



# Te koop Christinastraat 15 Erp

Gemoderniseerde hoekwoning met 3 slaapkamers, airco, ruime overkapping en vaste trap naar de tweede verdieping

De woning ligt aan een rustige woonstraat in Erp met voornamelijk bestemmingsverkeer. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, kinderopvang, speel- en sportvoorzieningen en het gezellige dorpscentrum met winkels en horeca.

Via Veghel en de nabijgelegen A50 zijn steden als Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen bovendien uitstekend bereikbaar.



vastgoedcert  
gecertificeerd

## Instapklaar wonen in een rustige woonomgeving nabij het centrum van Erp

Deze nette en eigentijds gemoderniseerde hoekwoning biedt starters en jonge gezinnen een uitstekende kans om comfortabel te wonen op een fijne locatie in Erp. De woning is gebouwd in 1969 en in de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de badkamer en toiletruimte vernieuwd, zijn wanden en plafonds strak gestuukt en zijn de woonlagen voorzien van moderne vloerafwerkingen.

Daarnaast beschikt de woning over hardhouten kozijnen met HR++-beglazing, rolluiken, twee airco-units, een vaste trap naar de tweede verdieping en een vrijstaande stenen berging met royale overkapping.



## Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, praktische provisiekast, vernieuwde toiletruimte (2020) en trapopgang naar de eerste verdieping.



De woonkamer heeft een prettige lichtinval dankzij de brede raamkozijnen aan de voor- en achterzijde. De ruimte is afgewerkt met een moderne pvc-vloer en strak gestuukte wanden en plafonds. De aanwezige airco zorgt tijdens warme dagen voor extra comfort. Daarnaast zijn de ramen voorzien van HR++-glas en rolluiken.





## Keuken

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en heeft dezelfde verzorgde afwerking. De keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling met bovenkasten en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.



## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer én een praktische vaste linnenkast voor extra bergruimte.

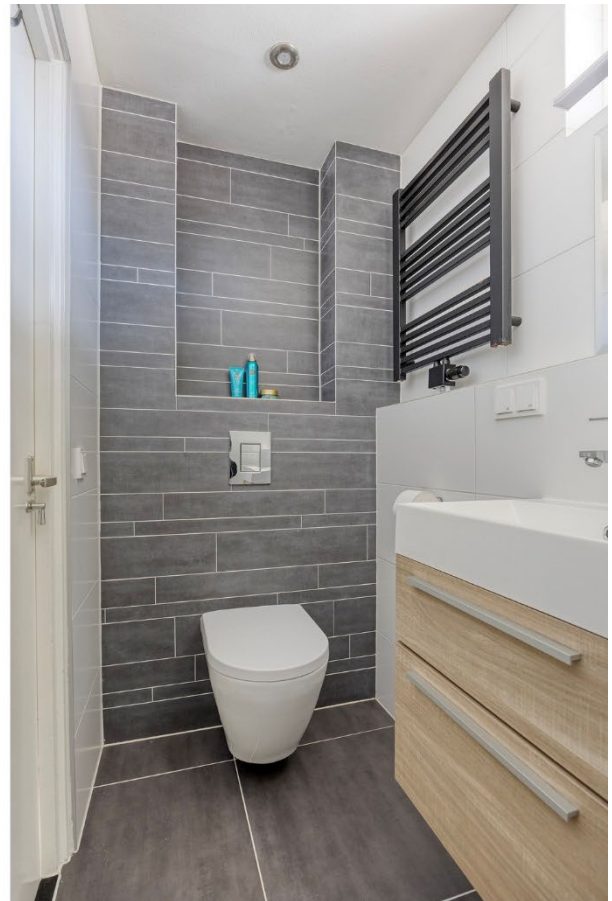
Alle slaapkamers zijn voorzien van een houtlook laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, hardhouten kozijnen met HR++-beglazing, horren en rolluiken. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een eigen airco-installatie voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.





## Badkamer

De badkamer is in 2020 vernieuwd en modern afgewerkt met een inloopdouche, wastafelmeubel en wandtoilet.



## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel aangemerkt als overige inpandige ruimte en biedt praktische mogelijkheden voor hobby, wasruimte en opslag.

De ruimte is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een zijraam voor natuurlijke lichtinval. Bij de modernisering in 2020 is de dakconstructie aan de binnenzijde voorzien van nieuwe isolatieplaten, waar voorheen uitsluitend houten dakbeschot aanwezig was. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen en de Nefit HR-combiketel.



## Tuin

De achtertuin ligt op het oosten/noordoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en decoratieve beplanting in potten.

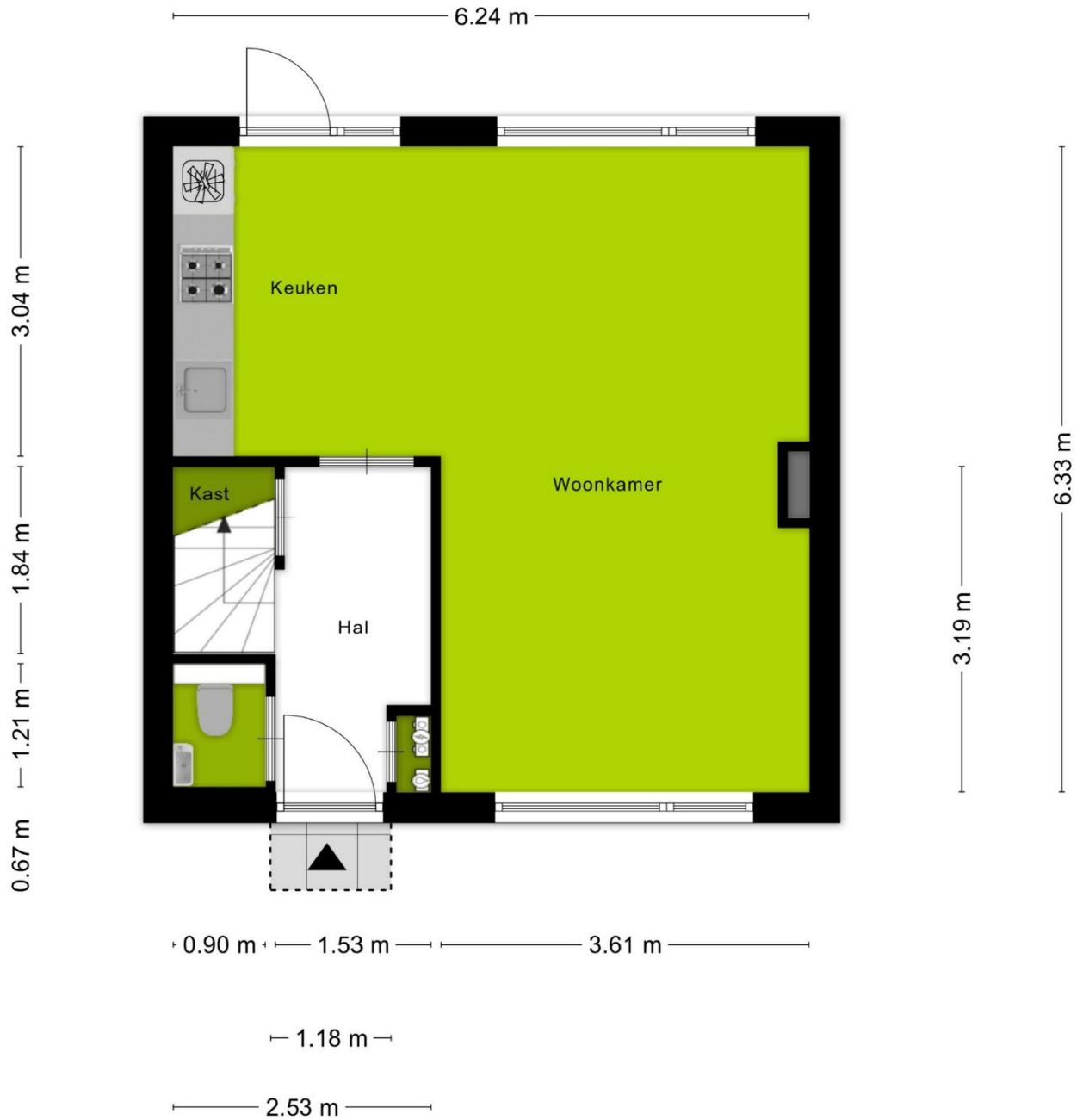
Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 6 m<sup>2</sup> met aansluitend een royale overkapping. Hierdoor ontstaat een fijne buitenruimte waar je al vroeg in het seizoen kunt genieten van het buitenleven. Via de zijpoort is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar met fietsen en containers.





*Speelveld aan overzijde*

## Plattegrond - Begane grond



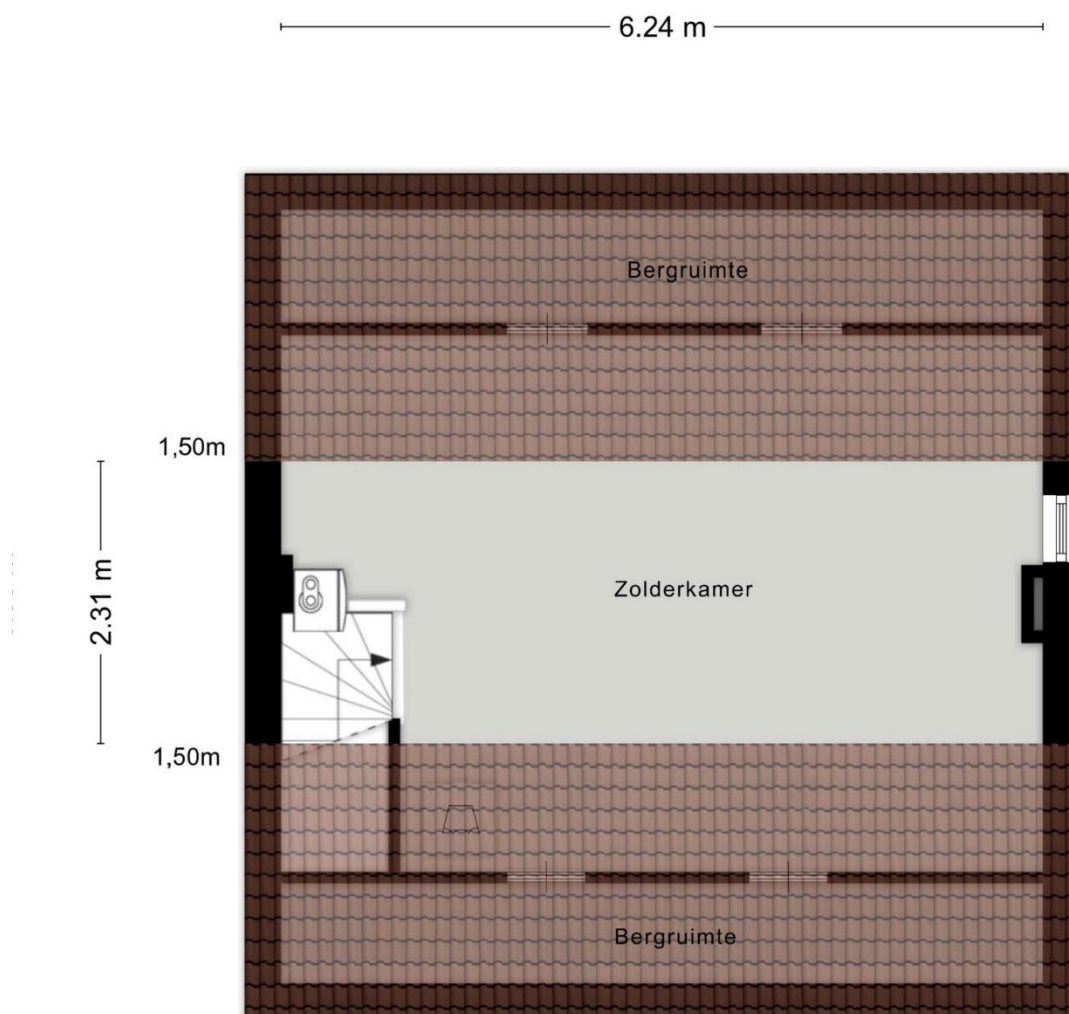
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond – 1e verdieping



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

## Plattegrond – 2<sup>e</sup> verdieping



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

# Plansituatie perceel



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

## Duurzaamheid en comfort

- Hardhouten kozijnen met HR++-beglazing
- Dakisolatie (2020)
- Gevelisolatie (2026)
- Twee airco-units (begane grond en hoofdslaapkamer)
- Rolluiken aan voor- en achterzijde
- Dakgoot vernieuwd in 2025
- Buitenschilderwerk begane grond uitgevoerd in 2025
- Energielabel C
- Vraagprijs € 395.000,- kosten koper



Topografische kaart



Plattegrond Google Maps

## Afsluiting

Deze gemoderniseerde hoekwoning combineert een verzorgde afwerking met praktische leefruimte, drie slaapkamers, een vaste trap naar de tweede verdieping en een onderhoudsvriendelijke tuin met berging en overkapping. De rustige ligging nabij basisschool, kinderopvang, speelvoorzieningen en het centrum van Erp maakt het geheel extra aantrekkelijk.

Benieuwd of deze woning bij jouw woonwensen past? Neem contact op met Leenders Makelaardij voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

## Algemeen

### Bezichtiging

In overleg met Leenders Makelaardij  
Barbarahoeve 21, 5463 LA Veghel

Tel: 0413 – 280249

Email: [info@leendersmakelaardij.nl](mailto:info@leendersmakelaardij.nl)

Internet: [www.leendersmakelaardij.nl](http://www.leendersmakelaardij.nl)

### Uitnodiging

Alle door Leenders Makelaardij en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

### Waarborgsom

In de koopakte zal een waarborgsom/bankgarantie van 10 % van de koopsom worden opgenomen.

*Bij Leenders Makelaardij werken wij dagelijks hard om u te helpen uw woondromen waar te kunnen maken. Of het nu gaat om het verkopen van uw huidige woning, het vinden van een nieuwe woning of het taxeren van uw woning. Leenders Makelaardij staat klaar om u te ontzorgen in dit proces. Door onze uitgebreide kennis van de lokale woningmarkt weten wij u in deze snelle en vaak ingewikkelde woningmarkt van deskundig advies te voorzien.*

*Met inmiddels 20 jaar ervaring als makelaar in Veghel en omstreken, zijn wij er altijd op gebrand om samen met u voor het beste resultaat te gaan.*

*Kopen of verkopen, huren of taxeren.*

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.**

### Extra Informatie betreffende Fundering

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

