

beekhuizen
makelaardij



Vraagprijs
€ 685.000 k.k.

15

BURG. VAN DE VENSTRAAT

HAAREN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1975

WOONOPPERVLAKTE:
154 m²

INHOUD:
616 m³

PERCELOPPERVLAKE:
643 m²



OMSCHRIJVING

Gemoderniseerde, ruime sfeervolle gezinswoning met royale tuin en eigen oprit met garage. Uitgebouwd aan de achterzijde en op de verdieping met een brede dakkapel. De woning is goed geïsoleerd, heeft 13 zonnepanelen en een energielabel A.

Welkom aan de Burgemeester Van de Venstraat 15 in Haaren – een plek waar ruimte, licht en comfort samenkomen. Deze woning biedt alles wat je zoekt: een warme sfeer, vier volwaardige slaapkamers en een eigen oprit met garage.

Specificaties

Woonoppervlakte: 154 m²

Overige inpandige ruimte: 24 m²

Externe bergruimte: 4 m²

Indeling

Begane grond

Zodra je de auto op de oprit parkeert, voel je het al: dit is thuiskomen. Via de nette entreehal – waar je ook het moderne toilet en de trap naar boven vindt – stap je door naar de ruime woonkamer. De fraaie houtenlook pvc-vloer, het overvloedige daglicht dat door de grote raampartijen naar binnen stroomt en het zicht op het groen creëren een rustige, huiselijke ambiance.

De zithoek bij de houtkachel is de ideale plek om te ontspannen, terwijl je aan de andere zijde van de kamer een royale eethoek vindt met uitzicht op de tuin. Een bijzonder detail is de sfeervolle houtkachel die aan twee zijden zichtbaar is – zo geniet je van het knisperende vuur zowel vanuit de zithoek als vanuit de eethoek. De vloer is vernieuwd, voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer.

De keuken, in een moderne hoekopstelling, is praktisch én stijlvol. Met een granieten werkblad, lichte kastfronten en diverse inbouwapparatuur is dit een fijne plek aan de voorzijde van de

woning..

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal met grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval en uitzicht op het groen rondom de woning. De vloeren zijn hier uitgevoerd in sfeervol hout, wat de kamers een warme uitstraling geeft en moeiteloos past bij iedere woonstijl. Tevens beschikken twee van de drie slaapkamer over elektrische bedienbare rolluiken.

De badkamer is royaal en voorzien van elektrische vloerverwarming, een ligbad, aparte douche en een modern wastafelmeubel met dubbele kraan. De lichte wandtegels in combinatie met de houtlook vloer creëren een rustige, ontspannen sfeer – de ideale plek om even tot rust te komen. Het toilet bevindt zich separaat, wat het comfort op deze verdieping vergroot.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je op een ruime overloop met een praktische werkruimte met één werkplek. Hier vind je ook de aansluitingen voor de cv-ketel (2023), de wasmachine en de droger. Achter de deur bevindt zich een aparte vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten. In deze kamer is ook een tweede werkplek gecreëerd. Dankzij de dakramen is deze verdieping heerlijk licht en veelzijdig te gebruiken – als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Garage en tuin

De woning beschikt tevens over een aangebouwde garage. De garage is voorzien van krachtstroom, water en een tweede aansluiting voor een wasmachine.

En dan de tuin – een echt plaatje! De diepe, zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en is een heerlijke plek voor jong en oud. Er is een gezellige zithoek met kampvuurplaats, een prieel met hangmat, een moestuintje en volop groen om van te genieten. Achterin de tuin vind je een praktische berging voor hout en fietsen, en een achterom die zorgt voor extra gemak. De tuin is met liefde onderhouden en biedt een overvloed aan natuur – je plukt er zelfs eigen appels, bramen, druiven en nog veel meer!

Omgeving

Haaren staat bekend als een groen en gemoedelijk dorp, gunstig gelegen tussen Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Het combineert de rust van het buitenleven met de voordelen van een centrale ligging. Vanuit de Burgemeester van de Venstraat ben je in enkele minuten op de snelwegen A58 en N65, waardoor je moeiteloos richting de grote steden reist. Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid uitstekend; er zijn goede busverbindingen naar zowel Oisterwijk als Boxtel, waar je aansluiting vindt op het treinnetwerk.

De wijk waarin deze woning ligt is rustig en kindvriendelijk, met veel groen, brede lanen en een prettige dorps sfeer. Je woont hier op loopafstand van winkels, basisscholen en sportvoorzieningen, terwijl natuurgebieden als de Kampina en de Loonse en Drunense Duinen vlakbij liggen. Het is een plek waar kinderen nog buiten kunnen spelen en waar buren elkaar groeten — een omgeving die voelt als thuiskomen, elke dag opnieuw.

Bijzonderheden

- De woning beschikt over kunststofkozijnen met HR++ beglazing;
- De woning beschikt over een cv-ketel (2023) en een houtkachel;
- De gehele begane grond en badkamer beschikken over vloerverwarming;
- In 2022 is de woning voorzien van 13 zonnepanelen;















































PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

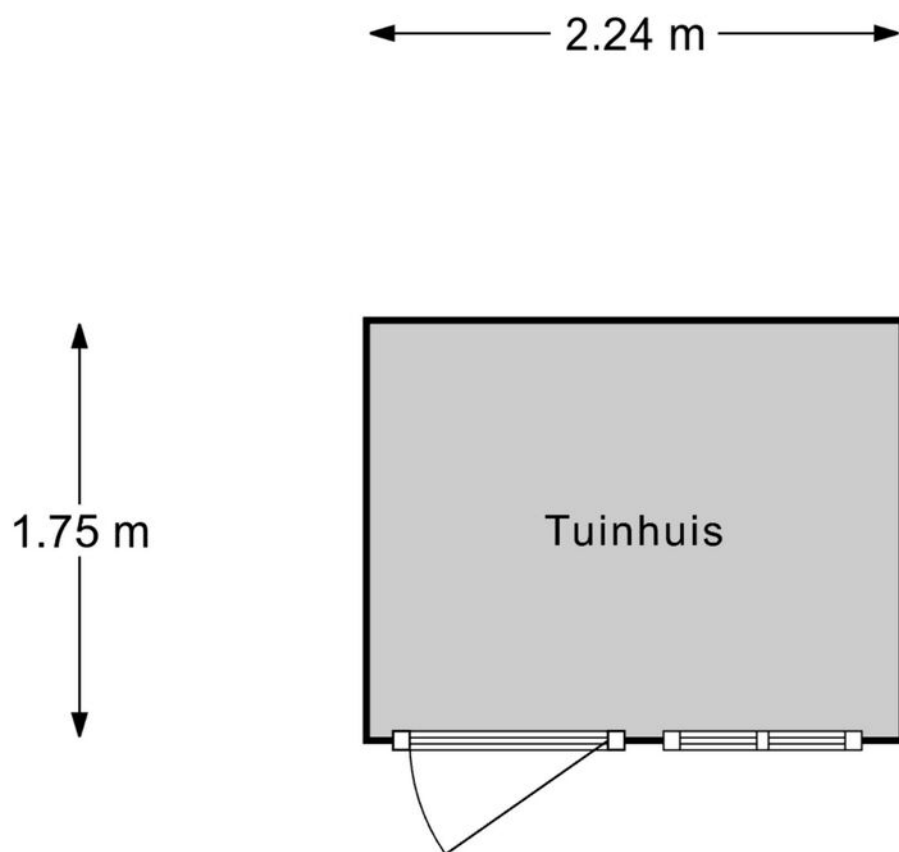
PLATTEGROND



2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Tuinhuis

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. vd Venstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haaren

Sectie E

Perceel 3189

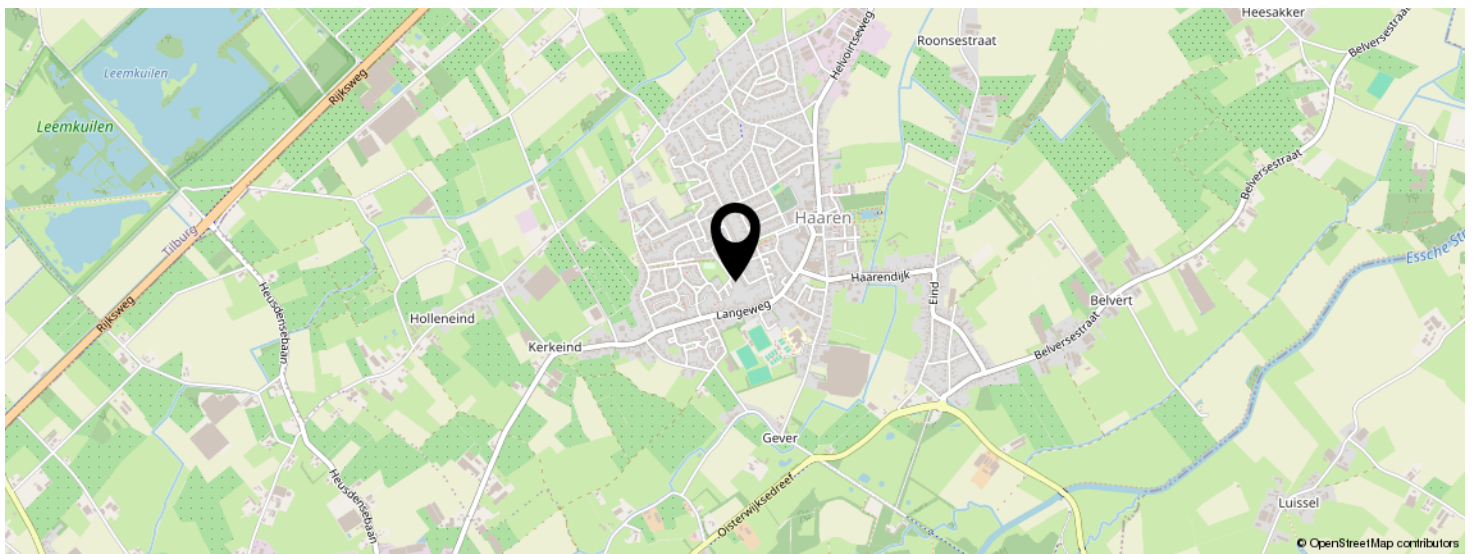
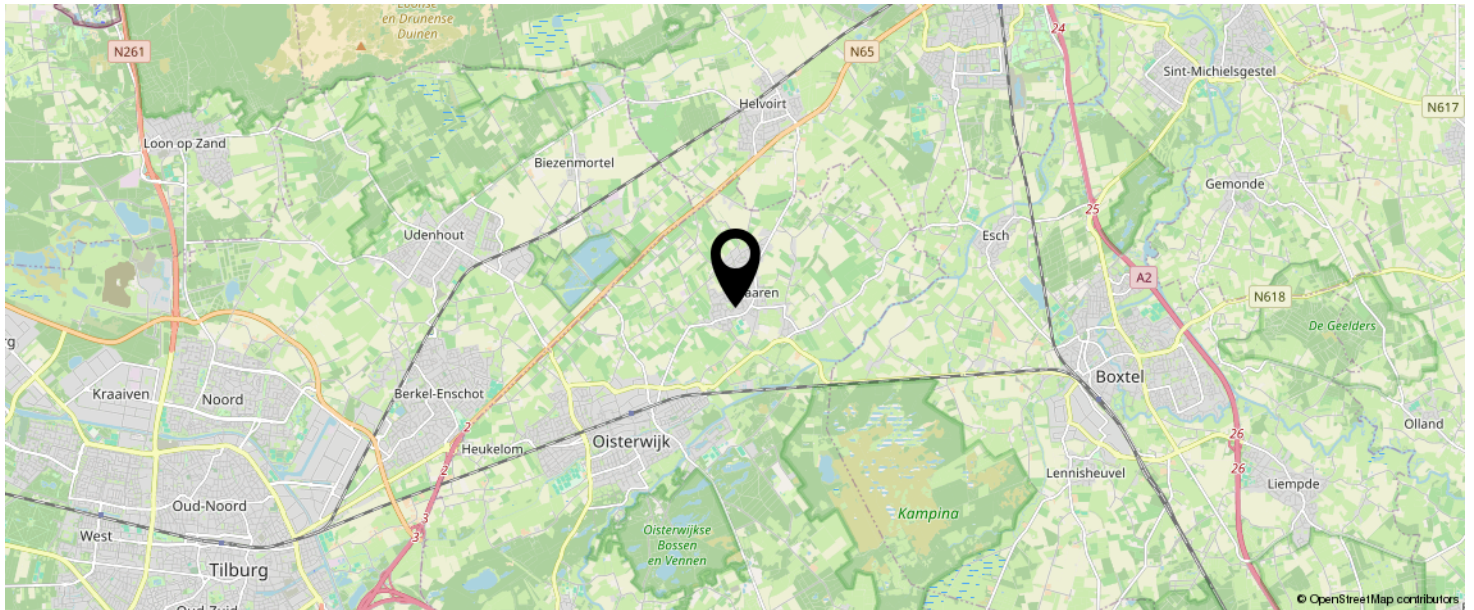
kadaster



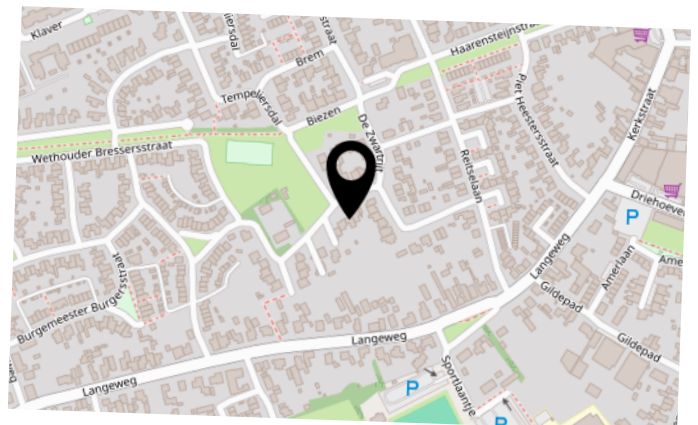
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.



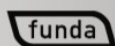
**beekhuizen
makelaardij**

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



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.