

Te koop



Lourenshof 13

Erp

Vraagprijs € 475.000 k.k.



\\ Stationsstraat 20, 5461 JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
114 m²

PERCEELOPPERVLAKE
204 m²

INHOUD
483 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1989

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers en zeer royale garage

Op zoek naar een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte? Dan is Lourenshof 13 in Erp zeker het bekijken waard. Deze twee-onder-een-kapwoning biedt circa 114 m² woonoppervlakte, maar liefst vijf slaapkamers en volop leefruimte verdeeld over drie woonlagen.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en beschikt onder andere over een moderne keuken en badkamer, HR++ glas en 13 zonnepanelen. Met daarnaast een praktische bijkeuken, zeer royale aangebouwde garage met carport en een verzorgde achtertuin is dit een complete woning met volop ruimte voor het hele gezin.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer biedt een prettige leefruimte en staat in verbinding met de keuken. De keuken is in 2022 gerenoveerd en heeft daarmee een eigentijdse uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar onder andere de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn ondergebracht.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en de badkamer. Dankzij de uitbouw boven de garage, gerealiseerd in 2007, beschikt deze verdieping over een extra kamer en daarmee over verrassend veel gebruiksruimte.

Ook de badkamer is in 2024 gerenoveerd en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en wastafelmeubel. Een comfortabele en complete badkamer voor het hele gezin met een sfeervolle uitstraling.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je eerst op de voorzolder, waarna je toegang hebt tot nog een volwaardige slaapkamer. Deze extra verdieping maakt dat de woning in totaal over maar liefst vijf slaapkamers beschikt en daardoor uitstekend geschikt is voor een groter gezin, thuiswerken of het creëren van een hobby- of logeerkamer.

Tuin en garage

De achtertuin is praktisch en onderhoudsvriendelijk ingericht en in 2023 voorzien van kunstgras. De tuin beschikt over een eigen achterom, elektra en een buitenkraan. Hierdoor is er een fijne buitenruimte waar je met relatief weinig onderhoud van kunt genieten.

Naast de woning bevindt zich de zeer royale aangebouwde stenen garage. Deze is voorzien van elektra, een betonvloer en twee loopdeuren en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby. Aan de voorzijde is tevens een carport aanwezig en parkeren kan gemakkelijk op eigen terrein.

Ligging

Lourenshof 13 ligt op een prettige locatie in Erp, met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In het dorp vind je onder andere winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Ook omliggende plaatsen, waaronder Veghel, zijn goed bereikbaar.

De combinatie van een rustige woonomgeving en de voorzieningen van Erp maakt dit een aantrekkelijke plek voor gezinnen. Voor een wandeling of fietstocht ben je bovendien zo in het groene buitengebied rondom het dorp.

Kenmerken

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1989;
- Woonoppervlakte circa 114 m²;
- Perceel van circa 204 m²;
- Inhoud circa 483 m³;
- Maar liefst 5 slaapkamers;
- Keuken en badkamer gerenoveerd in 2022 en 2024;
- grotendeels voorzien van HR++ glas en kunststof kozijnen;
- 13 zonnepanelen;
- Energielabel B;
- Voorzien van royale garage en carport

Nieuwsgierig geworden?

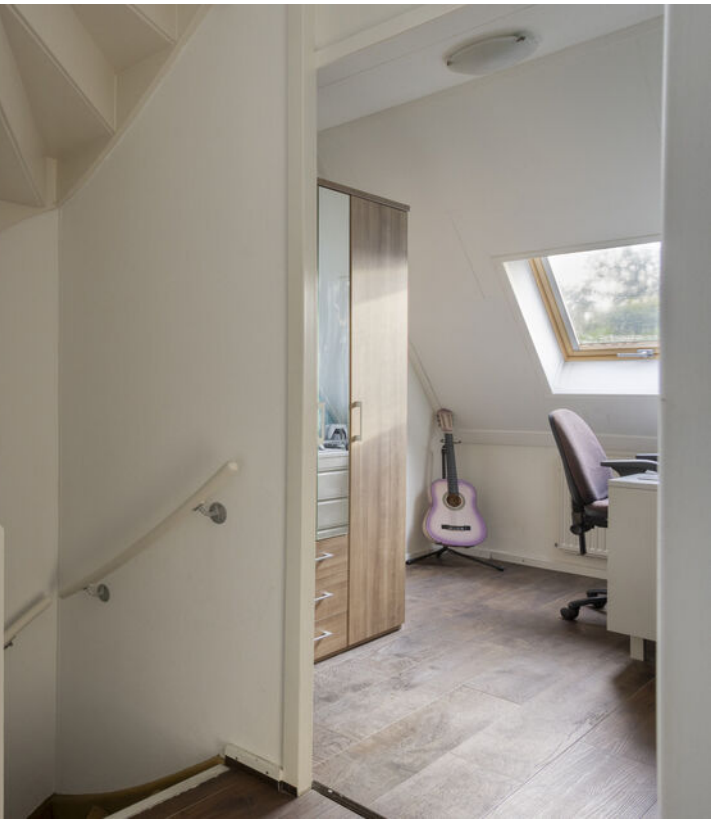
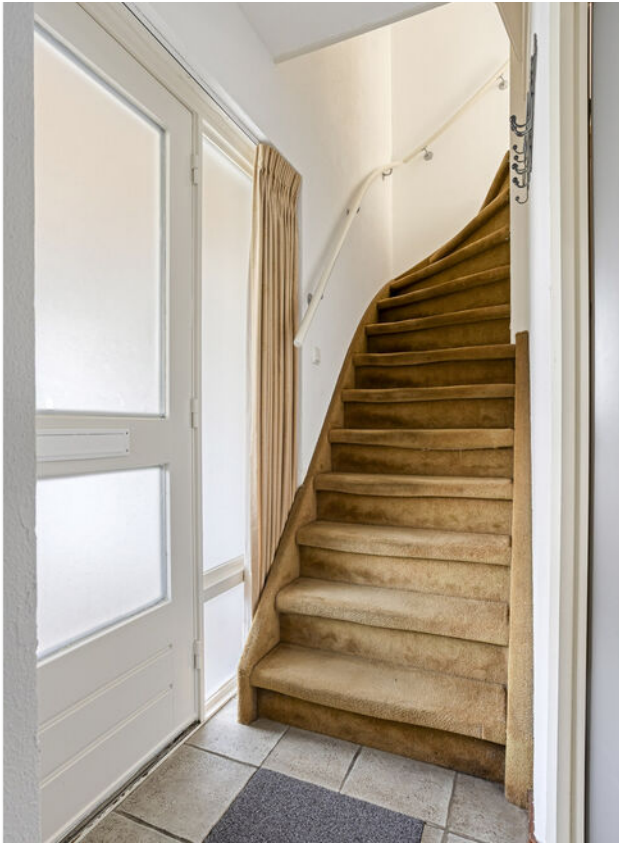
Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met een garage en diverse recente verbeteringen? Dan nodigen wij je graag uit om Lourenshof 13 zelf te komen bekijken. Neem contact op met Raadhage Makelaardij en plan een bezichtiging. Wij laten je de woning graag persoonlijk zien!

































Plattegrond perceel



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

Plattegrond begane grond



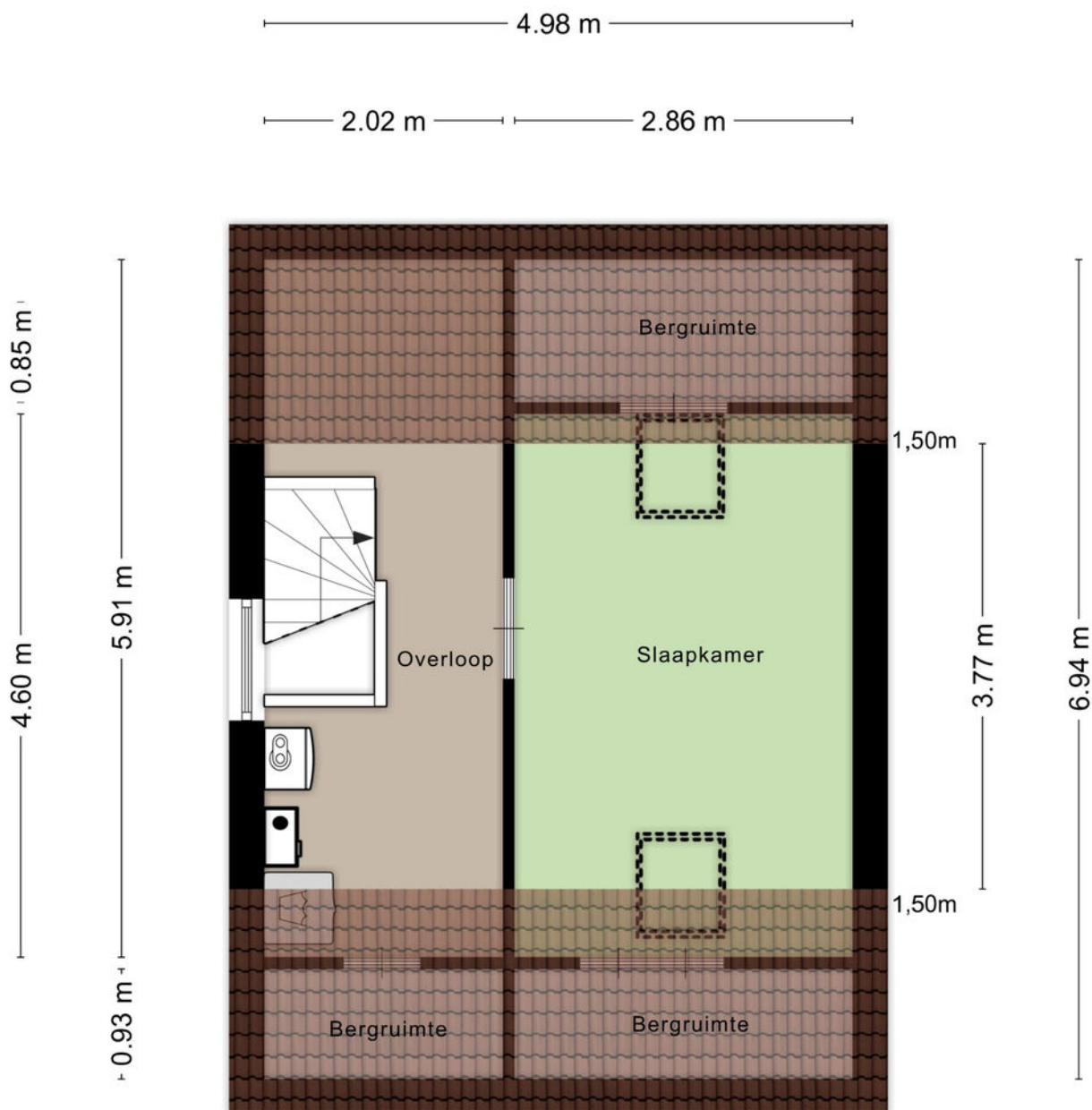
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

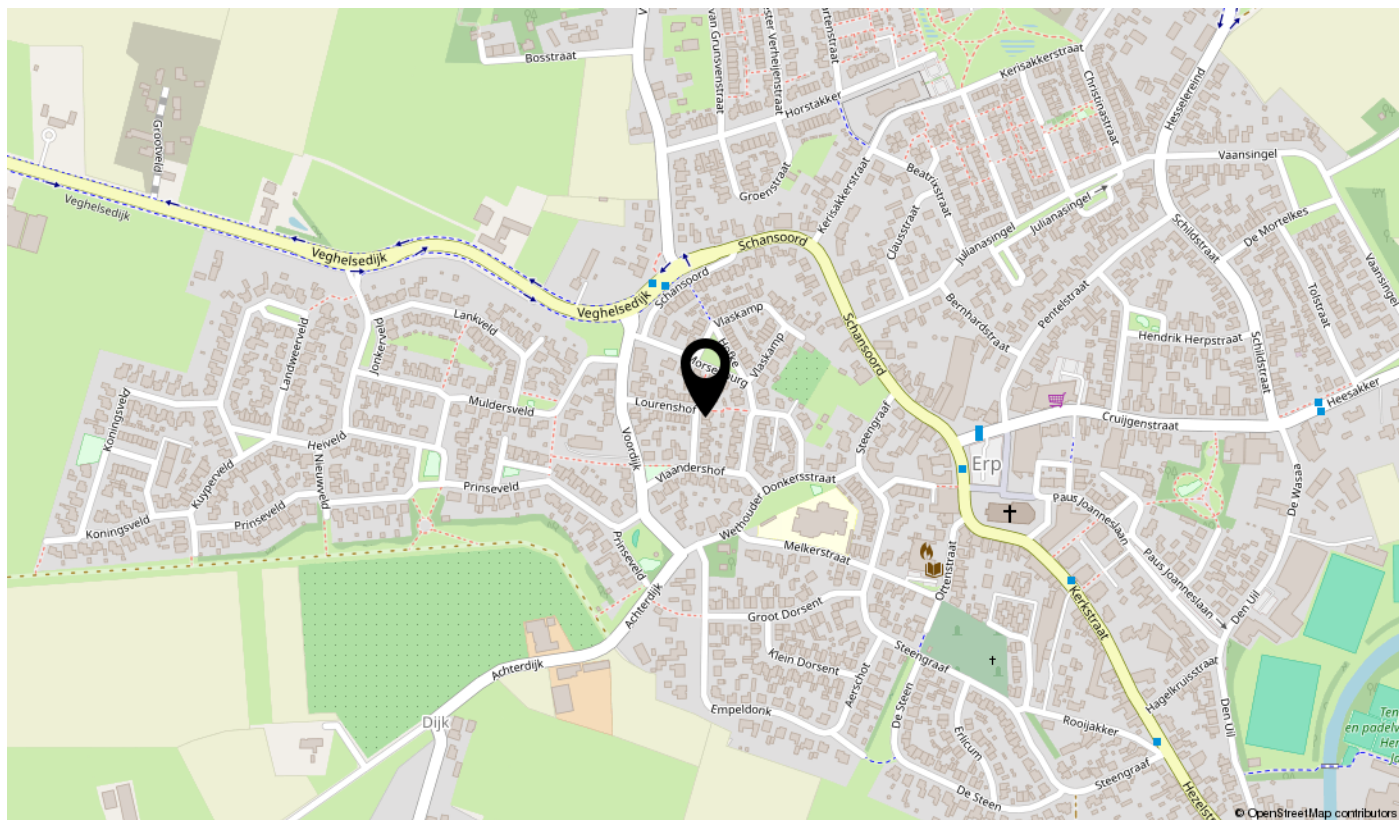
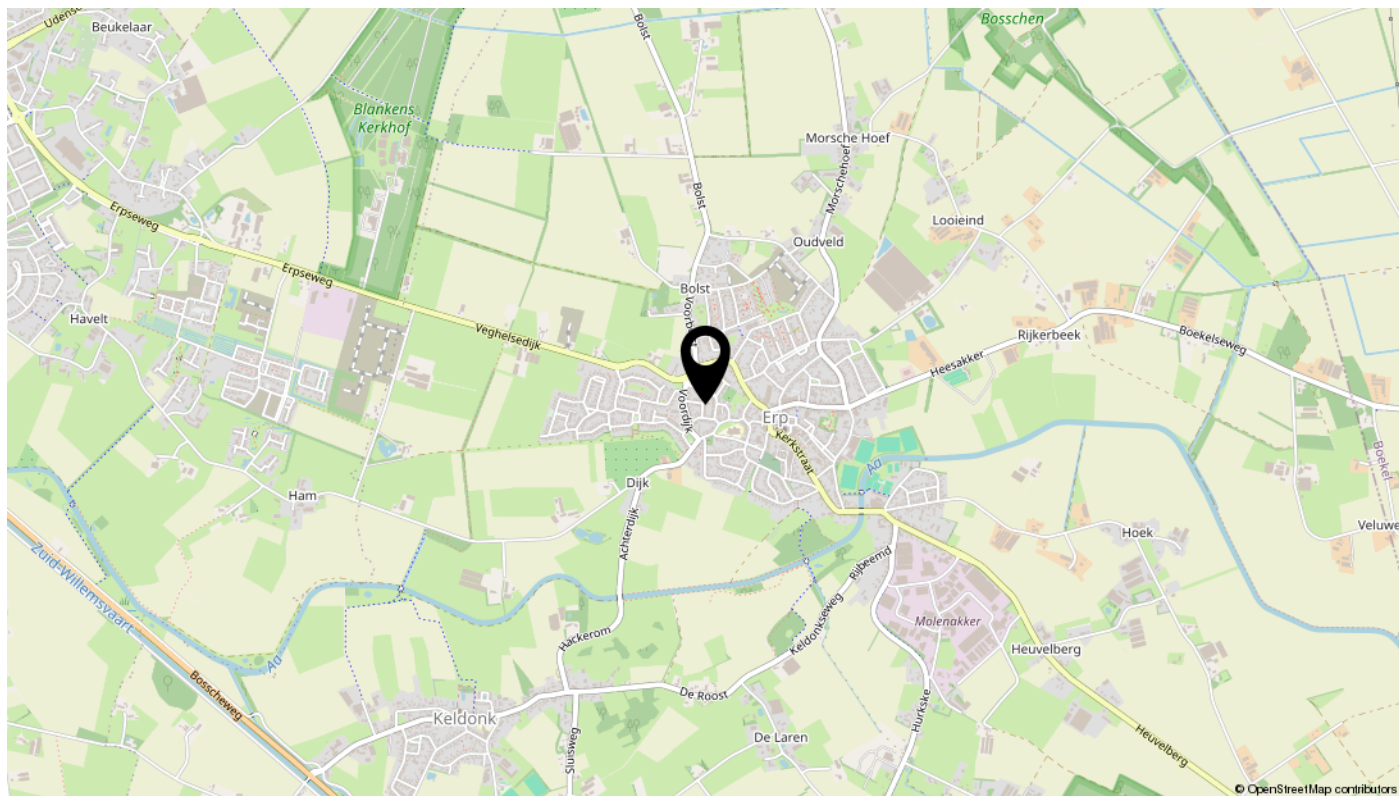
Kadastrale gemeente	Erp
Sectie	M
Perceel	2295

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



Locatie



Ook uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak



Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontlenen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de 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 nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

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 bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

interesse?

