



DORPSTRAAT 4 LEENDE

Vraagprijs € 398.000,- K.K.



**Casa
Nostra**

Makelaardij

www.casanostra.nl

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel
0495 - 49 57 10
info@casanostra.nl

kenmerken

Status	TE KOOP
Vraagprijs	€ 398.000,- K.K.
Aanvaarding	In overleg
Perceeloppervlakte	262m ²
Bouwjaar	1962
Woonoppervlakte	123.20m ²
Inhoud	468.21m ³
Slaapkamer(s)	3
Energielabel	in aanvraag

beschrijving

Deze instapklare uitgebouwde tweekapper met garage/berging ligt aan de Dorpstraat 4 in Leende. De woning is recentelijk nagenoeg geheel gerenoveerd en beschikt o.a. over een ruime woonkamer met open keuken, eetkamer, 3 slaapkamers en een badkamer. De begane grond is voorzien van een geïsoleerde vloer en vloerverwarming. De woning is gesitueerd op een perceel van 262 m² en beschikt over een woonoppervlakte van ruim 123 m².

Begane grond

Entree naar de ruime hal met toegang tot de het toilet, meterkast (18 groepen en 4 aardlekschakelaars), de woonkamer, trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet

Geheel betegelde moderne toiletruimte met wandcloset, fonteintje en natuurlijke ventilatie.

Woonkamer/open keuken

De ruime uitgebouwde woonkamer straalt warmte en rust uit. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale eetkamer. De keuken beschikt over een luxe moderne hoekopstelling bestaande uit een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, quooker, koelkast, koffiemachine, oven/magnetron en oven/stoomoven. De vrijstaande keukeneiland met bar maakt de keuken compleet. Door de openslaande dubbele tuindeuren en de ramen aan de achterzijde van de woning is er een prettig contact met "buiten".

Garage/berging

Vanuit de keuken is er toegang tot de garage/berging. Deze ruime geheel geïsoleerde ruimte biedt plaats voor de wasmachine, droger en de unit voor de vloerverwarming. Boven deze ruimte is nog een ruime berging. deze is te bereiken via de vlizotrap. Verder is de ruimte ook voorzien van dubbele garagedeuren en een achterdeur naar de overkapping. De gehele begane grond is voorzien gestucte wanden en plafonds, inbouwspots in plafonds en een geïsoleerde vloer met vloertegels en vloerverwarming.

Eerste verdieping

Middels een dichte trap is er toegang tot de overloop, de slaapkamers en badkamer.

3 Slaapkamers

De slaapkamers zijn allen van een prima formaat. Twee slaapkamers zijn ruim (ca. 13 en 11m²). De derde slaapkamer van ca. 6 m² is op dit moment in gebruik als een walk-in-closet. De slaapkamers zijn voorzien van gestucte wanden en plafonds, inbouwspots in plafonds en laminaatvloer met vloerverwarming. De slaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer aan de zijkant (walk-in-closet) zijn voorzien van een rolluik.

Badkamer

Keurige geheel betegelde badkamer met ruime douche met douchcabine en thermostaatkraan, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de zolderruimte te bereiken. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de CV-ketel. Verder is deze ruimte zeer praktisch voor het opbergen van spullen.

Buitenruimte

De achtertuin is voorzien van een ruim terras en een gazon. Tussen de garage en de schuur ligt een sfeervolle overkapping met openhaard. De schuur is geplaatst achter de overkapping en is verder ook nog voorzien van een bergzolder. Dus bergruimte is er voldoende.

Ligging

Leende is een gemoedelijk Brabants dorp met Het Leenderbos in de achtertuin. Leende heeft een bruisend verenigingsleven en verspreid over het dorp vind je cafés en restaurants met gezellige terrasjes.

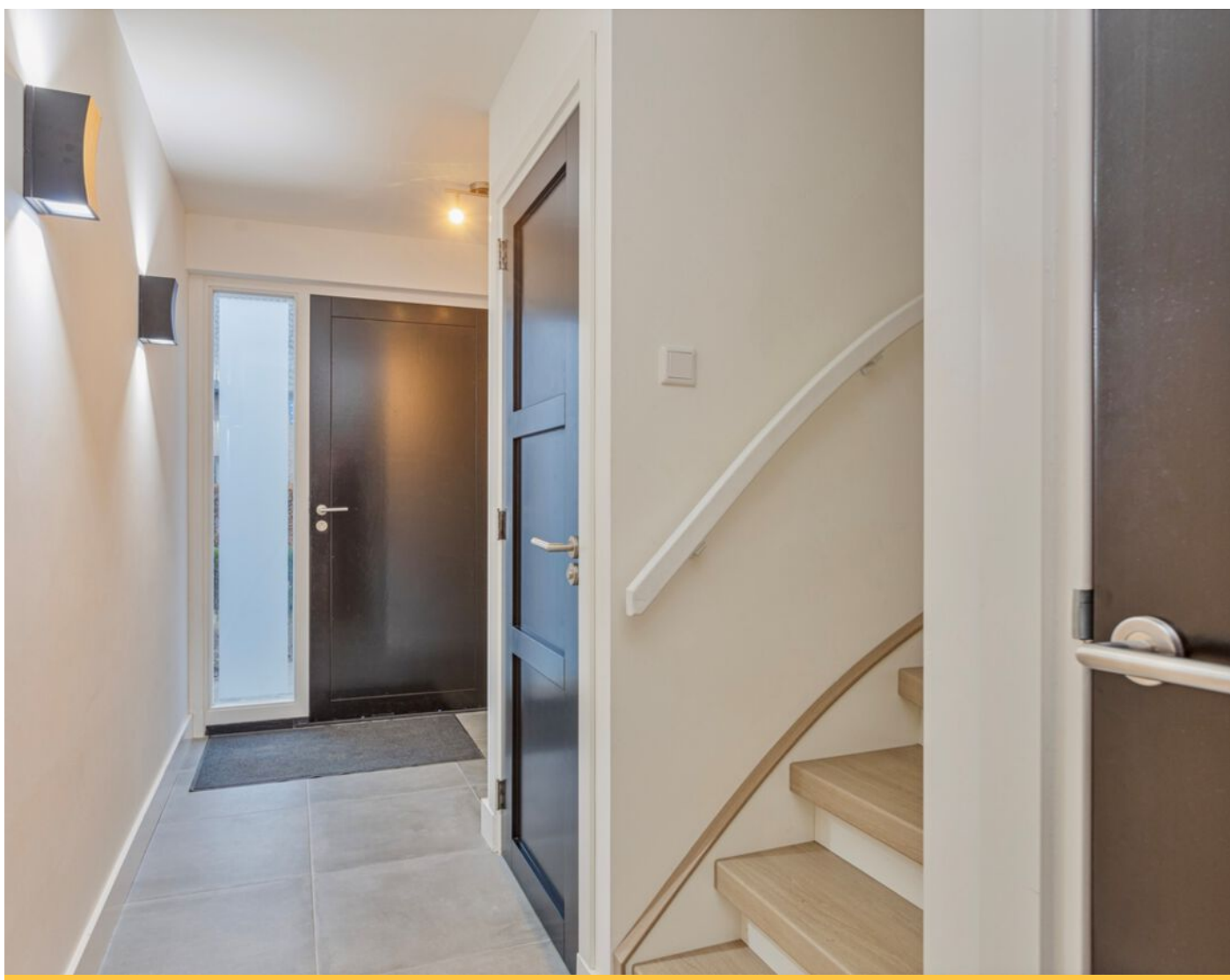
Wat kun je verder nog verwachten?

- De woning is volledig geïsoleerd.
- Gehele achterzijde op de begane grond is uitgebouwd.
- Vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping.
- Goede bereikbaarheid door de diverse uitvalswegen, waaronder de snelweg A2 Maastricht- Eindhoven.
- Verkoper verlangt een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

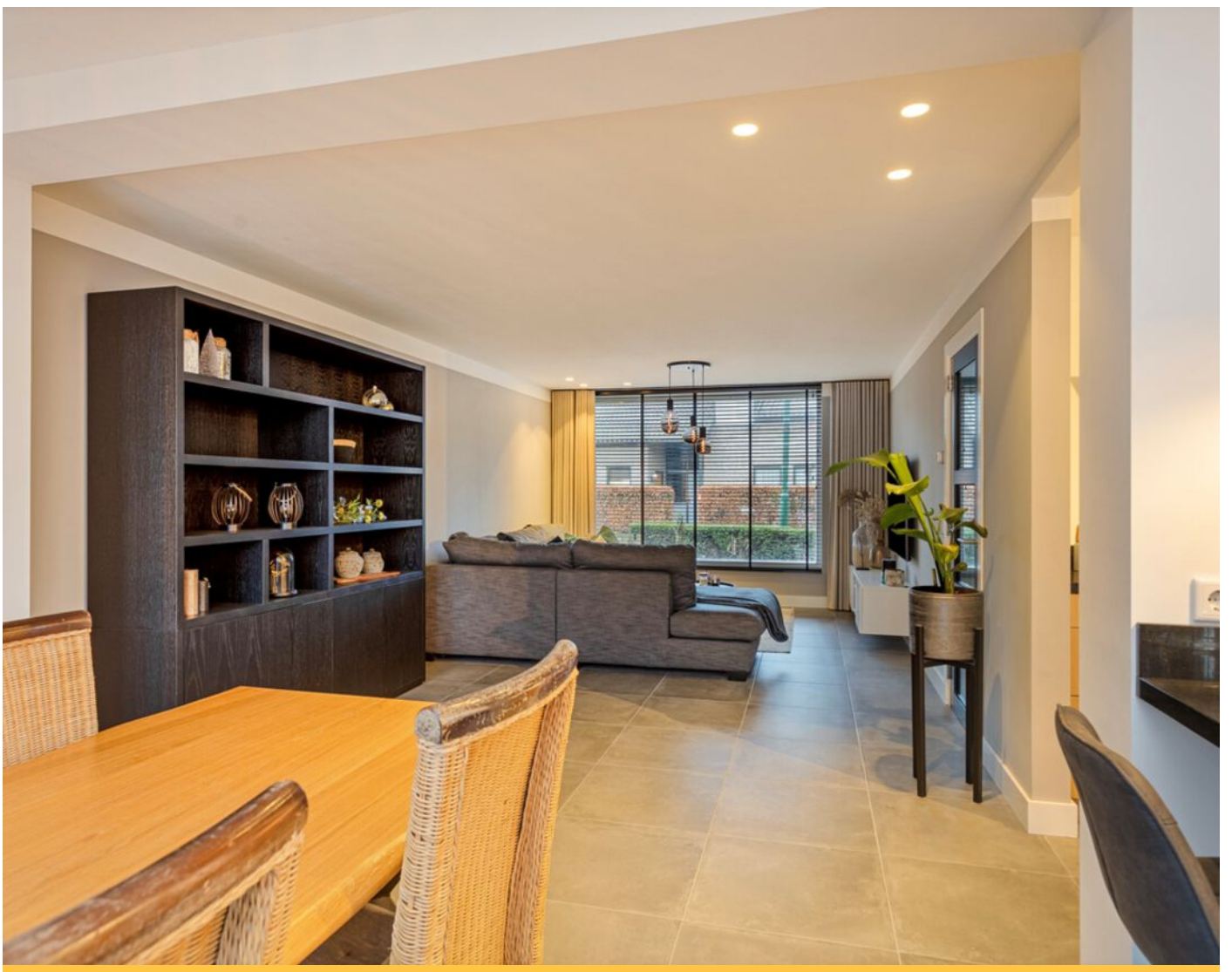
Voor vragen, meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons verkoopteam.

foto's

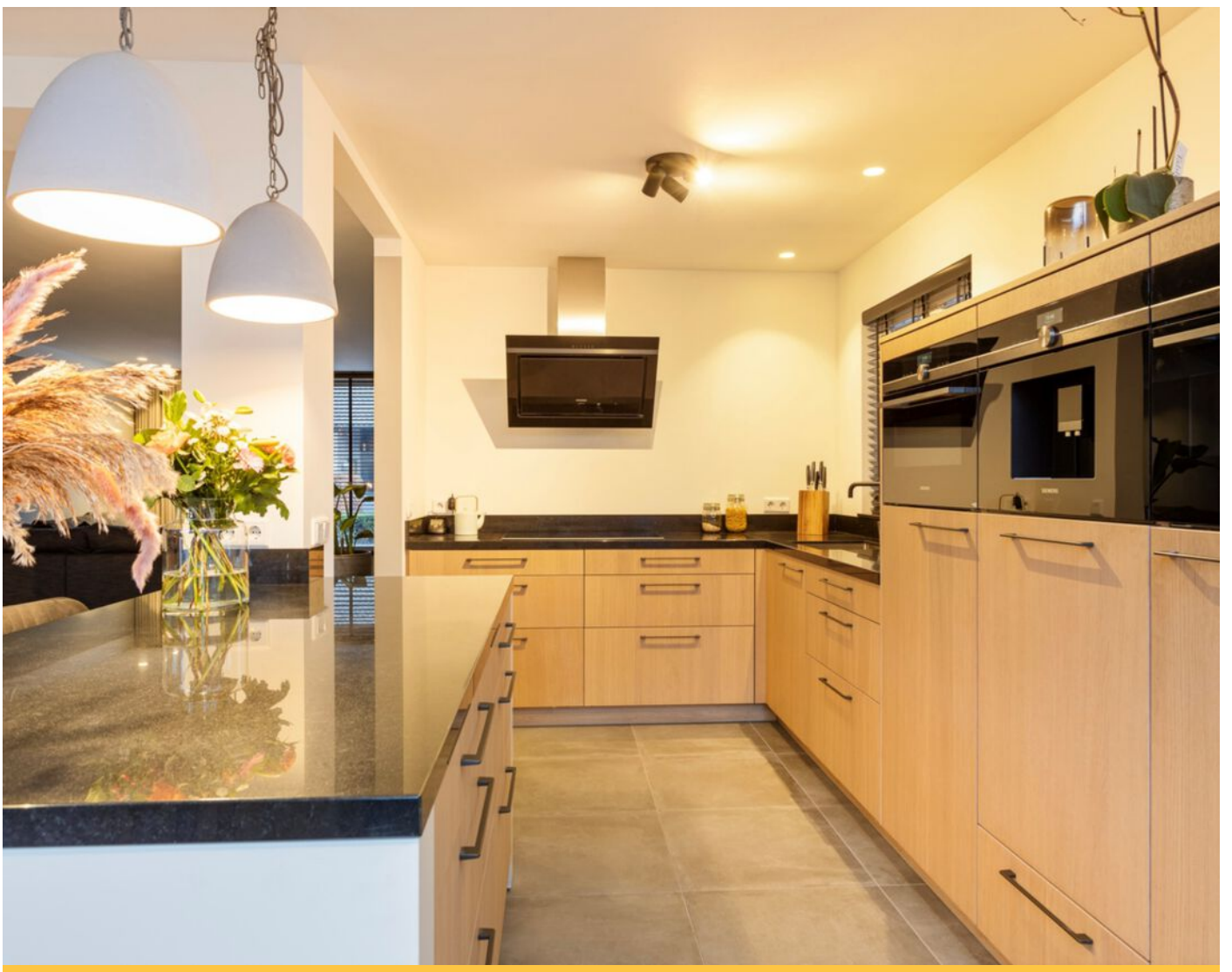






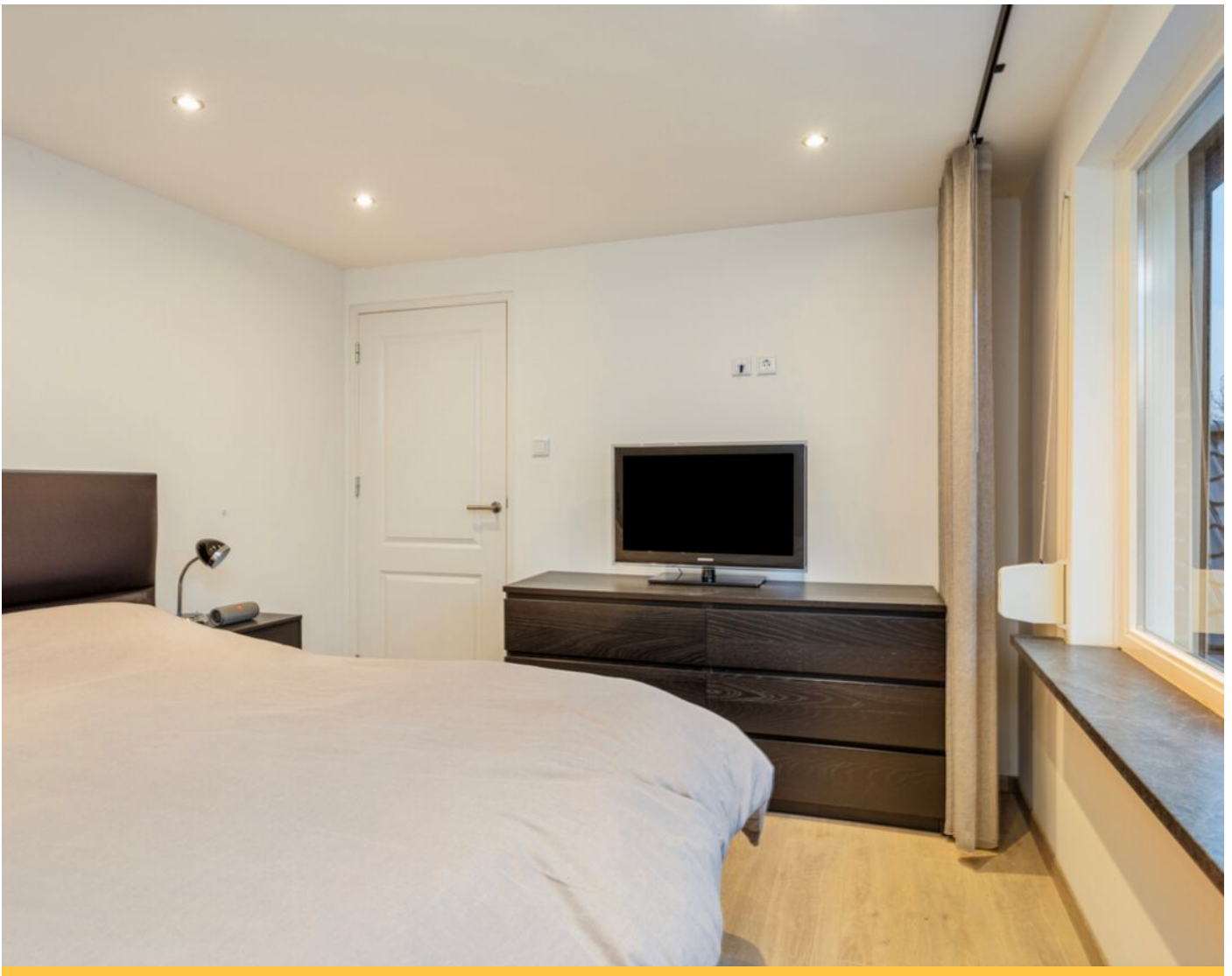






















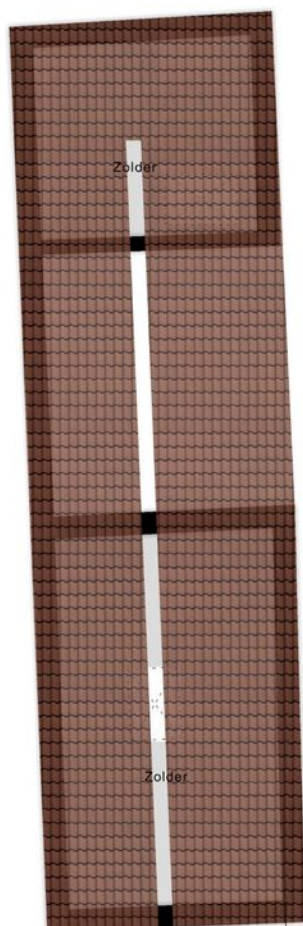


plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



2.56 m
1.93 m
2.00 m



3.03 m
3.56 m
6.69 m

2.41 m 3.74 m

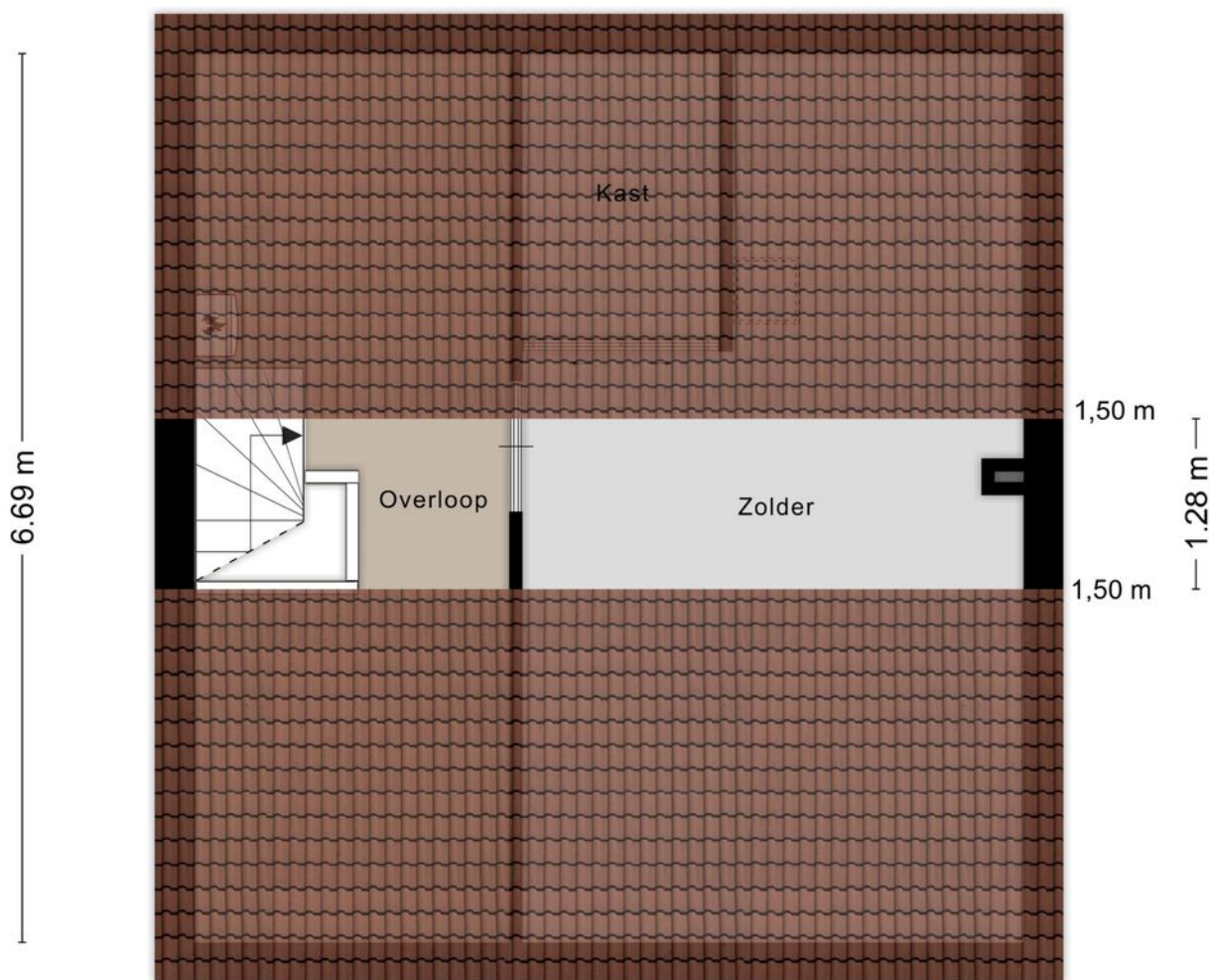
6.24 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond

6.24 m

2.37 m 1.48 m 2.19 m



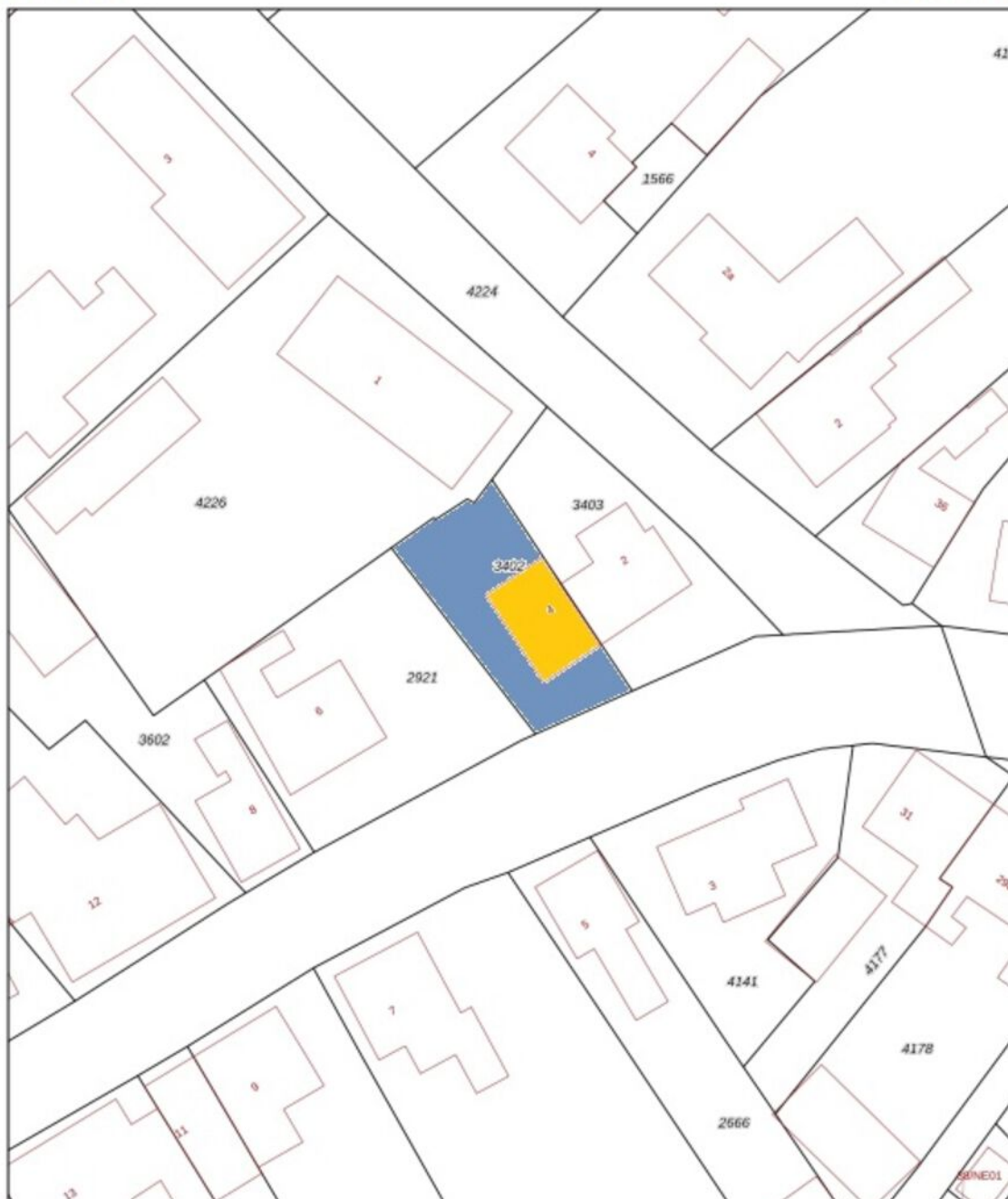
2.37 m 3.77 m


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: FVG

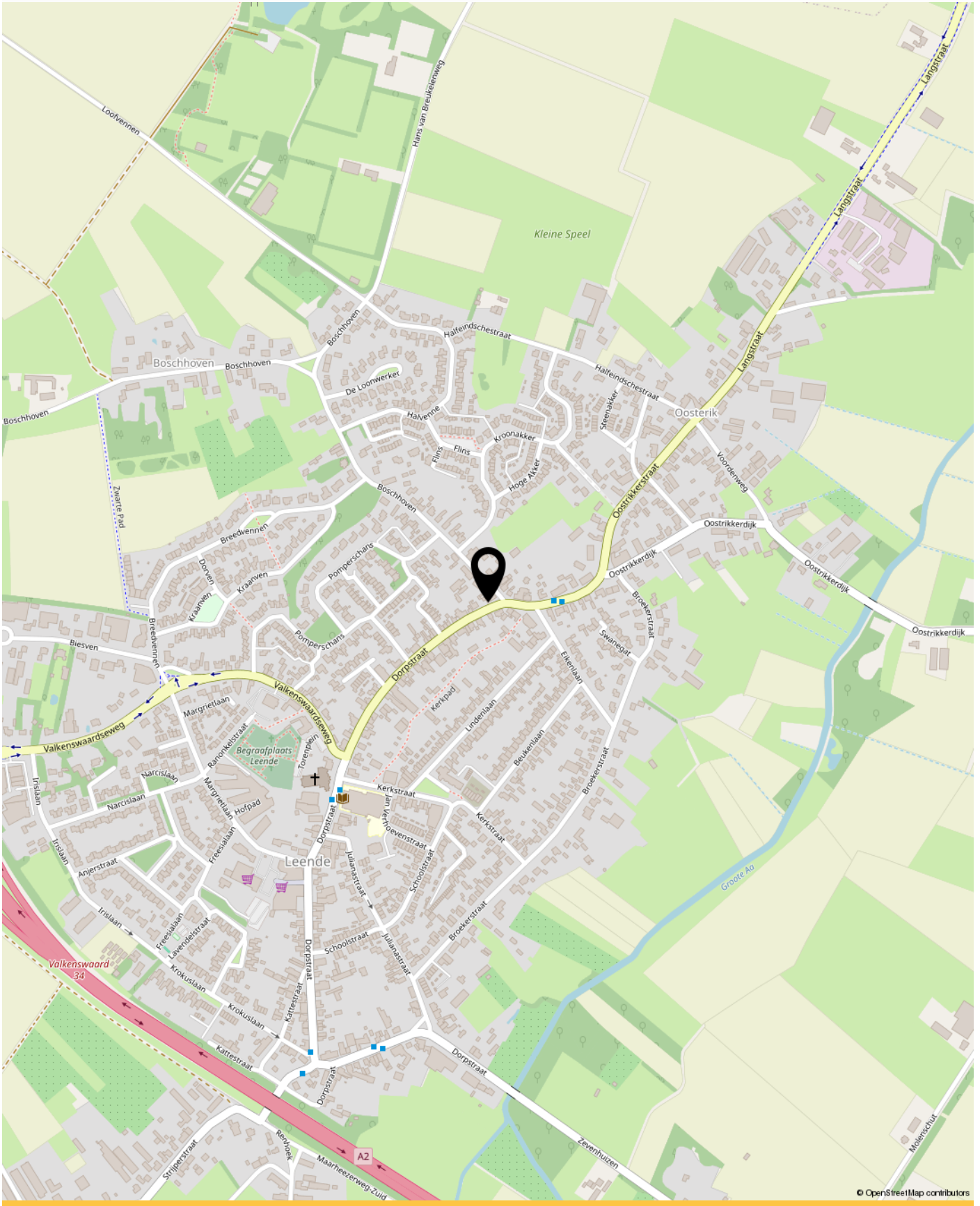


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leende	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3402	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

locatie op de kaart



lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel			X	
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails			X	
- Gordijnen			X	
- rolgordijnen				X
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser	X			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning				X
- Quooker	X			
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Inductiekookplaat	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap	X			
- Koelkast	X			
- Wasmachine		X		
- Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting			X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage			X	
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires		X		
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires		X		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoon toestellen				X
- Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X

veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



**Casa
Nostra**

Makelaardij

www.casanostra.nl

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel
0495 - 49 57 10
info@casanostra.nl