

Erp

# WETHOUDER VAN DIJKSTRAAT 26



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**





## KENMERKEN



BOUWJAAR  
2023



WOONOPPERVLAKTE  
90 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A +++



INHOUD  
414 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
112 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Deze fraaie, instapklare tussenwoning is gelegen in de jonge en geliefde nieuwbouwwijk De Bolst in Erp. De moderne woning is strak afgewerkt en met energielabel A+++ bijzonder energiezuinig. Dankzij uitstekende isolatie, een goed onderhouden WTW-systeem en acht zonnepanelen is de woning volledig voorbereid op de toekomst en zijn de energielasten laag. De woning beschikt over een prachtige living met openslaande deuren en een open woonkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Op de tweede verdieping is het mogelijk om een extra slaapkamer te realiseren. De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van een houten berging en beschikt over een eigen achterom. Achter de woning bevinden zich bovendien voldoende parkeerplaatsen.

### ERP & OMGEVING

Erp is een sfeervol Brabants dorp dat wordt omringd door prachtige natuur en uitgestrekte landschappen. Hier kun je eindeloos wandelen en fietsen langs landelijke wegen, bossen en weilanden. Naast de mooie natuur heeft Erp zelf ook veel te bieden. Het dorp kent een actief verenigingsleven, diverse sportfaciliteiten en een gezellig centrum met winkels en horeca. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Veghel, Uden en Eindhoven eenvoudig bereikbaar, waardoor je het dorpsleven perfect kunt combineren met de voorzieningen van de stad.

### ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductieplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.
- Achter de woningen zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.
- Energielabel A+++.
- Aanvaarding in overleg.



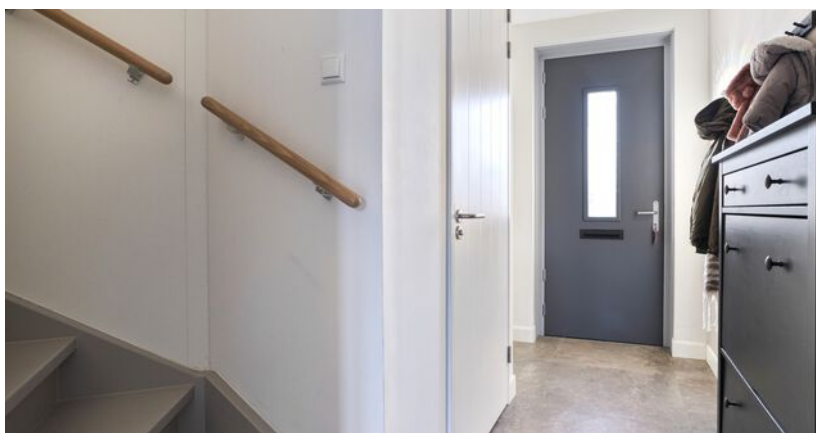
AANTAL SLAAPKAMERS

3

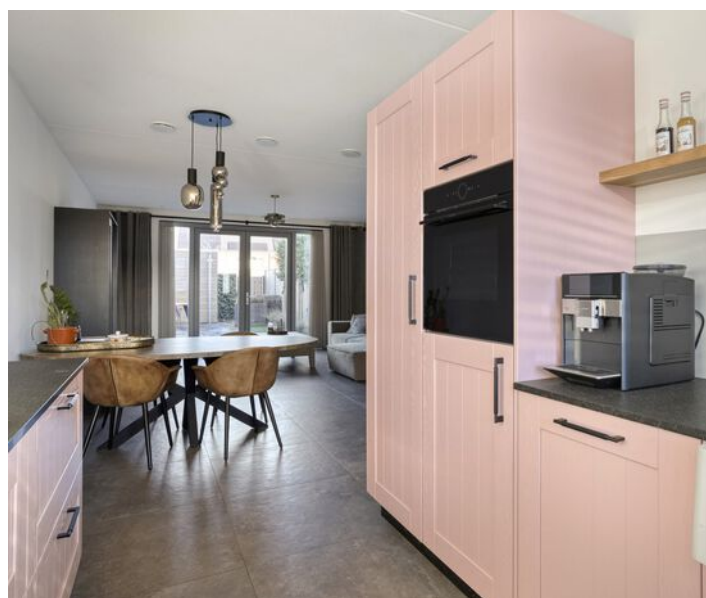


EXTERNE BERGRUIMTE

6 m<sup>2</sup>







## BEGANE GROND

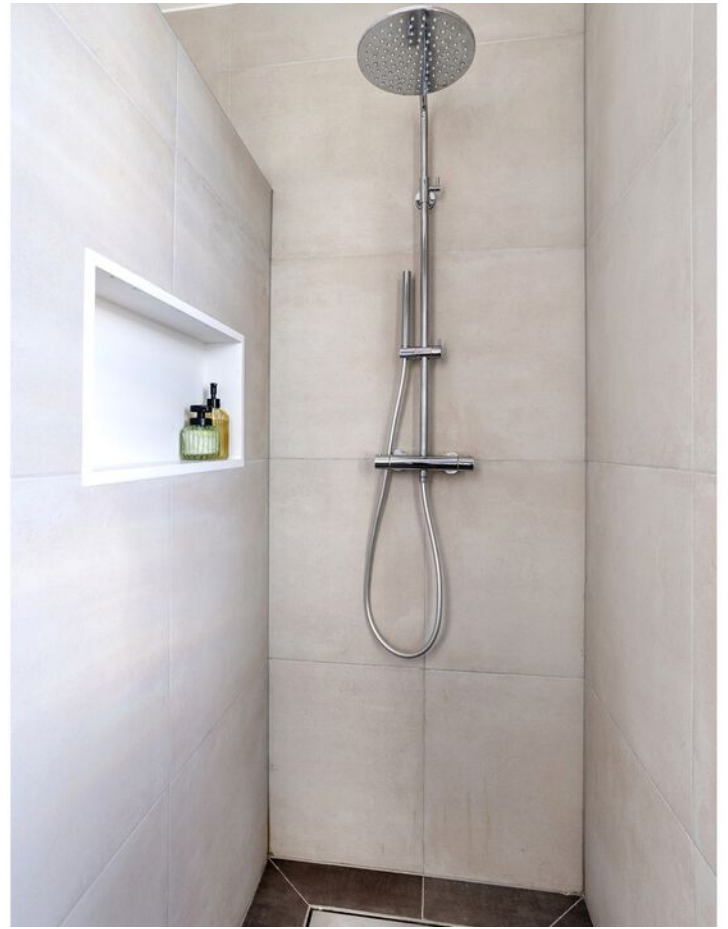
De entree, voorzien van een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping, biedt toegang tot de fijne living. De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een moderne rechte opstelling met een praktische apparatenwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte, dat is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige verbinding met buiten.











## EERSTE VERDIEPING

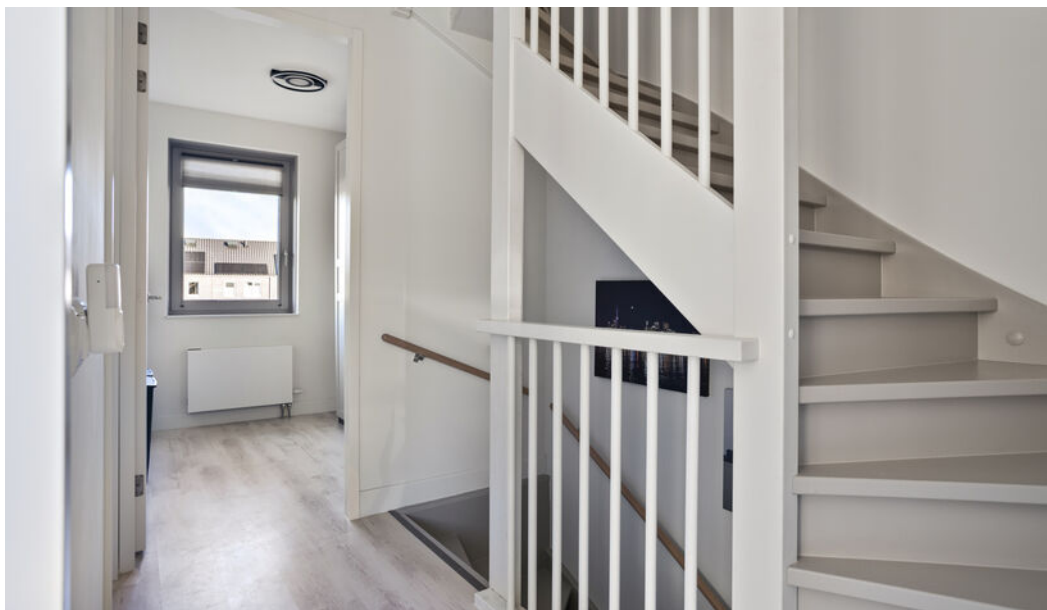
Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en hebben een rustige, eigentijdse uitstraling, wat zorgt voor een harmonieuze en warme sfeer. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een tweede toilet en mechanische ventilatie, waardoor comfort en functionaliteit hier perfect samenkomen.



## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruime verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra (slaap)kamer, werkruimte of hobbyruimte. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen, de technische installaties waaronder het WTW-systeem en extra bergruimte, waardoor deze verdieping zowel praktisch als multifunctioneel is in te richten.





**“Royale  
tweede  
verdieping”**





## TUIN

De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een fijne plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Dankzij de gunstige ligging is er voldoende privacy en een prettige balans tussen zon en schaduw. De houten berging biedt extra opslagruimte en via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Achter de woning bevinden zich ruime parkeerplaatsen, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.







# BEGANE GROND

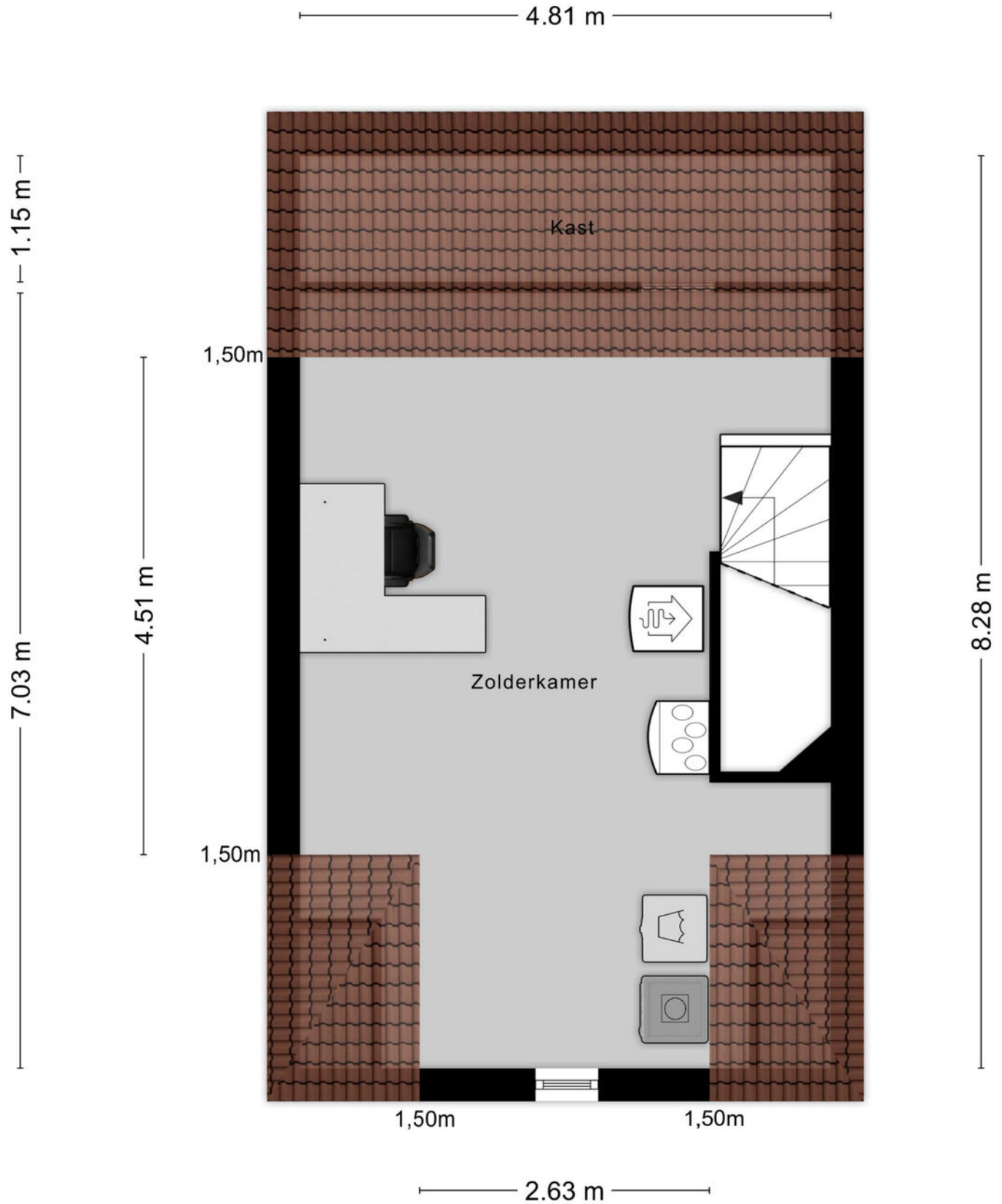




# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING






# KADASTER

Kadastrale kaart

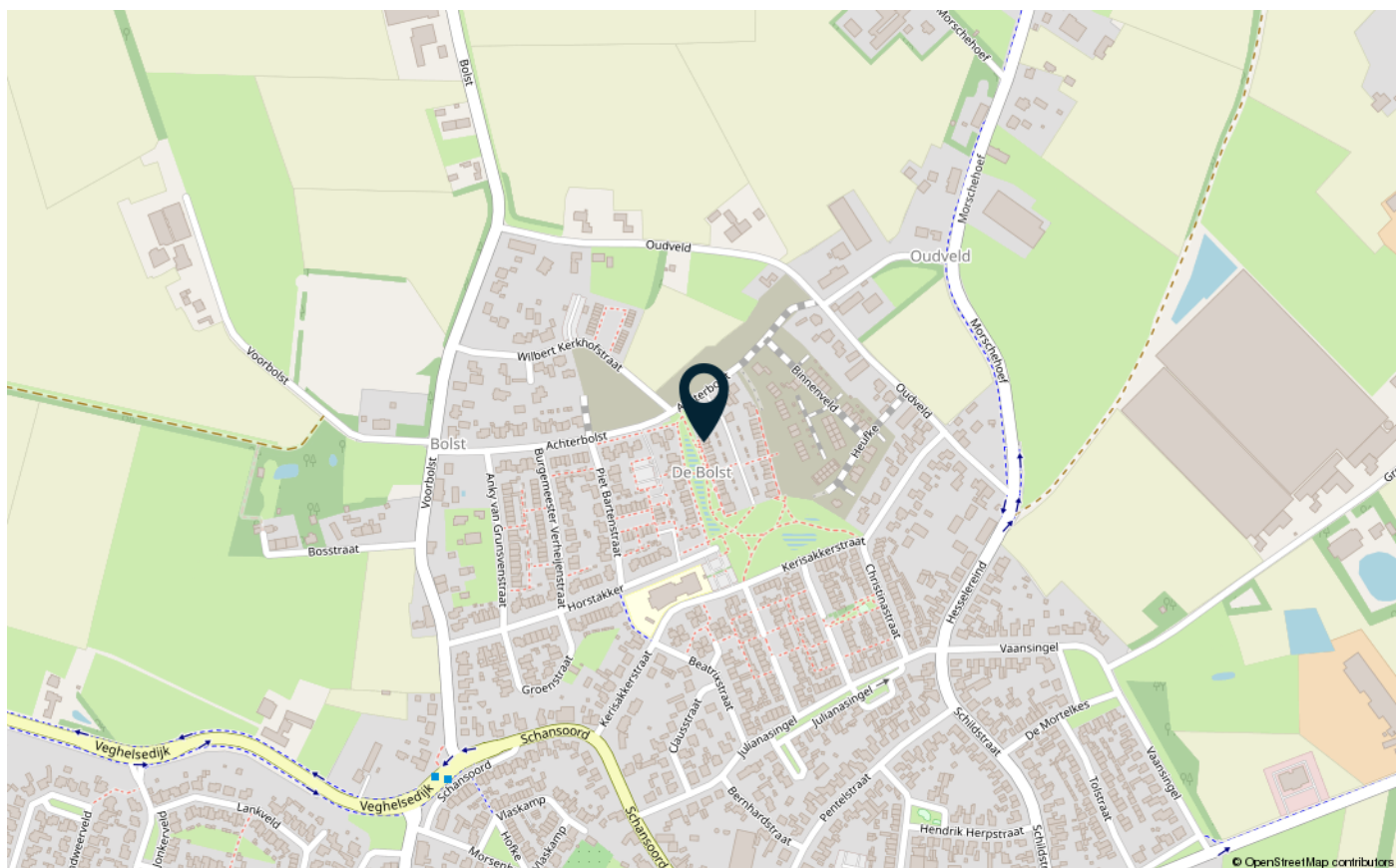
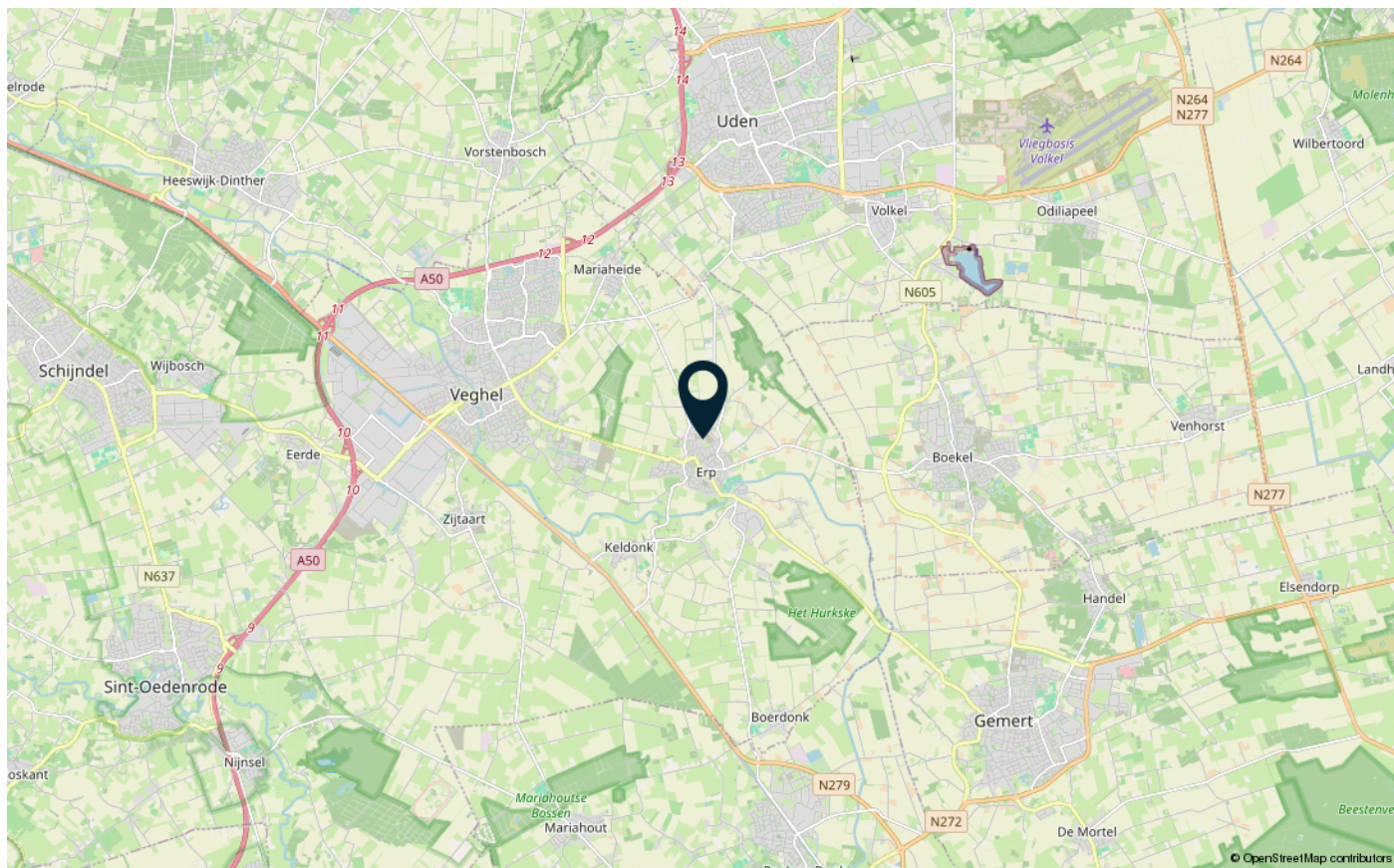
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Voetgesteelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Beboeiwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Erp Sectie R Perceel 1691</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	---

# LOCATIE OP DE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
Folie ramen	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron			x
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
planken boven keukenblok			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse plantenpotten		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Sier)hek	x		
Grote plantenpot			x
Rek om prullenbakken			x



# BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in

# Wethouder Van Dijkstraat 26?

Neem contact op met ons kantoor!



## Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

Scan deze code voor  
een online impressie  
van de woning

