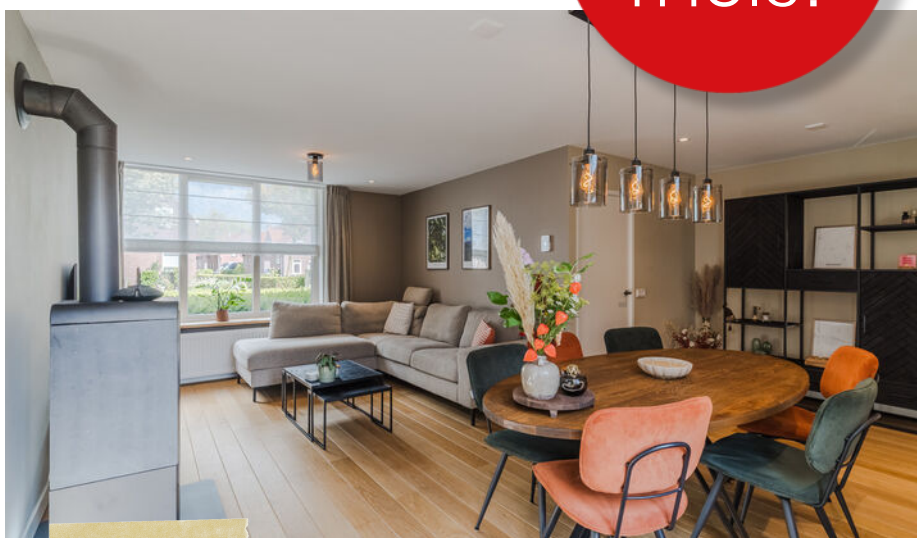




Vraagprijs:

€ 485.000,- k.k.

*Verrassende 2-kapper
met forse aanbouw en
riant multifunctioneel
bijgebouw*

*Recentelijk grotendeels
op fraaie wijze
gemoderniseerd*

*Uitstekende ligging in een
groene woonomgeving
op een mooi perceel
van 325 m²*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1958
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	325 m ²
Woning inhoud	428 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	117 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	52 m ²



Energie label

Welkom!

Verrassend veel ruimte, een sfeervol gemoderniseerd interieur én een heerlijke diepe achtertuin! Lindenstraat 40 is een fors uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning op een prachtig perceel van 325 m². Vooral op de begane grond biedt de woning veel meer ruimte dan je aan de voorzijde zou verwachten. Naast een sfeervolle L-vormige woonkamer en aangebouwde leefkeuken beschik je over meerdere praktische ruimtes en een aparte kantoor- of speelkamer, die ook mogelijkheden biedt voor slapen op de begane grond. De woonkamer en eerste verdieping zijn recent op fraaie wijze gemoderniseerd. Buiten geniet je van een circa 25 meter diepe, privacyvolle achtertuin op het zonnige zuidwesten. De grote geïsoleerde berging/hobbyruimte van circa 7 x 5 meter met bergzolder en de fraaie terrasoverkapping maken het geheel extra compleet.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak- en gevelisolatie. Bovendien zijn ook de plafonds van de begane grond en 1e verdieping geïsoleerd.
Kozijnen	de woning is voorzien van kunststof en houten kozijnen nagenoeg volledig met dubbel glas en HR++ beglazing.
C.V. en warm water	- middels een Nefit Trendline c.v. combi-ketel (bouwjaar 2022). - bijkeuken, kantoor en badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
Overige	- de woning is voorzien van 10 zonnepanelen. - de woonkamer (elektrisch) en de slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. - het dak van de hoofdbouw is vervangen in 2018 en het dak van de keuken in 2024. - de woonkamer en de 1e verdieping zijn in 2022 volledig op fraaie wijze gemoderniseerd.
Locatie	de woning ligt op een prettige plek in Hapert, waarbij vooral de royale groenvoorziening aan de voorzijde voor een fijne woonomgeving zorgt. Door deze groenstrook ligt de woning op ruime afstand van de weg. Nabij zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig en ook het Hapertse centrum ligt op loopafstand.
Kortom:	een verrassend complete 2-onder-1-kapwoning met vooral op de begane grond bijzonder veel mogelijkheden. De forse uitbouw, extra kantoor- of speelkamer en voormalige badkamer maken de indeling flexibel, terwijl de gemoderniseerde woonkamer, drie slaapkamers en moderne badkamer voor veel wooncomfort zorgen. De circa 25 meter diepe tuin op het zuidwesten en de grote geïsoleerde berging/hobbyruimte met bergzolder zijn daarbij absolute pluspunten.

Begane grond

Via de entree bereik je de hal, die direct een verzorgde indruk maakt met een eikenhouten vloer. Hier bevindt zich de volledig betegelde en gemoderniseerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Onder de trap bevindt zich een praktische kelderkast met daarin de nieuwe meterkast, inclusief glasvezelaansluiting. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en via de trap bereik je de eerste verdieping.

De L-vormige woonkamer is recent op fraaie wijze gemoderniseerd en vormt een sfeervolle plek om te wonen en ontspannen. De eikenhouten vloer, strak gestucte wanden en het gestucte plafond met inbouwspots zorgen samen voor een verzorgde uitstraling. Een forse houtkachel vormt een echte sfeermaker in het zitgedeelte. Dankzij de grote raampartijen valt bovendien veel natuurlijk licht naar binnen. Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren voor een mooie verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer loop je zo de diepe achtertuin in, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen prettig in elkaar overlopen.



Hal met
gemoderniseerde
toiletruimte







Sfeer-
vol!









Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de aangebouwde leefkeuken. Deze is afgewerkt met een tegelvloer en biedt voldoende ruimte voor een eettafel. De keukeninrichting is uitgevoerd in een neutrale wandopstelling en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasser en combimagnetron. Dankzij de ligging in de uitbouw staat de keuken prettig in verbinding met de overige ruimtes op de begane grond.

Achter de keuken bevindt zich de gedeeltelijk betegelde bijkeuken. Hier is een wasmachine-aansluiting aanwezig en via de achterdeur bereik je rechtstreeks de tuin. Vanuit de bijkeuken is tevens de separate c.v.-ruimte bereikbaar. Hierdoor zijn de technische voorzieningen praktisch op een afzonderlijke plek ondergebracht.



Riante leefkeuken in
aanbouw









De voormalige badkamer op de begane grond is momenteel ingericht als wasruimte. Deze ruimte is volledig betegeld en beschikt over een wasmachine-aansluiting, wastafel en toilet. Doordat deze ruimte eerder als badkamer in gebruik is geweest en er daarnaast een extra kamer op de begane grond aanwezig is, biedt de indeling interessante mogelijkheden voor wie graag slaap- en badkamervoorzieningen op de begane grond wil realiseren.

Helemaal aan de achterzijde bevindt zich een fijne multifunctionele kamer. Deze is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een schuifpui naar de achtertuin. De ruimte is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Ook voor wie gelijkvloers wil wonen biedt de indeling mogelijkheden, omdat deze kamer als slaapkamer kan worden gebruikt en de voormalige badkamer zich eveneens op de begane grond bevindt. Juist deze extra ruimte maakt de uitbouw bijzonder praktisch en zorgt ervoor dat de woning eenvoudig kan meegroeien met verschillende woonwensen.





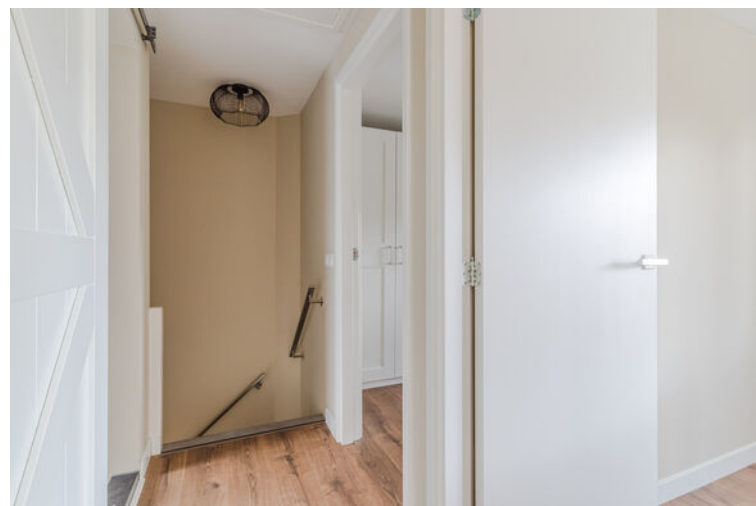
Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, die net als de woonkamer recent op fraaie wijze is gemoderniseerd. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Vanaf de overloop bevindt zich tevens de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Alle drie de slaapkamers zijn netjes en eigentijds afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwallen en een gestuct plafond.



Overloop met toegang
tot slaapkamers en de
badkamer











De badkamer is volledig betegeld en recent op fraaie wijze gemoderniseerd. De moderne afwerking en complete inrichting zorgen voor een comfortabele ruimte. Je beschikt over een ruime inloofdouche met glazen douchedeur, regendouche, handdouche en draingoot. Daarnaast zijn een wastafelmeubel met spiegelkast en een wandcloset aanwezig. Voor extra comfort beschikt de badkamer over elektrische vloerverwarming en een designradiator. Het gestucte plafond met inbouwspots en de mechanische afzuiging maken het geheel compleet.

TWEDE VERDIEPING:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Hier heb je praktische extra ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.





Luxe
bad-
kamer





Exterieur

Aan de voorzijde beschikt de woning over een compacte tuin met diverse beplanting. Naast de woning bevindt zich een carport die met dubbele deuren kan worden afgesloten. Een bijzonder pluspunt van de ligging is de royale openbare groenvoorziening direct voor de woning. Hierdoor staat het huis op behoorlijke afstand van de weg en heb je aan de voorzijde een prettig groen uitzicht.

De achtertuin is met een diepte van circa 25 meter bijzonder royaal en vormt een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt volop privacy. De tuin is ingericht met bestrating en een gazon, waardoor er voldoende ruimte is voor verschillende zit- en speelplekken. Dankzij de diepte van het perceel kun je hier gedurende de dag gemakkelijk een fijne plek in de zon of schaduw vinden.











Berging/hobbyruimte

Achter op het perceel staat een in 2003 gebouwde bijzonder royale, geïsoleerde berging/hobbyruimte van circa 7 x 5 meter. Door de afmetingen en uitvoering is dit veel meer dan alleen een plek om fietsen en tuingereedschap op te bergen. De ruimte beschikt over een uitstortgootsteen en biedt volop mogelijkheden als werkplaats, hobbyruimte of voor uitgebreide opslag. Een robuuste stalen trap leidt naar de grote bergzolder, waardoor ook op de verdieping veel extra bergruimte beschikbaar is.

Voor het bijgebouw bevindt zich een fraaie terrasoverkapping (2024). Hier kun je beschut buiten zitten en genieten van het uitzicht over de diepe tuin. Naast het bijgebouw is nog een afzonderlijke overkapping aanwezig die bijvoorbeeld uitstekend kan worden gebruikt voor de opslag van kachelhout. Hier vind je tevens een extra achterom met poort die toegang geeft tot de achtergelegen brandgang. Daarmee is het bijgebouw ook vanaf de achterzijde van het perceel praktisch bereikbaar.



Multifunctioneel
bijgebouw met
sfeervolle overkapping









Voor-
aanzicht



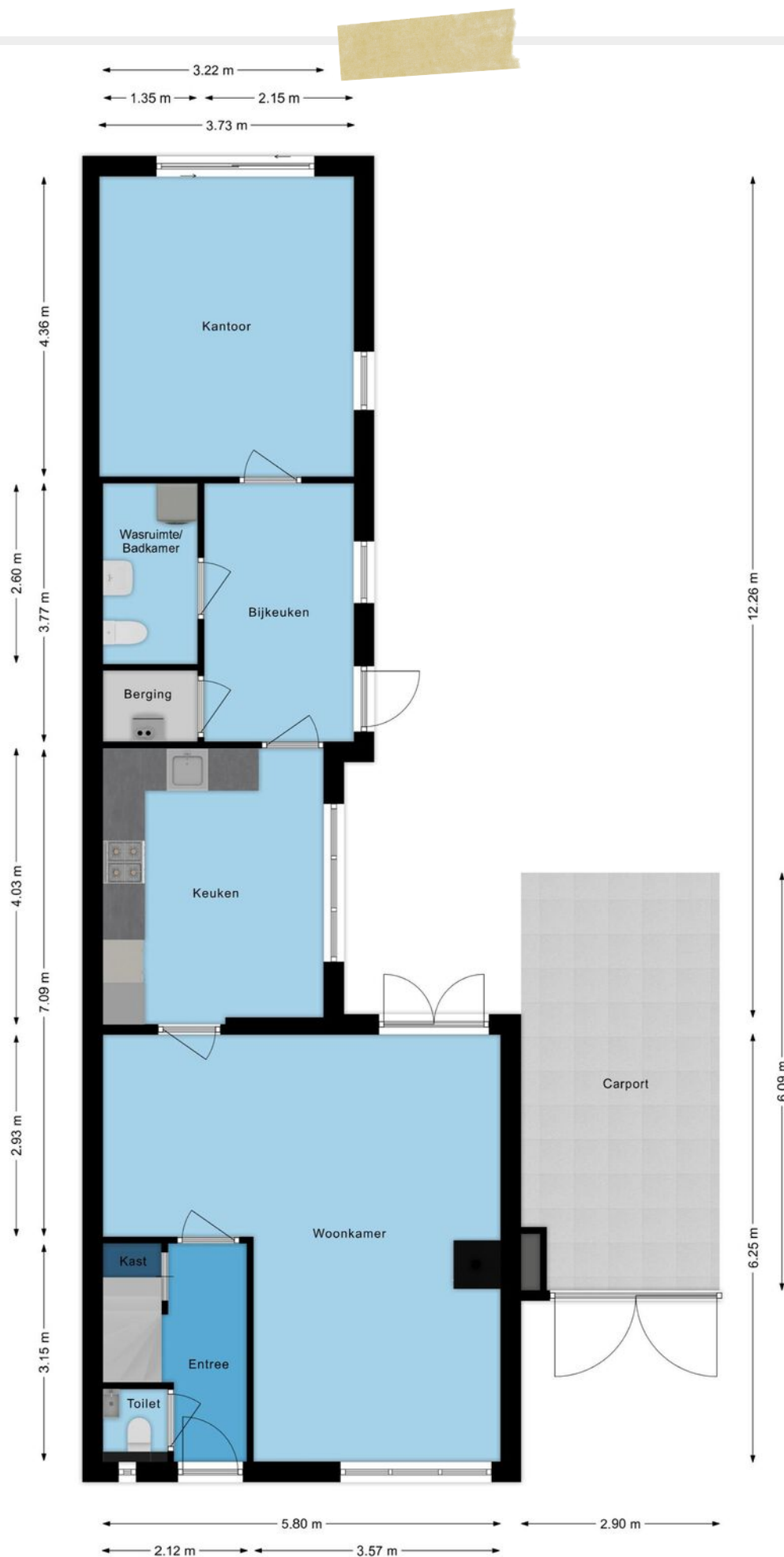


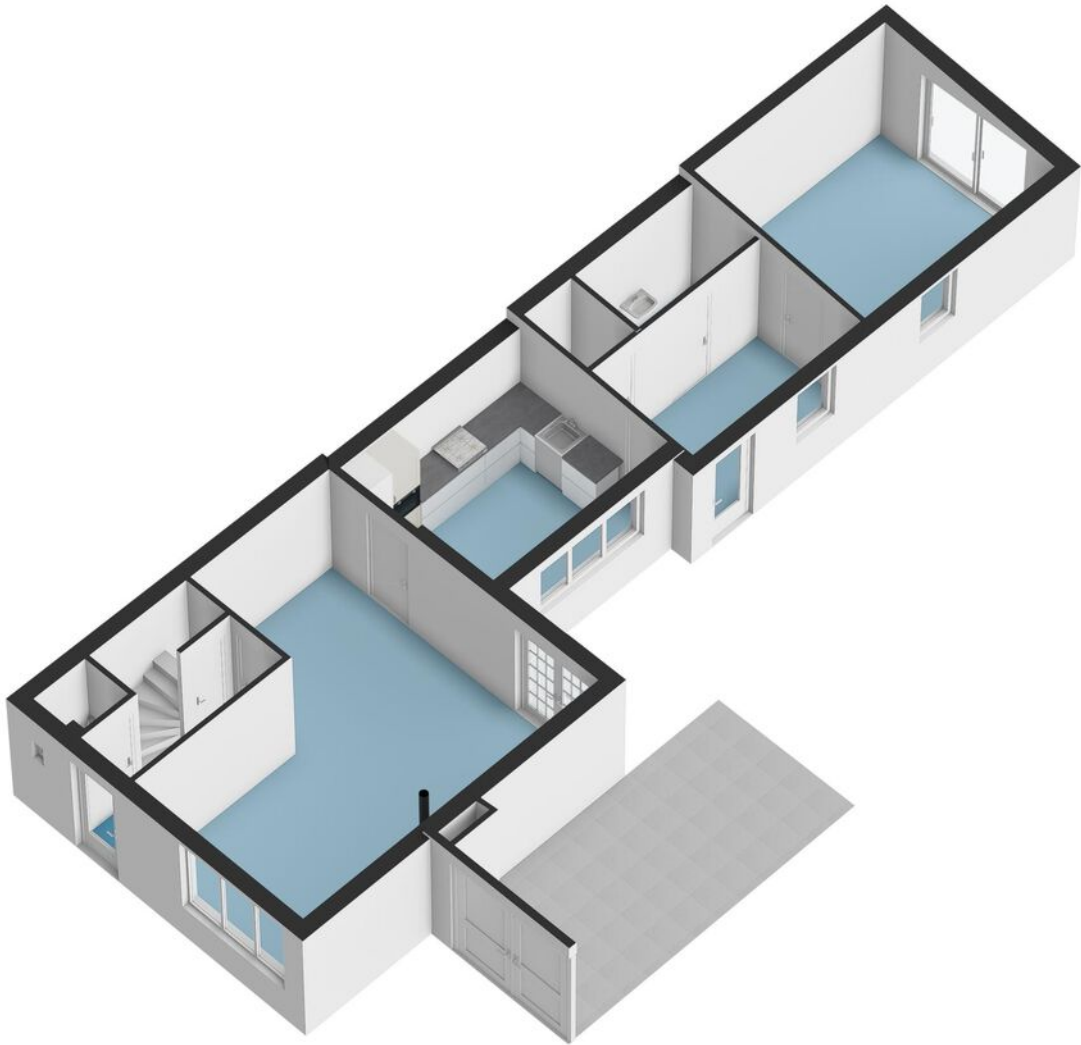




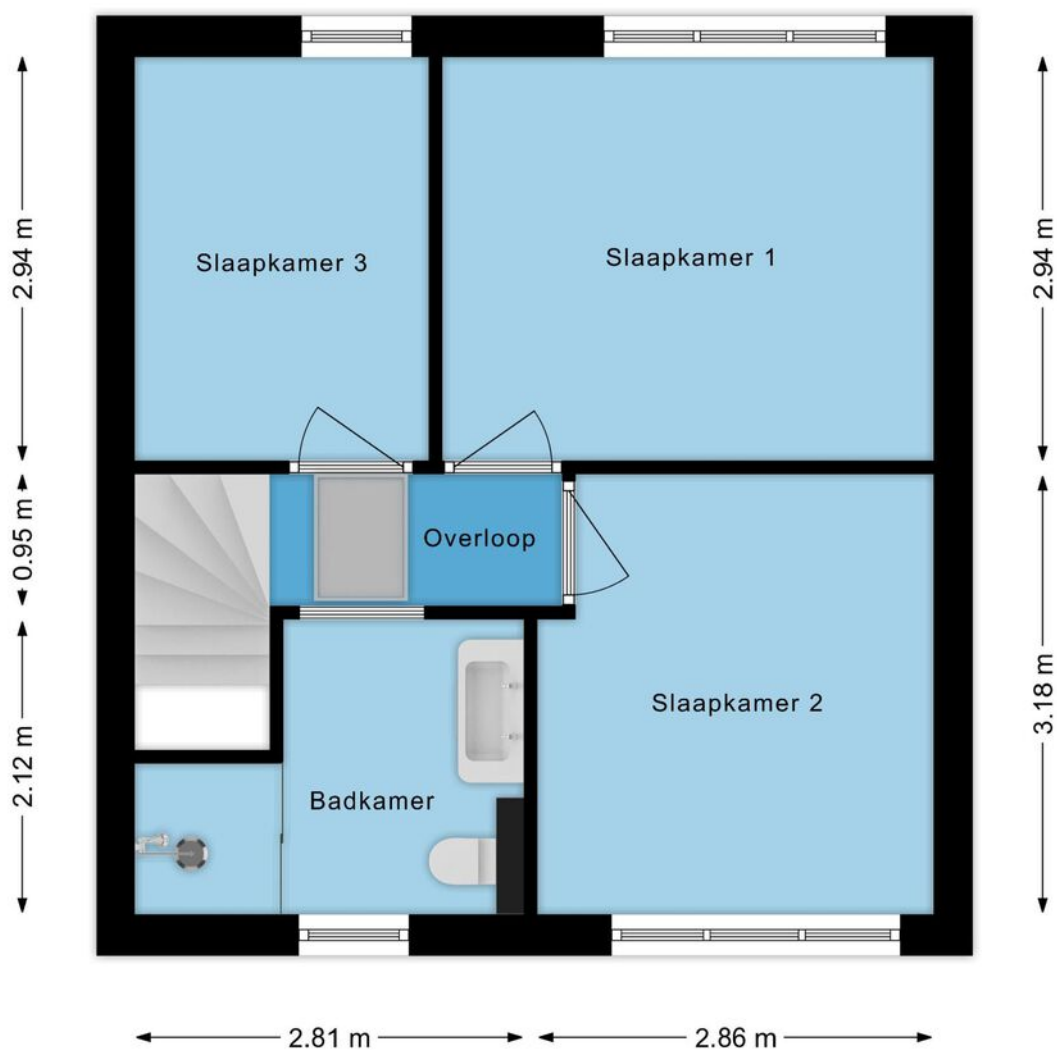


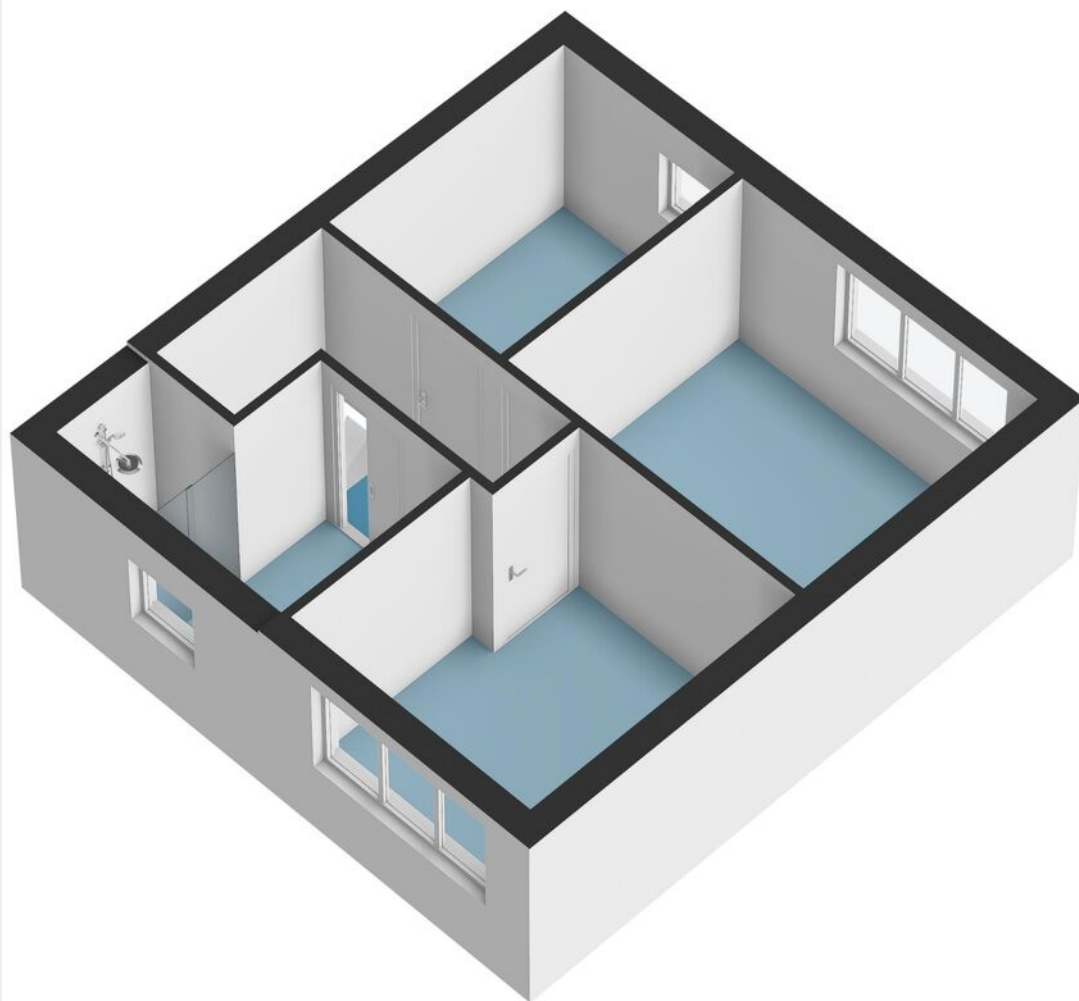


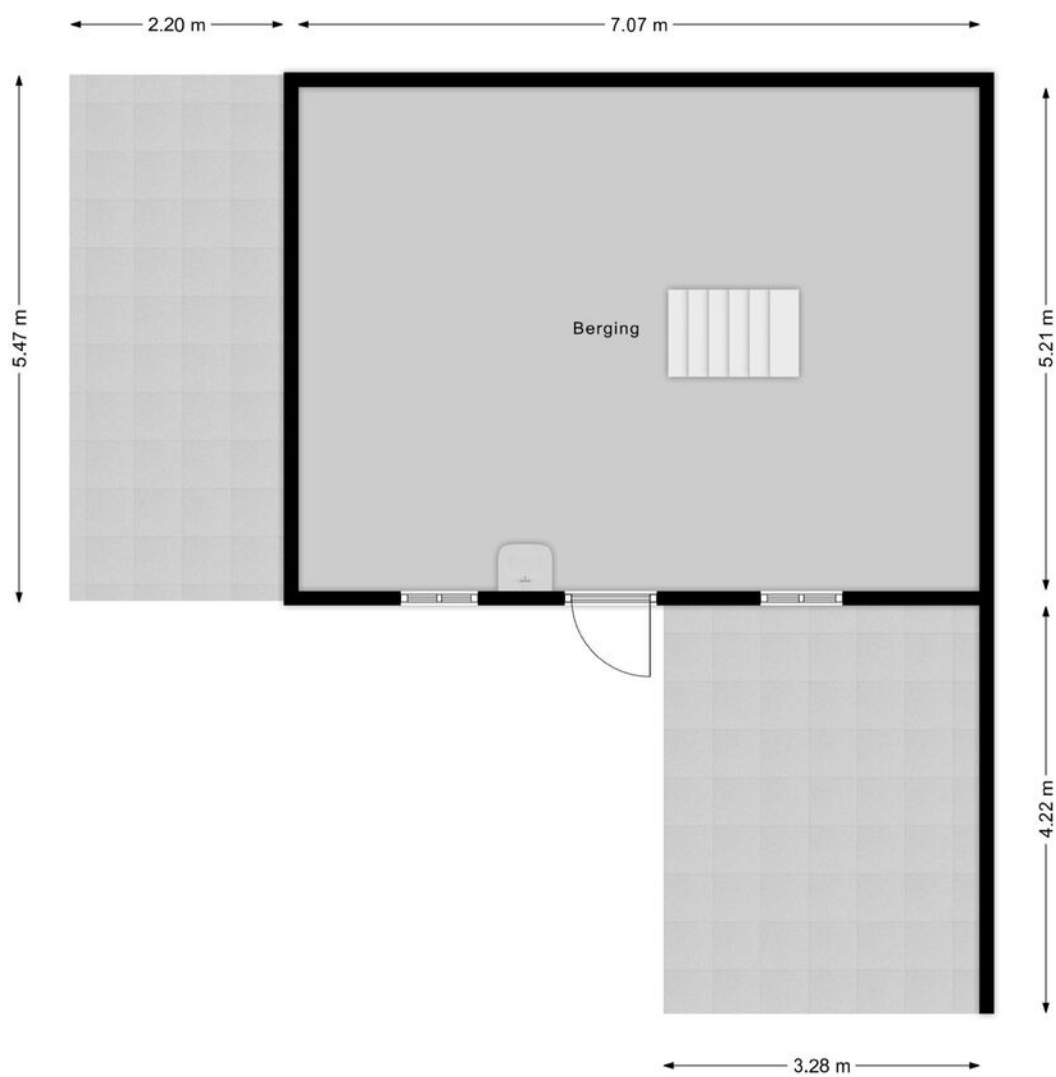


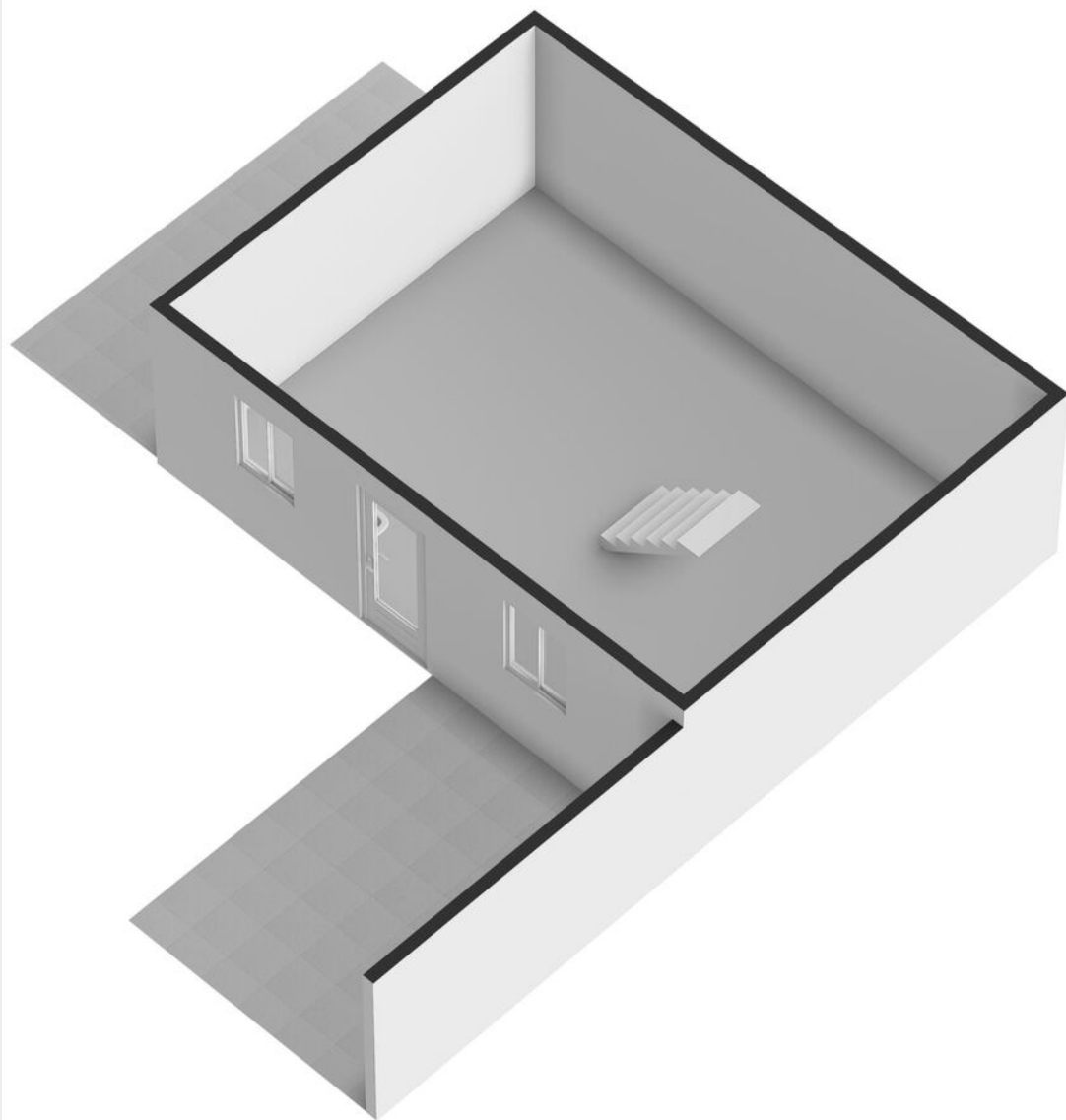


2.12 m 3.57 m
5.80 m

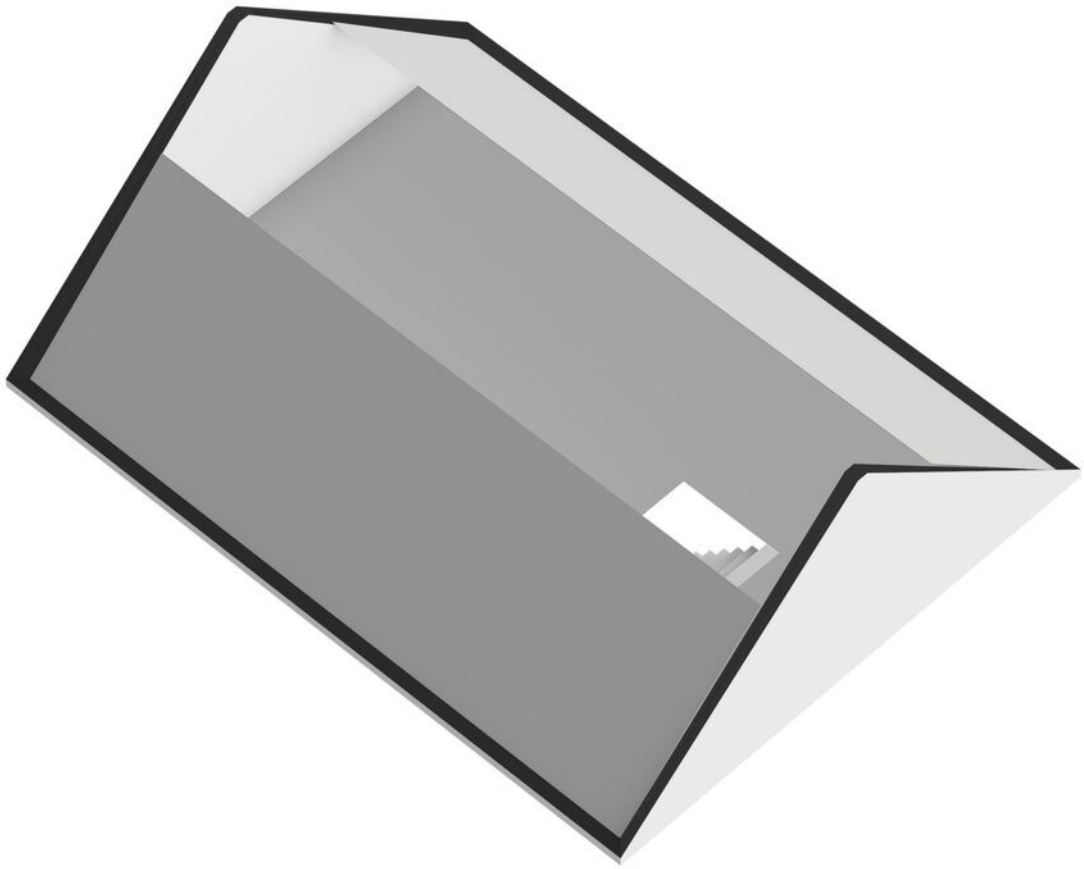












Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Lindenstraat 40
Plaats	Hapert
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	18-09-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	116,6
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	17,3
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	51,5
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	428

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels		+/-	*	++
2 Gevelpanelen		+/-	*	++
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	*	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	*	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2268 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

8,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Lindenstraat 40
5527HN Hapert
BAG-ID: 17280100000385203

Detailaanduiding

Bouwjaar 1958
Compactheid 2,45
Vloeroppervlakte 115m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

M Donkers

Vakbekwaamheidsnummer

55151687

Certificaathouder

VvEco B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 015299

KvK-nummer

56077262

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogeloorn

Sectie F

Perceel 1180

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.

kadaster



53

Uw droomwoning vinden of uw huidige woning zo snel mogelijk verkopen voor een ideale prijs.

Dat is al ruim 20 jaar de essentie van ons vak. De manier waarop we dat doen is de laatste jaren behoorlijk veranderd. Vandaag zorgen we ervoor dat uw woning maximaal opvalt zowel online als offline. Tegelijkertijd zijn we met onze vestiging in Bladel altijd dichtbij en hechten we veel waarde aan persoonlijk contact.

Box Makelaardij gelooft niet alleen in hits, maar ook in een persoonlijke klik. Bij ons vindt u altijd een makelaar die bij u past. Iemand die uw regio kent, er vaak zelf ook woont en precies weet wat er speelt. U loopt makkelijk even binnen bij ons kantoor en uw eigen makelaar belt u gewoon op z'n 06-nummer. Dat werkt prettig en persoonlijk.

Een woning kopen met de zekerheid van Box Makelaardij?

Informeer ook eens naar onze dienstverlening als aankoopmakelaar.



Bel **0497-369193** voor het maken van een afspraak.



Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar boxmakelaardij.nl



Maak kennis met ons team



Kees Box



Ronald Geraerts



Marloes Box



Collin van Heeswijk

Rachelle Smits

Wij zijn een jong en enthousiast team, gedreven door passie voor de woningmarkt.

Iedereen binnen ons team heeft zijn eigen kracht, gezamenlijk dragen wij dit uit naar de klant. Geen enkele vraag is raar en geen enkel verzoek is ons te gek!

www.boxmakelaardij.nl



Markt 33
5531 BC
BLADEL