



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€425.000,- k.k.

KOOLMEESSTRAAT 32
Odiliapeel





Specificaties

<ul style="list-style-type: none"> ■ Woonoppervlakte 97 m² ■ Perceeloppervlakte 564 m² ■ Inhoud woning 358 m³ ■ Externe berging 42 m² ■ Overkappingen/terras 21 m² ■ Bouwjaar 1968 ■ Energielabel B 	<p>Soort woning Eengezinswoning</p> <p>Type woning twee-onder-een-kap</p> <p>Aantal kamers 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers</p> <p>Tuin voor- en achtertuin, met achterom</p> <p>Berging / Garage externe stenen tuinberging en vrijstaande stenen garage</p> <p>Ligging dorpskern van Odiliapeel, centrale locatie bosgebied op loopafstand</p> <p>Verwarming CV hoogrendementsketel (2001)</p>
--	--





Twee-onder-een-kapwoning met garage en diepe tuin aan de rand van Odiliapeel.

Aan de Koolmeesstraat 32 in Odiliapeel staat deze woning op een royaal perceel met een opvallend diepe achtertuin. Een degelijk gebouwd huis met een praktische indeling, een ruime garage met berging en een fijne overkapping. Hier woon je rustig, met ruimte voor hobby of opslag en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier is ook de praktische verdiepte trapkast/kelder bereikbaar. De uitgebouwde woonkamer is ruim en licht, met zichtbare balken die zorgen voor karakter en sfeer. Er is volop plek voor een zithoek en eettafel, met direct contact naar de tuin. De keuken is praktisch ingericht met kastruimte en inbouwapparatuur. Aansluitend ligt de bijkeuken met witgoedaansluiting en een achterom.

De begane grond biedt prima mogelijkheden voor renovatie en verbouwing tot bijvoorbeeld open keuken en openslaande tuindeuren naar de overkapping.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. De badkamer is in 2020 gerenoveerd is voorzien van douche, wastafel en toilet. Een solide basis die desgewenst verder naar eigen smaak kan worden aangepast.

Zolder

De via vlizotrap bereikbare zolder biedt extra bergruimte onder de kap.

Buitenruimte

De diepe achtertuin combineert groen en bestrating en biedt meerdere zitplekken met privacy. Direct aan de woning een ruime overkapping met lichtstraat. Verder op het perceel een ruime garage, tuinhuis, broeikas en extra overkapping, ideaal voor hobby of opslag. Aan de voorzijde een riante oprit met voldoende ruimte voor meerdere auto's.

Ligging

De Koolmeesstraat ligt in een rustige woonomgeving met een gemoedelijke dorps sfeer. Aan de voorzijde kijk je heerlijk weg over de landerijen. Basisschool, sportvoorzieningen en winkels zijn op korte afstand bereikbaar. Ook Uden en Volkel liggen op enkele minuten rijden. Een prettige combinatie van rust en bereikbaarheid.

Wonen met mogelijkheden

Koolmeesstraat 32 biedt rustig en ruim opgezet wonen met verrassend veel praktische ruimte op eigen terrein. Comfortabel zoals het nu is, met alle vrijheid om het verder te moderniseren en naar eigen wens in te richten. Een huis met ruimte, nu en voor later.

Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kapwoning met diepe voor- en achtertuin en multifunctionele bijgebouwen.
- Energielabel B; vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en geïsoleerd glas.
- CV-installatie: HR-ketel uit 2001.
- Keuken dateert uit 1995, met directe verbinding naar woonkamer en bijkeuken.
- Bijkeuken met praktische extra bergruimte en achterom.
- Drie slaapkamers van goed formaat op de eerste verdieping.
- Badkamer (2020) voorzien van douche, wastafel en toilet.
- Zolder bereikbaar via vlizotrap, geschikt als bergruimte.
- Zowel het dak van de woning als de garage is voorzien van eterniet dakbeschot.
- Multifunctionele en zeer ruime garage met elektrische garagedeur, te gebruiken als bijvoorbeeld werkplaats, kantoor, praktijk, atelier of chillruimte.
- Het perceel is voorzien van een eigen oprit. Er is minimaal plek voor 2 auto's.
- Gelegen op slechts 100 meter lopen van bosgebied.
- Centrale ligging: Geniet van de voordelen van een centrale locatie. Deze woning is gunstig gelegen, op slechts 5 minuten loopafstand van de supermarkt, basisschool en busstation.
- Voor uitgebreide winkelmogelijkheden, horeca en overige voorzieningen ligt het levendige Uden op korte afstand, net als de dorpen Volkel en Boekel. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien binnen no-time in grotere steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven. Een ideale plek voor wie landelijk wil wonen, zonder in te leveren op bereikbaarheid en comfort.







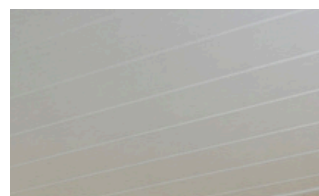
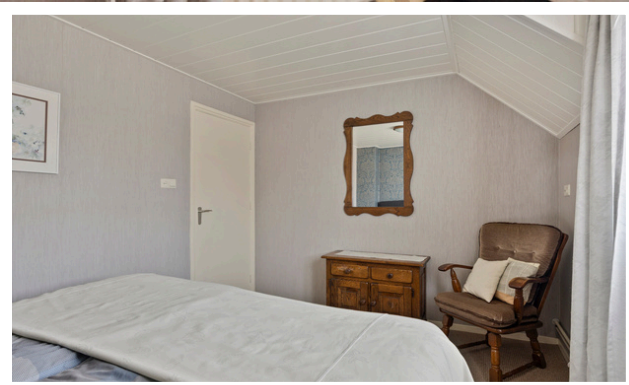


Impressie





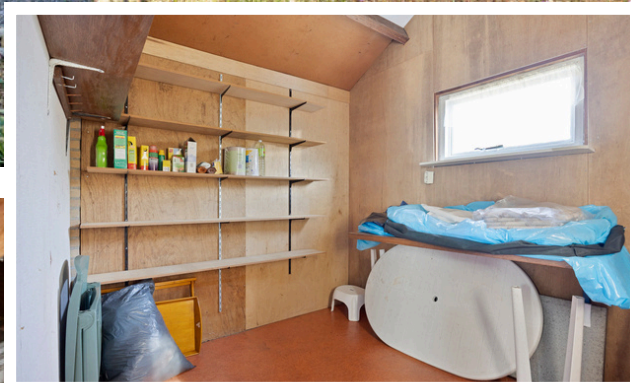


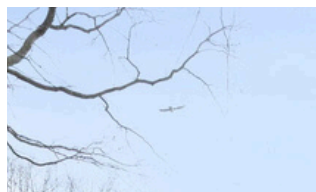
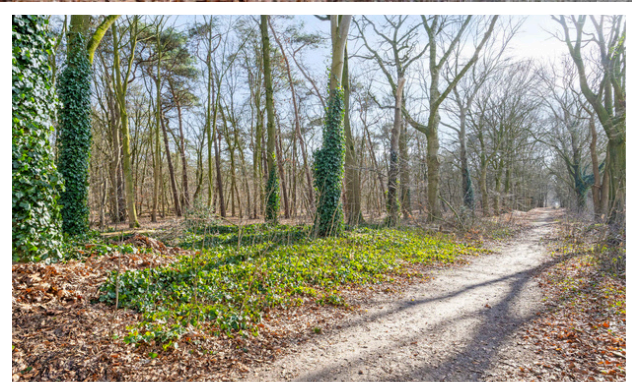




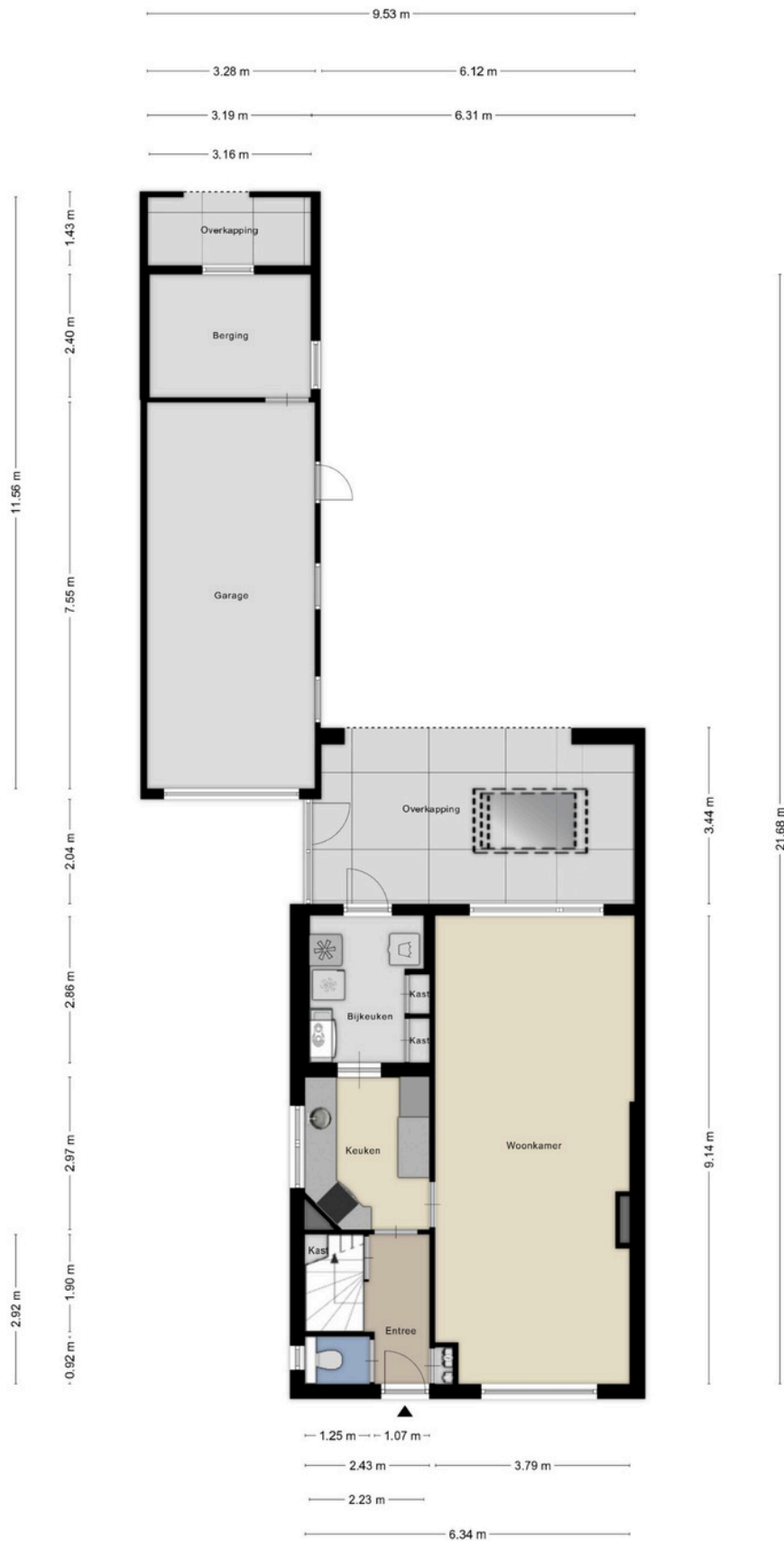


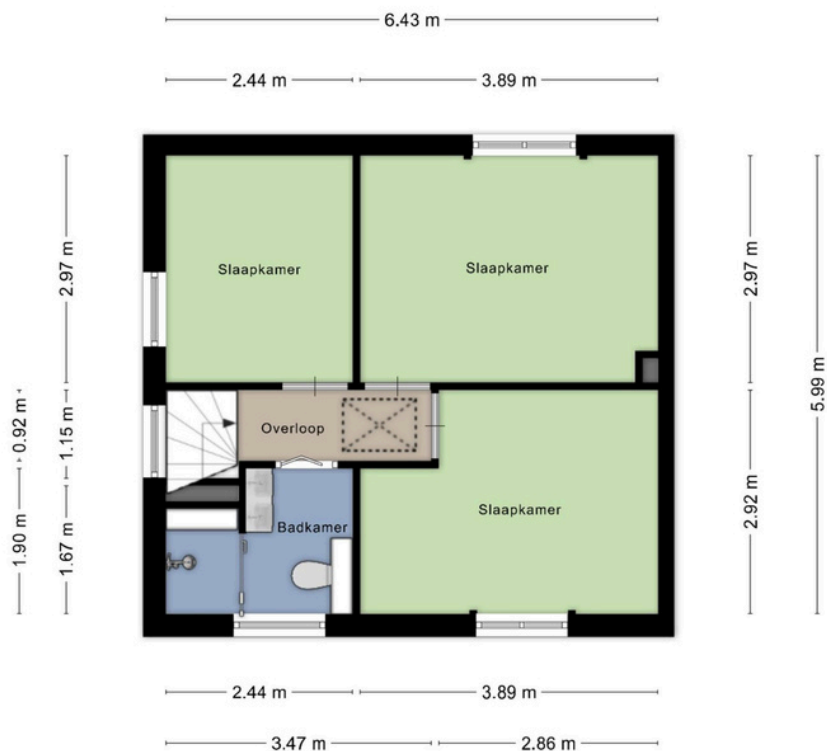
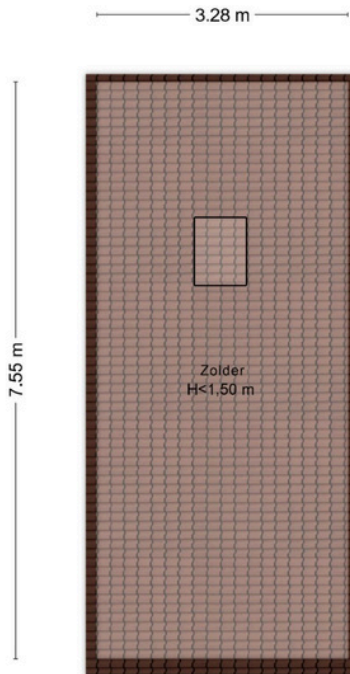


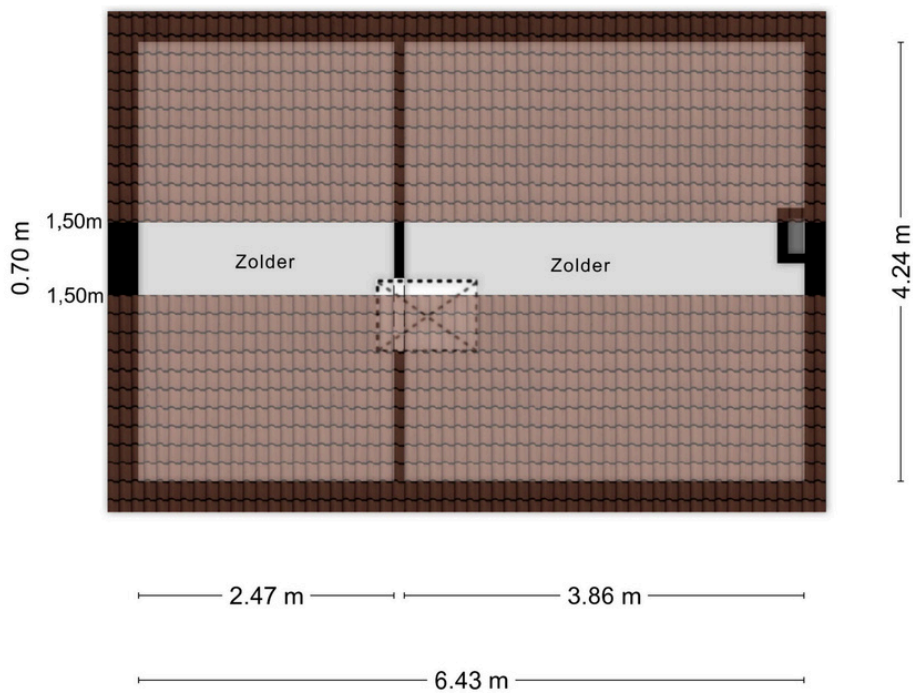




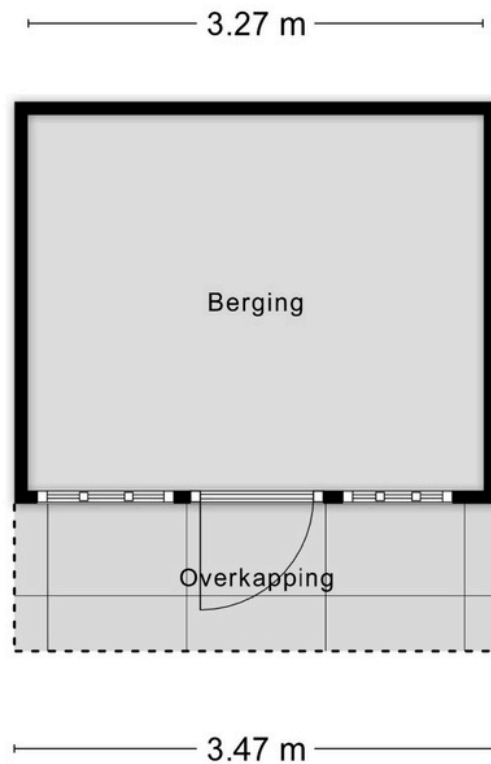








Berging met overkapping



Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar / Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Taxateur






 mark@vancasteren.nl



Luuk Buijsten

Makelaar / Taxateur

 luuk@vancasteren.nl

 Van Casteren Makelaardij
 0486 - 416082
 06-12157808
 makelaardij@vancasteren.nl
 www.vancasteren.nl

 Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
 BTW: 814149066
 KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU