

Sint Hubert

GROOTVENSEWEG 3 A



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
2001



WOONOPPERVLAKTE
217 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
832 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
480 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan de rand van Sint Hubert staat deze fraaie, verrassend ruime woning met een hoogwaardige afwerking, in pandige garage en een prachtig aangelegde tuin. De woning is voorzien van 22 zonnepanelen en combineert karakteristieke details, zoals de fraaie erker en en-suite deuren met glas-inlood, met het wooncomfort van nu. Aan de voorzijde geniet u bovendien van een fraai uitzicht. Binnen beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer, royale eetkamer, woonkeuken en maar liefst vier slaapkamers. Dankzij de slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond is de woning bovendien uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. De royale tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra (slaap)kamer, werk- of hobbyruimte. De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy, meerdere sfeervolle zitplekken en twee overkappingen, waarvan één direct aan de woning.

SINT HUBERT & OMGEVING

Sint Hubert ligt op een steenworp afstand van Mill. Mill is een gezellig dorp, gelegen tussen Cuijk en Uden. Het centrum beschikt over alle dagelijkse voorzieningen en diverse horecagelegenheden. Ook voor gezinnen zijn er goede voorzieningen in de omgeving, waaronder een basisschool in Sint Hubert. De omgeving kenmerkt zich door een afwisselend landschap met prachtige bossen op loopafstand, de plassen van De Kuilen en het landgoed rondom Kasteel Tongelaar. Vanuit Sint Hubert zijn de uitvalswegen goed bereikbaar. De A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op circa 10 minuten rijden en de A50 richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch is via Uden in circa 20 minuten bereikbaar.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.
- De woning beschikt over 22 zonnepanelen.
- De slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioning.
- Ook op de begane grond is airconditioning aanwezig.
- Er is vloerverwarming aanwezig in de hal, keuken, bijkeuken, het toilet en beide badkamers.
- De oprit is voorzien van een laadpunt voor een elektrische auto.
- Energielabel A.



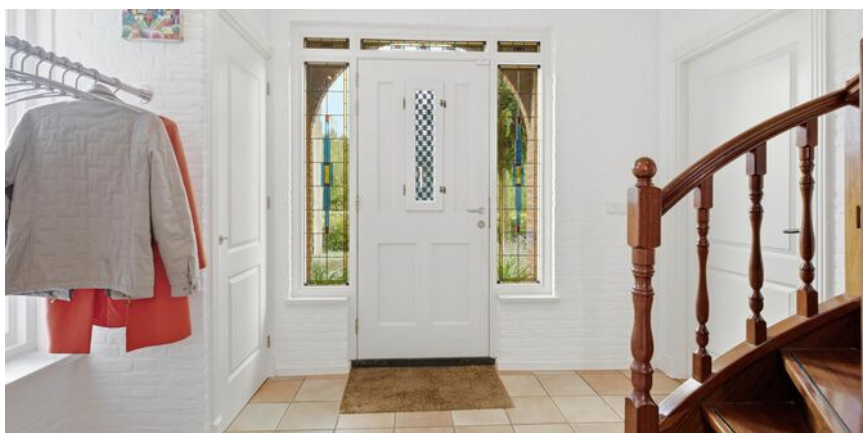
AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²





BEGANE GROND

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en vormt direct een sfeervol geheel. De ruimte beschikt over een fraaie erker, palletkachel en karakteristieke en-suite deuren met glas-in-lood, die toegang bieden tot de royale eetkamer aan de achterzijde. Zowel de woonkamer als de eetkamer is afgewerkt met een stijlvolle houten bruynzeel visgraat Parketvloer met band en bies. Vanuit de eetkamer zijn de overkapping en achtertuin bereikbaar via openslaande deuren.







BEGANE GROND

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische kast. Tevens is er voldoende ruimte voor een eethoek. Vanuit de keuken zijn de bijkeuken en slaapkamer op de begane grond bereikbaar. De verzorgde bijkeuken beschikt over een keukenblok, witgoedaansluitingen en toegang tot een separate toiletruimte.



BEGANE GROND

De slaapkamer is rustig aan de achterzijde gelegen en beschikt over een eigen badkamer met inloopdouche en wastafel.



EERSTE VERDIEPING

De royale, luxe badkamer is stijlvol afgewerkt en vormt een comfortabele plek om te ontspannen. De ruimte beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een toilet.



EERSTE VERDIEPING

De slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt en bieden volop ruimte. De masterslaapkamer is voorzien van vaste maatkasten, rolhorren en Velux-verduistering.





TWEEDE VERDIEPING

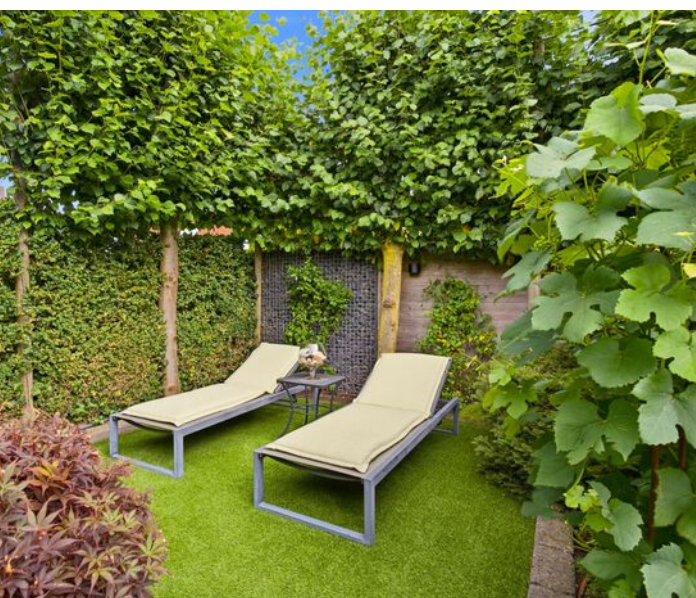
Vanuit de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze bestaat uit een verrassend royale open zolderruimte met een fraaie kapconstructie. Dankzij de beschikbare ruimte biedt deze verdieping volop mogelijkheden en kan hier desgewenst een extra (slaap)kamer, werk- of hobbyruimte worden gerealiseerd.



GARAGE

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, is voorzien van een laadpaal en biedt directe toegang tot de inbandige garage. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping met inbouwspots. De directe verbinding met de eetkamer zorgt voor een sfeervolle overgang naar buiten en maakt de overkapping tot een prachtig verlengstuk van de leefruimte.





TUIN

De voorzijde is verzorgd aangelegd met een groene haag, passend bij de karaktervolle uitstraling van de woning. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over volwassen beplanting, borders en meerdere terrassen. De royale overkapping met inbouwspots sluit direct aan op de eetkamer en vormt een sfeervol verlengstuk van de leefruimte. Achter in de tuin bevindt zich een tweede houten overkapping.

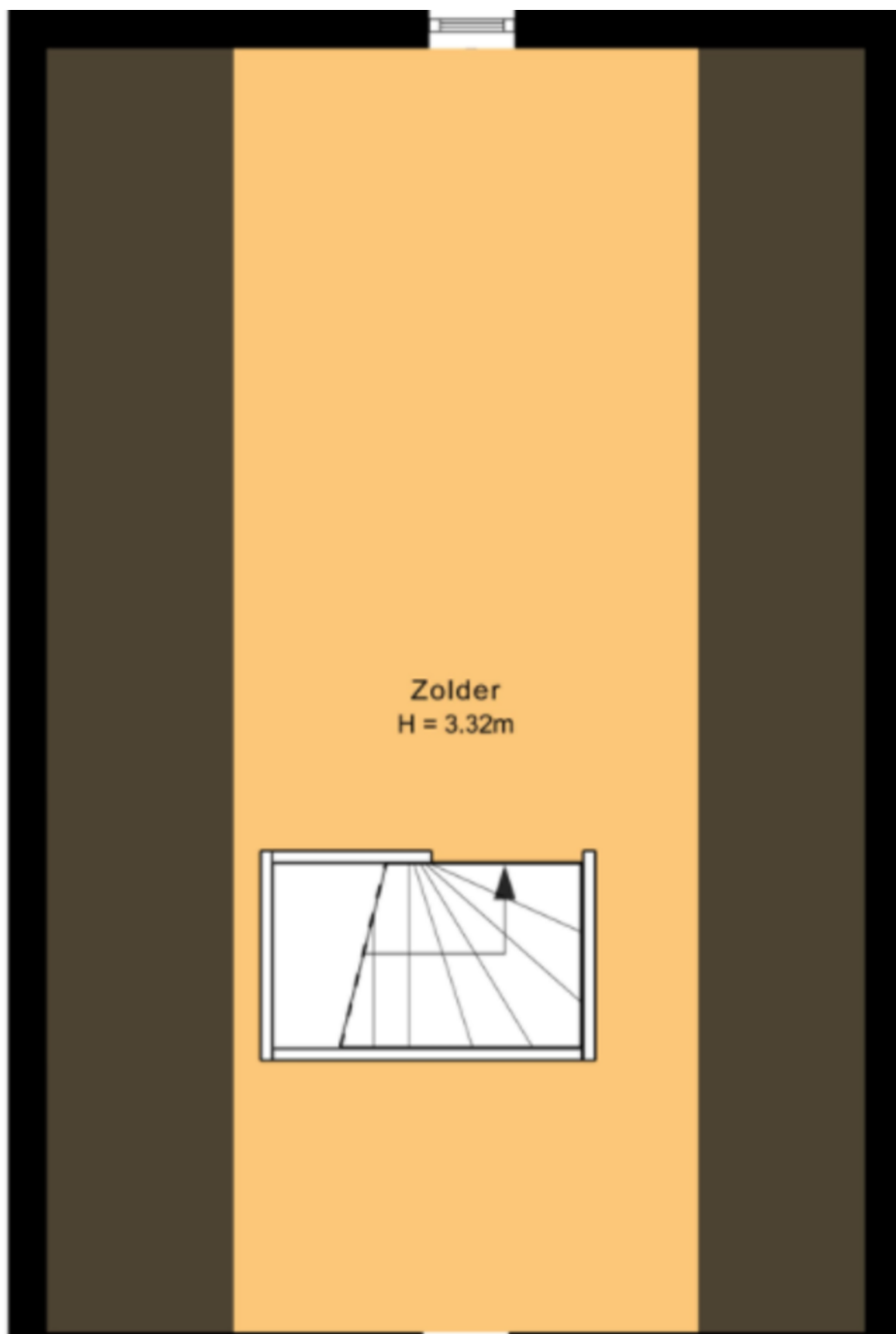
BEGANE GROND



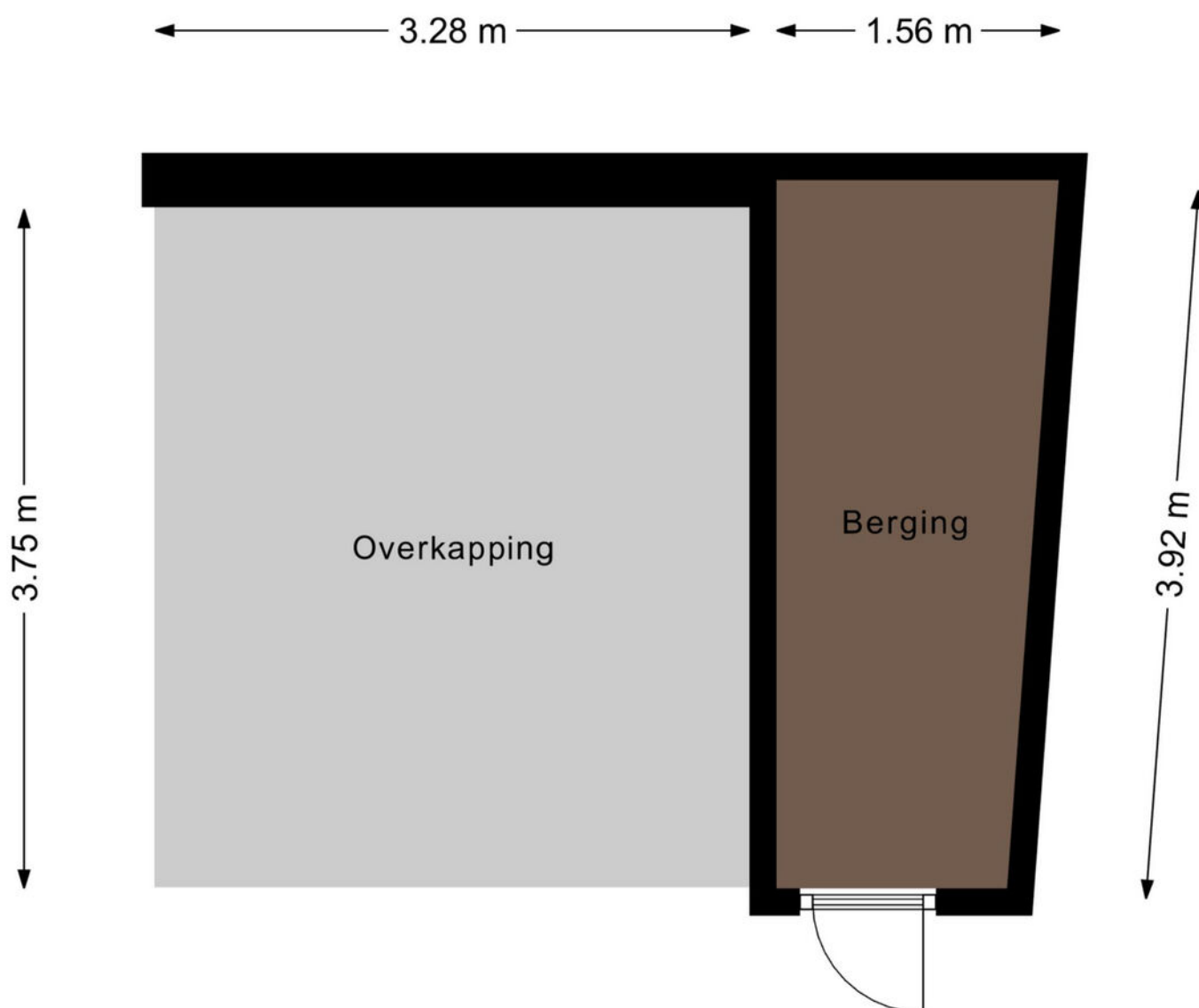
EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



OVERKAPPING & BERGING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



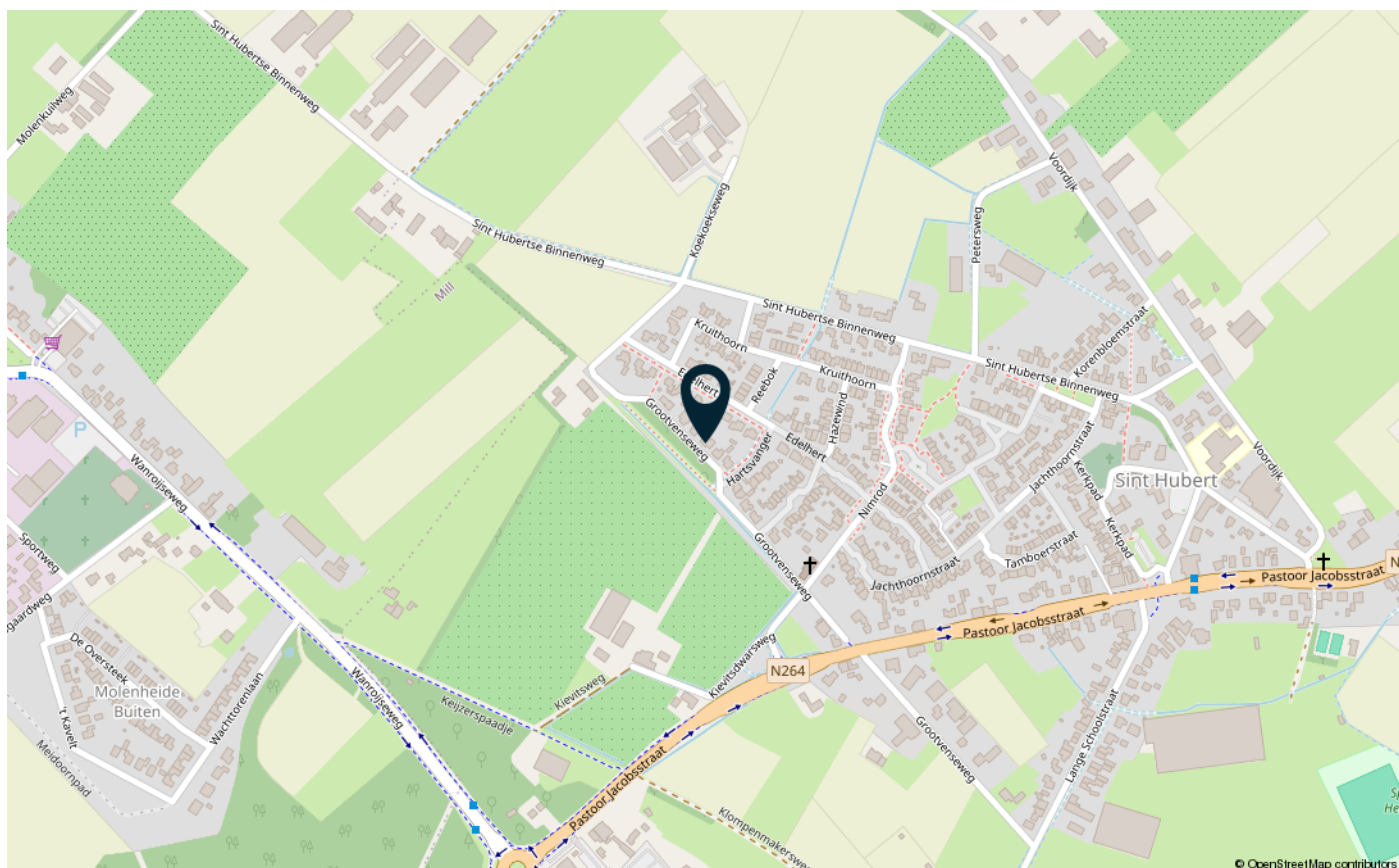
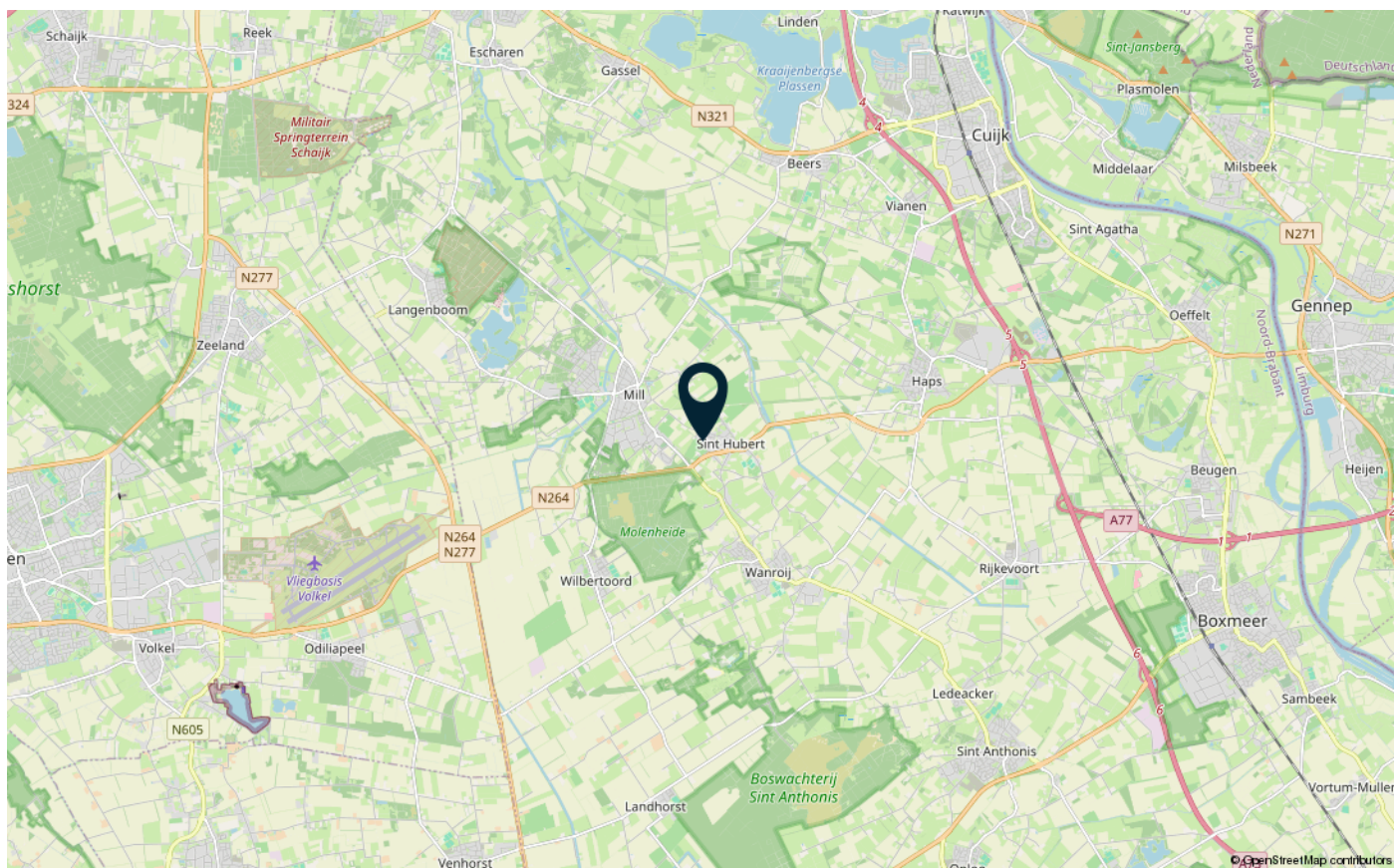
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mill
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2099
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Verlichting

Raamdecoratie/zonwering binnen

Vloerdecoratie

Interieur

Overige

Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur

Toilet

Badkamer

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Warmwatervoorziening

Tuin

BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

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.

Heeft u interesse in **Grootvenseweg 3 A?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

