

HULSBERG 24 ESCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1974
Type:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	6 (waaronder 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 458 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 181 m²
Perceeloppervlakte:	702 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 30 m²
Verwarming:	hete lucht verwarming, cv-ketel
Energie label	B

Esch / Ruime gezinswoning met bijgebouw

Aan de Hulsberg in Esch staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van maar liefst 702 m². Een ideale gezinswoning met volop leefruimte, een diepe tuin, eigen oprit met carport én een bijzonder luxe, vrijstaand multifunctioneel bijgebouw dat direct in het oog springt. Deze tuingerichte ruimte biedt ongekend veel mogelijkheden: perfect als thuishokantoor of praktijkruimte, maar net zo geschikt als sportruimte, gameroom of comfortabele chillplek voor de kinderen. In combinatie met het energiezuinige karakter van de woning met energielabel B, de verzorgde staat van onderhoud en de rustige ligging is dit een huis dat klaar is voor jarenlang woonplezier.

LOCATIE

Hulsberg 24 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Esch, op korte afstand van speelvoorzieningen en de basisschool Willibrordus. De wijk kenmerkt zich door een rustige en groene opzet met veel ruimte en een prettige afstand tot omliggende bebouwing, wat bijdraagt aan een comfortabele en ontspannen woonomgeving. Voor dagelijkse voorzieningen zoals winkels, sportclubs en het NS-station zijn Bostel en Vught uitstekend bereikbaar. Ook de A2 richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch ligt op enkele minuten rijden. Een rustige woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid van de regio.

INDELING

BEGANE GROND

HAL

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en is deels overdekt. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer. De hal is praktisch ingericht en verzorgd afgewerkt.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is uitgevoerd met een staand toilet en fonteintje.

WOONKAMER

De woonkamer is ruim en licht, met het zitgedeelte aan de voorzijde en de eethoek aan de tuinzijde. Grote raampartijen aan de tuinzijde zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. Aan de voorzijde is een hoek ingericht met een werkplek, een ideale plek om vanuit huis te werken. Deze ruimte leent zich ook uitstekend voor een extra zithoek of, met een kleine aanpassing, een aparte kamer. De pelletkachel vormt een sfeervol en functioneel middelpunt en zorgt voor een aangename warmte. De woning wordt verwarmd via heteluchtverwarming, wat bijdraagt aan een comfortabele en gelijkmatige warmteverdeling.

KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ingericht in een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de tuin en de overkapping, waardoor de multifunctionele ruimte droog bereikbaar is. Direct naast de keuken bevindt zich - onder de trap- een kelderkast, ideaal voor de opslag van proviand en voorraad.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Het multifunctionele bijgebouw is in 2002 gerealiseerd en meet circa 7,10 x 5,45 meter. Deze ruimte is bereikbaar via een overdekte verbinding vanuit de woning. De ruimte beschikt over openslaande deuren naar zowel de achtertuin als de voortuin en heeft daarmee een open en licht karakter. De afwerking en voorzieningen maken deze ruimte uitermate geschikt als thuishokantoor, praktijkruimte, sportruimte of comfortabele verblijfsruimte voor kinderen of gasten.

BERGING

Aangrenzend aan de multifunctionele ruimte bevindt zich de berging met een eigen toiletruimte, opstelling van de cv-installatie en extra bergruimte. Een praktische en functionele toevoeging aan het geheel.

Esch / Ruime gezinswoning met bijgebouw

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

De eerste verdieping beschikt over een grote slaapkamer aan zowel voor- als achterzijde, en een kleinere slaapkamer ook geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

BADKAMER

De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een ligbad, aparte douche, wastafel en toilet. Dankzij de aanwezigheid van daglicht voelt de ruimte licht en prettig aan.

TWEDE VERDIEPING

ZOLDER

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping is ruim opgezet en beschikt over voldoende daglichttoetreding. De zolder is geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte en biedt daarnaast veel bergruimte. De technische installaties zijn op de ruime overloop gesitueerd.

TUIN

De achtertuin is diep, verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Direct achter de woning ligt een terras met overkapping, waardoor u al vroeg in het jaar en tot laat in het seizoen buiten kunt zitten. De tuin is verzorgd aangelegd met gazon, borders en volwassen beplanting en biedt volop ruimte voor kinderen om te spelen. Achter in de tuin bevindt zich een overdekt prieel, gerealiseerd in 2002, een heerlijke plek om beschut te genieten van de tuin.

VOORTUIN EN CARPORT

Aan de voorzijde beschikt de woning over een oprit met carport. Een gedeelte van de inrit is gelegen op gemeentegrond.

VERDUURZAMING

De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van 12 zonnepanelen. In de woning is grotendeels HR ++ beglazing toegepast, met uitzondering van de ramen op de eerste verdieping en het toiletraam op de begane grond.

Op basis van advies van de labeladviseur zijn de volgende verbeteringen mogelijk:

- Het isoleren van de hellende daken met minimaal 140 mm isolatie kan bijdragen aan een verdere verbetering van het energielabel richting A.
- Het vervangen van het resterende enkel glas door HR++ glas kan, in combinatie met dakisolatie, resulteren in energielabel A.

De berekening is gebaseerd op de huidige indeling en vorm van de woning. Eventuele aan- en uitbouwen kunnen invloed hebben op de uitkomst van deze berekening, evenals wijzigingen in de methodiek van het energielabel. Aan deze berekening en dit advies kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJZONDERHEDEN

- Deze woning betreft een goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een perceel van 702 m².
- Het totale woonoppervlakte bedraagt circa 181 m², waarvan circa 144 m² is gelegen in het hoofdgebouw en circa 37 m² gebruiksoppervlakte wonen is gesitueerd in een afzonderlijk bijgebouw.
- Het luxe, goed geïsoleerde multifunctionele bijgebouw is ideaal voor werken aan huis of hobbygebruik.
- De woonkamer is voorzien van een pelletkachel en heteluchtverwarming voor een aangenaam wooncomfort.
- De woning beschikt over vier slaapkamers en een ruime badkamer met daglicht.
- De diepe tuin biedt veel privacy en beschikt over een overdekt prieel.
- Parkeren is mogelijk op eigen terrein dankzij de oprit met carport.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in Merbau.
- De woning beschikt over energielabel B.

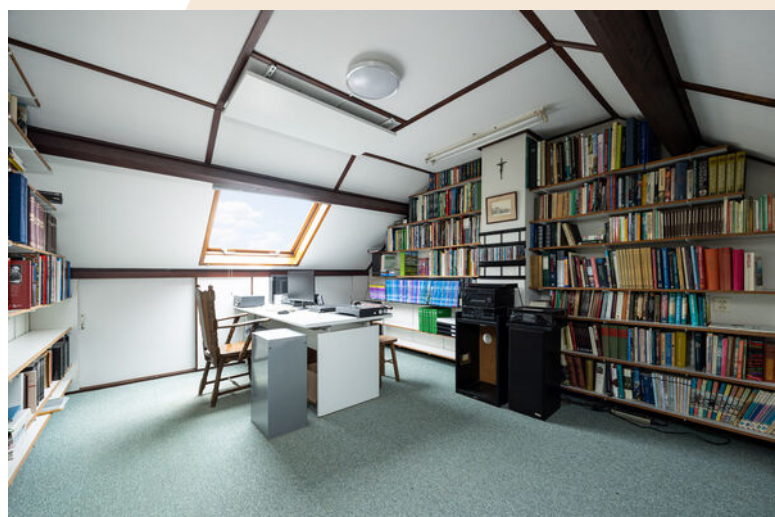








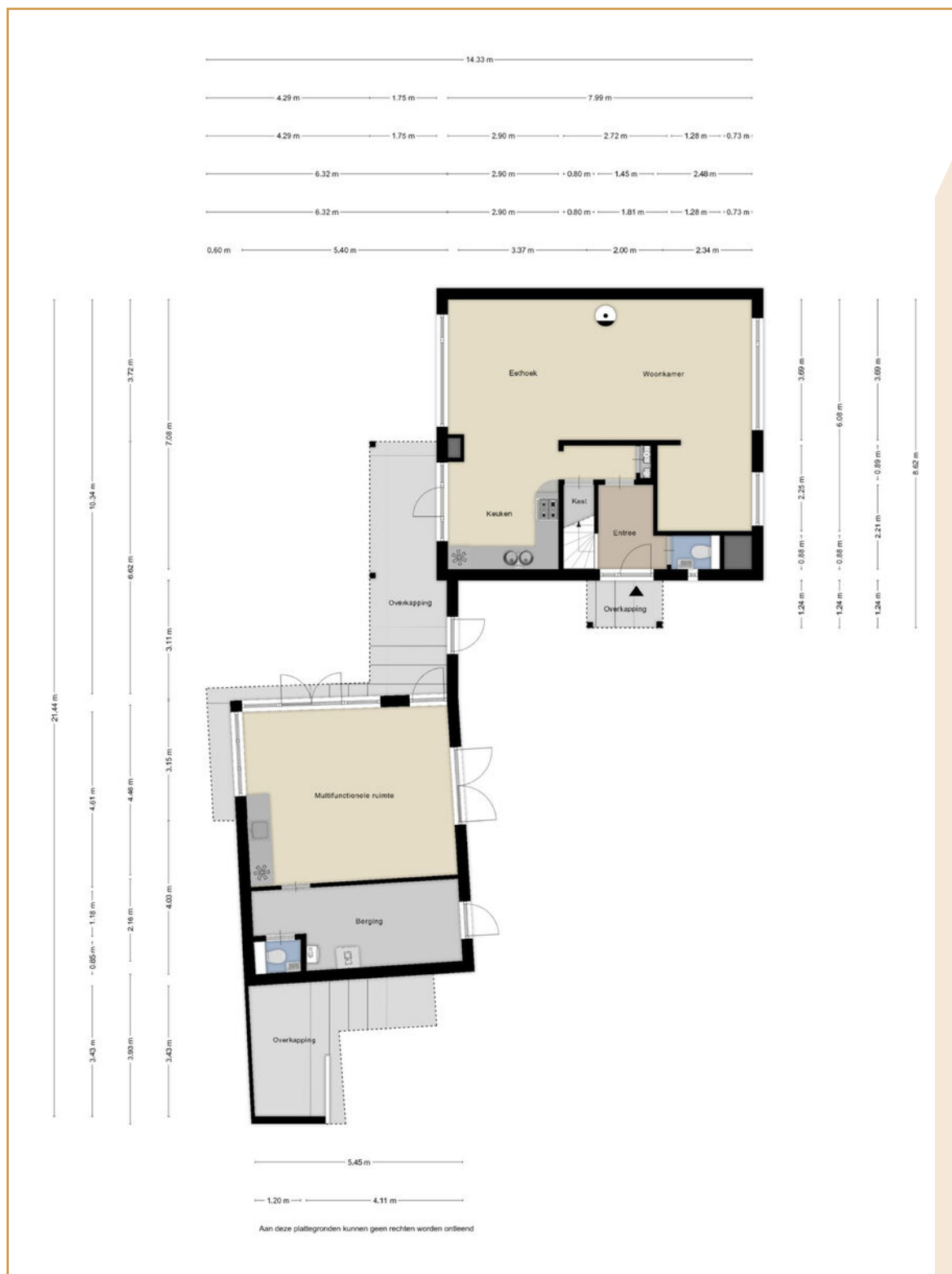








Plattegrond begane grond



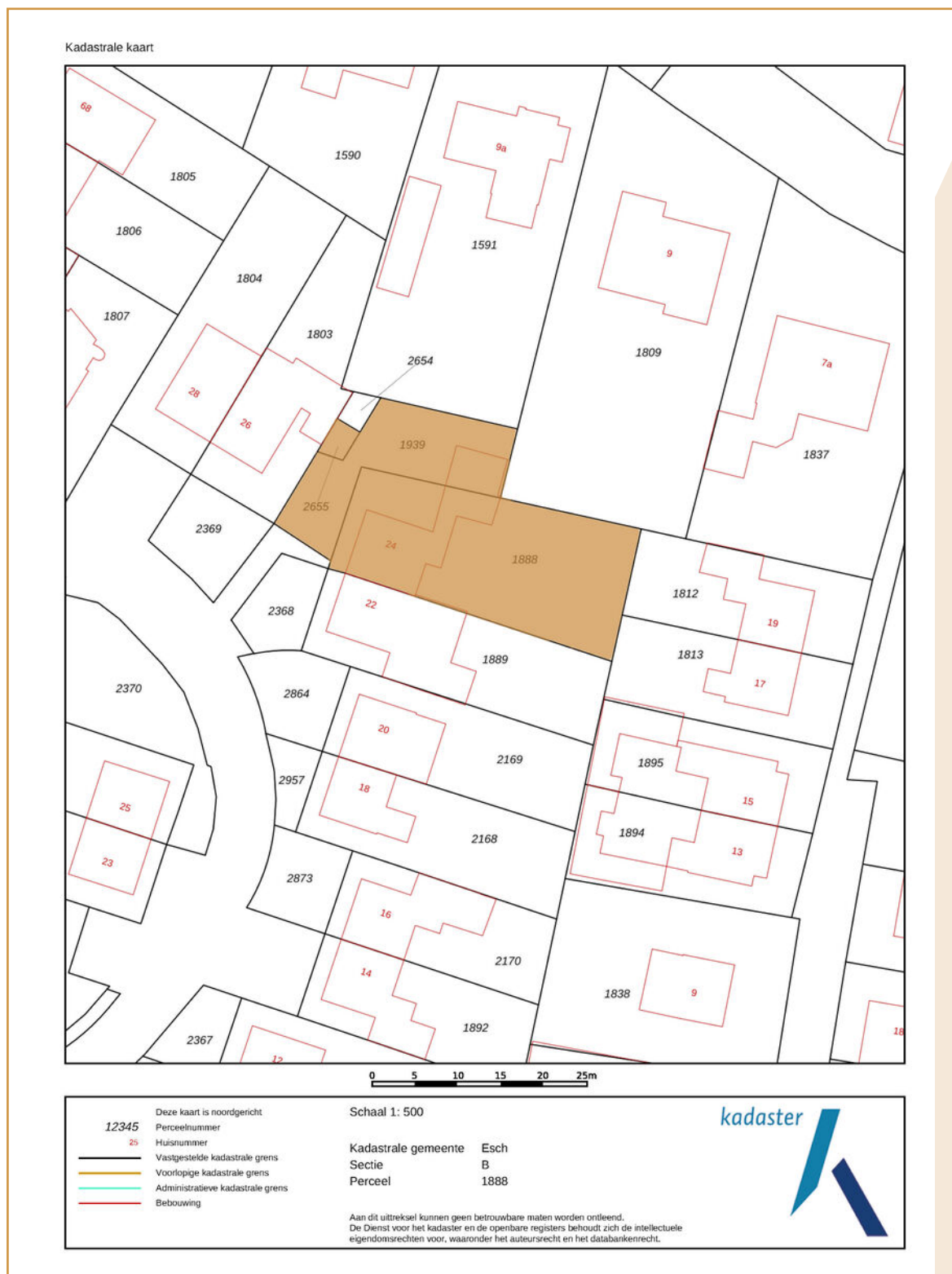
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten, behoudens op zolder		X	
- Legplanken kelder en berging MF ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- betreft: hordeur keuken	X		
- Gordijnrail multifunctionele ruimte	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kapstok		X	
- Spiegel		X	
- Pelletkachel met voorraadbak	X		
- Vast bureau met werkblad	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Keukenboiler	X		
- Koelkast multifunctionele ruimte	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel en wandkast	X		
- Toilet en toiletrolhouder multifunctionele ruimte	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Hetelucht cv-installatie i.c.m. geiser	X		
- Combi cv-ketel multifunctionele ruimte	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tafel met natuurstenen blad inclusief 4 tuinstoelen en houten kussenkist	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting en warmtestraler priel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Fontein	X		
- Gietijzeren buitenkachel	X		

Algemene informatie

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

VOORBEHOUDEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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.

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 opgegeven maten en oppervlakten zijn daarom uitsluitend indicatief. Noch verkoper noch makelaar aanvaarden aansprakelijkheid voor afwijkingen in de maatvoering.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM. Deze zijn verkrijgbaar via www.nvm.nl.

FINANCIERING

Het is raadzaam dat een kandidaat-koper vooraf inzicht heeft in de financiële mogelijkheden alvorens een bod uit te brengen. Indien gewenst kunnen wij kandidaten in contact brengen met een onafhankelijke financiële dienstverlener.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van vóór 1995 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

VRAGEN?

Voor vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging kun je uiteraard contact met ons opnemen.



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

