



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

0495 450 680  
info@laenen.nl  
www.laenen.nl

## Sint Maartenslaan 47 Stramproy

Vraagprijs € 325.000,- K.K.

Charmante twee onder een kapwoning met garage en een prachtig aangelegde tuin!

# Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 325.000,- k.k. In overleg Volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	Twee onder een kapwoning 1967 Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud: Woonoppervlakte Overig inpandige ruimte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud Perceeloppervlakte	100 m <sup>2</sup> 22 m <sup>2</sup> 27 m <sup>2</sup> 22 m <sup>2</sup> 427 m <sup>3</sup> 260 m <sup>2</sup>
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	3 4
Locatie: Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	Achtertuin Zuidwest Normaal
Onderhoud: Binnen Buiten	Goed Goed
Energieverbruik: Energielabel	D
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken	Cv ketel Gas 2024 Ja Openbaar parkeren, op eigen terrein Ja Ja Ja



## Sint Maartenslaan 47, Stramproy

Aan de Sint Maartenslaan 47 in Stramproy ligt deze charmante twee-onder-een-kapwoning met garage en een prachtig aangelegde tuin. Een huis waar warmte en licht samenkomen. De woning heeft een prettige indeling, een sfeervolle woonkamer, een praktische keuken en drie slaapkamers. Dankzij de verzorgde tuin en de rustige ligging is dit een heerlijke plek om thuis te komen.



# Indeling

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin en oprit bereik je de entree aan de voorzijde. De ontvangsthal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, meterkast, toilet en trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is sfeervol en licht, met een mooie houten vloer en grote ramen aan de voorzijde. De ruimte is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte, waarbij de zithoek een warme uitstraling heeft en de eethoek grenst aan de tuin. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

De keuken is netjes en klassiek uitgevoerd met lichte fronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

De trapkast is praktisch en biedt volop ruimte voor voorraad en opslag.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen voorzien van een nette afwerking, laminaatvloeren en veel daglicht. De kamers zijn ruim genoeg voor slaap-, werk- of hobbygebruik.

De badkamer heeft een retro uitstraling met karakteristieke bruine tegels en is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en toilet. Alles is keurig onderhouden en functioneel.

## Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich veel bergruimte en de cv-ketel (Vaillant 2024).

Het dak is in 2005 volledig vernieuwd met nieuwe dakpannen en goede isolatieplaten.

## Buitenruimte

De achtertuin is een echte blikvanger: fraai aangelegd, goed onderhouden en voorzien van een overkapping waar je heerlijk kunt zitten. De tuin biedt volop privacy, groen en rust.

Aan de woning grenst de garage, voorzien van een elektrische deur en voldoende bergruimte. De oprit biedt plaats voor meerdere auto's.

Het tuinhuis is handig voor extra opslag of voor een eigen hobbyruimte.

De voortuin is eveneens verzorgd en sluit mooi aan bij het karakter van de woning en de rustige straat.

















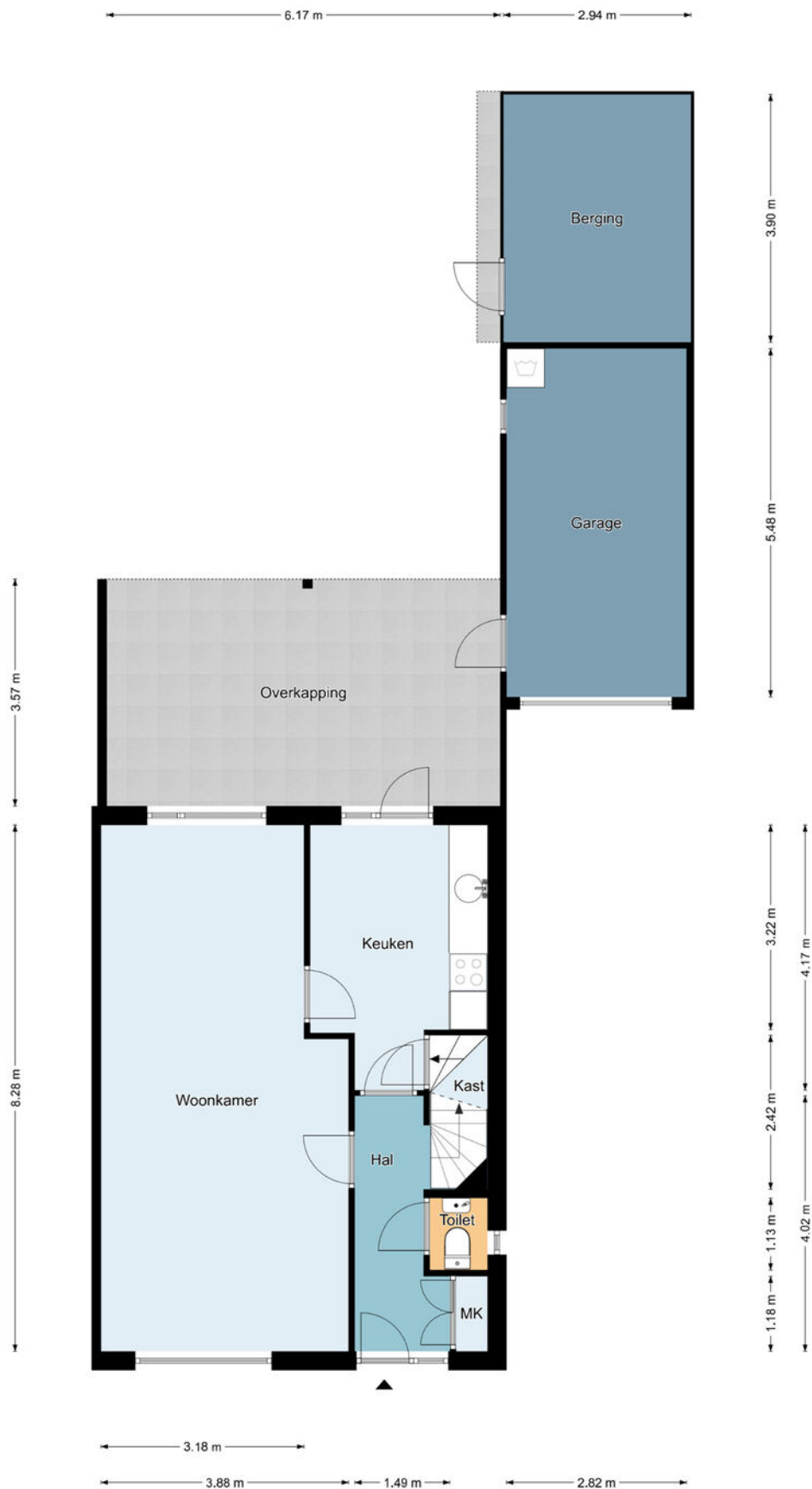




## Belangrijkste kenmerken van deze woning:

- Charmante twee-onder-een-kapwoning in rustige straat
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer en veel lichtinval
- Nette keuken met inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Vierde kamer op zolder
- Fraai aangelegde tuin met overkapping
- Garage met elektrische deur, water en elektra
- Eigen oprit en verzorgde voortuin
- Gelegen in geliefde woonomgeving van Stramproy

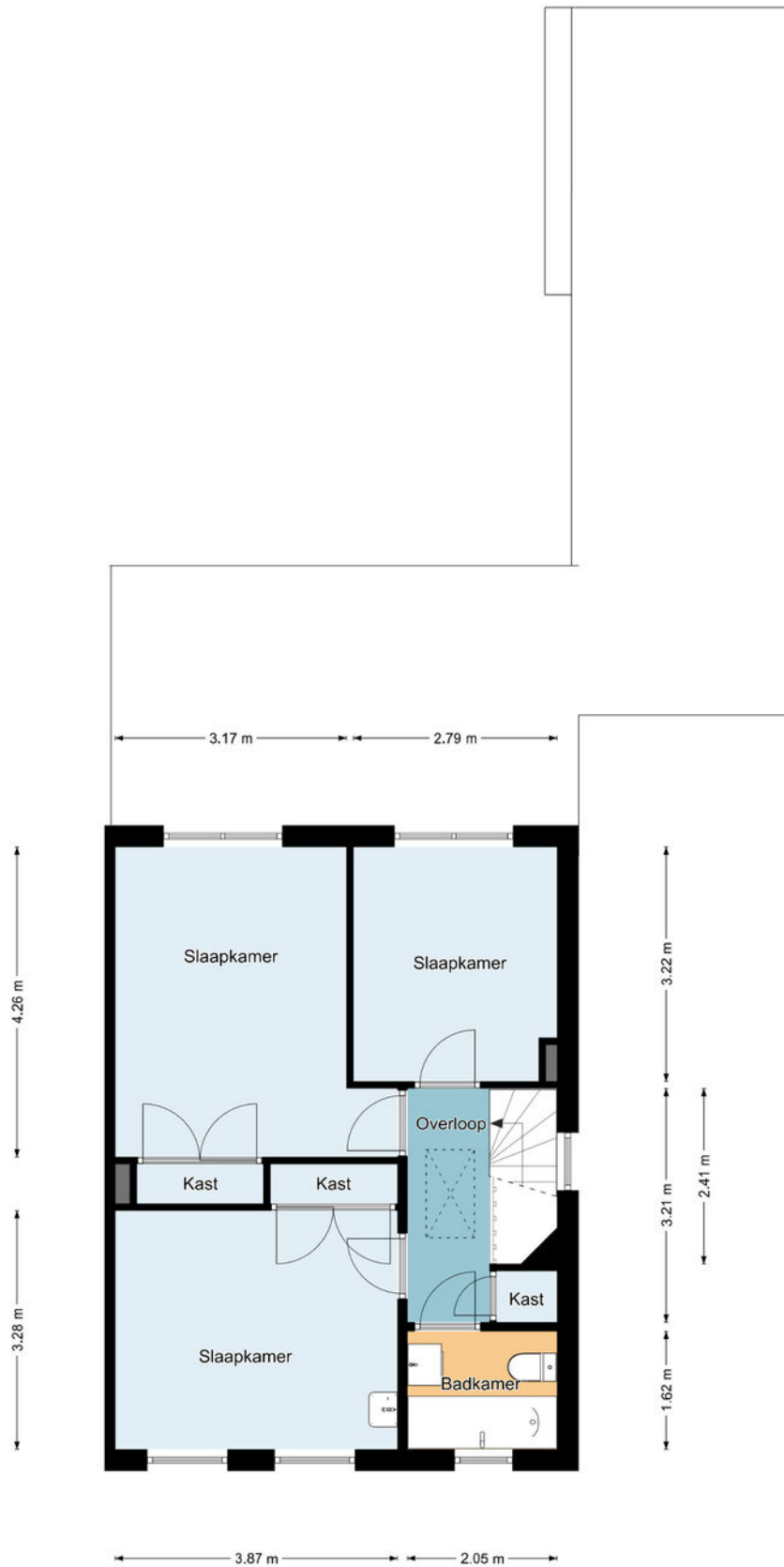
# Plattegrond



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie

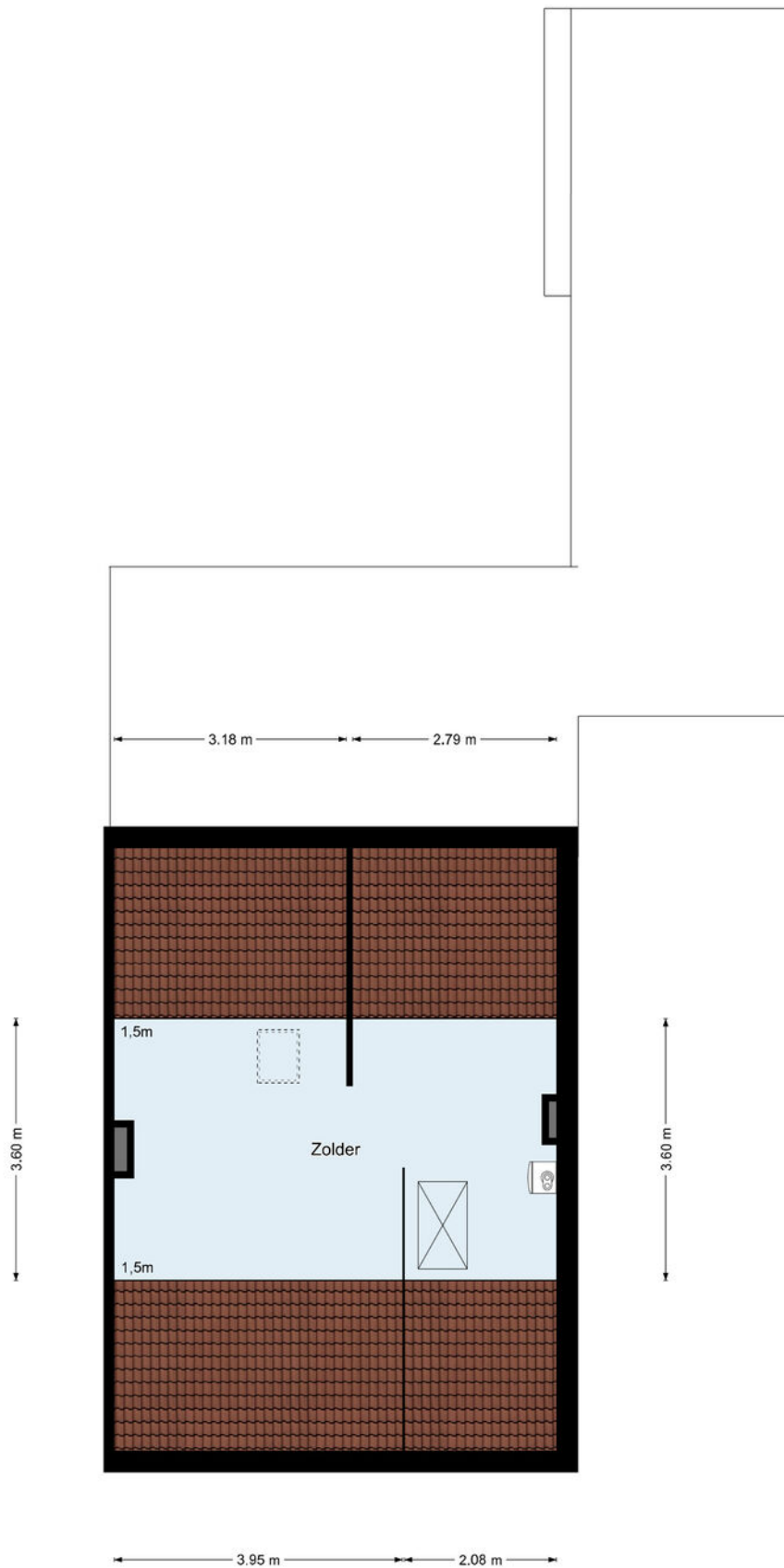
# Plattegrond



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

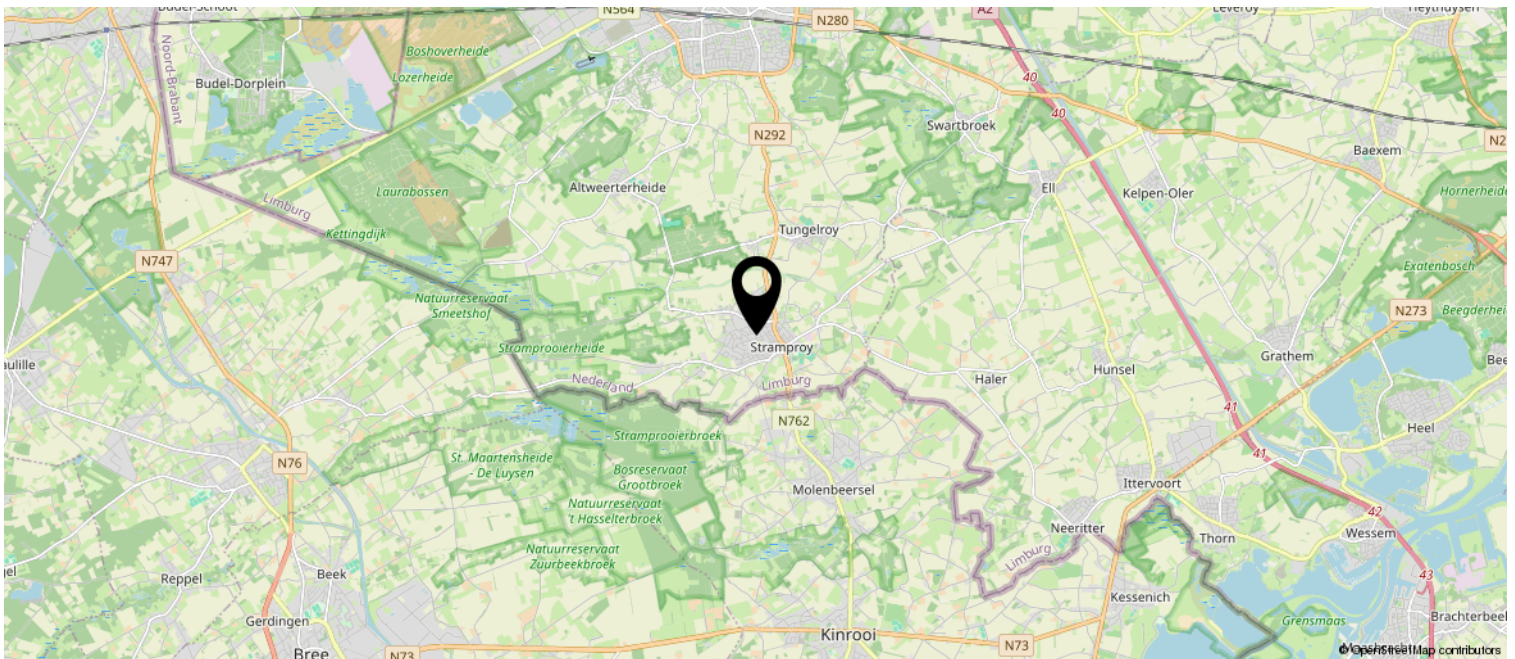
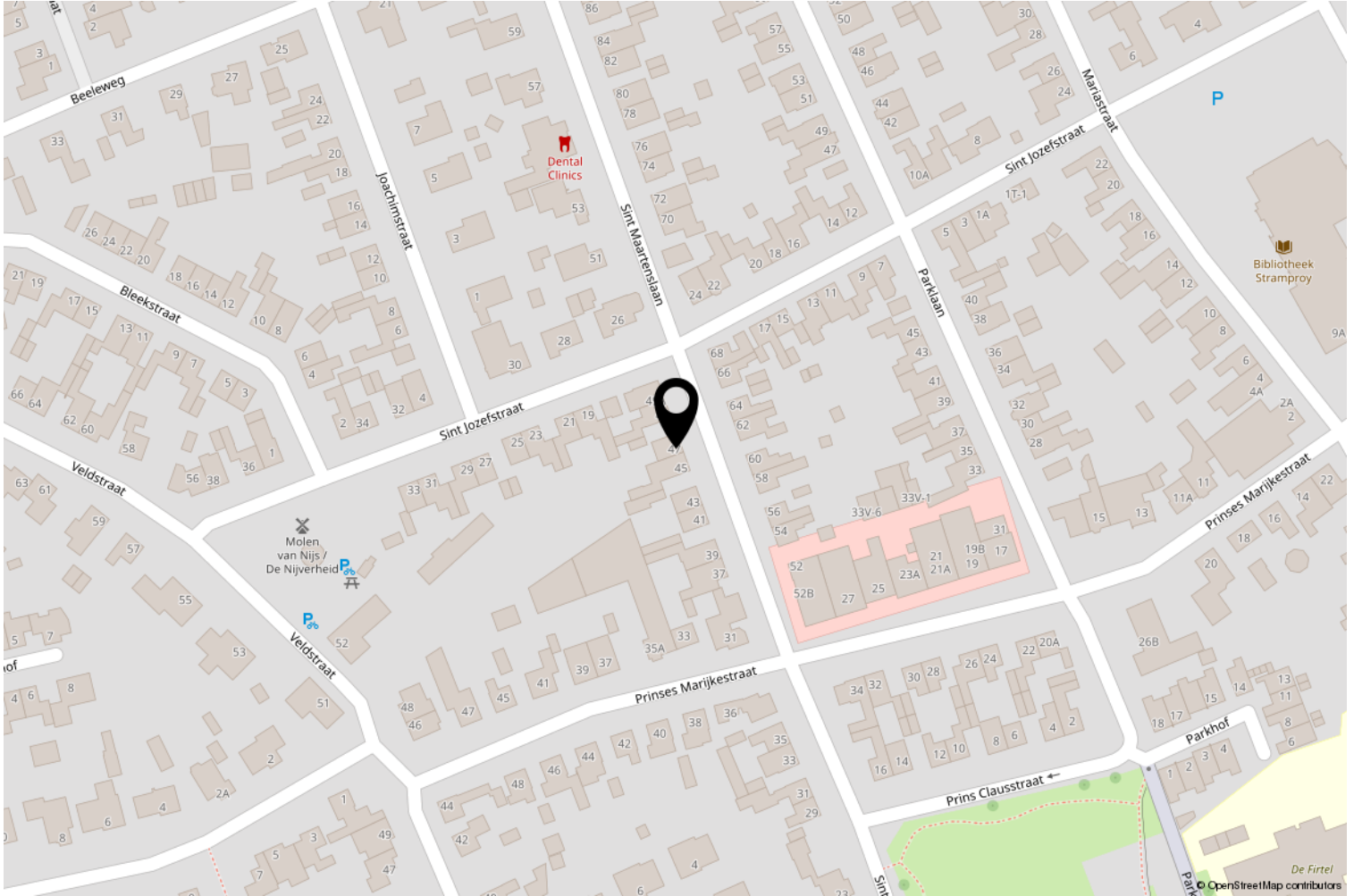


## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stramproy</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3755</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 databankenrecht.</p>	
--	---	---

# Wetenswaardigheden

## - Kosten verkopend makelaar

De eigenaar van dit object heeft ons, als deskundige partij, opdracht gegeven om de verkoop van zijn woning voor te bereiden en te realiseren. Voor de koper heeft dit uiteraard geen financiële consequenties. U als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door u gewenst een eigen deskundige in te schakelen.

## - Mondelinge overeenkomst

Koper en verkoper kunnen aan een mondelinge koopovereenkomst geen rechten ontleen. Verkoper behoudt zich het recht het woonhuis te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Koper en verkoper zijn gehouden aan deze koopovereenkomst nadat deze door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld.

## - Bedenktijd

Koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is op:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag  
Dinsdag  
Woensdag  
Donderdag  
Vrijdag  
Zaterdag  
Zondag

Donderdag 24.00 uur  
Vrijdag 24.00 uur  
Maandag 24.00 uur  
Maandag 24.00 uur  
Dinsdag 24.00 uur  
Dinsdag 24.00 uur  
Woensdag 24.00 uur

## - Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen zes weken na het bereiken van de schriftelijk bevestigde overeenstemming, een harde bankgarantie te doen stellen in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

## - Biedingstermijn

Het kan zijn dat de woning verkocht wordt met een biedingstermijn. Dit houdt in dat elke kandidaat de mogelijkheid krijgt om eenmalig een bod uit te brengen binnen een bepaald termijn. Na dit termijn worden alle biedingen verzameld en voorgelegd aan de verkoper. De verkoper kan dan zijn gunning uitspreken.

## - Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid jegens ongeacht wie voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle gegevens en eventuele plattegronden in deze brochure zijn zo correct mogelijk weergegeven zodat kandidaten zich kunnen oriënteren op het betreffende woonhuis. Voor de juistheid van de maatvoering kan desondanks niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens bouw of verbouw is afgeweken van bouwtekeningen die ons ter beschikking zijn gesteld. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat brochures indicatief zijn. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

## OVER ONS

**LAENEN MAKELAARDIJ** is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

**DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!**



## ONS TEAM

### Stephan Laenen



MM Capi Register Makelaar,  
Vastgoed Nederland lid

stephan@laenen.nl  
0495 450 680  
06 5378 0641

### Marlies Laenen



Vakfotograaf,  
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl  
0495 450680  
06 5397 7438

### Catherine Barker



Makelaar (K-RMT)

info@laenen.nl  
0495 450 680  
06 1365 4973

### Eva Laenen



Assistent Makelaar  
Marketeer, Content creator

info@laenen.nl  
0495 450 680  
06 5098 1787

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij Vastgoed Nederland stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!



Molenweg 19A  
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | [info@laenen.nl](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)