

# KOESTRAAT 2 LIEMPDE



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



**Algemene informatie:**

**Soort:** vrijstaande woning  
**Kamers:** 5 (waarvan 3 slaapkamers)  
**Woonoppervlakte:** ca. 150 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 531 m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 615 m<sup>2</sup>  
**Bouwjaar:** 1962

## LIEMPDE / Mooi wonen in de Koestraat

In het gezellige dorp Liempde, omringd door een prachtige tuin, staat deze vrijstaande woning met garage.

Deze uitgebouwde woning in de Koestraat beschikt over maar liefst 2 opritten en een vrijstaande garage. De oorspronkelijke woning dateert van 1962 en is in 2001 uitgebouwd op de begane grond waardoor de woonruimte op de begane grond aanzienlijk is vergroot. Zo is de woonkamer vergroot met een aangrenzende zitkamer en is er op de begane grond een slaapkamer en een kastenkamer gecreëerd. In de afgelopen jaren is de woning steeds goed onderhouden, zo zijn de gevels volledig gereinigd, voorzien van nieuwe voegen en geïmpregneerd (1994), platte dak vernieuwd (2013), het buitenschilderwerk (2017) en nagenoeg het gehele binnenschilderwerk (2019). Er is ook aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen. De woning is voorzien van gedeeltelijke vloerisolatie, muurisolatie en isolatie van de zoldervloer.

De c.v.-combiketel is in 2018 vernieuwd en in 2013 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst. Niet alleen in de woning, maar ook in de tuin is het bij zonnige momenten heerlijk toeven. De tuin is fraai aangelegd, is gelegen op het zuiden en beschikt over diverse terrassen en een overkapping. De tuin is vrij gelegen en biedt privacy. Wie rustig wil wonen nabij diverse voorzieningen en wandelgebied vindt in de Koestraat 2 dan ook een geschikte woning.





# Begane grond

## ENTREE / HAL

Achter de voordeur ligt de hal met de moderne meterkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal ligt vloerbedekking. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkeuken.

## WOONKEUKEN

De keuken is opgesteld in rechte opstelling en is uitgerust met een keramische kookplaat, een afzuigkap, een oven en een koelkast. Daarnaast is er nog volop werk- en bergruimte. In de keuken is plaats voor een grote tafel met 6 of 8 stoelen. De glazen wand scheidt de keuken van de woonkamer. De deur leidt naar de bijkeuken en de badkamer.

## WOONKAMER

De vloer van de woonkamer, zitzkamer en de keuken zijn voorzien van een massief houten planken vloer. Vanwege de aanbouw aan de achterzijde en zijkant van de woning is de leefruimte op de begane grond aanzienlijk vergroot. De woonkamer staat in open verbinding met de zitzkamer. Vanuit hier heeft u vanwege de grote raampartij een heerlijke lichtinval en geniet u van een prachtig uitzicht op de achtertuin. Via de schuifpui is het overdekte gedeelte bereikbaar. En via de deur in de woonkamer bereikt u de kastenkamer en slaapkamer op de begane grond.









# Begane grond

## **BIJKEUKEN**

De bijkeuken met lichtkoepel biedt aansluitingen voor de vaatwasmachine, wasmachine en droger, de opstelling van de vernieuwde c.v.-combi-ketel (2018) en geeft toegang tot de badkamer en toiletruimte. Ook is er een deur naar de achtertuin.

## **BADKAMER EN TOILET**

De badkamer bereikt u via de bijkeuken, de separate toiletruimte bevindt zich er direct naast. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een douche met thermostatische kraan, een wastafel en een radiator..

## **SLAAPKAMER EN KASTENKAMER**

De uitbouw aan de zijkant van de woning heeft geresulteerd in een slaapkamer en een kastenkamer op de begane grond. De slaapkamer heeft een afmeting van ca. 4,50 x 2,97 meter en is voorzien van een nette laminaatvloer, gestucte wanden en een schuurwerkplafond. De ruimte ervoor is thans ingericht als kastenmaker waardoor er meer ruimte resteert in de slaapkamer. Deze kamer biedt via de loopdeur toegang tot de overkapping en achtertuin.







# Eerste verdieping en tuin

## OVERLOOP & TWEE SLAAPKAMERS

De overloop met toiletruimte biedt toegang tot twee slaapkamers en via een vlizotrap is de bergzolder / vliering bereikbaar. De eerste verdieping heeft twee mooie slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden en plafond. Tevens zijn beide kamers voorzien van een praktische inbouwkast. De slaapkamers hebben een afmeting van ca. 17m<sup>2</sup> en 15m<sup>2</sup>.

## VOOR- EN ACHTERTUIN / GARAGE

Voor de woning ligt een fraai aangelegde tuin met vaste beplanting en bestrating. Aan zowel de linker- als de rechterzijde treft u een oprit voor het plaatsen van meerdere auto's. Aan de straatzijde wordt de tuin begrensd door een lage beukenhaag. Via de poort heeft u toegang tot de achtertuin.

De tuin achter het huis is royaal en fraai ingericht. Behalve een gazon, borders en bomen vindt u er meerdere terrassen, waarvan een overdekt bij het huis en één achterin de tuin. 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 garage van ca. 5,70 x 3,87 meter voor uw auto, fietsen en / of de tuinspullen. De garage is voorzien van krachtstroom.















# Plattegrond



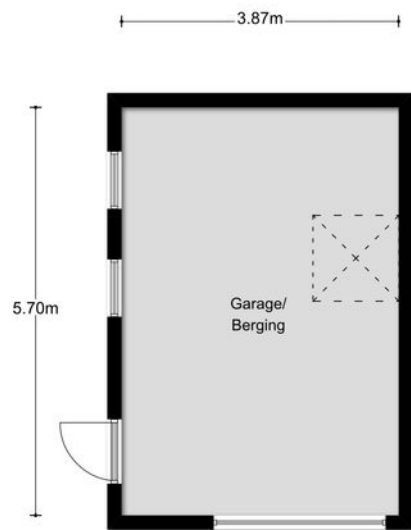


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - interieur</b>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
-				x
-				
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieën	x			
(losse) rollen/rolhorren				x
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
<b>Overige, te weten:</b>				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Keuken</b>				
Keukenblok met bovenkasten	x			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Kookplaat	x			
(gas)fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
-				x
-				
<b>Sanitair/sauna, te weten:</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
fontein	x			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:</b>				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Tandenborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
Screens/rolluiken	X			
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
Via CV-installatie	X			
Boiler				X
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie				X
Luchtbehandeling				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-				X
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
<b>Tuin - inrichting, te weten:</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
<b>Bebouwing, te weten:</b>				
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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

