



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Kruisstraat 53 Stramproy

Vraagprijs € 695.000 -

‘ Riant en heerlijk vrij wonen in een groene oase van rust en ruimte



# Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 695.000,-k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1970
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	1754 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	208 m <sup>2</sup>
Overig in pandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	60 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimte	59 m <sup>2</sup>
Inhoud	902 m <sup>33</sup>
Indeling:	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	8
Locatie:	
Ligging	Aan rustige weg, landelijk gelegen
Tuin:	
Type tuin	Tuin rondom
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energie label	A +++
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Warmtebron	Elektrisch
Bouwjaar CV ketel	2020
Warmte pomp eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Vrijstaand steen
Heeft een dakkapel	Ja

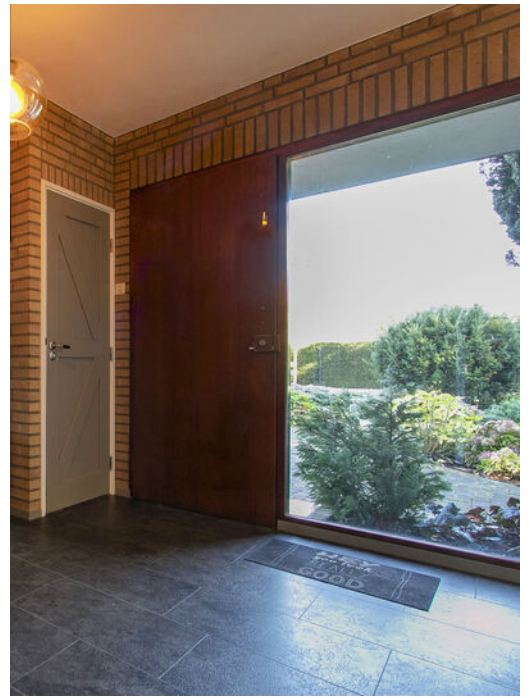


## Verrassend vrij en ruim wonen in een groene omgeving

Aan de westrand van het mooie dorp Stramproy ligt dit heerlijk vrije perceel met een wel heel verrassende vrijstaande semibungalow met royale nieuwgebouwde garage.

Deze woning is omringd door een heerlijke mooie tuin en ligt aan een rustige straat.

Faciliteiten waaronder supermarkten, basisschool, bakker, slager en cafés zijn beschikbaar. Diverse andere winkels en ijssalon/lunchroom zijn tevens in dit mooie dorp gesitueerd. De groene omgeving is uitermate geschikt om heerlijk uitgestrekt te wandelen en fietsen.



# Indeling

De woning dateert oorspronkelijk uit 1970 en is de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd en verduurzaamd als ook uitgebreid!

Recent is deze woning grondig onder handen genomen en op veel fronten gemoderniseerd:

Aan westzijde is in het dakvlak een grote dakkapel geplaatst waardoor de oorspronkelijke zolderberging getransformeerd is in een grote en luxe badkamer.

De meterkast c.q. elektrische installatie zijn vernieuwd c.q. uitgebreid.

De warmtevoorziening is geheel vernieuwd met een Vaillant luchtwarmtepomp-installatie, buffervat, 19 zonnepanelen.

Keuken is geheel vernieuwd en in royale u-vorm geplaatst.

De begane grond is grotendeels uitgevoerd met nieuwe pvc-vloer in donker antraciet.

De begane grond biedt een heerlijk lichte woonkamer met veel daglichttoetreding en heerlijk tuincontact. Aansluitend aan achtergevel woonkamer een riante overkapping met lichtstraten erin verwerkt voor extra daglicht in de woonkamer.

Aan de hal aan voorzijde zijn gelegen de toiletruimte, kantoorkamer met meterkast en trap naar de riante eerste verdieping.

Verder aan deze hal de deur naar de woonkamer en aansluitend de genoemde grote keuken.

Aansluitend aan deze grote keuken de deur naar de achterbouw:

In deze achterbouw een gang met daaraan:

Moderne douchegelegenheid met douchecabine, wastafelmeubel en wandcloset. Tevens aansluitingen wasautomaat en wasdroger op deze kamer;

Een extra kamer welke uitermate geschikt (te maken) is als walk-in-closet, en:

Een hele ruime slaapkamer met heerlijk tuincontact.

Vervolgens aan het einde van deze gang de voormalige garage die nu als bijkeuken/berging/ technische ruimte is ingericht. Hier is de geheel nieuwe verwarmingsinstallatie gesitueerd.

Via deze ruimte zijn ook de achtertuin en de aan westzijde gelegen diepe oprit met nieuwe garage bereikbaar.

Deze nieuwgebouwde garage biedt twee poorten en een loopdeur en is globaal ruim 9 meter breed en circa 7 meter diep.

De eerste verdieping biedt aan de overloop:

Liefst vier slaapkamers en een grote en geheel nieuwe en complete badkamer met inloopdouche, toilet, groot ligbad/whirlpool en wastafelmeubel.

Op het dak van deze semi-bungalow liggen 14 nieuwe zonnepanelen en op de overkapping nog eens 5 stuks.

Op dit perceel kan men heerlijk en in alle rust genieten van het buitenleven!











































## Bijzonderheden van deze woning:

- Mooie en charmante comfortabele woning op een ruim perceel
- Deels kunststof kozijnen met HR++ isolatieglas
- Deels houten kozijnen met HR isolatieglas
- Brede en lange oprit aan de westzijde van de woning
- Grote carport aan de woning
- 5 Slaapkamers en 2 badkamers
- Meer dan 200 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen
- 19 zonnepanelen nieuw geplaatst
- Rustige ligging, doch vlotte aansluiting op de N292
- Diverse voorzieningen op loopbare afstand in de gezellige dorpskern



# Plattegrond



## Begane grond

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

# Plattegrond

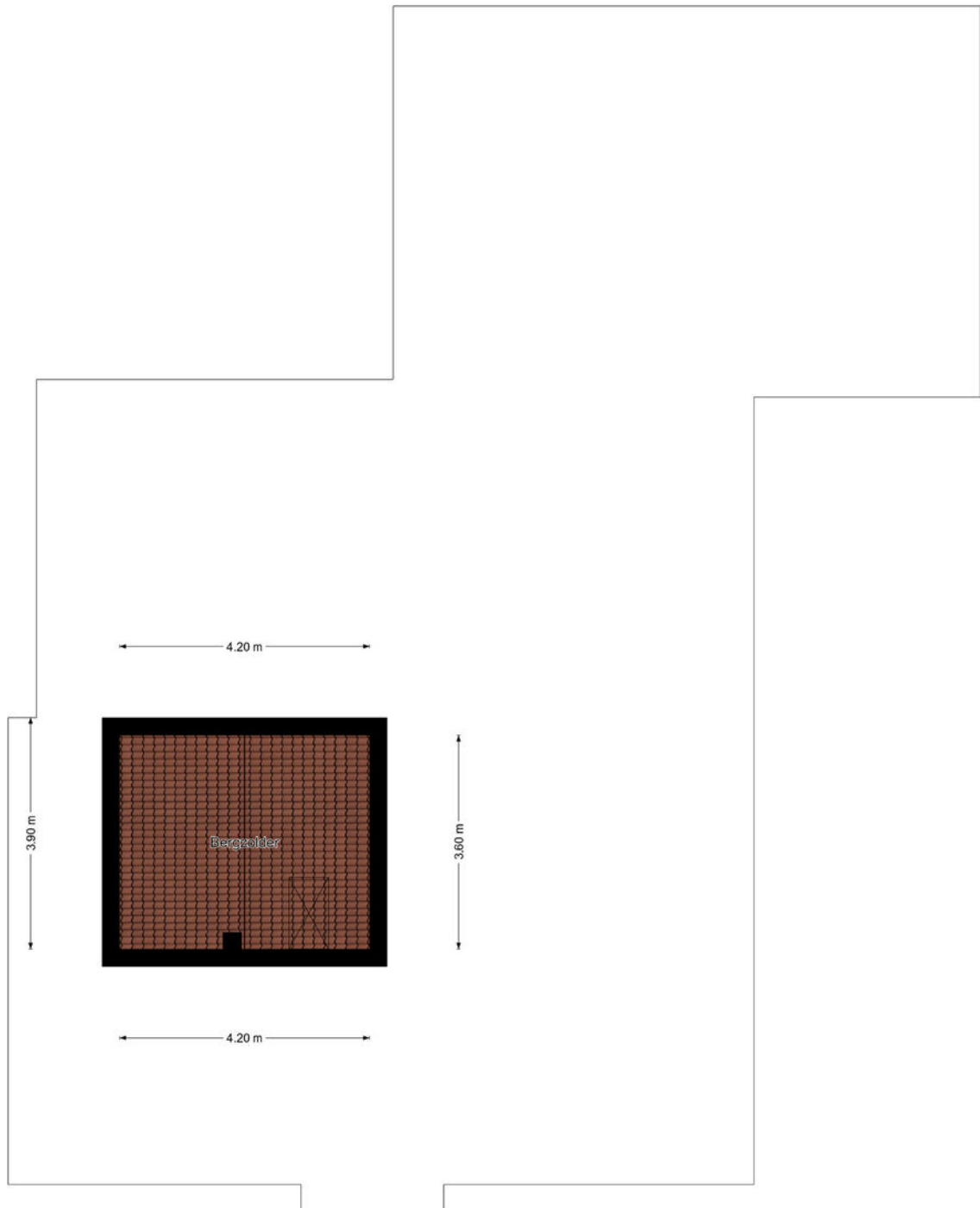


## Eerste verdieping

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

©MaKeRS Vastgoedpromotie

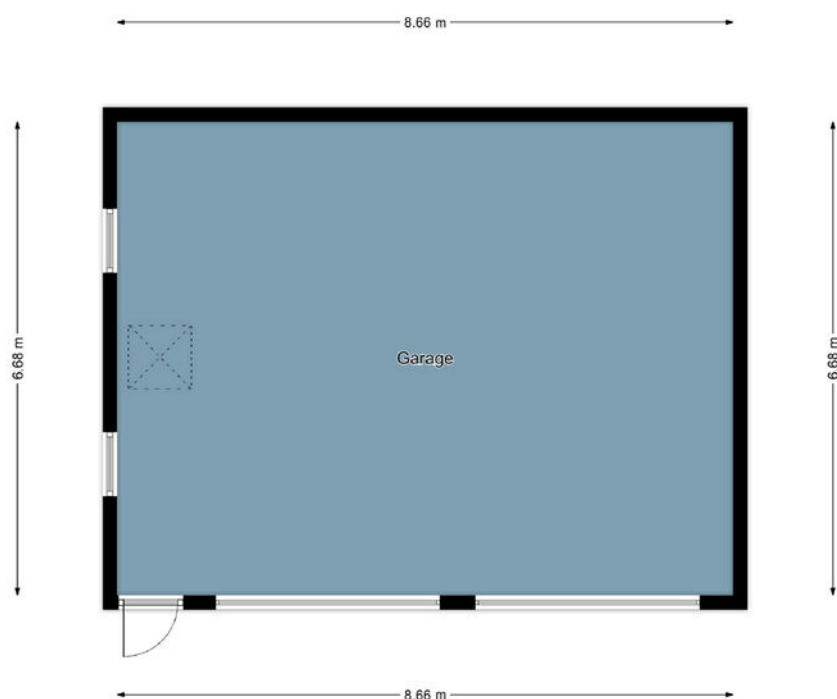
# Plattegrond



## Tweede verdieping

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

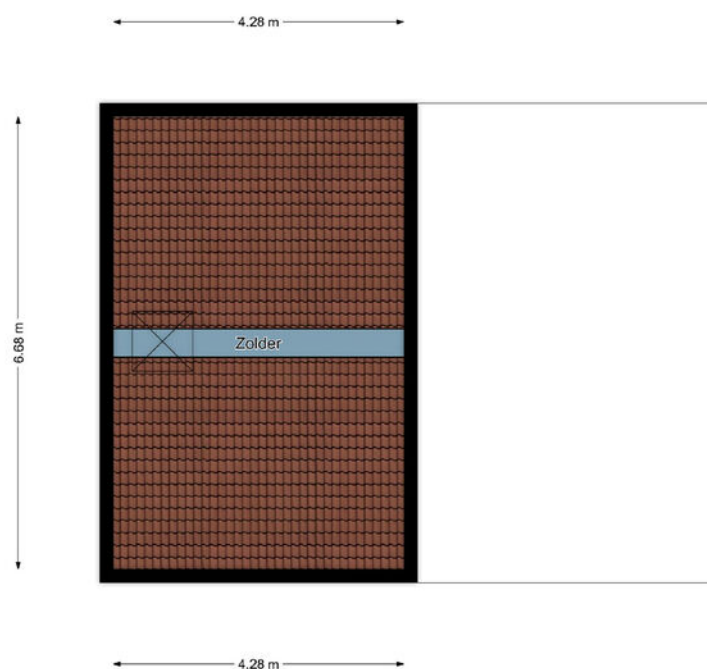
# Plattegrond



## Garage

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

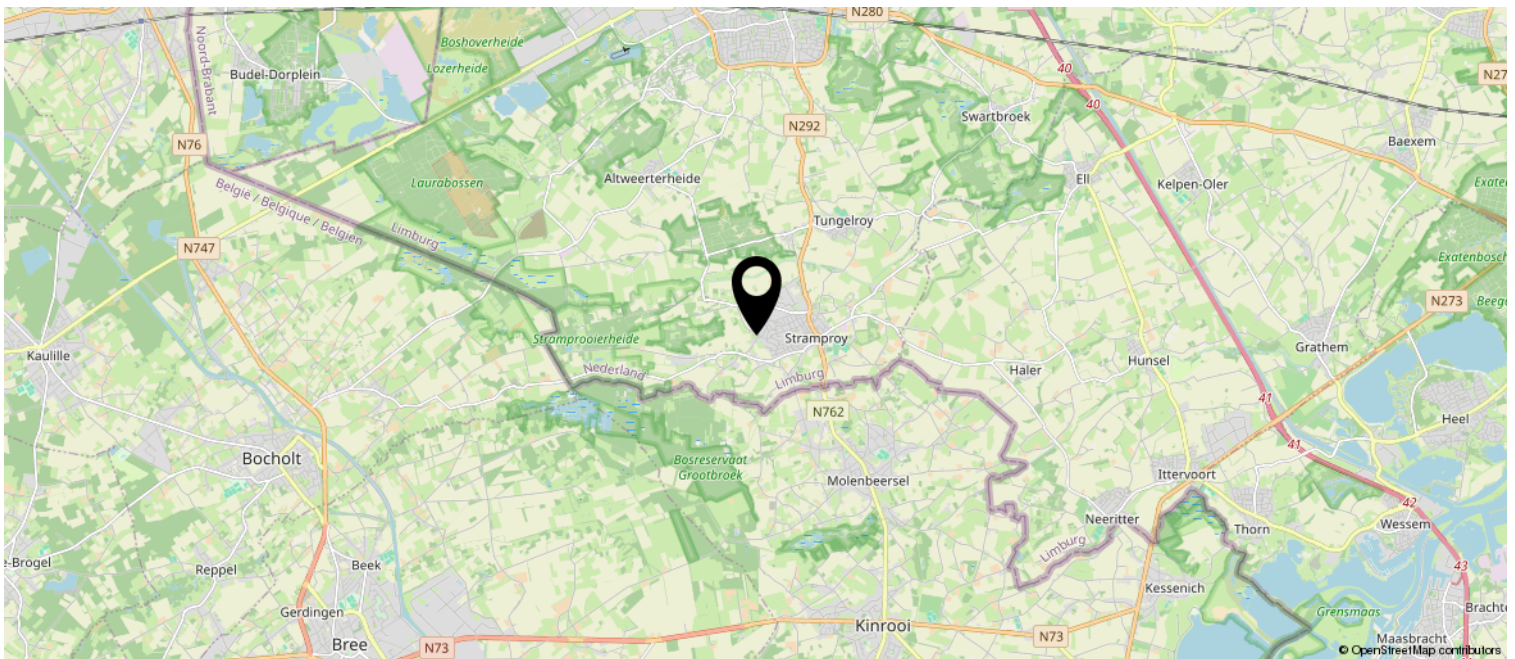
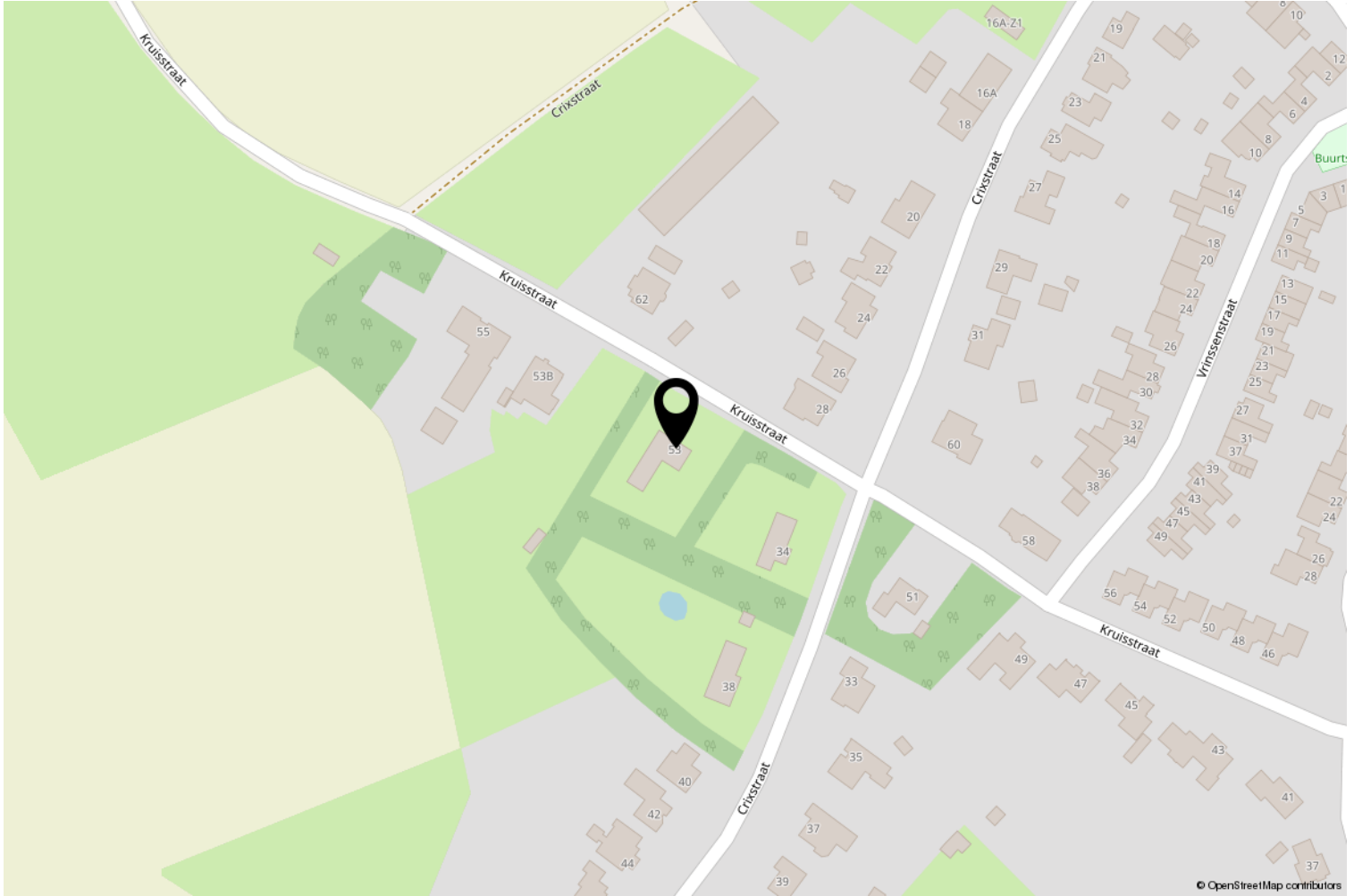
# Plattegrond



## Garage 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: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Stramproy	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 749	
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

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.

## - Biedingstermijn

Het kan zijn dat de woning verkocht wordt met een biedingstermijn. Dit houdt in dat elke kandidaat de mogelijkheid krijgt om eenmalig een bod uit te brengen binnen een bepaald termijn. Na dit termijn worden alle biedingen verzameld en voorgelegd aan de verkoper. De verkoper kan dan zijn gunning uitspreken.

## - 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.



# Deze woning heeft energielabel

# A+++



## Isolatie

1 Gevels	+	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren	+	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Onbekend warm water toestel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4970 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

## Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

## Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

## Aandeel hernieuwbare energie



**79,9 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Kruisstraat 53  
6039EJ Stramproy

BAG-ID: 0988010000020785

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1983  
Compactheid 2,63  
Vloeroppervlakte 185m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

H. Schellen

### Examnummer

55151542

### Certificaathouder

EPA plus B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2013-14W

### KvK-nummer

58252932

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



## 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!



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

Molenweg 19A  
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | [info@laenen.nl](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)