

# Te koop



**Prinseveld 28**

**Erp**

**Vraagprijs € 495.000 k.k.**



\\ Stationsstraat 20, 5461JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

# Kenmerken

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

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1992**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

**Sfeervolle en ruime twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage, carport en royale uitbouw.**

**Deze fijne gezinswoning biedt volop ruimte en comfort. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is een lichte en open leefruimte ontstaan, met een gezellige woonkeuken die direct in verbinding staat met de tuin. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een aangenaam binnenklimaat. Met drie slaapkamers, een ruime zolder met uitbreidingsmogelijkheden en een praktische indeling is dit een woning met veel mogelijkheden.**

**De woning staat op een perceel van 219 m<sup>2</sup>, in een rustige straat zonder doorgaand verkeer met speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.**

## **Begane grond**

Via de entree met meterkast en een nette toiletruimte met hangend toilet en een fonteintje kom je in de royale woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en sfeervol afgewerkt met een tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is hier een ruime en open leefruimte ontstaan met volop indelingsmogelijkheden. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek én een aparte eethoek.

De woonkeuken vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met de leefruimte en is voorzien van een lichtstraat en een brede schuifpui, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen en er veel daglicht binnenvalt.

De keuken heeft een warme, lichte uitstraling met diverse bovenkasten, een natuurstenen werkblad en een betegelde achterwand. Uiteraard is deze volledig uitgerust met een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser en een RVS-spoelbak.

Aansluitend vind je de bijkeuken met witgoedaansluitingen en een vaste kast met de cv-installatie (Nefit Ecoline). Vanuit hier bereik je zowel de achtertuin als de inpandige garage.

De garage is verwarmd, voorzien van elektra en een extra keukenblok met warm en koud water. Via de oprit is deze bovendien bereikbaar met dubbele openslaande deuren.

### **Eerste verdieping**

Via de trapopgang in de woonkamer kom je op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, ligbad, wastafel met meubel en toilet.

### **Tweede verdieping**

De vaste trap leidt naar een ruime open zolder, momenteel in gebruik als opslagruimte.

### **Buitenruimte**

De achtertuin biedt veel privacy en een fijn terras waar je heerlijk kunt zitten. De tuin is praktisch en onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van borders met beplanting, verlichting en een druppelslang. Een tuinhuis zorgt voor extra opslagruimte.

### **Bijzonderheden**

- Netjes onderhouden woning
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Dubbel glas (m.u.v. de zolder)
- Slaapkamers met rolluiken
- Achtertuin voorzien van druppelslang t.b.v. bewatering
- Rustige ligging in straat zonder doorgaand verkeer
- Ruime oprit

**Nieuwsgierig geworden? Maak gerust een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.**































# Plattegrond geheel perceel



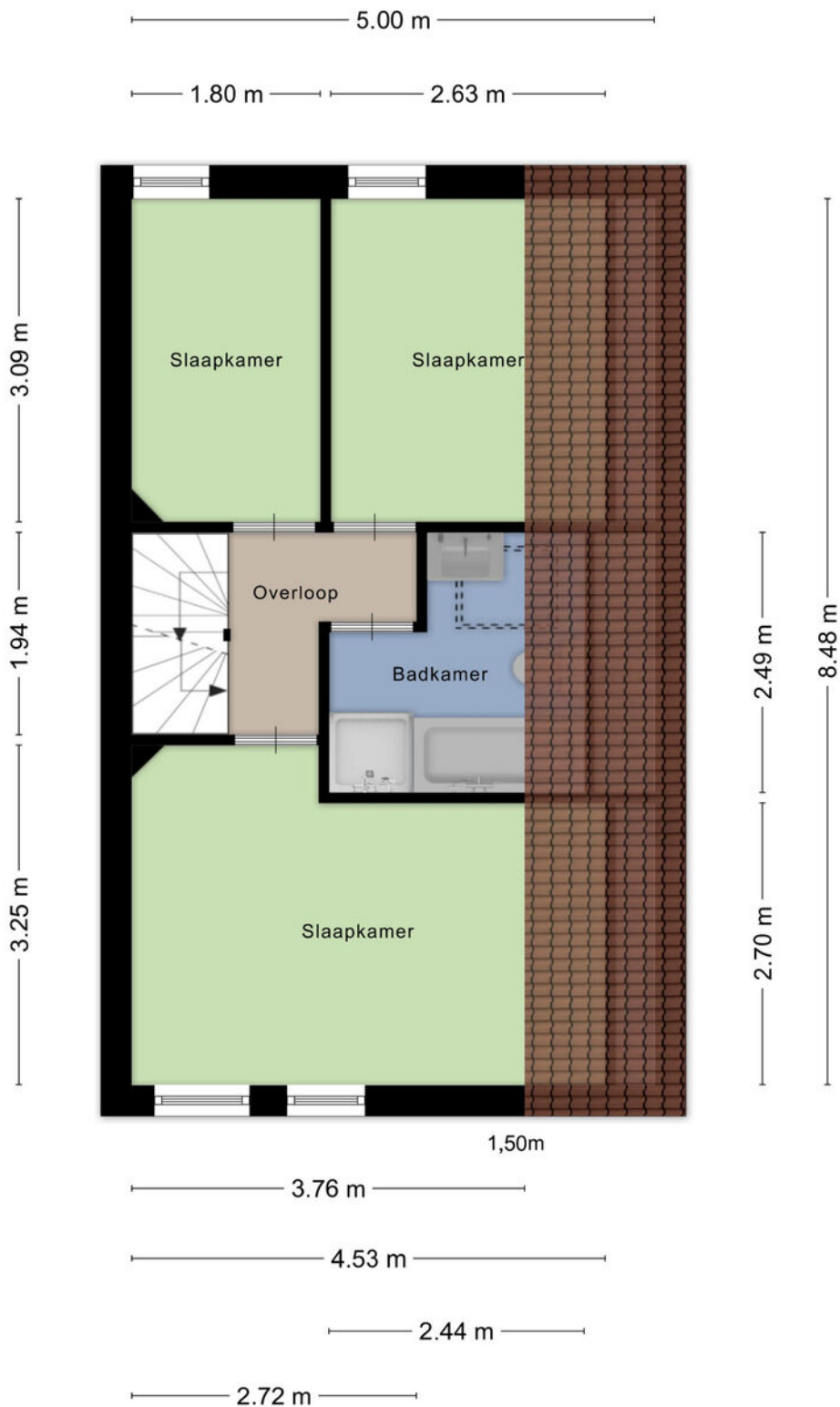
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond begane grond



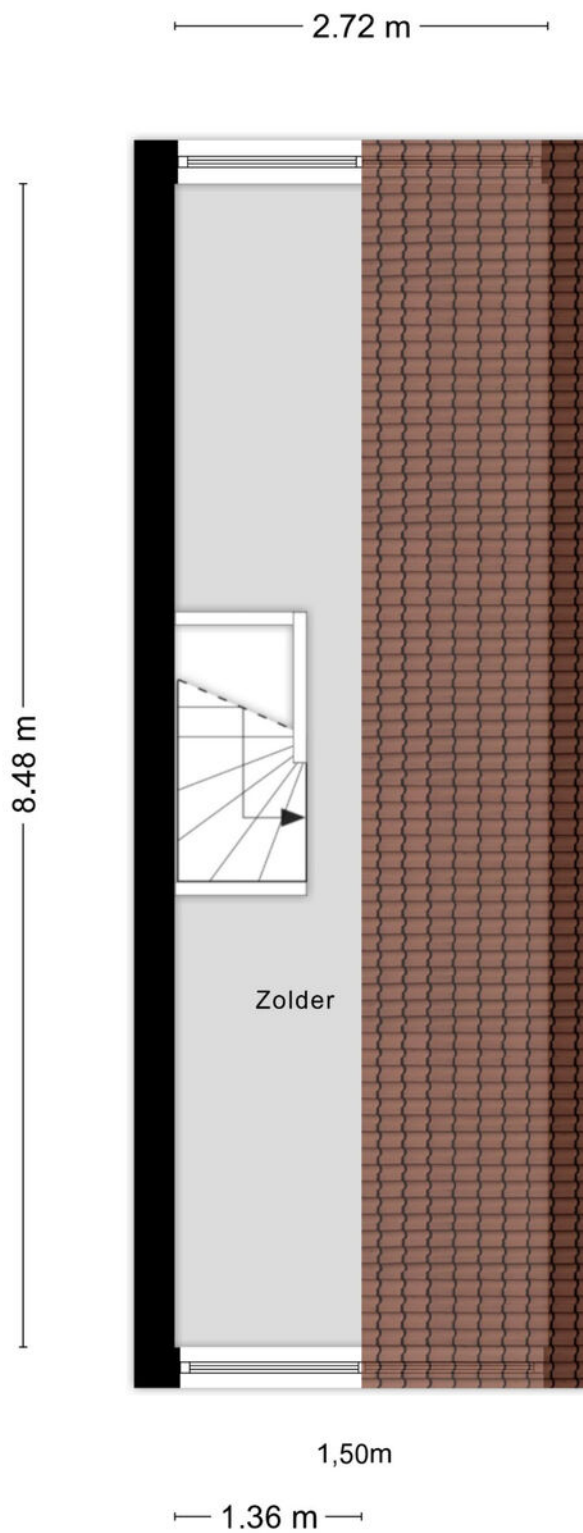
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond eerste verdieping



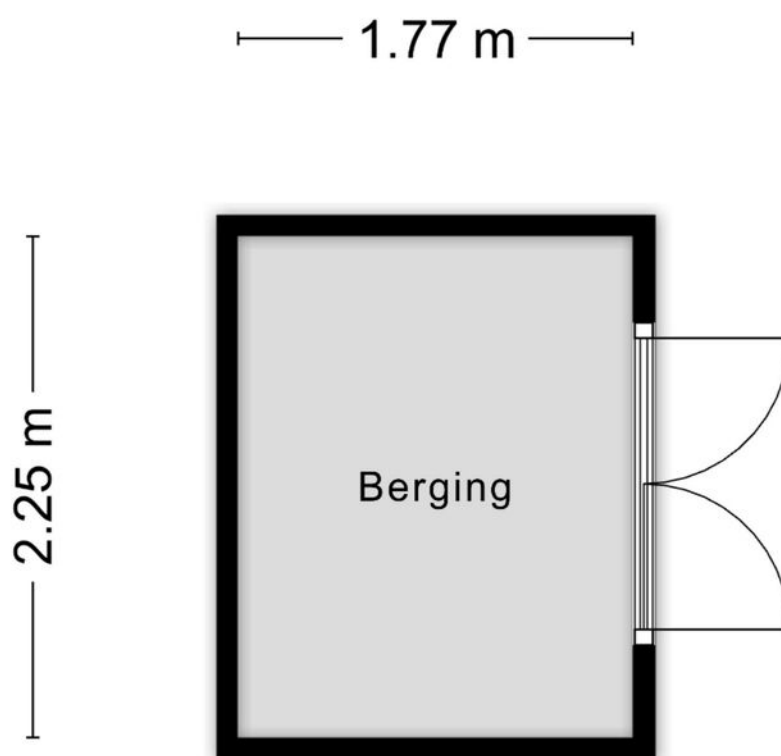
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond zolder



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


# Plattegrond berging



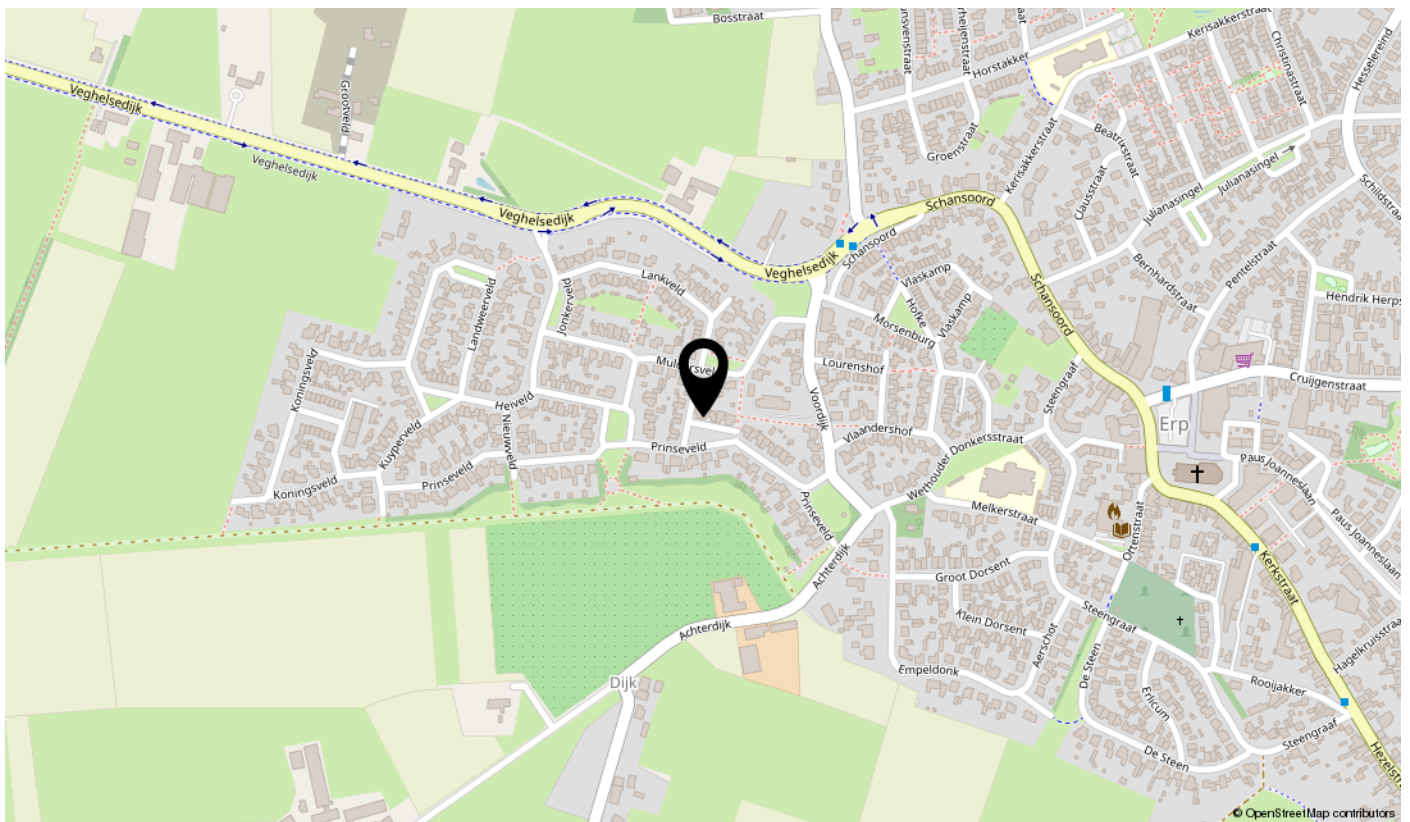
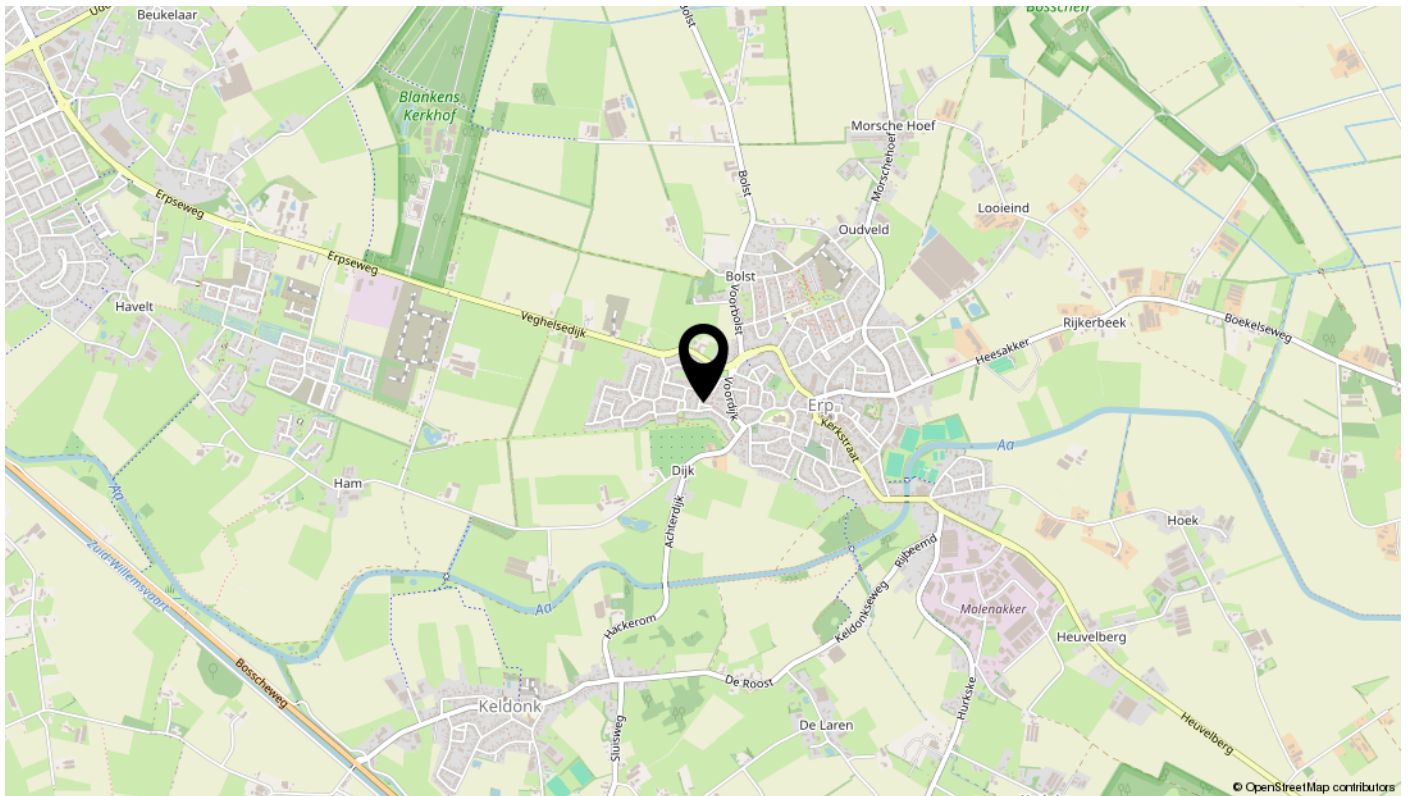
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Hulsnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 19 maart 2025 De bevrager van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Erp</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1170</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	--	---

# Locatie



# Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontleen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

## Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

# Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



# Interesse?

