

TE KOOP



In 't Hoefijzer 31 Cuijk

€ 335.000,-- k.k.
Aanvaarding in overleg



Jenneskens Advies & Makelaardij
Grotestraat 47
5431 DH Cuijk
Tel: 0485-313693
info@jenneskensmakelaardij.nl





In 't Hoefijzer 31

5431 XE Cuijk

Vraagprijs € 335.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg

Licht, verzorgd en verrassend ruim wonen met een zonnige tuin vol privacy

Welkom aan In 't Hoefijzer 31 in Cuijk. Deze licht afgewerkte woning is gelegen in de wijk Valuwe en biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en een fijne buitenruimte. Dankzij de grote raampartijen is de woning heerlijk licht en de ruime achtertuin biedt volop privacy — een fijne plek om te ontspannen, te spelen of gezellig te bbq-en met vrienden.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, provisiekast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. In de hal is ook een toilet met fonteintje aanwezig.

De **lichte woonkamer** beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt. De open verbinding met de keuken zorgt voor een prettige, ruimtelijke leefomgeving.

De **moderne open keuken** is voorzien van een complete inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Een geïntegreerde keukenkast biedt plaats aan de ketelopstelling. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich **drie slaapkamers**, waardoor er volop ruimte is voor een gezin.

Daarnaast is er een **vierde kamer**, ideaal te gebruiken als studeer-, werk- of hobbyruimte. In deze ruimte bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De **badkamer** is uitgerust met een douche en een vaste wastafel.

Buiten

De woning beschikt over een **ruime achtertuin met veel privacy**. De tuin biedt volop mogelijkheden om een comfortabele buitenplek te creëren en optimaal van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een **berging**, praktisch voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.

Een fijne plek in Cuijk

In 't Hoefijzer 31 is een aantrekkelijke woning voor wie op zoek is naar een lichte en praktisch ingedeelde woning met vier kamers op de verdieping, een moderne keuken en een ruime, privacyvolle tuin. Een woning met volop mogelijkheden om er een eigen en comfortabel thuis van te maken.



























Kenmerken

Bouw

Type: Tussenwoning
Soort bouw: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1964
Type dak: Plat dak

Kadastrale gegevens

Gemeente: Cuijk
Sectie: A
Nummer(s): 6070
Groot totaal: 1 are, 50 ca.

En een **1/18 aandeel** in de brandgang gelegen achter de woning (**mandeligheid**).

Energie

Isolatie: dakisolatie en spouwmuren. Gedeeltelijk dubbel glas.
Verwarming: Vaillant combiketel (2005)
Warm water: Vaillant combiketel (2005)

Energie label: in aanvraag
Geldig tot:

Bijgebouwen:

Soort bijgebouw: Berging
Type: aangebouwde stenen Berging
Voorzieningen: Elektra.

Oppervlakten en inhoud

Inhoud: ca. 321 m³
Inhoud losse bijgebouwen: 9 m³
Perceel Totaal: 150 m²

Gebruiksoppervlakten

Woonoppervlakte: ca. 94 m²
Overige inpandige ruimte: 0 m²
Externe bergruimten: ca. 9 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen: douche en vaste wastafel.
Aantal woonlagen: 2
Voorzieningen: -

Buitenruimte

Ligging: Gelegen in een rustige straat. In de straat voldoende parkeermogelijkheden en een groen speelveld aanwezig.
Tuin: Voor- en achtertuin.
Ligging tuin: Oosten
Bijzonderheden: Tuin met achterom en veel privacy gelegen op het oosten.

Voorzieningen wijk: School, opvang, sportvoorzieningen, speelterreinen, sportvelden, wandelroutes, e.a.

Bijzonderheden:

- De woning beschikt over spouwmuuren en dakisolatie.
- De woning is voorzien van houten kozijnen, waarvan een gedeelte is uitgerust met dubbele beglazing.
- De begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.
- Het toilet op de begane grond is gerenoveerd en modern afgewerkt.
- De compacte badkamer is licht en modern afgewerkt.
- Op de verdieping bevinden zich vier (slaap)kamers, waarvan één is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger.
- De moderne keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.



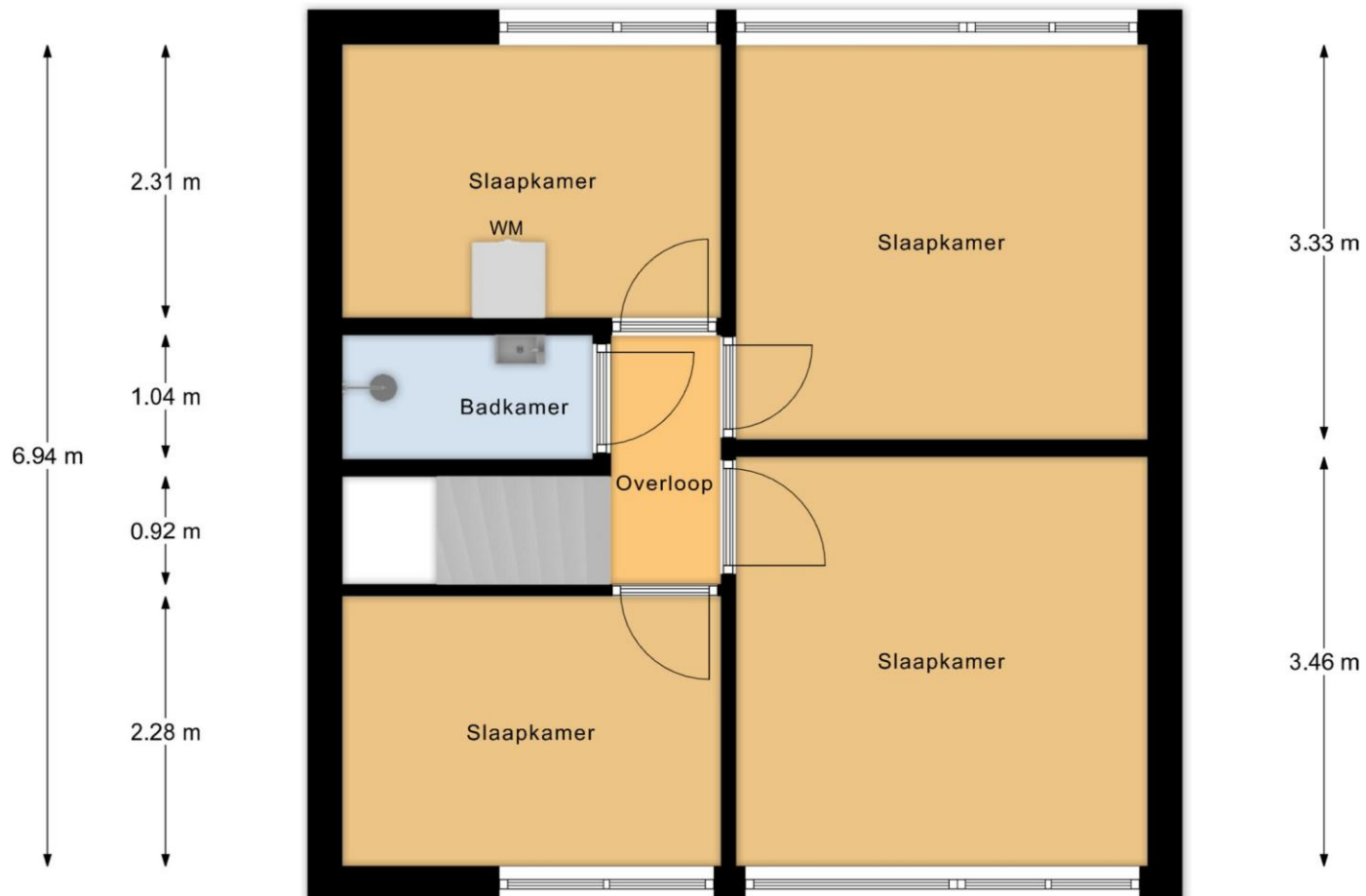


Begane Grond

2.11 m

3.19 m

3.47 m



3.18 m

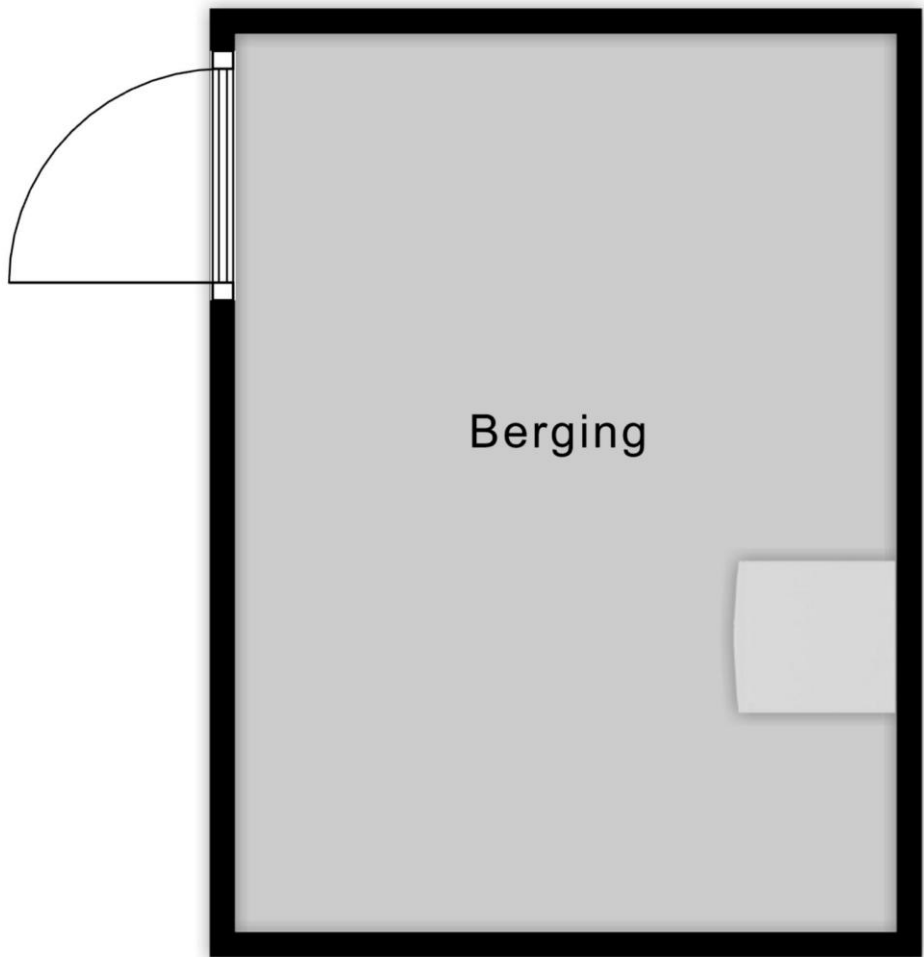
3.47 m

6.77 m

Verdieping

← 2.59 m →

↑
3.52 m
↓



Berging

Belangrijke informatie behorende bij de objectinformatie

Onderzoeksplicht koper:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch Jenneskens Advies en Makelaardij kunnen aansprakelijk worden gesteld voor deze onvolkomenheden. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983, bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel wapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963-1985 zijn er mogelijk asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, dat naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door Jenneskens Advies en Makelaardij worden gesloten, zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10 % van de koopsom worden opgenomen.

**De informatie in deze brochure betreft een
vrijblijvend aanbod waaraan
geen rechten ontleend kunnen worden.**



Met vastgoed doet u 't vast beter, samen met uw Vastgoed Nederland makelaar.

Een huis kopen of verkopen is één van de belangrijkste financiële transacties in iemands leven. Daarnaast en misschien nog wel belangrijker is het een emotionele gebeurtenis. Wie op zoek is naar het huis van zijn of haar dromen zal het dan ook niet eenvoudig vinden om koel en afstandelijk te handelen. Zeker wanneer het gaat om nét dat ene droomhuis, zijn mensen geneigd meer te betalen dan noodzakelijk is. Daarom is het prettig om terug te kunnen vallen op een deskundige die niet alleen de markt goed kent maar vooral ook iemand die uw persoonlijke voorkeuren centraal stelt. Zo iemand is uw Vastgoed Nederland-makelaar.

U wilt een huis kopen ...

Als u een huis wilt kopen, heeft u aan ons een deskundige partner. Wij gaan voor u op zoek naar het huis dat voldoet aan uw wensen en financiële mogelijkheden. Lang niet alle koopwoningen komen in de krant te staan. Ook hierbij biedt onze toegang tot de diverse netwerken en het internet met het meest actuele woningaanbod uitkomst. Zo kunnen wij meteen voor u zien of er iets van uw gading bij zit. Een huis dat elders vandaag in de verkoop gaat, kunt u bij wijze van spreken morgen al via ons bezoeken.

Wat voor huis kunt u zich veroorloven ...

Onze dienstverlening begint al vóór dat er over een bepaald huis wordt gesproken. In een eerste gesprek bekijken wij samen met u wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zodat u weet waar u aan toe bent en gericht kunt zoeken naar het huis van uw dromen. Op die manier blijven mogelijke vervelende verrassingen achteraf u bespaard. Een geruststellende gedachte. Plezierig is verder dat u bij ons ook terecht kunt voor een passende financiering. Doordat wij niet gebonden zijn aan welke geldverstrekker dan ook, kunnen wij voor u de hypotheekvorm adviseren en verzorgen die het beste past bij uw specifieke wensen en omstandigheden. Voor u de zekerheid van een objectief advies, waarin uw belang centraal staat.

Voor als u te vroeg 'ja' zegt ...

Als u 'ja' zegt tegen een koopwoning dan zit u daar volgens de wet aan vast. Zelfs als er nog niets op papier staat. Wilt u die beslissing bij nader inzien herroepen, dan kost dit u in de regel 10% van de koopsom. Zo niet bij ons! Als u bij ons 'ja' heeft gezegd tegen een woning, dan krijgt u drie dagen bedenktijd om mogelijk op uw besluit terug te komen. Een prettige gedachten.

Kopen zonder zorgen ...

Kopen zonder zorgen dat doet u via ons. Bovendien kunt u bij ons altijd terecht voor vragen en advies over alle zaken die met wonen te maken hebben. Zo ook over de juiste financiering of hypotheekvorm. Desgewenst kunnen wij u ook vertellen of uw huidige woning de voorgenomen verbouwing waard is. Ook hier geldt; met vastgoed doet u 't vast beter, samen met uw Vastgoed Nederland-makelaar. Uw zekerheid: Jenneskens Makelaardij is lid.

Wij zijn aangesloten bij de Vereniging Vastgoed Nederland. Een brancheorganisatie van erkende vastgoedadviseurs en makelaars. Om lid te worden én blijven van Vastgoed Nederland moeten wij voldoen aan strenge eisen m.b.t. vakmanschap, opleiding, reputatie en ervaring. Ons lidmaatschap betekend voor u een extra zekerheid dat u met een deskundige en betrouwbare vastgoedspecialist te maken heeft.

