

BURG.  
DE RUYTERSTRAAT 3  
HAAREN



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1979</b>
<b>Type:</b>	<b>tussenwoning met garage</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 409 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>148 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Energie label</b>	<b>C</b>

# Haaren / sfeervol wonen aan een mooi plein

Aan de rand van een mooi pleintje met openbaar groen staat deze goed onderhouden, geschakelde woning met vier slaapkamers en een garage van maar liefst 35 m<sup>2</sup>.

Dankzij de dakkapel is de vierde slaapkamer verrassend ruim en de moderne badkamer heeft, net als de keuken, veel comfort. Op de begane grond ligt een houten vloer en de diepe tuin is gesitueerd op het zonnige zuidoosten. De garage grenst aan de tuin en doordat er geen direct achterliggende bebouwing is, heb je veel privacy op een van de terrassen.

Vlak om de hoek is een groot plantsoen met speelgelegenheid voor de kinderen. Lopend en met de fiets zijn de basisschool, twee supermarkten en overige voorzieningen snel te bereiken.

Haaren, ook wel 'de tuin van Brabant' genoemd, ligt op slechts 3 kilometer van Oisterwijk. Er is een goede busverbinding met het treinstation, Oisterwijk, Tilburg, Helvoirt en 's-Hertogenbosch. Diverse natuurgebieden waaronder de Kampina, Oisterwijkse Vennen en het Nationaal park Loonse en Drunense duinen maken Haaren tot een zeer aantrekkelijk dorp om te wonen.

## BEGANE GROND

### HAL EN TOILETRUIMTE

In de hal zie je direct dat deze woning veel sfeer heeft. De houten vloer is doorgelegd in de woonkamer en keuken. Aan de rechterzijde, naast de meterkast, is ruimte voor een kapstok. De nette toiletruimte is groot genoeg voor een fonteintje en bij de trap zie je een trapleuning van een lange boomtak.

### WOONKAMER

De woonkamer is een gezellige leefruimte met mooi uitzicht naar de tuin, een bergkast onder de trap en een mooie verdeling tussen het zit- en eetgedeelte. Dit is een woonkamer met sfeer, veel lichtinval en meer

dan genoeg ruimte voor je meubels, planten en woonaccessoires.

### KEUKEN

Via het eetgedeelte is de halfopen keuken te bereiken. Door het grote raam kijk je naar het pleintje met mooie bomen.

De nette hoekopstelling heeft veel bergruimte, een werkblad met bijpassende achterwand en alle apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron.

### GARAGE

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de garage van maar liefst 35 m<sup>2</sup>. De garage is direct te bereiken vanuit de tuin en heeft, dankzij de breedte, een sectionaalpoort en een aparte loopdeur aan de achterzijde.

Uiteraard is de garage voorzien van elektra waardoor deze niet alleen als berging, maar ook als hobbyruimte en bijkeuken gebruikt kan worden.

### TUIN

In de woonkamer is een deur naar de diepe tuin op het zonnige zuidoosten. Doordat er geen direct achterliggende bebouwing is, heb je veel privacy en mooi uitzicht naar hoge bomen. De tuin is ingedeeld met twee terrassen, gevarieerde beplanting en aan beide zijden staan houten schuttingen. Tegen de gevel hangt buitenzonwering en de tuin maakt een zeer verzorgde indruk.

## EERSTE VERDIEPING

### SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd is. Deze kamer is over de hele breedte van de woning en is nu als tweepersoonskamer ingericht. Op de vloer van deze slaapkamer, de overloop en de slaapkamers aan de achterzijde ligt grijs laminaat.

# Haaren / Sfeervol wonen aan een mooi plein

## **BADKAMER**

De moderne badkamer heeft grote, donkergrijze tegels op de wanden en grijze tegels op de vloer. Het witte stucwerk op het bovenste deel van de wanden en het plafond vormen een smaakvol contrast.

De badkamer heeft alle benodigde voorzieningen: een ligbad, aparte douche, tweede toilet, handdoekenradiator en een tweepersoons wastafelmeubel met brede spiegel.

## **TWEDE VERDIEPING**

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, die dankzij de brede dakkapel verrassend veel ruimte biedt.

Vanaf de overloop zijn de vierde slaapkamer en de berging/wasruimte te bereiken.

De berging heeft een dakraam aan de voorzijde en rechts van de cv-ketel is ruimte om de wasmachine en droger naast elkaar te zetten. Achter het grote luik is een diepe berging in de schuinte van het dak.

De vierde slaapkamer is in gebruik als ouder-slaapkamer en heeft een royale maatvoering. Net als op de eerste verdieping ligt er laminaat op de vloer. In het schuine dakvlak onder de dakkapel is een berging en links van de deur hangt een wastafel.

De keurig aangelegde voortuin met siergrassen en bodembedekkers maakt deze woning meer dan compleet. Hier kun je zonder te verbouwen gaan genieten van deze mooie plek in Haaren.

## **BIJZONDERHEDEN:**

- Houten kozijnen, voorzien van dubbel glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit, 11 jaar oud);
- Het buitenschilderwerk op de begane grond is in 2021 gedaan;
- Energielabel C.

















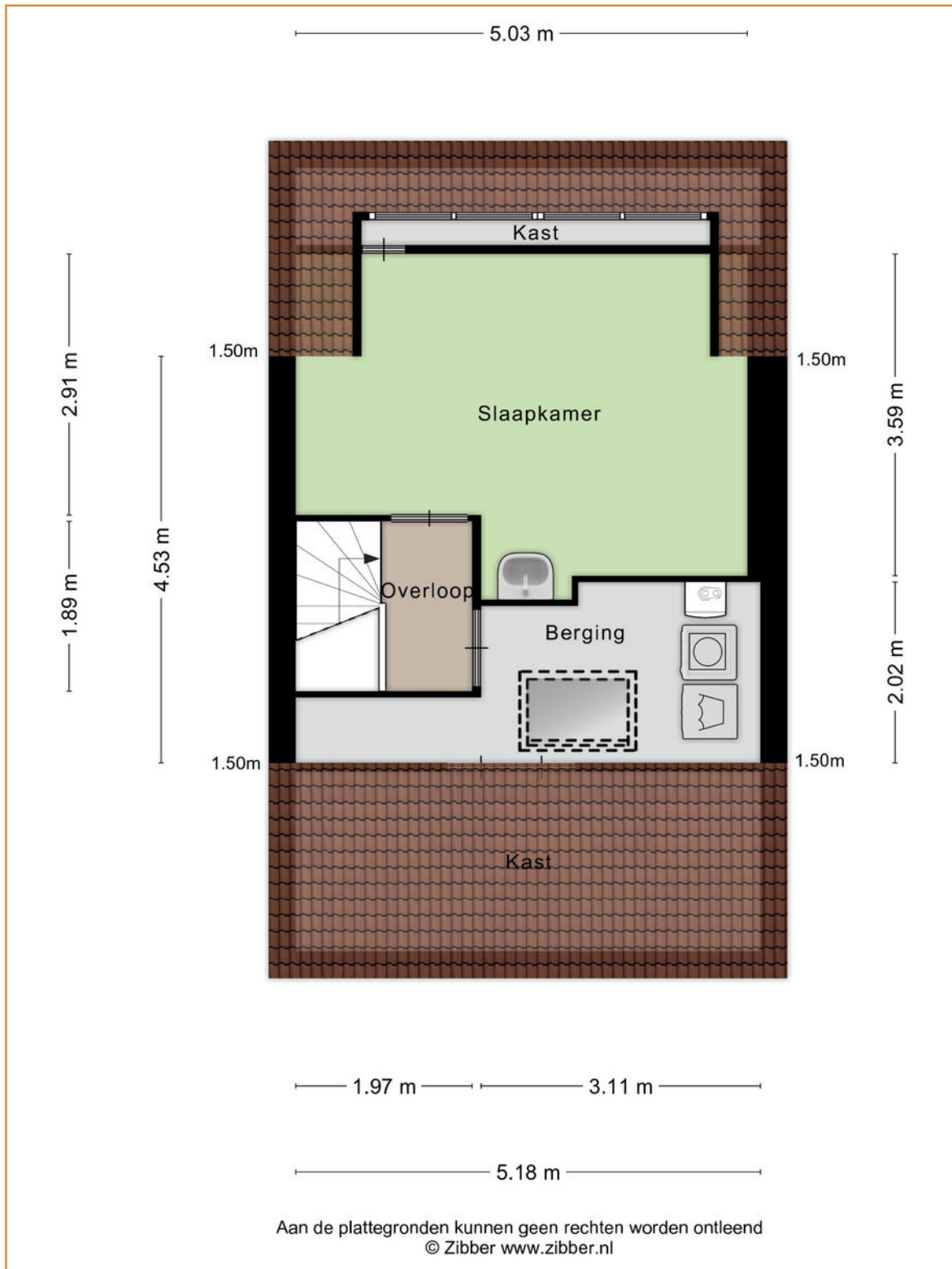
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/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		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Vlonder	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)

