

# Te koop



**Hesselereind 9**

**Erp**

**Vraagprijs € 585.000 k.k.**



# Kenmerken

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

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1969**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

**Vrijstaand wonen met volop ruimte, een energielabel B én royale garage in Erp!**

**Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel leefruimte, een praktische indeling én volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze woning aan het Hesselereind 9 in Erp absoluut een bezichtiging waard! De woning is netjes onderhouden, (buitenzijde kozijnen geschilderd in 2022) beschikt over een energielabel B, een royale vrijstaande garage én een lange oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's op eigen terrein. Gelegen op een royaal perceel met volop privacy, woon je hier heerlijk rustig met alle voorzieningen binnen handbereik.**

## Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 129 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: ca. 16 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 29 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 502 m<sup>2</sup> (tuin ligging op zuidoosten)

Energielabel: B

Bouwjaar: 1969

## Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur treedt je binnen in de ruime lichte hal. Hier vind je ook de trap met toegang tot zowel de eerste als ook de tweede verdieping (beide via een vaste trap) plus toegang naar de woonkeuken. Hier vind je ook de meterkast. De vloer is voorzien van een marmeren vloer en gestucte wanden.

De ruime keuken is uitgevoerd in lichte kleurstelling en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige leefkeuken. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (in de afgelopen jaren vervangen) zoals een vaatwasser (Bosch), combi oven-magnetron (Etna) koelkast (Siemens) en biedt voldoende ruimte voor een royale eethoek. Het huis beschikt ook over een ruime trap/kelderkast, voorzien van stroom en veel opslagruimte.

Via de keuken heb je toegang tot de lichte zonnige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de karakteristieke erker aan de voorzijde geniet deze leefruimte van veel natuurlijke lichtinval en een prettige sfeer. De woonkamer is voorzien van een houten parketvloer en heeft gestucte wanden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische aanbouw, bestaande uit een hal met ingebouwde garderobe, separaat toilet plus een ruime wasruimte/bijkeuken, separate doucheruimte plus inbouwkasten voor opbergruimte. Ideaal voor gezinnen of voor wie graag extra functionele ruimte op de begane grond wenst.

Vanuit de berging/aanbouw heb je toegang tot het ruime terras, zonnige achtertuin, garage en oprit.

### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers (waarvan twee slaapkamers voorzien van inbouwkasten) van verschillend formaat en een centrale overloop met praktische kastruimte. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Vanuit één van de slaapkamers is er toegang tot het balkon. Alle slaapkamers zijn voorzien van gestucte wanden.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, voorzien van trapbekleding (halve maan). Hier bevindt zich een ruime zolderkamer (geïsoleerd en afgetimmerd) plus een Velux dakvenster voor rechtstreeks daglicht. De zolderverdieping bestaat uit 2 gedeelten (opslag) en open gedeelte geschikt voor een extra slaapkamer/en of kantoor/sportruimte.

### **Garage, oprit en tuin**

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale vrijstaande garage. Deze biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's en beroep aan huis. Daarnaast beschikt de woning over een lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De groene achtertuin biedt veel privacy dankzij de volwassen beplanting en vormt een heerlijke plek om in alle rust buiten te genieten.

### **Duurzaam en comfortabel wonen**

De woning beschikt over energielabel B, wat zorgt voor een prettig wooncomfort en gunstige energiekosten. Een fijne basis voor wie op zoek is naar een vrijstaande woning met ruimte én toekomstbestendige mogelijkheden.

### **Waarom wonen in Erp?**

Erp staat bekend om zijn rustige en gemoedelijke woonomgeving met een sterk dorps karakter. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn plaatsen als Veghel, Uden en Eindhoven goed bereikbaar, waardoor je profiteert van zowel rust als een centrale ligging.











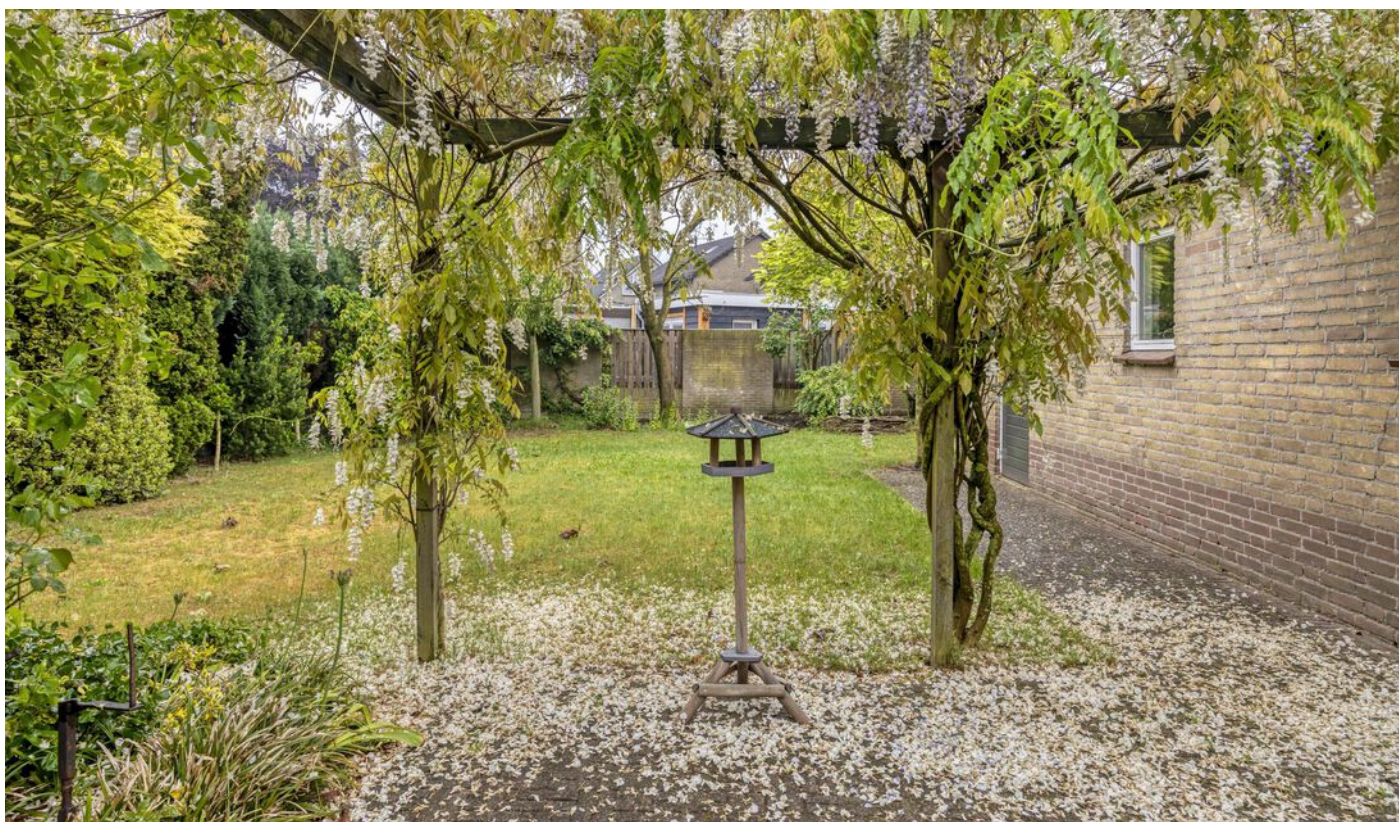














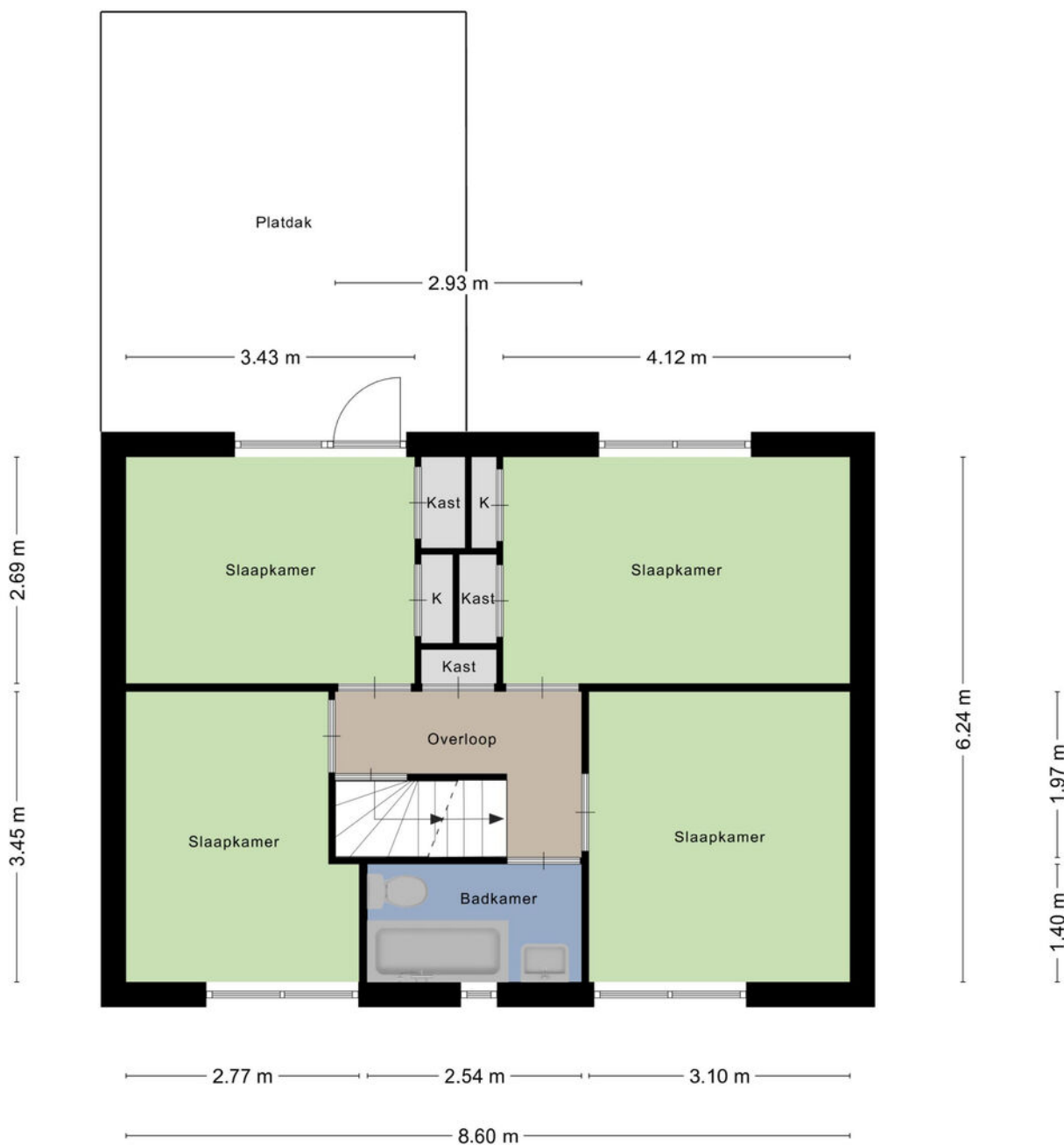


# Plattegrond begane grond



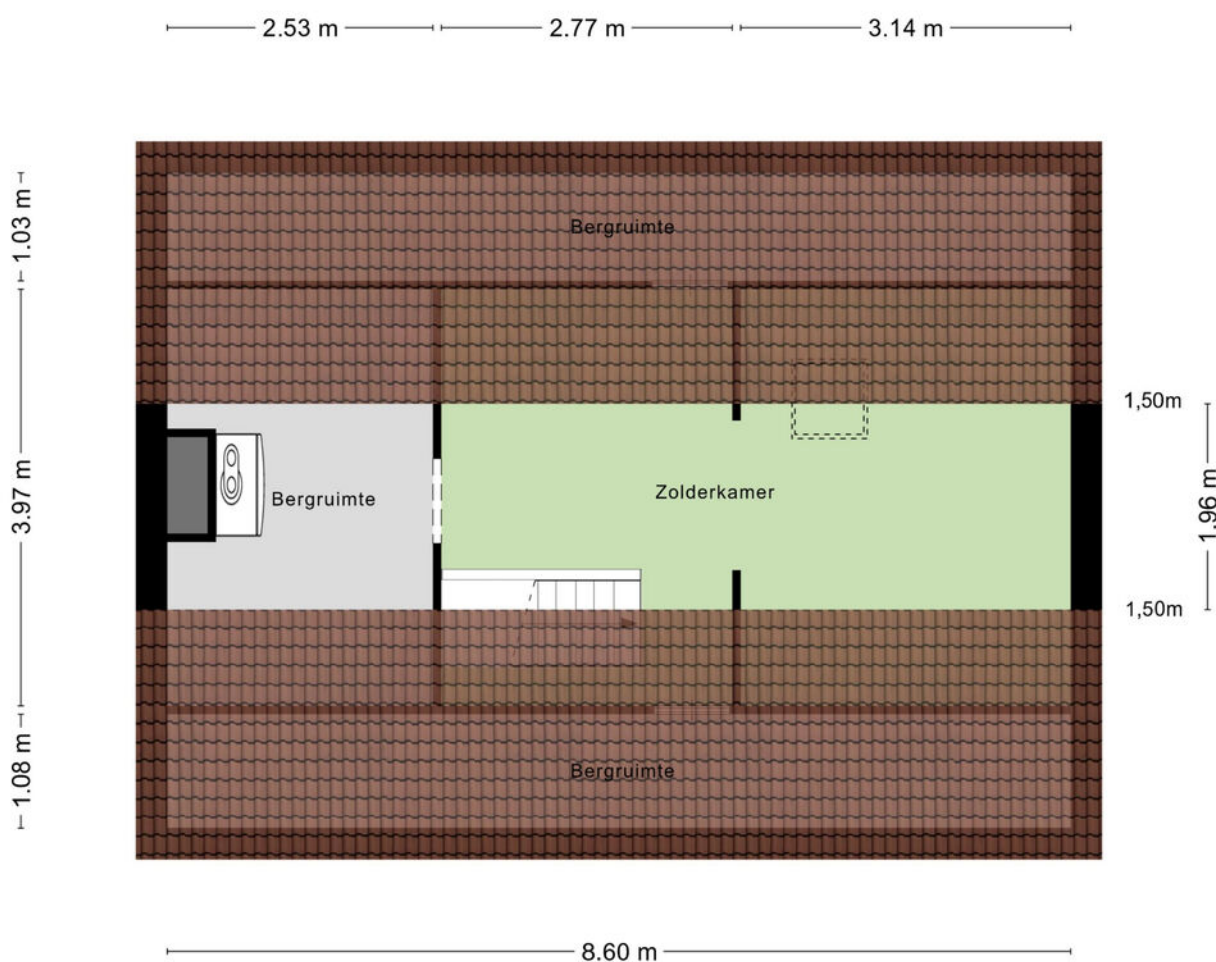
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond eerste verdieping



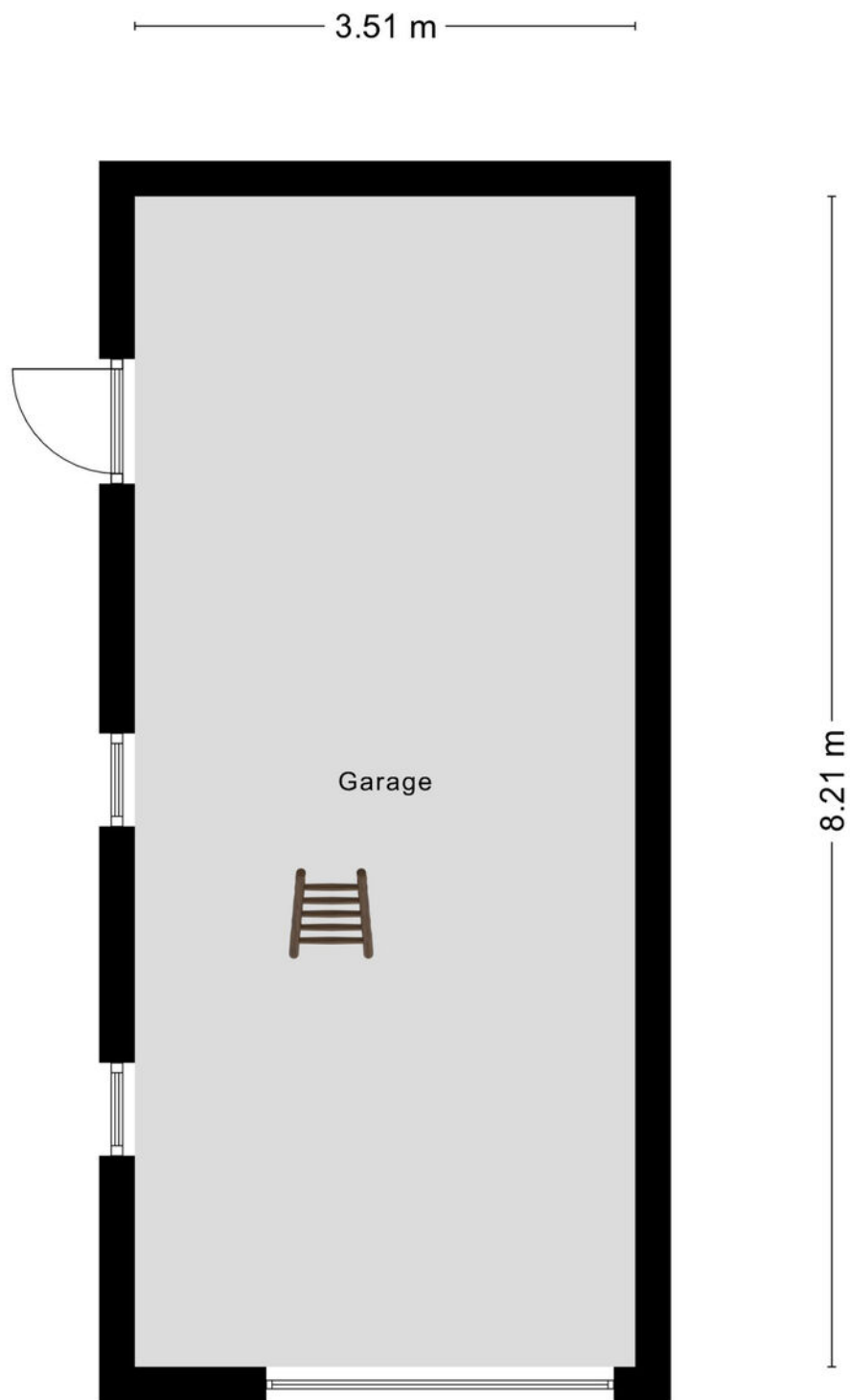
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond tweede verdieping



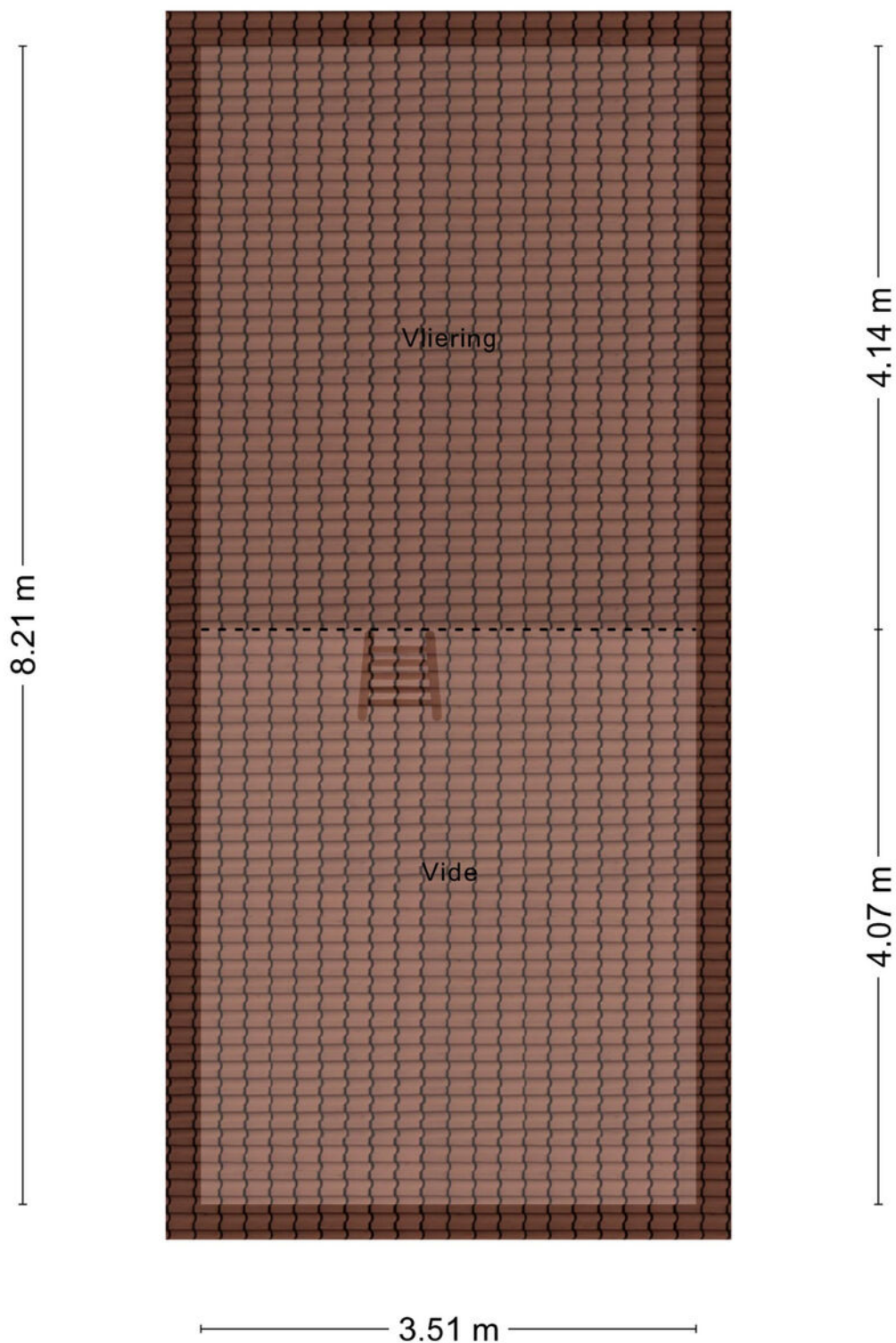
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond garage



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

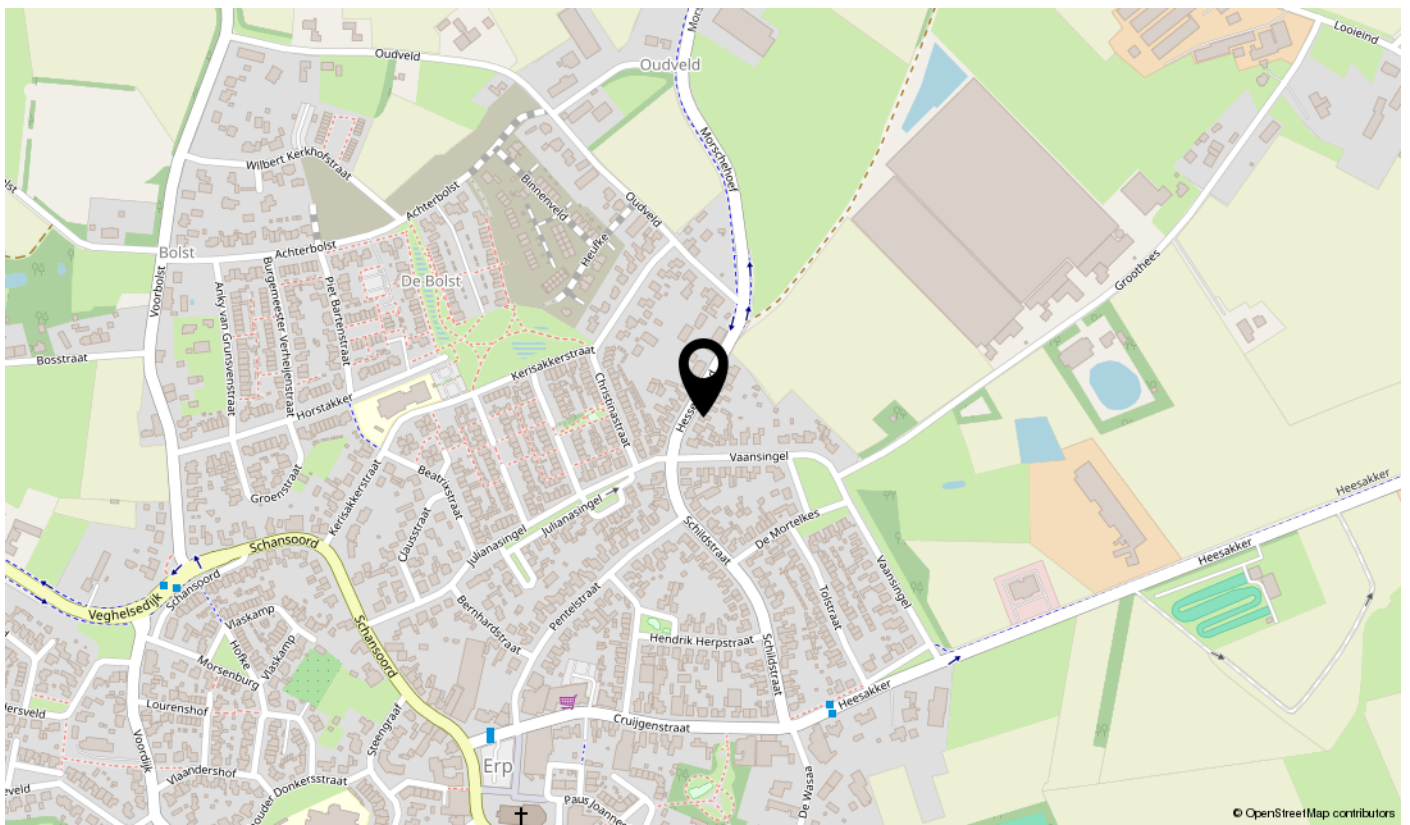
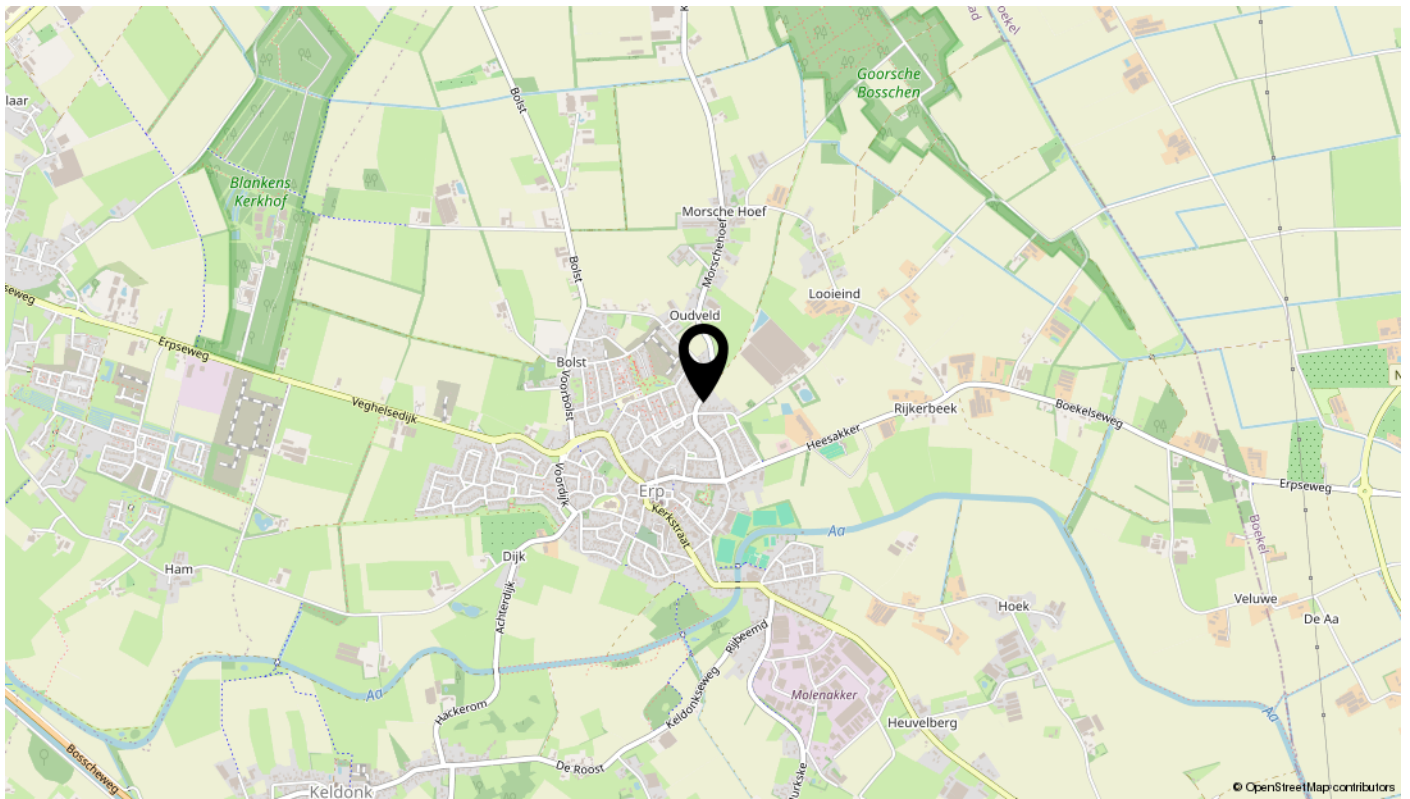
# Plattegrond vliering garage



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



# Locatie



# Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



# 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 ontlenen. 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.

# Interesse?

