

GRAAF VAN LIMBURG
STIRUMSTRAAT 18
SINT-MICHIELSGESTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1953
Type:	tussenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	ca. 504 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 100 m²
Perceeloppervlakte:	183 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 27 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel	C

Sint-Michielsgestel / Wonen aan een mooi plein

Aan dit gezellige pleintje met openbaar groen is het goed wonen. Achter de karakteristieke voorgevel gaat een uitgebouwde, sfeervolle woning met een zeer ruime garage en carport verborgen. De uitgebouwde woonkamer grenst aan een overkapping, ingericht als terras. Er zijn drie ruime slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping. Ook de badkamer is heel ruim en licht, wat gerust een verrassing genoemd mag worden. Op het platte dak van de garage liggen 6 zonnepanelen, gericht naar het zuiden.

De woning staat in het mooie Sint-Michielsgestel, in het Oost-Brabants ook wel Gestel genoemd wordt. Je woont op een paar minuten lopen van een basisschool en vlak bij het Duits Bos. Met de fiets en lopend zijn het centrum, de middelbare school en de sportverenigingen goed te bereiken. Zo kun je lopend naar de supermarkt, de bakker, de winkels en de restaurants. Er zijn goede busverbindingen, onder andere met Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Met de auto is het, via de Gestelseweg, ongeveer 10 minuten naar de oprit van de A2.

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel C. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden. Met het na-isoleren van de spouwmuren krijgt deze woning energielabel B.

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

Open de donkerrode, houten voordeur met glas-in-loodraam naar de hal. Hier zie je een witte lambrisering, een kleurrijk glas-in-lood raam in de woonkamerdeur en de trap naar de eerste verdieping. Aan de linkerkant is de toiletruimte met licht tegelwerk, een wandcloset en een fonteintje.

WOONKAMER

Dankzij de uitbouw is de woonkamer een stuk groter

geworden. Zo is de keuken verplaatst en is het eetgedeelte in de aanbouw gesitueerd, waardoor er een zeer grote zitkamer is ontstaan. Mooie elementen zijn de schouw met gashaard, het schuurwerk plafond met inbouwverlichting en het spachtelputz op de wanden. In de woonkamer ligt, net als in de hal en keuken, een laminaatvloer.

WOONKEUKEN

Het eetgedeelte in de woonkamer vormt één geheel met de keuken. Hier staat een smaakvol rode hoekopstelling met een granieten blad en diverse inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, recent vernieuwde oven en een koelkast.

OVERKAPPING EN GARAGE

Vanuit de woonkamer is een gezellige overkapping te bereiken, in gebruik als terras. Het frame is van aluminium en er is ledverlichting ingebouwd. Aan de tuinzijde is de overkapping af te sluiten met een doek. De overkapping grenst aan een 26 m² grote in spouw gebouwde garage, voorzien van elektra en een smeerput. De garage heeft een deur naar de tuin en een elektrisch bedienbare sectionaalpoort naar de carport aan de achterzijde.

TUIN

Aan de voorzijde zie je een mooi aangelegde, keurig onderhouden voortuin met gevarieerde beplanting. Via de overkapping aan de achterzijde loop je naar de grotendeels bestrate achtertuin op het oosten.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde is een zeer ruime slaapkamer over de hele breedte van de woning. De inbouwkast biedt veel bergruimte en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Ook de slaapkamer aan de voorzijde heeft een inbouwkast en hier zijn de wanden voorzien van glas stucwerk. De plafonds, afgewerkt met schuurwerk, zijn voorzien van inbouwverlichting.

Sint-Michielsgestel / Wonen aan een mooi plein

BADKAMER

Verrassend is de grootte van de badkamer, gesitueerd aan de voorzijde. De plafondafwerking is hetzelfde als in de slaapkamers en de wanden zijn, net als de vloer, geheel betegeld. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en de badkamer is ingedeeld met een kwartronde douche, voorzien van een regendouche en een losse handdouche. Verder zie je een wastafel, twee badkamerkasten, een wandcloset, wandradiator en een infraroodstraler.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP EN SLAAPKAMER

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, waar de ruimte is verdeeld in een voorzolder en een slaapkamer. De slaapkamer heeft een grote dakkapel en op de vloer van deze etage ligt laminaat. Achter de knieschotten, in de schuif van het dak, is ruimte om spullen op te bergen.

BIJZONDERHEDEN:

- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Smartline, juni 2006);
- Op het platte dak van de garage liggen 6 zonnepanelen;
- Ruime garage/hobbyruimte met elektra, een smeerput en een carport;
- Drie slaapkamers en een ruime badkamer;
- Mooie ligging aan de rand van een pleintje met openbaar groen;
- Energielabel C.







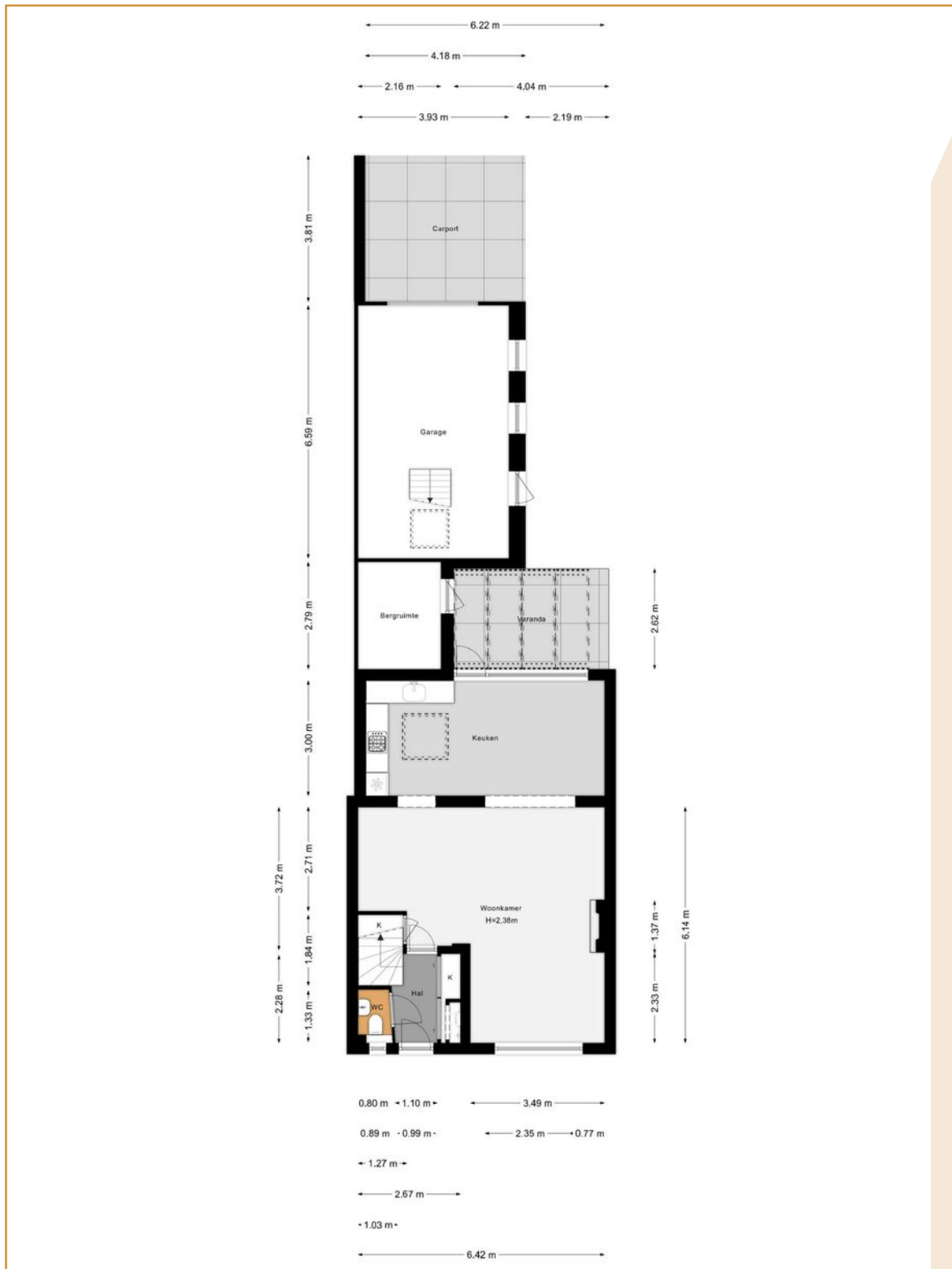




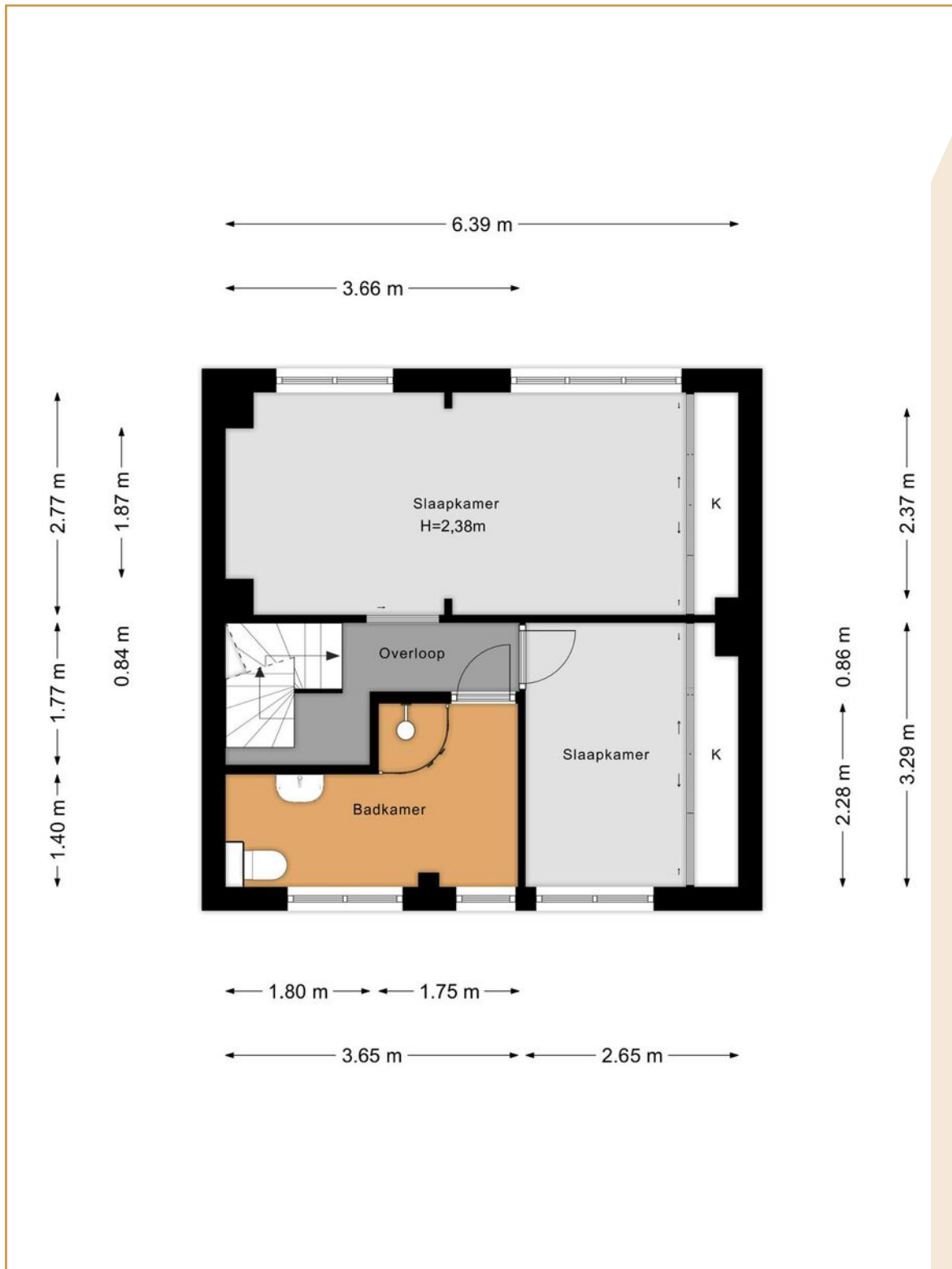




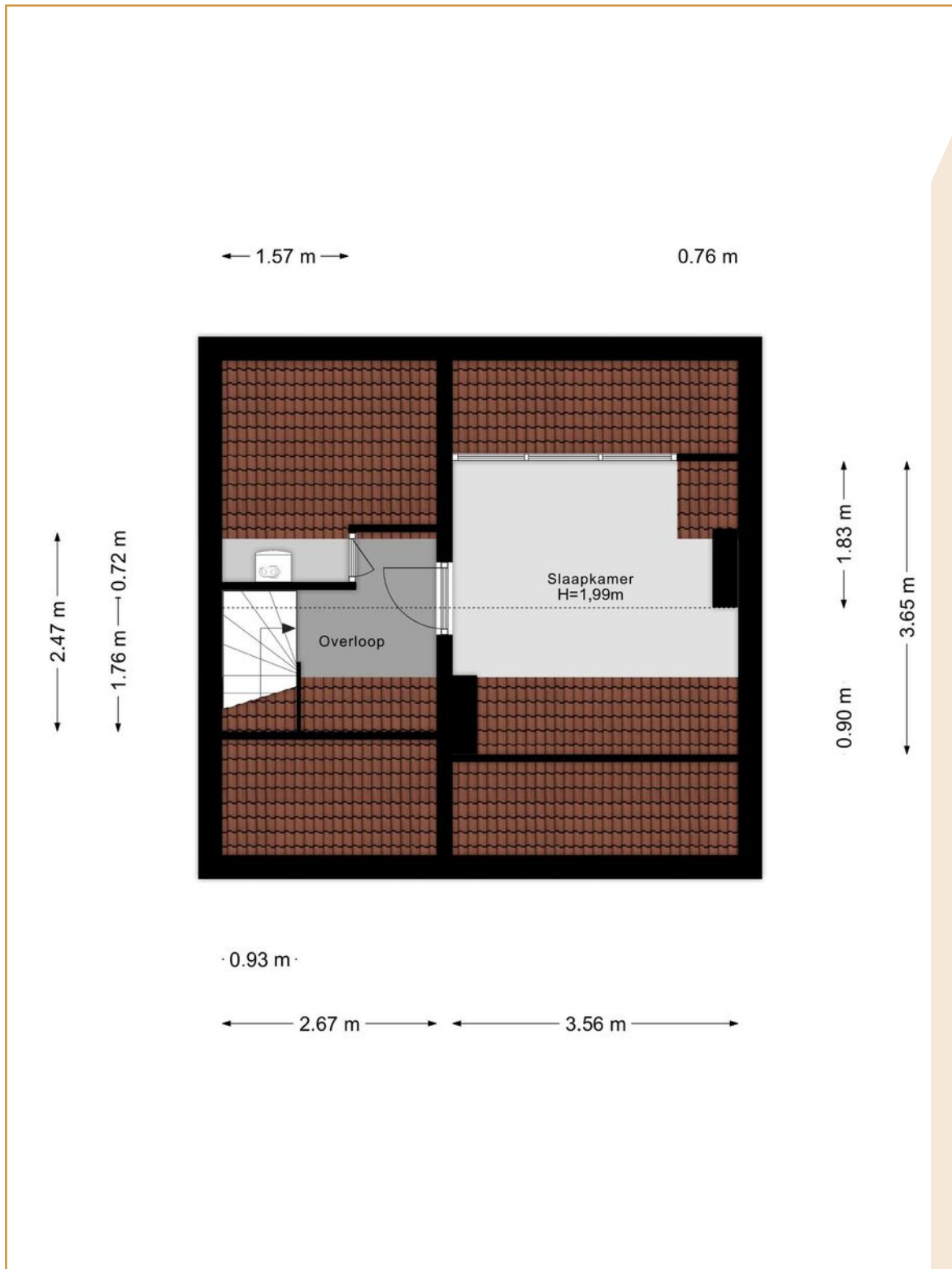
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten slaapkamer logeerkamer gaderobekast hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

www.vandervenmakelaardij.nl

