



Te koop

Hezelstraat 3 Erp

Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met circa 190 m² gebruiksoppervlakte, inpandige garage en diepe achtertuin

De ligging is bijzonder praktisch. Het centrum van Erp, basisscholen, het Kabouterbos en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Via de nabijgelegen A50 zijn steden als Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen uitstekend bereikbaar.



vastgoedcert
gecertificeerd

Algemeen

Ben je op zoek naar een woning met veel ruimte, praktische gebruiksmogelijkheden en de kans om alles geheel naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning zeker een bezichtiging waard.

De woning beschikt over circa **135 m² woonoppervlakte**, aangevuld met een ruime tweede verdieping van circa **27 m² overige inpandige ruimte** en een inpandige garage van circa **28 m²**. Samen goed voor circa **190 m² gebruiksoppervlakte**. Met vier slaapkamers, een royale woonkamer, ruime bijkeuken, garage, carport en een perceel van maar liefst **393 m²** biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en hobbyisten.

De woning is gebouwd in 1972 en in 1975 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een comfortabele leefruimte is ontstaan. Hoewel de afwerking grotendeels dateert van eerdere jaren, vormt deze woning een uitstekende basis om een eigentijdse en comfortabele gezinswoning te realiseren.



Begane grond

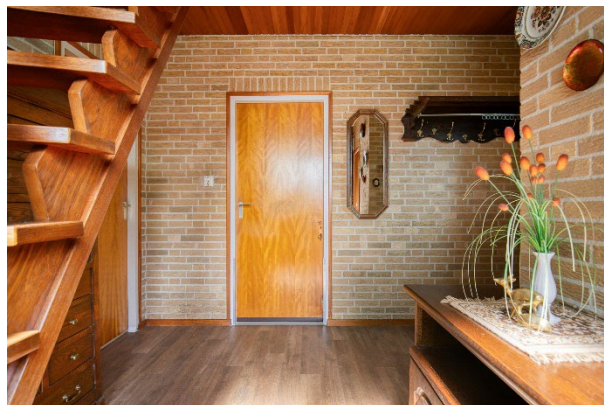
Entree

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De ruime hal beschikt over een meterkast, toiletruimte, open hardhouten trapopgang naar de verdieping en voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit de hal is er toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

Woonkamer

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt daardoor verrassend veel leefruimte. Er is volop plaats voor een royale eethoek en een comfortabele zithoek rondom de centraal geplaatste kachel. De brede raampartij met loopdeur zorgt voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin.

Dankzij de royale afmetingen zijn er diverse mogelijkheden om de ruimte geheel naar eigen woonwensen in te delen. Een uitstekende basis voor een eigentijdse leefomgeving waar wonen, ontspannen en samen zijn centraal staan.







Keuken

De gesloten keuken bevindt zich naast de woonkamer en biedt een praktische opstelling met zicht op de oprit. Voor liefhebbers van open woonconcepten biedt deze indeling interessante mogelijkheden om keuken en woonkamer met elkaar te verbinden en zo een ruime leefkeuken te creëren.

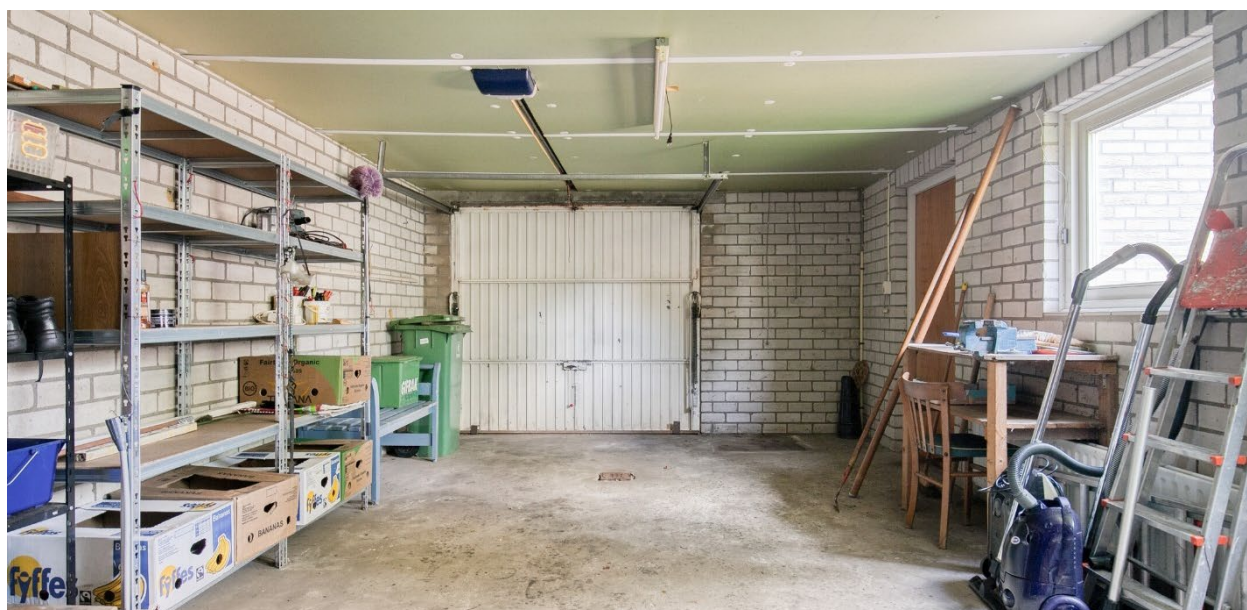


Bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over aansluitingen voor witgoed en biedt volop mogelijkheden voor extra opslag en huishoudelijke voorzieningen. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de carport, de achtertuin en de inpandige garage.

Garage

De inpandige garage heeft een oppervlakte van circa **28 m²** en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of motoren. Daarnaast leent deze ruimte zich uitstekend als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.



Indeling eerste verdieping

Overloop

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een praktische vaste kast en de vaste trap naar de tweede verdieping. Het raam aan de voorzijde zorgt voor extra daglicht op deze verdieping.



Drie slaapkamers

De drie slaapkamers hebben een praktische maatvoering en zijn deels voorzien van vaste kastruimte. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een eigen wastafel. De kamers zijn flexibel in gebruik en geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.







Badkamer

De badkamer is ingericht met een ligbad, toilet en wastafelmeubel. De ruimte biedt uitstekende mogelijkheden om bij een toekomstige modernisering volledig naar eigen smaak te worden ingericht.



Indeling tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping van circa **27 m²**. Deze verdieping is momenteel aangemerkt als overige inpandige ruimte vanwege de aanwezige daglichtvoorziening, maar biedt in de praktijk verrassend veel gebruiksmogelijkheden.



De verdieping bestaat uit een ruime voorzolder met bergruimte en een afzonderlijke kamer die uitstekend kan dienen als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer. Voor kopers die extra woonruimte wensen, biedt deze verdieping bovendien interessante mogelijkheden voor verdere optimalisatie.



Buiten

Oprit en carport

De lange oprit biedt toegang tot de carport en inpandige garage. Op eigen terrein is gelegenheid voor parkeren, terwijl de carport zorgt voor extra comfort en beschutting.

Tuin

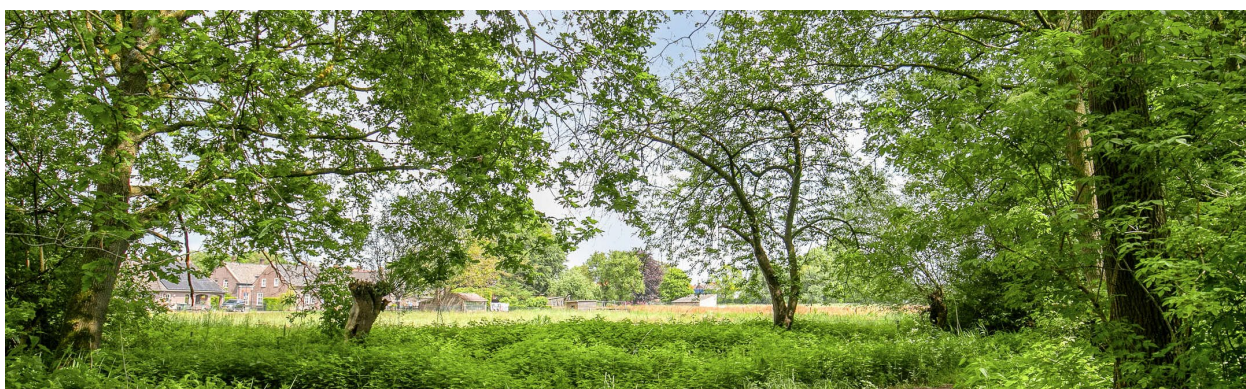
De woning staat op een royaal perceel van **393 m²** en beschikt over een diepe achtertuin op het noordoosten. Dankzij de lengte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende plekken met zon en schaduw aanwezig.

De tuin is aangelegd met een terras direct aan de woning, gazon en diverse borders. Het ruime perceel biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of het realiseren van meerdere zitplekken om optimaal van het buitenleven te genieten.





Kabouterbos op circa 3 minuten lopen



Plattegrond - Begane grond



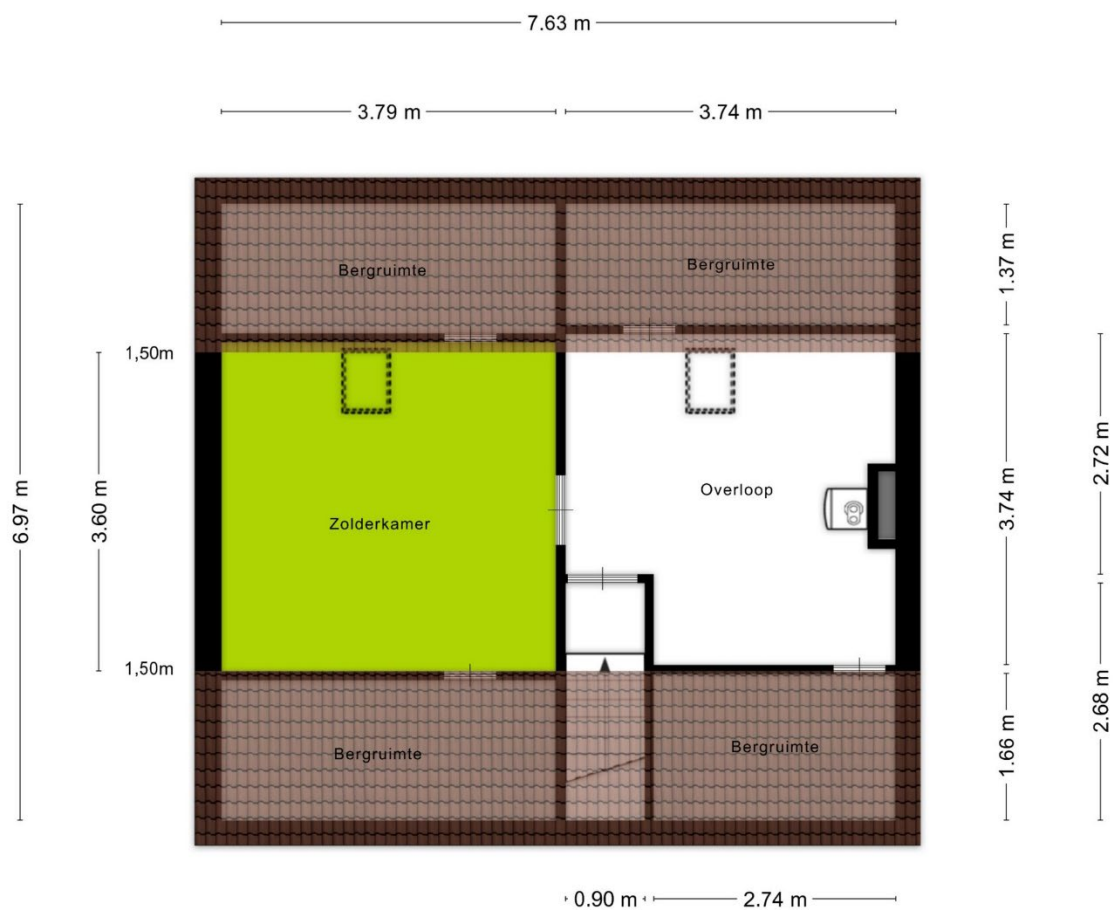
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – 1e verdieping



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

Plattegrond – 2^e verdieping



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

Plansituatie perceel



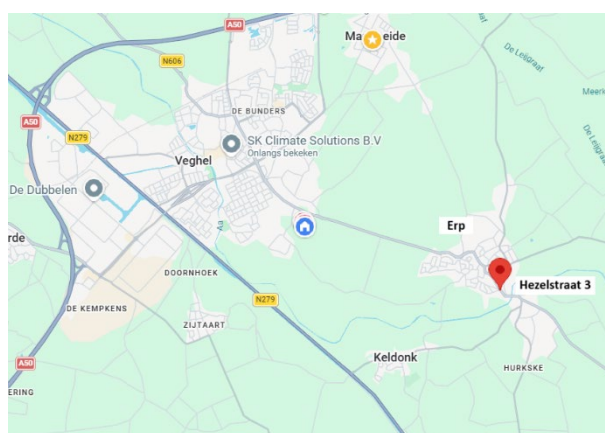
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Kort overzicht:

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Bouwjaar 1972 met uitbouw 1975
- Circa 135 m² woonoppervlakte
- Circa 27 m² overige inpandige ruimte op de tweede verdieping
- Circa 28 m² inpandige garage
- Circa 190 m² totale gebruiksoppervlakte
- Vier slaapkamers
- Ruime woonkamer met diverse indelingsmogelijkheden
- Praktische bijkeuken
- Carport en parkeren op eigen terrein
- Perceeloppervlakte circa 393 m²
- Diepe achtertuin op het noordoosten
- Nefit HR-combiketel (2011)
- Energielabel C
- Vraagprijs € 475.000,- kosten koper



Topografische kaart



Plattegrond Google Maps

Fundering

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis 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

Maak kennis met de mogelijkheden

Ruimte, praktische woonoppervlakten en volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren komen hier samen. Zoek je een woning met een solide basis, een royaal perceel en verrassend veel gebruiksruimte? Dan nodigen wij je graag uit om deze woning persoonlijk te komen bekijken en de mogelijkheden zelf te ervaren.

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.

