

TE KOOP



Dassenburcht 41

Cuijk

€ 379.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg



Jenneskens Makelaardij
Grotestraat 47
5431 DH Cuijk
Tel: 0485-313693 / fax: 0485-311565
info@jenneskensmakelaardij.nl



Dassenburcht 41

5431 JX Cuijk

Vraagprijs € 379.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg

Op zoek naar een ruime gezinswoning op een plek waar kinderen alle ruimte hebben om te spelen? Dan is deze verzorgde tussenwoning in Padbroek zeker het bekijken waard. De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Recht tegenover de woning vind je een groot speel- en wandelpark, een parkeerterrein en een IKC met onder andere twee basisscholen en een BSO. Een fijne combinatie van rust, groen en voorzieningen dichtbij huis.

Sterke punten:

- Lichte woonkamer met schuifpui naar terras
- 4 ruime slaapkamers
- Nette inbouwkeuken en badkamer.
- Groot balkon op de 1^e verdieping.
- Berging en carport aan de voorzijde.



Indeling van de begane grond

Via de hal kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich de meterkast en het toilet met fontein.

De **uitgebouwde woonkamer** is een fijne, lichte leefruimte. De grote schuifpui zorgt voor veel daglicht en geeft direct toegang tot het terras. In de woonkamer is voldoende plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. De trap naar de eerste verdieping en een praktische inbouwkast zijn vanuit de woonkamer bereikbaar.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser en gaskookplaat. Zo blijven koken en gezellig samenzijn gemakkelijk met elkaar verbonden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn vergelijkbaar van formaat en hebben allebei toegang tot een balkon. De **derde slaapkamer is de grootste kamer van deze verdieping** en heeft met zijn royale formaat alles in zich voor een comfortabele ouderslaapkamer.

De badkamer is praktisch ingericht met een douche, toilet en vaste wastafel.

Extra verdieping, extra mogelijkheden

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier ligt een ruime voorzolder met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel.

De vierde slaapkamer beschikt over een **dakkapel** en is daardoor een lichte en veelzijdige ruimte. Ideaal als extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of plek voor logees.

Buiten begint het spelen

De ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk. De straat is **doodlopend en uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer**, waardoor het hier rustig wonen is.

En dan het uitzicht en de omgeving: **recht tegenover de woning ligt een groot speel- en wandelpark**. Voor kinderen is er volop ruimte om buiten te spelen, terwijl je zelf vanuit huis zo het groen in wandelt.

Ook het IKC ligt tegenover de woning. Voor gezinnen met kinderen betekent dit: school, opvang en speelgelegenheid letterlijk om de hoek.

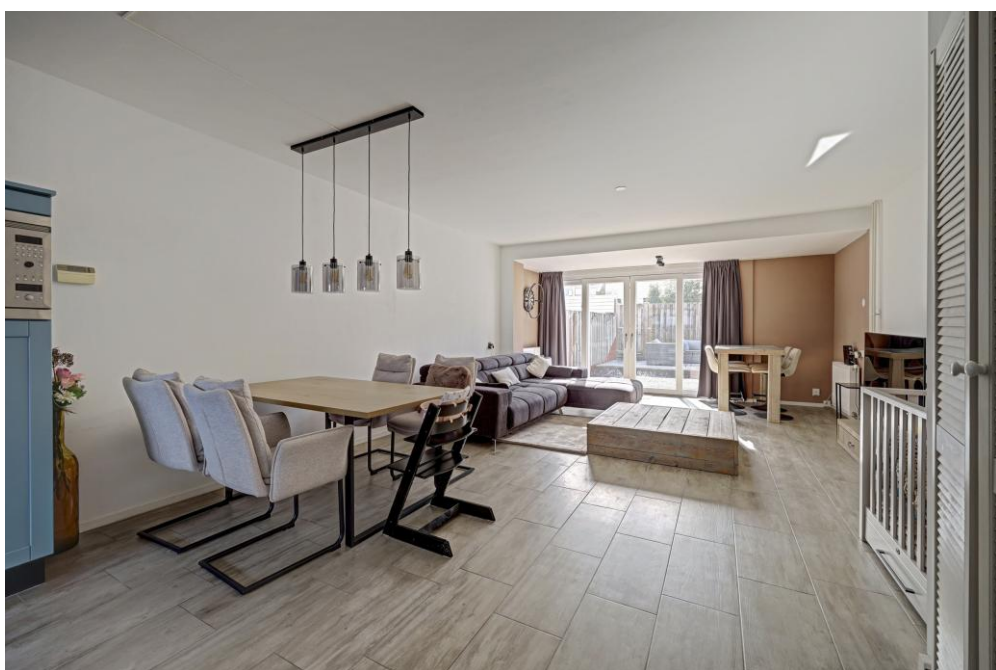
De woning beschikt daarnaast over een **carport en een berging** aan de voorzijde van de woning. Praktisch voor het stallen van een auto of fietsen.

Een huis waar alles samenkomt

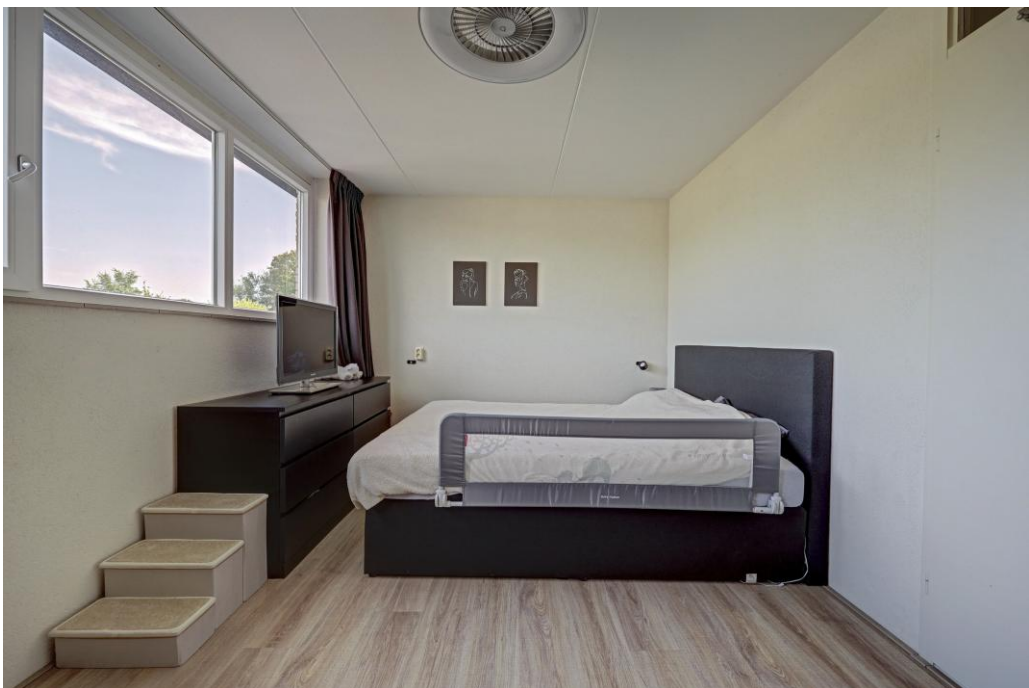
Een ruime woonkamer, vier slaapkamers, balkons, een carport en volop buitenruimte. Voeg daar de rustige straat, het speel- en wandelpark en het IKC tegenover de woning aan toe en je hebt een plek die bijzonder compleet is voor het hele gezin.











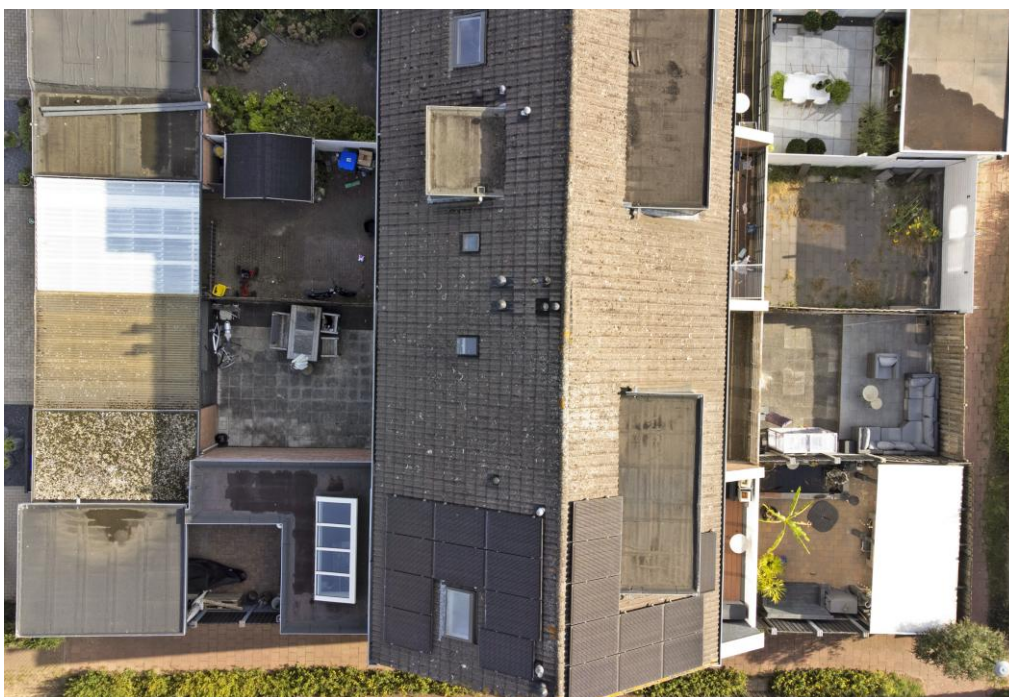












Kenmerken

Bouw

Type: Tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1973

Type dak: Zadeldak met pannen gedekt
Berging en carport zijn met bitumen gedekt.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Cuijk

Sectie: C

Nummer(s): 3268

Groot totaal: 1 are, 14 ca.

Energie

Isolatie: Dak en vloerisolatie. Kunststof kozijnen met HR ++beglazing. Kozijnen zijn vernieuwd in 2021

Verwarming: c.v.-combiketel

Warm water: c.v.-combiketel

Bouwjaar: 2021

Energielabel: C

Geldig tot: 11-10-2031

*Het energielabel is opgesteld in 2031.
Daarna hebben er nog energiebesparende maatregelen plaatsgevonden.*

Bijgebouwen:

Soort bijgebouw: Berging

Type: Steen/hard

Voorzieningen: Electra

Soort bijgebouw: Carport

Type: Hout

Voorzieningen: n.v.t.

Oppervlakten en inhoud

Inhoud woonhuis: ca. 422 m³

Perceel Totaal: 114 m²

Gebruiksoppervlakten

Woonoppervlakte: ca. 125 m²

Overige inpandige ruimte: ca. 0 m²

Externe bergruimten: ca. 6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen: douche, toilet en vaste wastafel.

Aantal woonlagen: 3

Voorzieningen: Vloerverwarming op de begane grond. Grote schuifpui aanwezig in woonkamer.

Buitenruimte

Ligging: in woonwijk, aan speelplein, doodlopende straat, enkele minuten van alle voorzieningen, goede ontsluiting.

Tuin: tuin

Ligging tuin: Westen en Oosten

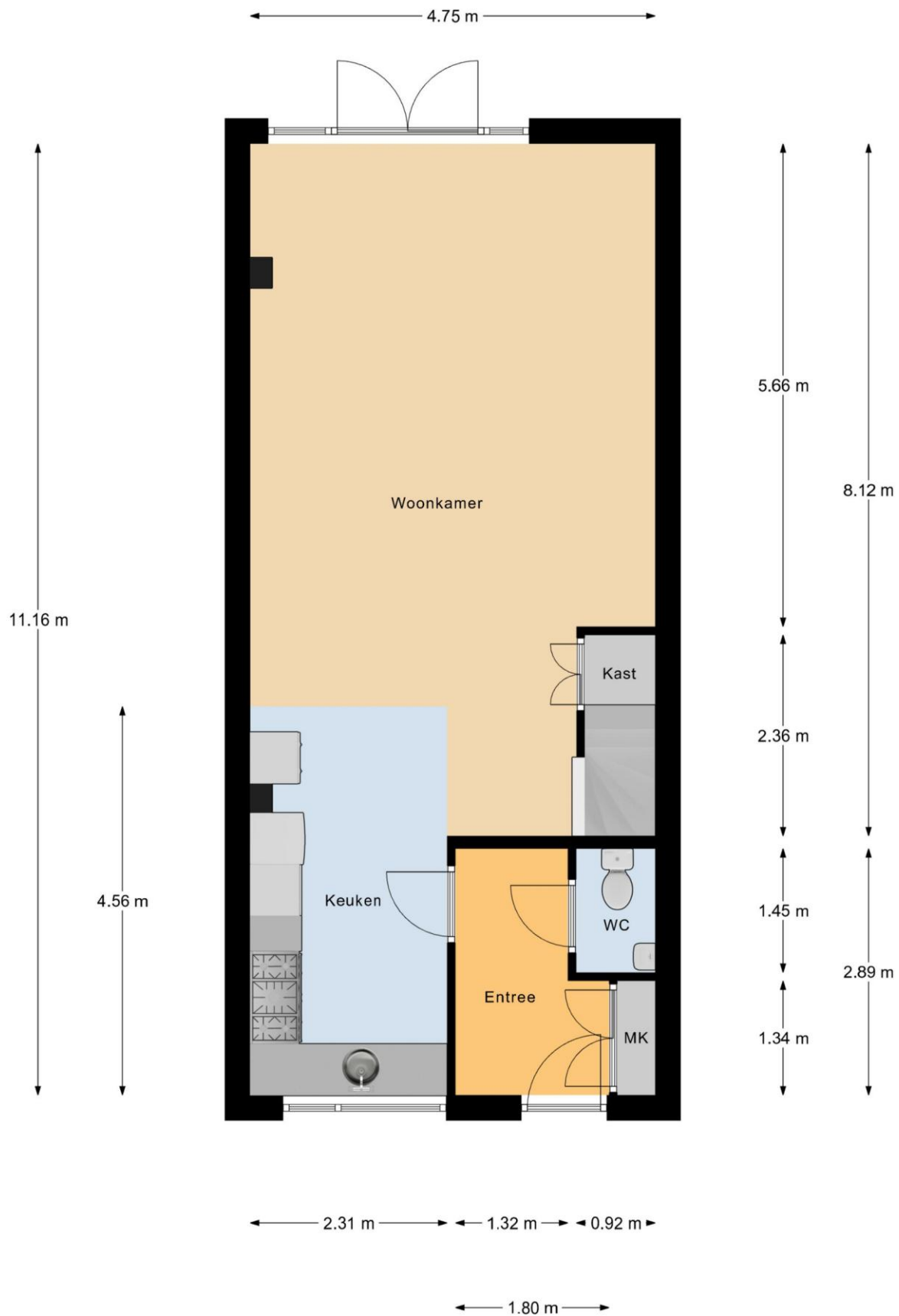
Bijzonderheden: De woning beschikt over een berging, carport en achtertuin met achterom.

Voorzieningen wijk: Winkels, Supermarkten, scholen, opvang, sportvoorzieningen, speelterreinen, sportvelden, wandelroutes e.a.

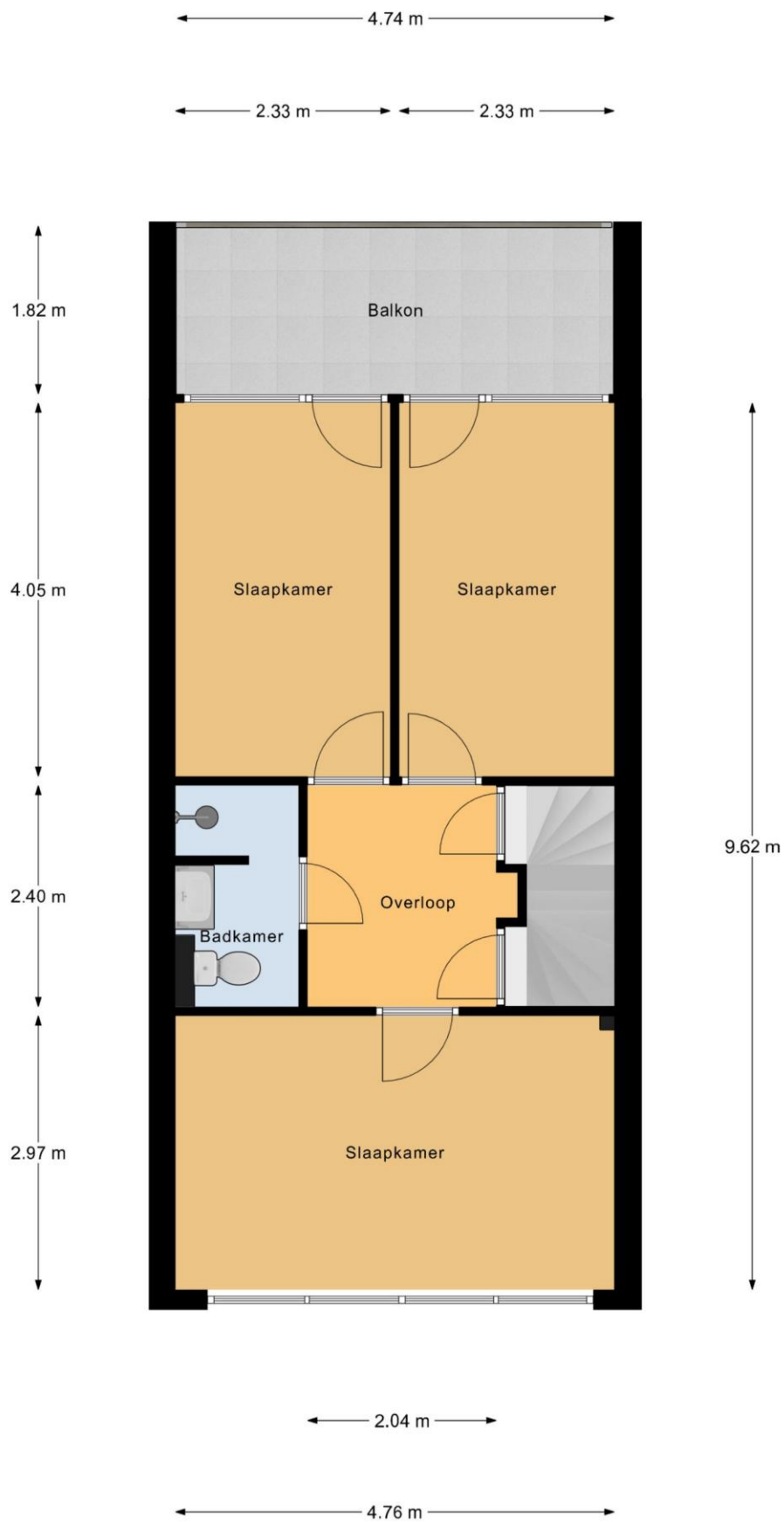
Bijzonderheden:

- De woning beschikt over dak- en vloerisolatie. Verder heeft de woning kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Verwarming middels een en warm water middels een gasgestookte c.v.-combiketel.
- De badkamer heeft een douche, toilet en vaste wastafel.
- De woonkamer is aan de achterzijde iets uitgebouwd en beschikt over een schuifpui die toegang geeft tot het terras.
- De tweede verdieping heeft een ruime voorzolder waar nog mogelijkheden zijn voor creëren van een studieruimte. Hier zijn ook de witgoed aansluitingen en de ketelopstelling aanwezig.
- De moderne keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur:
 - 5-pit gaskookplaat
 - Combi-oven
 - Vaatwasser
 - Koelkast
 - Afzuigkap
- Tegenover de woning is een parkeerplaats gelegen en een mooi aangelegd speel-/wandelpark. Ook is er een IKC aanwezig die plaats biedt aan twee scholen en een bso.
- Er is een stukje grond in gebruik van de gemeente. Het gaat hier om de achtertuin. Voor het gebruik is geen vergoeding verschuldigd aan de gemeente.





Begane Grond



Verdieping

4.77 m

2.28 m 2.39 m



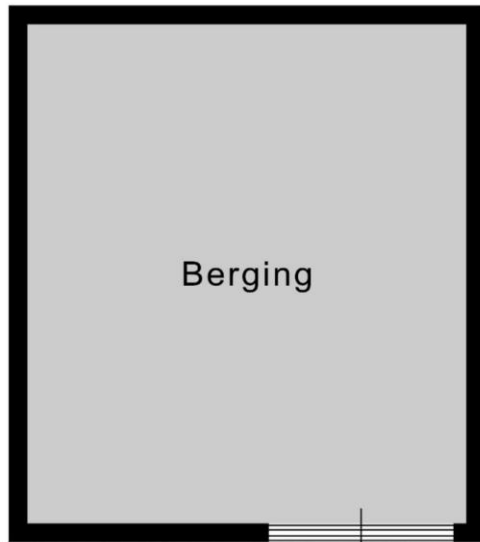
0.76 m 1.90 m

2.77 m

Zolder

← 2.33 m →

↑
2.65 m
↓



↑
3.58 m
↓



← 4.96 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 Assurantiën 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 (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door Jenneskens Assurantiën 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 van de Vastgoed Nederland.

Wij zijn aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed. 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.