

TE KOOP



Rozenhof 4

Haps

€ 385.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg

Vastgoed
Ned.

Jenneskens Advies & Makelaardij
Grotestraat 47
5431 DH Cuijk
Tel: 0485-313693
info@jenneskensmakelaardij.nl

 **JENNESKENS**
ADVIES & MAKELAARDIJ

Rozenhof 4

5443 CA Haps

Vraagprijs € 385.000,-- k.k.
Aanvaarding in overleg

Instapklaar wonen in een rustige woonwijk van Haps !

Modern, comfortabel en energiezuinig wonen? Deze fraai afgewerkte tussenwoning in Haps heeft alles in huis voor een fijne en zorgeloze woonstart. Deze woning is gelegen in een rustige woonomgeving en is door de jaren heen met oog voor comfort en uitstraling gemoderniseerd.

Een groot pluspunt is de aandacht die is besteed aan de **energiezuinigheid van de woning**. De woning is energetisch uitstekend afgewerkt, waardoor comfort en efficiënt wonen hier hand in hand gaan.

Pluspunten van deze woning:

- **Moderne en instapklare tussenwoning** in Haps
- Gelegen in een **rustige en prettige woonwijk**
- **Modern en eigentijds afgewerkt**
- **Energetisch uitstekend afgewerkt** en gericht op comfortabel en efficiënt wonen
- **Strakke, moderne inbouwkeuken** met diverse apparatuur
- **Vier slaapkamers**, waarvan één op de tweede verdieping

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal, waar je de meterkast en de trap naar boven vindt. Vanuit hier stap je de **lichte, Z-vormige woonkamer** binnen. Dankzij de praktische indeling voelt de ruimte verrassend ruim aan. De moderne pvc-vloer zorgt voor een eigentijdse basis en de provisiekast biedt extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de **deels open keuken**. Hier staat een strakke, moderne inbouwkeuken met diverse apparatuur. Door de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met de rest van het gezin of je gasten. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de tuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een praktische overloop met toegang tot **drie slaapkamers**. Of je nu een slaapkamer, thuishok of hobbyruimte nodig hebt: er is volop flexibiliteit.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een **douche, toilet en vaste wastafel met badmeubel**. Een frisse en praktische ruimte die helemaal aansluit bij het comfort van vandaag.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder biedt ruimte voor de **cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger**.

Daarnaast bevindt zich hier een **vierde (slaap)kamer**, ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek, gameroom of hobbyruimte. De vaste bergruimte zorgt ervoor dat je ook op deze verdieping je spullen netjes uit het zicht kunt opbergen.







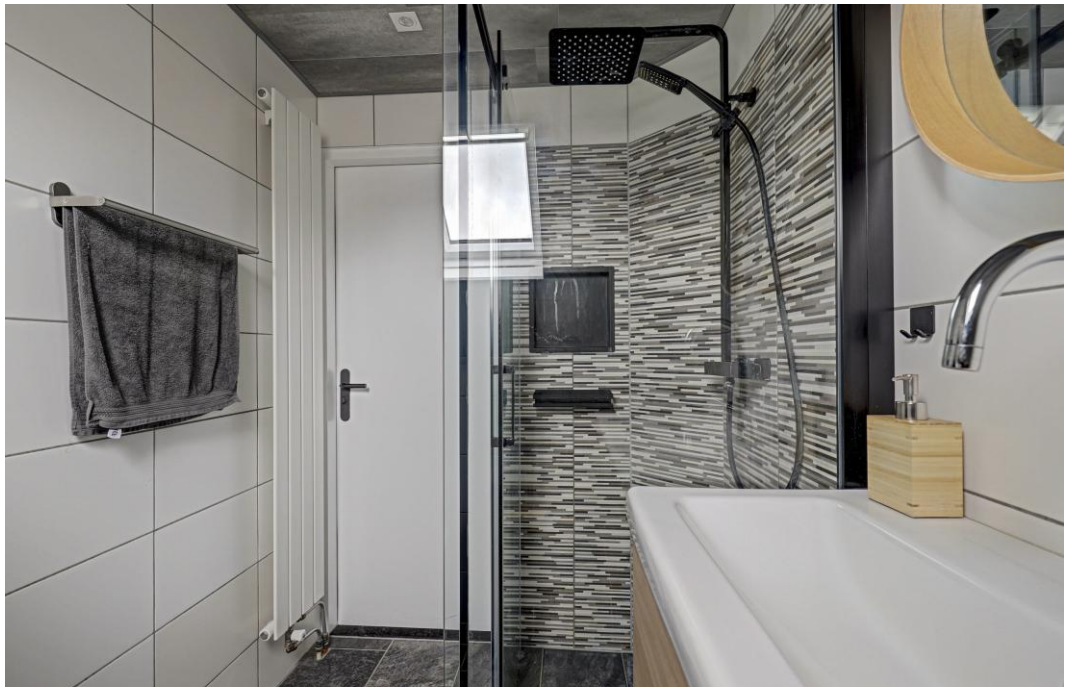




















Kenmerken

Bouw

Type: Tussenwoning
Soort bouw: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1982
Type dak: Zadeldak

Kadastrale gegevens

Gemeente: Cuijk
Sectie: L
Nummer(s): 2419
Groot totaal: 1 are, 38 ca.

Energie

Isolatie: Geheel geïsoleerd en voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie. Geheel dubbel glas en 6 zonnepanelen.
Verwarming: ATAG combiketel (2020)
Warm water: ATAG combiketel (2020)

Energie label: A
Geldig tot: 11-06-2036

Bijgebouwen:

Soort bijgebouw: Berging
Type: Houten Berging
Voorzieningen: Elektra.

Soort bijgebouw: Veranda
Type: Hout
Voorzieningen: Elektra.

Oppervlakten en inhoud

Inhoud: ca. 368 m³
Inhoud losse bijgebouwen: 15 m³
Perceel Totaal: 138 m²

Gebruiksoppervlakten

Woonoppervlakte: ca. 103 m²
Overige inpandige ruimte: 0 m²
Externe bergruimten: ca. 7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen: douche, toilet, vaste wastafel met badmeubel en radiator.
Aantal woonlagen: 3
Voorzieningen: Voorzien van 6 zonnepanelen.

Buitenruimte

Ligging: Gelegen in een rustige straat. In de straat voldoende parkeermogelijkheden en een groen speelveld aanwezig.
Tuin: Voor- en achtertuin.
Ligging tuin: Oosten
Bijzonderheden: Beschikking over een berging en verand.

Voorzieningen wijk: School, opvang, sportvoorzieningen, speelterreinen, sportvelden, wandelroutes, e.a.

Bijzonderheden:

- De woning is volledige geïsoleerd. Vanuit de bouw voorzien van dakisolatie. In 2025 is de kruipruimte geïsoleerd en ook zijn toen de spouwmuur geïsoleerd. De gehele woning beschikt over dubbel glas en deels HR++ beglazing.
- Verwarming en warm water middels een c.v.-combi ketel (ATAG, 2020).
- De begane grond is in 2025 voorzien van een nieuwe pvc-vloer. Op de 1^e verdieping ligt een nieuwe laminaatvloer.
- De meterkast met 6 groepen en twee aardlekschakelaar is in 2021 geheel vervangen. In dat jaar zijn ook 6 zonnepanelen geplaatst.
- Het toilet met fonteintje op de begane grond is ook in 2025 gerenoveerd.
- De keuken en de badkamer zijn beide rond 2020 gerenoveerd.
- De moderne inbouwkeuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:
 - Vaatwasser
 - Gaskookplaat met een
 - Magnetron
 - Afzuigkap
 - Koelkast
 - Combimagnetron (2026)

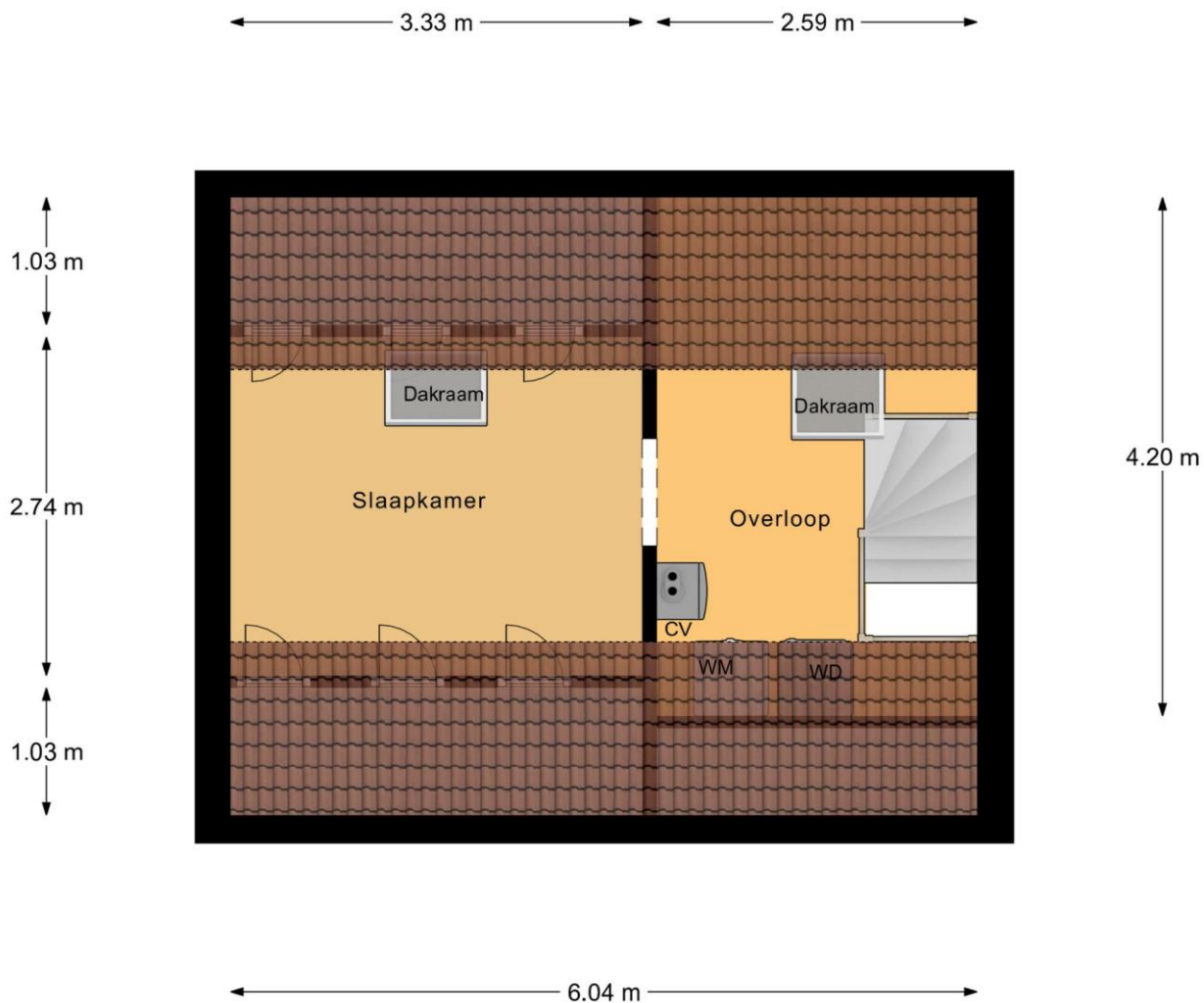




Begane Grond



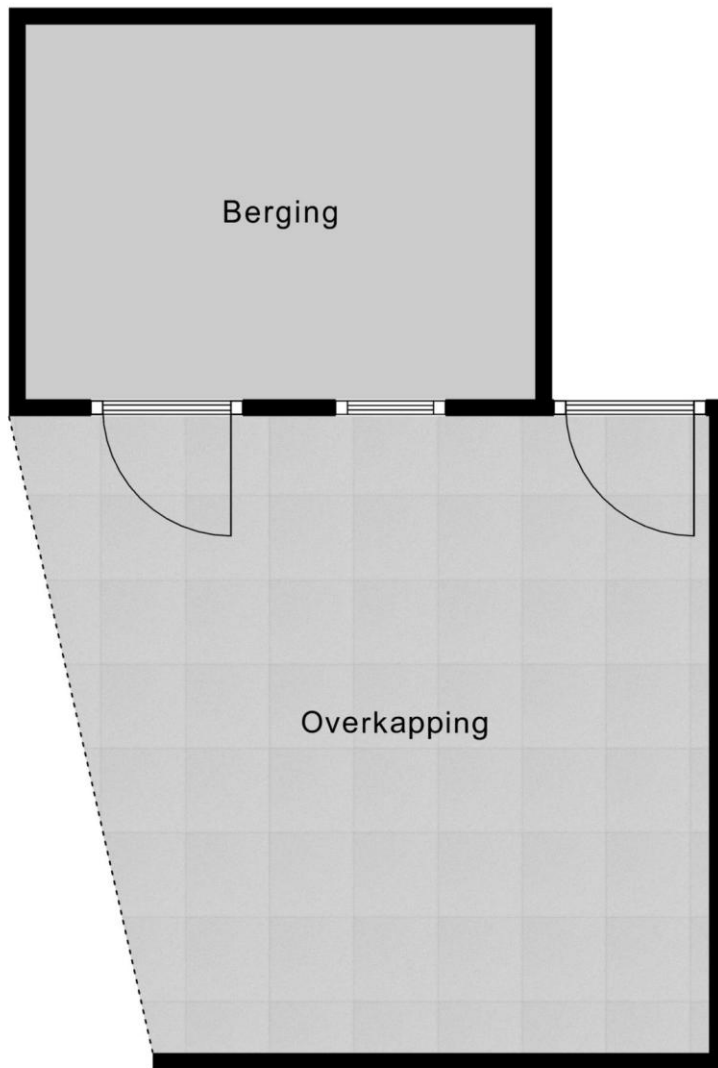
1e Verdieping



2e Verdieping

← 3.02 m →

← 4.25 m →



2.22 m

3.77 m

← 3.30 m →

Berging

Belangrijke informatie behorende bij de objectinformatie

Onderzoeksplicht koper:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op 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 verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch Jenneskens Advies en Makelaardij kunnen aansprakelijk worden gesteld voor deze onvolkomenheden. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

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 eventueel wapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963-1985 zijn er mogelijk asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, dat naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door Jenneskens Advies en Makelaardij worden gesloten, zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10 % van de koopsom worden opgenomen.

**De informatie in deze brochure betreft een
vrijblijvend aanbod waaraan
geen rechten ontleend kunnen worden.**



Met vastgoed doet u 't vast beter, samen met uw Vastgoed Nederland makelaar.

Een huis kopen of verkopen is één van de belangrijkste financiële transacties in iemands leven. Daarnaast en misschien nog wel belangrijker is het een emotionele gebeurtenis. Wie op zoek is naar het huis van zijn of haar dromen zal het dan ook niet eenvoudig vinden om koel en afstandelijk te handelen. Zeker wanneer het gaat om nét dat ene droomhuis, zijn mensen geneigd meer te betalen dan noodzakelijk is. Daarom is het prettig om terug te kunnen vallen op een deskundige die niet alleen de markt goed kent maar vooral ook iemand die uw persoonlijke voorkeuren centraal stelt. Zo iemand is uw Vastgoed Nederland-makelaar.

U wilt een huis kopen ...

Als u een huis wilt kopen, heeft u aan ons een deskundige partner. Wij gaan voor u op zoek naar het huis dat voldoet aan uw wensen en financiële mogelijkheden. Lang niet alle koopwoningen komen in de krant te staan. Ook hierbij biedt onze toegang tot de diverse netwerken en het internet met het meest actuele woningaanbod uitkomst. Zo kunnen wij meteen voor u zien of er iets van uw gading bij zit. Een huis dat elders vandaag in de verkoop gaat, kunt u bij wijze van spreken morgen al via ons bezoeken.

Wat voor huis kunt u zich veroorloven ...

Onze dienstverlening begint al vóór dat er over een bepaald huis wordt gesproken. In een eerste gesprek bekijken wij samen met u wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zodat u weet waar u aan toe bent en gericht kunt zoeken naar het huis van uw dromen. Op die manier blijven mogelijke vervelende verrassingen achteraf u bespaard. Een geruststellende gedachte. Plezierig is verder dat u bij ons ook terecht kunt voor een passende financiering. Doordat wij niet gebonden zijn aan welke geldverstrekker dan ook, kunnen wij voor u de hypotheekvorm adviseren en verzorgen die het beste past bij uw specifieke wensen en omstandigheden. Voor u de zekerheid van een objectief advies, waarin uw belang centraal staat.

Voor als u te vroeg 'ja' zegt ...

Als u 'ja' zegt tegen een koopwoning dan zit u daar volgens de wet aan vast. Zelfs als er nog niets op papier staat. Wilt u die beslissing bij nader inzien herroepen, dan kost dit u in de regel 10% van de koopsom. Zo niet bij ons! Als u bij ons 'ja' heeft gezegd tegen een woning, dan krijgt u drie dagen bedenktijd om mogelijk op uw besluit terug te komen. Een prettige gedachten.

Kopen zonder zorgen ...

Kopen zonder zorgen dat doet u via ons. Bovendien kunt u bij ons altijd terecht voor vragen en advies over alle zaken die met wonen te maken hebben. Zo ook over de juiste financiering of hypotheekvorm. Desgewenst kunnen wij u ook vertellen of uw huidige woning de voorgenomen verbouwing waard is. Ook hier geldt; met vastgoed doet u 't vast beter, samen met uw Vastgoed Nederland-makelaar. Uw zekerheid: Jenneskens Makelaardij is lid.

Wij zijn aangesloten bij de Vereniging Vastgoed Nederland. Een brancheorganisatie van erkende vastgoedadviseurs en makelaars. Om lid te worden én blijven van Vastgoed Nederland moeten wij voldoen aan strenge eisen m.b.t. vakmanschap, opleiding, reputatie en ervaring. Ons lidmaatschap betekend voor u een extra zekerheid dat u met een deskundige en betrouwbare vastgoedspecialist te maken heeft.