

# DE LANGVELDEN 6 ESCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1988</b>
<b>Soort:</b>	<b>Uitgebouwde tussenwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 365m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 114 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel (Nefit / bouwjaar 2018)</b>
<b>Energie label</b>	<b>B</b>



# Esch / Ruime woning met aanbouw

Heel veel ruimte in deze uitgebouwde woning, maar ook in de tuin én gelegen op een mooie locatie in Esch. Als je kiest voor fijn wonen, dan is deze woning een goede optie! De woning is ook nog eens per direct beschikbaar.

Dit huis beschikt over een ruime woonkamer, een open keuken, bijkeuken, op de eerste verdieping drie slaapkamers en een complete badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime zolder. Door het plaatsen van een lichte scheidingswand kan relatief eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd. Tel daarbij op een ruime achtertuin met berging en iedereen zal hier snel zijn plek vinden!

Parkeren is geen probleem. In de directe omgeving bevinden zich diverse parkeervakken.

## LOCATIE

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar Boxtel, Haaren en Vught. Ook de dorpskern is goed bereikbaar. Esch kent basisvoorzieningen als basisonderwijs, een supermarkt, horeca- en sportgelegenheden. Voor overige voorzieningen zijn omliggende dorpen en steden goed bereikbaar.

## BEGANE GROND

### ENTREE / HAL

Voor het huis ligt een verzorgde voortuin. Je stapt binnen in de hal, waar je de meterkast, de garderobe en de trap naar de eerste verdieping kan vinden. De deur rechts geeft toegang tot de woonkamer.

### RUIME WOONKAMER

De woonkamer met vaste kast is een fijne ruime woonkamer vanwege de uitbouw aan de achterzijde. In de woonkamer ligt een tegelvloer met vloerverwarming, de wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond van glad stucwerk met een sierlijst. Deze lijst is voorzien inbouwspots voor (sfeer-)

verlichting. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing (behoudens het bovenraam).

### OPEN KEUKEN

De open keuken met bar bevindt zich aan de achterzijde en is ingericht met een kunststof werkblad. De keuken beschikt over diverse boven- en onderkastjes en is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, een koelkast en een vaatwasmachine. De loopdeur in de keuken geeft toegang tot de bijkeuken.

### BIJKEUKEN

Naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken en hier bevindt een aanrechtblok met water, een extra werkblad, aansluiting ten behoeve van wasapparatuur en de unit voor de vloerverwarming. Tevens tref je hier de toiletruimte. Deze is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn voorzien van een lichtkoepel waardoor er sprake is van voldoende lichtinval. Via de loopdeur bereik je de achtertuin.

### EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer.

### DRIE SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en een spuitwerkplafond. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde heeft een vaste kast en is derhalve in gebruik als kastenkamer. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een dakkapel. Aan opbergruimte is op de grote slaapkamer geen gebrek vanwege de ruimte achter de knieschotten.

### COMPLETE BADKAMER

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douchecabine, een hoekbad, een zwevend closet, een

# Esch / Ruime woning met aanbouw

radiator en een wastafel met meubel. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Het raampje in de badkamer is voorzien van enkele beglazing.

## TWEDE VERDIEPING

### ZOLDER / VIERDE SLAAPKAMER

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. Hier bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit/ bouwjaar: 2018) en de mechanische ventilatie. De zolderverdieping is een grote open ruimte. Desgewenst kan er een scheidingswand worden geplaatst om zo een (vierde) slaapkamer te realiseren.

De zolder is afgewerkt met vloerbedekking, wordt verwarmd door middel van een radiator en is voorzien van een Velux-dakvenster met dubbele beglazing voor daglichttoetreding. Achter de knieschotten is voldoende opbergruimte aanwezig.

### VOOR- EN ACHTERTUIN

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De verzorgde voortuin is deels bestraat en deels voorzien van borders en beplanting.

De achtertuin ligt op het zongunstige zuiden en is voorzien van bestrating, een border met planten en een fijne overkapping. In de tuin staat tevens een stenen berging van ca. 3,94 x 2,53 meter. De berging is voorzien van elektra. Naast de berging bevindt zich een overdekt gedeelte met de poort naar de brandgang.

### BIJZONDERHEDEN

- > De woning is per direct beschikbaar;
- > Vernieuwde c.v.-ketel (Nefit/ bouwjaar 2018);
- > Meer leefruimte op de begane grond vanwege de aanbouw (gerealiseerd in 1994);
- > Dakkapel aan de achterzijde (gerealiseerd in 1995);
- > Gelegen op een gunstige locatie in Esch.

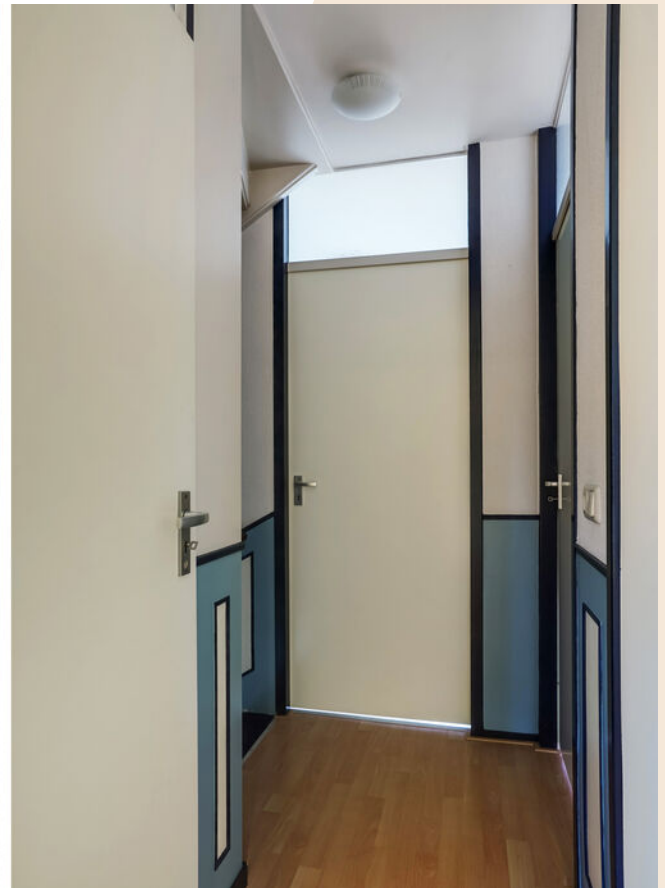






















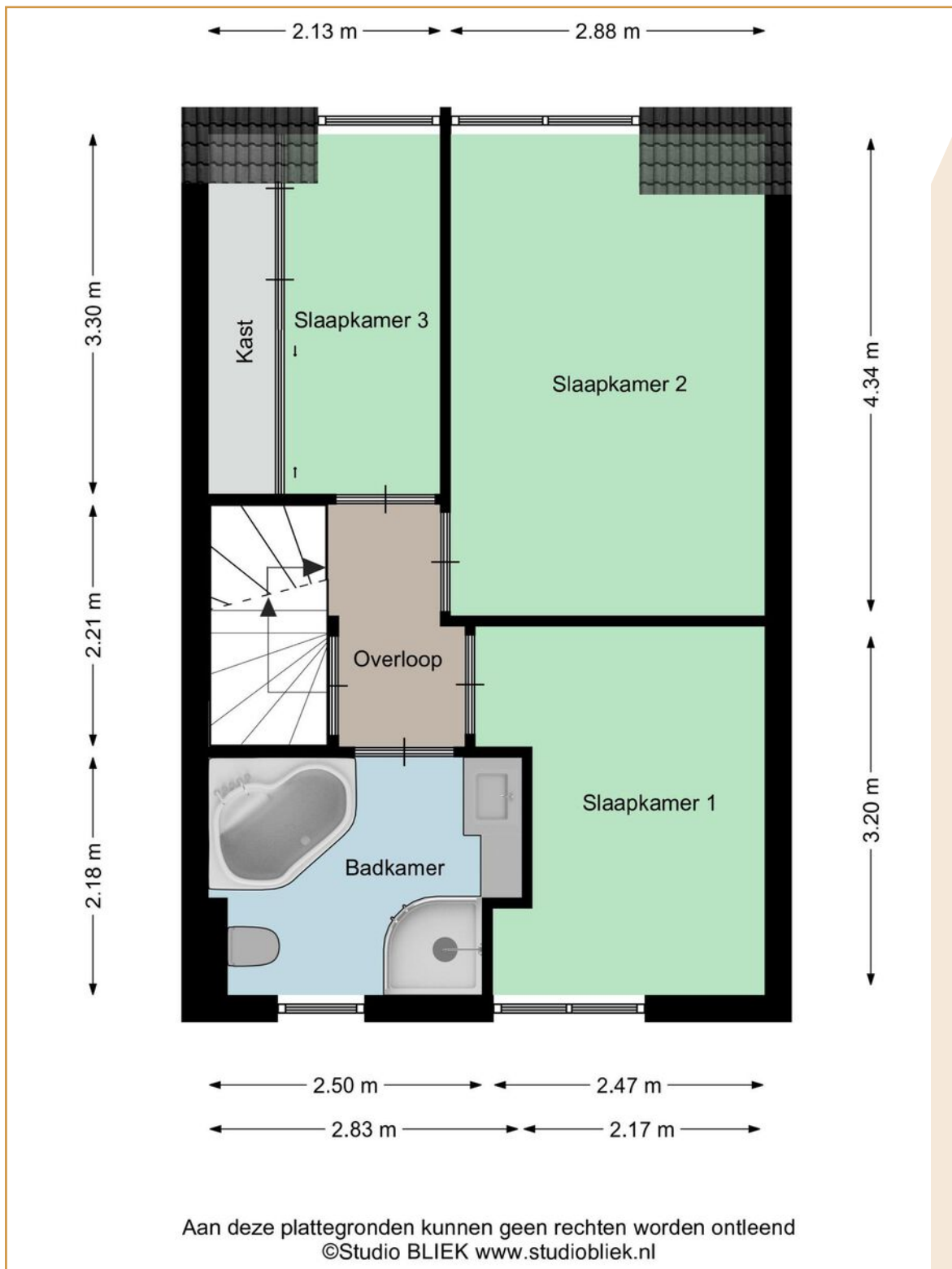


# Plattegrond

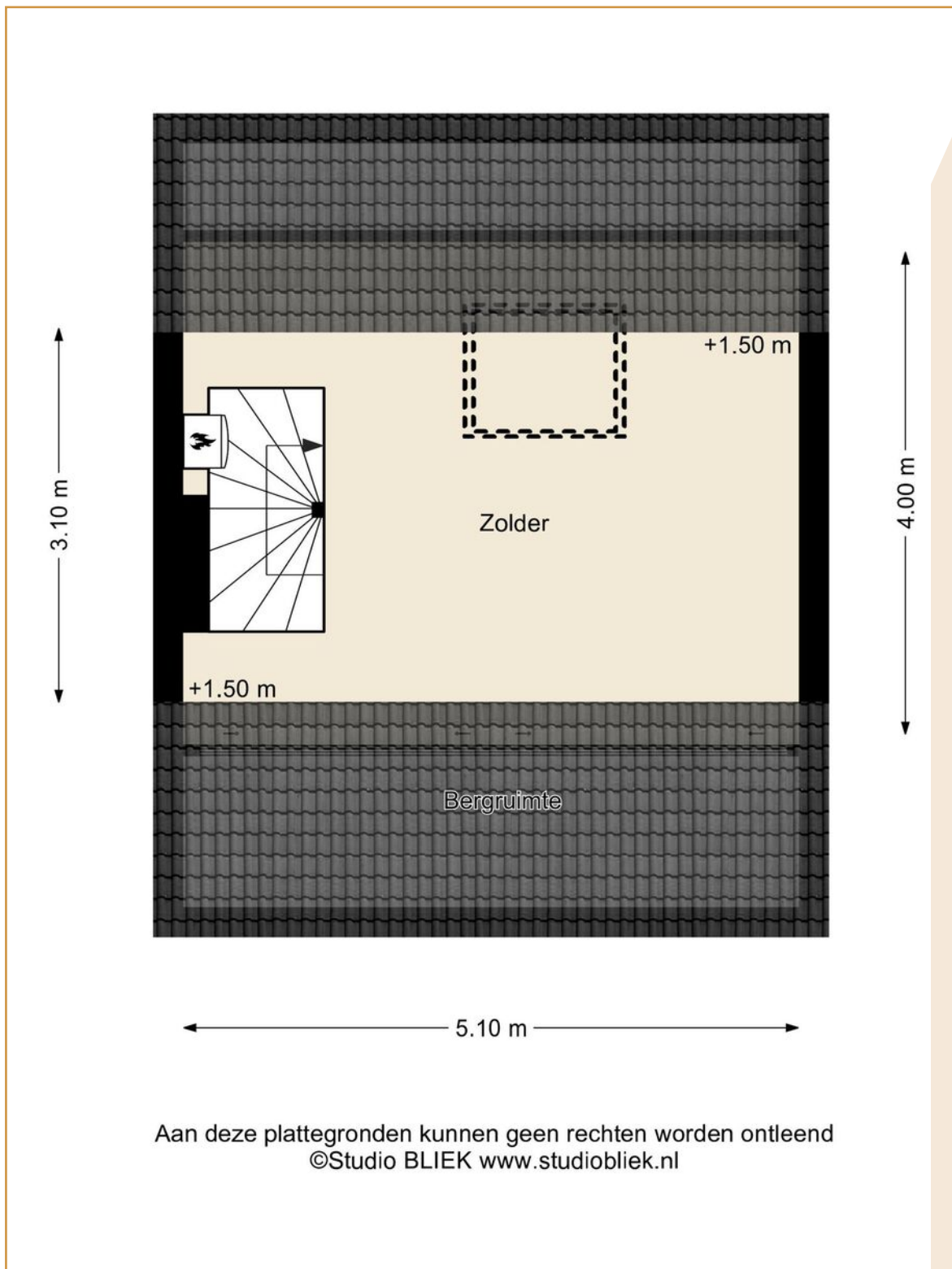




# Plattegrond



# Plattegrond





# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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 actuele 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. De maten zijn indicatief.



# Algemene informatie

## **BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)**

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

## **WAARBORGSOM / 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

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

