

ROSENHOFSTRAAT 26

LIEMPDE



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ



Algemene informatie:

Soort: vrijstaande woning

Kamers: 5

Woonoppervlakte: ca. 132m²

Inhoud: ca. 500m³

Perceeloppervlakte: 847m²

Bouwjaar: 1987

Liempde / Wonen in het Groene Woud

Midden in het nationaal landschap Het Groene Woud ligt het gezellige dorp Liempde. En aan de rand van dit dorp, omringd door een prachtige tuin, staat deze bijzondere woning.

Een woning die volledig recht doet aan de mooie groene omgeving, want hij is gebouwd volgens het principe van circulaire bouw. Alle gebruikte materialen kunnen hergebruikt worden en de woning kan zelfs worden afgebroken en elders weer opgebouwd!

De Rosenhofstraat 26 is ontworpen door het architectenbureau Finn-Logs, dat zich heeft gespecialiseerd in hout- en houtskeletbouw. Deze bouwmethode is niet alleen uiterst duurzaam, maar het gebruikte massief grenenhout geeft de woning ook een geheel eigen uitstraling. Zowel binnen als buiten is het hout zichtbaar en draagt het bij aan het karakter, de sfeer en een uiterst aangenaam



woonklimaat. Hout ademt, heeft een vochtregulerende werking, isoleert goed, verwarmt snel en werkt geluiddempend. Al het gebruikte hout is afkomstig uit Finland en duurzaam verbouwd.

Het materiaalgebruik en de dubbele beglazing maken de woning al zeer energiezuinig en de aanwezige zonnepanelen houden de energierekening helemaal laag (energielabel A).

De verwarming vindt plaats door middel van een grote spekstenen houtkachel, die eventueel ook elektrisch gemaakt kan worden.

De kosten voor onderhoud en verzekering liggen op hetzelfde of zelfs lager niveau als andere vrijstaande woningen, inclusief die voor de brandverzekering! Wie bewust duurzaam wil wonen, vindt in de Rosenhofstraat 26 dan ook een woning naar zijn hart!

Begane grond

ENTREE / HAL

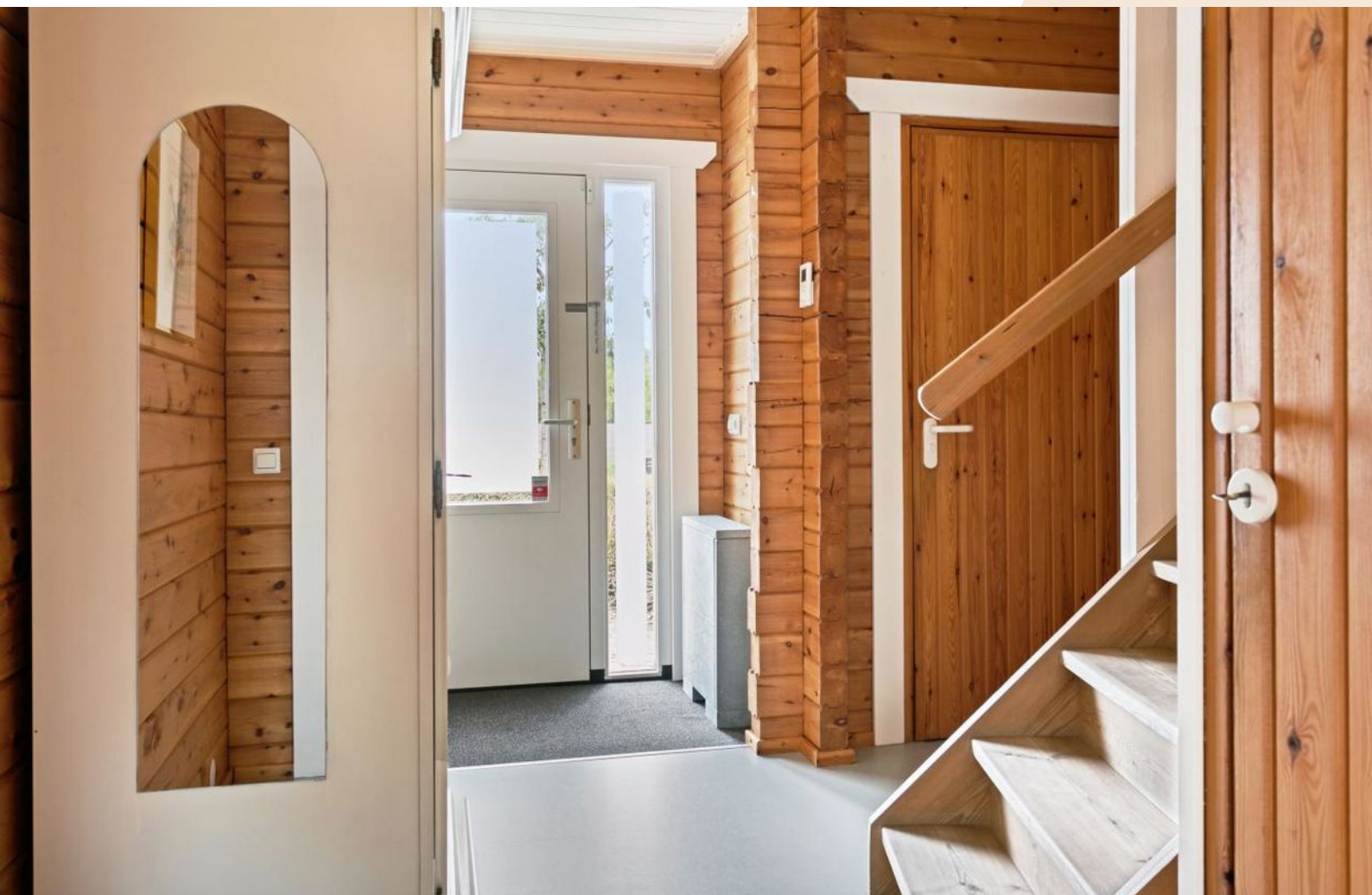
Achter de voordeur ligt een ruime hal met het toilet (2018), de trap naar boven en de meterkast. De meterkast is in 2017 vernieuwd, tegelijk met de aanleg van de zonnepanelen. In de hal ligt een marmoleum vloer op een betegelde ondervloer. Vanuit de hal heeft u links toegang tot een werk- of studeerkamer en rechtdoor tot de woonkamer.

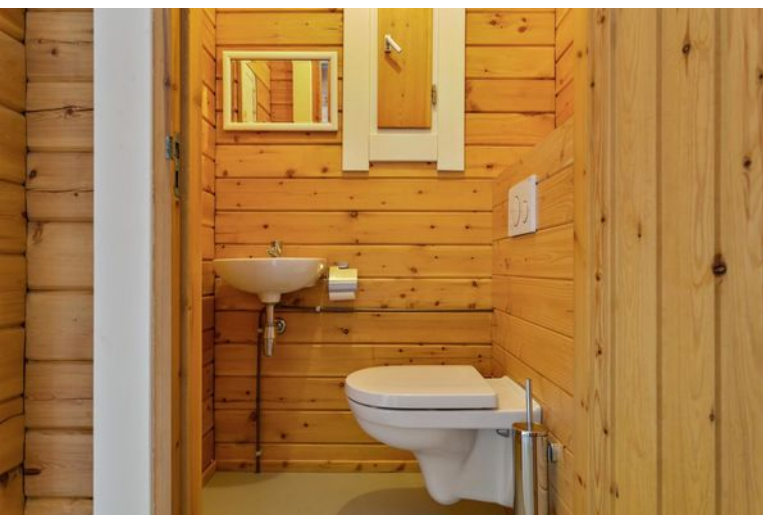
WERK-/STUDEERKAMER

Deze ruimte is bijna 7m² en voorzien van twee grote ramen en een smal luik voor ventilatie. Daarnaast is er een wastafel, zodat het vertrek ook goed als logeerkamer kan dienen.

WOONKAMER

De woonkamer is ca. 34m² en heeft een L-vorm. Aan de achterzijde is hij het breedst en is een glazen serre aangebouwd, met daarnaast een openslaande deur naar de tuin. Hierdoor heeft hij een heerlijke lichtinval en geniet u van een prachtig uitzicht op de achtertuin. Aan de voorzijde zijn er twee ramen en een zijraam. In het midden van de kamer staat de grote houtkachel, die de ruimte makkelijk op een aangename temperatuur krijgt. De wanden zijn van blank gelakt grenenhout, de vloer bestaat uit geschuurde grenen delen. Het houten plafond is wit gelakt.











Keuken & bijkeuken

WOONKEUKEN

De keuken ligt naast de woonkamer aan de achterzijde en is bijna 16m². Het keukenblok beslaat een lange wand en is uitgerust met een dubbele spoelbak, een inductiekookplaat (2018), een elektrische oven (2018), een koelkast en een vaatwasmachine (2018). Daarnaast is er volop werk- en bergruimte. In de keuken is plaats voor een grote eettafel met zes of acht stoelen. Daarmee wordt dit een fijne centrale ontmoetingsplek in huis. Zowel het grote raam boven het werkblad als het zijraam hebben een handig ventilatieluik. Op de vloer ligt marmoleum. Twee deuren leiden naar de kelder en de bijkeuken. De kelder is een ruimte van ca. 9m² en volledig op stahoogte. Hij is betegeld tot aan het plafond en voorzien van een tegelvloer.

BIJKEUKEN

De bijkeuken biedt, behalve bergruimte, aansluitingen voor de wasmachine en droger en een handige spoelbak. Ook is er een openslaande deur naar de tuin.





Eerste verdieping

SLAAPKAMERS

De eerste verdieping bestaat uit drie mooie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet. Alle kamers hebben een eigen wastafel. De grootste slaapkamer is ongeveer 12m² en heeft een grote inbouwkast. De wastafel ligt in het verlengde daarvan achter een schuifdeur. Ook is er nog tweede praktische inbouwkast met schuifdeur. De twee andere slaapkamers zijn elk ca. 10m² en liggen gespiegeld aan elkaar aan de andere kant van de overloop. De master bedroom is afgewerkt met blank gelakt hout, beide andere slaapkamers zijn deels wit gelakt en hebben daarnaast een zonnige accentkleur.

BADKAMER EN TOILET

De badkamer vindt u in het midden tussen de slaapkamers, het toilet er recht tegenover. Hij is fris wit en lichtblauw gelakt en achter het bad en in de douche wit betegeld. De ruimte is ingericht met een ligbad, een separate douche en een designradiator. Mocht u nog een extra wastafel willen, dan kan dat, de aansluiting is er al.

VLIERING

Vanaf de overloop op de eerste verdieping heeft u met een vlizotrap toegang tot de vliering. Die heeft een oppervlakte van maar liefst ca. 25m², zodat u er heel veel spullen kwijt kunt.







Voor- en achtertuin

Voor de woning ligt een fraai aangelegde tuin met vaste beplanting en enkele bomen. Aan de straatzijde wordt de tuin begrensd door een lage beukenhaag, links en rechts van het perceel staan hoge hagen. Door de tuin voert een brede oprit naar de toegangspoort. Een enkele poort vormt de toegang wanneer u met de fiets of te voet arriveert, de dubbele poort leidt naar de carport naast de woning. Achter de poort is plaats voor twee auto's en op de oprit kunnen ook nog enkele auto's staan.

De tuin achter het huis is zeer royaal en prachtig ingericht. Behalve een rijke, groene beplanting vindt u er meerdere terrassen, waarvan een overdekt. Zo kunt u van het vroege voorjaar tot laat in het najaar buiten zitten. U geniet in de tuin van alle privacy en er is altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Achter in de tuin staat een houten berging van ruim 25m² voor de fietsen en de tuinspullen. De berging is volledig geïsoleerd en door aansluiting van water en stroom kan hier zelfs relatief eenvoudig een zorgwoning of atelier worden gerealiseerd.

Duurzaamheid staat centraal in deze prachtige woning in Liempde. Dit gaat echter nergens ten koste van wooncomfort, want ook daarin blinkt de Rosenhofstraat 26 uit. De woning is sfeervol, bijzondere energiezuinig en wordt omringd door een riante zonnige tuin. Hij is goed onderhouden en keurig afgewerkt, met veel gevoel voor detail.







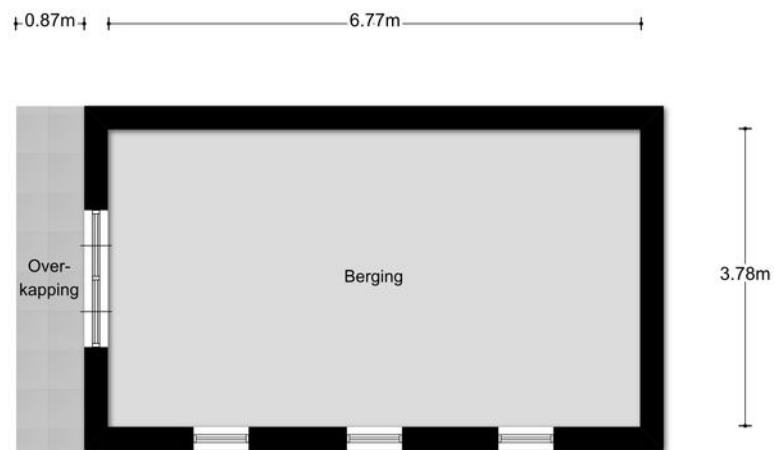
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	x			
Losse (hang)lampen			x	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- legplanken in bijkeuken, kelder en ouderslaapkamer	x			
-				
Raamdecoratie, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen			x	
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen			x	
Jaloezieën				x
(losse) rollen/rolhorren				x
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat				x
Plavuizen (onder clickmarmoleum)	x			
(voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Designradiatoren: ecostone elektrisch incl. thermostaat (3 verschillende sterktes)	x			
Overige, te weten:				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken				
Keukenblok met bovenkasten	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Koelkast	x			
Vaatwasmachine (2018)	x			
Afzuigkap	x			
Inductiekookplaat (2018)	x			
Elektrische oven (2018)	x			
Kelder inclusief kluis en legplanken	x			
Diepvrieskast 2018 A++			x	
Sanitair/sauna, te weten:	x			
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet				
Toiletrolhouder	x			
fontein	x			
				x
Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Infrarood verwarming	x			
				x
Planchet	x			
Toiletkast				x
Toilet				
Toiletrolhouder				x
Tandenborstel(houder)				
Sauna met toebehoren				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	x			
Kluis	x			
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie			x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			x	
Rookmelders			x	
Rolluiken	x			
CV met toebehoren				x
(Klok)thermostaat				x
Airconditioning			x	
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie				x
Boiler				x
Geiser	x			
Mechanische ventilatie				x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:				
-				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat			x	
Zonnepanelen	x			
Tuin - inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Tuinmeubelen incl. kussens			x	
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x	
(Broei)kas				x

Algemene informatie

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene informatie

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

BOD EN SLUITEN KOOP

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

VRAGEN?

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10
5283 AT Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

