



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Klaproosstraat 44 Beek en Donk

Uitgebouwde moderne tussenwoning met ruime woonkamer, open keuken, vaste trap naar 2^e verdieping met 4^e slaapkamer en dakkapel, overkapping en berging.

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Uitgebouwde moderne tussenwoning met ruime woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers en vaste trap naar 2^e verdieping met zolderkamer en dakkapel. De onderhoudsvrije en veel privacy biedende achtertuin heeft een grote overkapping over de hele breedte van de woning en een vrijstaande berging.

De woning is gelegen aan een rustige, brede woonstraat in een groene woonomgeving op korte afstand van het Heuvelplein met diverse winkels, horeca en uitvalswegen.



Inhoud	384 m³
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m²
Perceeloppervlakte	129 m²

Bouwjaar	1970
Energielabel	C
Aanvaarding	november 2026

BIJZONDERHEDEN

- De woning is voorzien van dakisolatie. De aanbouw heeft spouwmuurisolatie.
- Houten kozijnen en dakkapel met isolerende beglazing.
- De begane grond en 1^e verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De dakkapel heeft handmatig bedienbare rolluiken.
- Fraaie overkapping.
- De woning is gelegen nabij speeltuin 't Reijakkertje en diverse scholen.



BEGANE GROND

Middels overdekte entree met fraaie voordeur met glas-inloodraam toegang tot de ruime hal. Moderne hal met vernieuwde meterkast 8 groepen en 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting. Praktische inbouwkast en nette trapopgang naar verdieping. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje.





De sfeervolle L-vormige woonkamer is voorzien van een PVC vloer, gestucte wanden en plafond met sierlijsten. De woonkamer heeft radiatoren, een schuifpui en een aparte loopdeur naar de tuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.







Open keuken met granieten werkblad, inductie kookplaat (2022), afzuigkap, dubbele RVS spoelbak, vaatwasser (2022) en diverse lade en kasten. Extra inbouwmeubel met combimagnetron en inbouwkasten. De keuken heeft diverse inbouwspots.



Klaproosstraat 44, Beek en Donk



1^E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De moderne slaapkamers zijn voorzien van vlak stucwerkwallen, laminaatvloeren, radiatoren en inbouwspots.

Eén slaapkamer heeft ook aansluitingen voor wasapparatuur.



**3 LICHTE
SLAAPKAMERS**





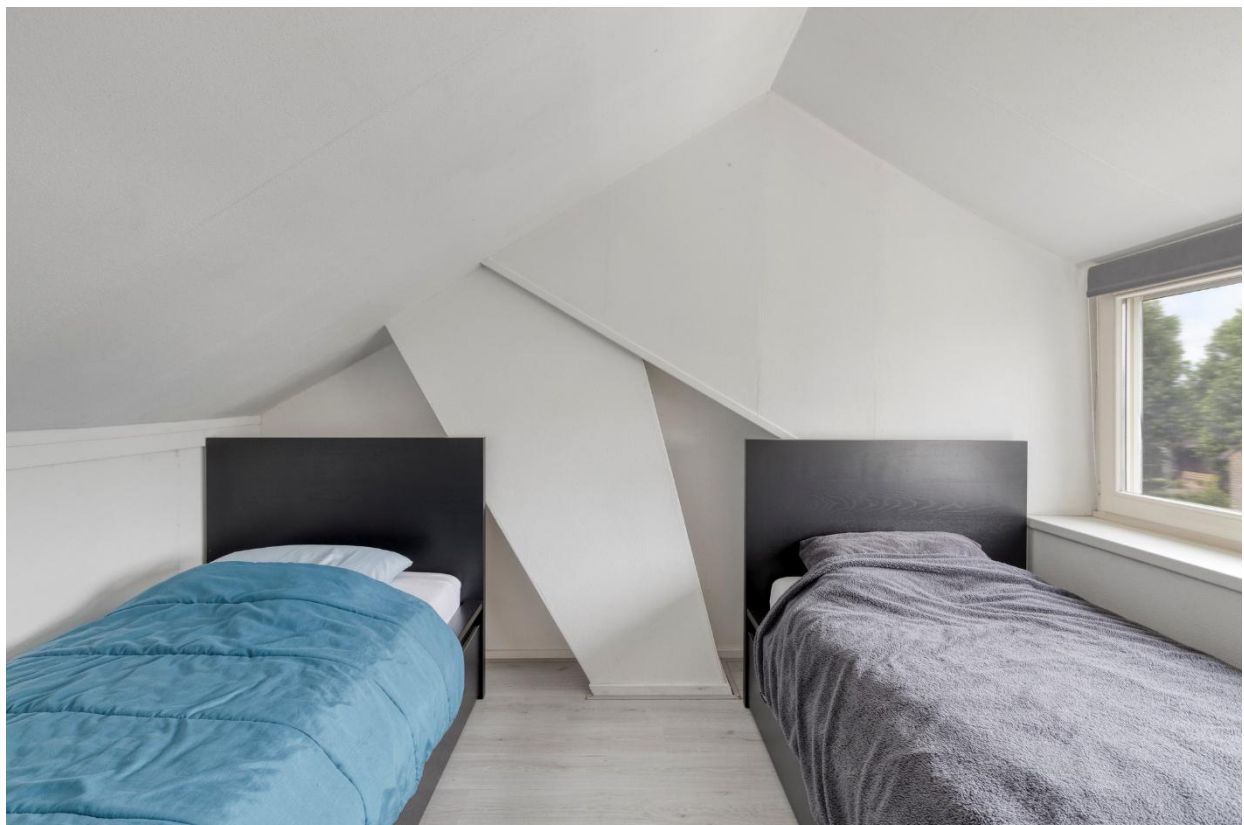
De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine inclusief regendouche, handdouche en thermostaatkraan, wastafel in een meubel, spiegelkast, wandcloset en designradiator. De badkamer heeft mechanische ventilatie en een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

2^E VERDIEPING

De 2^e verdieping is bereikbaar via een vaste trap.

Voorzolder met dakkapel en opstelling van de cv-combiketel (merk Nefit; bouwjaar 2022) en de aansluitingen van de witgoedapparatuur.

De zolder-/slaapkamer is voorzien van stucwerk wanden, laminaatvloer, royaal dakkapel, radiator en bergruimtes achter knieschotten.





TUIN + OVERKAPPING

De woning is voorzien van een voor-, en achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van een royale overkapping. Tevens geheel voorzien van sierbestrating, een berging en een achterom uitkomend in een buurpad.



BERGING

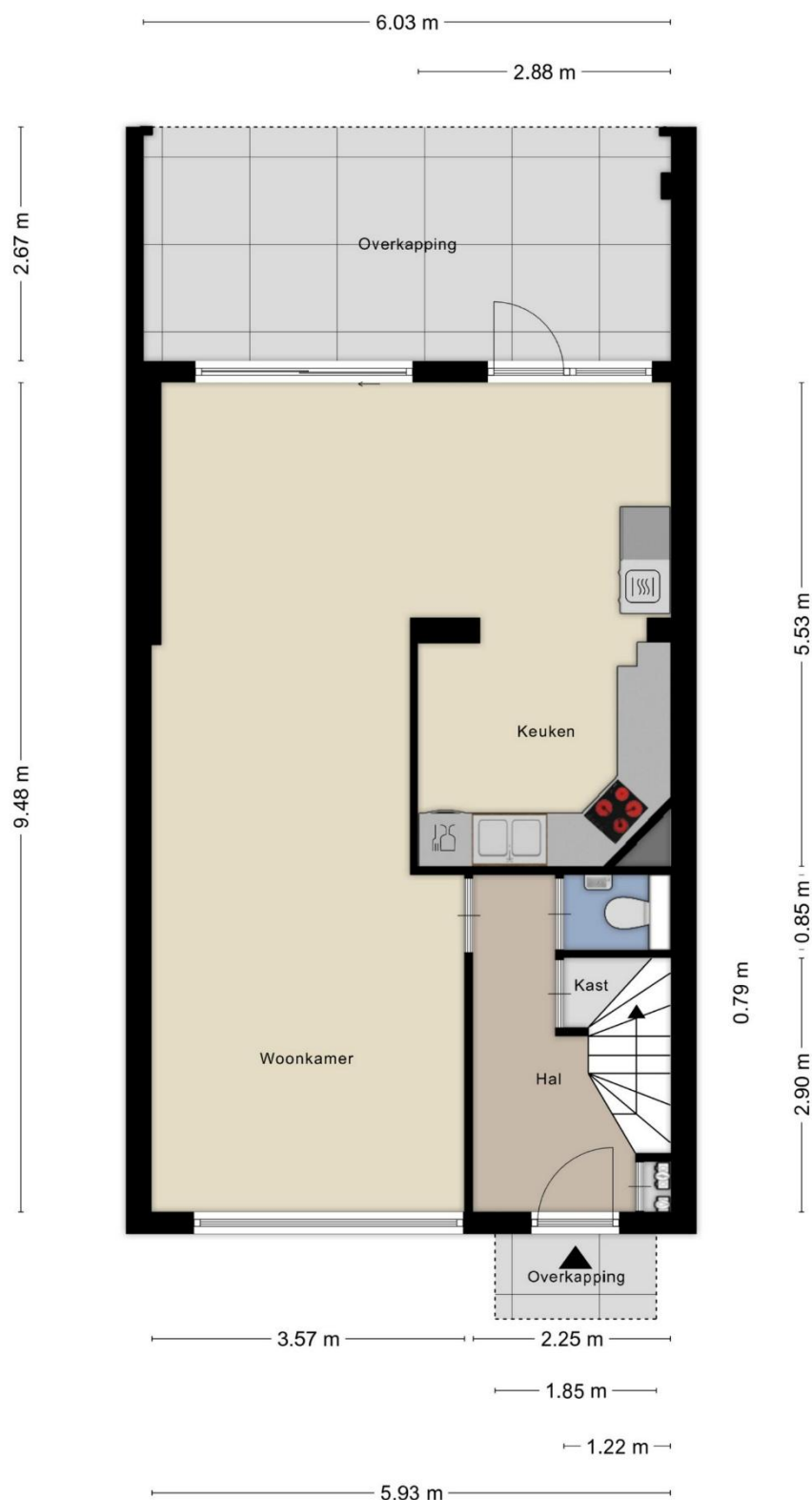
Ruime stenen berging met electra.





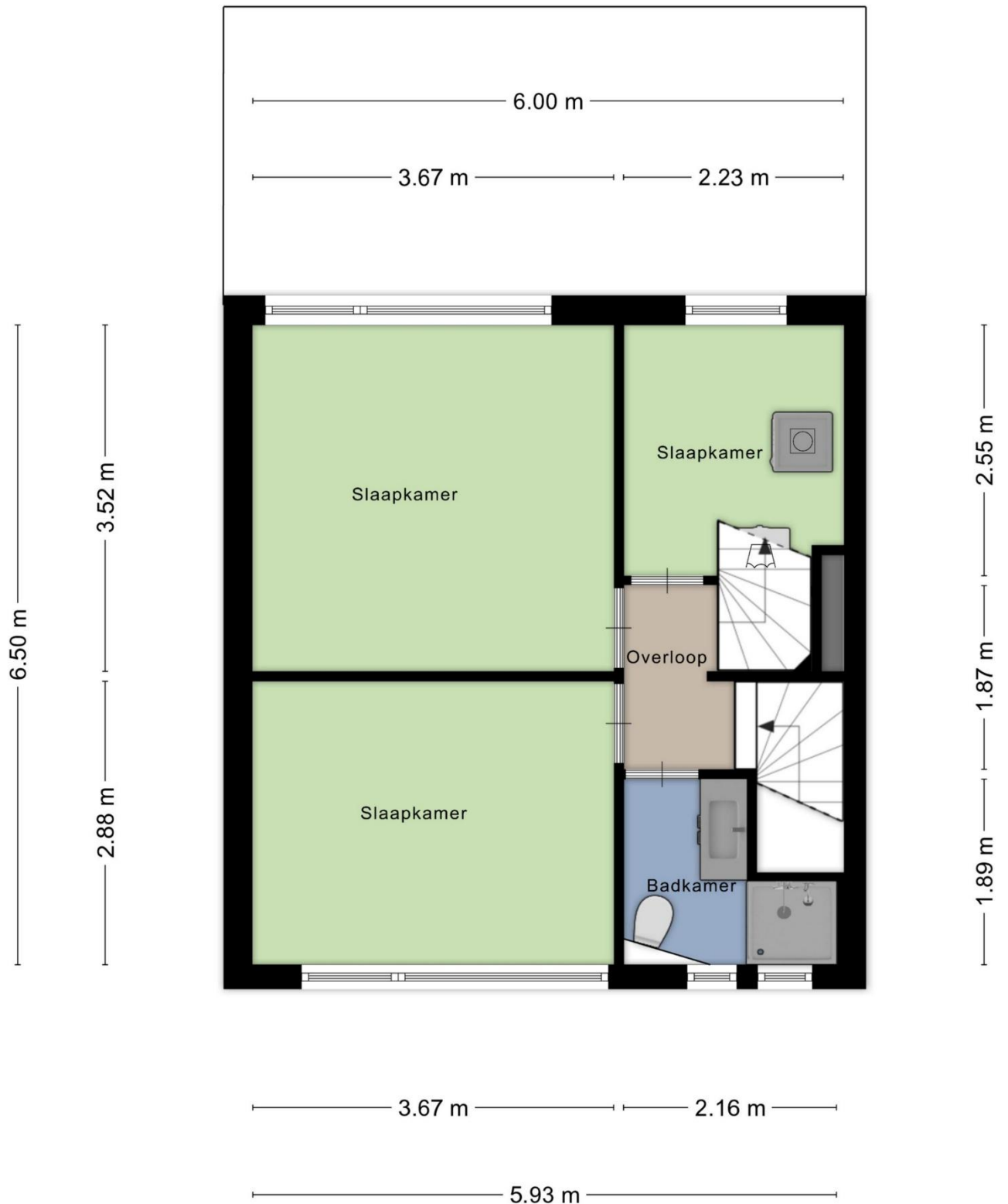


BEGANE GROND



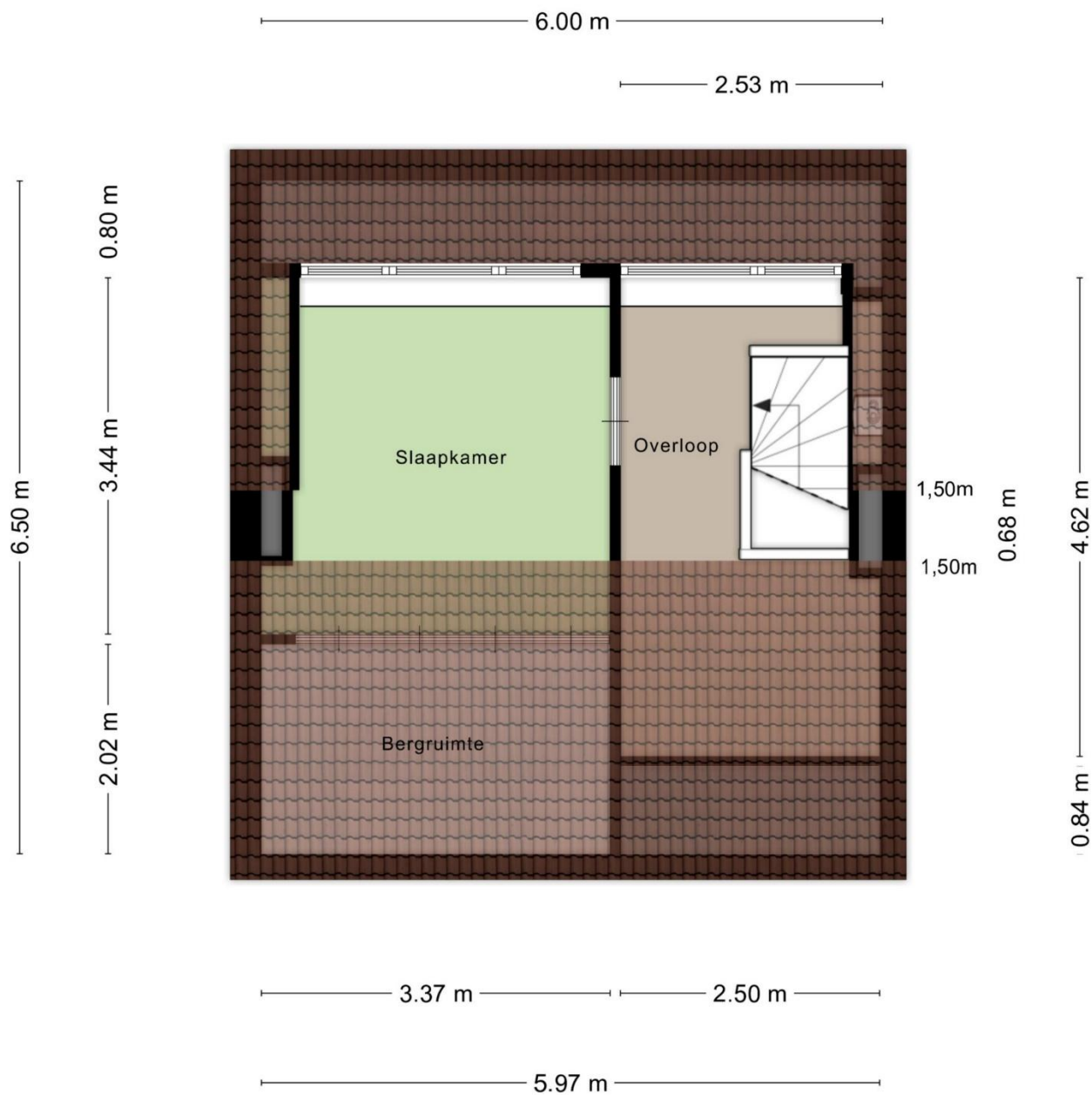
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



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

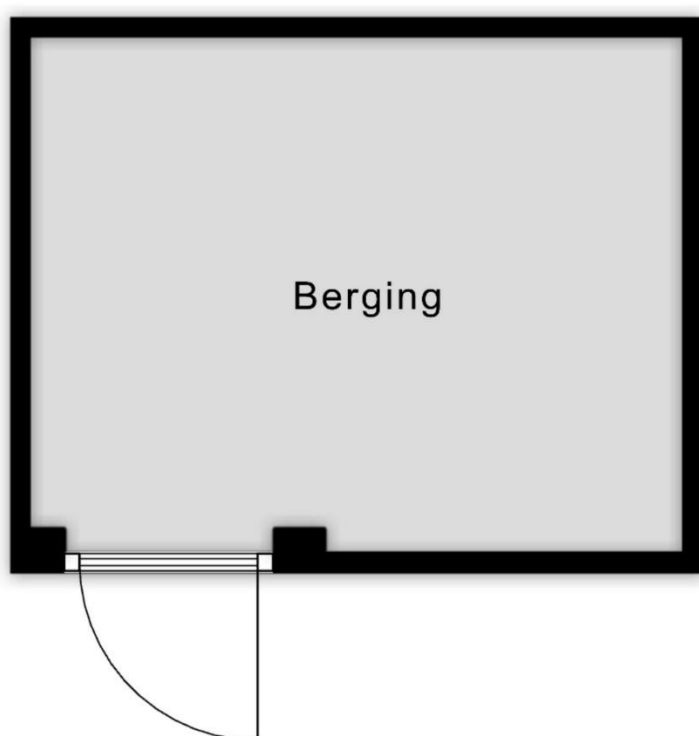
2^E VERDIEPING



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

BERGING

3.02 m



2.38 m

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

KADASTRALE KAART



12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgesteld

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens
Behuizing

dend uittreksel, geleverd op 10 juni

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beek en Donk

Sectie I

Perceel 546

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 databankenrecht.

kadaster



VOORWAARDEN

Informatie

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden en zijn wij afhankelijk van derden. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties, wij, noch de verkoper, aanvaarden dien aangaande enige aansprakelijkheid. Wij adviseren u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase en niet bedoeld als een aanbod. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek.

Onderhandelingen

Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Een eventuele koopovereenkomst komt alleen tot stand door ondertekening van een schriftelijke koopakte door zowel koper als verkoper.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, conform model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van een nader te bepalen notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Drie dagen bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Maatvoering

De woning is ingemeten volgens de regels van de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is een set van regels die bepalen hoe de gebruiksoppervlakte van een woning moet worden gemeten. De branchebrede meetinstructie is echter niet perfect en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Dit komt bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.