



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Julianastraat 28 Mariahout

**Uitgebouwde vrijstaande woning
met extra slaapkamer en badkamer
op de begane grond, carport,
overkapping en ruime garage,
gelegen in het centrum van
Mariahout.**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Deze uitgebouwde vrijstaande woning heeft een royale woonkamer, slaapkamer en badkamer op de begane grond, 3 slaapkamers op de verdieping en een bergzolder. Op het perceel is een ruime oprit, carport, grote garage en een overkapping gesitueerd.

De woning is gelegen aan een brede woonstraat in het centrum van Mariahout.



Inhoud	651 m³	Bouwjaar	1966
Gebruiksoppervlakte wonen	139 m²	Energie label	D
Perceeloppervlakte	371 m²	Aanvaarding	in overleg

BIJZONDERHEDEN

- De woning heeft dak- en spouwmuurisolatie.
- Houten kozijnen met isolerende beglazing op de begane grond.
- Er zijn diverse handmatig en elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.
- In 1986 zijn de slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd.
- Het platte dak van de aanbouw (slaapkamer en badkamer) is vernieuwd in 2025.
- Er zijn asbesthoudende eternietplaten aanwezig in het dakbeschot van de woning.



BEGANE GROND

Middels entree toegang tot de hal.

De hal is voorzien van een meterkast (4 groepen + 1 aardlekschakelaar), garderobe en gestoffeerde trapopgang naar de 1^e verdieping. De hal geeft toegang tot de keuken. Onder de trap bevindt zich een verdiepte trapkast.





De woonkamer bestaat uit een zitkamer en eetkamer. De zitkamer is voorzien van een fraaie schouw met allesbrander en delfts blauwe tegels, radiatoren, laminaatvloer, stucwerkplafond met sierlijsten en ornamenten.





De eetkamer heeft een lichtkoepel, laminaatvloer en radiator. Vanuit de eetkamer direct toegang tot de slaapkamer met badkamer en de bijkeuken.





De aangebouwde slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, radiator, stucwerk wanden en handmatig bedienbaar rolluik.

De betegelde badkamer heeft een douche met thermostaatkraan, toilet met spoel-föhn functie (2020), wastafel en radiator. Tevens opstelling boiler merk Ttulpe, bouwjaar 2024 en een raam geeft natuurlijke ventilatie.







De keuken heeft een inbouwmeubel met RVS spoelbak, vaatwasser, koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven. De keuken heeft een praktische inbouwkast. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken.





De bijkeuken is voorzien van een toiletruimte en de aansluitingen voor de witgoedapparatuur.



1^E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot een inbouwkast, 3 slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, radiatoren, ramen met enkele beglazing en rolluiken.

Eén slaapkamer heeft een inbouwkast. Eén slaapkamer geeft toegang tot het dakterras.



3 SLAAPKAMERS







De badkamer is voorzien van een ligbad met douche gelegenheid inclusief thermostaatkraan, vaste wastafel, radiator en in hoek geplaatst toilet.

2^E VERDIEPING

Middels een vlizotrap is de zolder bereikbaar.

Bergzolder met houtenvloer, dakraam en opstelling cv-combiketel merk Nefit, bouwjaar 2007.

TUIN + OVERKAPPING

De veel privacy biedende ruime achtertuin – vernieuwd in 2021 - is gelegen op het noordoosten en voorzien van sierbestrating, kunstgras, borders en een overkapping. De voortuin is vernieuwd in 2023. Middels de zijpoort heeft u een vrije achterom.



GARAGE + CARPORT

De garage is in spouw gebouwd, voorzien van elektra, radiator, 2 zijdeuren en openslaande deuren naar de oprit. De oprit biedt de mogelijkheid voor meerdere auto's en is voorzien van een carport met lichtkoepel.





BEGANE GROND



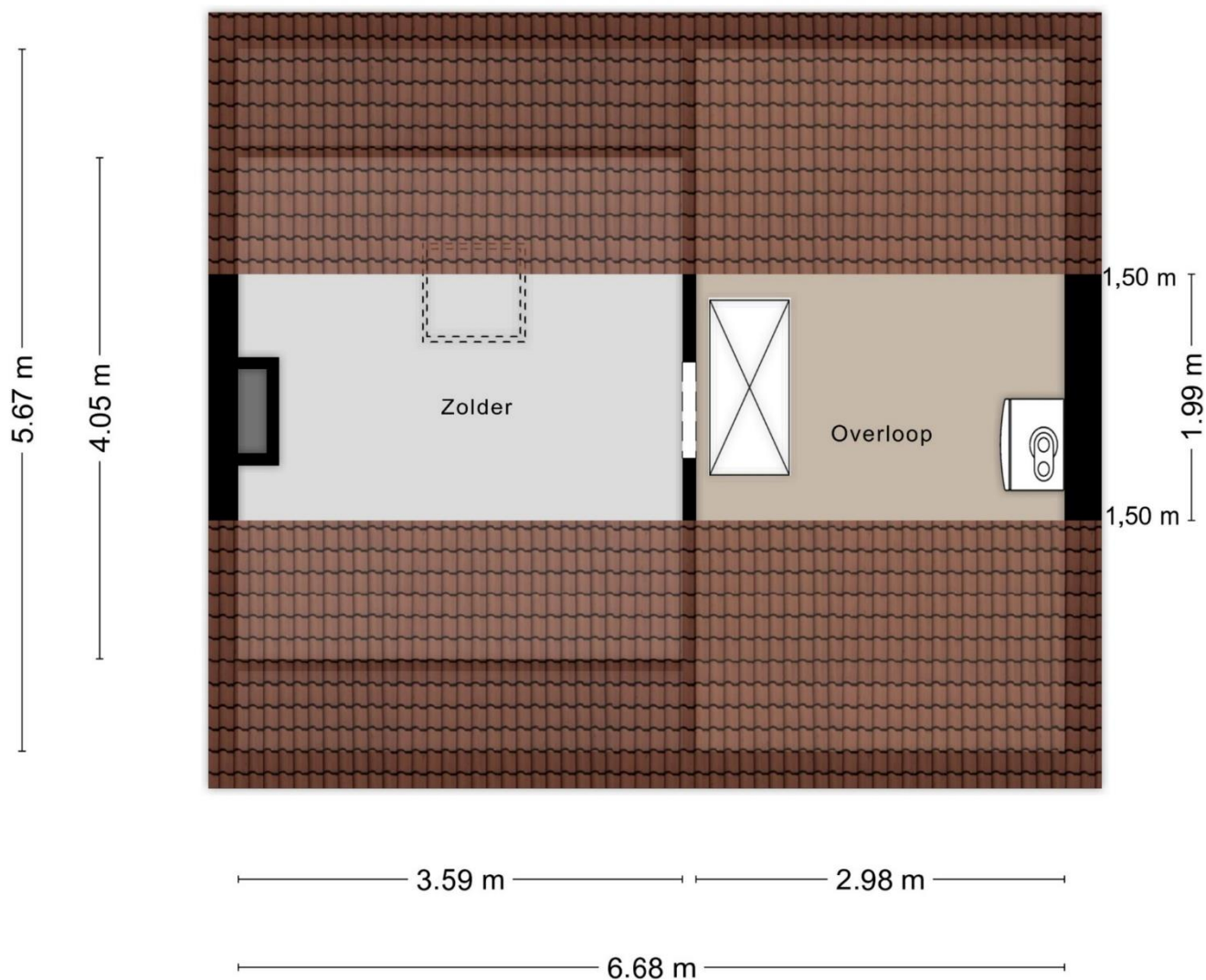
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1^E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Lieshout

Sectie

C

Perceel

1117

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



VOORWAARDEN

Informatie

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden en zijn wij afhankelijk van derden. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties, wij, noch de verkoper, aanvaarden dien aangaande enige aansprakelijkheid. Wij adviseren u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase en niet bedoeld als een aanbod. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek.

Onderhandelingen

Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Een eventuele koopovereenkomst komt alleen tot stand door ondertekening van een schriftelijke koopakte door zowel koper als verkoper.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, conform model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Drie dagen bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Maatvoering

De woning is ingemeten volgens de regels van de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is een set van regels die bepalen hoe de gebruiksoppervlakte van een woning moet worden gemeten. De branchebrede meetinstructie is echter niet perfect en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Dit komt bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.