TE KOOP

Dukatendreef 3
Cuijk

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

Jenneskens Makelaardij
Grotestraat 47
5431 DH Cuijk
Tel: 0485-313693 / fax: 0485-311565
info@jenneskensmakelaardij.nl

Dukatendreef 3

5431 RN Cuijk

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

Uitgebouwde tussenwoning op een centrale locatie in De Valuwe!

Ben je op zoek naar een ruime woning met extra leefruimte, een goede basis en diverse voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning met berging in de wijk De Valuwe in Cuijk zeker een bezichtiging waard!

De woning is goed onderhouden en grotendeels gerenoveerd. De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte op de begane grond en biedt volop mogelijkheden om een fijne, comfortabele leefomgeving te creëren. Een ideale basis om hier helemaal jouw thuis van te maken!

Ook de ligging is bijzonder praktisch. Op korte afstand bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bloemist en groenteboer. Daarnaast ligt het multifunctionele wijkgebouw in de nabije omgeving, waar regelmatig diverse activiteiten en evenementen worden georganiseerd.

De bereikbaarheid is uitstekend! Het centrum van Cuijk is eenvoudig te bereiken en dankzij de aanwezige snelfietsroute fiets je vlot richting Nijmegen, tot in het stadscentrum. In het centrum van Cuijk bevindt zich bovendien een treinstation. Ook de aansluiting op de A73 is goed, waardoor omliggende plaatsen en steden gemakkelijk bereikbaar zijn.

DE WONING:

Bij binnenkomst kom je in de hal, waar een inbouwkast ruimte biedt aan de meterkast. Vanuit hier bereik je de zitkamer, waar de sfeervolle haard direct voor een warm accent zorgt. Aansluitend ligt een tussenruimte met een kastenwand. Deze ruimte geeft de woning een speels karakter en kan, afhankelijk van je woonwensen, ook uitstekend dienstdoen als werkplek of hobbyruimte.

Vanuit de tussenruimte loop je verder naar de eetkamer met open keuken. De keuken is uitgevoerd met een inbouwkeuken en diverse apparatuur. Door de uitbouw aan de achterzijde beschikt de begane grond over extra leefruimte, met verschillende mogelijkheden om de woon- en eetruimte naar eigen smaak in te richten.

Een aparte hal geeft toegang tot het toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een vaste wastafel.

De berging is van buitenaf bereikbaar. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-ketel en ruimte voor het opbergen van spullen.

Drie slaapkamers en een extra kamer

De eerste verdieping beschikt over een overloop, drie slaapkamers en een vierde kamer. In deze vierde kamer is een kastenwand geplaatst waarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn verwerkt. Zo zijn de wasvoorzieningen praktisch ondergebracht, terwijl de kamer afhankelijk van de gewenste indeling ook andere gebruiksmogelijkheden biedt.

Wie behoefte heeft aan extra comfort, kan bovendien onderzoeken hoe een badkamer op deze verdieping gerealiseerd kan worden.

Vaste trap gerealiseerd waardoor extra mogelijkheden ontstaan

Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Door de beperkte hoogte is deze ruimte vooral geschikt als bergzolder, ideaal voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

De Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het westen, een fijne plek om na een drukke dag nog van de middag- en avondzon te genieten. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar. De overkapping biedt een beschutte plek om lekker buiten te zitten, ook wanneer het weer wat minder meewerkt. Direct tegen de woning aan bevindt zich de berging met de opstelling van de cv-ketel. Met sfeervol tuinmeubilair en wat groen creëer je hier een gezellige buitenruimte om heerlijk te ontspannen.

Het schuine dak beschikt tot slot over een 7-tal zonnepanelen. Waardoor je niet alleen gezellig maar ook energiezuinig woont !

TECH DIENST

TECH DIENST

FRIED CHICKEN
PIZZERIA
LIDL

Kenmerken

Bouw

Type: Tussenwoning
Soort bouw: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1962
Type dak: Zadeldak met pannen gedekt, uitbouw en berging zijn met bitumen gedekt.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Cuijk
Sectie: A
Nummer(s): 1736
Groot totaal: 1 are, 42 ca.

Energie

Isolatie: Dakisolatie en spouwmuren. Deels kunststof kozijnen met HR ++ beglazing en deels houten kozijnen met HR glas.

Verwarming: c.v.-combiketel
Warm water: c.v.-combiketel
Bouwjaar: 2013 Vaillant

Energielabel: D
Geldig tot: 25-08-2027

Het energielabel is opgesteld in 2017. Daarna hebben er nog energiebesparende maatregelen plaatsgevonden.

Bijgebouwen:

Soort bijgebouw: Berging
Type: Steen/hard
Voorzieningen: Electra en ketelopstelling

Soort bijgebouw: Veranda
Type: Hout
Voorzieningen: n.v.t.

Oppervlakten en inhoud

Inhoud woonhuis: ca. 412 m^3
Perceel Totaal: 142 m^2

Gebruiksoppervlakten

Woonoppervlakte: ca. 102 m^2
Overige inpandige ruimte: ca. 13 m^2
Externe bergruimten: ca. 0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m^2

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen: douche en vaste wastafel.
Aantal woonlagen: 3
Voorzieningen: Dakkoepel in leefkeuken evenals deur naar de tuin.

Buitenruimte

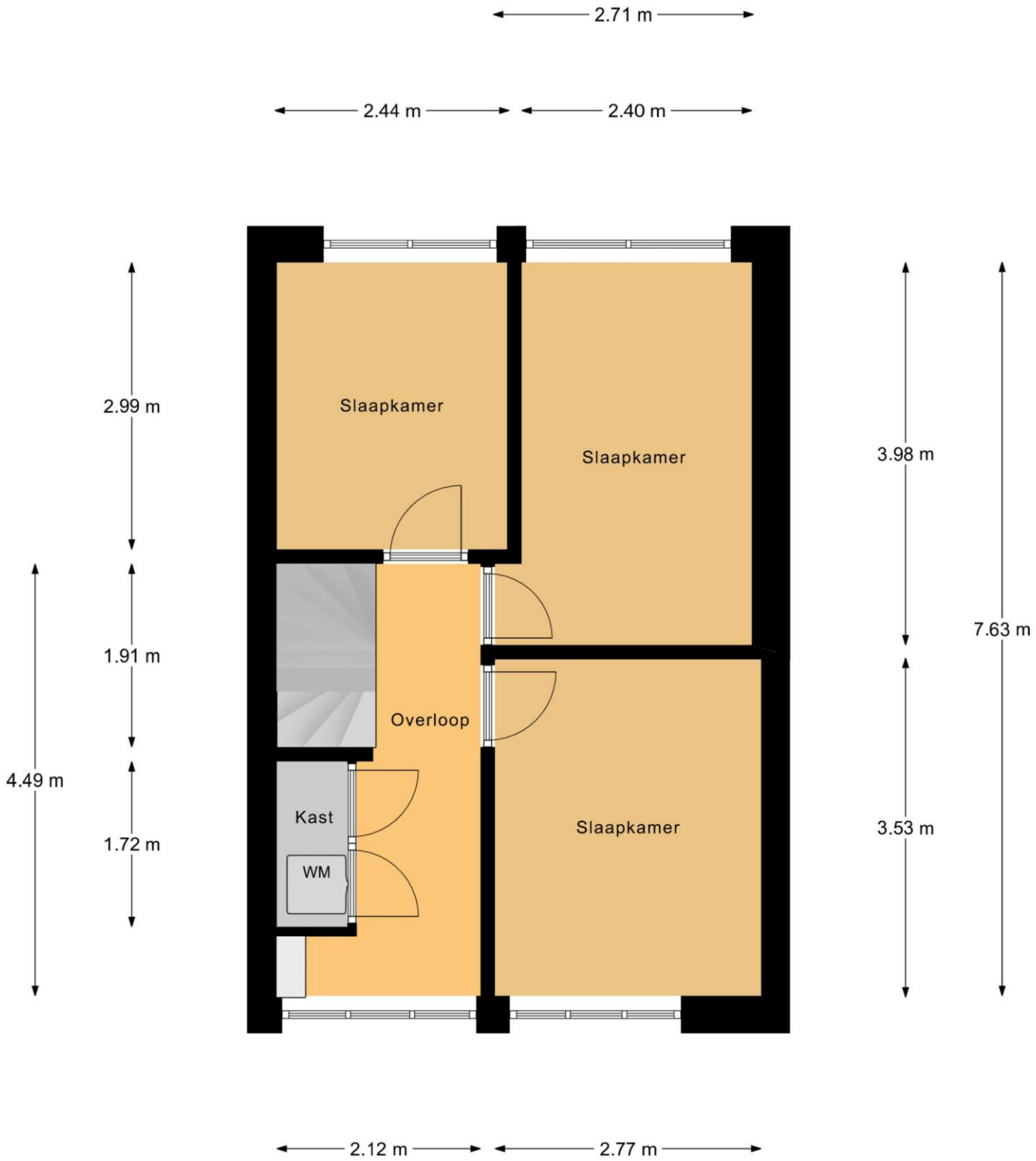
Ligging: in woonwijk, rustige straat, steenworp afstand winkelvoorzieningen, goede ontsluiting, scholen op loopafstand.
Tuin: tuin
Ligging tuin: Westen
Bijzonderheden: De woning beschikt over 7 zonnepanelen.

Voorzieningen wijk: Winkels, Supermarkten, scholen, opvang, sportvoorzieningen, speelterreinen, sportvelden, wandelroutes e.a.

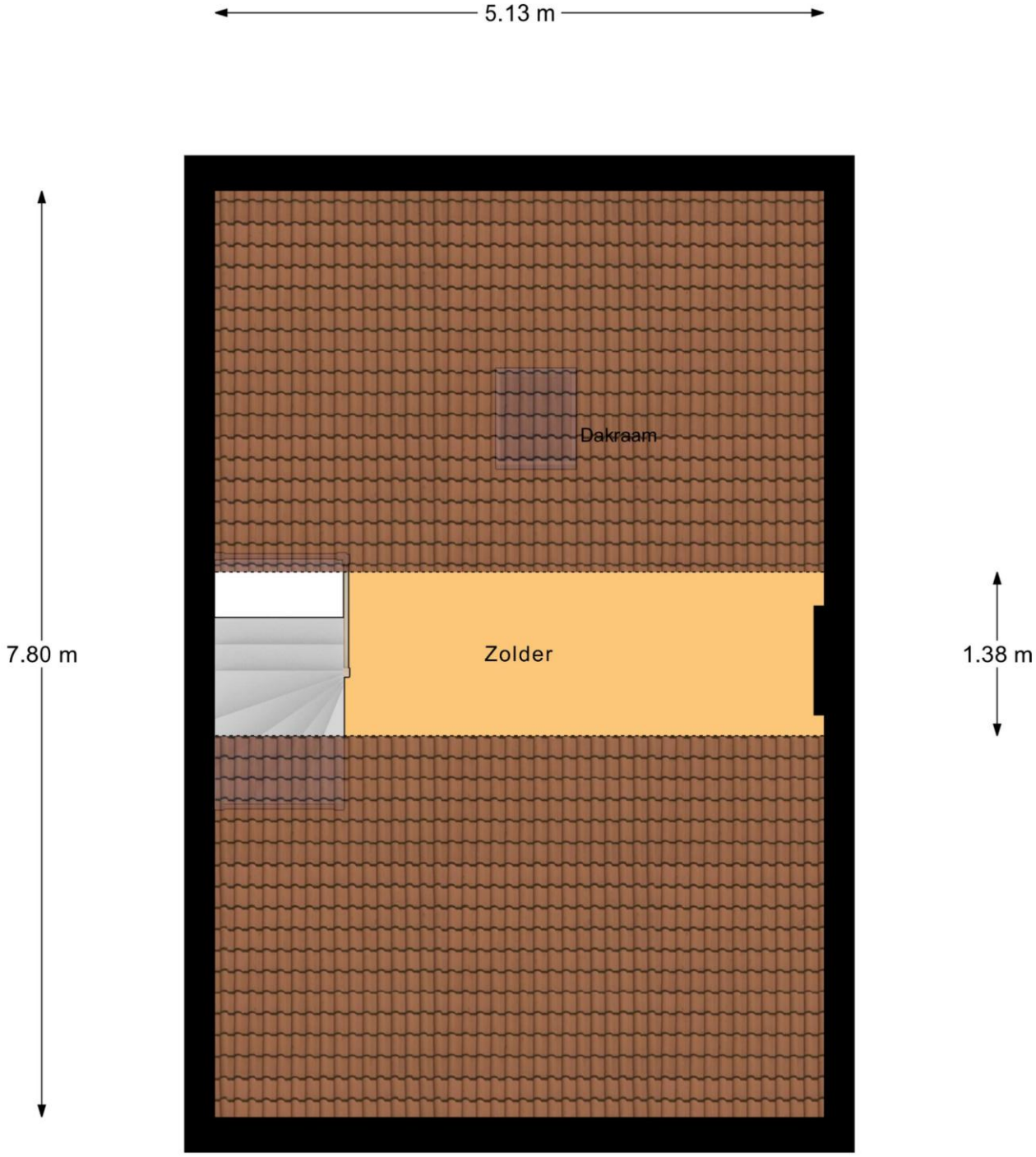
Bijzonderheden:

- De woning beschikt over dakisolatie. Verder heeft de woning deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing en deels houten kozijnen met HR glas.
- Verwarming middels een en warm water middels een gasgestookte c.v.-combiketel (Vaillant, bouwjaar 2013).
- De woning beschikt over 7 zonnepanelen welke op het westen zijn gesitueerd.
- De badkamer is gelegen op de begane grond en heeft een douche en vaste wastafel. Apart toilet aanwezig op de begane grond.
- De verdieping is rondom voorzien van rolluiken.
- Een slaapkamer is voorzien van de witgoedaansluitingen. Hier bestaat ook de mogelijkheid om een badkamer te realiseren.
- De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur:
    - Inductie kookplaat
    - Afzuigkap
    - Vaatwasser
    - Koel-/vriescombinatie
    - Combi-magnetron
- De woning is gelegen aan de achterzijde van een winkelcentrum met oa. Een supermarkt (Lidl), groenteboer, bloemist ea.

Begane Grond



1e Verdieping



Zolder

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 Assurantiën 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 electrische 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 electrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de electrische 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 (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodem-verontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door Jenneskens Assurantiën 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 verkoper 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 úw 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 zeken 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 van de Vastgoed Nederland.

Wij zijn aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed. 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.

JENNESKENS
ADVIES & MAKELAARDIJ