

POSTELSTRAAT 42

ESCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1959
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 454 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 130 m²
Perceeloppervlakte:	350 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 32 m²
Externe bergruimte:	ca. 20 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	G

Esch / Mooie ligging aan de rand van Esch

Hou je van klussen en verduurzamen, dan is dit een buitenkans! Aan de rand van Esch staat deze ruime twee-onder-een kapwoning die in basis alles heeft wat je zoekt: een lichte woonkamer, een dichte keuken met bijkeuken, drie slaapkamers, een ruime badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Op de oprit en in de garage is ruimte voor de auto, aanhanger, fietsen en nog veel meer. De achtertuin met eigen achterom is, net als het dakterras, op het zuiden gesitueerd.

En de locatie? Die is prachtig. Je woont op een paar minuten lopen van een basisschool en vlak bij de Esschestroom, die al slingerend zijn weg volgt in het Brabantse landschap.

Esch heeft een compact centrum met diverse voorzieningen: een supermarkt, Marktpllein, dorps huis en enkele horecagelegenheden. Het dorp is gunstig gelegen tussen Boxtel, Haaren en Vught.

Voor het stuk grond aan de overzijde zijn plannen om woningbouw te realiseren (dit betreft nog geen definitief bouwplan. Er is bezwaar aangetekend). Uitgangspunt is dat de boomstructuur langs de Postelstraat behouden blijft. Volgens de huidige plannen worden er vier vrijstaande woningen gebouwd op het open stuk grond. Op het landschappelijk inpassingsplan, dat op te vragen is bij de makelaar, blijft het stuk grond recht tegenover huisnummer 42 onbebouwd. De zichtlijnen tussen de nieuw te realiseren woningen wordt geborgd, door het opnemen van een bebouwingsvrije zone.

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel G. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Uiteraard is het de keuze aan koper om deze werkzaamheden, al dan niet gefaseerd, uit te (laten) voeren.

1) Plaatsen van een HR107 combiketel voor verwarming en tapwater zorgt voor energielabel E

(enkele maatregel)

- 2) Na-isolatie van de spouwmuren zorgt voor energielabel D (in combinatie met maatregel 1)
- 3) Enkel glas vervangen voor HR++ glas (inclusief kierdichting) zorgt voor energielabel C (in combinatie met maatregel 1 en 2)
- 4) Aanbrengen van minimaal 120 mm isolatie ter plaatse van alle daken zorgt voor energielabel B (in combinatie met maatregel 1, 2 en 3)
- 5) Aanbrengen van minimaal 150 mm vloerisolatie zorgt voor energielabel A (in combinatie met maatregel 1, 2, 3 en 4)
- 6) Het plaatsen van een hybride warmtepomp zorgt voor energielabel A+ (in combinatie met maatregel 2, 3, 4 en 5)
- 7) Het plaatsen van 8 zonnepanelen zorgt voor energielabel A++ (in combinatie met maatregel 2, 3, 4, 5 en 6)
- 8) Het plaatsen van 16 zonnepanelen zorgt voor energielabel A+++ (in combinatie met maatregel 2, 3, 4, 5 en 6) Hiermee wordt voldaan aan de nieuwbouw norm BENG (bijna energieneutraal gebouw).

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

De hal staat in verbinding met de woonkamer, keuken en de toiletruimte. Verder zie je aan de rechterzijde de originele trapopgang met een raam in de zijgevel, waardoor het daglicht naar binnen valt.

De toiletruimte met originele stortbak biedt tevens ruimte aan een klein fonteintje.

Onder de trap is een handige kelderkast en ook is er een meterkast en een garderobekast, waarin de gasmeter hangt.

WOONKAMER

Vanuit de hal en keuken is de woonkamer te bereiken. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gesitueerd en aan de andere kant van de open haard is het eetgedeelte. Door de grote ramen, onder andere aan de zuidkant, valt veel licht naar binnen.

Esch / Mooie ligging aan de rand van Esch

KEUKEN

De dichte keuken ademt op en top de sfeer van vroeger dankzij de oranje wandtegels, het hout op enkele wanden en de groene kleur van de keukenopstelling. Hier kun je naar eigen smaak gaan moderniseren, waardoor hier jouw droomkeuken kan staan. De huidige keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser.

BIJKEUKEN

Aan de keuken grenst een ruime bijkeuken met een geiser, uitstortgootsteen, de wasmachine aansluiting en een deur naar de tuin. Met het samenvoegen van de bijkeuken en keuken kun je een grote eetkeuken realiseren.

GARAGE

Schuin achter de woning staat een stenen garage met openslaande deuren aan de voorzijde, meerdere ramen, een deur naar de tuin en een bergvliering onder het schuine dak.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers te bereiken. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers en de derde slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Je ziet in de slaapkamers typische elementen uit de bouwperiode van het huis; inbouwkasten, wastafels en houten kozijnen met enkel glas. Vanuit een van de slaapkamers aan de achterzijde is het dakterras boven de bijkeuken te bereiken.

BADKAMER

Wat oorspronkelijk is gebouwd als slaapkamer, is lange tijd geleden verbouwd tot badkamer. De ruimte is ingedeeld met een ligbad, aparte douche met thermostaatkraan, een tweede toilet en een wastafel.

TWEDE VERDIEPING

ZOLDERKAMER

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, waar je op een ruime zolderkamer met dakkapel komt. In het schuine dakvlak is veel bergruimte en de houten kozijnen zijn voorzien van enkel glas.

BERGING

De zolderkamer grenst aan een berging/cv-ruimte met de opstelling van de VR-ketel en de geiser. Met het verbouwen en isoleren kun je deze etage zeer goed gebruiken om te slapen, vanuit huis te werken en om een hobbyruimte te creëren.

VOORTUIN EN OPRIT

Deze woning met boordevol potentie heeft een leuk aangelegde voortuin en een oprit voor minimaal twee auto's. De beplanting in de voortuin is merendeels groenblijvend. Tussen de bijkeuken en de garage is een eigen achterom met poort.

ACHTERTUIN

De achtertuin heeft een uitstekende zonligging (zuid) en veel privacy dankzij de houten schuttingen, waarvan een deel is begroeid met klimop. Er is ruimte om in de zon te zitten en in het verlengde van de garage is een eenvoudige kas gebouwd. Ook het dakterras op de eerste verdieping heeft een uitstekende zonligging.

BIJZONDERHEDEN

- Verwarming via een VR-ketel;
- Warm water via twee geisers;
- Houten kozijnen, voorzien van enkel glas (behoudens kozijnen in woonkamer en keuken);
- Vernieuwde groepenkast;
- Diepe oprit en een ruime garage/hobbyruimte;
- Mooie ligging aan de rand van Esch;
- Energielabel G.







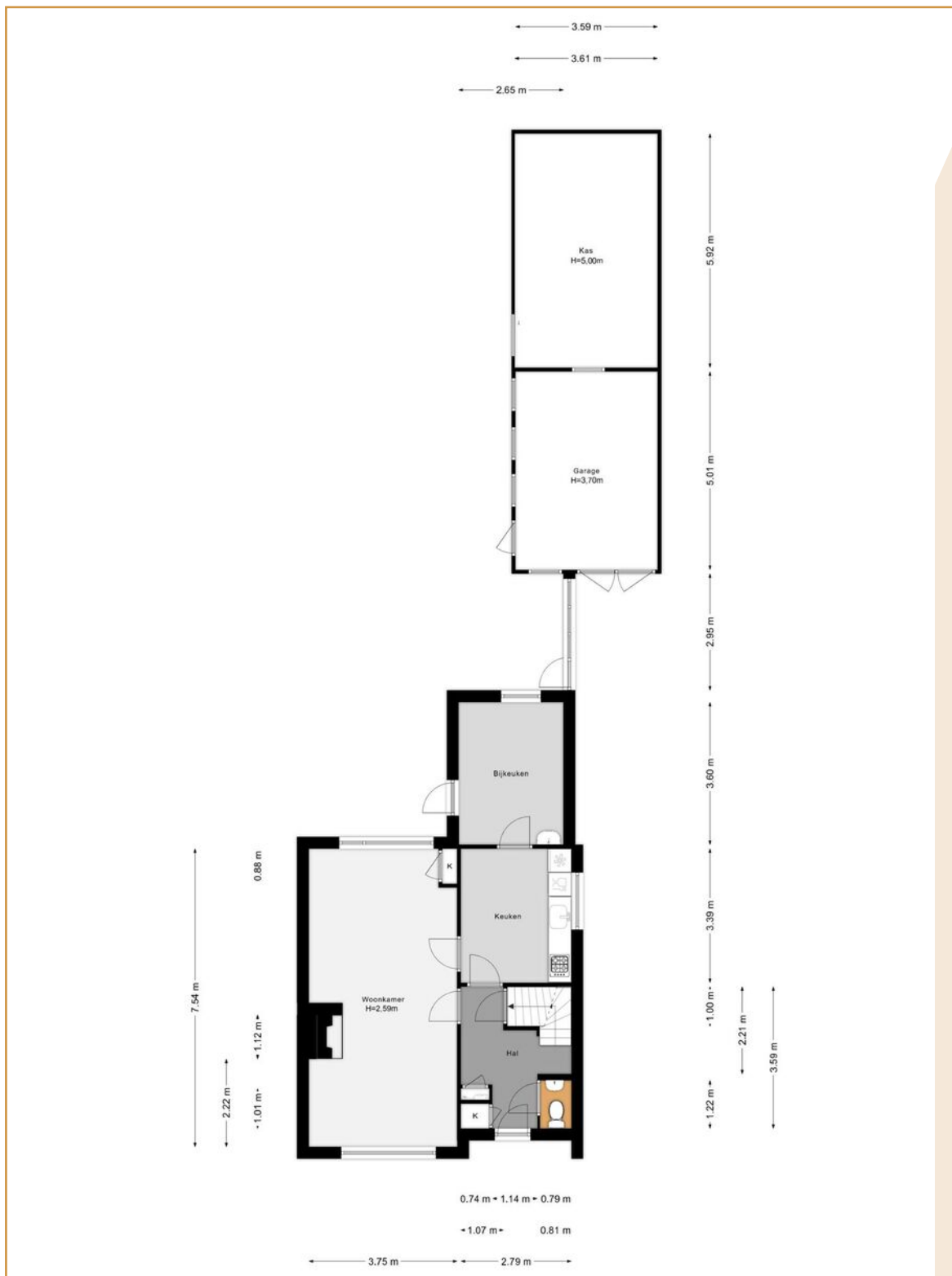




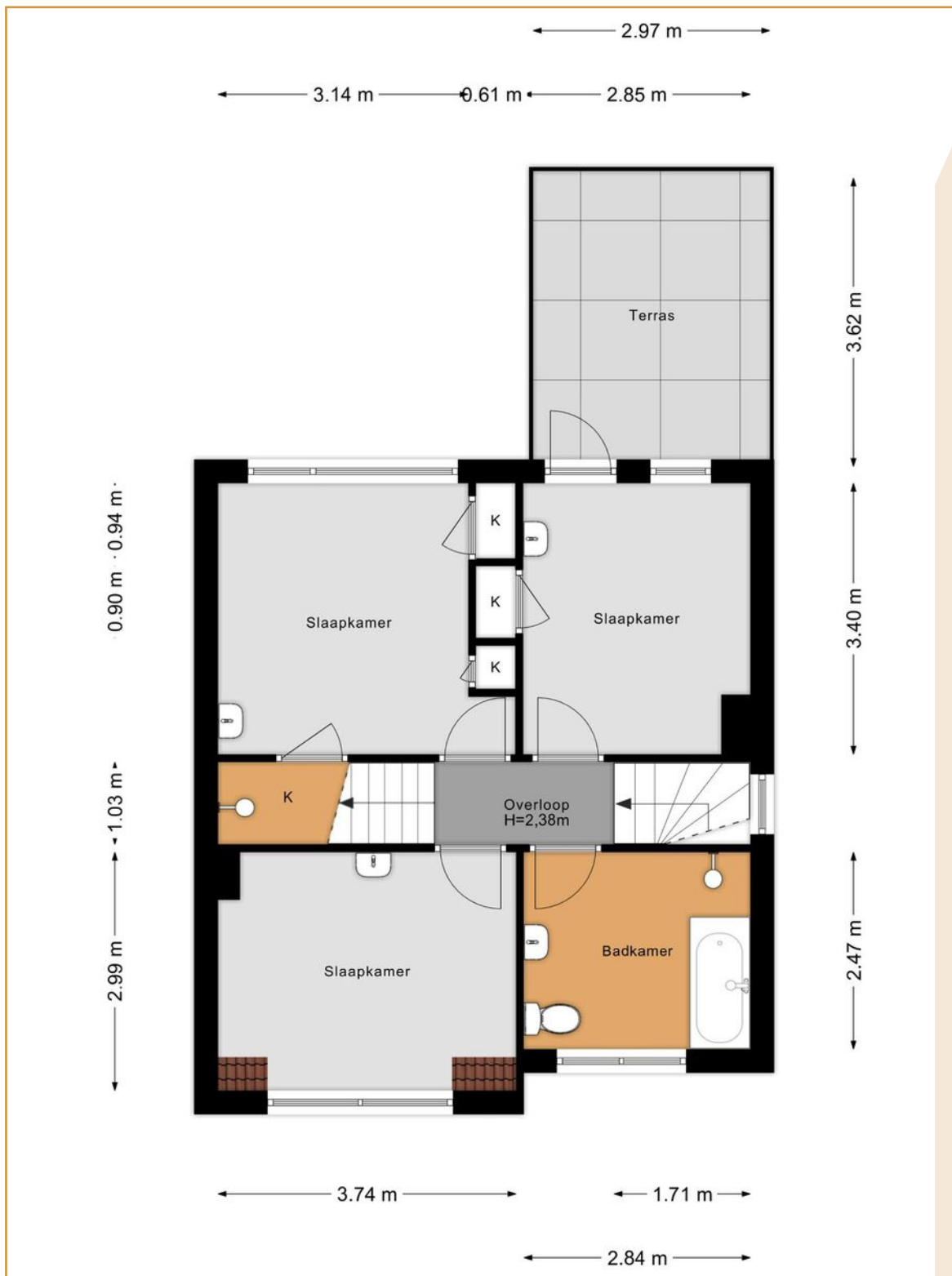




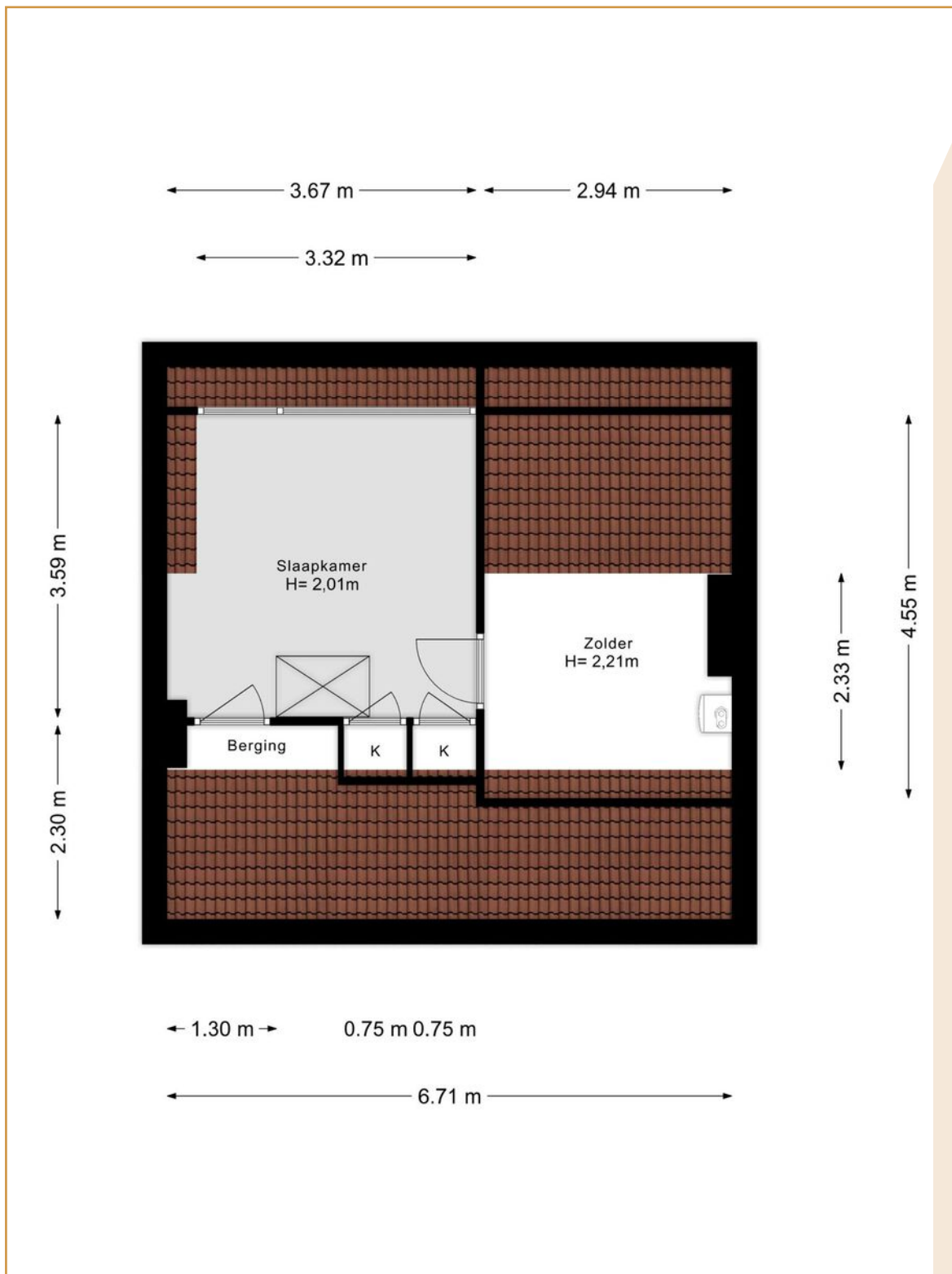
Plattegrond begane grond



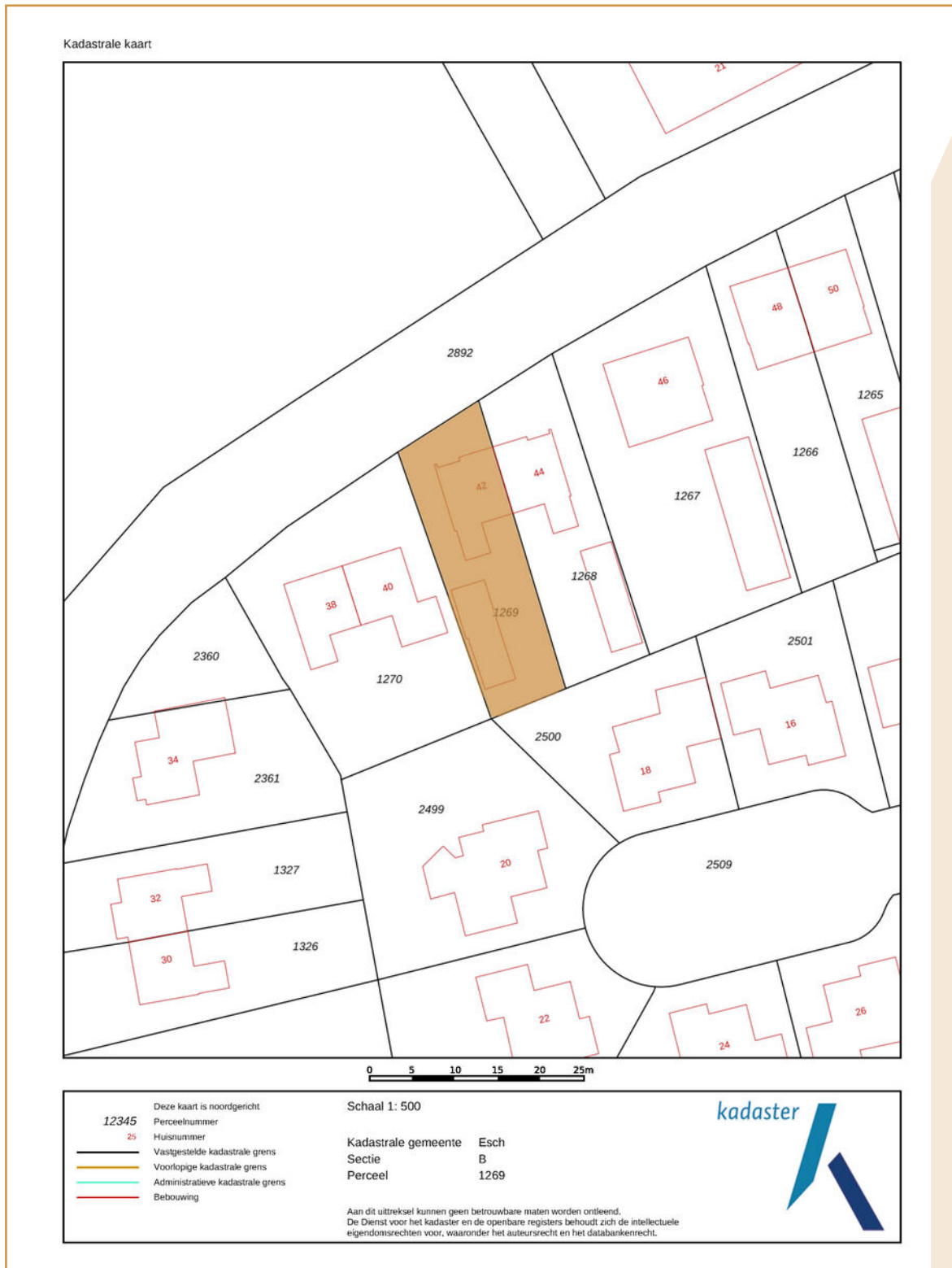
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- 2 lampen in de woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Aanwezige kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
(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 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.

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

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

