

Met dé experts op de lokale  
woningmarkt sta je sterk.

Watermolenweg 10  
Erp



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij



vastgoedcert  
gecertificeerd





Met **dé experts op de lokale  
woningmarkt** sta je sterk.



# Watermolenweg 10 Erp

**Vraagprijs: € 705.000,- k.k.**

**Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV** | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



# Woning omschrijving

Locatie Watermolenweg 10, 5469 EB in Erp

## Korte omschrijving

Op fraaie locatie tegenover de toekomstige natuurontwikkelzone van het Omnipark De Brug is deze royale vrijstaande woning met alle voorzieningen op de begane grond om gelijkvloers te wonen, totaal 3 badkamers en 5 slaapkamers gelegen.

Ook ideaal voor eventuele inwoning / mantelzorgbewoning of kantoor / bedrijf aan huis.

Het is een ruim perceel van 1.045 m<sup>2</sup> met volop privacy.

Gelegen aan de rand van het dorp Erp.

<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	276 m <sup>2</sup>	<b>Perceel:</b>	1.045 m <sup>2</sup>
<b>Overig inpandige ruimte:</b>	11 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud woning:</b>	1.064 m <sup>3</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	25 m <sup>2</sup>		



## AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

# Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

## Indeling woning

### Begane grond

Hal met trapopgang en praktische kelderkast.  
Toegang tot de woonkamer en keuken.

De woonkamer (oppervlakte van ca. 35 m<sup>2</sup>) is voorzien van veel lichtinval door de grote raampartijen en fraai zicht naar de voorzijde.

Open haard aanwezig en voorzien van vloerverwarming.

De keuken (oppervlakte van ca. 19 m<sup>2</sup>) is ook voorzien van veel lichtinval en er is een houtkachel aanwezig.

De hoekopgestelde keuken is uitgevoerd voorziet in veel opbergruimte.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 4-pits inductiekookplaat
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- vaatwasser

Portaal met apart toilet (meterkast ook aanwezig).

Bijkeuken met tegelvoer met vloerverwarming, kastenwand met cv-ketel (Nefit van bouwjaar ca. 2000) en witgoed aansluitingen.

Hier is ook een badkamer met douche, wastafel, radiator en raam aanwezig.

Loopdeur naar buiten.

Woon-/ werkkamer (oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup>) met keukenblok en schuifpui naar buiten

2<sup>e</sup> bijkeuken / berging met vloerverwarming en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping van de achterbouw.

Op de verdieping zijn 2 aparte ruimtes aanwezig, beide in gebruik als slaapkamer (oppervlakte van ca. 14 m<sup>2</sup> en 25 m<sup>2</sup>).

Slaapkamer (oppervlakte van ca. 27 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde gelegen met tuindeuren en aparte 2<sup>e</sup> badkamer.



Badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet, radiator en raam.

### **Afwerking**

Woonkamer met natuurstenen vloer, keuken, bijkeukens en badkamer met tegelvloer, werk-/slaapkamers met parketvloer

De tegelvloeren zijn gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

Wanden gedeeltelijk met stucwerk en natte ruimtes met tegelwerk.

## **Eerste verdieping**

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping van de hoofdbouw.

De achterbouw heeft een aparte trap naar de verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers (circa 12 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> en 16 m<sup>2</sup>) en de badkamer.

Vanuit de slaapkamer in de midden is een luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Er zijn diverse vaste kasten aanwezig.

De betegelde badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- ligbad
- wastafel
- toilet
- radiator

Een raam heeft de mogelijkheid voor ventilatie.

### **Afwerking**

De vloeren zijn afgewerkt met vloerbedekking, de wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn voorzien van stucwerk.

## **Tweede verdieping**

Een vlizotrap vanuit de middelste slaapkamer geeft toegang naar de bergzolder (verdeeld in 3 gedeeltes).

## **Tuin**

De tuin is rondom de woning gelegen.

Aan de linkerkant is de oprit en parkeermogelijkheid.







Aan de rechterkant is de overkapping en zwembad gelegen.

Achterzijde is de tuin met een overkapte bergplaats aanwezig.

De schoorsteen van voormalige houtzagerij is hier nog prominent aanwezig.



## Bijzonderheden

-  Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
-  Aan de achterzijde is een grote aanbouw gemaakt met daarin extra woonkamer, slaapkamer en badkamer
-  Begane grond 2 badkamers en 1<sup>e</sup> verdieping 1 badkamer
-  Ideaal voor eventuele inwoning / mantelzorg
-  Kantoor / praktijk aan huis behoort tot de mogelijkheden
-  Voorzijde wordt ter plaatse van de huidige tennisvereniging de natuurontwikkelzone van Omnipark Erp ontwikkelt, voor meer informatie zie [omniparkdebrug.nl](http://omniparkdebrug.nl)



# Foto bijlage









Artist impressions met mogelijkheden / ideeën voor open leefruimte met keuken.













































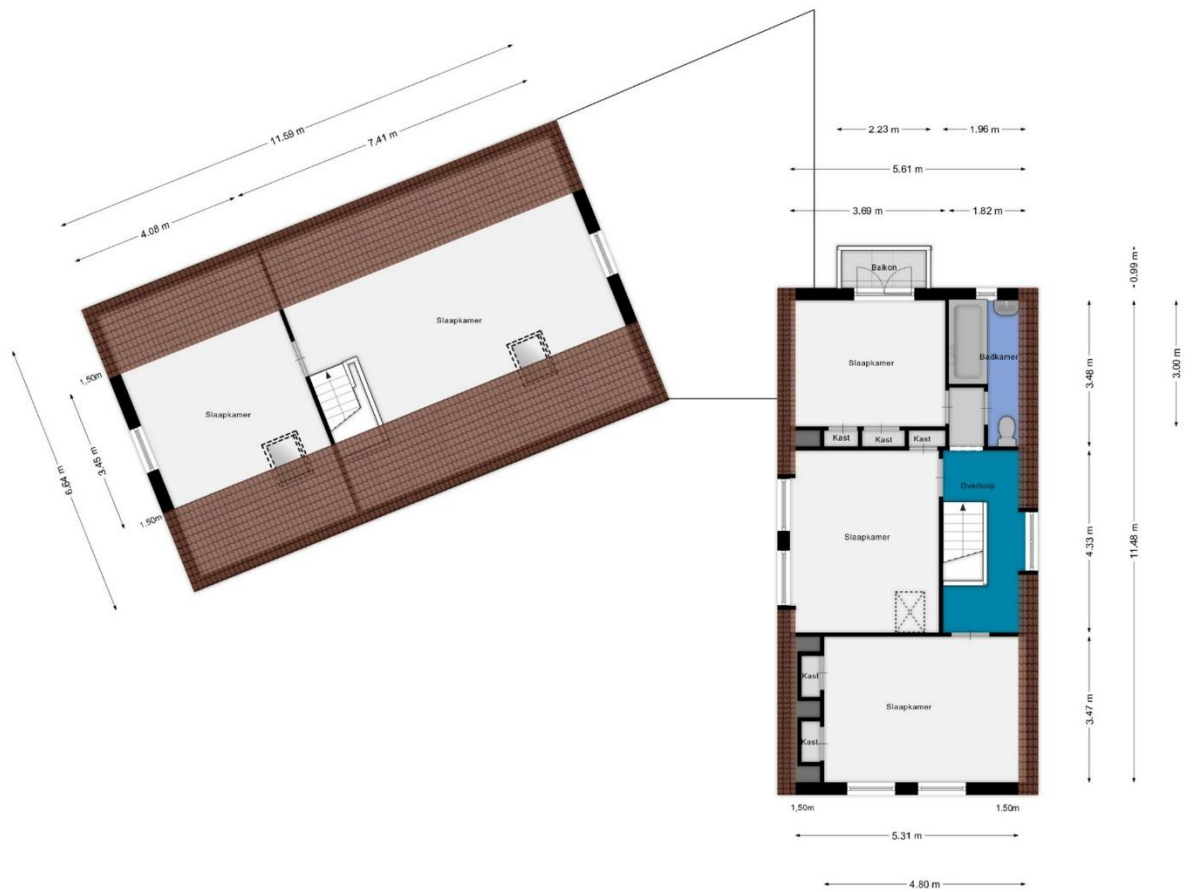






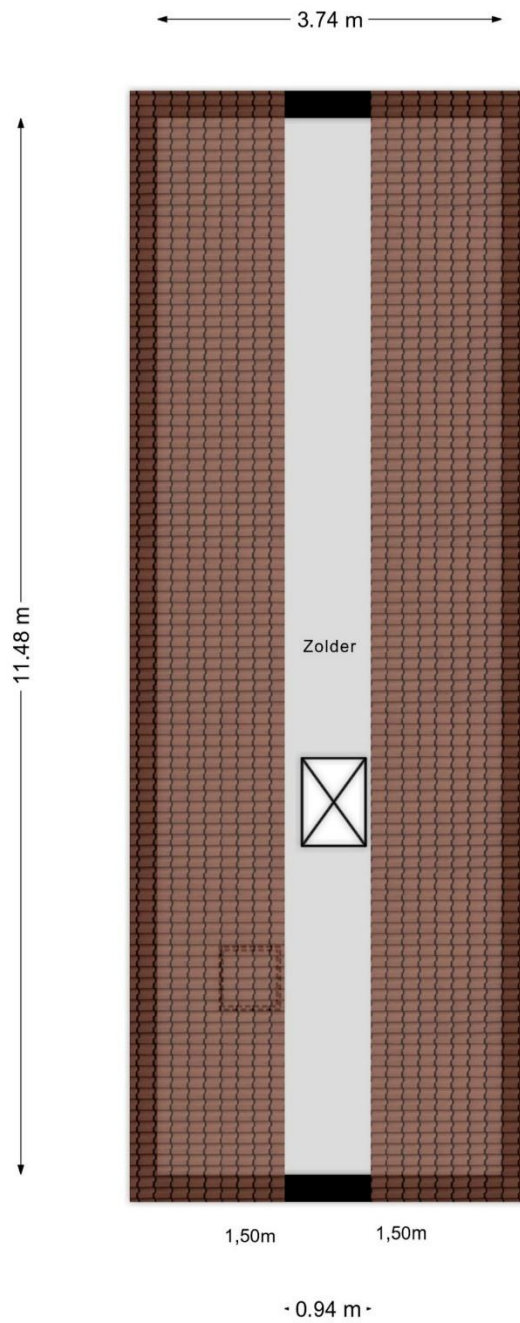






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadaster



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Erp Sectie E Perceel 1747</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 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.



# Algemene kopersinformatie



## De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



## Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgelijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



## Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



## Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgelijk Wetboek).

## Bent u geïnteresseerd in een vrijblijvende bezichtiging?

Bel dan 0413 291523 of mail naar [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl).

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



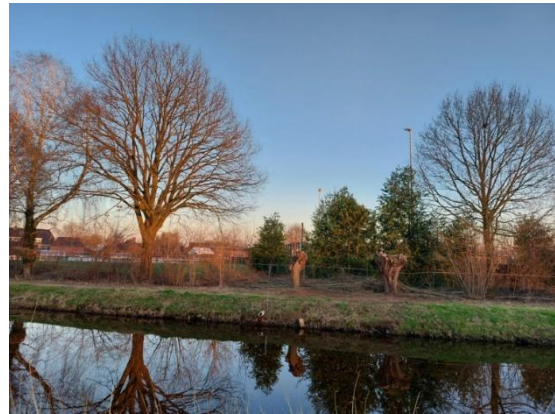
# Dorp en omgeving

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel (met de kerkdorpen Zijtaart, Eerde, Mariaheide, Keldonk, Boerdonk en Erp), Schijndel en Sint-Oedenrode samengevoegd tot één nieuwe gemeente: Meierijstad.

Erp combineert een typerende dorpsfeer met een eigentijdse uitstraling, in Erp tref je alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen aan zoals supermarkten, slager, baker, drogist, bank, kappers, etc.

Erp kent een actief en betrokken sport- en verenigingsleven en is centraal gelegen met diverse uitvalswegen zoals de A50 en de N279 langs het kanaal.

De omgeving van Erp is met o.a. het bosgebied 't Hurkske bijzonder groen waardoor het heerlijk is om lange wandel- en fietstochten te maken.



Met dé experts op de lokale  
woningmarkt sta je sterk.



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij

**Ketelaars van Zutphen** Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

