



C

**VRIJSTAANDE WONING MET WIJNKELDER IN HARTJE CENTRUM
HAAREN, KERKSTRAAT 43**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 772 m³

Woonoppervlakte: 172 m²

Perceeloppervlakte: 191 m²

Bouwjaar: 1979

- ✓ Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen;
- ✓ Multifunctionele ruimte van circa 34 m² met eigen entree;
- ✓ Vier slaapkamers;
- ✓ Ruim dakterras;
- ✓ Karakteristieke wijnkelder;
- ✓ Onderhoudsvriendelijke tuin;
- ✓ Mogelijkheid tot semi-bungalow.



WELKOM IN DE KERKSTRAAT 43 TE HAAREN

Deze vrijstaande potentiële semi-bungalow midden in de dorpskern van Haaren biedt verrassend veel mogelijkheden. De woning beschikt over een woonoppervlak van in totaal maar liefst 172 m², een praktische indeling en een praktijkruimte met eigen voor- en achter entree. In het verleden heeft deze ruimte dienstgedaan als onder andere kapsalon en slijterij, waarvan de indrukwekkende wijnkelder nog altijd een bijzonder element vormt.

Hoewel de woning modernisering vraagt, biedt dit object juist een unieke kans om geheel naar eigen wens te moderniseren en in te richten. De ligging in het centrum, nabij diverse winkels, maakt dit een ideale locatie voor zowel wonen als werken aan huis. Of zelfs de realisatie als semi-bungalow; de ruimtes zijn er namelijk meer dan geschikt voor. De ruimte met het tweede toilet en tweede keukenblok zou namelijk een ideale badkamer met naastgelegen slaapkamer kunnen worden.

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht, biedt veel privacy en beschikt over een praktische berging en een achterom.

BEGANE GROND

Via de straatzijde heb je via de overkapping toegang tot zowel de praktijkruimte alswel de entree van de woning met toegang tot de meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een fijne zithoek met open haard. Aan de achterzijde de eetkamer met schuifpui en het zicht op de tuin. Samen met de halfopen keuken beslaat deze leefruimte circa 36 m².

De halfopen keuken staat in verbinding met een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en een deur naar de tuin. Vanuit deze bijkeuken is er tevens een doorgang naar de bijkeuken van het multifunctionele gedeelte. Deze ruimte beschikt over een eigen keukenblok, een separate cv-installatie en een eigen toiletruimte. Deze ruimte zou omgebouwd kunnen worden tot een fijne badkamer met aansluitend de slaapkamer.

Naast deze ruimte bevindt zich de multifunctionele ruimte van circa 34 m². Dankzij de royale hoogte en de grote raampartijen kent deze ruimte een prettige lichtinval en een ruimtelijk karakter. Vanuit deze ruimte is via een vaste trap de wijnkelder bereikbaar, een bijzonder mooie ruimte welke verwijst naar het verleden van het pand als slijterij.







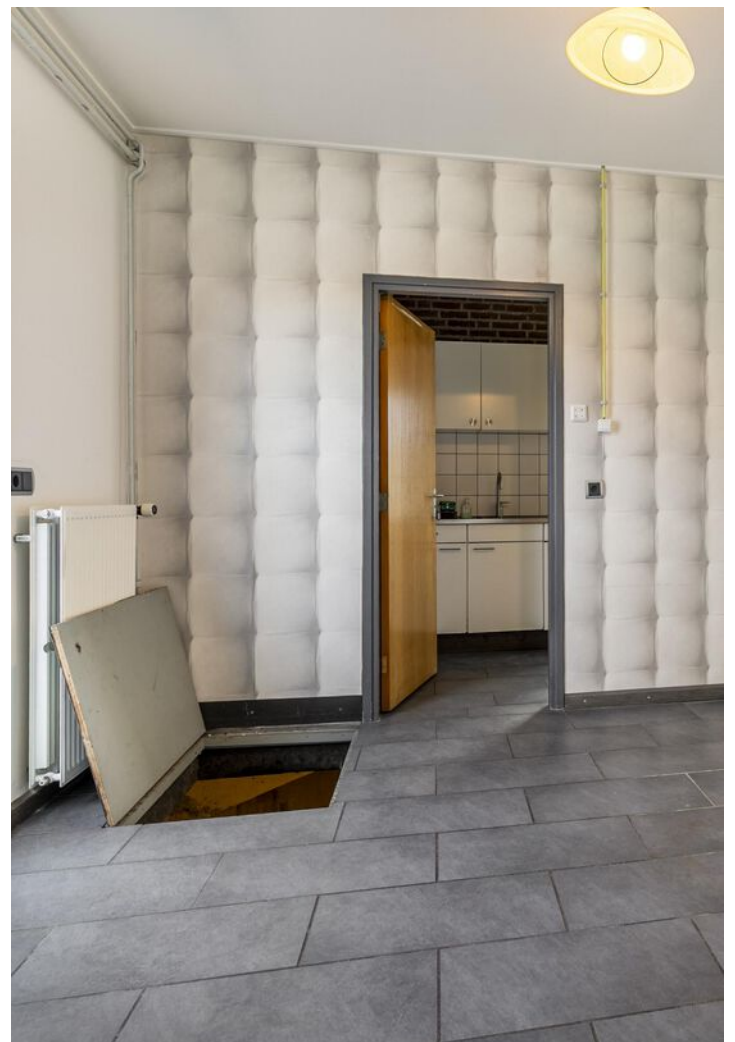




MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Een van de meest onderscheidende elementen van deze woning is de praktijkruimte met eigen entree. Deze ruimte heeft in het verleden dienstgedaan als onder andere kapsalon en slijterij en biedt ook in de toekomst volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis, atelier, hobbyruimte, kantoor. Maar ook als semi-bungalow; zie hiervoor de optionele plattegrond.

De aanwezige wijnkelder vormt een bijzonder en karaktervol onderdeel van het geheel. De kelder is bereikbaar via een vaste trap vanuit de multifunctionele ruimte. Een tweede trap is momenteel dicht gelegd, maar kan relatief eenvoudig weer in gebruik worden genomen. De multifunctionele ruimte beschikt over eigen voorzieningen, waaronder verwarming, water en een toiletruimte, en wordt verwarmd middels een eigen cv-ketel.











EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt in totaal circa 46 m² woonoppervlakte en beschikt over drie slaapkamers en een complete badkamer.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is er tevens toegang tot het dakterras aan de achterzijde van de woning.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een woonoppervlakte van circa 24 m². Deze verdieping beschikt over een slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en een raam aan de zijkant, waardoor ook hier voldoende daglicht aanwezig is.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-installatie.















FIJN OM TE WETEN:

- Vrijstaande woning met praktijkruimte;
- Gelegen in het centrum van Haaren;
- Woonoppervlakte circa 172 m²;
- Perceeloppervlakte 191 m²;
- Multifunctionele ruimte circa 34 m² met eigen entree;
- Karakteristieke wijnkelder aanwezig;
- Vier slaapkamers, waarvan één op zolder;
- Badkamer met toilet, ligbad en douche;
- Ruime dakterras met extra berging aanwezig;
- Twee cv-ketels (woongedeelte en praktijkruimte);
- Grotendeels voorzien van dubbel glas;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom;
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Bestemming momenteel wonen, mogelijk terug te brengen naar gemengd;
- Woning dient op onderdelen gemoderniseerd te worden;
- Mogelijkheden tot gelijkvloers wonen.



LIGGING

De woning is gelegen op een centrale locatie in het hart van Haaren, direct in de dorpskern en op korte afstand van scholen, supermarkt en overige voorzieningen. De ligging maakt het dagelijks leven comfortabel en praktisch.

Daarnaast zijn er in de komende jaren diverse ontwikkelingen in de directe omgeving gepland. Zo zal het voormalige gemeentehuis plaatsmaken voor nieuwbouw ten behoeve van een gemeenschapshuis, appartementen en mogelijk aanvullende voorzieningen, wat de omgeving verder zal versterken.



BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy en een klein terras waar het prettig vertoeven is.

In de tuin bevindt zich een externe berging en via de achterom is de tuin direct bereikbaar vanaf de straat. In de directe omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Kerkstraat 43, Haaren

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND - TER ILLUSTRATIE



Optie ter illustratie
Kerkstraat 43, Haaren

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

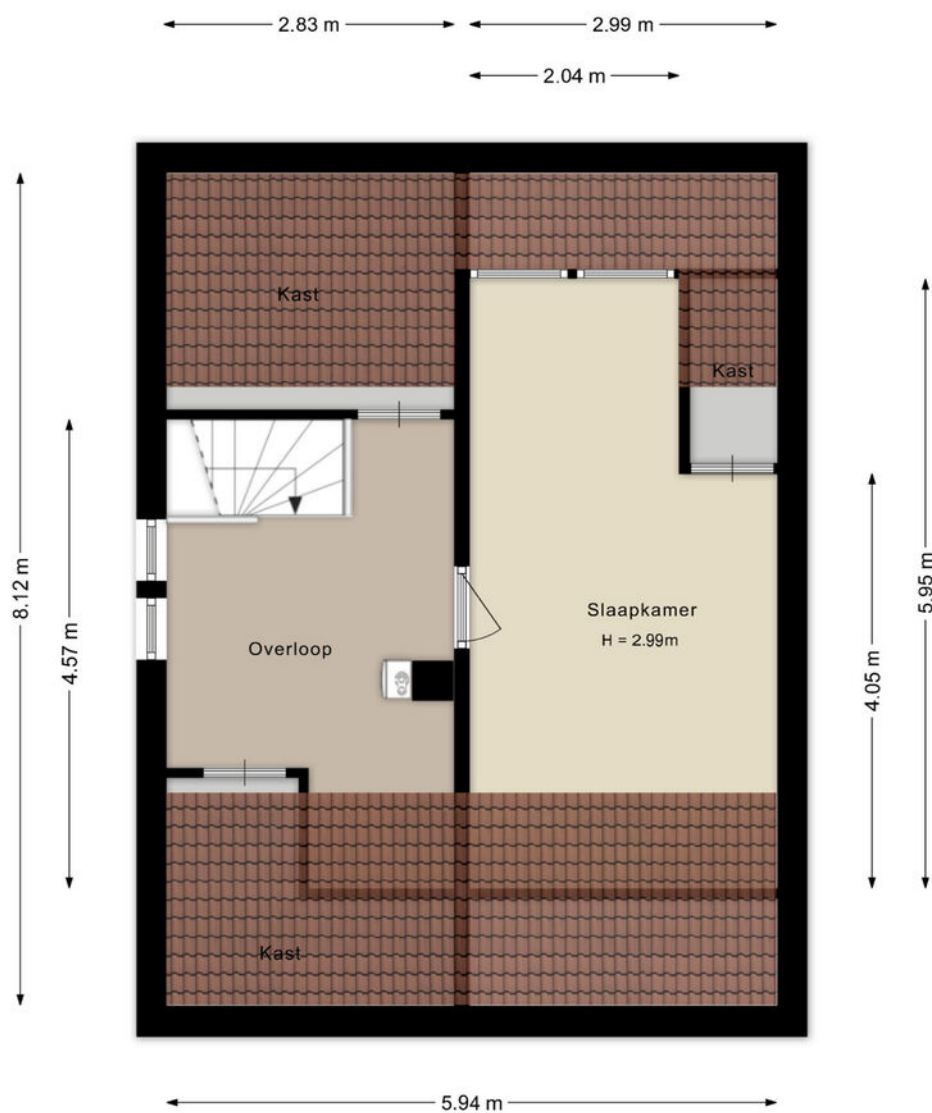


Eerste verdieping
Kerkstraat 43, Haaren

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

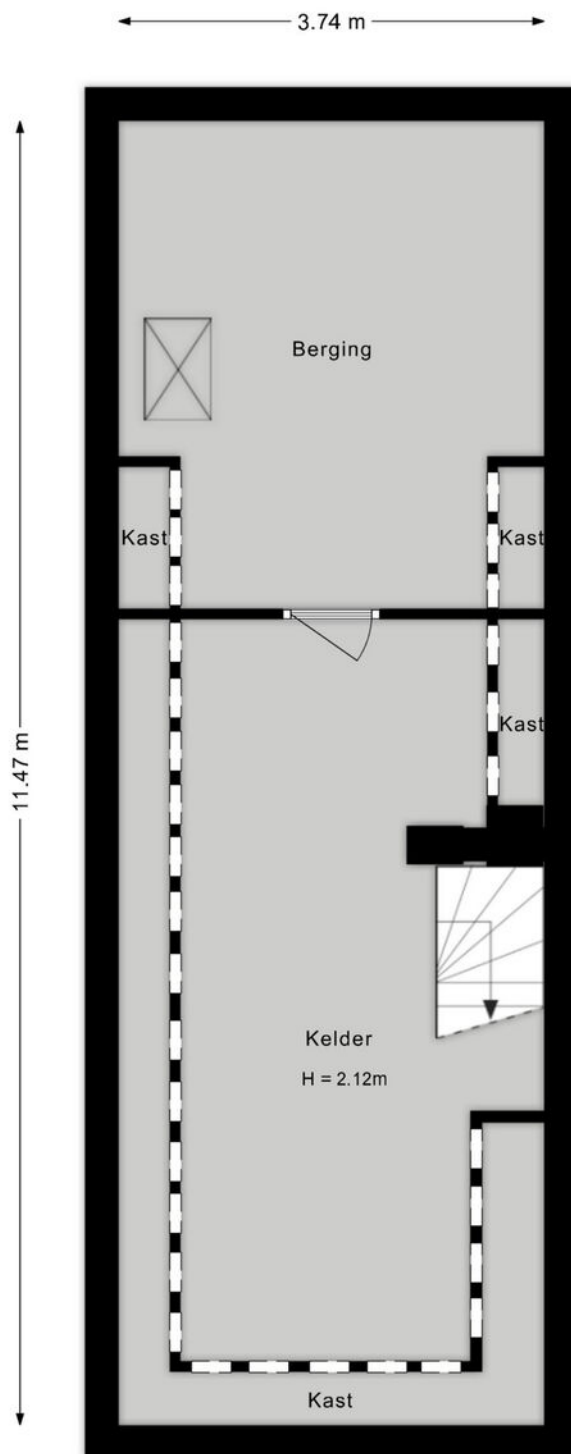


Tweede verdieping
Kerkstraat 43, Haaren

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

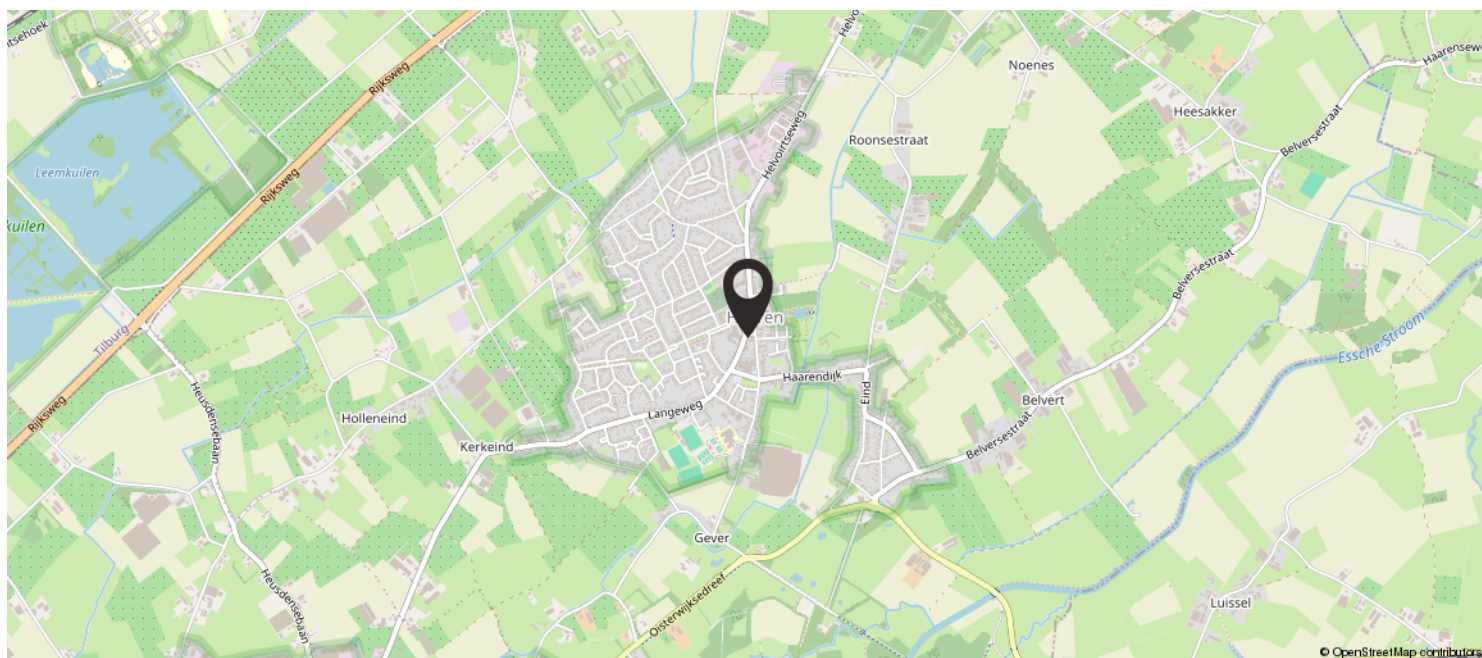
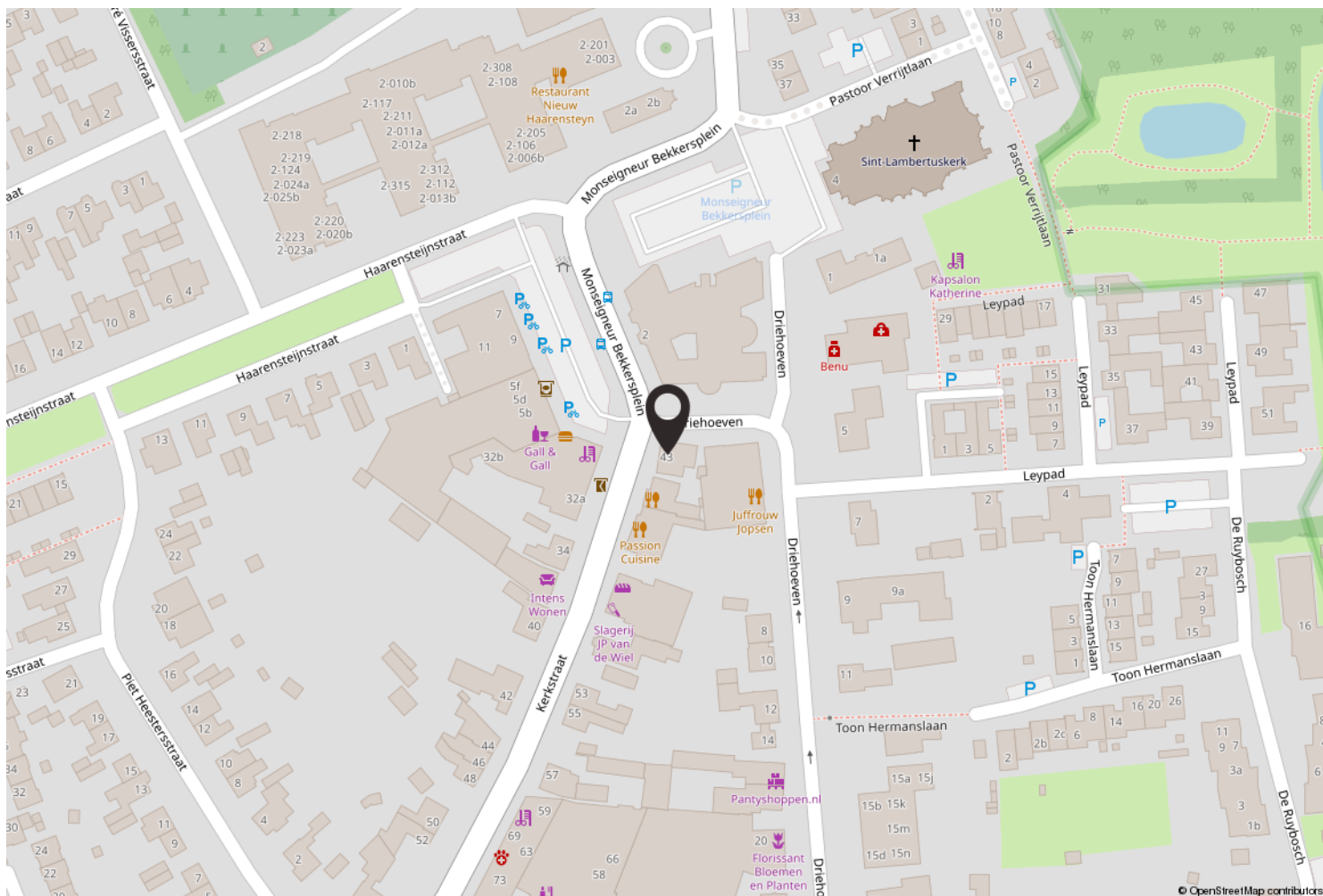
KELDER



Kelder
Kerkstraat 43, Haaren

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

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.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerod blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

