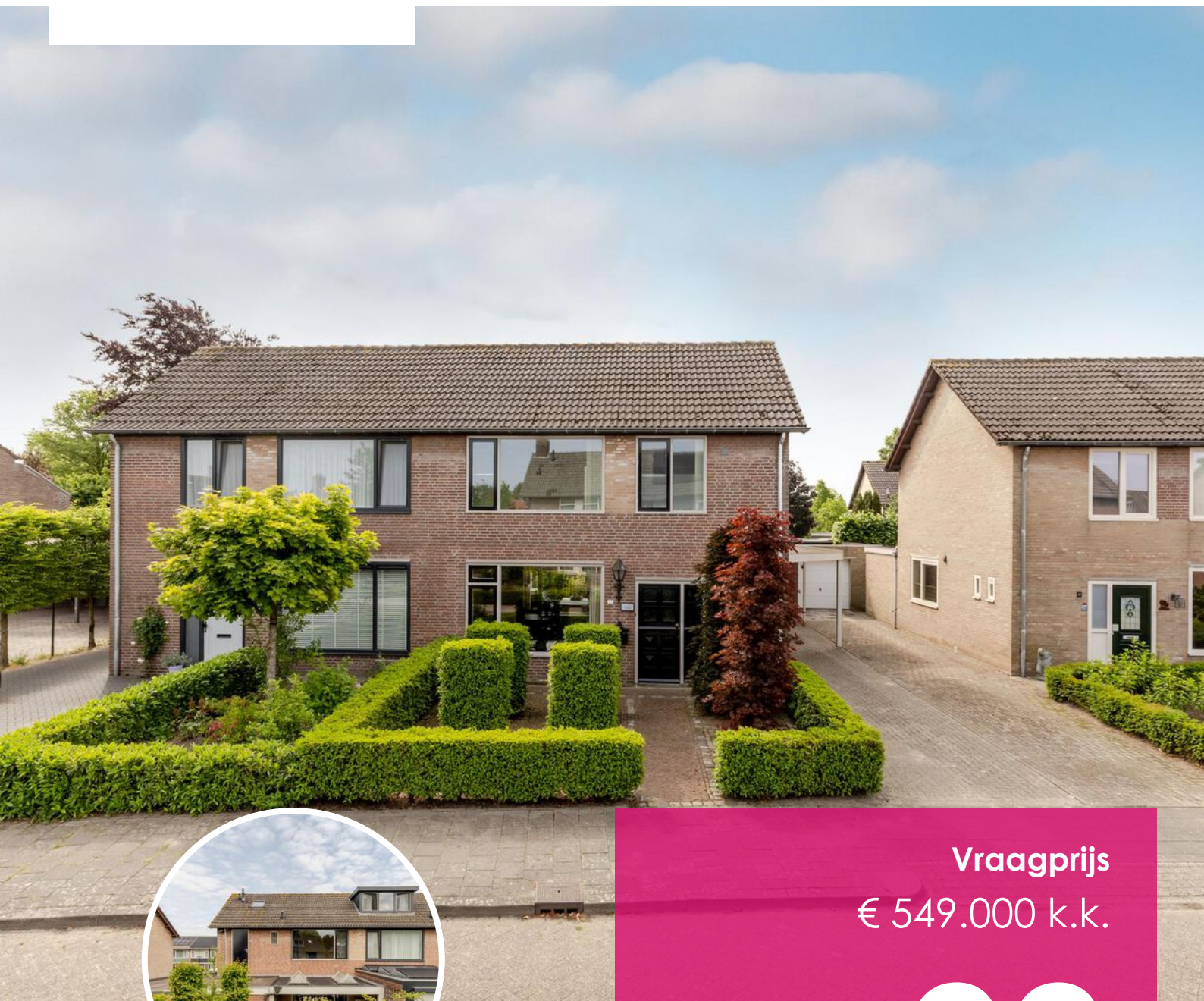




Vraagprijs
€ 549.000 k.k.

22

ESDOORNLAAN

HAAREN

06-21395588

info@beekhuizenmakelaardij.nl

www.beekhuizenmakelaardij.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1972

WOONOPPERVLAKTE:
118 m²

INHOUD:
431 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
269 m²



OMSCHRIJVING

Welkom in deze zeer goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning in een rustige straat van het dorp Haaren. De woning is dichtbij de voorzieningen van Haaren gelegen en met maar liefst vier slaapkamers, een heerlijke tuin op het zuidoosten en een eigen oprit met carport en garage zijn hier volop mogelijkheden.

De huidige eigenaren wonen al ruim 40 jaar in de woning wat wel aangeeft dat het een fijne woning en straat is. De woning heeft een zeer groene tuin met een diversiteit aan beplanting en een royale overkapping waar het hele jaar gebruik van kan worden gemaakt.

Highlights:

- Vier slaapkamers;
- Moderne keuken uit 2021;
- Prachtige tuin met een zonnige ligging
- Eigen oprit met carport en garage.

INDELING

Begane grond:

Je komt aan op de royale oprit waar moeiteloos meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. Direct tegen de woning bevindt zich een praktische carport, hierdoor staat je auto altijd droog. De woning betreedt je vervolgens middels de voordeur of de poort ten behoeve van de achterom. Entree tot de hal waar je toegang krijgt tot de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de keuken. Via de keuken loop je de ruime woonkamer in. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden van de woning valt het daglicht rijkelijk naar binnen en kun je aan de achterkant heerlijk de tuin in kijken. De woonkamer biedt volop plek voor een gezellige zithoek en eethoek. De keuken die is vernieuwd in 2021 is voorzien van 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, en vaatwasser (Miele). Er is voldoende ruimte voor een eettafel en dankzij de praktische trapkast is er altijd plek voor extra voorraad. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met fraaie

ingebouwde kast waarin de aansluitingen de wasmachine en wasdroger zijn weggewerkt. Via deze bijkeuken heb je directe toegang tot de achtertuin en de fijne overkapping waar veelvuldig gebruik van kan worden gemaakt, je zit hier immers altijd droog.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de drie slaapkamers zijn royaal van formaat en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De derde slaapkamer is perfect als kinderkamer of rustige thuiswerkplek. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het platte dak. De keurige en nette badkamer is volledig betegeld wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Hier vind je een inloopdouche, een toilet en een wastafel. Alles wat je nodig hebt binnen handbereik en overzichtelijk ingedeeld.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping waar je uitkomt op een royale zolderkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer of hobbyruimte. Dankzij het dakraam valt het daglicht hier prettig naar binnen wat zorgt voor een lichte en aangename sfeer. Achter de knieschotten vind je volop bergruimte, ideaal voor koffers, seizoensspullen of alles wat je niet dagelijks nodig hebt. Tot slot vindt je op deze verdieping ook de cv-ketel.

Buitenleven:

De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen en volop van het buitenleven te genieten. Dankzij de nagenoeg zuidelijke ligging profiteer je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin heeft een groene en natuurlijke uitstraling met volop planten en bloemen. Als je door de tuin loopt ontdek je pas de echt schoonheid van deze tuin. Een zitkuil, fraaie bestrating en diverse zitjes zorgen voor een heerlijk buitenleven. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een

overkapping met twee lichtstraten waardoor je hier beschut zit en geniet van natuurlijk licht. Deze plek nodigt uit om te blijven zitten.

De woning beschikt over een ruime garage die zowel via de tuin als via de oprit toegankelijk is. De garage is voorzien van elektra en biedt alle mogelijkheden voor opslag, een werkplaats of het stallen van fietsen. Tot slot is er nog een praktische achterom aanwezig.

Specificaties:

Bouwjaar: 1972

Perceeloppervlakte: 269m²

Inhoud van de woning: 431m³

Woonoppervlak: 118m²

Externe bergruimte: 23m²

Aanvaarding: in overleg

ENTHOUSIAST geworden over deze 2¹ kapwoning gelegen op een fraaie en rustige locatie met een heerlijke tuin?

Een juiste beoordeling van de woning komt het beste tot zijn recht bij een persoonlijke rondleiding, welke ik graag voor u verzorg.

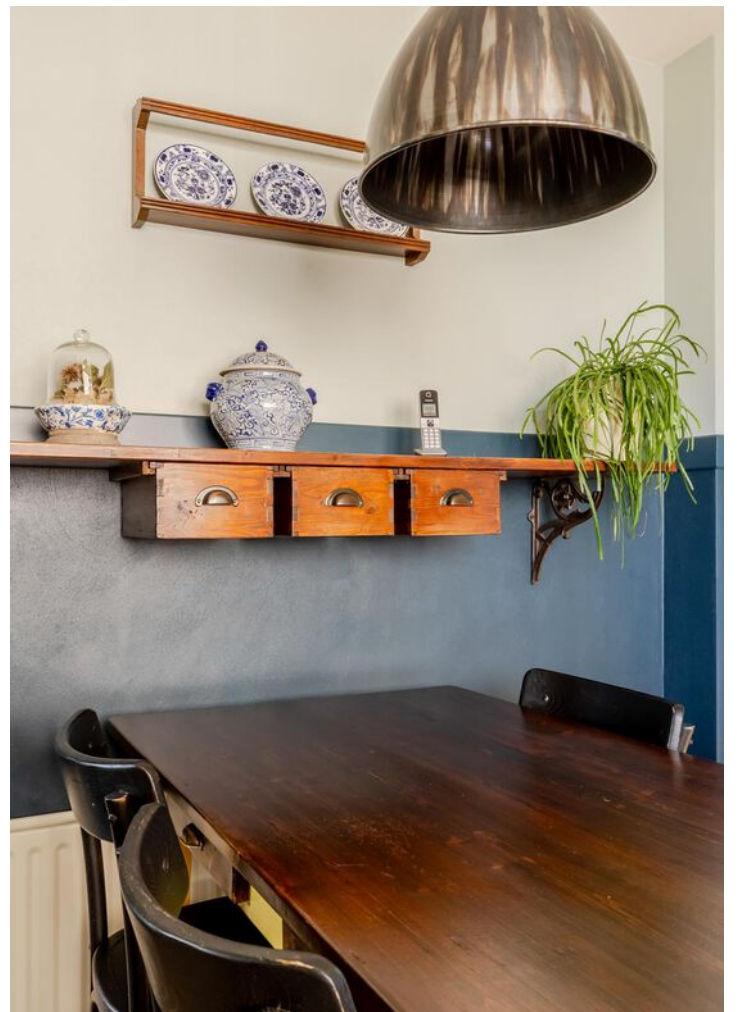
Wonen in Haaren!

Haaren staat ook bekend als 'de tuin van Brabant'.

Een gemoedelijk groen dorp centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen, natuur (duinen, bossen en vennen), dorpen en steden. Haaren beschikt over diverse voorzieningen op het gebied van scholing, sport en winkels. Kortom een plaats waar het heerlijk wonen is.



**'Rijkelijk
daglicht'**











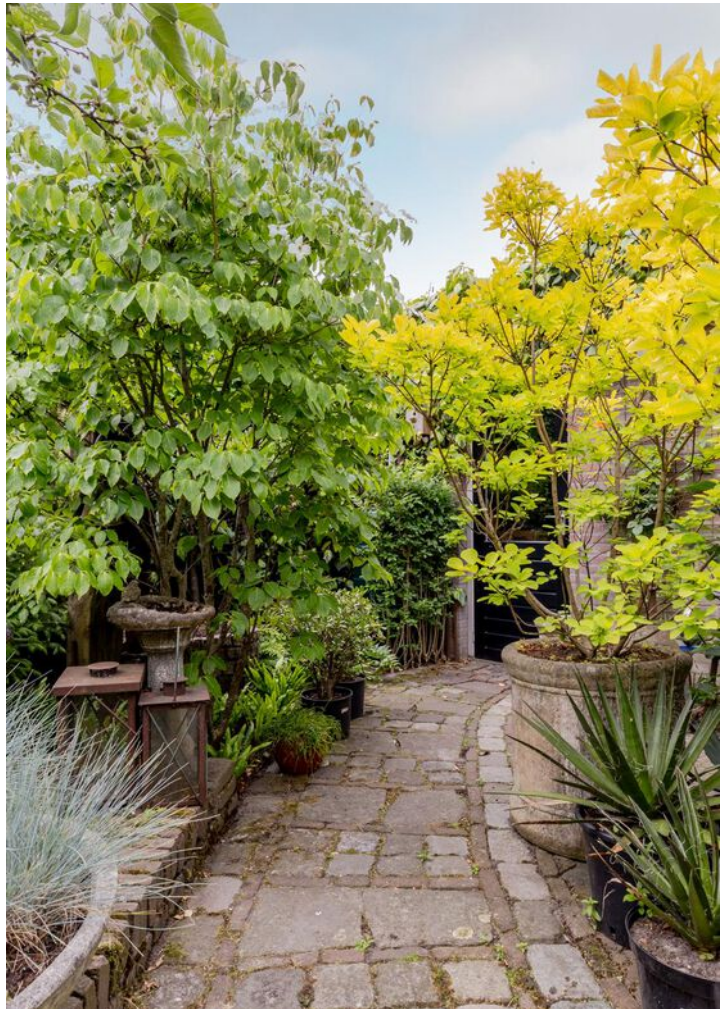


















PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

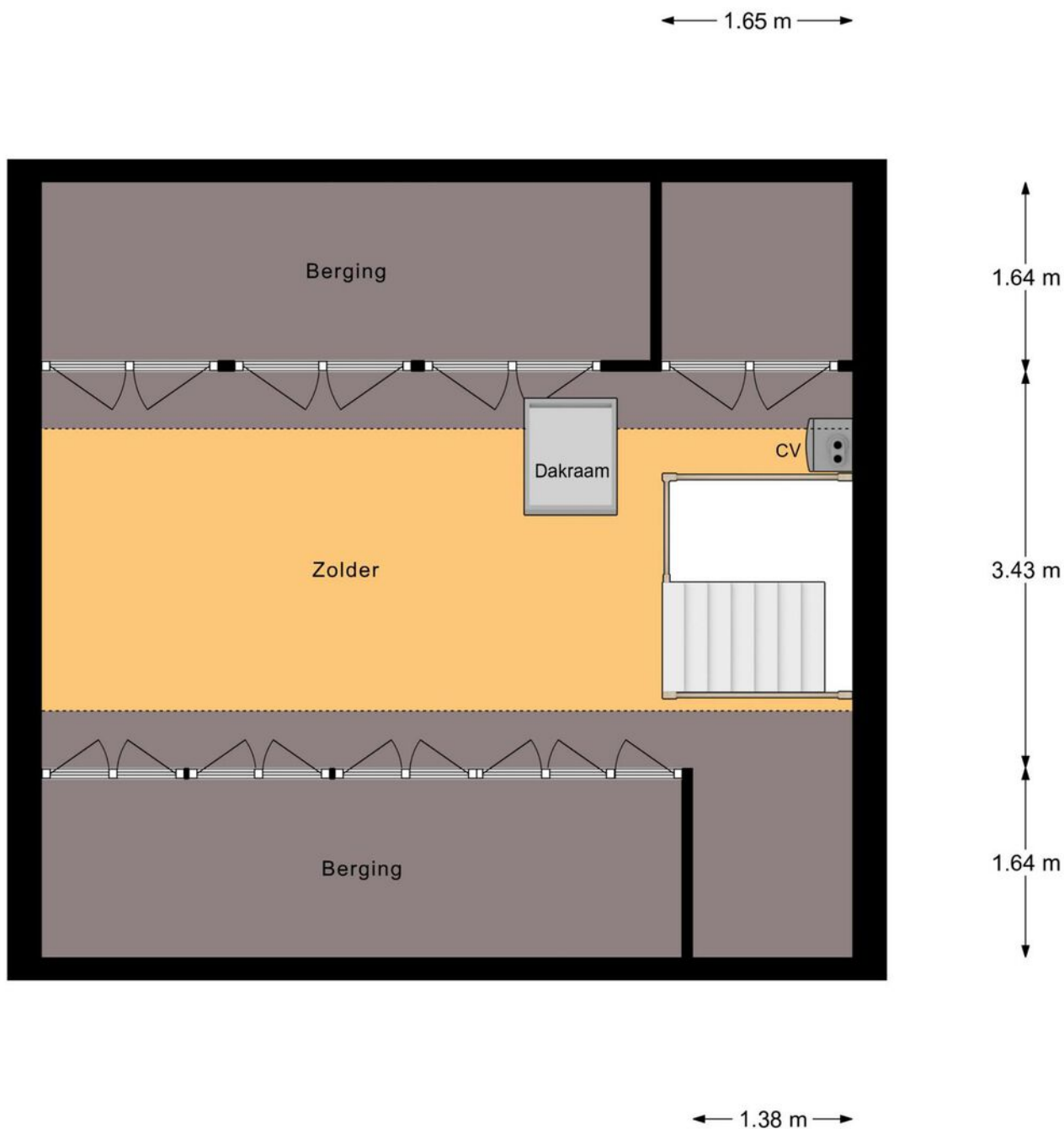
PLATTEGROND



1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

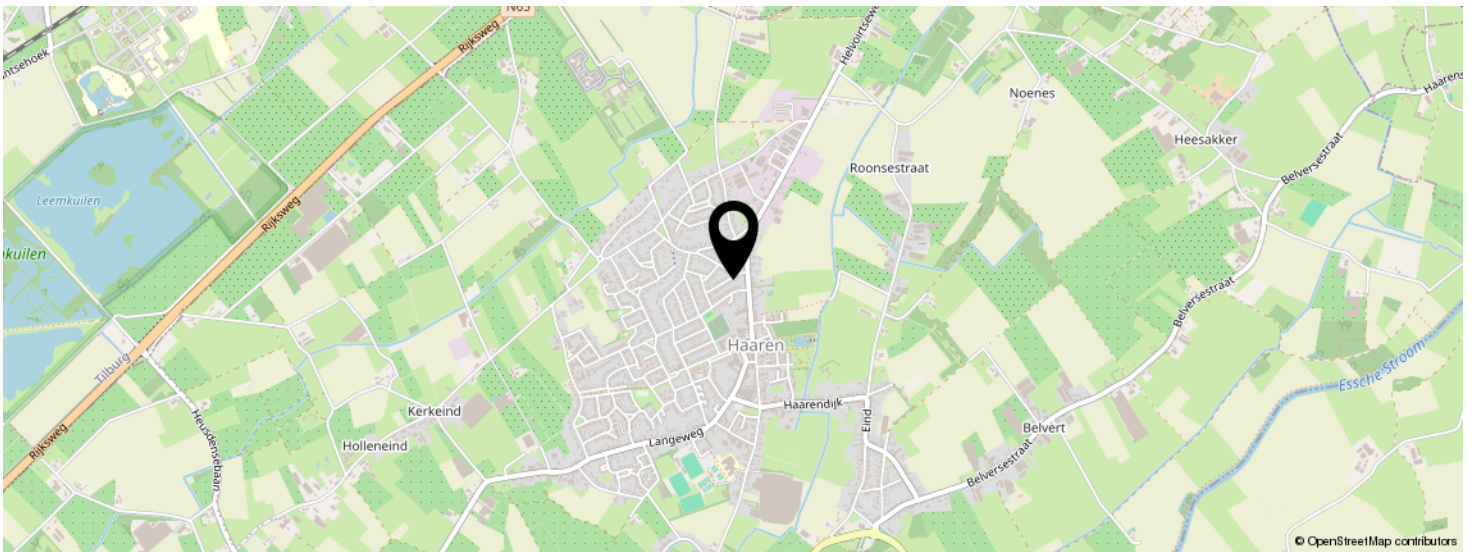
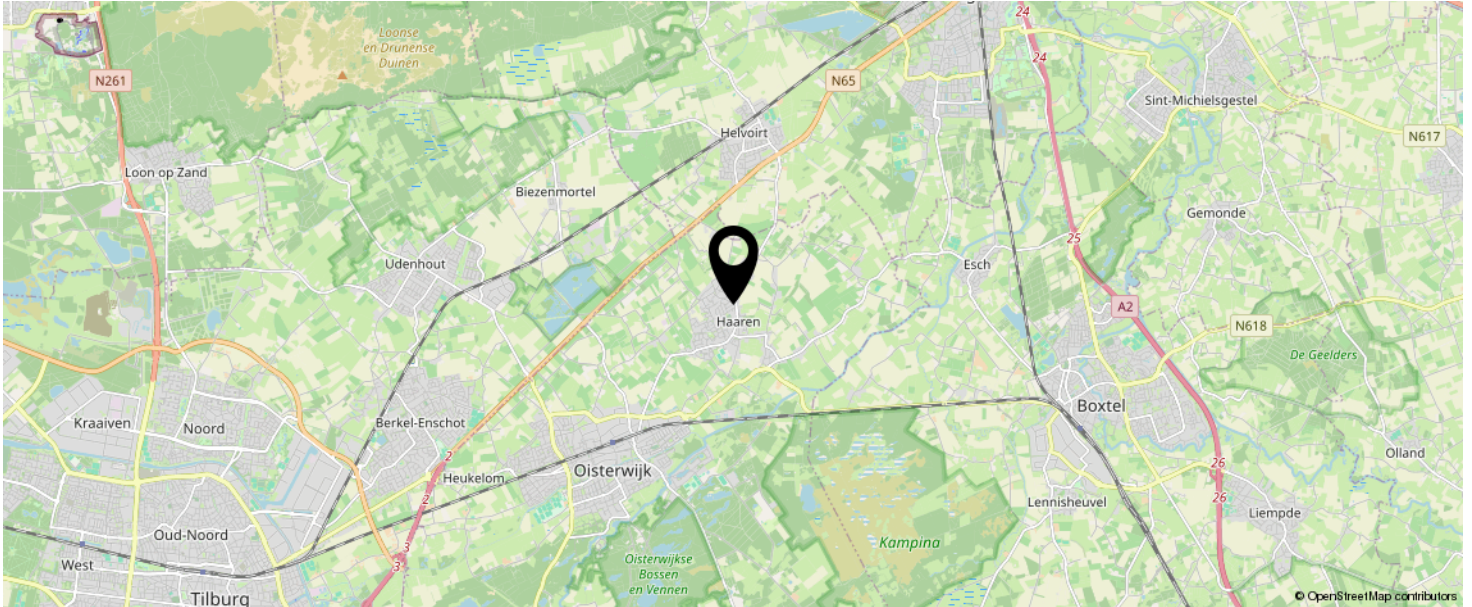
PLATTEGROND



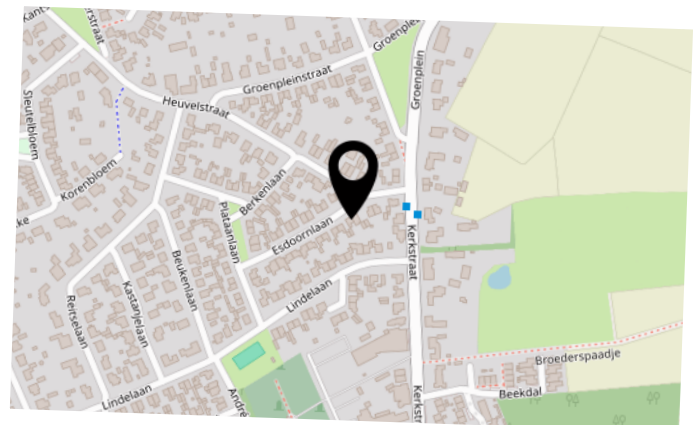
2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

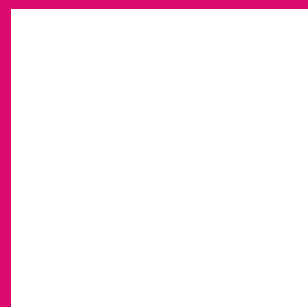
esdoornlaan22.nl

beekhuizen
makelaardij

Esdoornlaan 22, Haaren



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Beekhuizen Makelaardij B.V.

Sint Nikolaasstraat 6

5268 EK, Helvoirt

06-21395588

info@beekhuizenmakelaardij.nl

www.beekhuizenmakelaardij.nl

**beekhuizen
makelaardij**



Uw woning **verkopen?** *‘Vraag het de vrouw des **huizen**’*

gratis
waarde
bepaling

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen, of wilt u een **gratis waardebepaling van uw huis?** Neem dan contact op voor een vrijblijvende afspraak.



**beekhuizen
makelaardij**

Beekhuizen Makelaardij

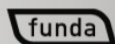
Ingrid van Beek
Register makelaar
Register Taxateur

Sint Nikolaasstraat 6
5268 EK Helvoirt
0411 611302
06 21395588

info@beekhuizenmakelaardij.nl
www.beekhuizenmakelaardij.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Documentatie

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat deze verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Voor eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden verkoper en Beekhuizen Makelaardij B.V. geen enkele aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook een onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop, en zich nimmer kan beroepen op onbekendheid van feiten.

Bouwkundige risico's

De koper is te allen tijden gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Er wordt bij onroerende zaken ouder dan 20 jaar ook standaard een algemene ouderdomsclausule in het koopcontract opgenomen.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. De woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte / Waarborgsom

Beekhuizen Makelaardij hanteert de koopovereenkomst vastgesteld door NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). In deze koopovereenkomst is opgenomen dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort bij de notaris of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Koper dient hieraan te voldoen.

Vorbehouden

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór/ tijdens de (mondelinge) overeenstemming. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Vanaf het moment van mondelinge overeenstemming, wordt de koopakte binnen 5 werkdagen getekend. Kan dit niet gehaald worden door de koper, dan zal dat in de onderhandeling kenbaar gemaakt moeten worden.

Oplevering

Het object wordt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per datum van de eigendomsoverdracht.