

# Te koop



**Rijnstraat 10**

Budel

**Vraagprijs € 349.000 K.K.**

van der Straaten  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**91 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR  
**1968**

PERCEELOPPERVLAKE  
**216 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL  
**A**

INHOUD  
**321 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**



# Omschrijving

SUPER MOOIE 'INSTAPKLARE' HOEKWONING MET AANBOUW, TUIN EN BERGING. RUSTIGE LIGGING AAN EEN DOODLOPENDE STRAATJE.

Bouwjaar 1968. Perceel: 216 m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 321 m<sup>3</sup>. Woonopp: ca. 91 m<sup>2</sup>.

## Begane grond:

Via een kunststof voordeur toegang tot de entree, met een antraciet tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond. Modern toilet, volledig licht betegeld en een stucwerk plafond. Met een wandcloset met opzetplateau en een hoekfonteintje. Natuurlijke ventilatie middels een kunststof raamkozijn met gematteerd HR++ glas. Onder de trap bevindt zich een bergkast met o.a. de nieuwe meterkast (8 groepen, 2x aardlekschakelaar), de unit van de vloerverwarming (4 groepen) en toegang tot de kruipruimte.

Vanuit de entree met een deur met glas naar de daglichtrijke woonkamer, met een antraciet tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond. Aan de voorzijde een groot kunststof raamkozijn (draai-/kiep) met HR++ beglazing en een rolluik (elektrisch). Aan de achterzijde via een hardhouten schuifpui met HR++ beglazing toegang tot het terras. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft ook een antraciet tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een verlaagd stucwerk plafond met inbouwspots. De moderne keukeninrichting in een hoekopstelling is voorzien van een RVS gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een combimagnetron en een koelkast. Veel bergruimte in o.a. diverse laden en apothekerskast. Vanuit de keuken met een schuifdeur toegang tot de bijkeuken, welke is gelegen in de aanbouw (2011). De bijkeuken heeft ook een antraciet tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en -plafond met inbouwspots. Hier bevindt zich een praktisch meubel met o.a. de Remeha Avanta HR combiketel (2012) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een hardhouten terrasdeur met dubbele beglazing naar de tuin.

## 1e Verdieping:

Vanuit de entree met een met vloerbedekking beklede trap naar de overloop. Hier bevindt zich een wandairco (verwarmen/koelen). De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafonds. Vanuit de overloop naar een 3-tal slaapkamers en de uitgebouwde badkamer. Alle slaapkamers hebben kunststof raamkozijnen (draai-/kiep) met HR++ beglazing en rolluiken (elektrisch).

De ruime, volledig betegelde badkamer heeft een anti-slip tegelvloer en een stucwerk plafond met inbouwspots. Met o.a. inloepdouche met thermostaatkraan, een badmeubel met vaste wastafel en spiegelkast en een wandcloset met een opzetplateau.

Er is zowel mechanische- als natuurlijke ventilatie aanwezig middels een kunststof raamkozijn met HR++ beglazing.

#### Buiten:

De achtertuin is verrassend ruim, biedt maximale privacy en is volledig omheind. Direct aan de woning bevindt zich een terras (Chinees hardsteen), een gazon en aangeplante borders met volwassen beplanting. Vanuit de tuin direct toegang tot een stenen berging met plat dak en elektra. Links naast de woning bevindt zich een dubbele hardhouten poort met toegang tot de zij- en achtertuin.

#### Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden, energiezuinige hoekwoning met tuin en berging
- Daglichtrijke woonkamer en een moderne keuken met alle apparatuur
- Optimaal geïsoleerd (vloer/spouw/dak) en begane grond met vloerverwarming
- Met kunststof- en hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken
- Drie ruime slaapkamers en ruime badkamer met o.a. 2e toilet
- Woning heeft een energielabel A, o.a. 6 zonnepanelen (2026 / ca. 2.700 Wp)
- Rustige ligging met voldoende parkeervoorzieningen direct voor de deur
- Winkelvoorzieningen op loopafstand en nabij uitvalswegen naar A2 en Weert
- Laat je ook verrassen! Kom deze leuke woning zelf bekijken! Bel voor een afspraak!

# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 349.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                        |
| Bouwperiode    | 1968                                  |
| Dakbedekking   | Bitumen                               |
| Type dak       | Platdak                               |
| Isolatievormen | Volledig geïsoleerd                   |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte             | 216 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 91 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                         | 321 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte | 6 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Tuin

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Type                 | Achtertuin |
| Hoofdtuin            | Ja         |
| Oriëntering          | Zuid-west  |
| Heeft een achterom   | Ja         |
| Staat                | Normaal    |
| Tuin 2 - Type        | Achtertuin |
| Tuin 2 - Oriëntering | Noord-oost |
| Tuin 2 - Staat       | Normaal    |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | A |
|--------------|---|

# Kenmerken

## CV ketel

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| CV ketel   | Remeha Avanta HR combiketel |
| Warmtebron | Gas                         |
| Bouwjaar   | 2012                        |
| Combiketel | Ja                          |
| Eigendom   | Eigendom                    |

## Uitrusting

|                                      |                                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Warm water                           | CV-ketel                                                  |
| Verwarmingssysteem                   | Airconditioning<br>Centrale verwarming<br>Vloerverwarming |
| Heeft airco                          | Ja                                                        |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                                        |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                                                        |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                                        |
| Heeft rolluiken                      | Ja                                                        |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                                                        |
| Heeft een schuifpui                  | Ja                                                        |
| Heeft ventilatie                     | Ja                                                        |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
| Eigendom | Eigen grond |























# Plattegrond



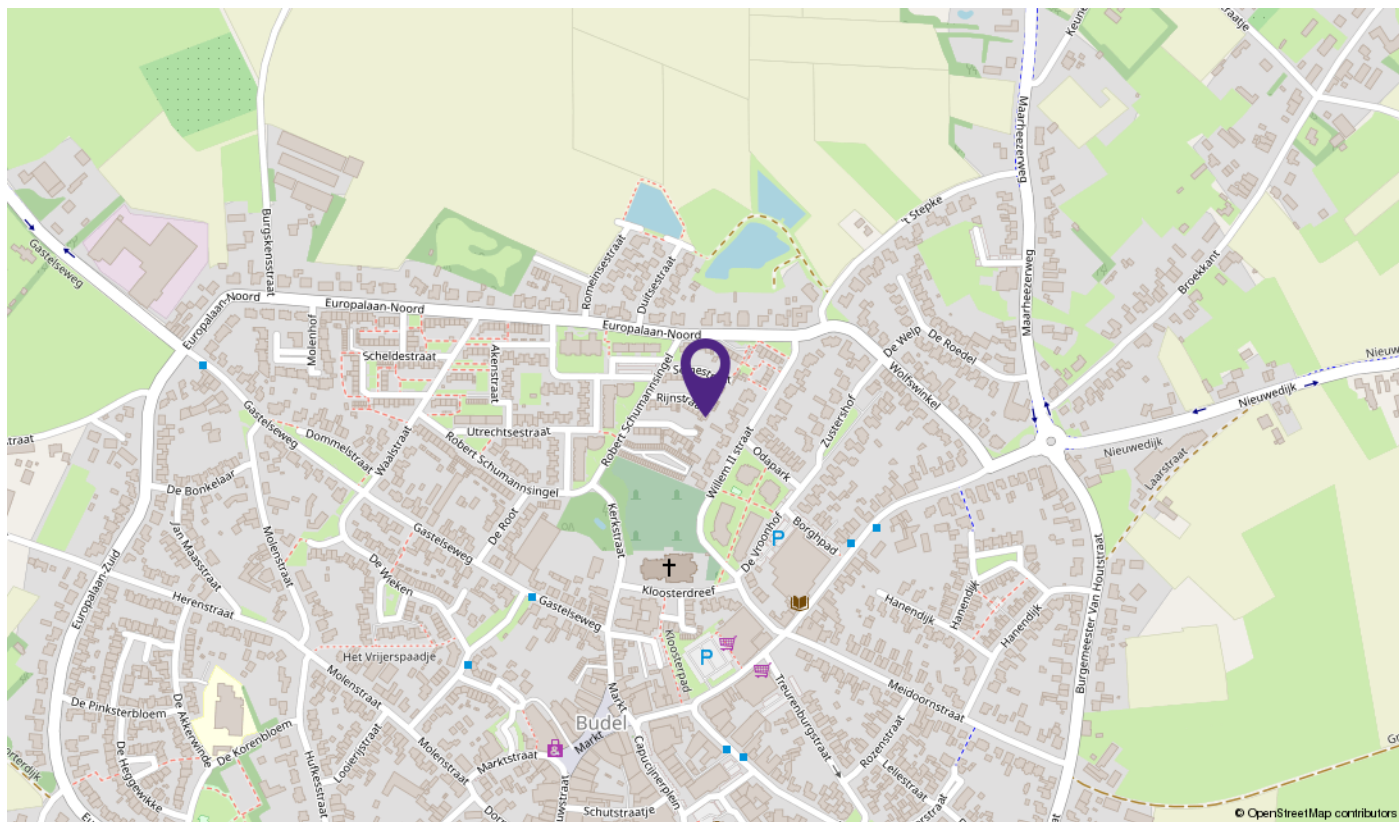
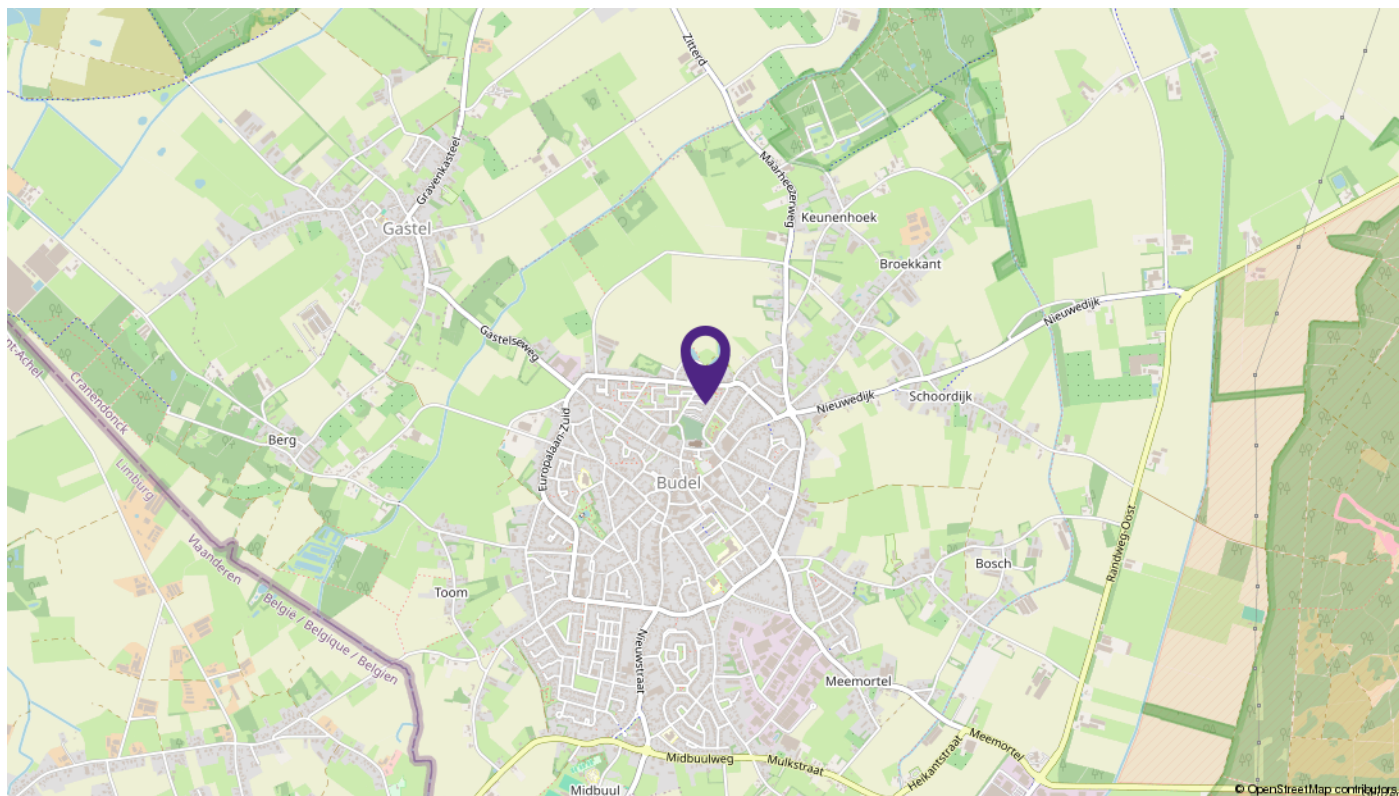
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Locatie



# Extra informatie

## Bezichtigingen

Wanneer u interesse heeft in deze woning, kunt u een afspraak maken voor een bezichtiging met één van onze medewerkers. Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak.

## Interesse

De koop en verkoop van een woning is voor zowel de koper als de verkoper een spannende tijd. De verkoper heeft voor u zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Vanzelfsprekend verwacht de verkoper een reactie omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling heeft, waarderen wij dit van u te vernemen.

## Biedingen/ Onderhandelingen

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is geen garantie dat u de koper bent. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over zaken als eventuele ontbindende voorwaarden, datum van aanvaarding en eventuele overname van roerende zaken. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. U dient dit wel expliciet bij uw bod te vermelden.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Hypotheek

In samenwerking met diverse hypotheekadviseurs kunnen wij u in contact brengen met een hypotheekadviseur voor een betrouwbaar en deskundig advies dat geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

## Eigen woning

Nu u de aankoop van een nieuwe woning overweegt, is het van belang te weten wat de waarde is van uw huidige woning. Voor een geheel vrijblijvende waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor. Graag maken wij met u een afspraak.

## Toelichting op de brochure

Deze brochure is zorgvuldig samengesteld. Voor de juistheid kan echter niet worden ingestaan. Het is mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc... verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

# Bekijk deze woning online!

[www.vanderstraatenmakelaardij.nl](http://www.vanderstraatenmakelaardij.nl)

van der   
MAKELAARDIJ

Rijnstraat 10, Budel



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!

