

Herkenbosch

Dr.Poelsstraat 5

Vraagprijs € 295.000 k.k.



welkom
**Uw nieuwe
woning?**



JACK FRENKEN

makelaars & adviseurs

Dr.Poelsstraat 5

Herkenbosch / Vraagprijs € 295.000 k.k.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	183 m ²
Inhoud	366 m ³
Bouwjaar	1951
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Garage	Geen garage
Soort tuin	Achtertuint, voortuint
Verwarming	C.v.-ketel
CV ketel	Vaillant 2024
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Energie label	E





Keurig verzorgde woning
Eigen achterom
Veel bergruimte
Royale overkapping aan achterzijde





Keurig verzorgde tussenwoning met drie slaapkamers, praktische kelder, fijne overkapping en een verrassend ruime achtertuin met moestuin en berging.

Pluspunten

- Drie slaapkamers
- Kunststof kozijnen
- Rolluiken
- Cv-ketel vernieuwd in 2024
- Extra berging op de begane grond
- Achtertuin op het noordoosten
- Grote overkapping
- Fraai voorbereide moestuin
- Vrijstaande tuinberging
- Praktische achterom







De woonkamer is ruim van opzet en dankzij de grote raampartij aan de voorzijde prettig licht. Er is volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De houten uitstraling van de vloer zorgt daarbij voor een warme basis. Aan de achterzijde staat de woonkamer in verbinding met de keuken.





De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.





In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Aansluitend aan de keuken ligt een extra berging, ideaal voor voorraad, huishoudelijke spullen en apparatuur.



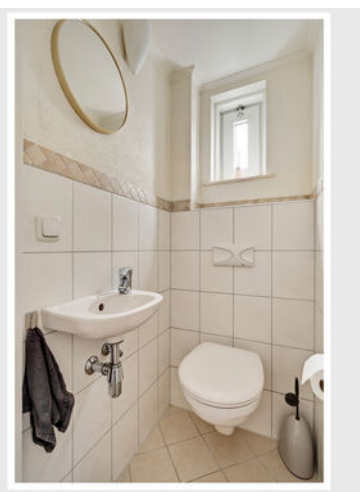
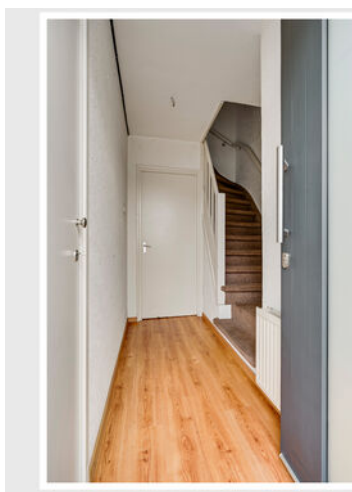
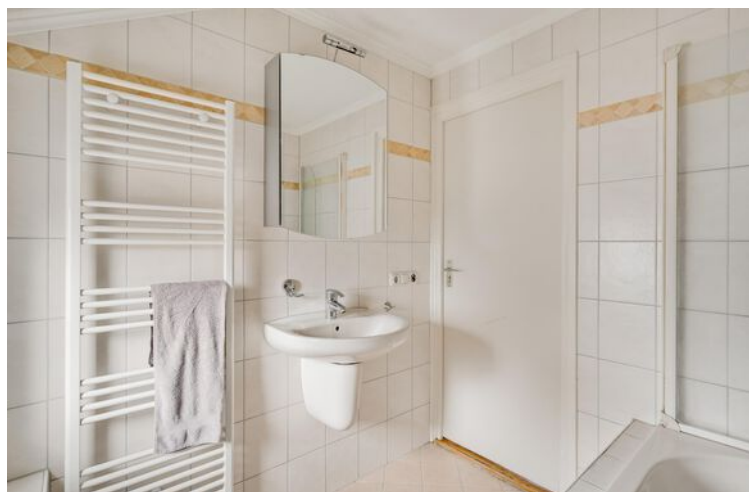


Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde van de woning en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde slaapkamer is compacter en daardoor bijvoorbeeld uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.



De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad met douchevoorziening, wastafel en designradiator.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping loopt over vrijwel de volle breedte van de woning en zorgt voor een flinke hoeveelheid extra bergruimte.





Ook buiten heeft deze woning verrassend veel te bieden. Direct achter de woning ligt een royale overkapping, waardoor je vrijwel het hele seizoen beschut buiten kunt zitten. Een fijne plek voor een grote loungeset of lange zomeravonden met familie en vrienden.





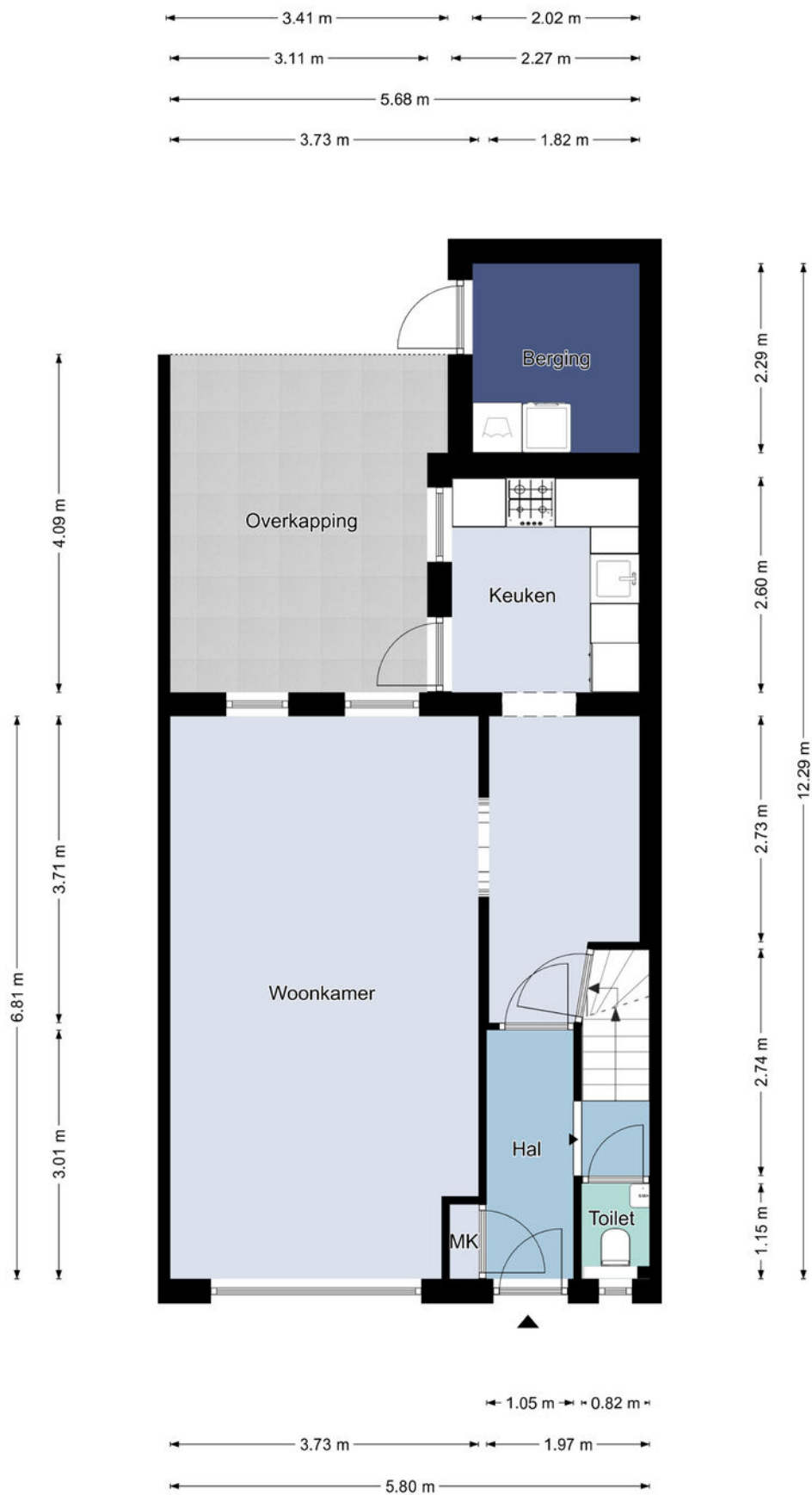
De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is speels ingericht. De vijverpartij met bruggetje geeft de tuin een bijzonder karakter, terwijl verderop ruimte is gemaakt voor een fraai voorbereide moestuin. Ideaal voor liefhebbers die graag hun eigen groenten, kruiden of fruit willen verbouwen.





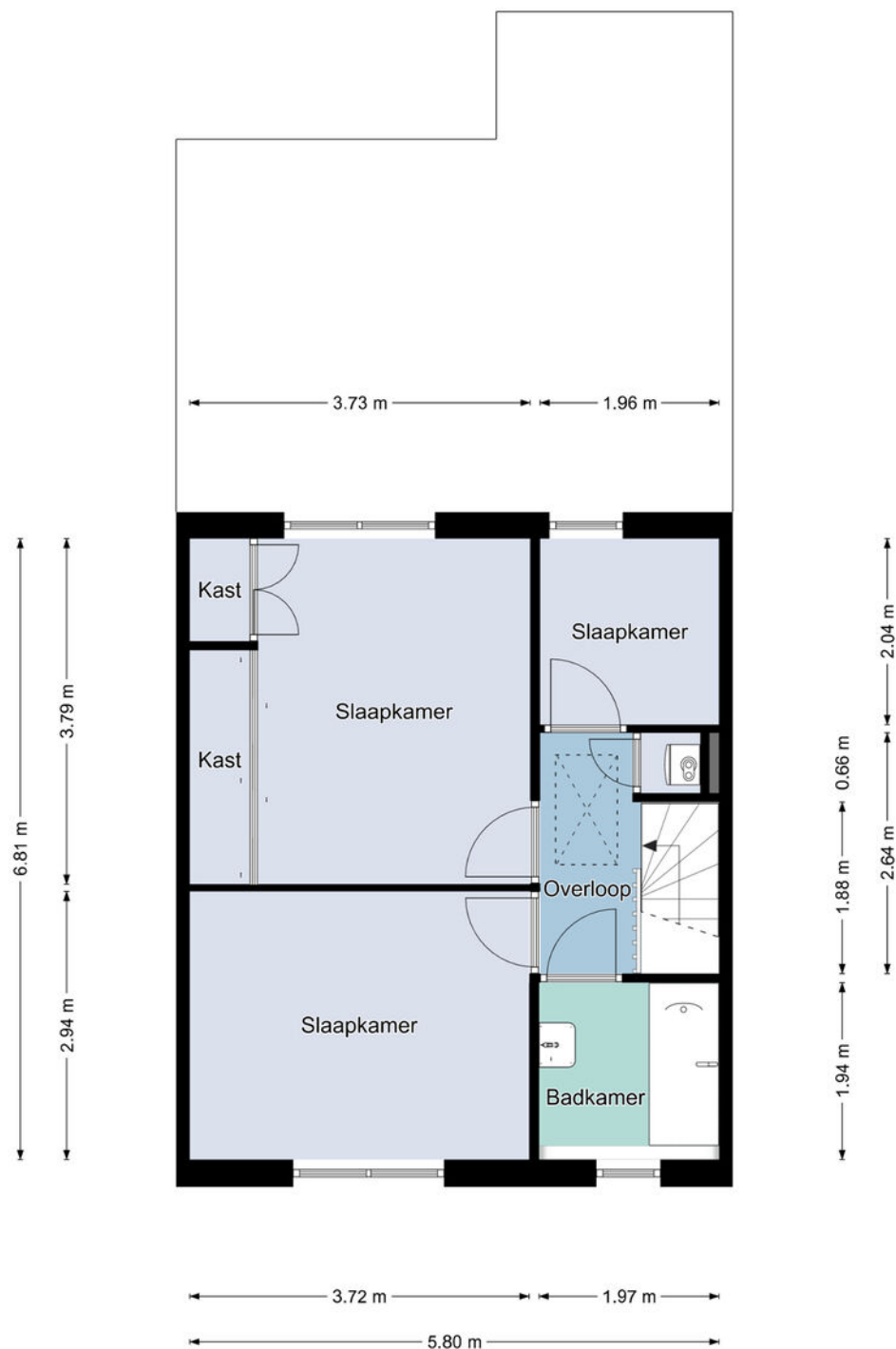
Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande berging van circa 2,68 x 2,66 meter. Fietsen, tuingereedschap en overige spullen kunnen hier gemakkelijk worden opgeborgen. Dankzij de praktische achterom is de tuin ook rechtstreeks van achteren bereikbaar.





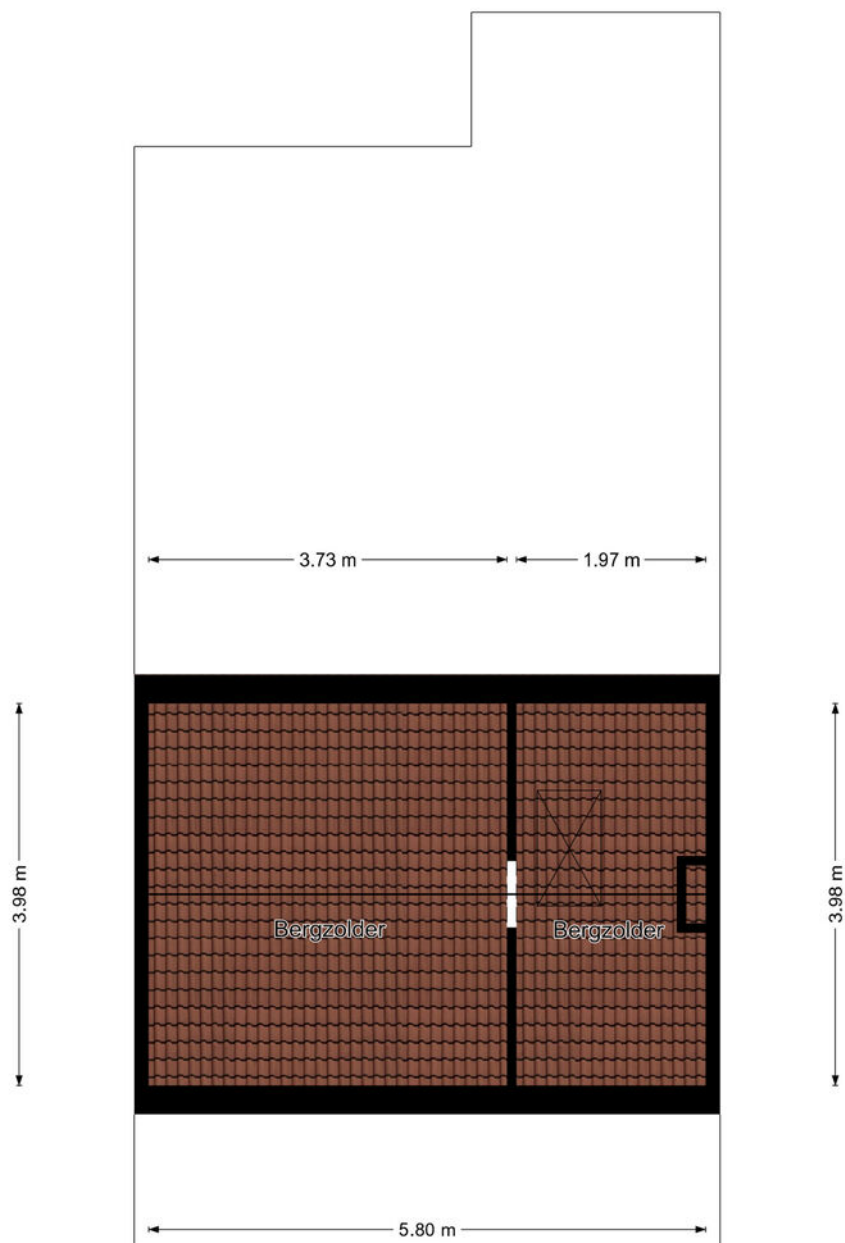
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



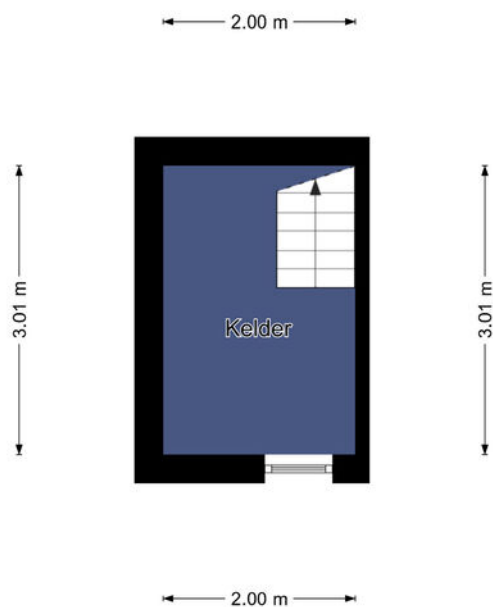
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



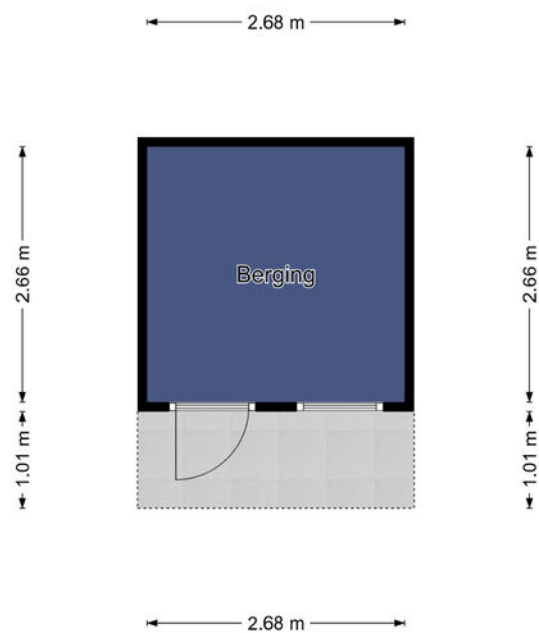
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

7 m²



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

BIEDEN EN ONDERHANDELEN

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

BEDENKTIJD KOPER

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ONDERZOEKPLICHT KOPER

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

OPTIE

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. KETEL

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.





JACKFRENKEN.NL



This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines or other markings present.