

# TE KOOP



## Burgem van Hultenstraat 18, Haps

Koopsom € 389.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



funda



MAKELAARDIJ  
**TWAN POELS**



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**120 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**410 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**490 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1960**

Energielabel  
**E**



## > Omschrijving

Wanneer u een sfeervolle en zeer goed onderhouden twee-onder-kapwoning zoekt, een gezellige sfeer en uitstraling dan is deze over de gehele achterzijde uitgebouwde gezinswoning wat je zoekt! Met een royale vrijstaande garage, dé perfecte hobbyruimte is via een oprit aan achterzijde bereikbaar. Deze verrassende woning beschikt over een modern ingerichte keuken- en badkamer en verder 3 slaapkamers op de eerste verdieping. Gelegen op een centrale woonlocatie op een perceel van maar liefst 410 m<sup>2</sup> in een rustige en kindvriendelijke omgeving met een speelweide en de basisschool vlakbij.

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en trapkast, moderne woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, sfeervolle woonkamer met aan de voorzijde een vrij uitzicht in de straat, een gezellige houtkachel en en-suite deuren naar de aangebouwde, lichte tuinkamer met lichtkoepel en schuifpui naar het terras en aansluitend de achtertuin. Praktische bijkeuken met de cv-opstelling en de witgoed aansluitingen, toiletruimte met wandcloset en wastafelmeubel.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan 1 met toegang tot het balkon, 1 werkkamer met vaste trap naar de 2e verdieping, moderne badkamer met inloopdouche, wandcloset en dubbele wastafel met meubel.

2e verdieping: middels vaste trap te bereiken zolderverdieping/ bergzolder. Deze ruimte is nog nader in te richten als extra (slaap)kamer.

Diverse gegevens:

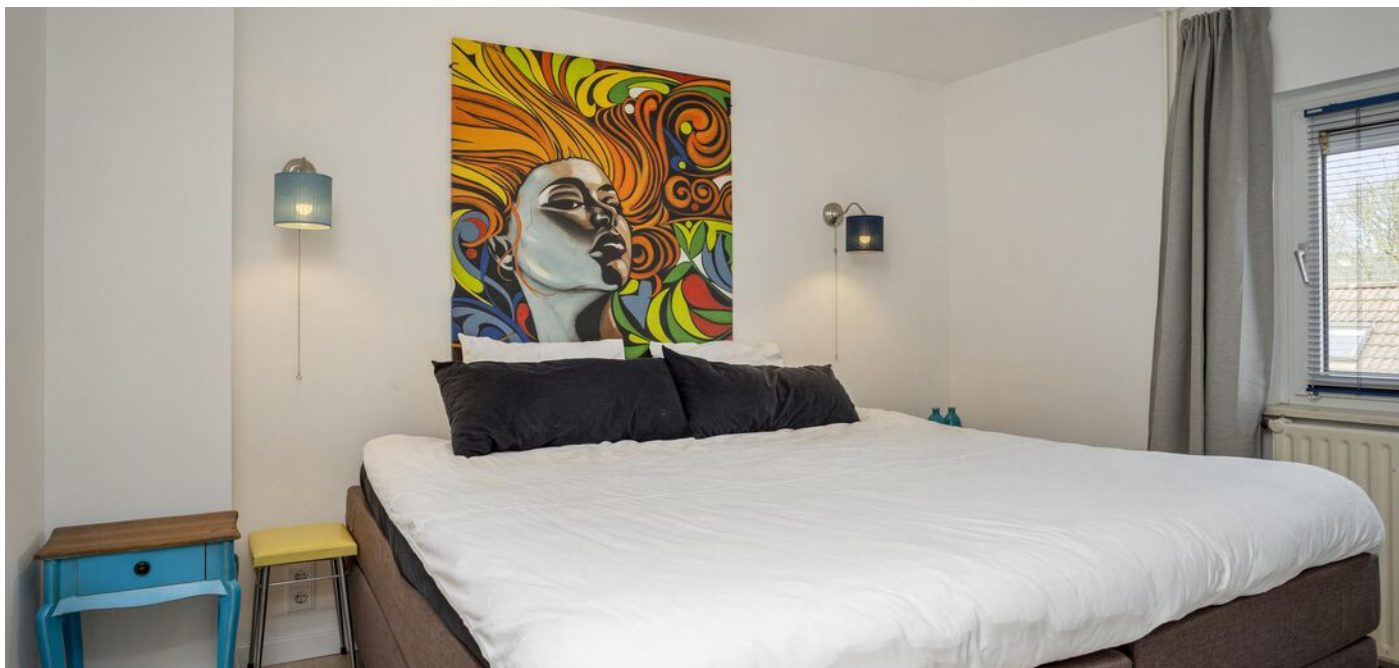
De moderne en luxe keukeninrichting is voorzien van een gasfornuis (aansluiting voor inductie is aanwezig), afzuigkap, vaatwasser, spoelbak en koelkast.

De cv-ketel is van het merk Vaillant, bouwjaar 2010.

In de meterkast zijn de voorbereidingen getroffen voor het aansluiten van glasvezel en zonnepanelen.

De woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbel glas. De spouw van de aanbouw is geïsoleerd, waarna in 2019 de spouw van het woonhuis is nageïsoleerd. De 1e en 2e verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd met glaswol.

De kap van de woning is betimmerd met eternitplaten.



Het gehele huis is voorzien van op maat gemaakte luxaflex.  
De vrijstaande stenen garage met vloering beschikt over elektra, water en verwarming en is via de achterzijde bereikbaar.  
Haps is gelegen op enkele autominuten van de A73 richting Nijmegen-Venlo, de A50 richting Eindhoven-Arnhem is bereikbaar in ca. 15 autominuten.





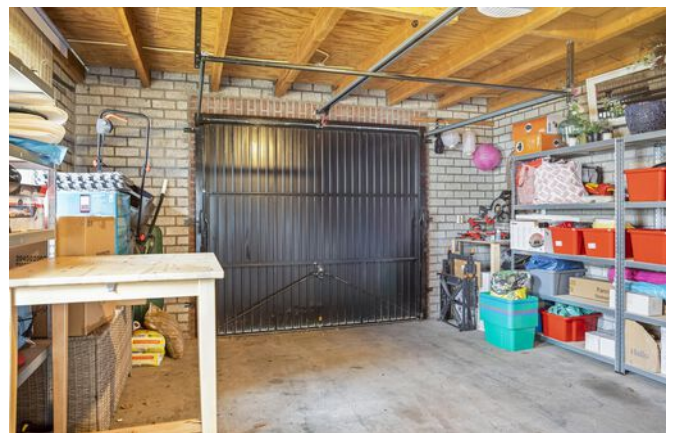
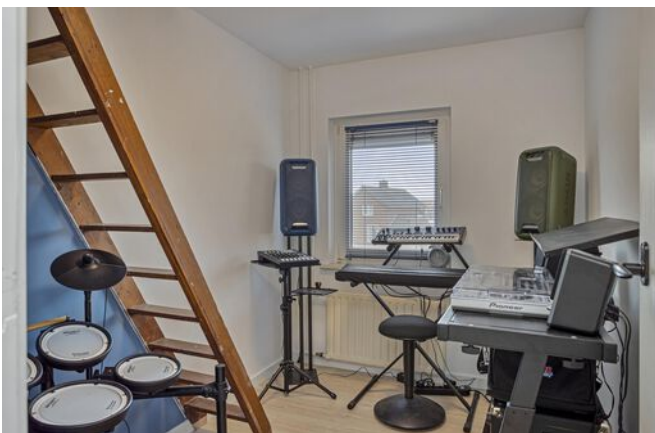




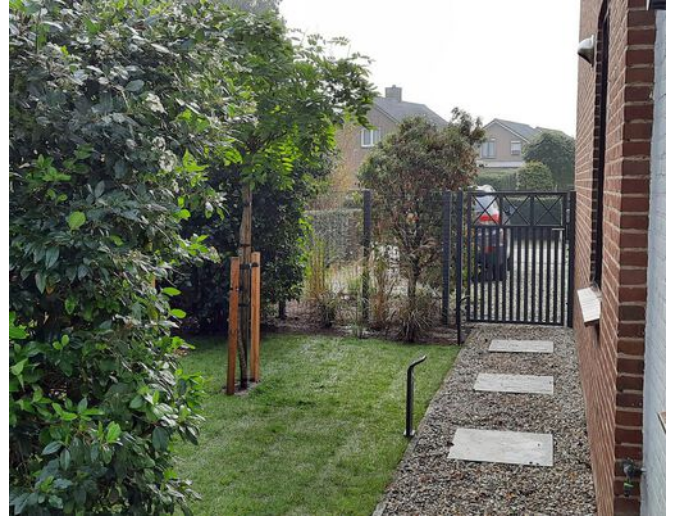












# > Energielabel

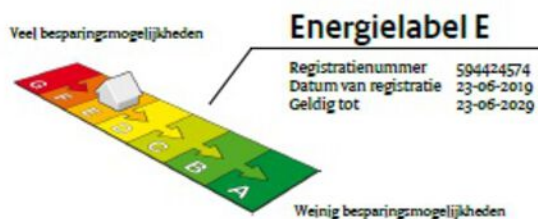


## Energielabel woning

Burgem van Hulstenstraat 18

5443AR Haps

BAG-ID: 1634010000001278



### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combi-ketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Erick Veenstra  
Examnummer 8303  
KVK nummer 64056023

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifieren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosten-effectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# > Plattegrond



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

## > Plattegrond

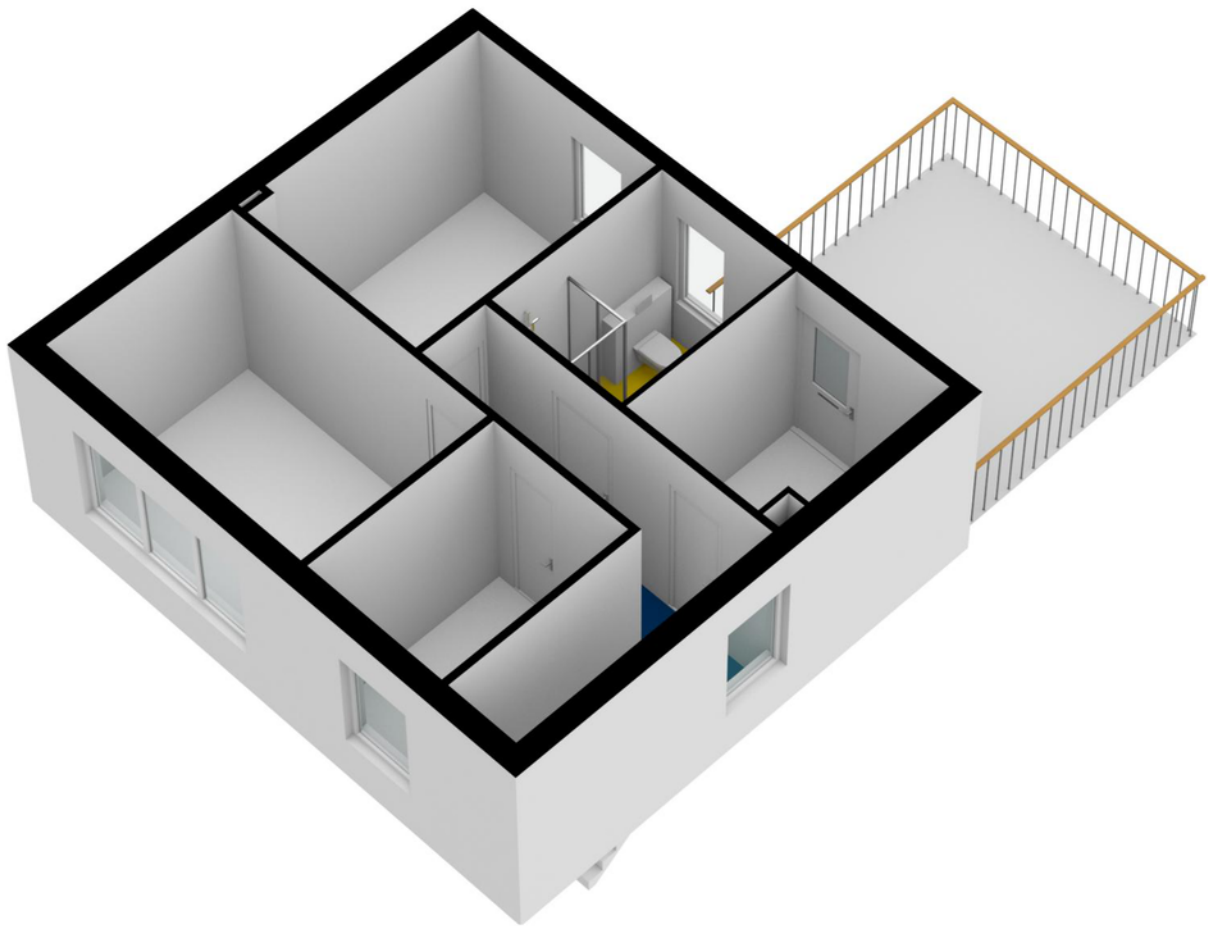


# > Plattegrond



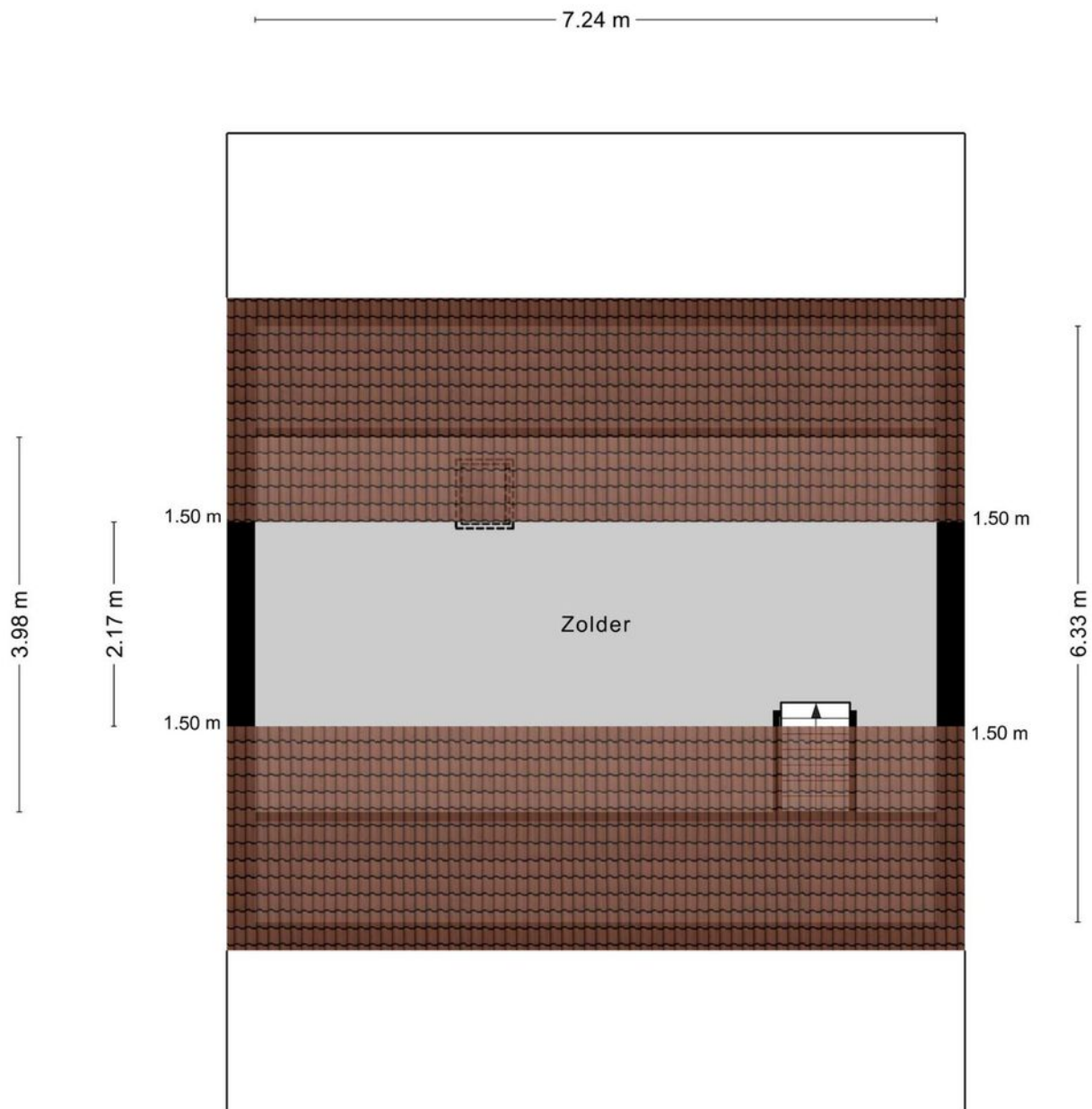
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



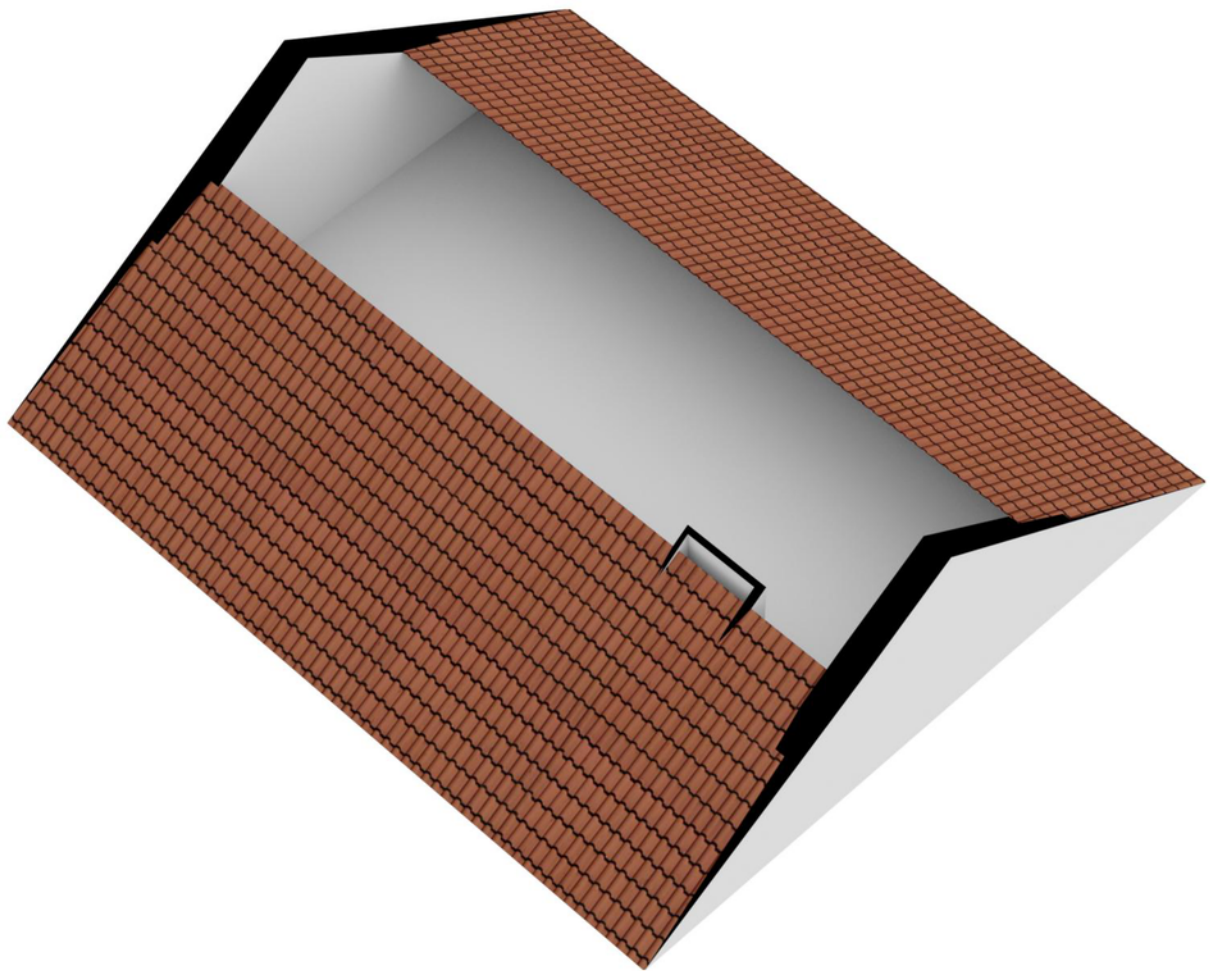


## > Plattegrond

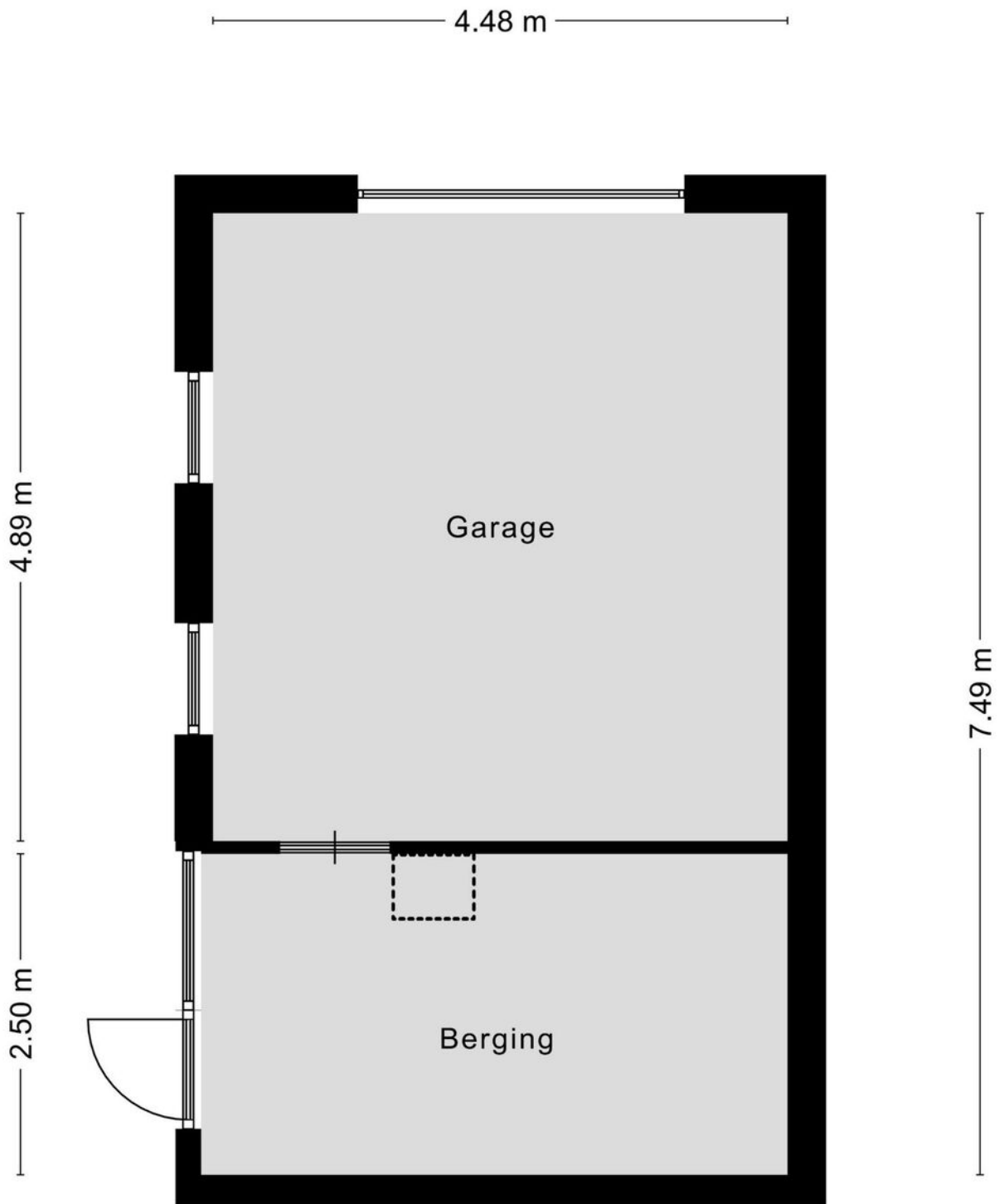


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

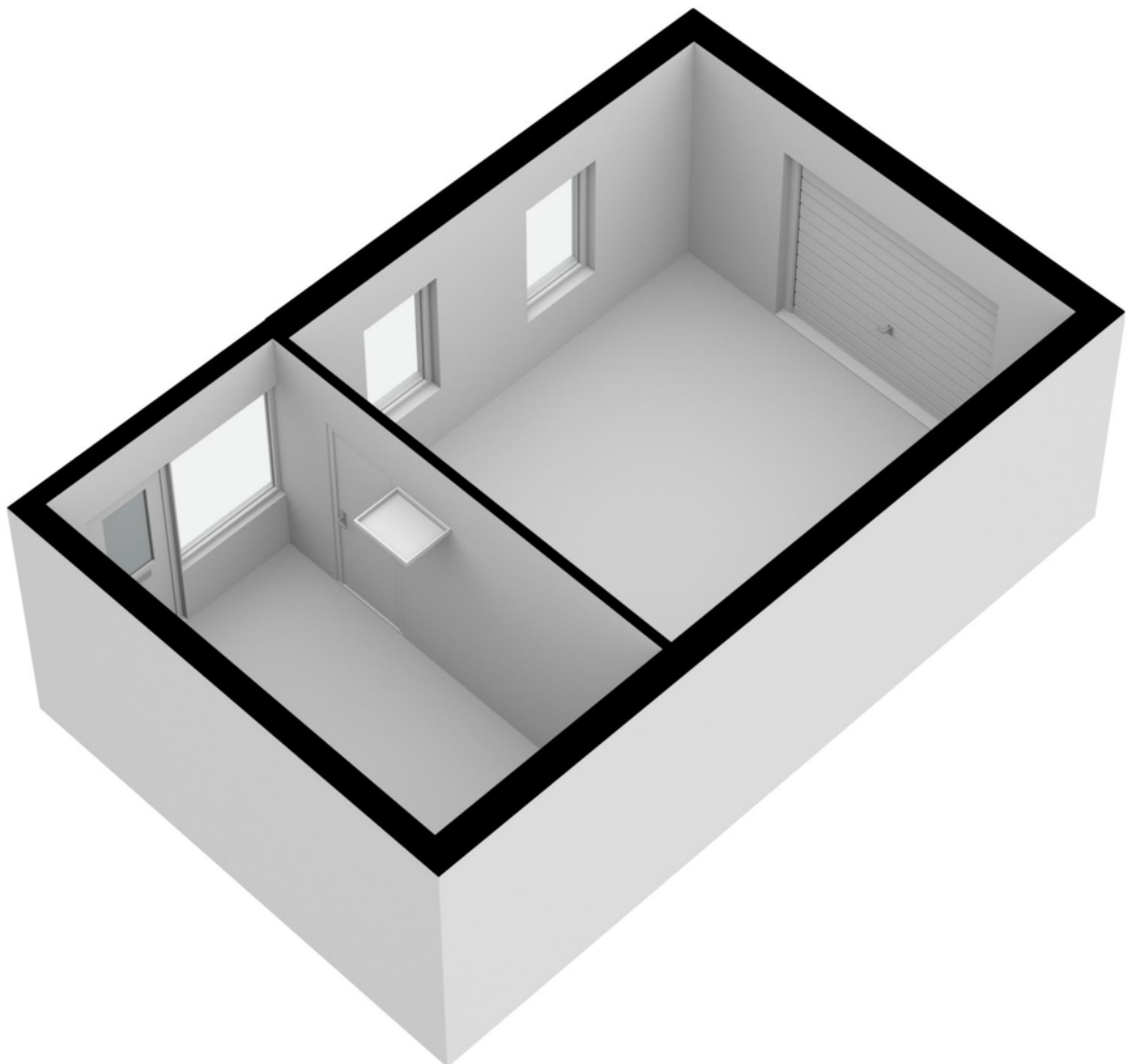


## > Plattegrond



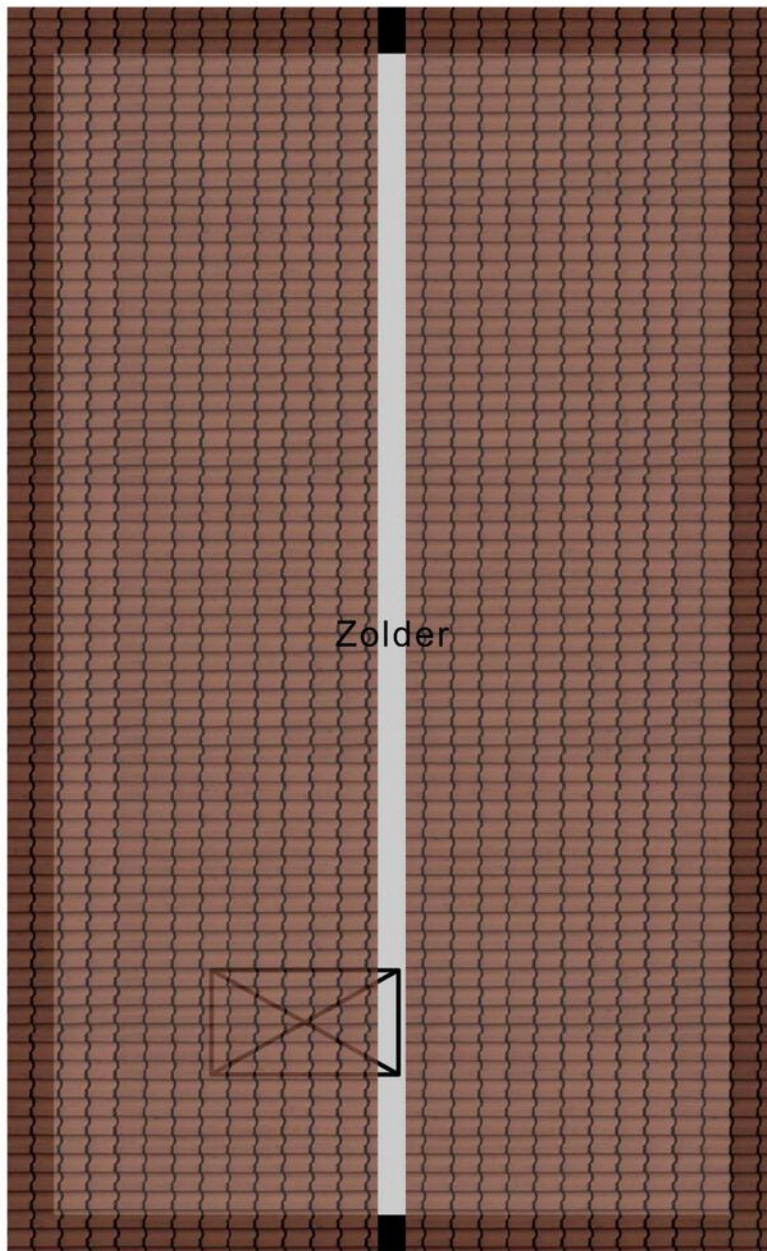
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



## > Plattegrond

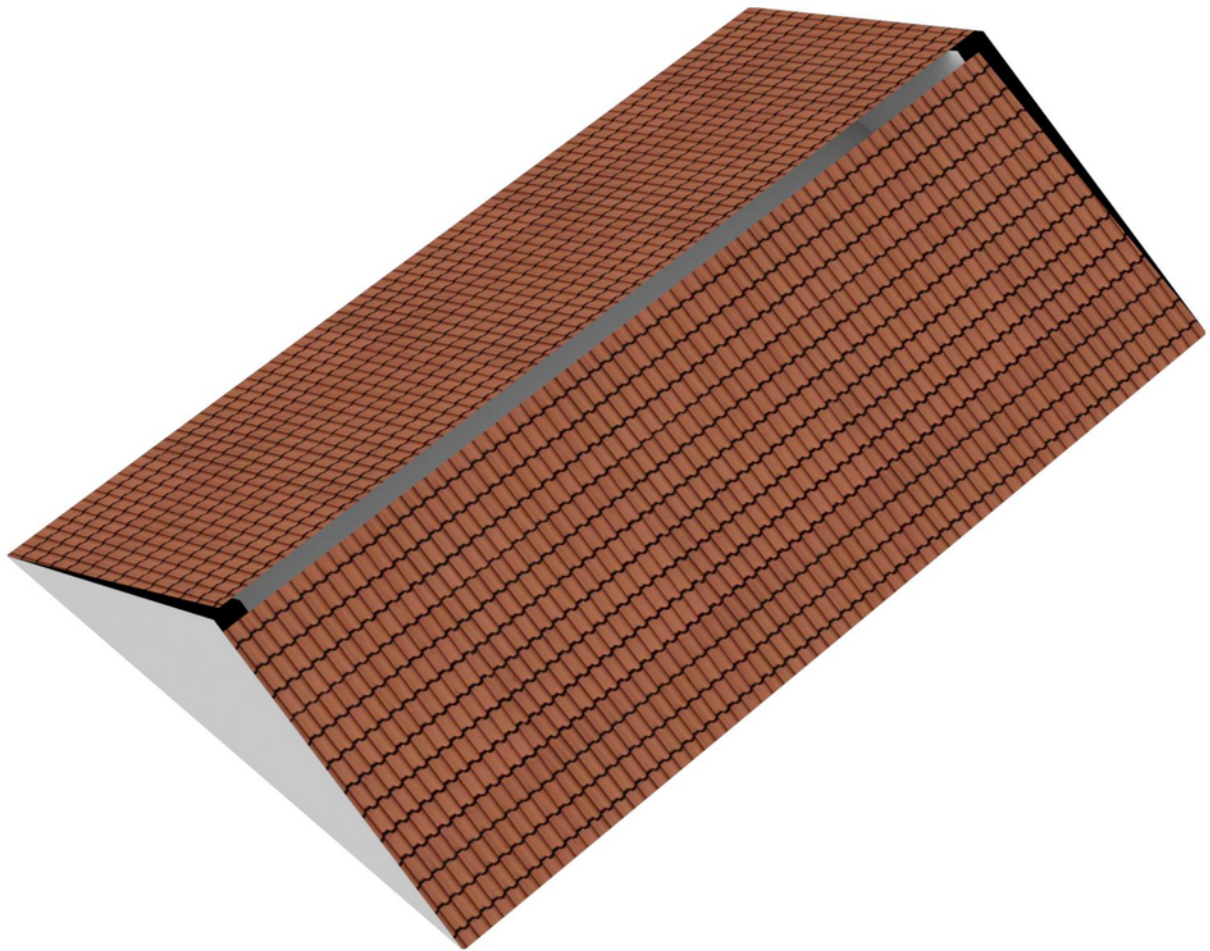
4.36 m



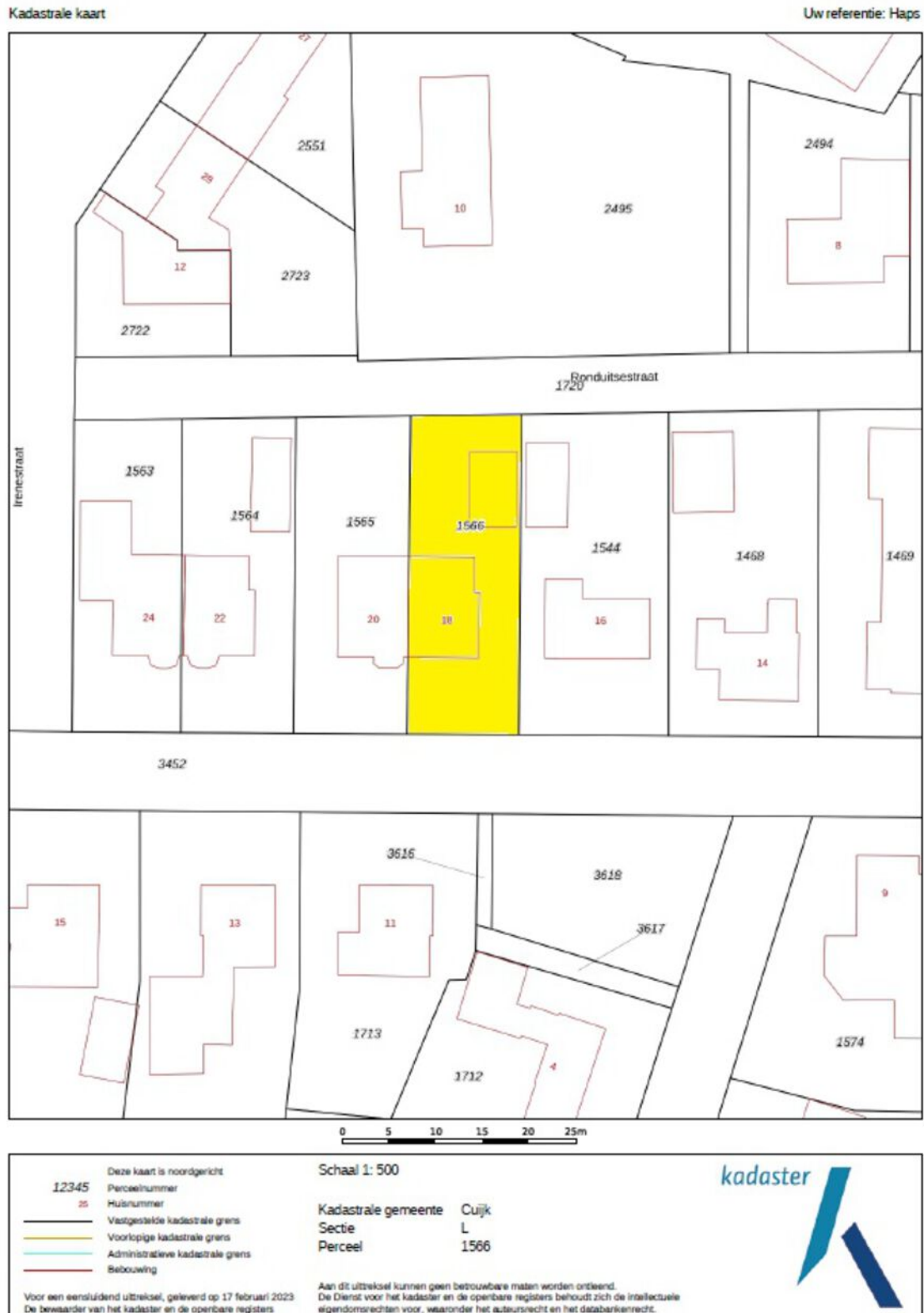
7.49 m

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

## > Plattegrond



# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- hanglap trappengat		X	
- Plafonnieres door hele huis		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- muurplank tuinkamer			X
- losse kasten hele huis		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- 'Boekenvak' tegen de muur	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- wastafel met onderkast en spiegel	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Sommige beplanting/bomen - nader te bepalen		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
tuinbeelden gaan mee! fontein bij boom kan worden overgenomen		X	
<b>Tuin - Overig</b>			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- werkbank in schuur	X		
- stellingen in garage		X	

## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Spoorstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

