



Te koop

Schildstraat 4 Erp

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.

**Verrassend complete tussenwoning met eigen oprit,
ruime carport en zonnige achtertuin**

De dagelijkse voorzieningen van Erp zijn goed bereikbaar. Het centrum, basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en diverse sportaccommodaties bevinden zich in de nabijheid. Ook de regionale bereikbaarheid is gunstig. Via de nabijgelegen A50 zijn onder andere Veghel, Uden en de steden Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven goed bereikbaar.



vastgoedcert
gecertificeerd

Verrassend complete tussenwoning met eigen oprit, ruime carport en zonnige achtertuin

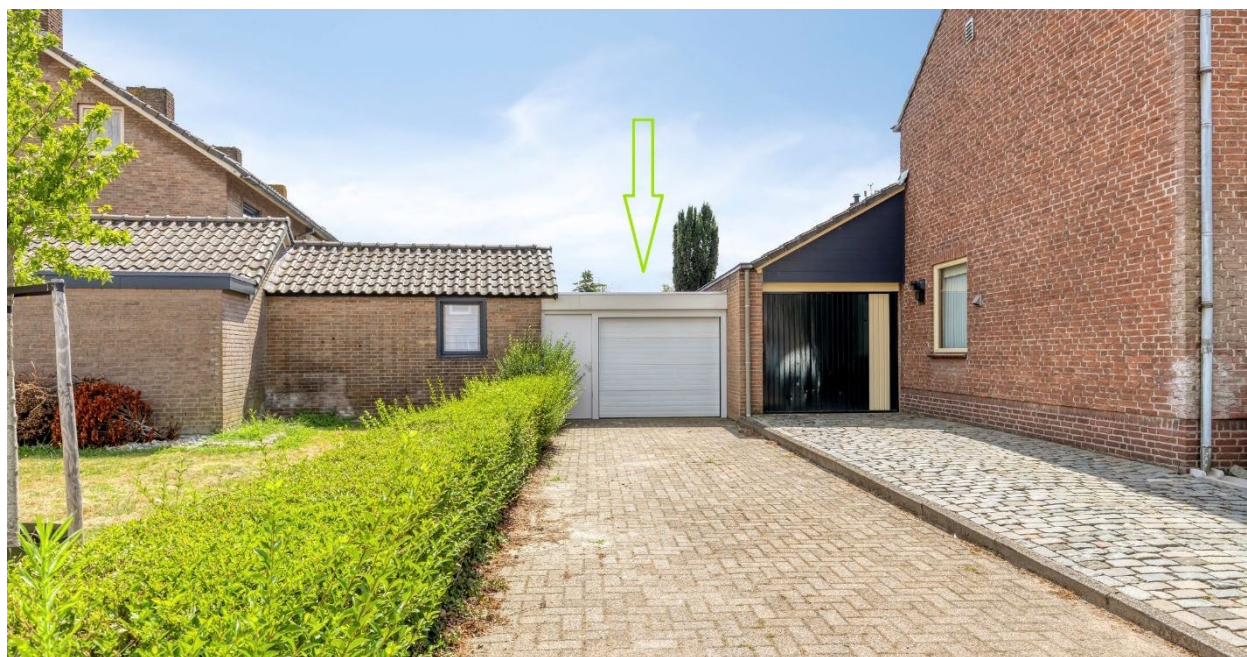
Aan de recent opnieuw ingerichte Schildstraat in Erp staat deze tussenwoning uit 1962, die vooral opvalt door de mogelijkheden én de praktische voorzieningen rondom de woning. Zo beschikt de woning over een eigen oprit met ingang vanaf de Pentelstraat, een royale carport van maar liefst 28 m², een vrijstaande stenen tuinberging en een achtertuin op het zuidwesten.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van circa 88 m² en daarnaast een tweede verdieping van circa 20 m² overig inpandige ruimte. Hier liggen mogelijkheden om met enkele aanpassingen extra gebruikruimte te creëren. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een perceel van in totaal 251 m² en de eigen parkeergelegenheid is dit een woning die interessant kan zijn voor zowel starters als doorstromers.

De woning is op onderdelen aangepast, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om deze verder naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren en te verduurzamen.

Ligging

De woning ligt aan de Schildstraat, waarvan de openbare ruimte recent opnieuw is ingericht. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Pentelstraat. Vanaf deze straat bereik je de eigen oprit, carport en achtertuin.

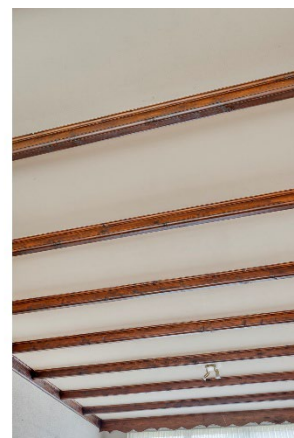


Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken en woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer, gepleisterde wanden en een karakteristiek balkenplafond. Aan de voorzijde is het oorspronkelijke raamkozijn in 2003 vervangen door een kunststof kozijn met HR++ glas. Aan de achterzijde bevindt zich een houten raamkozijn met aan de buitenzijde zowel zonwering als een rolluik. Voor de verwarming van de woonkamer is een gaskachel aanwezig.



Keuken

De keuken heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden met daarboven pleisterwerk en een houten plafondafwerking. Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich een praktische vaste kast, die vanuit beide vertrekken toegankelijk is.

Vanuit de keuken is daarnaast een diepe kelderkast bereikbaar, waardoor er extra provisie- en bergruimte aanwezig is.

Het keukenblok heeft een eenvoudige wandopstelling en is voorzien van diverse apparatuur. De keuken biedt daarmee een functionele basis, maar geeft een nieuwe eigenaar tegelijkertijd de mogelijkheid om deze naar eigen smaak te vernieuwen.



Eerste verdieping

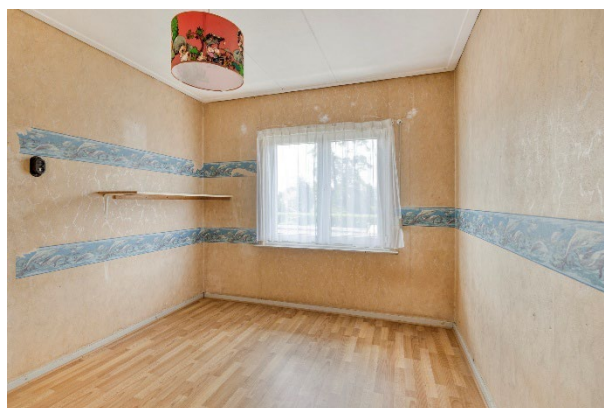
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers

Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, vlakke wanden met wandbehang en plafonds afgewerkt met gipsplaten.

In 2003 zijn de raamkozijnen op deze verdieping vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Tevens zijn de slaapkamers voorzien van rolluiken.

Alle slaapkamers beschikken over vaste kastruimte.





Badkamer

De badkamer heeft een standaard afwerking en is geheel betegeld. De ruimte is ingericht met een wastafel en douchecabine. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.



Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping met een oppervlakte van circa 20 m². Deze verdieping bestaat uit een open ruimte die met een scheidingwand is verdeeld in een overloopte gedeelte en een separate hobbyruimte.

De verdieping heeft een houten balklaag en houten dakbeschot. Juist deze constructie biedt mogelijkheden om te onderzoeken of hier een vaste trap gerealiseerd kan worden en de verdieping verder kan worden aangepast voor bijvoorbeeld een extra slaap-, hobby- of werkruimte.



Tuin, berging, carport en eigen oprit

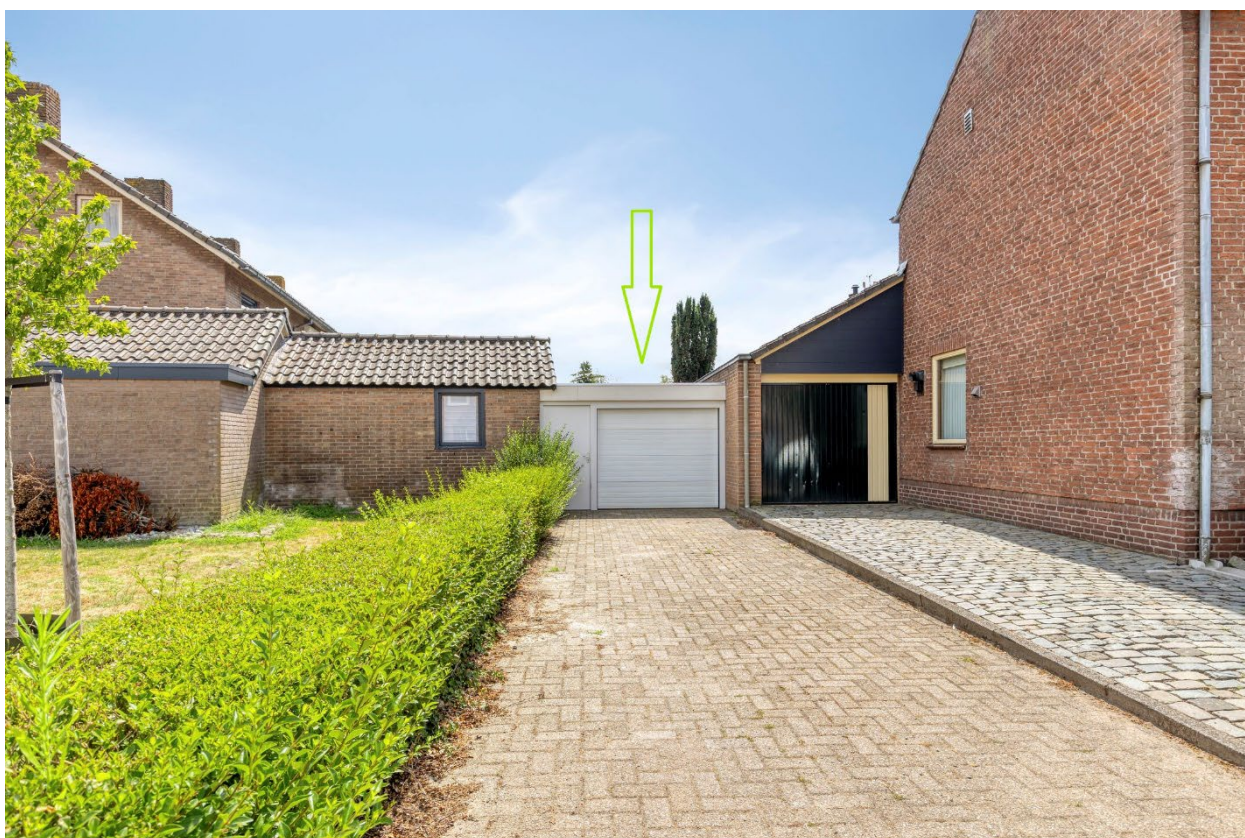
De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en is ingericht met sierbestrating, tegels en borders met een diversiteit aan vaste planten en bloemen.

Aan de achtergevel zijn zonwering en rolluiken aanwezig.



Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen tuinberging van circa 11 m². Vanuit de tuin is er een doorgang naar de royale carport van circa 28 m² en de aansluitende eigen oprit. Deze oprit heeft zijn inrit vanaf de Pentelstraat en vormt tegelijkertijd een praktische achterom naar de woning.

De combinatie van een eigen oprit, ruime carport, berging en een zonnige achtertuin is een belangrijk pluspunt van deze tussenwoning.



Plattegrond - Begane grond

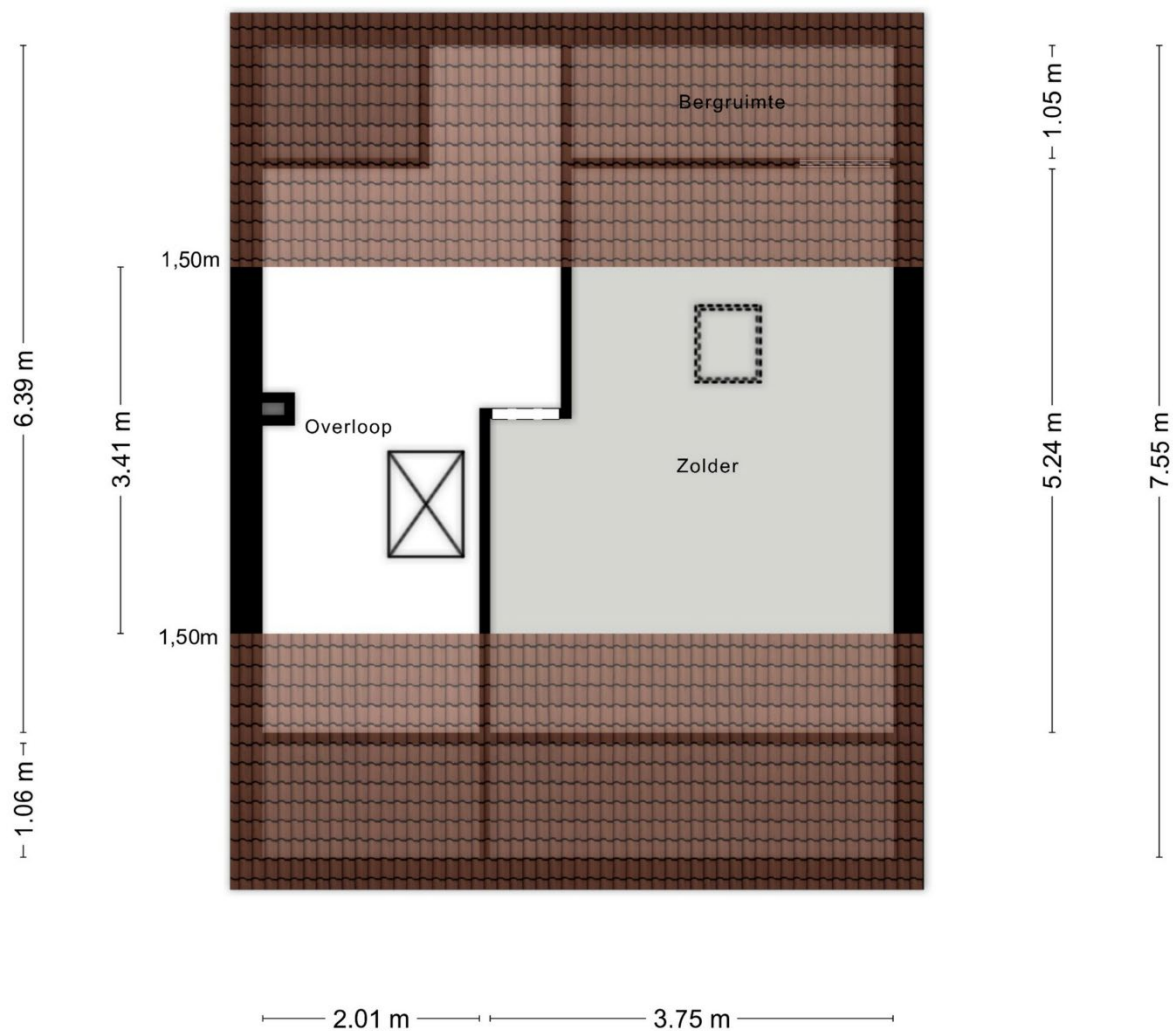


Plattegrond – 1e verdieping



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

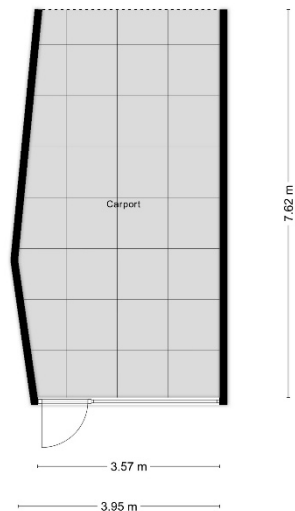
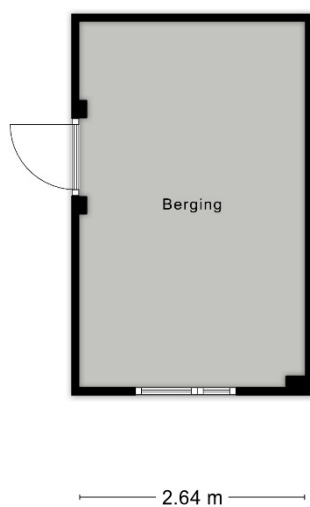
Plattegrond – 2^e verdieping



Plansituatie perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl



Duurzaamheid en installaties

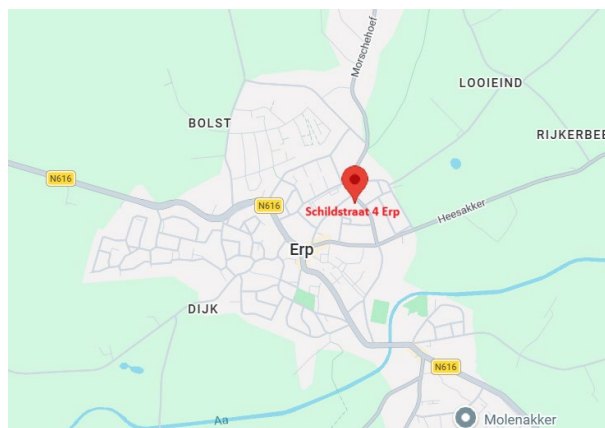
De woning beschikt momenteel over energielabel G. Het glas is voornamelijk uitgevoerd in HR++ beglazing. De verwarming vindt plaats door middel van een gaskachel en een elektrische convector en voor het warme water is een geiser aanwezig.

Op het gebied van verduurzaming liggen er voor een nieuwe eigenaar verschillende mogelijkheden. Bij een toekomstige modernisering kan bijvoorbeeld worden gekeken naar verdere isolatiemaatregelen en een andere wijze van verwarmen. Afhankelijk van de gekozen aanpak en technische mogelijkheden behoren oplossingen zoals een (hybride) warmtepomp of airconditioning waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden tot de mogelijkheden. Ook zonnepanelen kunnen onderdeel vormen van een toekomstige verduurzaming van de woning.

Hiermee biedt de woning de mogelijkheid om de bestaande situatie stapsgewijs aan te passen aan de eigen woonwensen en toekomstige energiebehoefte.



Topografische kaart



Plattegrond Google Maps

Een woning met mogelijkheden

Schildstraat 4 combineert de basis van een praktische gezinswoning met een aantal kenmerken die je bij een tussenwoning niet iedere dag tegenkomt. Vooral de eigen oprit vanaf de Pentelstraat, de royale carport, de stenen tuinberging en het perceel van 251 m² maken het geheel bijzonder compleet.

De woning vraagt op onderdelen om modernisering en biedt daarmee de mogelijkheid om deze geheel naar eigen inzicht en woonwensen aan te passen én te verduurzamen. Met drie slaapkamers en aanvullende mogelijkheden op de tweede verdieping is er bovendien ruimte om ook op langere termijn met de woning mee te groeien.

Fundering

Voor deze woning heeft het KCAF (Kenniss Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer op de volgende pagina.

Verder van toepassing

Bij deze woning zullen o.a. de volgende clausules in de koopovereenkomst worden opgenomen:

- Ouderdomsclausule
- Niet-bewoningsclausule

Benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? We laten je Schildstraat 4 graag tijdens een bezichtiging uitgebreid zien. Neem gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

Algemeen

Bezichtiging

In overleg met Leenders Makelaardij
Barbarahoeve 21, 5463 LA Veghel

Tel: 0413 – 280249

Email: info@leendersmakelaardij.nl

Internet: 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.

