

**ESCH**  
**Hulsberg 6**



Royale, compleet gestripte en volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kap woning met vrijstaande garage gelegen op een rustige locatie in het fijne dorp Esch. Met de verbouwing van het laatste jaar is geen hoekje of onderdeel gespaard gebleven en is de woning ook nog eens verduurzaamd naar een A-label inclusief 10 zonnepanelen.

Op Hulsberg 6 geniet je van veel ruimte met luxe, een privacy biedende tuin en een leuke, rustige buurt met veel groen.

Het dorp biedt onder andere een supermarkt, een basisschool, wat horeca en verschillende sportverenigingen. Door de prima uitvalswegen en de A2 ben je zo in Boxtel, Vught of Den Bosch.

Woonoppervlakte 155m<sup>2</sup>, inhoud 485m<sup>3</sup>, 5 kamers, 3 slaapkamers, bergruimte 17m<sup>2</sup>, perceel 448m<sup>2</sup>, bouwjaar 1972.

**Vraagprijs €549.500,-- Kosten Koper**



### **Indeling**

Via de voordeur stap je binnen in een royale hal. De glazen deuren in houten frame naar de woonkamer springen gelijk in het oog. In de hal verder de opgaande trap, kelderkast, zeer fraai toilet en uitgebreide meterkast.

De twee puien met openslaande tuindeuren in de ruime L-vormige woonkamer geven u een leuk contact en direct toegang naar zowel de zij- als achtertuin.

In de aanbouw een vrije doorloop naar de royale keuken en een glazen deur naar de bijkeuken met garderobe, witgoed aansluiting en achterom. De keuken met haar op maat gemaakt U-vormig keukenmeubel en composietenblad biedt alles wat een moderne kok zich kan wensen.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming met een visgraat PVC vloer, c.q. keramische tegel. Glad stucwerk op de muren en plafonds.

### **Eerste verdieping**

Ruime overloop met opgaande trap naar de tweede verdieping en deuren naar de twee slaapkamers van elk ca. 12m<sup>2</sup>, de badkamer en een separaat toilet. Ruime luxe badkamer met vrijstaand bad, dubbele wastafel in meubel en een ruime inloopdouche.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer, de badkamer en toilet van keramische tegel. Muren en plafonds met glad stucwerk.

### **Tweede verdieping**

De indeling op tweede verdieping is in de verbouwing voorbereid voor het inrichten van twee ruime slaapkamers met elk een gedeelte van de grote dakkapel. Opstelling HR-combiketel.

Ook de tweede verdieping is voorzien van een houten vloer maar moet op stoffering nog afgewerkt worden.

### **Buiten**

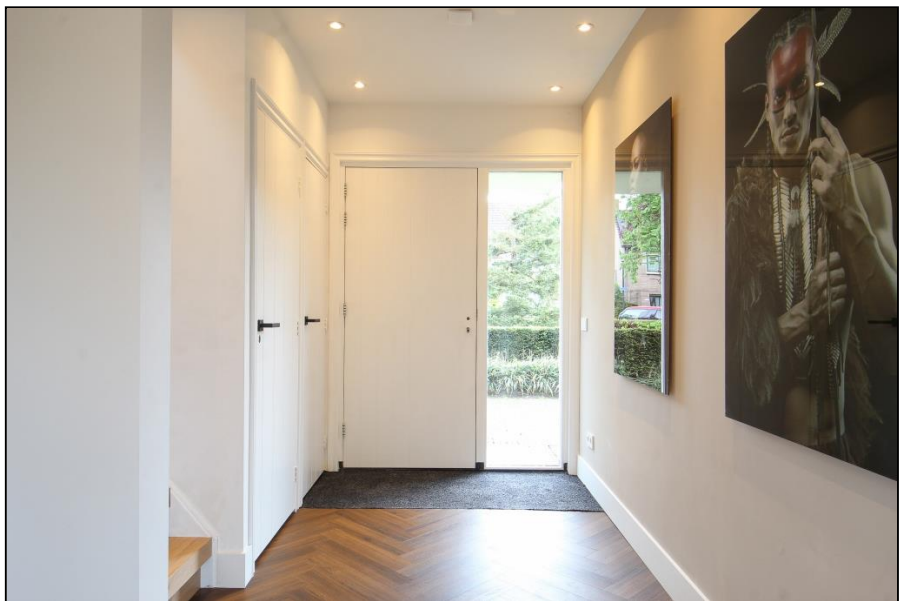
Aan de voorzijde een groen plein en leuke voortuin met wandelpaadje naar de voordeur van de woning. Via de openslaande deuren van de woonkamer stapt u zo de zij- of achtertuin in. Er is altijd een mooie plek om te zitten en overall geniet je van je privacy. De vrijstaande garage met poort en achterom scheidt de zijtuin met de achtertuin. Ruime oprit voor de grage. In de rustige straat is voldoende vrije parkeergelegenheid.

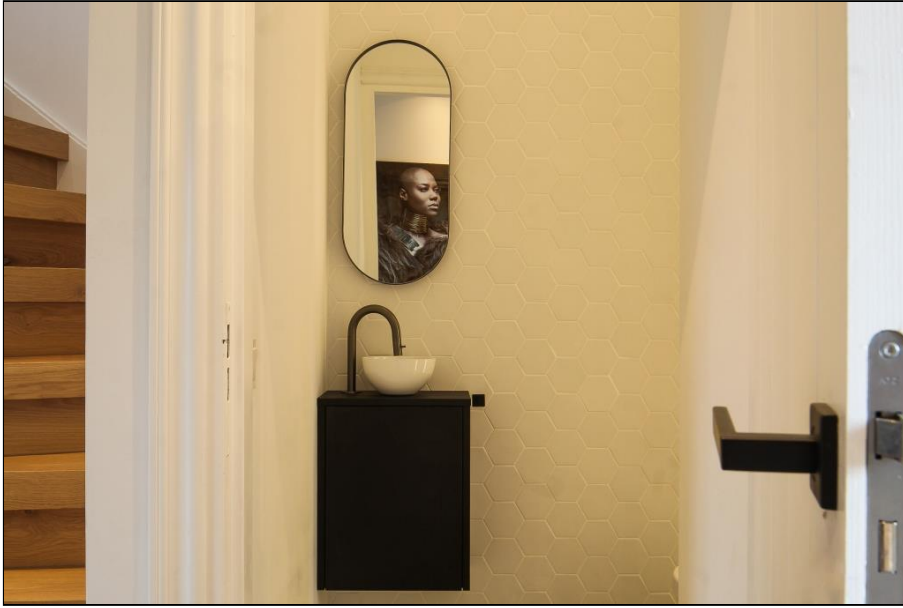
### **Bijzonderheden**

Deze woning is luxe, royaal, duurzaam, knus, heeft twee tuinen, 10 zonnepanelen, fraai afgewerkte ruimtes en staat bovenal in het gezellige dorpje Esch. Laatste jaar compleet gemoderniseerd. Energielabel A met zonnepanelen.

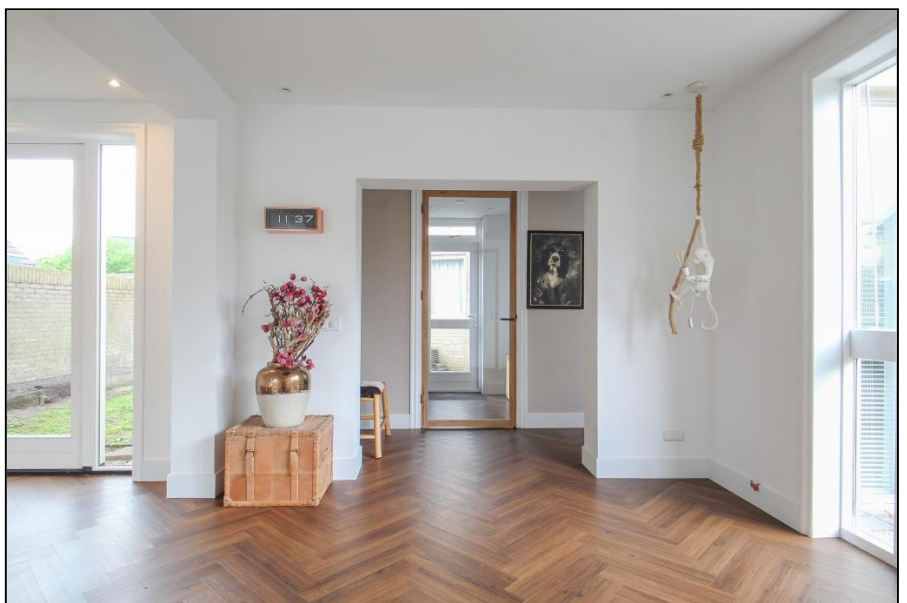
Interesse?  
Wij zijn u graag van dienst!

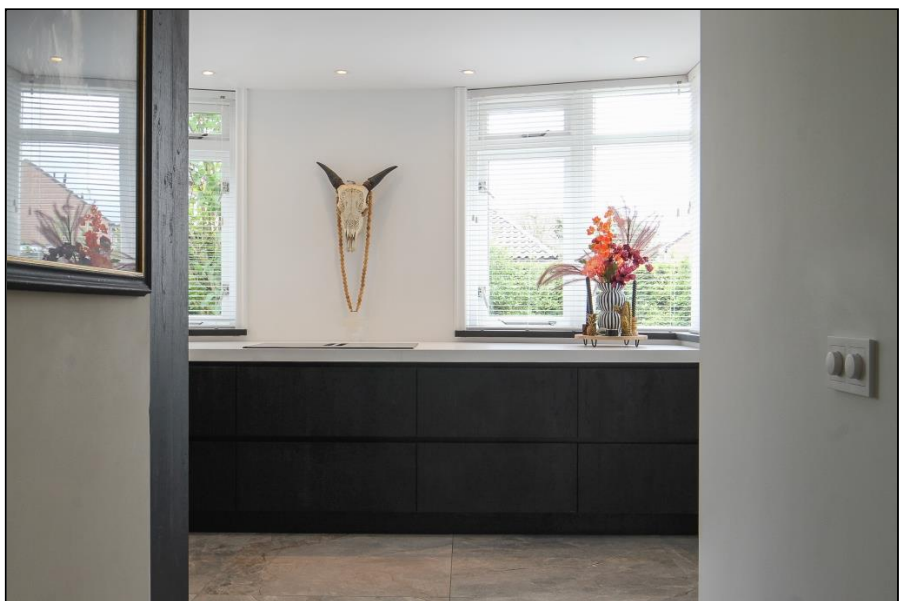
**WoonBox** voor uw **WoonWens**











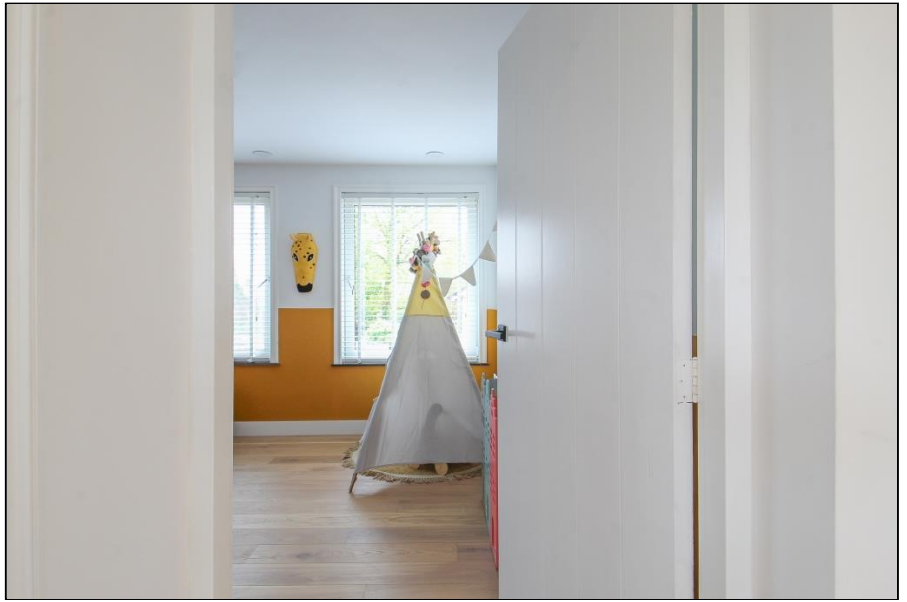












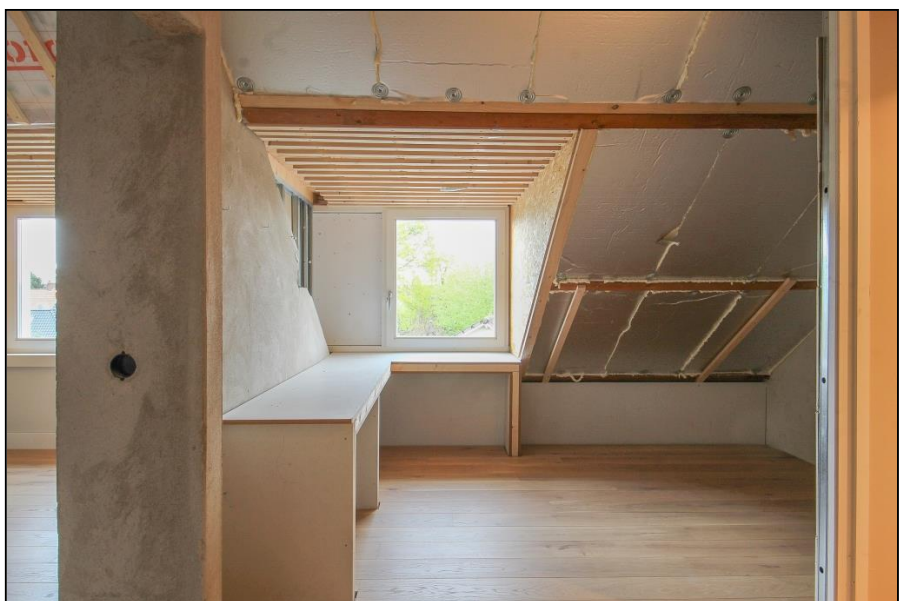












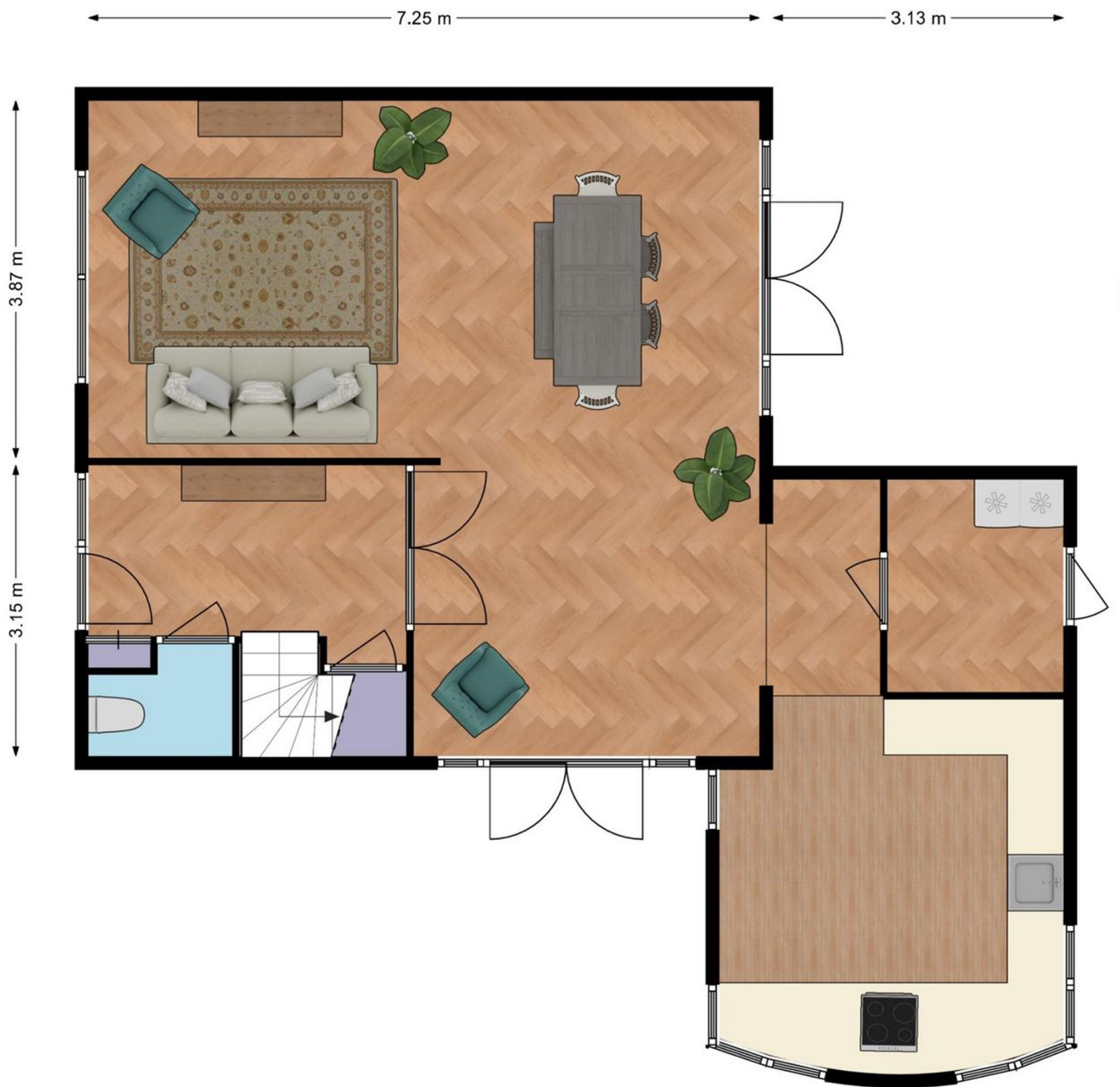




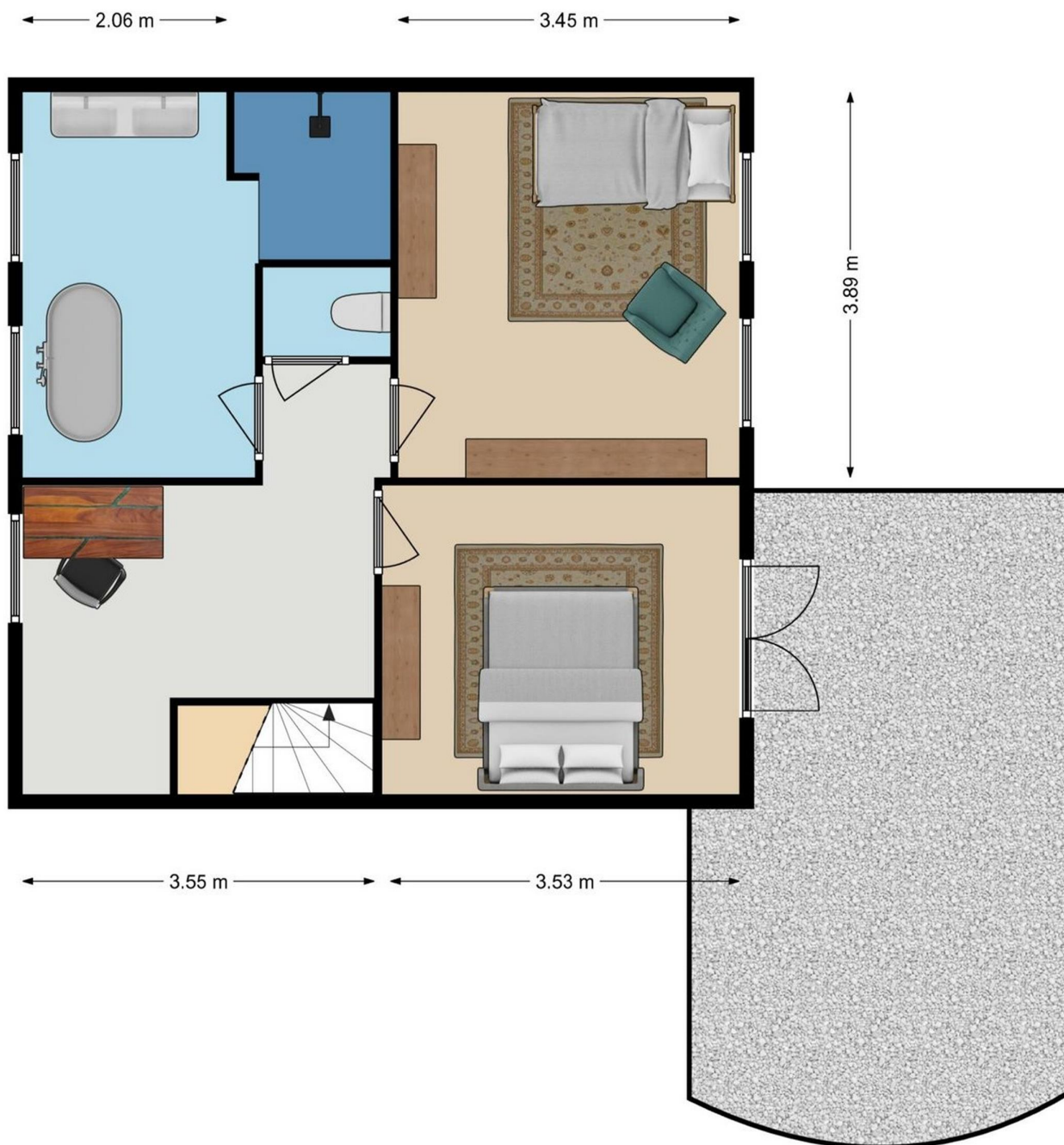






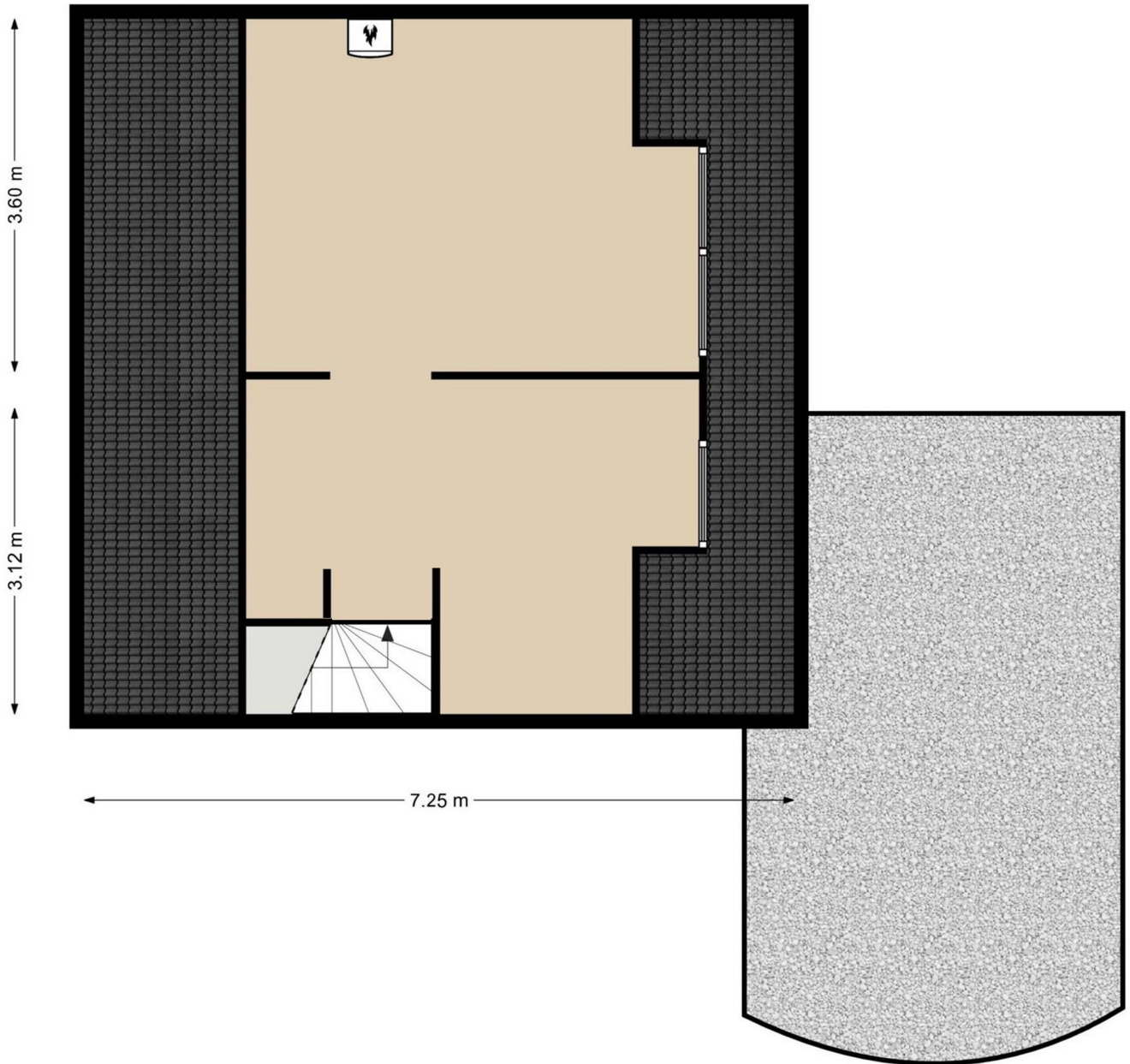


Aan plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WoonBox Makelaardij.



Aan plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WoonBox Makelaardij.





Aan plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WoonBox Makelaardij.



Aan plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WoonBox Makelaardij.

# U bent van harte welkom bij WoonBox Makelaardij.

## Uw woning verkopen?

### Op basis van:

- Full Service
- No cure...No Pay!
- Presentatie inclusief Funda
- Mét unieke woningwebsite
- Zónder opstartkosten!

Vraag ons om een vrijblijvend advies met waardebeoordeling!



## Verkoop & Vind!

U heeft een woning én u bent op zoek naar een andere woning.

Wij kunnen u via Verkoop & Vind helpen in dat hele proces.

### Voordelen:

- Verkopen én Vinden van een woning in één opdracht bij WoonBox Makelaardij
- Discrete / stille verkoop van uw eigen woning
- Advies en (aankoop) ondersteuning bij het zoeken naar uw andere woning
- Unieke tweezijdige zoekfunctie op het platform Verkoop & Vind
- Uw eigen woning doorzetten naar Funda kan sowieso nog op elk moment

**Verkoop & Vind**  
— uw woning



## Taxatie Rapport voor uw (nieuwe) woning?

- Acceptatie bij elke bank
- Gevalideerd via NWWI
- Ingescreven in het NRVV
- Vakkundig en snelle service



## Advies van WoonBox!

Vanuit ons netwerk en jarenlange ervaring zoeken wij samen met u graag naar de mogelijkheden en beste oplossingen voor uw woonwensen, zoals o.a.:

- Energie en verduurzaming
- Verbouw en renovatie
- (Kleine) project ontwikkeling
- Mantelzorg of vruchtgebruik
- Bestemming wonen - agrarisch
- Wel of niet verhuizen
- De beste opbrengst voor uw woning, c.q. uw panden



## Team WoonBox Makelaardij

Anjo van der Heijden  
Register Makelaar/Taxateur

Jan van der Heijden  
Aspirant Makelaar

Rechterstraat 7a  
5281 BS Boxtel

T: 0411-632189

M: info@woonboxmakelaardij.nl

**WoonBox** voor uw **WoonWens**

*Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.*

---

# MEEST GESTELDE VRAGEN OVER AAN- / VERKOOP

## Wanneer ben ik in onderhandeling ?

U mag altijd een bieding doen, maar u kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dus als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Leden van VBO Makelaar zijn verplicht om aan diegenen die een bod wensen uit te brengen op een onroerende zaak, kenbaar te maken of men vrij is biedingen te accepteren of dat men ten aanzien van het betreffende object reeds in onderhandeling is. Wanneer de wederpartij wordt bijgestaan door een of meerdere deskundigen, dan wordt enkel via die deskundige(n) gecommuniceerd. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er over een bod onderhandeld wordt ?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

## Mag men tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop veranderen ?

Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen.

## Word ik koper als ik de vraagprijs bied ?

Als u de vraagprijs uit een advertentie of brochure biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij een tegenbod doet.

## Wanneer komt de koop tot stand ?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop ( dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een overeenkomst. Deze is echter pas bindend als de koopovereenkomst is ondertekend. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Let op. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is.

## Wat is een optie ?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning kan een optie nog wel eens gebruikt worden.

Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een aantal dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet proberen met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Een optie kunt u niet eisen, de verkoper beslist zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan

## Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen 4 a 5 weken na overeenstemming een bankgarantie gesteld voor een bedrag van 10% van de koopsom.

## Bedenktijd

Als een consument een woning of appartement koopt heeft hij drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij/zij de koop door wil laten gaan. De berekening van de bedenktijd staat opgenomen in de toelichting op de koopovereenkomst van de VBO.

## Privacy Policy WoonBox Makelaardij

Wij hechten veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens. In ons privacy beleid, zie Privacy Policy op onze site, willen we heldere en transparante informatie geven over hoe wij omgaan met persoonsgegevens.

## Beroeps- en Gedragscode

Een VBO makelaar werkt volgens de VBO Beroeps en Gedragscode.

## WoonBox Makelaardij

Anjo van der Heijden  
Register Makelaar/Taxateur

Jan van der Heijden  
Aspirant Makelaar

Rechterstraat 7a  
5281 BS Boxtel

T: 0031(0)411-632189

E: [info@woonboxmakelaardij.nl](mailto:info@woonboxmakelaardij.nl)



Instagram



Verkoop & Vind   
— uw woning



VBO Vereniging van  
makelaars en taxateurs



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs



Verkoop - Verkoop & Vind - Taxaties - Advies