

# Te koop



**Vaansingel 15**

**Erp**

**Vraagprijs € 595.000 k.k.**



# Kenmerken

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

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1972**

ENERGIELABEL  
**A**



# Omschrijving

## Ruimte, comfort en duurzaamheid op een fijne woonlocatie

**Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met volop leefruimte, een heerlijke tuin en duurzame voorzieningen? Dan voel je je hier direct thuis. Deze uitstekend onderhouden woning aan de Vaansingel 15 in Erp biedt alles wat je nodig hebt: een lichte woonkamer, een royale serre, een moderne badkamer, een praktische werkkamer en een fraaie achtertuin met overkapping. Dankzij de hybride warmtepomp en 13 zonnepanelen woon je bovendien comfortabel én energiezuinig.**

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende ruimtes op de begane grond. De woonkamer is ruim opgezet en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zit- en eetruimte voor het hele gezin.

De keuken sluit aan op de leefruimte en is voorzien van een inductiekookplaat. Hoewel de keuken netjes in gebruik is, biedt deze een mooie kans om deze naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Aan de achterzijde bevindt zich nog een hal met toegang tot de carport, de serre, de keuken en de werkkamer. Daarnaast beschikt deze ruimte over een praktische vaste kast voor extra bergruimte.

De werkkamer vormt een ideale plek om thuis te werken, studeren of hobby's uit te oefenen. Vanuit deze ruimte heb je direct toegang tot de inpandige garage, die is voorzien van een overheaddeur. In combinatie met de carport biedt dit volop ruimte voor parkeren en opslag.

De serre vormt een heerlijke verlenging van de woning. Dankzij de glazen wanden geniet je hier van een prachtige lichtinval en een vrij uitzicht op de tuin. De aanwezige screens zorgen voor extra comfort op zonnige dagen, waardoor dit een plek is waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en isolerende beglazing.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel met badkamermeubel. Hier geniet je dagelijks van een comfortabele en verzorgde omgeving.

## **Tweede verdieping**

De tweede verdieping biedt extra ruimte die je volledig naar eigen wens kunt invullen. Denk aan een extra slaapkamer, hobbyruimte, speelkamer of thuiswerkplek. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig voor spullen die je niet dagelijks gebruikt.

## **Tuin**

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde en goed onderhouden achtertuin biedt veel privacy en verschillende plekken om te ontspannen. Achter in de tuin staat een sfeervolle houten overkapping waar je heerlijk kunt zitten met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische houten berging bijvoorbeeld gereedschap en tuinspullen.

## **Ligging**

De woning ligt aan een rustige straat in een prettige en kindvriendelijke woonwijk van Erp. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn omliggende plaatsen zoals Veghel en Uden eenvoudig bereikbaar. Erp staat bekend om zijn gemoedelijke dorpskarakter, actieve verenigingsleven en groene omgeving, waardoor het een aantrekkelijke plek is om te wonen.

## **Kenmerken**

- Hybride warmtepomp
- 13 zonnepanelen
- Energielabel A
- Mogelijkheid om de keuken naar eigen smaak te moderniseren
- Werkkamer op de begane grond
- Inpandige garage met overheaddeur
- Carport op eigen terrein
- Royale serre met veel glas en screens
- 4 slaapkamers
- Fraai aangelegde achtertuin
- Houten overkapping achter in de tuin
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

## **Plan je bezichtiging**

**Ben je op zoek naar een ruime, duurzame en veelzijdige woning waar je direct kunt genieten van comfort, ruimte en een heerlijke tuin? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van Vaansingel 15 in Erp. Tijdens een rondleiding ervaar je pas echt hoeveel woonplezier deze woning te bieden heeft.**



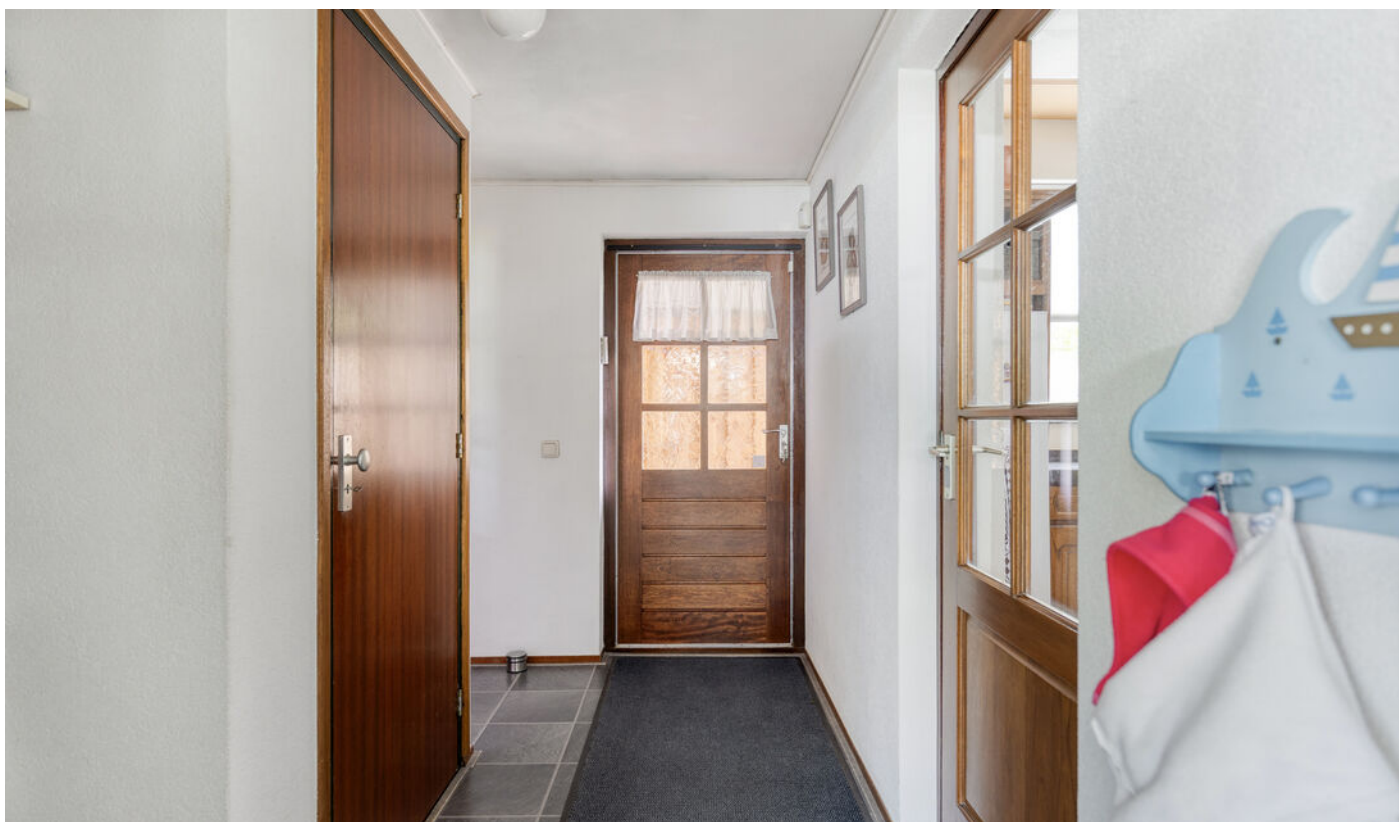






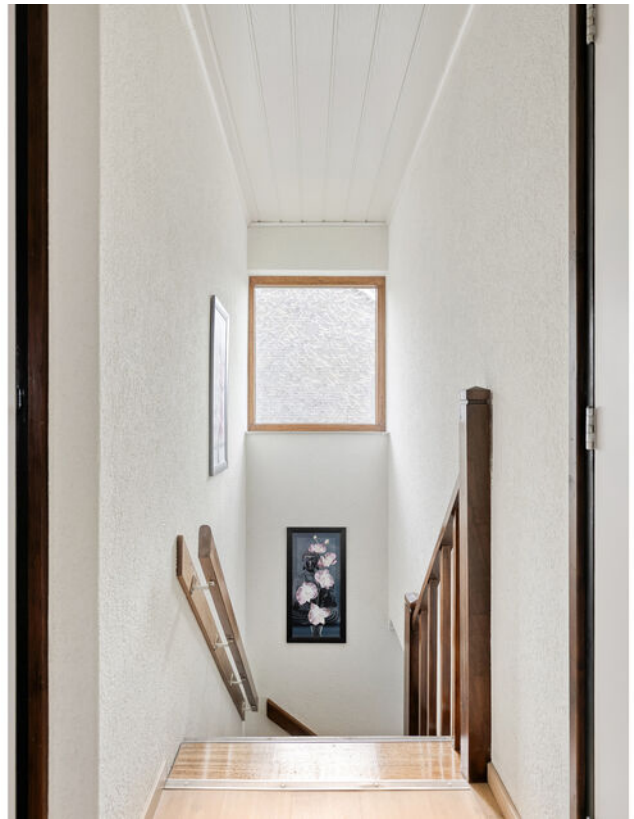






































# Plattegrond perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zohar www.zohar.nl

# Plattegrond begane grond



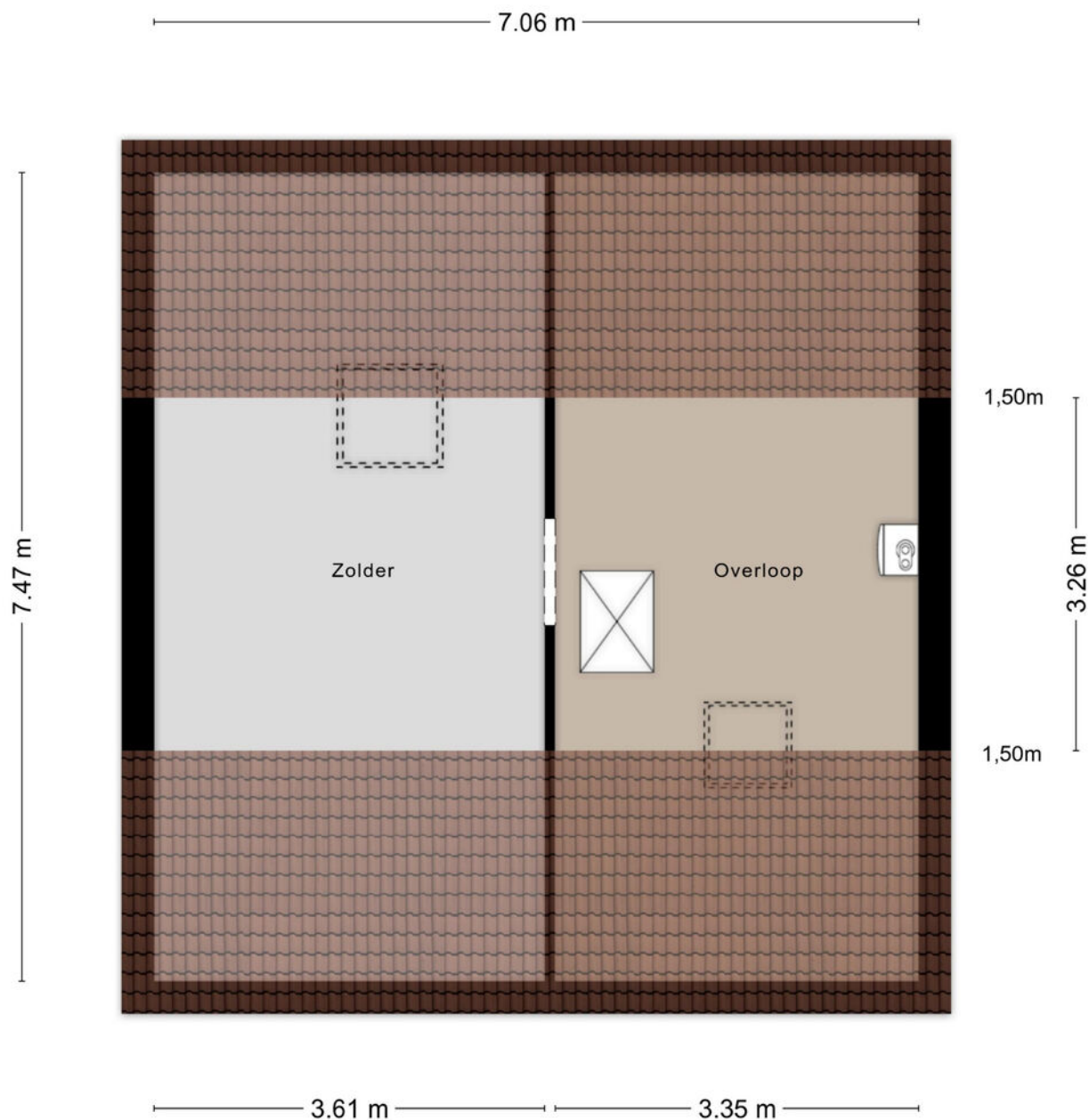
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond eerste verdieping



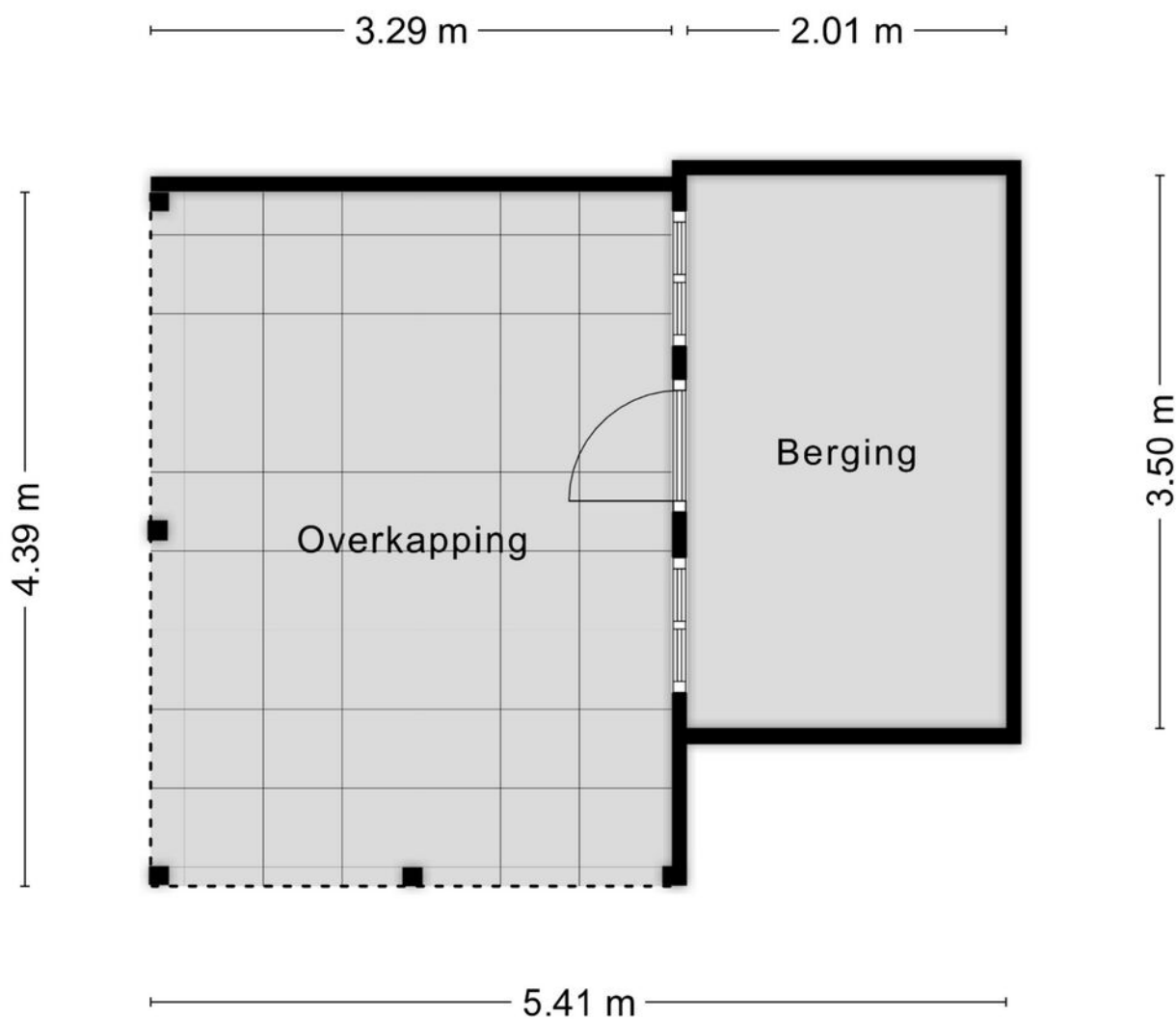
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond tweede verdieping



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

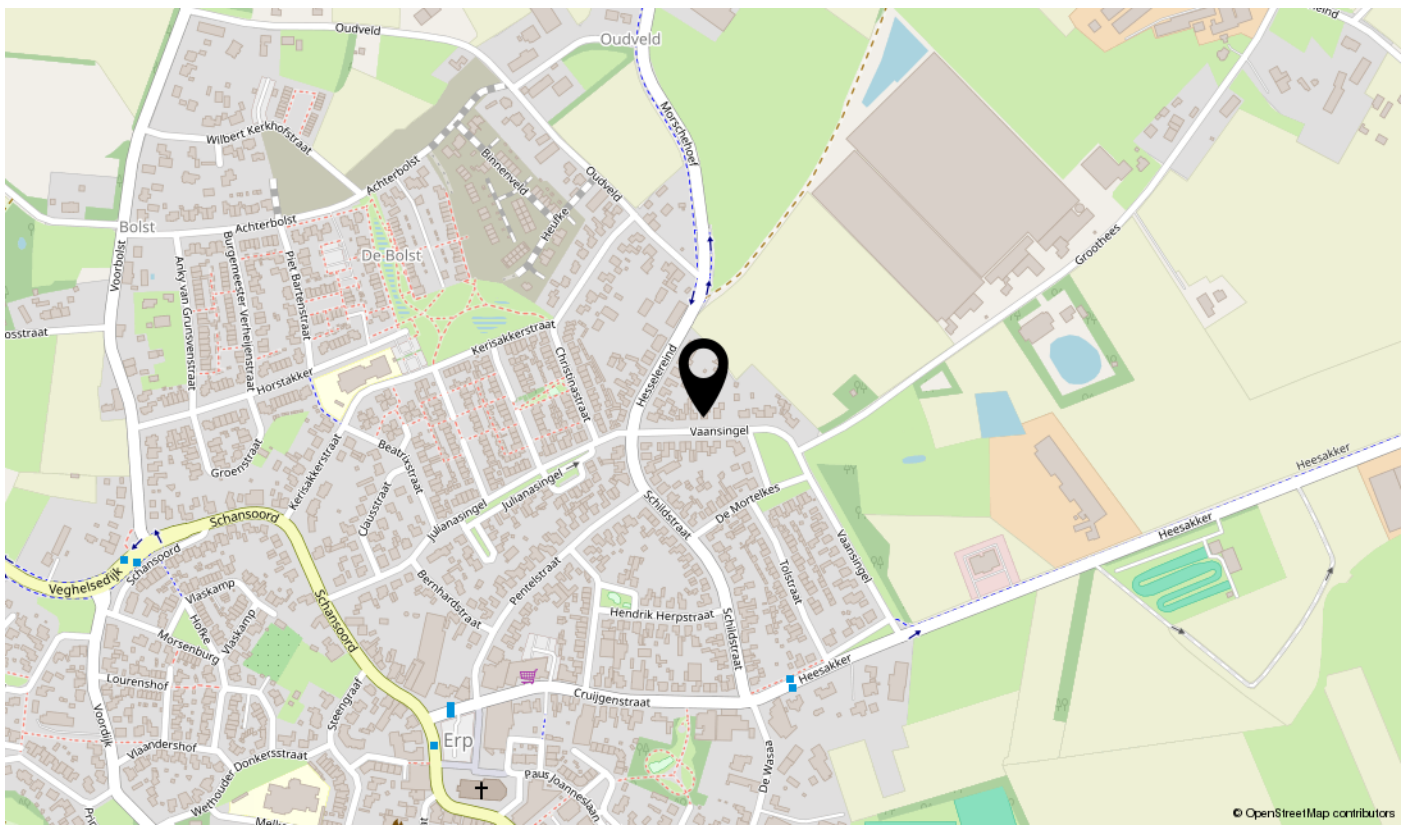
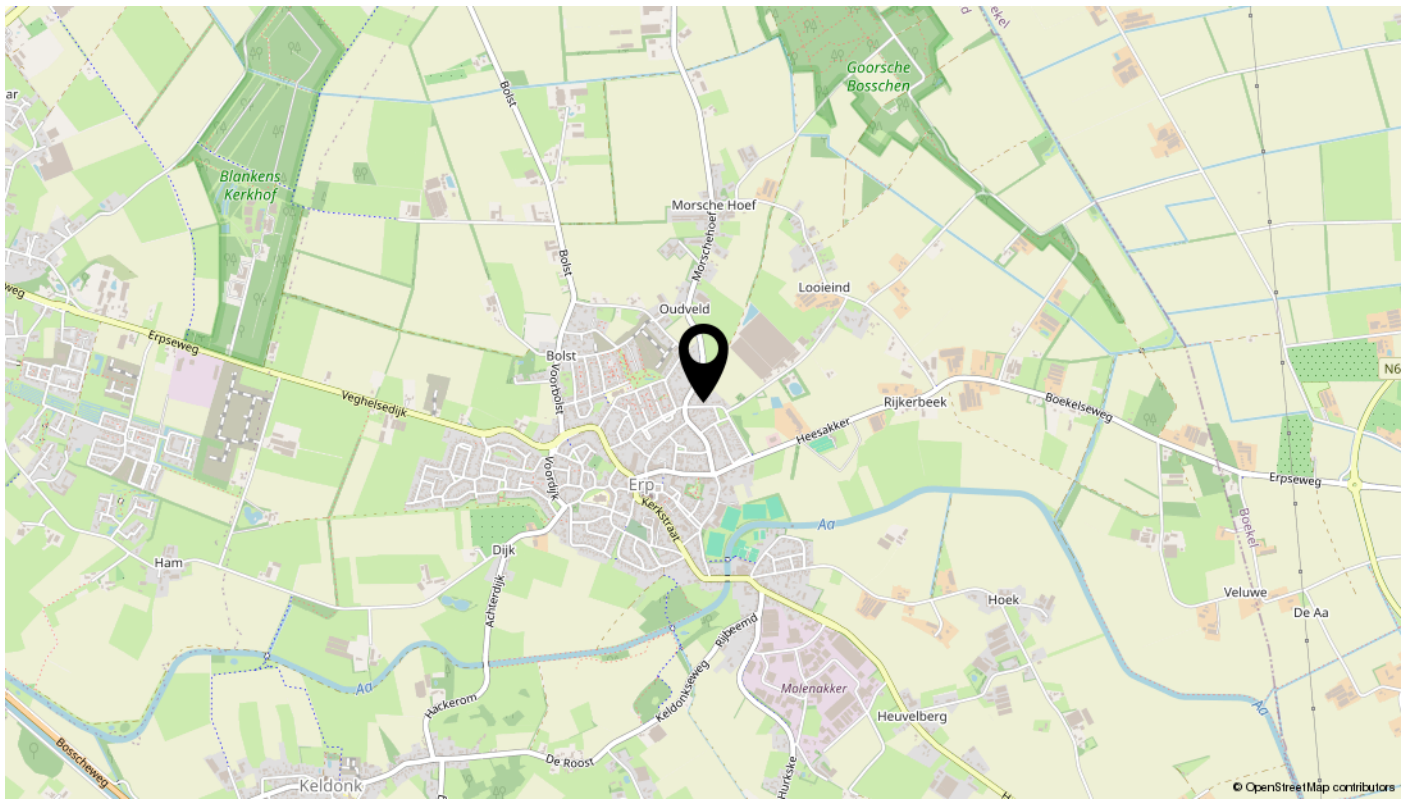
# Plattegrond overkapping / berging



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 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.

# Interesse?

