

beekhuizen
makelaardij



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

12

KIEVITSPAD

HAAREN

06-21395588
helvoirt@beekhuizenmakelaardij.nl
www.beekhuizenmakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
bungalow

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
2002

WOONOPPERVLAKTE:
50 m²

INHOUD:
293 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
752 m²



OMSCHRIJVING

Welkom in deze sfeervolle vrijstaande woning op de geliefde locatie "De Noenes" in Haaren. Gelegen op een royaal perceel van 752 m² midden in het groen en met veel privacy, vormt dit huis een perfecte combinatie van rust, comfort en levensloopbestendig wonen. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor elke levensfase.

De woning is in 2022 voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie, wat zorgt voor optimaal wooncomfort en energiezuinigheid. Met drie slaapkamers, een royale tuin, een berging én carport biedt deze woning alles voor fijn en zorgeloos wonen in de natuur.

Specificaties

Woonoppervlakte: 50 m²

Overige inpandige ruimte: 24m²

Externe bergruimte: 9m²

Perceeloppervlak: 752 m² eigen grond

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de diverse vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de slaapkamer op de begane grond, een groot pluspunt voor wie levensloopbestendig wil wonen. Direct aangrenzend vind je de badkamer, compleet uitgerust met douche, wastafel en toilet. De lichte woonkamer, met visgraatparket en bies, strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is voorzien van grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Een gezellige houtkachel vormt hier het hart van de ruimte en zorgt voor extra sfeer in de wintermaanden.

De halfopen keuken is praktisch ingedeeld en biedt voldoende ruimte en aansluitingen. De keuken heeft een composiet werkblad en is voorzien van een vaatwasser, een 5 pits inductie kookplaat, een oven, een koelkast met een

vriesvak. Tevens is er een praktische trapkast aanwezig. Vanuit de keuken heb je zicht op de tuin en toegang tot de hal met trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping

De eerste verdieping verrast door de ruimte en indeling. Je vindt hier twee slaapkamers, beide voorzien van dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden door de schuine kapconstructie een karakteristieke uitstraling.

Daarnaast is er een ruime overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, extra bergruimte én de cv-installatie. Een praktische indeling die het geheel compleet maakt.

Berging en carport

Op het perceel staat een vrijstaande berging met carport. De berging is ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobbyruimte. De carport biedt ruimte voor het droog en veilig parkeren van de auto.

Tuin

De woning wordt omringd door een royale en groene tuin, een oase van rust en privacy. Dankzij de gunstige ligging is er de hele dag door een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Met meerdere terrassen, volwassen beplanting en volop ruimte voor ontspanning en speelgelegenheid is dit een tuin die voor ieder wat wils biedt.

Haaren – De Noenes

De woning ligt in het gewilde buurtschap "De Noenes", een unieke woonomgeving waar rust, ruimte en natuur centraal staan. Omgeven door groen en toch op korte afstand van voorzieningen in Haaren, Oisterwijk, Boxtel en Tilburg. Hier woon je alsof je dagelijks op vakantie bent.

Bijzonderheden

- Gelegen op royaal perceel van 752 m²
- Voorzien van 3 slaapkamers
- Levensloopbestendig dankzij slaap- en badkamer op begane grond
- Gevel-, dak- en vloerisolatie (2002)
- Vrijstaande berging met carport
- Rustige ligging in groen buurtschap "De Noenes"
- Aanvaarding in overleg

*NOTE

De gemeente heeft een wijziging van het huidige bestemmingsplan in procedure gebracht waarmee permanente bewoning wordt geformaliseerd en een verruiming van de bouwmogelijkheden tot 90m² en 480m³ inhoud en 7m bouwhoogte wordt mogelijk gemaakt.

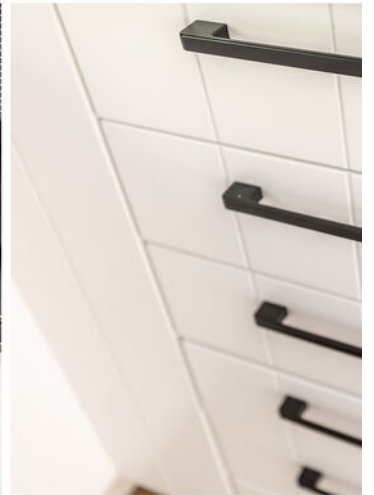
FINANCIERING:

Hoewel de gemeente een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht waarin de permanente bewoning op de Noenes wordt gelegaliseerd is de officiële huidige bestemming van de woning nog recreatief.

Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog in procedure is en dus nog niet van kracht is, is het mogelijk dat de woning niet volledig middels een hypothecaire geldlening gefinancierd kan worden. Voor recreatiewoningen gelden immers andere financieringsregels. Wij adviseren u daarom voor een bezichtiging te onderzoeken of u deze woning zou kunnen financieren.

Bij het uitbrengen van een bod, kunt u geen voorbehouden opnemen ten behoeve van financiering en/of permanente bewoning.

























PLATTEGROND



PLATTEGROND





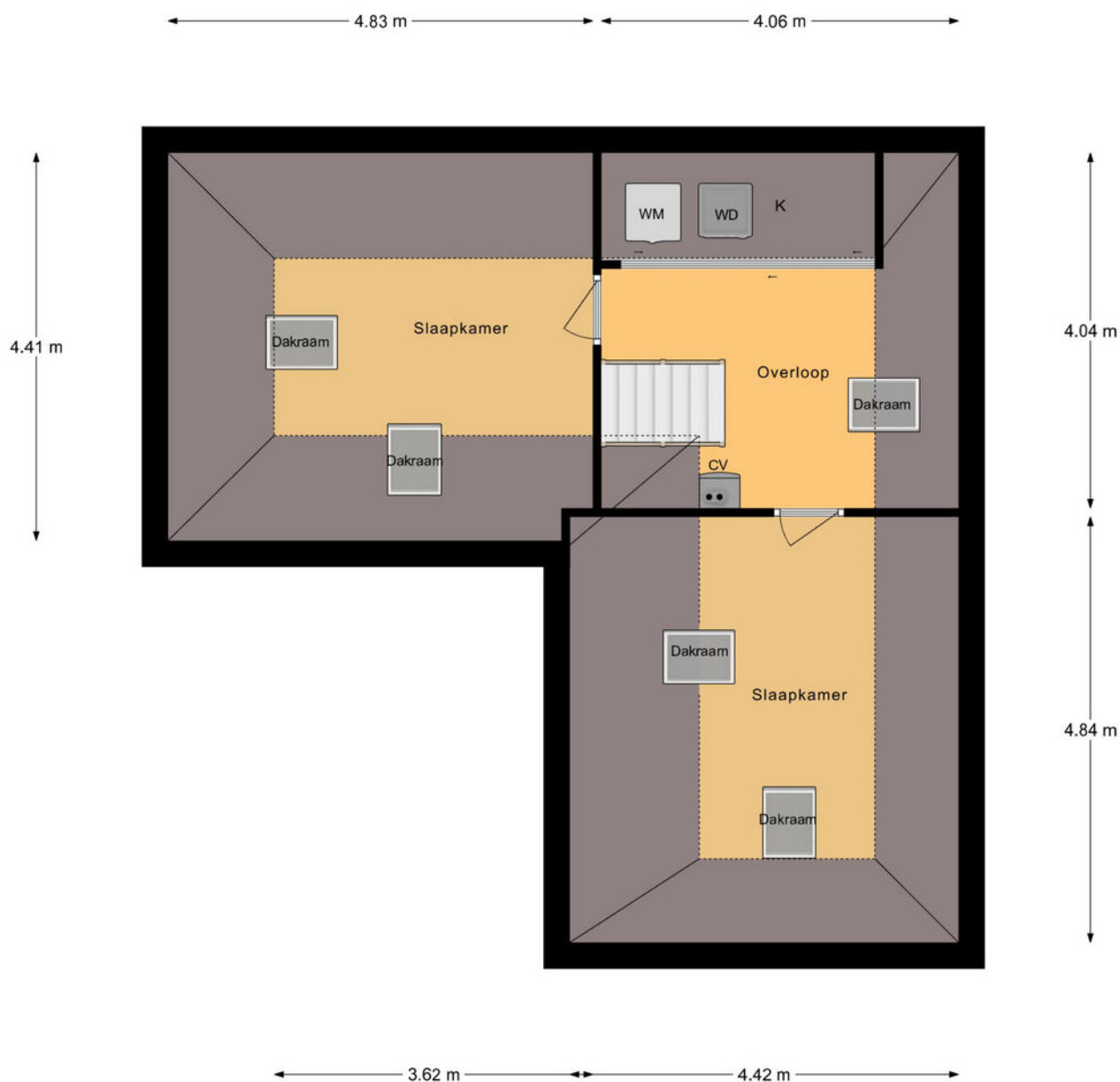
PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

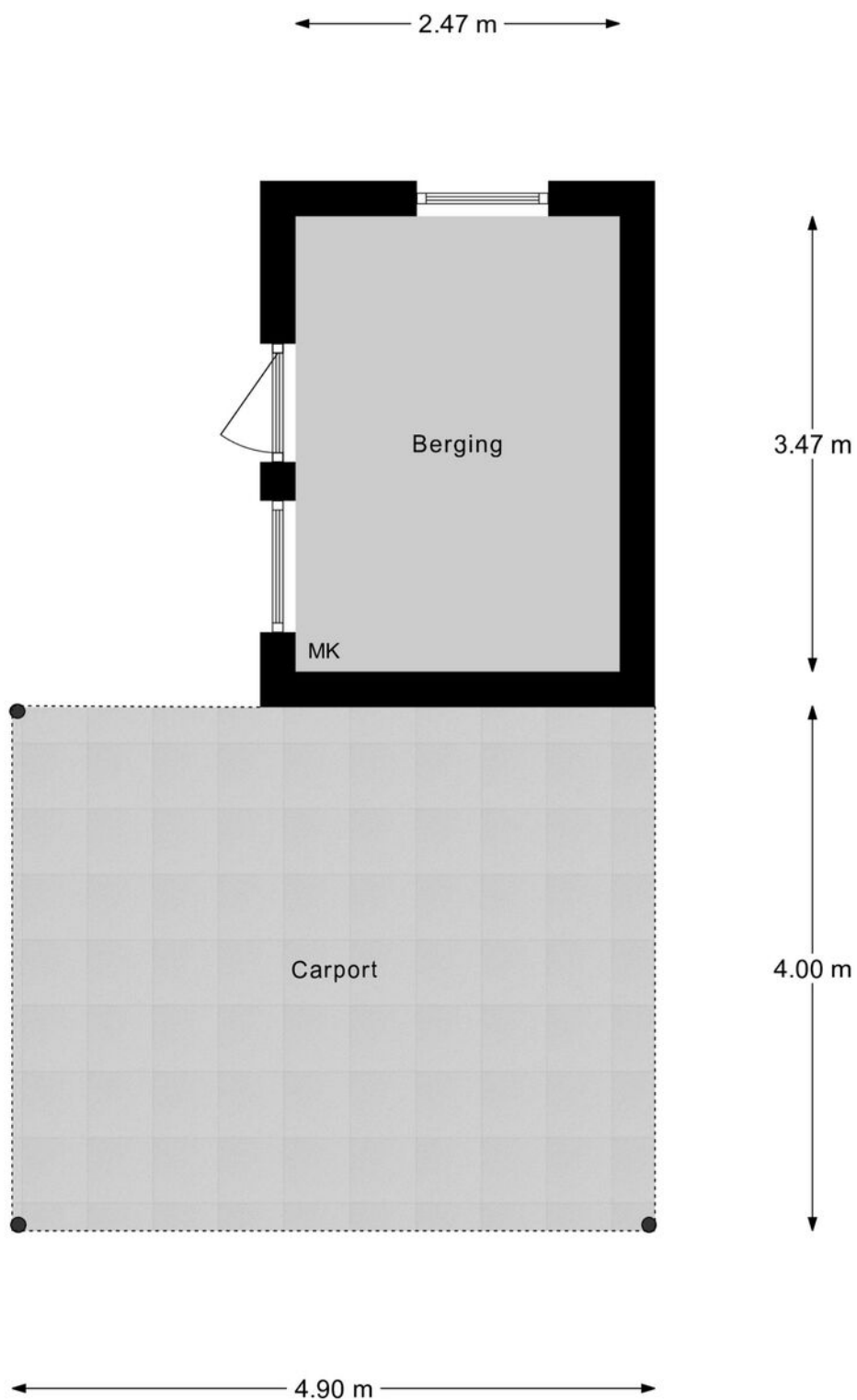
PLATTEGROND



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

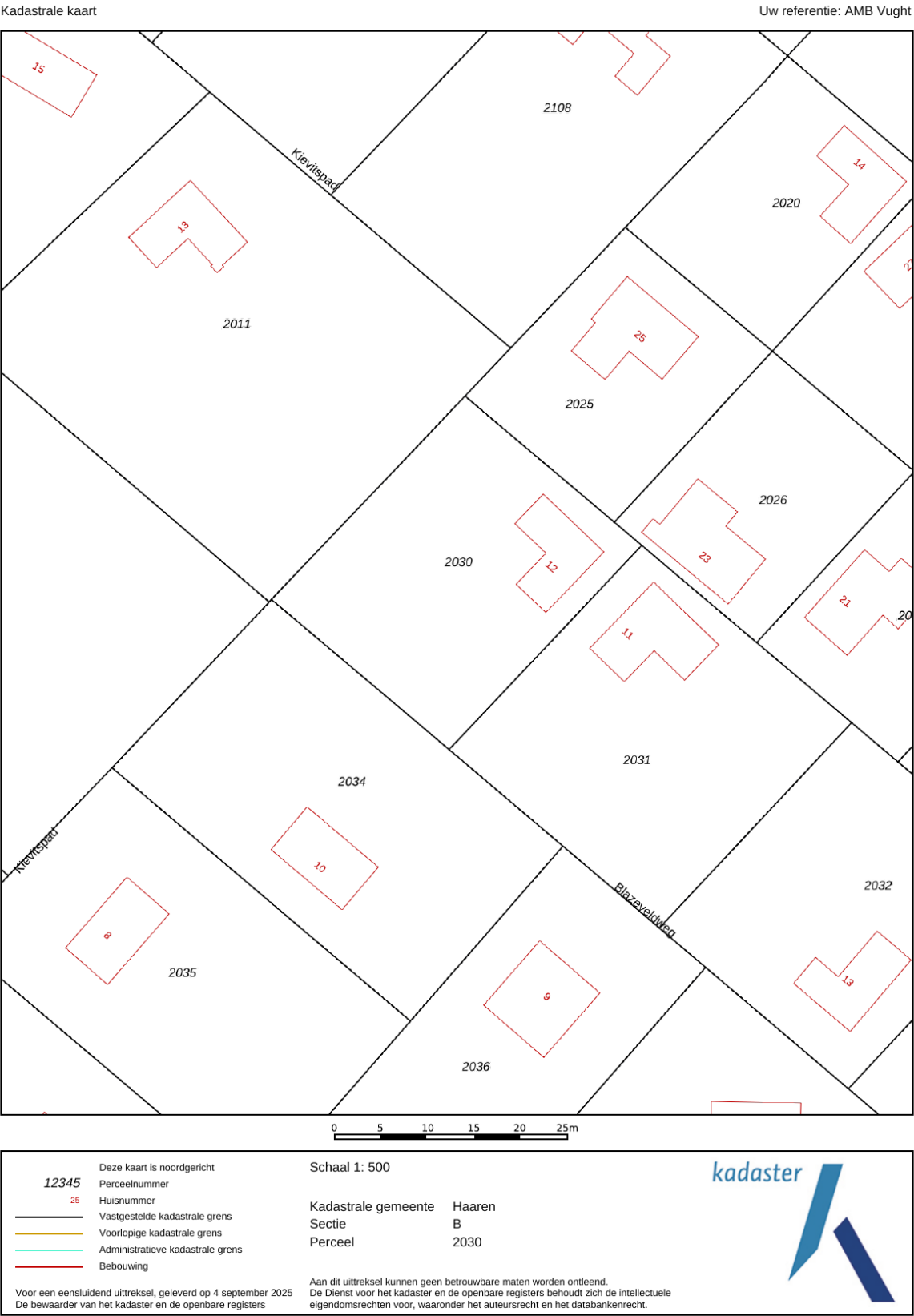
PLATTEGROND



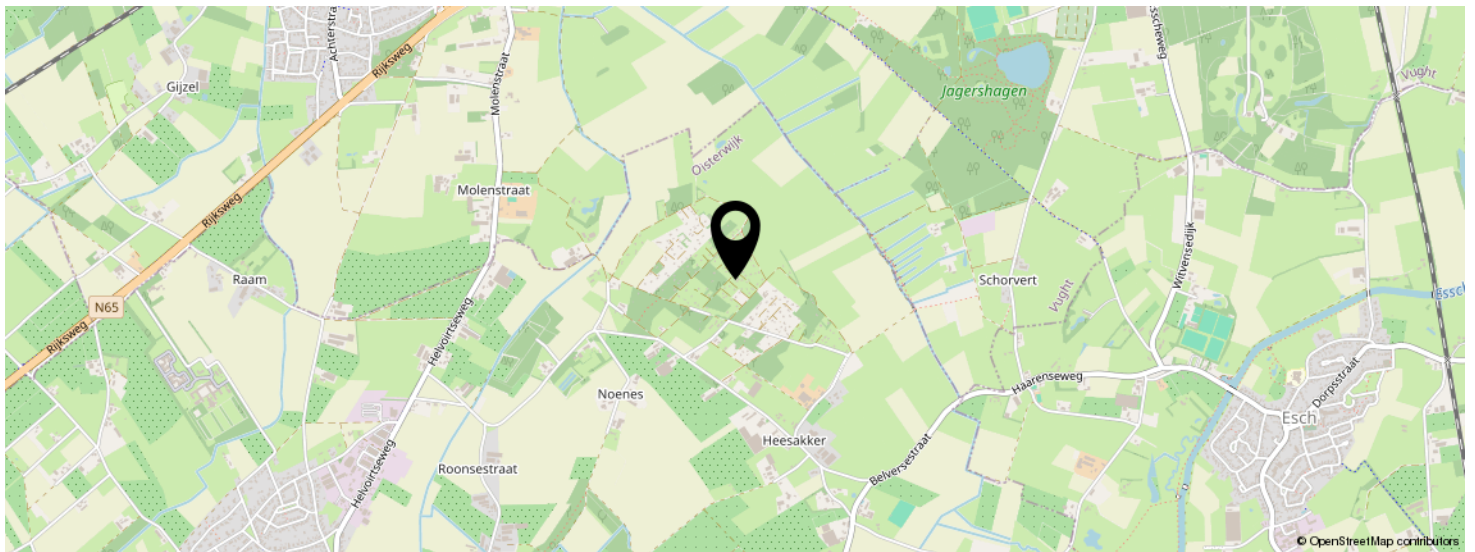
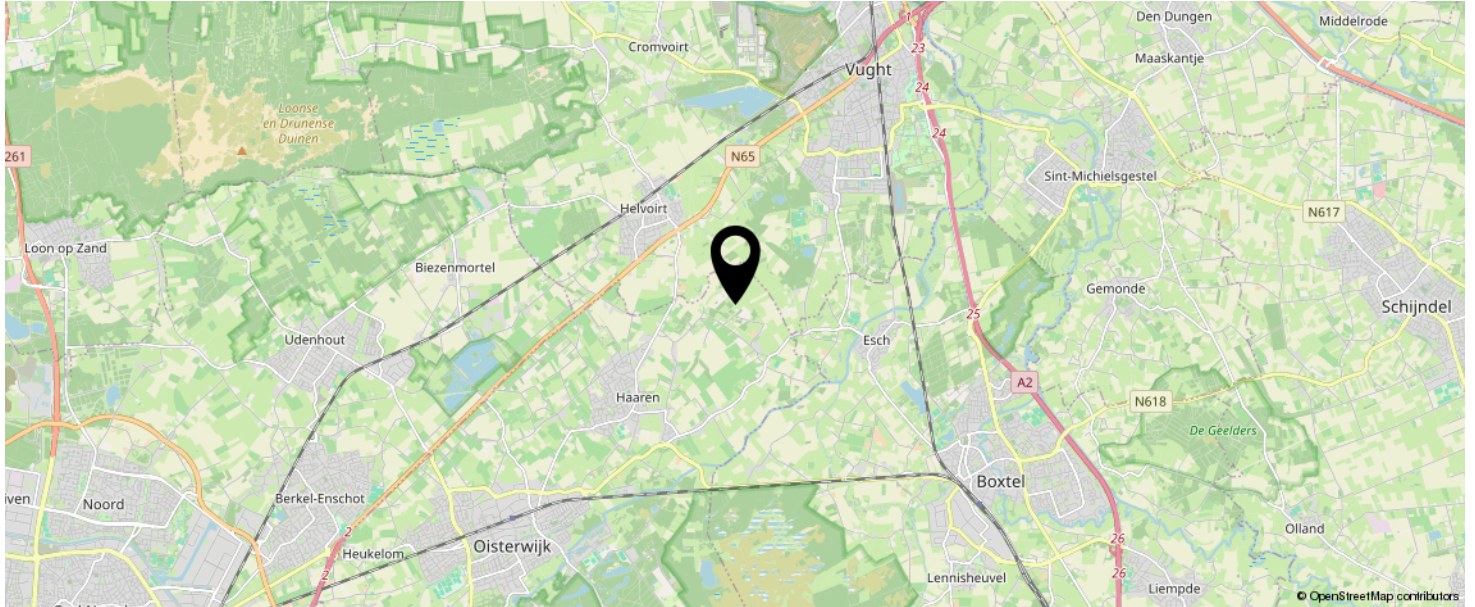
Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

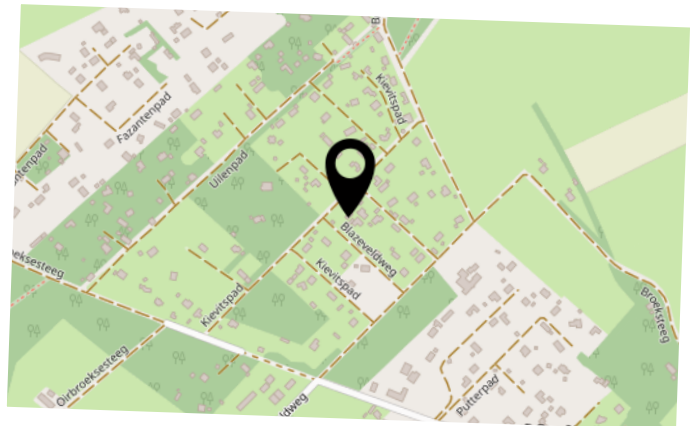
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Beekhuizen Makelaardij B.V.

Sint Nikolaasstraat 6

5268 EK, Helvoirt

06-21395588

helvoirt@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

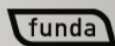
Ingrid van Beek
Register makelaar
Register Taxateur

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.