

# Te koop



VUREN | Enk 47

Vraagprijs € 435.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	416 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	103m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	265 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	15 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	18 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel, airconditioning,
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	265 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	117 m <sup>2</sup>
Inhoud	416 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

# Kenmerken & specificaties

## Energieverbruik

Energie label C

## CV ketel

CV ketel Nefit Proline

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2019

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2

Warm water Elektrische boiler

Verwarmingssysteem Airconditioning  
Centrale verwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid Vrijstaande stenen garage

Heeft airco Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Heeft rolluiken Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



# Omschrijving

Instapklare twee-onder-één-kapwoning met garage in het gezellige Vuren! - Welkom in deze recent gerenoveerde twee-onder-één-kapwoning uit 1969, waar sfeer, comfort en ruimte hand in hand gaan. Deze woning is een ideale keuze voor zowel starters, stellen als jonge gezinnen. Met een rustige ligging in het charmante Vuren en een ruim perceel van 265 m<sup>2</sup>, is dit een plek waar je je direct thuis voelt. Wat maakt deze woning zo bijzonder? Het is een grotendeels recent gerenoveerde woning waar je zo in kunt. Zo zijn de keuken en het toilet in 2021 gerenoveerd. Ook is er een overkapping en een nieuwe trap naar de zolderverdieping geplaatst. Met maar liefst vier slaapkamers waarvan één op zolder biedt de woning volop ruimte voor een gezin of om thuis te werken. De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De overkapping zorgt ervoor dat je hier ook op minder zonnige dagen kunt genieten van de buitenlucht. De garage met carport en lange oprit biedt veel ruimte en gemak. Ben je op zoek naar een modern huis waar je zo in kunt trekken, met genoeg ruimte én in een leuke woonomgeving? Aarzel dan niet langer en plan snel een bezichtiging. Dit huis heeft veel te bieden!

## Begane grond

Bij binnenkomst tref je een ruime entree met vernieuwd toilet. De hal geeft toegang tot een riant uitgebouwde woonkamer vol natuurlijk licht door de lichtkoepel. Op de vloer ligt laminaat. De uitbouw is voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn strak afgewerkt. De keuken is in 2021 vernieuwd, biedt veel opbergmogelijkheden en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken sluit aan op de bijkeuken die toegang geeft tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Er is voldoende kastruimte aanwezig. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, heeft een ligbad en douche.

## Tweede verdieping

Via de nieuwe trap kom je op de zolderverdieping. De dakkapel zorgt voor veel lichtinval. Deze grote ruimte is te gebruiken als vierde slaapkamer, maar is ook ideaal om te gebruiken als kantoor of thuiswerkplek. Er ligt een stijlvolle parketvloer, wat de ruimte een warme uitstraling geeft.

## Tuin

En dan de tuin..... De woning beschikt over zowel een voor- zij- als een achtertuin. De achtertuin is gelegen op het noordoosten. Er is een overkapping geplaatst in 2022 waar je heerlijk kunt vertoeven op zowel warme als minder mooie dagen. De voortuin is breed, bestraat en hier kan je meerdere auto's parkeren. Via de poort en de zij-tuin kom je in de garage. De garage is uiteraard ook te bereiken via de achtertuin.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar woning 1969
- Energielabel C en voorbereid op elektrisch rijden met een oplaadpunt.
- Let op!: Woonoppervlak is 102,5 m<sup>2</sup>, de zolder is ca. 1,95m op zijn hoogste punt en wordt daarom formeel aangemerkt als overige inpanidige ruimte (14,9 m<sup>2</sup>).  
Het woonoppervlak en de overige inpanidige ruimte samen is 117 m<sup>2</sup>.
- Overig inpanidige ruimte 14,9 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlak 184 m<sup>2</sup>
- Inhoud 415 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 265 m<sup>2</sup>
- Garage
- Parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen grond.
- Rolluiken aanwezig slaapkamer voorzijde en de begane grond aan de achterzijde.
- De afgelopen 3 jaar zijn het toilet en de keuken vernieuwd. Enkele plafonds zijn gerenoveerd en geïsoleerd, de trap is nieuw geplaatst, de overkapping is

geplaatst in 2022. De oprit is in juni 2023 opnieuw bestraat, er ligt een kabel voor het opladen van een elektrische auto.

- Oplevering in overleg.
- Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Omgeving**

De woning ligt in Vuren. Voorzieningen zijn dichtbij: supermarkt, basisschool, kinderopvang en andere voorzieningen op loopafstand. Ook ben je binnen 5 rij-minuten op winkelcentrum Hoog Dalem.



































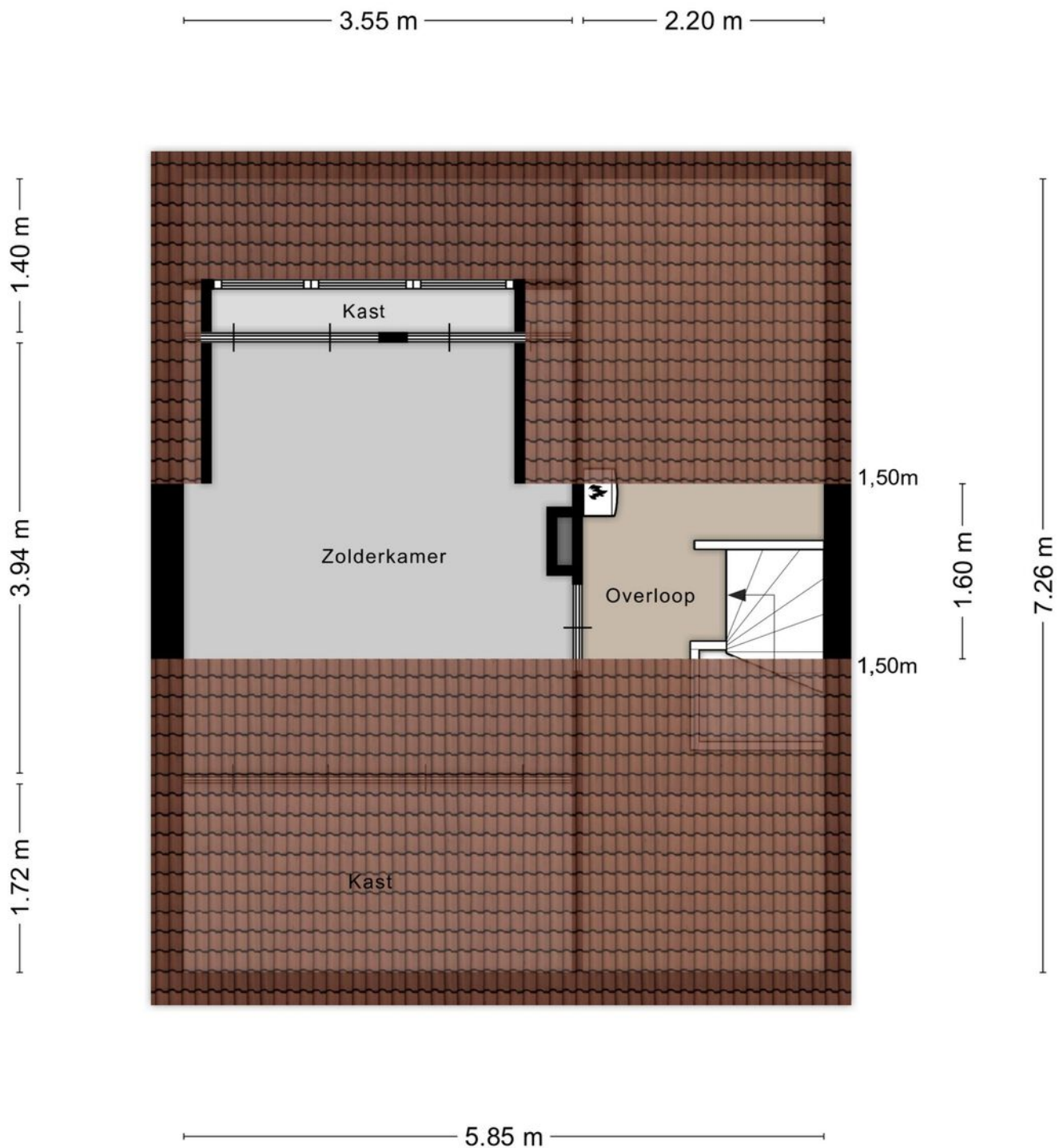


# Plattegrond 1e verd.





# Plattegrond 2e verd.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Enk 47



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vuren	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 73	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2024  
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.



# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

**Wat is het adres van de te verkopen woning?** Enk 47 Vuren

## Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Gaat mee
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

## Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuinmeubelen	Gaat mee

## Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	Gaat mee

**Zonwering:**

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering			Blijft achter

**Raamdecoraties, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails		Gaat mee
Gordijnen		Gaat mee
Rol gordijnen		Kan worden overgenomen
Vitrages	1	Kan worden overgenomen

**Vloerdecoratie, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum		Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

**Open haard, houtkachel:**

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Gaat mee
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter

Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Gaat mee
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

**Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Keukenwand (met foto)	Blijft achter

**Verlichting, te weten:**

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

**Losse kasten, legplanken, te weten:**

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	Gaat mee
Spiegelwanden	N.v.t.

**Losse kasten, legplanken overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Inbouwkast Slaapkamer	Blijft achter

**Sanitaire voorzieningen:**

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

**Telefoontoestel/-installatie:**

<b>Telefoontoestellen</b>	N.v.t.
<b>Telefooninstallatie</b>	Blijft achter

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

<b>Radiatorafwerking</b>	Blijft achter
<b>Voorzetramen</b>	N.v.t.
<b>Isolatievoorzieningen</b>	Blijft achter

# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)