

# Te koop



**Molenhof 13**

Budel

**Vraagprijs € 575.000 K.K.**

van der Straaten  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**152 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**479 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**746 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1977**

ENERGIELABEL  
**C**



# Omschrijving

HEERLIJK RUSTIG WONEN AAN EEN HOFJE, DAT KAN IN DEZE GOED ONDERHOUDEN, RUIME VRIJSTAANDE WONING MET AANBOUW, GROTE GARAGE, CARPORT EN VRIJE TUIN.

Bouwjaar: 1977. Perceel: 479 m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 746 m<sup>3</sup>. Woonopp.: ca. 152 m<sup>2</sup>.

Begane grond:

Via een hardhouten voordeur met dubbel glas naar de royale entree, met een eiken vloer en stucwerk wanden en een vide. Uitgebreide meterkast met o.a. 11 groepen + 2x aardlekschakelaar + krachtstroom. Het volledig betegelde toilet met een MDF plafond met inbouwspots is voorzien van een wandcloset, een fonteintje en een hardhouten raampje. Vanuit de entree naar een slaapkamer/praktijkruimte en de woonkamer.

De slaapkamer/praktijkruimte heeft een laminaatvloer, stucwerk wanden en een spuitwerk plafond. Met een radiator, een 'Daikin' wandairco en een aansluiting voor het plaatsen van een wastafel. Daglicht middels een hardhouten raamkozijn met dubbele beglazing, vliegenhor en een rolluike.

De woonkamer heeft een 'Frans' eiken vloer, grotendeels stucwerk wanden, een getexte schoonmetselwerk wand en een spuitwerk plafond. Met een schouw voorzien van een sfeervolle gashaard. Aan de voorzijde een vrij uitzicht middels een groot raamkozijn met dubbele beglazing en een zonnecreeen (elektrisch) en aan de achterzijde via openslaande deuren met dubbele beglazing en rolluiken (elektrisch) toegang tot het terras. Zeer veel lichtinval aanwezig en mooi zicht op de achtertuin!

De woonkamer staat in een open verbinding met de keuken. Met ook een 'Frans' eiken vloer en een verlaagd plafond met inbouwspots. De keukeninrichting is voorzien van een granieten aanrechtblad met RVS spoelbak en restbakje, een vaatwasser, een combimagnetron, een heteluchtoven, een inductiekookplaat (2024) en een afzuigkap. De 'Amerikaanse' koel-/vriescombinatie is ter overname!

Vanuit de keuken naar een portaal met toegang tot de CV-ruimte, de tuin en de aanpandige garage / hobbyruimte en aanbouw. In de CV-ruimte bevindt zich de Brink 'Allure' HR heteluchtketel en de Nefit HR combiketel (t.b.v. de praktijkruimte voorzijde en kantoor in aanbouw). De garage/hobbyruimte heeft een tegelvloer, getexte schoonmetselwerk wanden en -plafond. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een grondwaterpomp t.b.v. tuinbesproeiing. Via een vlizoluik naar een volledig begaanbare zolderberging, met een dakraam (op de garage). Vanuit de garage via een stalen kantelport met aparte loopdeur naar een berging. Vanuit de berging met een deur toegang tot een bestrate oprit met carport aan de voorzijde. De carport is afgewerkt met een kunststof schroten plafond en een trespa boeiboord. Vanuit de wasruimte naar een aangebouwd kantoor c.q. slaapkamer. Met een laminaatvloer, stucwerk wanden en -plafond met inbouwspots.

Verder een designradiator en 2 hardhouten kozijnen(draai-/kiep) met dubbele beglazing. Zicht op het terras.

#### 1e Verdieping:

Vanuit de entree met een trap met hardhouten treden naar de overloop c.q. vide. Met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een schroten plafondafwerking. Vanuit de overloop toegang tot een 2-tal ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de linkerkant, met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een schroten plafondafwerking met inbouwspots. Met o.a. een badmeubel met wastafel en spiegel en praktische bergruimte in de schuine van het dak. Aan de voorzijde een dakkapel met dubbele beglazing en aan de achterzijde een groot Velux dakraam met dubbele beglazing en een verduisteringsrolgordijn. De andere slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde en heeft ook een laminaatvloer, stucwerk wanden en een schroten plafondafwerking met inbouwspots. Met praktische bergruimte in de schuine van het dak en aan de achterzijde een groot Velux dakraam met dubbele beglazing en een verduisteringsrolgordijn.

De volledig betegelde badkamer met MDF plafond is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een ligbad, een wandcloset met opzetplateau en een douche met glazen wand. Er is zowel mechanische- als natuurlijke ventilatie aanwezig middels een dakraam met dubbele beglazing, vliegenhor en verduisteringsrolgordijn.

#### Buiten:

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras met een zonneluifel (elektrisch). De achtertuin, georiënteerd op het zuidwesten, biedt veel privacy en is volledig omheind middels een houten schutting. Met o.a. een gazon en aangeplante borders. Aan de achterzijde van de aanbouw bevindt zich nog een geïsoleerde berging voor o.a. tuingereedschap etc.

#### Bijzonderheden:

- Zeer rustige locatie aan een hofje met enkel bestemmingsverkeer
- Woning volledig geïsoleerd en o.a. hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Heteluchtverwarming HR, combiketel HR en airco aanwezig
- Complete keukeninrichting en sanitaire voorzieningen
- Op begane grond een tweetal ruime slaapkamers/praktijkruimten
- Mogelijkheid aanwezig om 3 slaapkamers op verdieping te realiseren
- Achter carport, ligt een berging en een diepe garage/hobbyruimte met zolder
- Energielabel van de woning is C !
- Nieuwsgierig geworden naar deze ruime woning? Wij nodigen u graag uit!

# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 575.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                |
| Bouwperiode    | 1977  |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                     |
| Type dak       | Zadeldak                                      |
| Isolatievormen | Dubbel glas                                   |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                     |
|---|---------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 479 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 152 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 746 m <sup>3</sup>  |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 49,5 m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 12,5 m <sup>2</sup> |

## Indeling

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

## Locatie

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Ligging | Aan rustige weg |
|---------|-----------------|

## Tuin

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Type                 | Achtertuint |
| Hoofdtuin            | Ja          |
| Oriëntering          | West        |
| Staat                | Normaal     |
| Tuin 2 - Type        | Voortuin    |
| Tuin 2 - Oriëntering | Oosten      |
| Tuin 2 - Staat       | Normaal     |

# Kenmerken

## Energieverbruik

Energie label C

## CV ketel

CV ketel Nefit HR combiketel

Warmtebron Gas

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Gashaard  
Hete luchtverwarming

Heeft airco Ja

Tuin aanwezig Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft rolluiken Ja

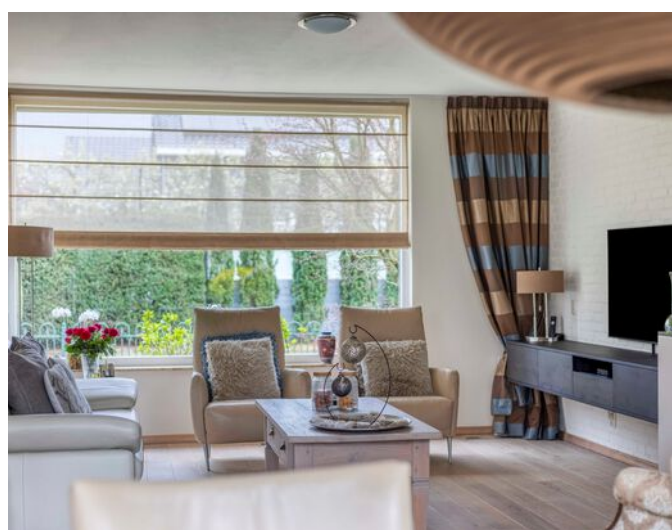
Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft ventilatie Ja

## Kadastrale gegevens

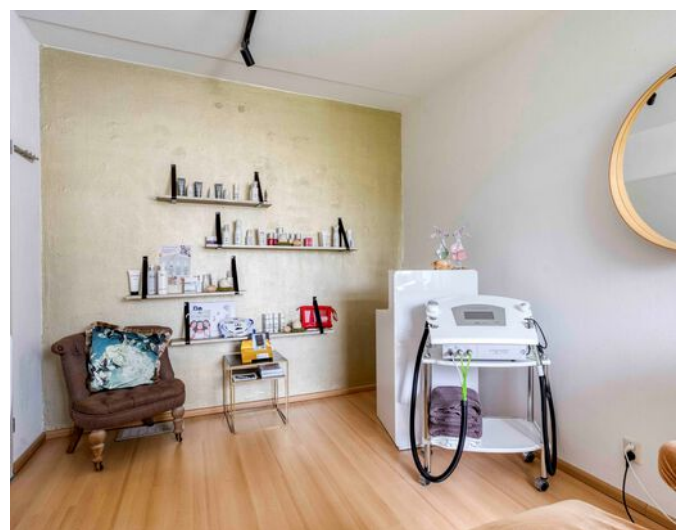
Eigendom Eigen grond

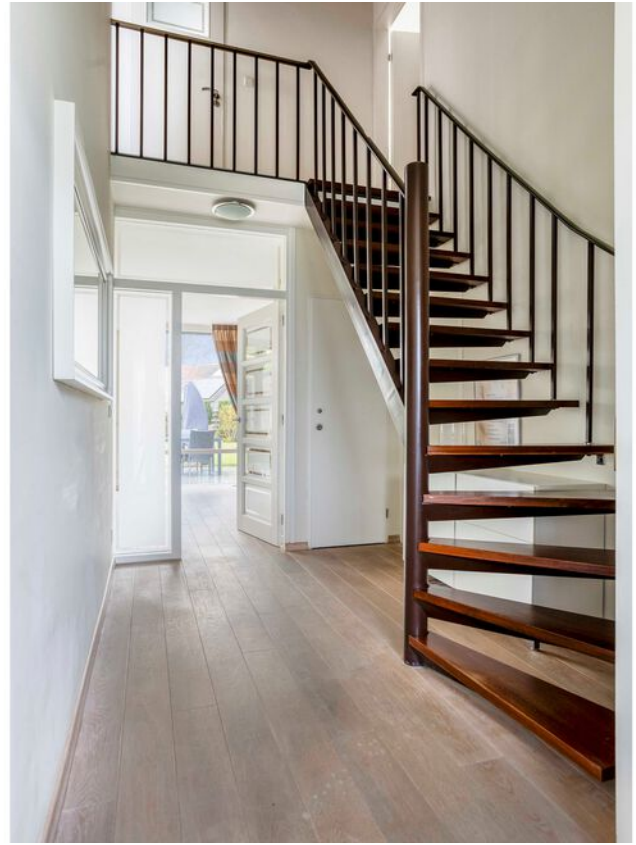














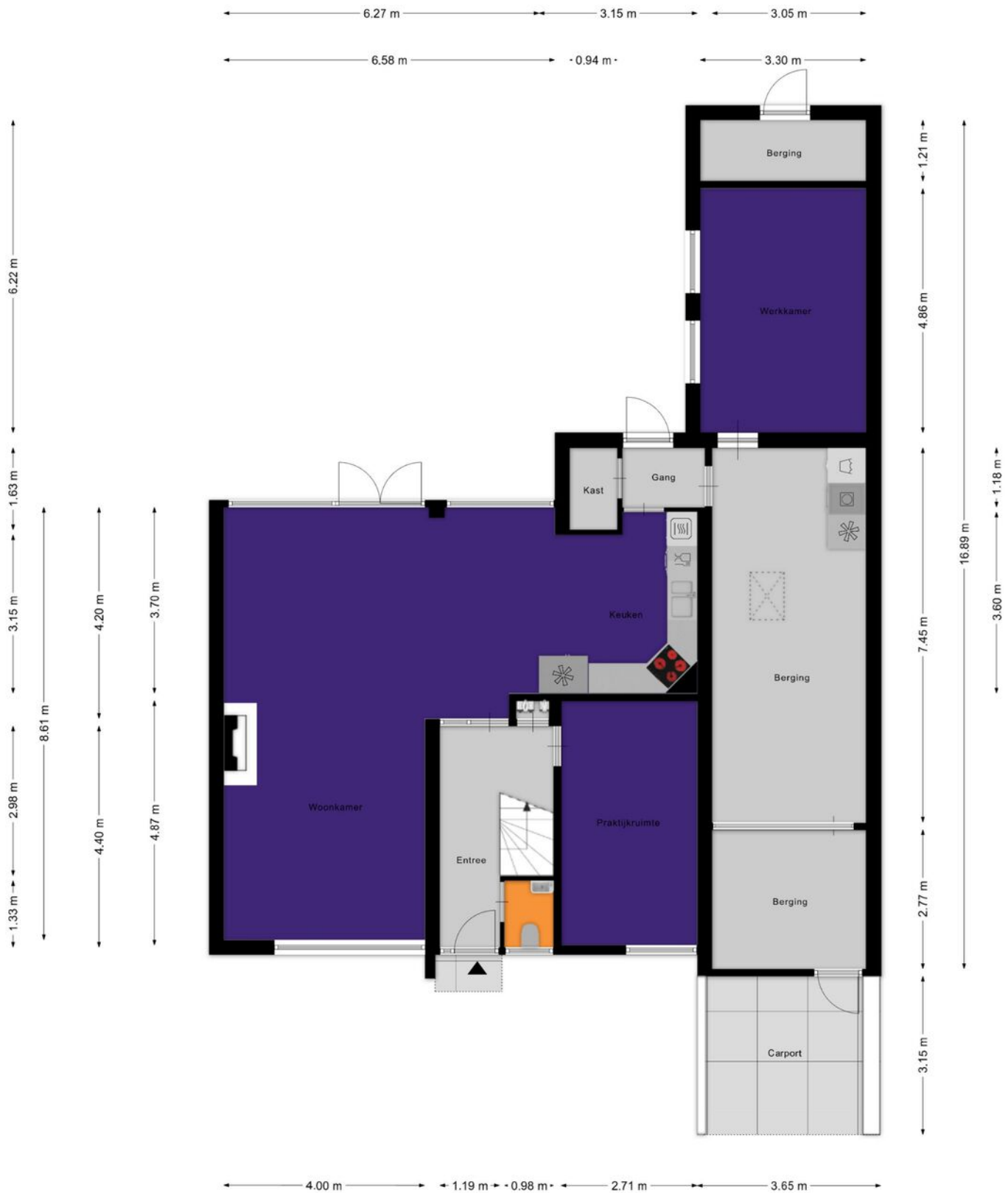








# Plattegrond

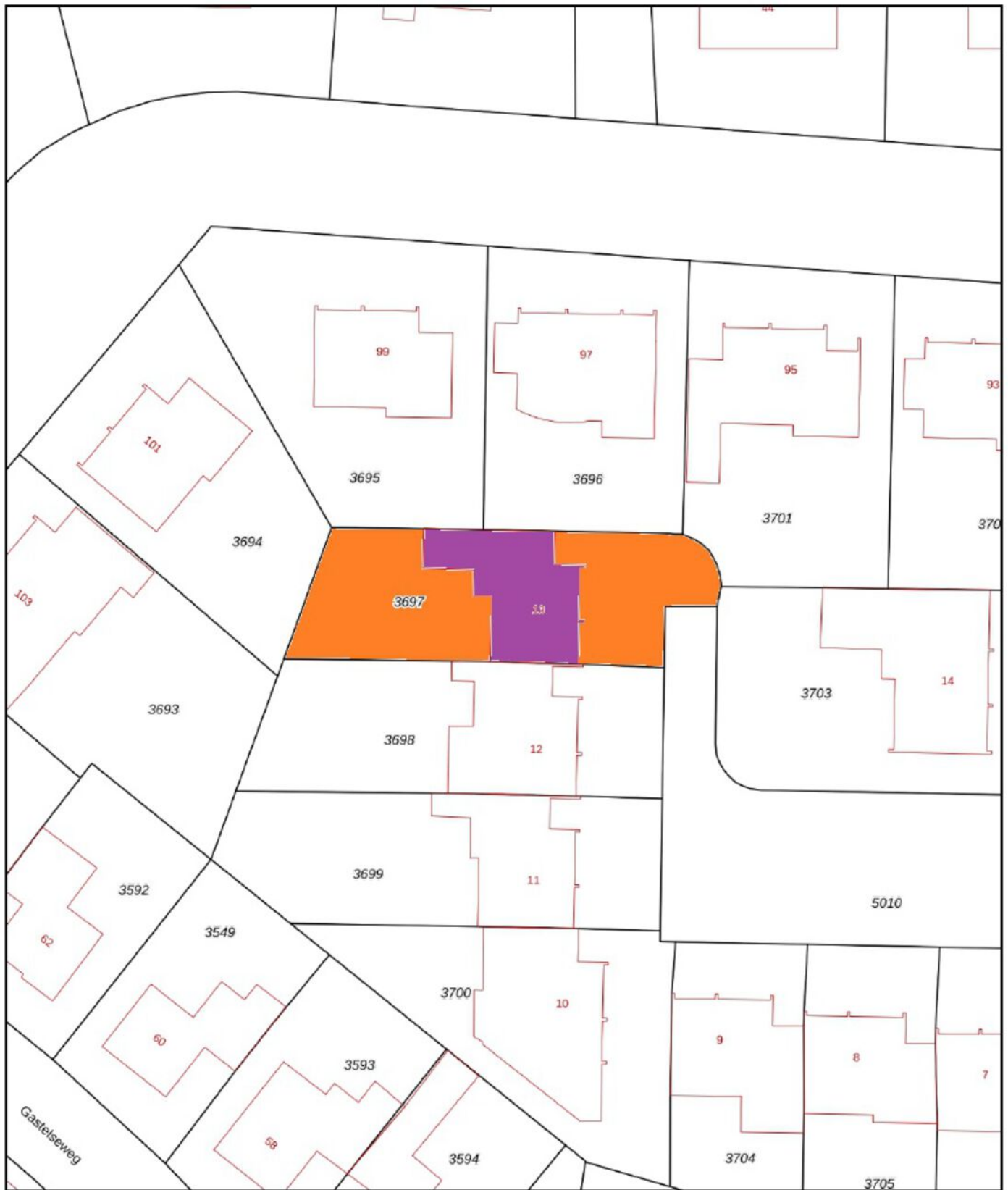


# Plattegrond

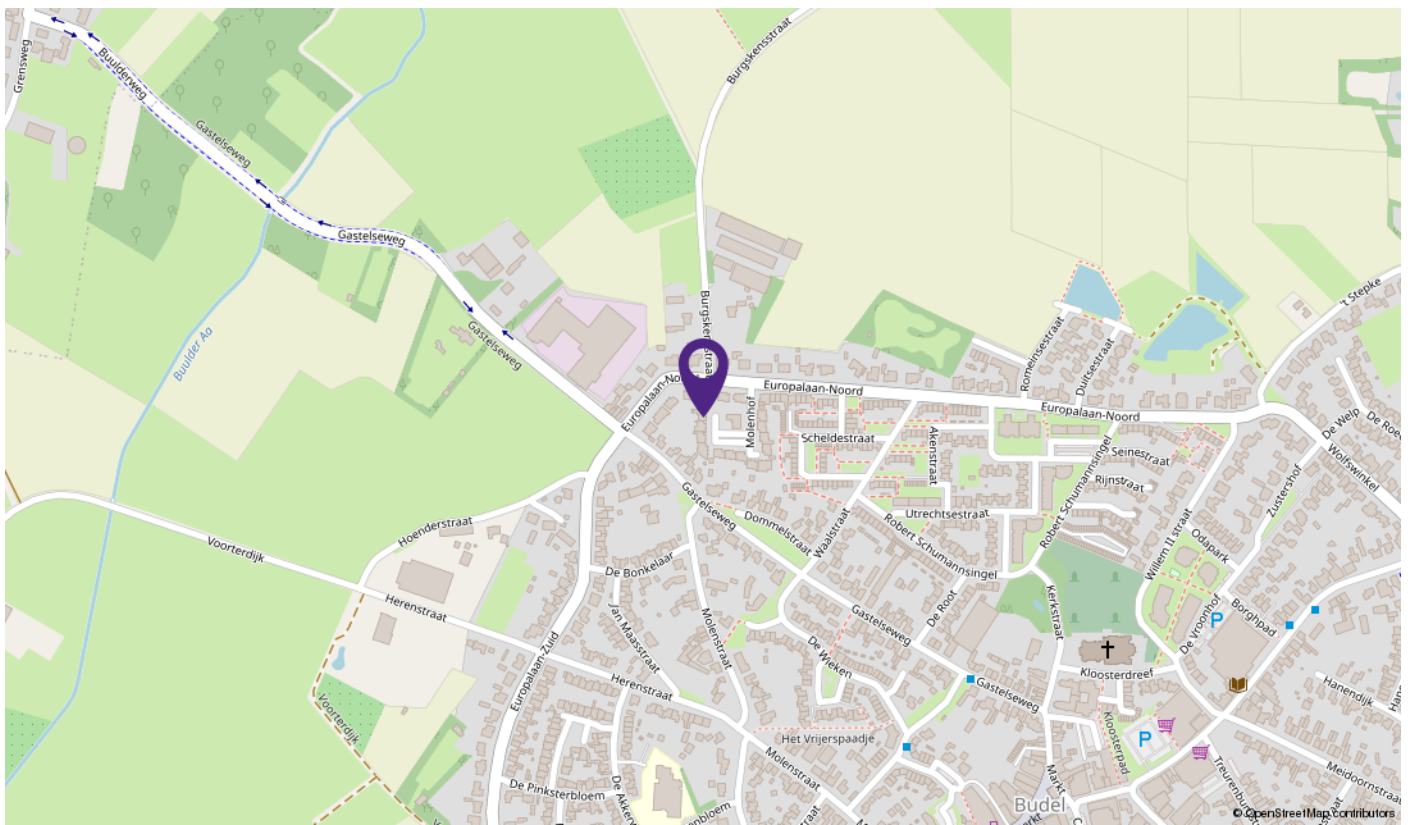
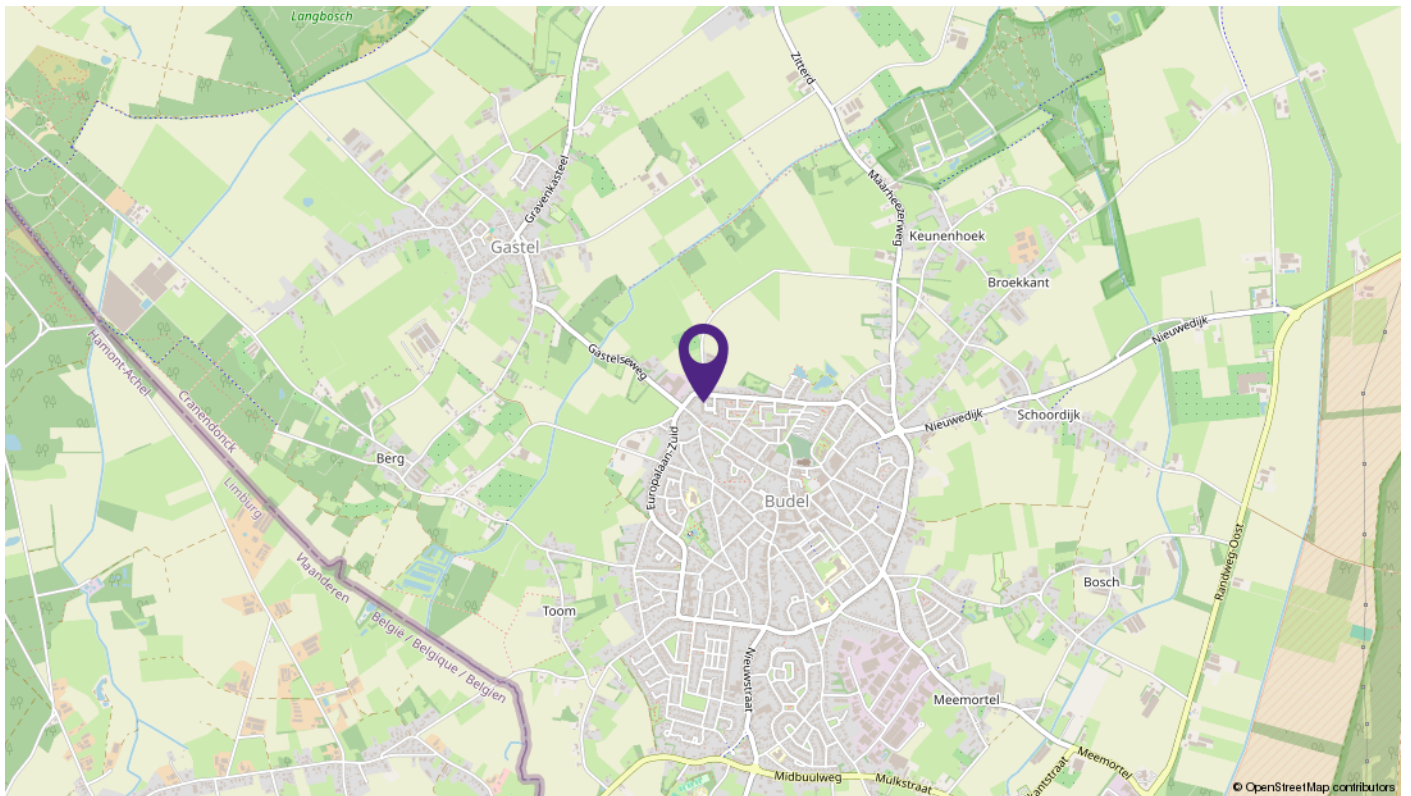


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart



# Locatie



# Extra informatie

## Bezichtigingen

Wanneer u interesse heeft in deze woning, kunt u een afspraak maken voor een bezichtiging met één van onze medewerkers. Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak.

## Interesse

De koop en verkoop van een woning is voor zowel de koper als de verkoper een spannende tijd. De verkoper heeft voor u zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Vanzelfsprekend verwacht de verkoper een reactie omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling heeft, waarderen wij dit van u te vernemen.

## Biedingen/ Onderhandelingen

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is geen garantie dat u de koper bent. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over zaken als eventuele ontbindende voorwaarden, datum van aanvaarding en eventuele overname van roerende zaken. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als bieder kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. U dient dit wel expliciet bij uw bod te vermelden.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Hypotheek

In samenwerking met diverse hypotheekadviseurs kunnen wij u in contact brengen met een hypotheekadviseur voor een betrouwbaar en deskundig advies dat geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

## Eigen woning

Nu u de aankoop van een nieuwe woning overweegt, is het van belang te weten wat de waarde is van uw huidige woning. Voor een geheel vrijblijvende waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor. Graag maken wij met u een afspraak.

## Toelichting op de brochure

Deze brochure is zorgvuldig samengesteld. Voor de juistheid kan echter niet worden ingestaan. Het is mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc... verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Bekijk deze woning online!

[www.vanderstraatenmakelaardij.nl](http://www.vanderstraatenmakelaardij.nl)

van der Straaten  
MAKELAARDIJ

Molenhof 13, Budel



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!

