



Van Deelenstraat 19 | Oudheusden

Van Deelenstraat 19

Oudheusden

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** hoekwoning
- **Bouwjaar** 1980
- **Woonoppervlakte** ca. 120 m²
- **Inhoud** ca. 415 m³
- **Perceeloppervlakte** 198 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** onderhoudsvriendelijk
- **Bergruimte** in de achtertuin, afm. 3.00 x 2.50 m
- **Energielabel** A
- **Isolatie** muur- en dakisolatie alsmede HR++-glas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in hal, woonkamer en keuken.. Bouwjaar c.v-combiketel: 2014





Omschrijving

"Starters opgelet"

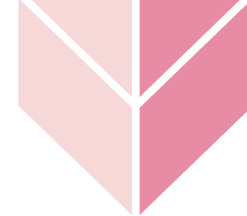
Deze superleuke hoekwoning is op zoek naar nieuwe bewoners! Dit instapklare huis is gelegen in een rustige wijk, aan een kindvriendelijke straat met een speelveldje en speeltoestellen voor de kleintjes in de omgeving. Op korte afstand van de basisschool.

De woning, gebouwd in 1980, is gemoderniseerd en is keurig onderhouden, waar comfort en ruimte moeiteloos samenkomen. Het is bovendien goed geïsoleerd en energiezuinig (label A), mede vanwege het HR++-glas en de

zonnepaneelinstallatie. Met 4 slaapkamers is het een echte gezinswoning. Heel fijn is ook de eigen oprit met laadpaal voor je auto.

Kortom, zoek je een nette hoekwoning met een praktische indeling dan ben je hier aan het goede adres!





Eerste verdieping:

overloop met vaste kast, 3 flinke slaapkamers en een compleet uitgeruste badkamer met wc, douchecabine, ligbad en wastafelmeubel met bijbehorende spiegelkast.

Tweede verdieping:

via vaste trap te bereiken voorzolder, waar ook de c.v.-ketel is geïnstalleerd en de omvormer alsmede een riante 4e slaapkamer, open tot in de nok. Met handige bergruimte.. Voldoende licht door het dakvenster en het zijraam.

Tuin:

de voortuin is grotendeels voorzien van split (de oprit) in combinatie met sierbestrating en een halfronde border, omgeven door een groene haag met hortensia's. Ook de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met siertegels en kunstgras. Deze tuin is ook achterom te bereiken. Met houten berging voor je fietsen en je tuingereedschap. De achtertuin biedt privacy.

▶ Indeling en tuin

Begane grond:

hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang, gezellige woonkamer (34 m²), lekker licht, met tuindeuren en een kast onder de trap, halfopen keuken met mooie strak witte keukenunit in hoekopstelling, voorzien van de gebruikelijke apparatuur, tenslotte een handige bijkeuken die tevens de ingang achterom vormt, met werkblad en spoelbak, twee onder- en twee bovenkasten in combinatie met aansluitingen voor je wasmachine en wasdroger.

Begane grond











Eerste verdieping



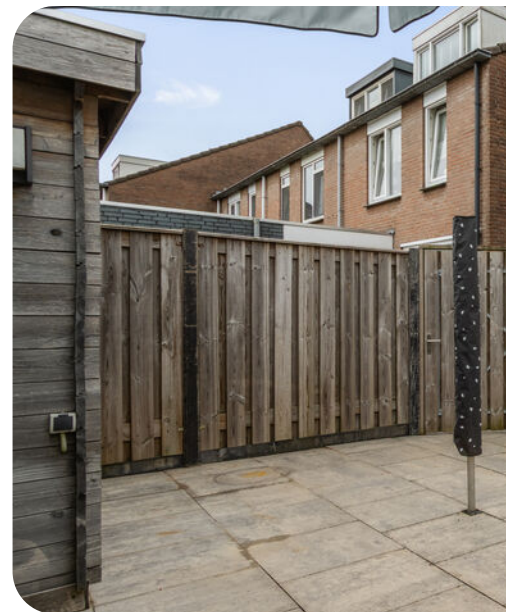






Tweede verdieping







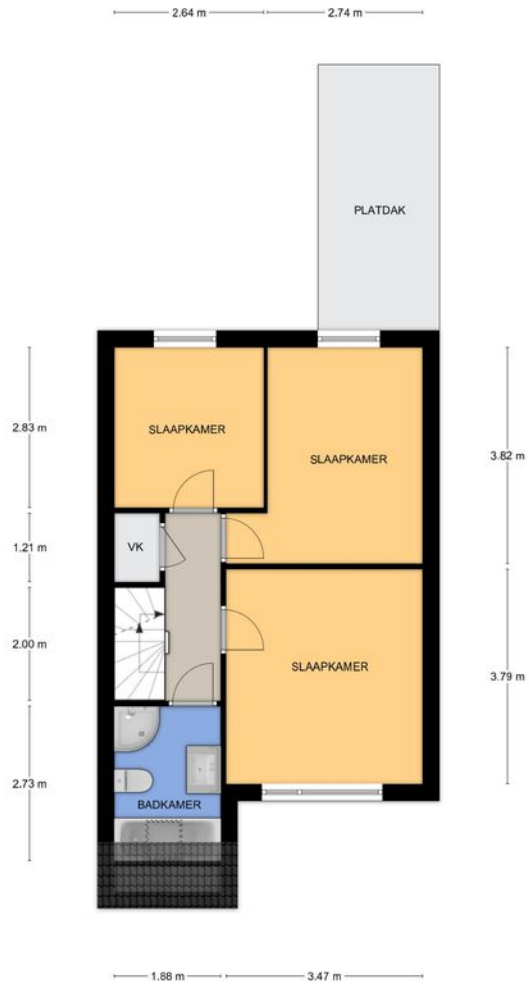
► Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekerplan Vastgoedpresentatie



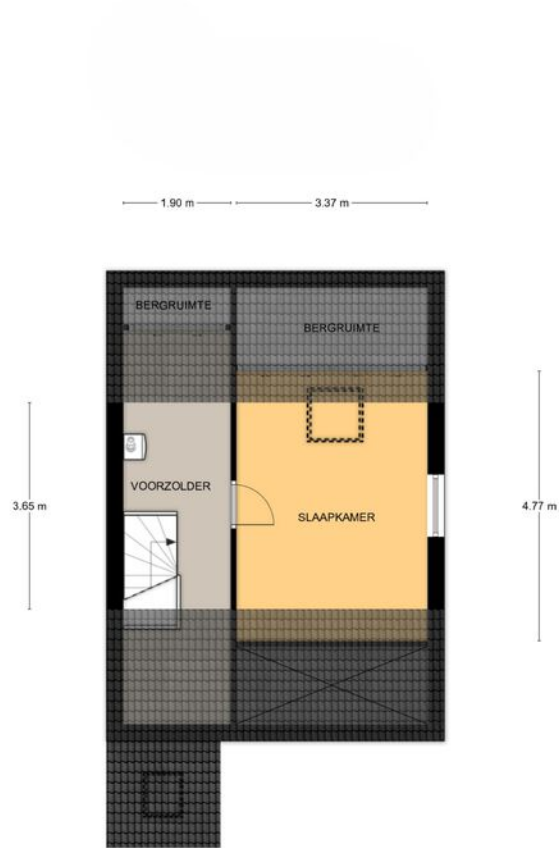
▶ Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



► Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekerplan Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Van Deelenstraat 19, Oudheusden
- **Kadastrale gemeente:**
Heusden
- **Sectie:**
C
- **Nummer(s):**
1619

Documentatie

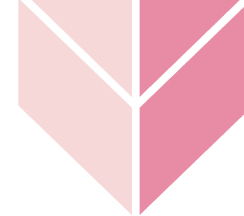
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- passpiegel op zolder blijft achter	X		

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

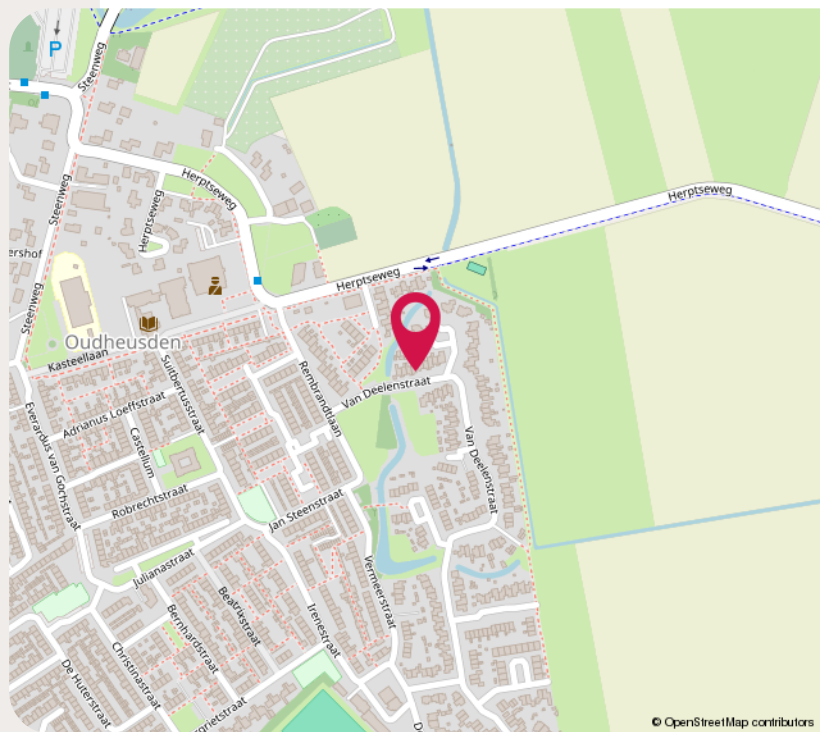
▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Wonen in Oudheusden

Oudheusden (2.750 inwoners) ligt op korte afstand van het prachtige vestingstadje Heusden, waar je fijn kunt wandelen en op een terrasje kunt genieten van een hapje en drankje. Oudheusden beschikt over verschillende voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, een supermarkt, een bibliotheek en enkele sportfaciliteiten. Ook de natuurliefhebber kan hier zijn hart ophalen. In het zuiden van Oudheusden ligt natuurgebied Hooibroeken. Ook is Oudheusden goed bereikbaar door een snelle aansluiting op de N267 en de A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch en Waalwijk binnen 10 autominuten bereikbaar zijn.



Bijzonderheden

- in de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- de zonnepaneelinstallatie ((2023) bestaat uit 18 panelen a 400 WP.;
- met oplaadpunt voor een elektrische auto;
- er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassen en er is een zakelijk recht van in- en uitgang gevestigd om via het voetpad naar de openbare weg te komen
Zie voor omschrijving hiervan in het eigendomsbewijs in Move;
- zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

