



Kan-Kan 3





▲ Sfeervolle tussenwoning met energielabel A+++ en tot in de puntjes afgewerkt!

Welkom aan de Kan-Kan in Haarsteeg!

In de geliefde nieuwbouwwijk Victoria staat deze moderne woning uit 2023. Een huis waar je binnenstapt en eigenlijk direct ziet dat er veel aandacht is besteed aan de afwerking. De stijlvolle PVC-vloer is mooi doorgetrokken door de hele woning en vormt samen met de hoge plinten en het strakke stucwerk een rustige, stijlvolle basis. Daar sluiten de fraaie designkeuken en de sfeervolle woonkamer prachtig op aan: alles is met zorg op elkaar afgestemd.

En ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid zit het hier goed. De woning beschikt over energielabel A+++, een all-electric lucht/water-warmtepomp, 2 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. De royale tweede verdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden om de woning verder uit te breiden met bijvoorbeeld twee extra slaapkamers.

De tuingerichte woonkamer vormt een fijne plek om te ontspannen en staat dankzij de openslaande deuren direct in verbinding met de achtertuin. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een luxe badkamer aanwezig. De masterbedroom beschikt bovendien over airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, een aparte kast met de all-electric lucht/water-warmtepomp, toiletruimte en garderobe. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, een PVC-vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle keuken, uitgevoerd in een zwarte eiken houtlook. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een grote koelkast, vaatwasser, BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen en via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in. De wandafwerking met sierlijsten zorgt voor een sfeervolle en luxe uitstraling.













Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale masterbedroom beschikt over airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De airconditioning is dusdanig krachtig dat de koele lucht ook zorgt voor aangename verkoeling op de begane grond en op de gehele eerste verdieping.

Ook hier ligt een PVC-vloer en is de gehele verdieping voorzien van vloerverwarming.

De badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een zwevend toilet, een fraai wastafelmeubel met waskom, een spiegel met ledverlichting en een inloofdouche.











Tweede verdieping

De tweede verdieping is momenteel een open, multifunctionele ruimte. In een separate technische ruimte bevinden zich de WTW-unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ook hier ligt een PVC-vloer. Een dakraam aan de achterzijde zorgt voor natuurlijk licht. In de dakschuinte is praktische bergruimte gecreëerd.

De verdieping heeft een royaal oppervlak en biedt daardoor volop mogelijkheden. Zo kunnen hier twee extra (slaap)kamers worden gerealiseerd.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin

De achtertuin ligt op het noordoosten, is circa 11 meter diep en is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin is voorzien van een buitenkraan, een druppelslang voor de klimop, vier lichtpunten en twee buitenstopcontacten. De houten berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor het stallen en opbergen van spullen. Via de poort is de achtergelegen brandgang bereikbaar.





Locatie

De woning ligt in de jonge wijk Victoria in Haarsteeg, een gemoedelijk dorp met een fijne, dorpse sfeer. De sfeer in de straat is betrokken en warm. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, kinderopvang en verschillende sport- en verenigingsmogelijkheden. Ook voetbalvereniging VV Haarsteeg ligt dichtbij. Daarnaast is er in het dorp een actief verenigingsleven met activiteiten voor jong en oud.

Liefhebbers van het buitenleven zitten hier goed. Vanuit Haarsteeg fiets of wandel je zo het Brabantse buitengebied in. De landelijke omgeving, met de dijken en het landschap richting de Maas, biedt volop mogelijkheden voor een mooie wandeling of fietstocht.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Vlijmen ligt op korte afstand en het centrum van 's-Hertogenbosch is goed bereikbaar. Met de auto zijn bovendien de belangrijkste uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Waalwijk en de rest van de regio snel te bereiken. Zo combineer je hier het dorpse en landelijke wonen met de voorzieningen van de stad binnen handbereik.



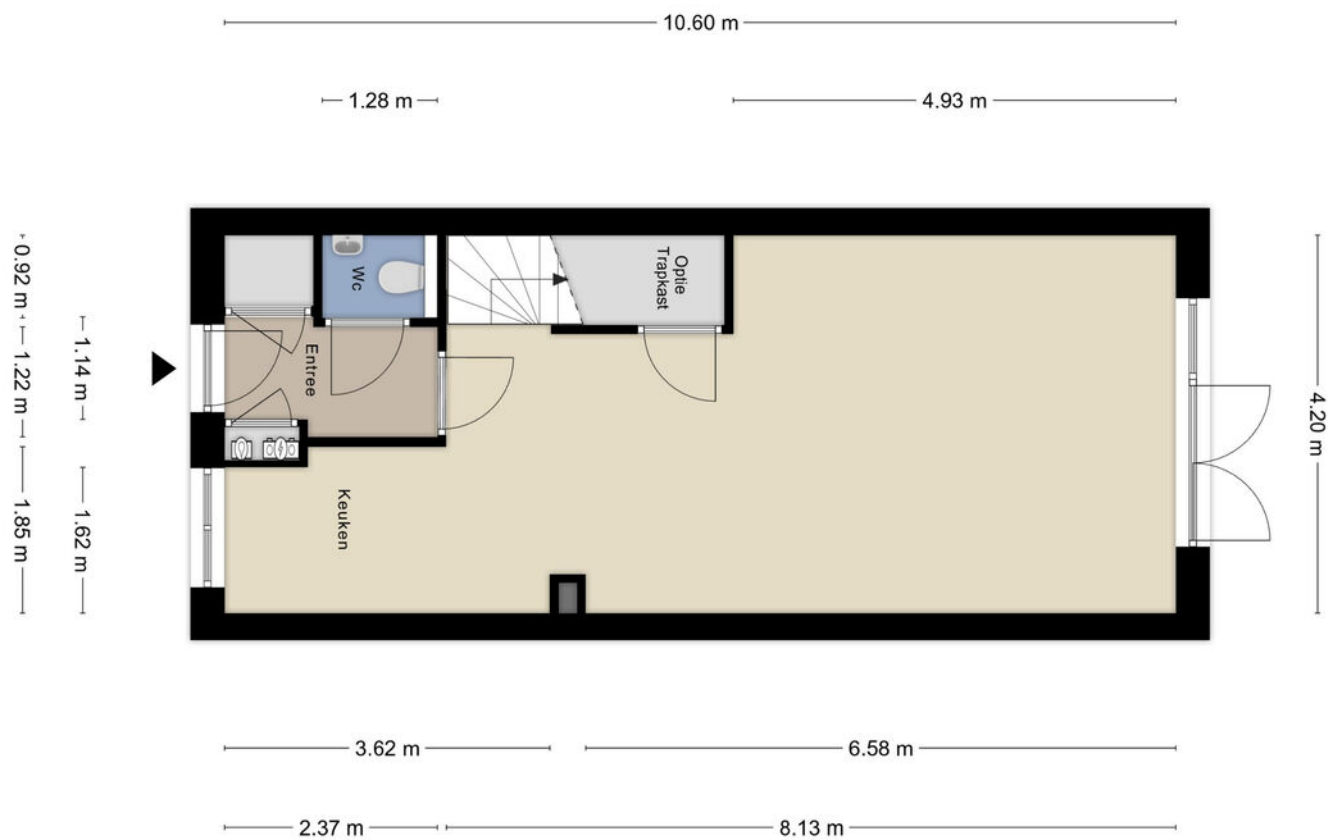
Feiten en cijfers

- Moderne tussenwoning uit 2023 in Haarsteeg;
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping;
- Elke kamer heeft (op de zolder na) een eigen thermostaat;
- Energielabel A++++;
- 2 zonnepanelen;
- Volledig gasloos;
- Lichte woonkamer en fraaie keuken met moderne apparatuur;
- Dubbele deuren geven toegang tot de tuin;
- Strakke badkamer met inloofdouche, waskom en extra toilet.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden en/of maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

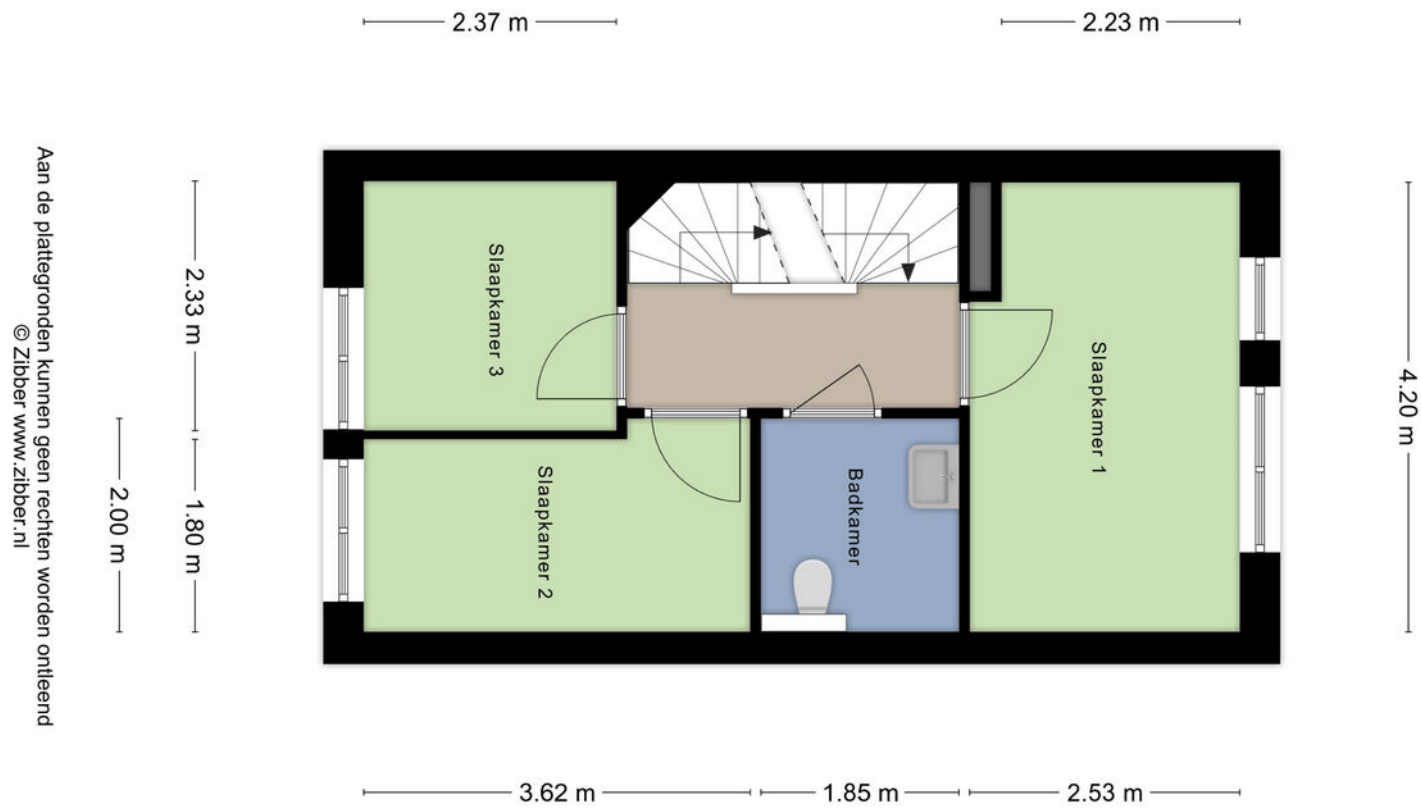


PLATTEGROND **BEGANE GROND**

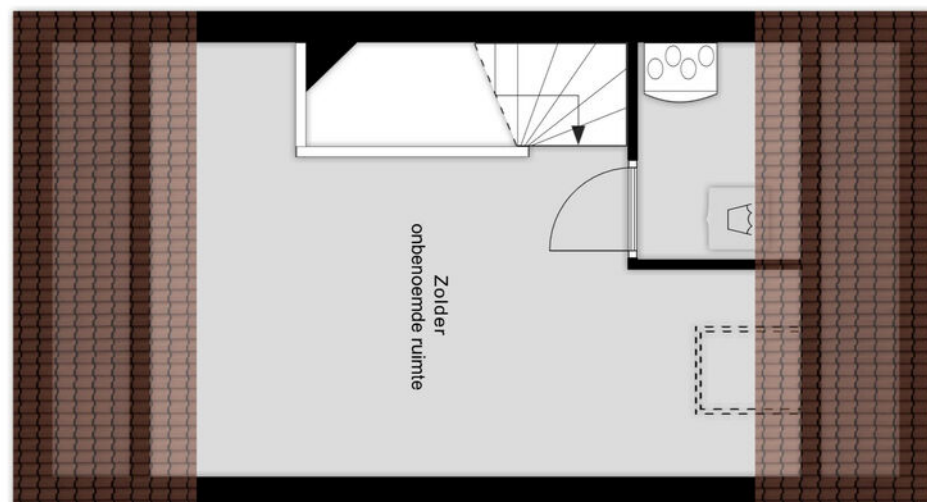


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

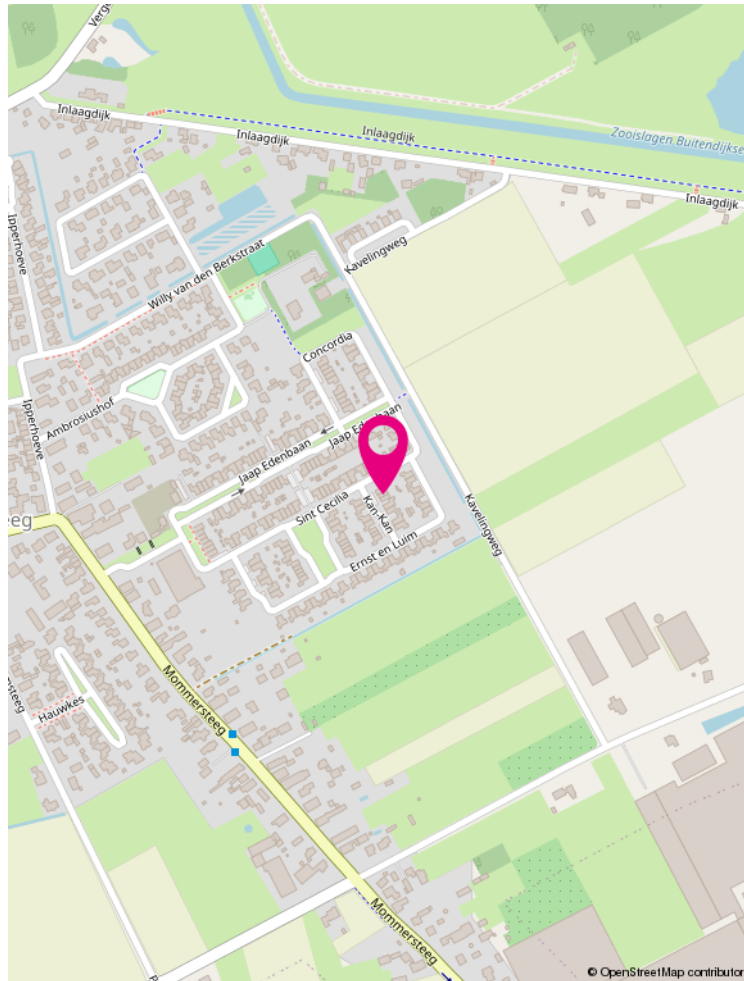


4.20 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zijkant van de zijkant



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

KAN-KAN 3

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 500.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5 (3 slaapkamers)
Inhoud:	360 m ³
Perceeloppervlakte:	117 m ²
Woonoppervlakte:	102 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2023
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage

Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming begane grond en eerste verdieping
Energie label:	A+++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Kan-Kan 3
Postcode:	5254 GE
Plaats:	Haarsteeg
Gemeente:	Vlijmen
Sectie / Perceel:	N / 7101
Oppervlakte:	117 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiks-belemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.