



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Werf 2 Stramproy

Vraagprijs € 525.000,- K.K.

Levensloopbestendige, gasloze, vrijstaande woning met A+++ label in dorpskern van Stramproy!

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Vrijstaande woning
Bouwperiode	2023
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	117 m ²
Overig inpandige ruimte	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Inhoud	580 m ³
Perceeloppervlakte	242 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3
Locatie:	
Ligging	In woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, voortuint, achterom
Oriëntatie	Noordoost
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Uitstekend
Buiten	Uitstekend
Energieverbruik:	
Energie label	A +++
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming geheel (m.u.v. garage)
Warmtebron	Lucht-water warmtepomp
Bouwjaar warmtepomp	2023
Warmtepomp eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein, openbaar parkeren
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Inpandig



Wef 2, Stramproy

Deze moderne en levensloopbestendige vrijstaande woning ligt op een rustige en geliefde locatie in Stramproy. De woning is volledig gasloos, energiezuinig en voorzien van een A+++ energielabel.

Dankzij het gelijkvloers woonprogramma, een extra ruime (slaap)kamer op de eerste verdieping, een inpandige garage en een fraai overdekt terras is dit een ideale woning voor wie comfortabel en toekomstbestendig wil wonen.

De woning is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over hardhouten kozijnen met HR++ glas, een lucht-water warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en zonnepanelen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een duurzame, instapklare woning met veel wooncomfort.



Indeling

Begane grond

Via de oprit bereik je de entree van de woning. De ruime ontvangsthal is praktisch ingedeeld en biedt toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, apart toilet en inpandige garage.

De doorzonwoonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en achterzijde en biedt volop ruimte voor een fijne zithoek. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Een fijne, centrale plek in huis met veel licht en zicht op zowel de voor- als achtertuin.

De slaapkamer op de begane grond is van fijn formaat en beschikt over een en suite badkamer. Deze moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel met spiegel en verlichting, meubel, designradiator en mechanische afzuiging. Hiermee is de woning volledig levensloopbestendig ingericht.

De inpandige garage is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over een elektrische sectionaalpoort. De witgoedaansluitingen zijn netjes weggewerkt in een vaste kast met schuifdeuren. In de garage bevinden zich ook de technische installaties, waaronder de lucht water warmtepomp en de vraaggestuurde ventilatie (2023).

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime extra (slaap)kamer. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Dankzij het lessenaarsdak en de royale afmetingen voelt deze verdieping verrassend ruim aan.

Buitenruimte

De woning beschikt over een fraai aangelegd terras met afwatering en een overkapping voorzien van een lichtkoepel en inbouwspots. Een heerlijke plek om het hele jaar door van de tuin te genieten. De praktische achterom zorgt voor optimale toegankelijkheid.

De tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt volop privacy. Dankzij de zonnepanelen op het dak is de woning bovendien zeer energiezuinig in gebruik.































Bijzonderheden van deze woning:

Vrijstaande woning met gelijkvloers woonprogramma: slaapkamer en en-suite badkamer op begane grond

Extra ruime (slaap)kamer op de eerste verdieping

Gasloos en energiezuinig wonen (A+++ label)

Uniek lessenaarsdak

Hardhouten kozijnen met HR++ glas

Inpandige garage met elektrische sectionaalpoort en vaste kast met schuifdeuren

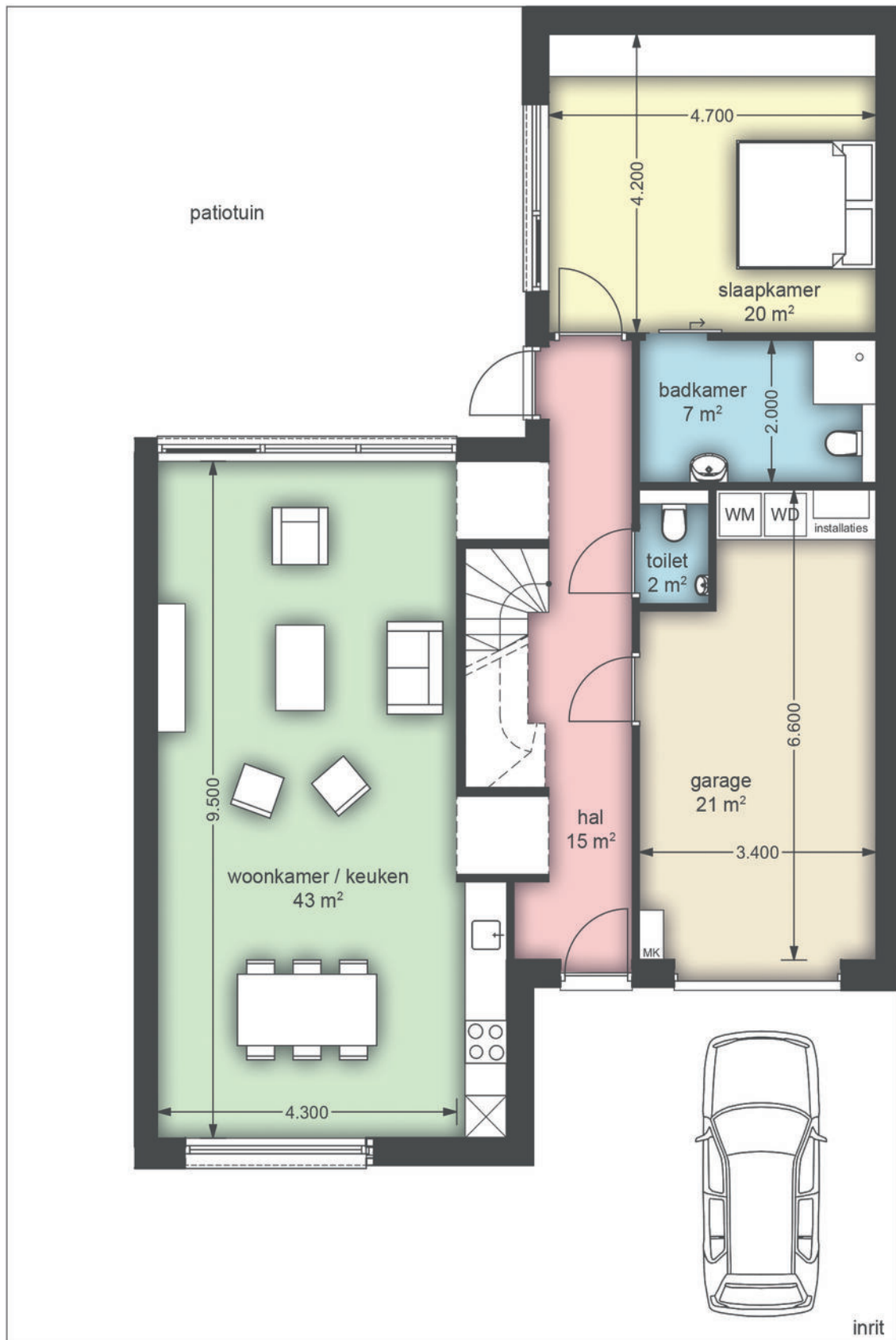
Lucht water warmtepomp en vraaggestuurde ventilatie (2023)

Vloerverwarming op de gehele begane grond (m.u.v. garage)

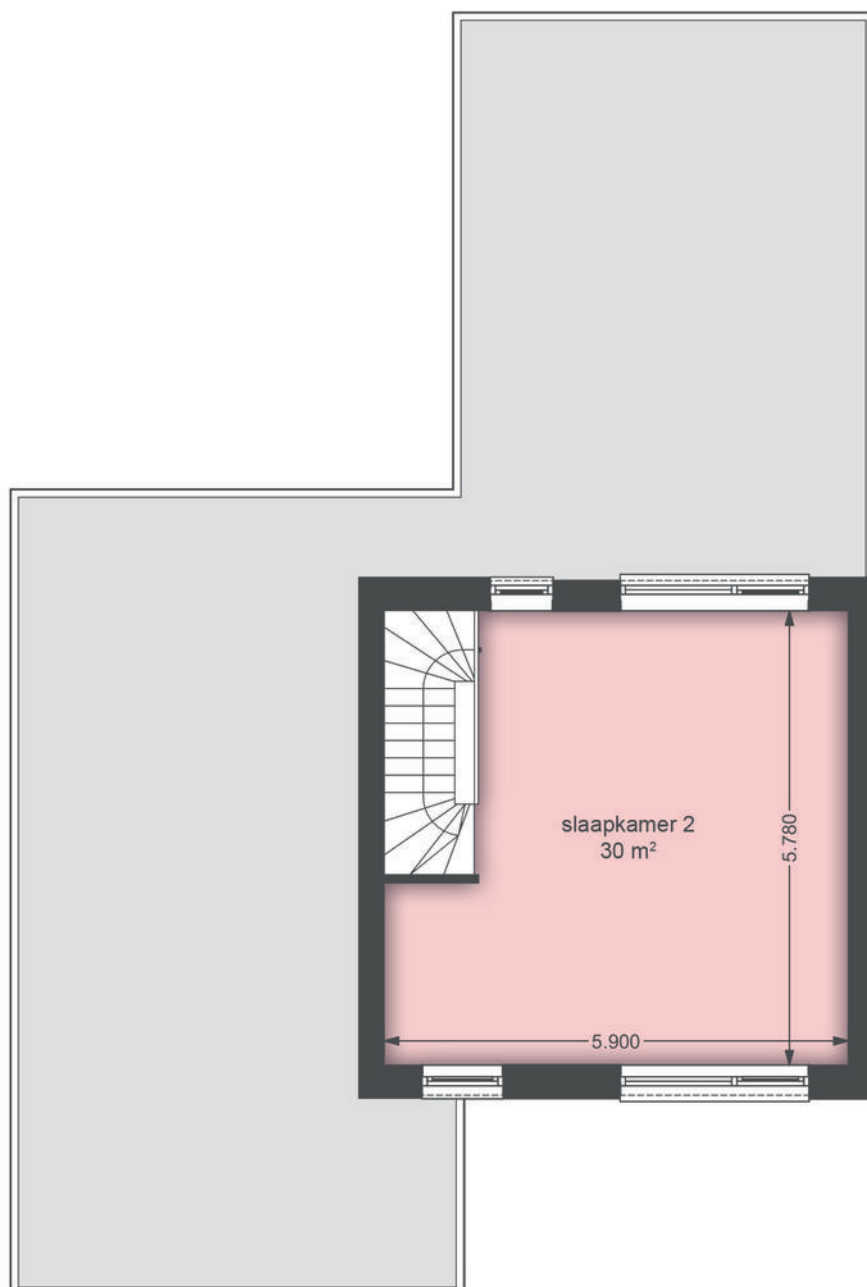
Terras met afwatering, overkapping met lichtkoepel en inbouwspots

10 zonnepanelen van in totaal 4000 Wp

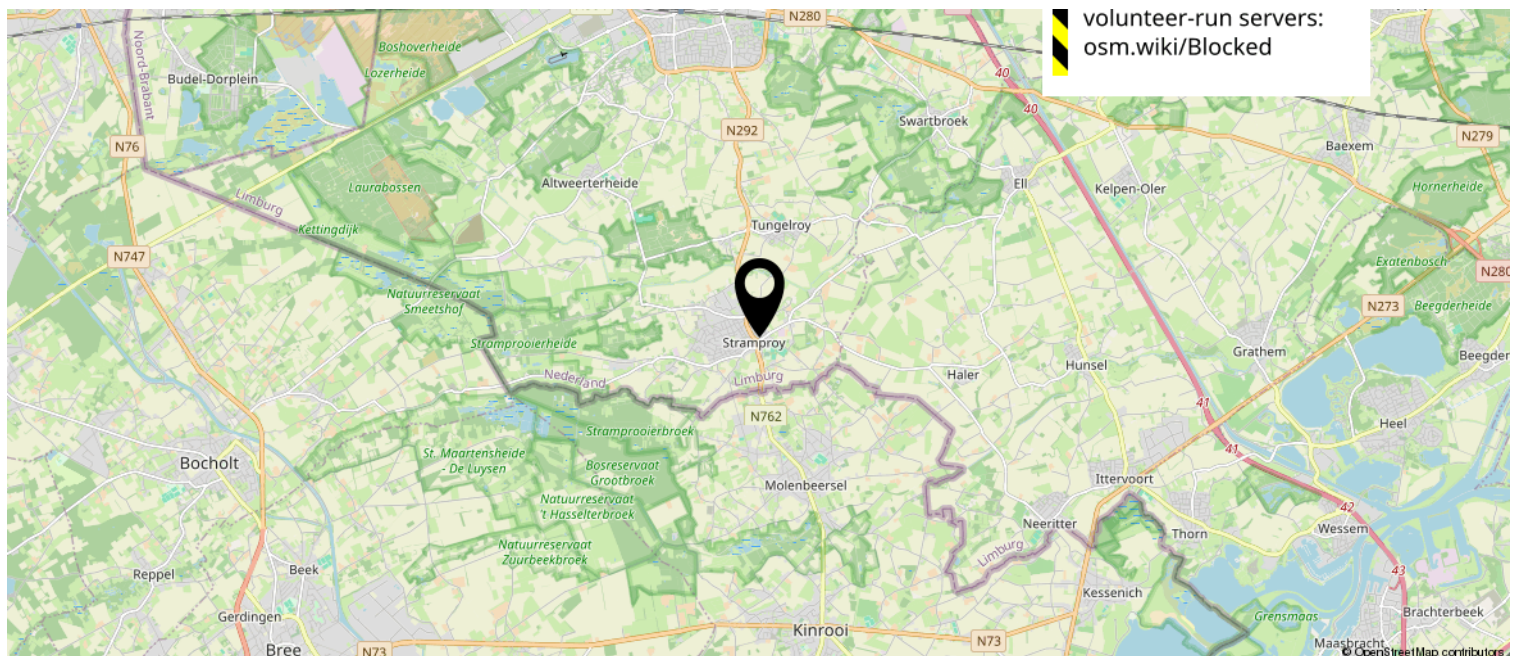
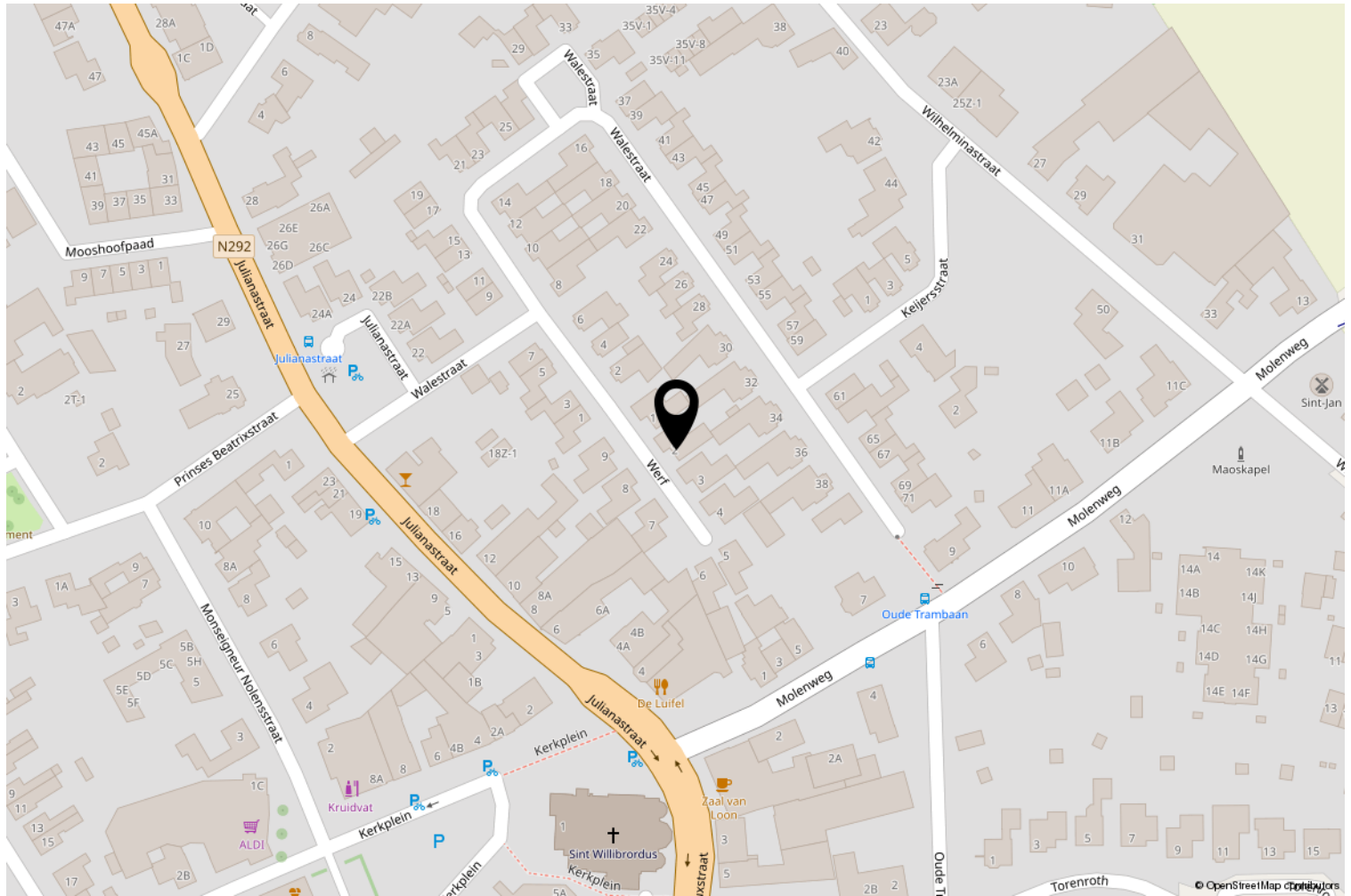
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Stramproy Sectie D Perceel 5873 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.	kadaster 
---	--	---

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:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

eindigt de bedenktijd op:

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.

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



MM Cepi Register Makelaar,
Vastgoed Nederland lid

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 7438

Catherine Barker



Makelaar (K-RMT)

info@laenen.nl
0495 450 680
06 1365 4973

Eva Laenen



Assistent Makelaar
Marketeer, Content creator

info@laenen.nl
0495 450 680
06 5098 1787

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



Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

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