

# Te koop



**Kanaaldijk-zuid 53**

**Someren**

**Vraagprijs € 400.000 k.k.**

  
**TULKENS**  
makelaardij

\\ Vlinderveld 7, 5721PX Asten \\ (0493) 84 44 60 \\ info@tulkensmakelaardij.nl \\ www.tulkensmakelaardij.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**111 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**1500 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**414 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1911**

ENERGIELABEL  
**E**



# Omschrijving

Vrijstaand wonen met volop ruimte, privacy én multifunctionele mogelijkheden op een prachtige landelijke locatie!

Deze karakteristieke woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, meerdere bijgebouwen en een royaal perceel met eigen weiland.

De woning is middels een lange oprit bereikbaar vanuit de Zaanstraat. Dit zorgt voor optimale en rustig bereikbare toegang.

Een unieke kans voor liefhebbers van rust, ruimte en veelzijdig wonen!

Het is mogelijk de woning zonder het nabij gelegen weiland aan te kopen. De totale perceeloppervlakte wordt dan circa 965 m<sup>2</sup>. Vraag ons kantoor naar de mogelijkheden en voorwaarden.

## Bijzonderheden

- Landelijk gelegen tweekapper op een royaal perceel
- De woning is middels een, samen met de burens gedeelde, gezamenlijke lange oprit bereikbaar vanaf de Zaanstraat
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Fijne lichte woonkamer met veel lichtinval en uitzicht op het buitengebied
- Praktische leefkeuken met directe verbinding naar bijkeuken
- Bijkeuken met toegang tot het toilet en separate doucheruimte
- Royale overloop op de eerste verdieping met deuren naar twee slaapkamers en een multifunctionele ruimte (derde slaapkamer/badkamer mogelijk)
- Carport aan de linkerkant van de woning
- Ruime loods geschikt voor opslag, hobby of bedrijfsmatig gebruik (check de gemeente welke mogelijkheden er zijn)
- Eigen weiland, ideaal voor dierenliefhebbers
- Landelijke ligging met veel privacy en vrij uitzicht
- Veel potentie voor modernisering en eigen invulling

De informatie op website is door Tulkens Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan de vermelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Tulkens Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# Indeling

## **Voorzijde / straat (Kanaaldijk Zuid & Zaanstraat)**

De woning is uniek gelegen met een prachtig weids uitzicht aan de achterzijde.

Aan de voorzijde, gelegen aan de Kanaaldijk Zuid, is de entree. Een voortuin en sloot scheiden de woning van de Kanaaldijk zuid.

De entree van de woning wordt nauwelijks gebruikt aangezien u de woning bereikt vanuit een lange oprit aan de achterzijde, toegankelijk vanuit de Zaanstraat.

Geniet van een landelijke setting met vrij uitzicht over de omgeving. Hier ervaart u rust, ruimte en een groen karakter.

Via de inrit is de carport en de loods bereikbaar. Tevens is er een weg voor de loods langs naar het eigen weiland.

## **Hal**

Zoals eerder vermeld wordt de voordeur eigenlijk nooit gebruikt. Iedereen komt 'zoals het hoort in het buitengebied' achterom. Vanuit de hal is de woonkamer, keuken en de slaapkamer op de begane grond toegankelijk. Verder is er de meterkast, ruimte voor een garderobe en de vaste trap naar de eerste verdieping.

## **Woonkamer**

De woonkamer is ruim van opzet en kenmerkt zich door een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen.

Hier is voldoende ruimte voor zowel een zit- als eetgedeelte, waarbij het uitzicht op de tuin en het achterliggende landschap zorgt voor een bijzonder aangename woonbeleving.

De aanwezige schouw met mogelijkheid tot het plaatsen van een houtkachel draagt bij aan een sfeervolle uitstraling. Een fijne, gezellige plek voor het hele gezin.

De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

## **Keuken**

De keuken is eenvoudig, maar praktisch ingericht en biedt voldoende werk- en bergruimte.

De opstelling maakt het mogelijk om een eethoek te creëren, waardoor het een echte leefkeuken kan worden.

Vanuit de keuken is er direct toegang tot de bijkeuken, wat zorgt voor een efficiënte indeling en extra gebruiksgemak.

Met enige aanpassing is hier een mooie moderne keukenopstelling te realiseren.

Vanuit de keuken is ook het grote terras bereikbaar waar het heerlijk vertoeven is met een prachtig landelijk, weids uitzicht.

# Indeling (vervolg)

## **Bijkeuken met toilet en badkamer**

Een échte bijkeuken is natuurlijk altijd handig. Ideaal als extra bergruimte en voorzien van de witgoedaansluitingen. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een toilet en badkamerfaciliteit, wat ideaal is in combinatie met de slaapkamer op de begane grond.

## **Slaapkamer (begane grond)**

De slaapkamer op de begane grond is ruim en prettig gesitueerd, met voldoende daglichttoetreding. Deze kamer maakt de woning levensloopbestendig en is uiteraard ook zeer geschikt als kantoor, hobbyruimte of logeerkamer. De directe nabijheid van de badkamer en het toilet maakt deze ruimte extra comfortabel en functioneel.

## **Eerste verdieping**

Houten verdiepingsvloer en eternietplaten (asbesthoudend) dakbeschoot.

## **Overloop**

De overloop is opvallend ruim en biedt toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Dankzij de opzet en beschikbare ruimte is deze overloop ook geschikt als werk- of hobbyplek. De aanwezigheid van een dakraam zorgt voor daglicht.

## **Slaapkamers (rechter zijgevel)**

Aan de rechterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over een prettige lichtinval en functionele afmetingen, waardoor ze uitstekend geschikt zijn als volwaardige slaapkamers. De schuine kap geeft de ruimtes een karakteristieke uitstraling en zorgt voor een gezellige sfeer.

## **Multifunctionele ruimte (derde slaapkamer / badkamer)**

De derde ruimte op deze verdieping heeft door zijn afmetingen meerdere gebruiksmogelijkheden. De kamer kan worden ingericht als ruime slaapkamer, maar biedt ook mogelijkheden voor het realiseren van een tweede badkamer.

Hier hangt de cv-ketel geplaatst tegen de binnenmuur.

De afmetingen en indeling maken het mogelijk om deze ruimte volledig naar eigen wens in te delen, bijvoorbeeld als master bedroom met en-suite voorzieningen.

# Indeling (vervolg)

## Tuin

De tuin rondom de woning is royaal en biedt een combinatie van verharding, groen en praktische gebruikruimte. Direct achter de woning bevindt zich een terras waar het heerlijk vertoeven is met uitzicht op de landelijke omgeving.

De tuin biedt volop privacy en ruimte voor ontspanning, tuinieren of het houden van dieren. Aan de achtergevel is een aangebouwde berging gerealiseerd.

## Carport

Aan de noordzijde van de woning bevindt zich een carport.

Deze biedt beschutte parkeergelegenheid en vormt een praktische aanvulling op het geheel.

Daarnaast is er voldoende ruimte voor meerdere voertuigen op eigen terrein.

Middels de carport is de voortuin bereikbaar.

## Loods

Op het perceel bevindt zich een ruime loods. Deze is deels eigendom en deels van de burens, gesplitst door een binnenmuur.

De loods is ideaal voor opslag, hobbyactiviteiten of eventueel bedrijfsmatig gebruik. Voor de gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u graag naar de gemeente Someren.

De bereikbaarheid via de achterzijde maakt deze ruimte extra functioneel en veelzijdig.

## Weiland

Het weiland bevindt zich op circa 45 meter vanaf de achtergevel van de woning en vanaf ongeveer 20 meter vanaf de inrit. Het weiland heeft een afmeting van circa 535 m<sup>2</sup>.

Volop mogelijkheden dus voor het houden van paarden, kleinvee, als speelveld voor de kinderen of het creëren van een natuurlijke buitenruimte.

De combinatie van wonen en buitenleven maakt dit object uniek in zijn soort.

# Algemene informatie

- Gelegen in het buitengebied tussen Someren en Nederweert, op circa 8 kilometer van Someren-centrum en 6 kilometer van Nederweert-centrum.
- Het centrum van Someren-Eind met winkel-, horecavoorzieningen en een basisschool bevindt zich op nog geen 4 fietskilometers of slechts 3 autorijminuten.
- Landelijke ligging met vrij uitzicht en veel privacy
- Goede bereikbaarheid via uitvalswegen richting Weert, Helmond en Eindhoven
- Voorzieningen in Asten en Someren op korte afstand
- Ideaal voor rustzoekers, hobbyisten en dierenliefhebbers
- Veel wandel- en fietsmogelijkheden in de directe omgeving
- In de koopakte wordt een 'ouderdomsclausule' en een 'niet-bewoningsclausule' opgenomen. Voor vragen en/of aanvullende informatie hiervoor vragen wij u contact op te nemen met ons kantoor (0493-844460 of [info@tulkenmakelaardij.nl](mailto:info@tulkenmakelaardij.nl)).

De koper dient een bankgarantie af te geven of een waarborgsom (ter grootte van 10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.









## Impressie woonkamer











## Impressie keuken











Impressie badkamer































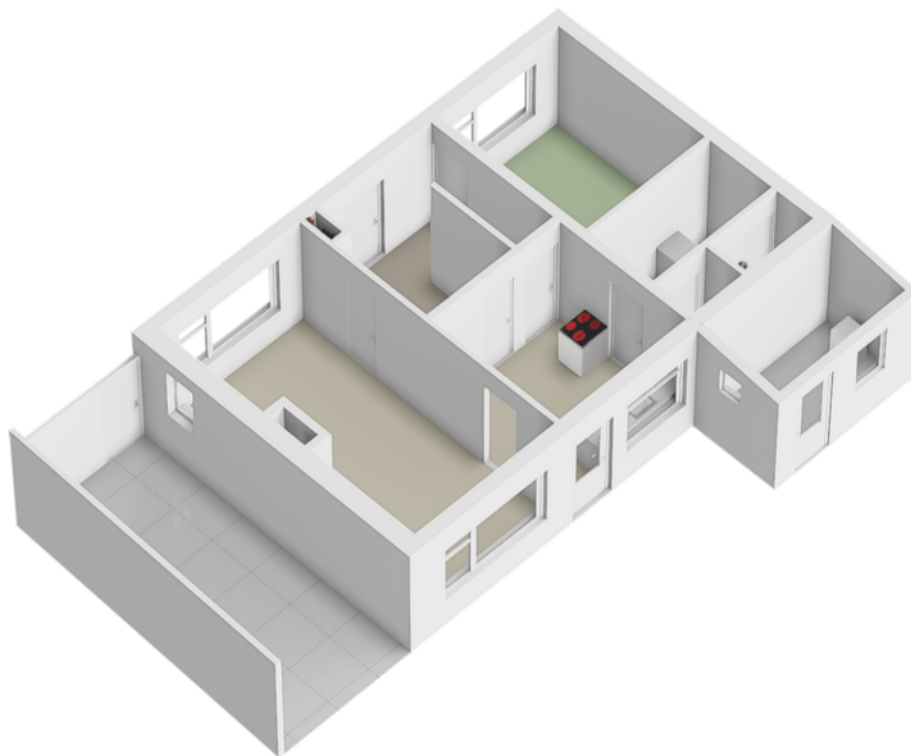


# Begane grond

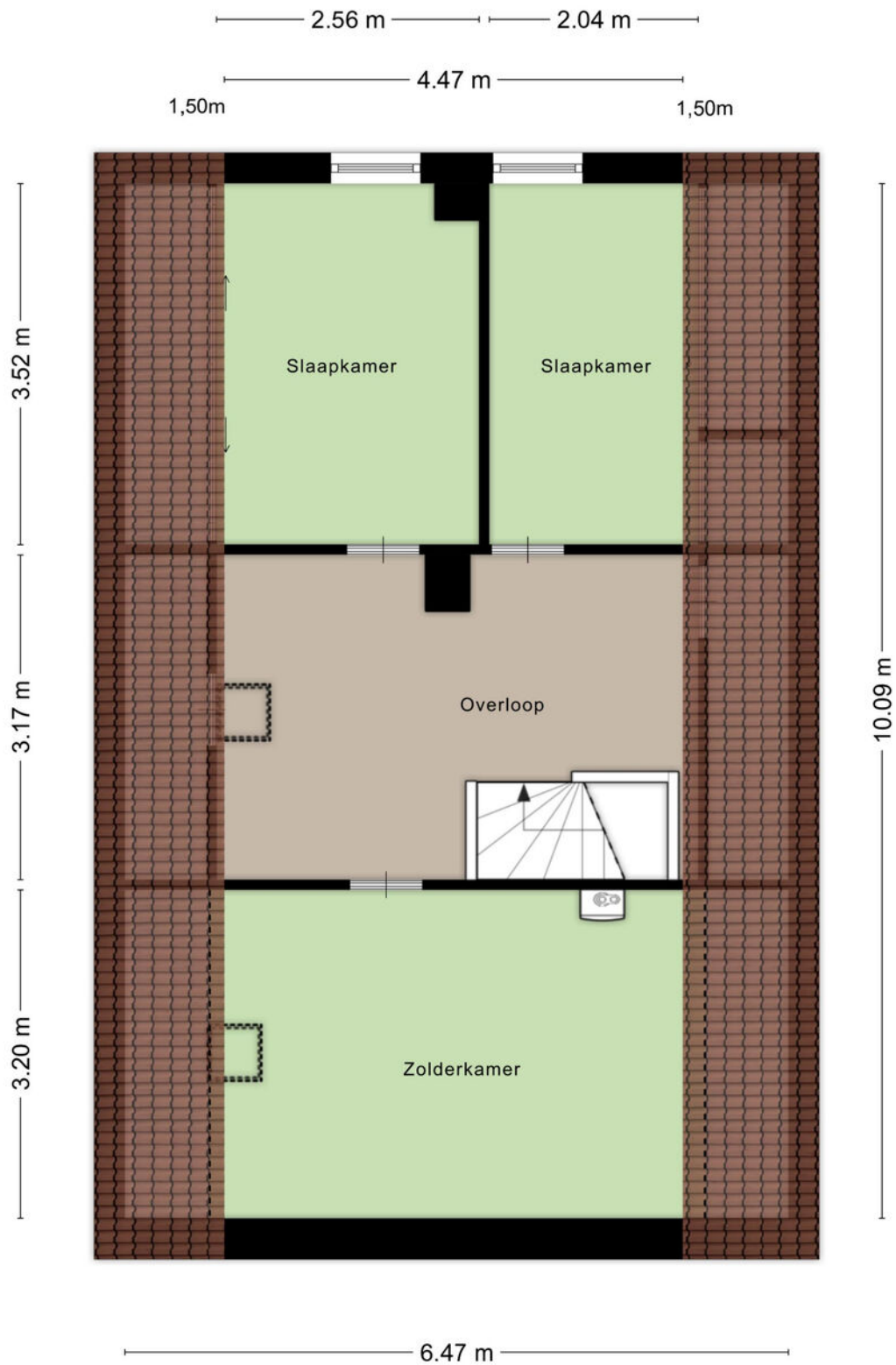


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond in 3D

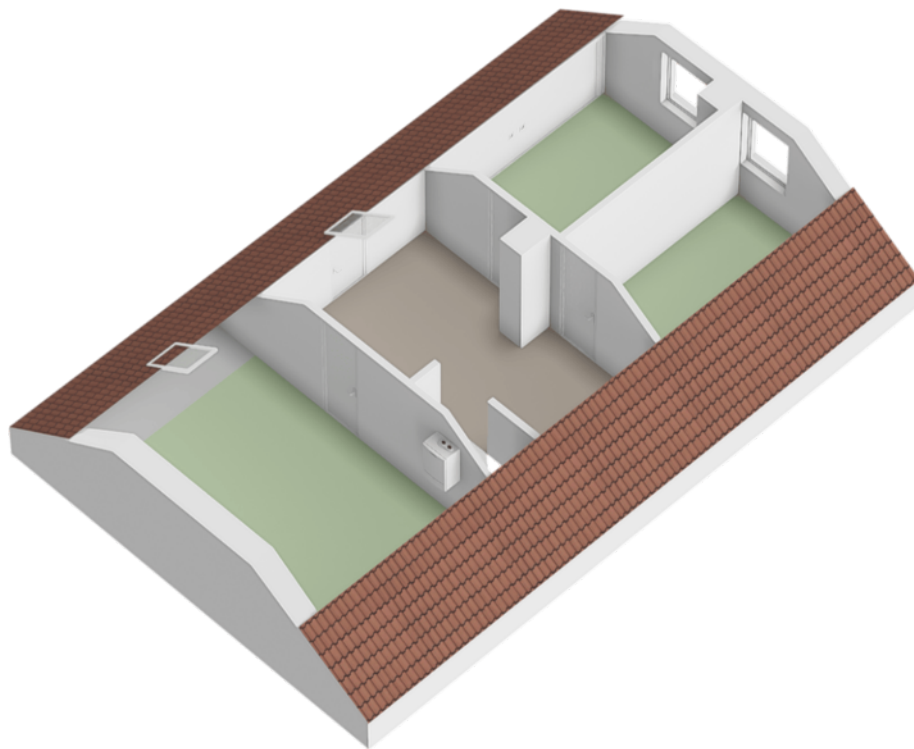


# Eerste verdieping

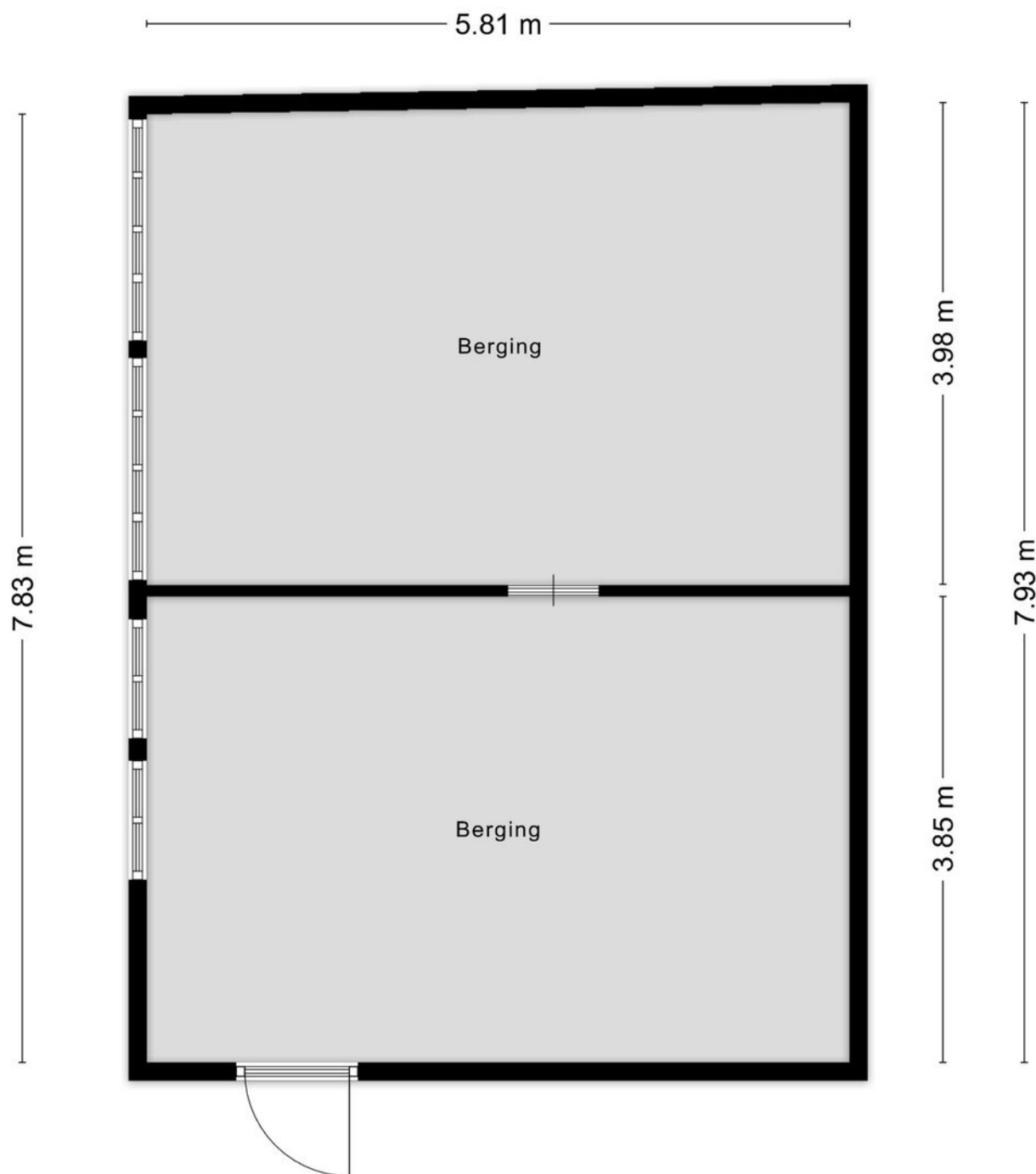


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping in 3D

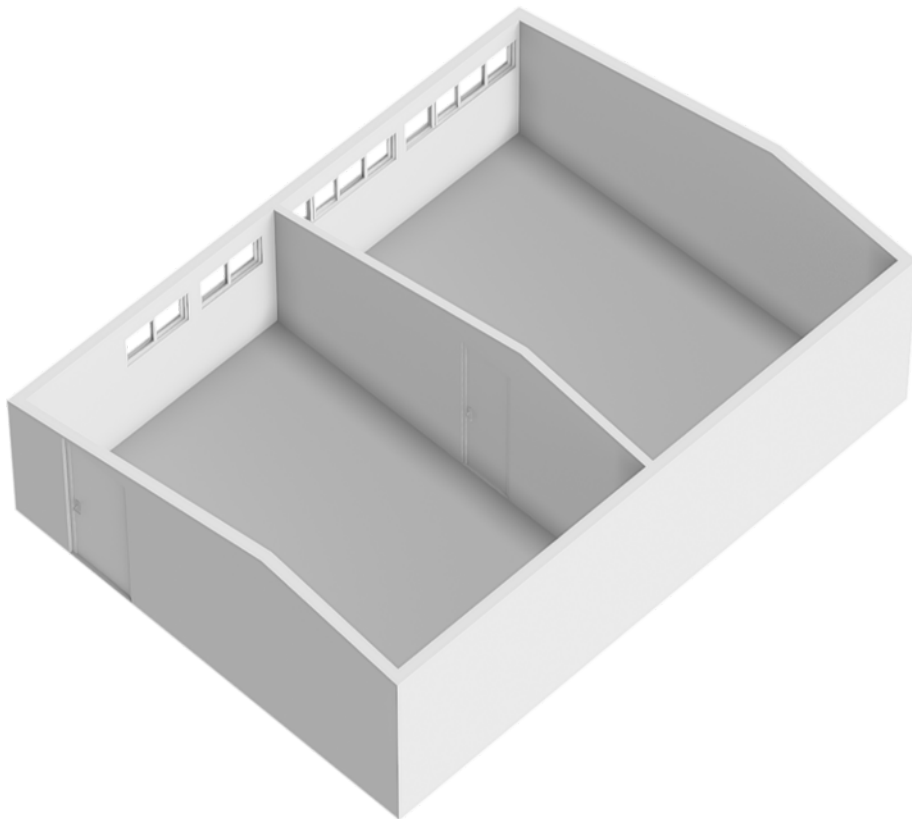


# Loods

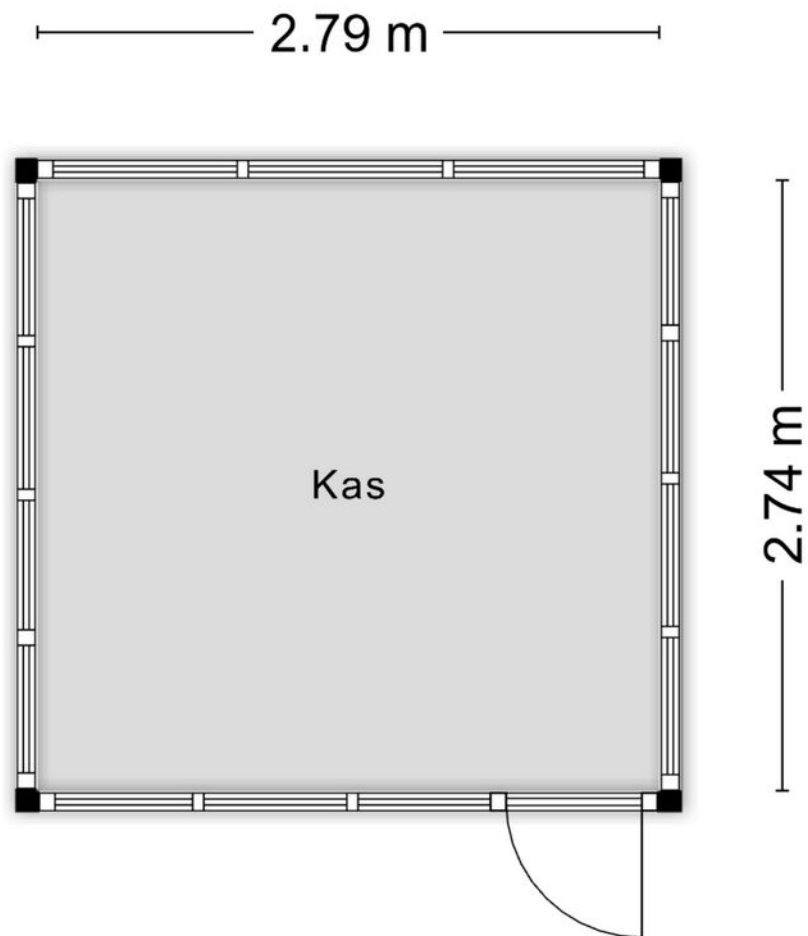


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Loods in 3D

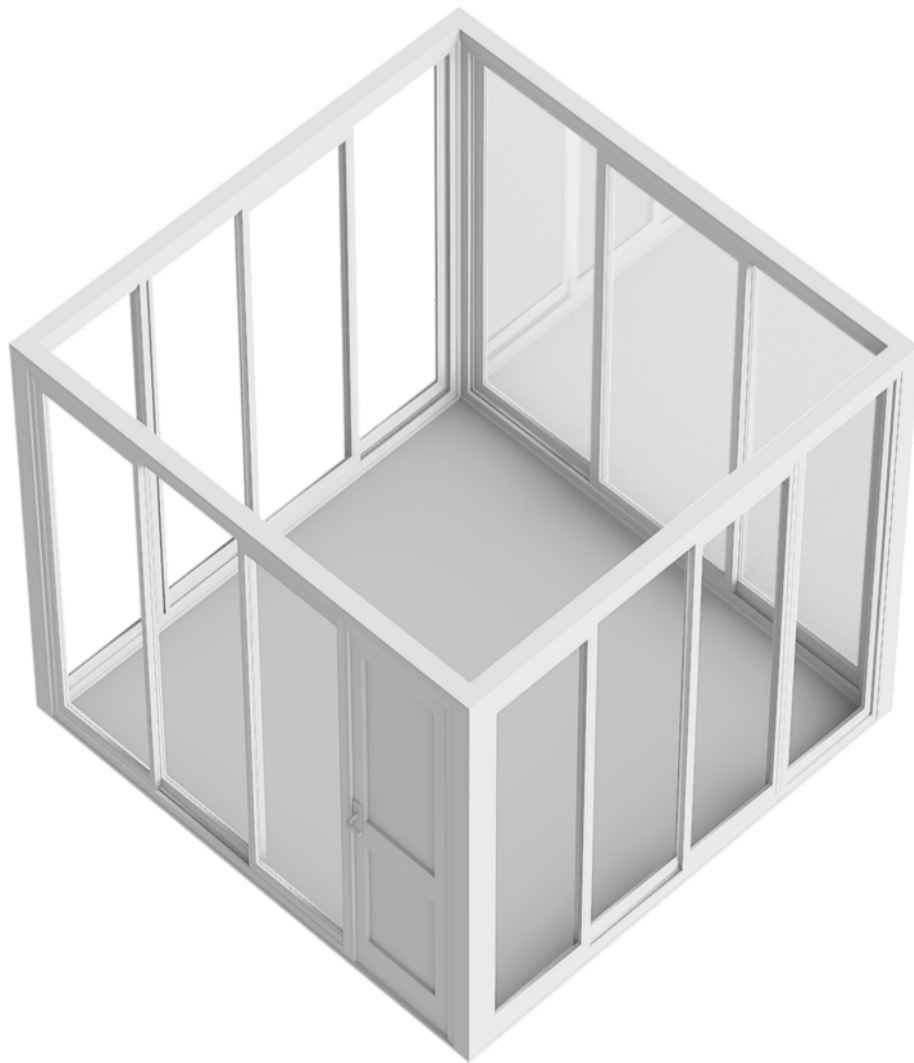


# Hobbykas




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

# Hobbykas in 3D



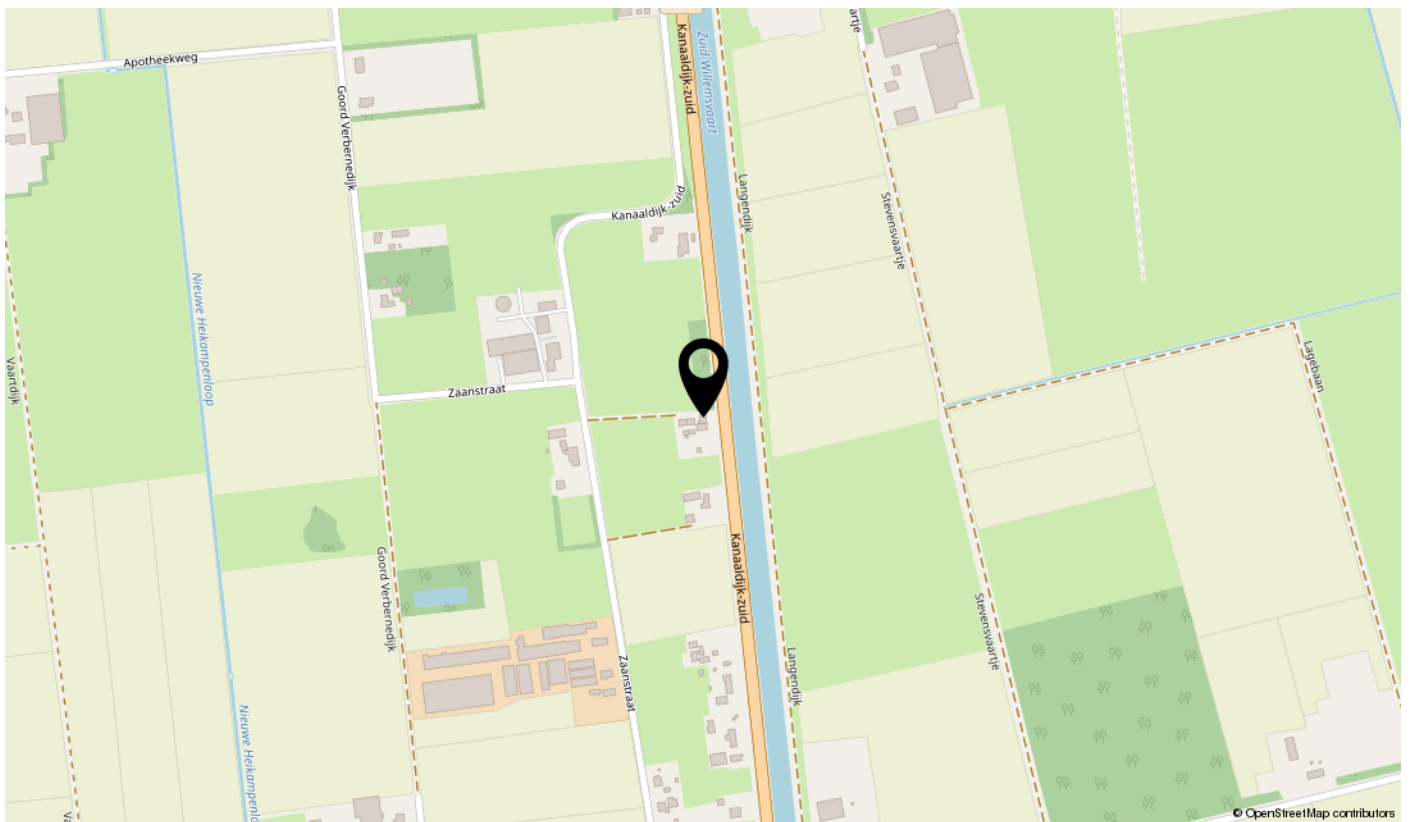
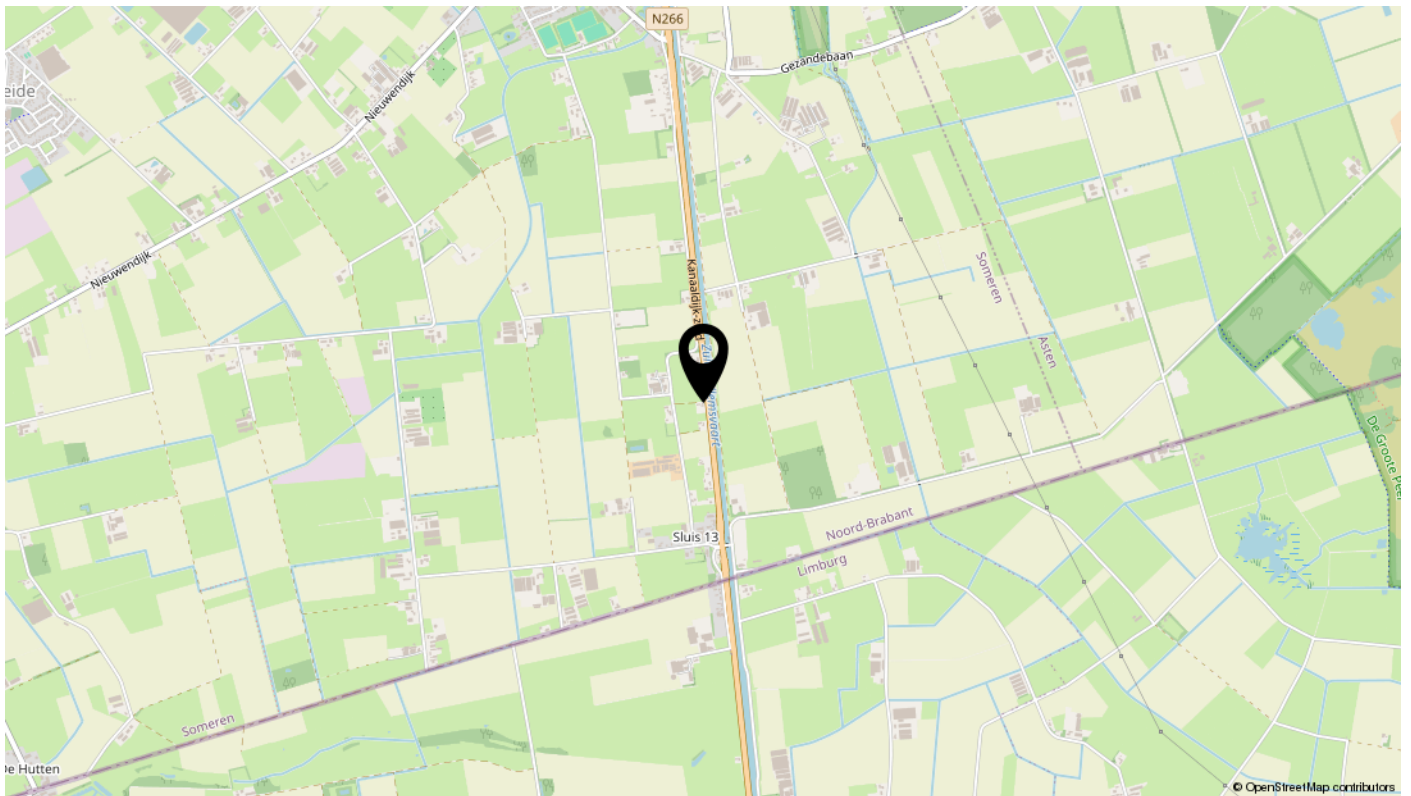
# Kadastrale kaart



<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: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Someren Sectie G Perceel 4257</p>	<p><b>kadaster</b></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.

# Locatie



Bekijk deze woning online!

kanaaldijk-zuid53.nl



Kanaaldijk-zuid 53, Someren



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# Is dit uw droomhuis?

Heeft u interesse in deze woning? Dan maken we graag een afspraak met u om de woning te bezichtigen. Alleen dan ervaart u of deze woning écht uw droomhuis is. U bereikt ons via telefoonnummer (0493) 84 44 60 of via [info@tulkenmakelaardij.nl](mailto:info@tulkenmakelaardij.nl).

## Overige belangrijke informatie bij de aankoop van een woning

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immer primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen behartigen wij de belangen van de verkopende partij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Tulkens Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## **Bankgarantie/Waarborgsom**

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

## **Voorwaarden NVM en meldingsplicht**

Tulkens Makelaardij is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten opvragen of downloaden van de website [www.tulkensmakelaardij.nl](http://www.tulkensmakelaardij.nl).

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

## **Tulkens Makelaardij**

Als verkopend makelaar behartigen wij primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij. Daarom is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Dit wil natuurlijk niet zeggen dat wij u verder niet van dienst kunnen zijn. Misschien heeft u wel een woning die verkocht moet worden. Dat doet Tulkens Makelaardij graag voor u. Bij Tulkens Makelaardij bepaalt u zelf wat u wilt van uw makelaar. Wilt u zelf actief zijn bij de verkoop van uw woning of geeft u liever alles uit handen? Wij informeren u graag over de mogelijkheden. Ook als u voorlopig alleen eens wilt weten wat uw huidige woning waard is komen we graag bij u langs.

## **Onafhankelijk hypotheekadvies**

Heeft u de woning van uw dromen gevonden en wilt u weten wat uw financiële mogelijkheden zijn? Wij verwijzen graag door naar een erkend hypotheekadviseur. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Interesse?

We maken graag een afspraak met u om de woning te bezichtigen.

