



LAENEN
MAKELAARDIJ

0495 450 680
info@laenen.nl
www.laenen.nl

Sint Jozefstraat 11 Stramproy

Vraagprijs € 295.000,- K.K.

‘ Verrassend ruime tweekapper met serre en tuin op het zuiden



Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 295.000,- k.k. in overleg volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	2-onder-1-kapwoning 1971 dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte overige inpandige ruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	205 m ² 99 m ² 37 m ² 16 m ² 468 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	2 6
Locatie: Ligging	in woonwijk
Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	achtertuin zuidoost verzorgd
Onderhoud: Binnen Buiten	goed goed
Energieverbruik: Energielabel	C
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken	rolluiken cv-ketel gas 2018 ja ja ja ja ja ja



Een perfecte start op de woningmarkt!

Deze ruime, goed onderhouden woning geeft je een perfecte start op de woningmarkt!

Op zoek naar een starterswoning in Stramproy? Zoek dan niet verder!

Midden in het gezellige kerkdorp 'Rooj', met de bakker, huisarts, bieb, supermarkt, basisschool en tal van andere faciliteiten op loopafstand, ligt deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt en beschikt over drie slaapkamers, een mooi aangelegde tuin op het zuiden met serre, overkapping én een grote garage.

De woning dateert uit 1971 en is rondom voorzien van houten en kunststof kozijnen, rolluiken en (grotendeels) dubbele beglazing. De goede staat van onderhoud biedt een perfecte basis van waaruit je de woning naar eigen wens en behoefte verder kunt opknappen en inrichten. De grote leefruimte, de ligging en de mooie, zonnige tuin geven deze woning meer dan genoeg droomhuispotentie!

Indeling

Begane grond

Via de keurig aangelegde oprit en voortuin kom je uit bij de entree van de woning. De ontvangsthal is uitgerust met plavuizen en schoonmetselwerk muren. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en een doorgang naar de keuken. De nette en ruime keuken is ingericht met een kunststof werkblad, vierpits gasfornuis, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Ook is er een kelderkast aanwezig voor extra opslag en voorraad.

Vanuit de keuken loop je door naar de lichte doorzonwoonkamer. Het karakteristieke balkenplafond en de mooie houten vloer geven deze kamer een warme uitstraling. Direct achter de woonkamer en keuken ligt de serre en een grote bijkeuken, voorzien van wasbak, veel kastruimte en witgoedaansluiting. De serre vormt een fijne overgang van binnen naar buiten en is perfect te gebruiken als extra eet- of woongedeelte. Aan de zijkant van de woning vind je, last but not least, de garage. Ook deze is keurig afgewerkt en biedt genoeg ruimte voor opslag, als klusruimte of voor het parkeren van een auto.

Eerste verdieping

Vanuit de overloop heb je toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is functioneel en neutraal ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel. Het formaat van de ruimte geeft je absoluut de mogelijkheid om hier je droombadkamer te realiseren! Ook de slaapkamers zijn ruim van opzet. Alle slaapvertrekken zijn voorzien van een laminaatvloer en kunststof draaikiepramen.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de Atac combi ketel uit 2018.

Buitenruimte

De woning staat op een ruim perceel met aan de voorkant een kleine tuin, een brede oprit en een beklinterd pad naar de voordeur. De tuin achter de woning ligt op het zuiden en is fraai ingericht met veel groen, borders met vaste planten, een grasveldje en een heerlijk overkapt terras. Je hebt vrijwel geen inzicht van buren en dus alle privacy om lekker te genieten van het buitenleven!



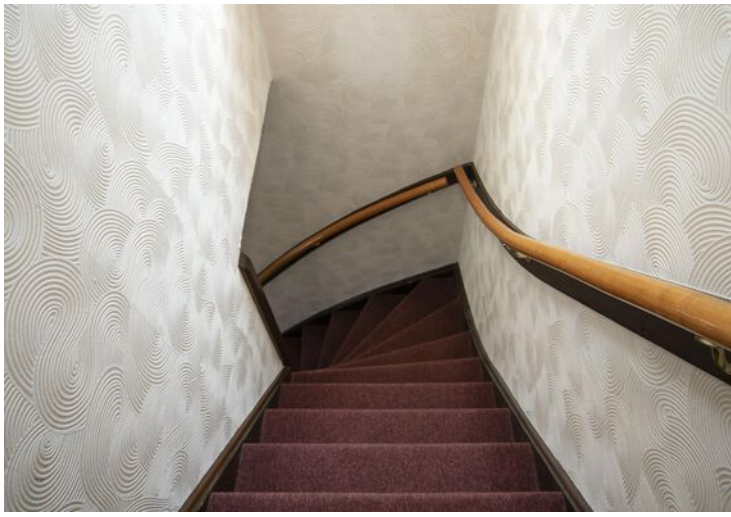
























Bijzonderheden van deze woning:

- Verrassend ruime starterswoning in het levendige kerkdorp Stramproy met grote garage
- Keurig onderhouden woning met tal van mogelijkheden
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt
- Alle voorzieningen, zoals een huis- en tandarts, basisschool en supermarkt, liggen op loopafstand
- Houten en kunststof kozijnen, rolluiken en (grotendeels) dubbele beglazing
- 3 ruime slaapkamers en een grote badkamer op de eerste verdieping
- Bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap
- Atag combi ketel uit 2018
- Grote dichte keuken met kelderkast en aangrenzend een bijkeuken
- Serre en overkapping aan de achterzijde van de woning
- Zonnige, mooi aangelegde tuin op het zuiden met veel privacy

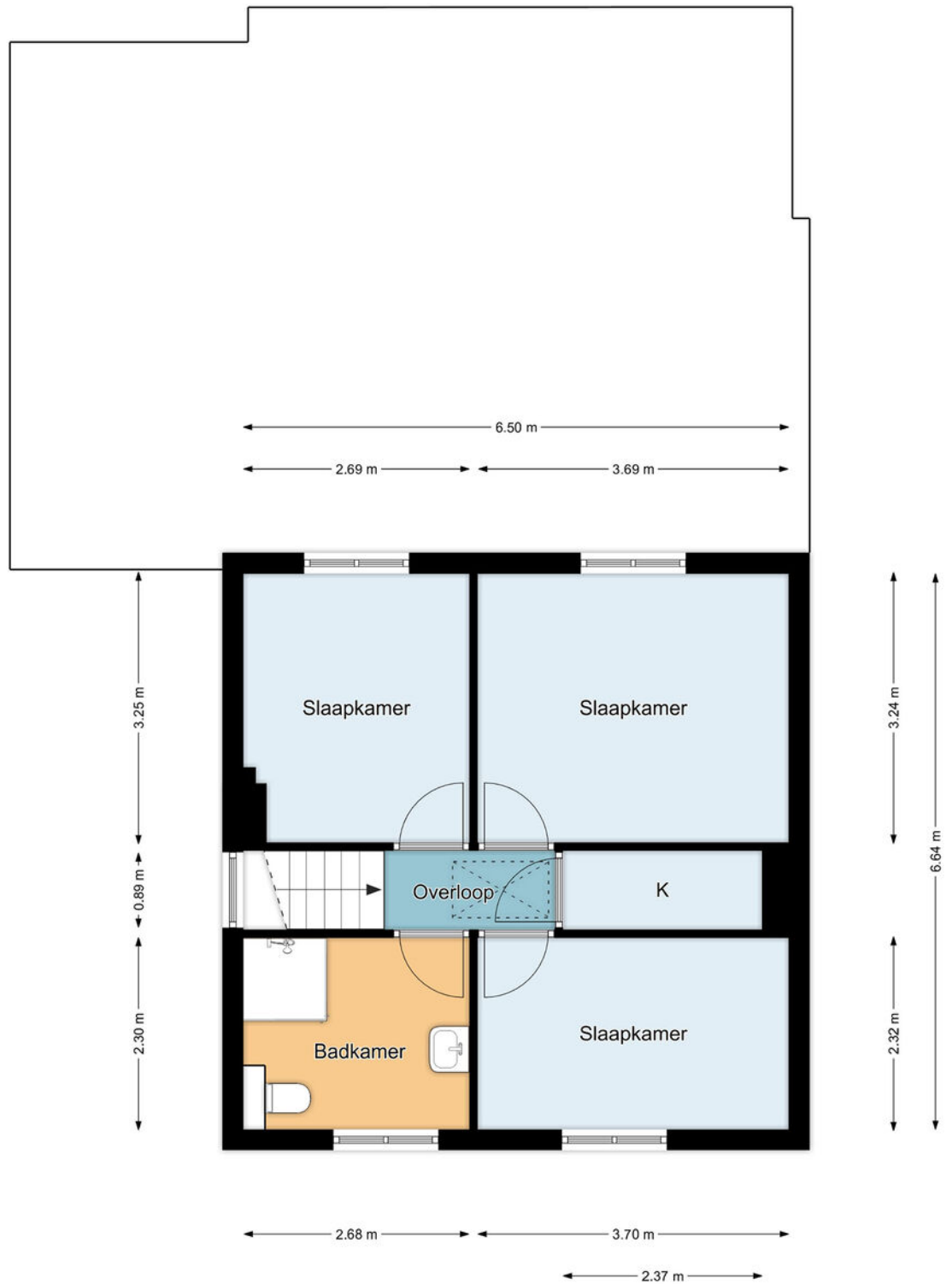
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond

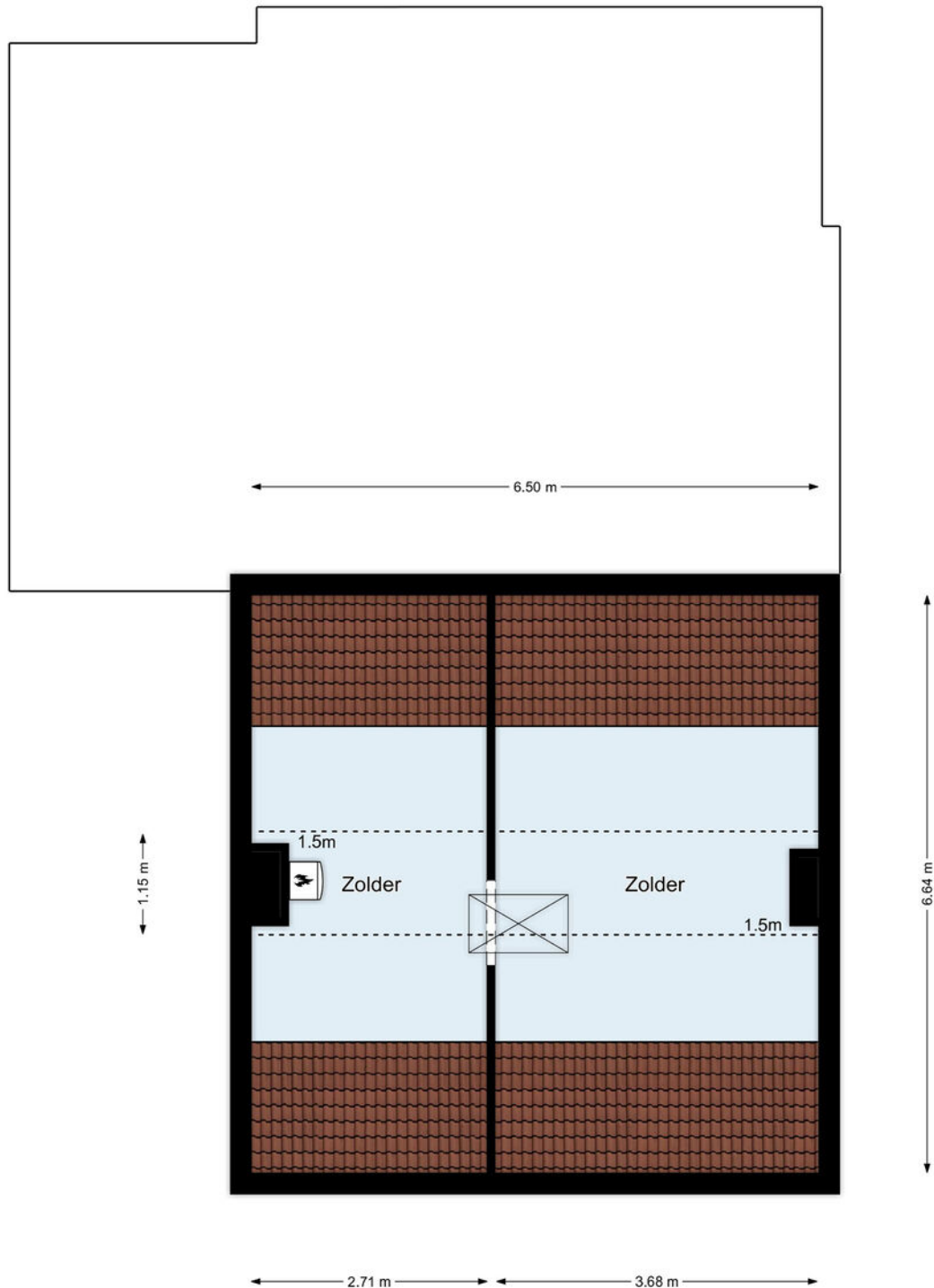


Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond

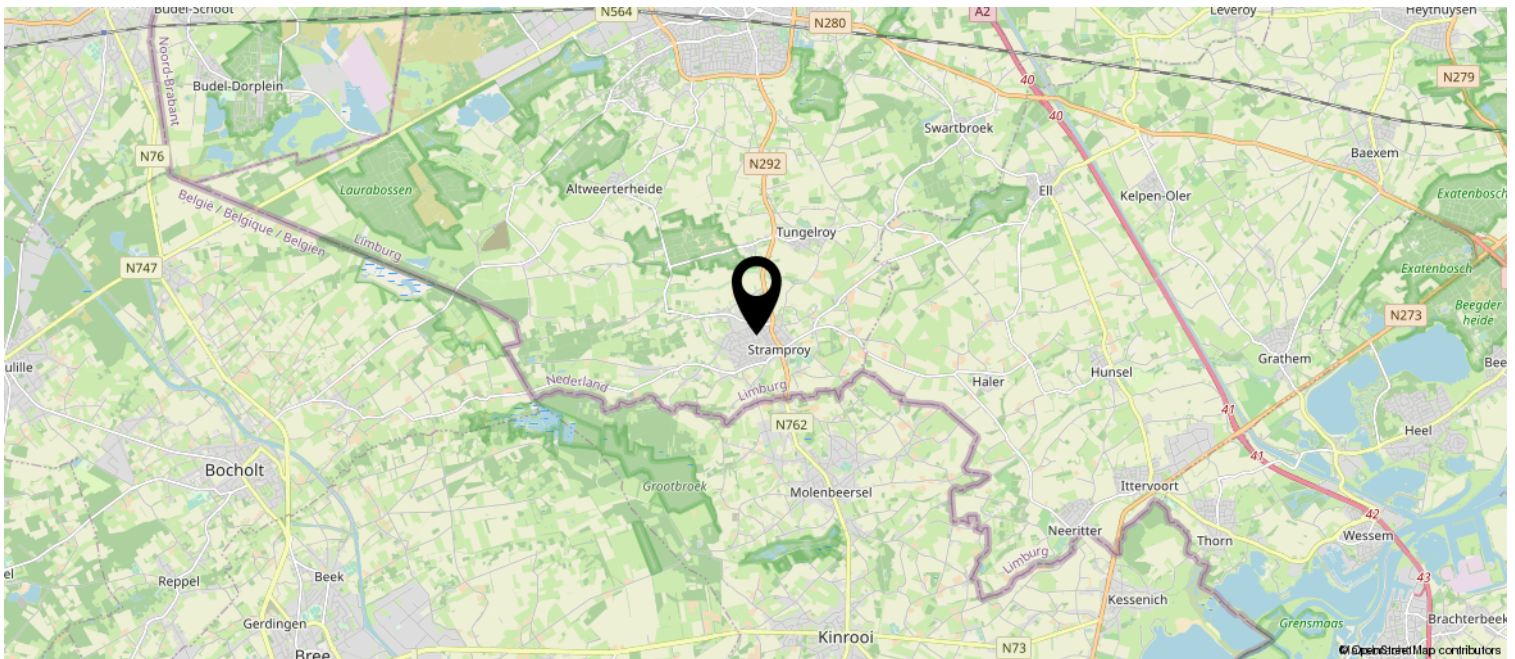
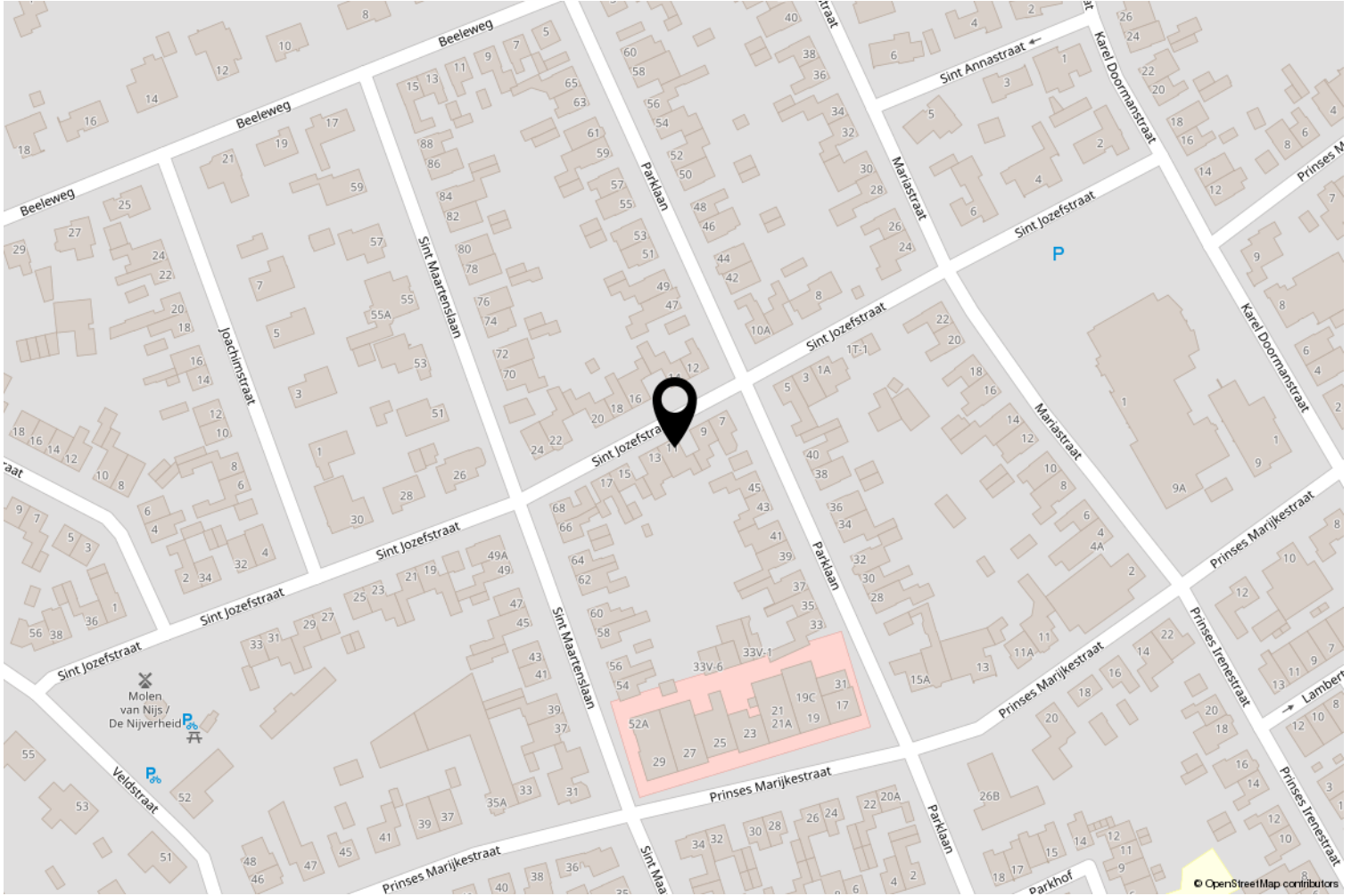


Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©MaKeRS Vastgoedpromotie

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Jozefstraat11



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Stramproy
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie D
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 2673
— Bebouwing		

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.

Wetenswaardigheden

- Kosten verkopend makelaar

De eigenaar van dit object heeft ons, als deskundige partij, opdracht gegeven om de verkoop van zijn woning voor te bereiden en te realiseren. Voor de koper heeft dit uiteraard geen financiële consequenties. U als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door u gewenst een eigen deskundige in te schakelen.

- Mondelinge overeenkomst

Koper en verkoper kunnen aan een mondelinge koopovereenkomst geen rechten ontlenen. Verkoper behoudt zich het recht het woonhuis te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Koper en verkoper zijn gehouden aan deze koopovereenkomst nadat deze door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld.

- Bedenktijd

Koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is op:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

Donderdag 24.00 uur
Vrijdag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Woensdag 24.00 uur

- Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen zes weken na het bereiken van de schriftelijk bevestigde overeenstemming, een harde bankgarantie te doen stellen in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

- Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid jegens ongeacht wie voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle gegevens en eventuele plattegronden in deze brochure zijn zo correct mogelijk weergegeven zodat kandidaten zich kunnen oriënteren op het betreffende woonhuis. Voor de juistheid van de maatvoering kan desondanks niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens bouw of verbouw is afgeweken van bouwtekeningen die ons ter beschikking zijn gesteld. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat brochures indicatief zijn. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

OVER ONS

LAENEN MAKELAARDIJ is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!



ONS TEAM

Stephan Laenen



VBO Makelaar, SCVM
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 7438

Catherine Barker

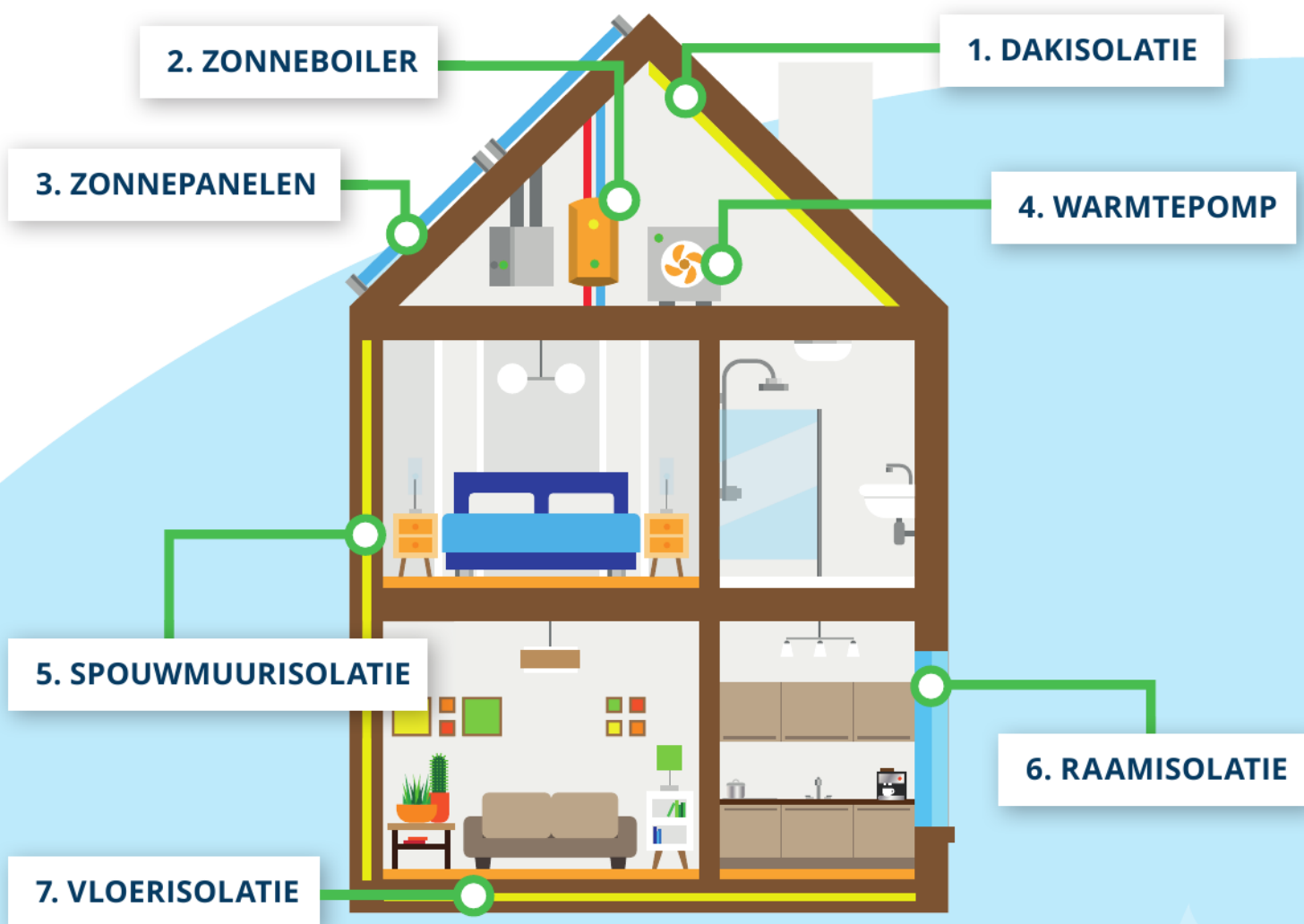


Assistent Makelaar

info@laenen.nl
0495 450 680
06 1365 4973

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij VBO stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!

Alle duurzame mogelijkheden van jouw huis inzichtelijk...

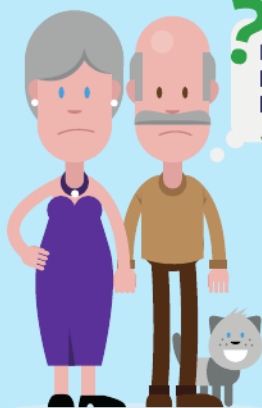


...voor het behalen van het beste verkoop- en aankoopresultaat!



Hoeveel zonnepanelen hebben we nodig?

Hoeveel kunnen we dan jaarlijks besparen?



Kunnen wij subsidie krijgen als wij ons huis verduurzamen?

Zit je ook met vragen over duurzaam wonen?

Wij adviseren je graag in een op maat gemaakt WoonDuurzaamPlan





VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | info@laenen.nl
www.laenen.nl