

TE KOOP



Franssenstraat 46, Vianen Nb

Vraagprijs € 375.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
104 m²

Perceeloppervlakte
565 m²

Inhoud
410 m³

Bouwjaar
1961

Energie label
F



> Omschrijving

In de dorpskern van Vianen gelegen goed onderhouden vrijstaande eengezinswoning met een ruime garage en verzorgde tuin. De woning is eenvoudig afgewerkt en is voorzien van zowel dakisolatie als dubbele beglazing. De woning beschikt over drie slaapkamers, een dakterras en een woon- en eetkamer.

Er is een ruime oprit aanwezig met plaats voor meerdere auto's. De verzorgde achtertuin ligt op het noordoosten en biedt veel privacy. Op korte afstand is het centrum van Cuijk (via voetgangers/ fietstunnel) gelegen met alle denkbare voorzieningen, incl. een NS-station en goede ontsluitingswegen (o.a. A73 Nijmegen – Venlo).

Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en provisiekelder, woonkamer met open keuken, bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. het witgoed, inbouwkasten en een aangebouwde eetkamer.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan een met toilet en een badkamer voorzien van een douche en vaste wastafel.

2e verdieping: bereikbaar via een steektrap, ruime bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser en veel bergruimte.

De woning beschikt over dakisolatie en dubbele beglazing.

De woning wordt verwarmd d.m.v. een Nefit 2001 cv-installatie, de geiser zorgt voor warm water.

Het dak is gedeeltelijk geïsoleerd.

De ruimte garage is voorzien van een smeerput en vloering en is ideaal voor de hobbyist.

Op korte afstand is het centrum van Cuijk (via voetgangers/ fietstunnel) gelegen en Nijmegen ligt op ca. 15 autominuten.



Belangrijkste vaste lasten:
(volgens opgave huidige gebruiker)
Onroerendezaakbelasting: € 375,28 per jaar
Rioolrecht: € 242,00 per jaar
Afalstoffenheffing: € 214,00 per jaar



















> Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
676743328

Datum registratie
20-04-2023

Geldig tot
01-02-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **F**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-104 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Keukengeliser			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Franssenstraat 46
5434SH Vianen NB
BAG-ID: 1684010000005124

Detailaanduiding

Bouwjaar 1961
Compactheid 2,65
Vloeroppervlakte 104 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam L. Vinagre de Freitas
Examnummer 88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer SKGIKOB.012213
KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

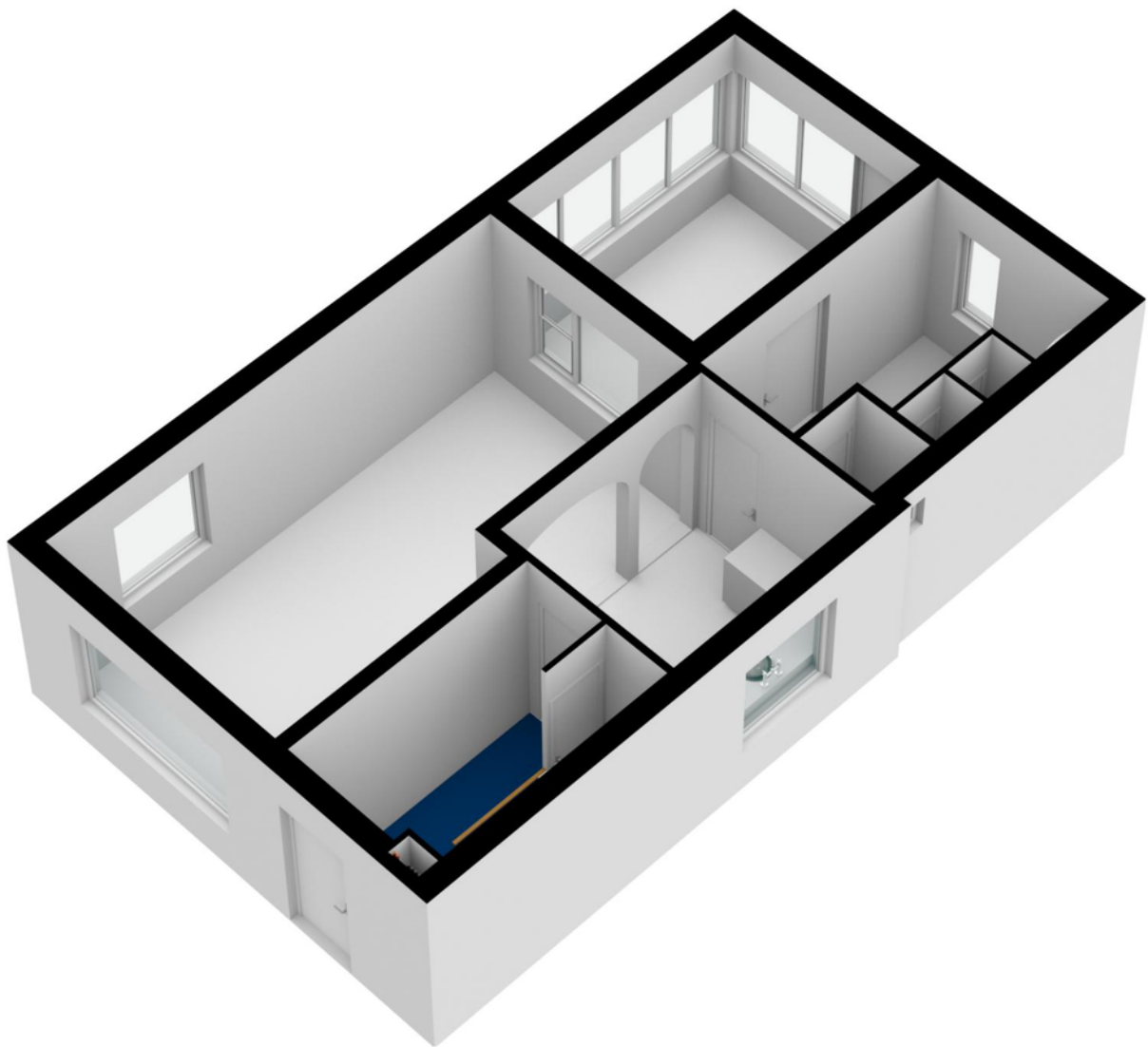


> Plattegrond



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

> Plattegrond

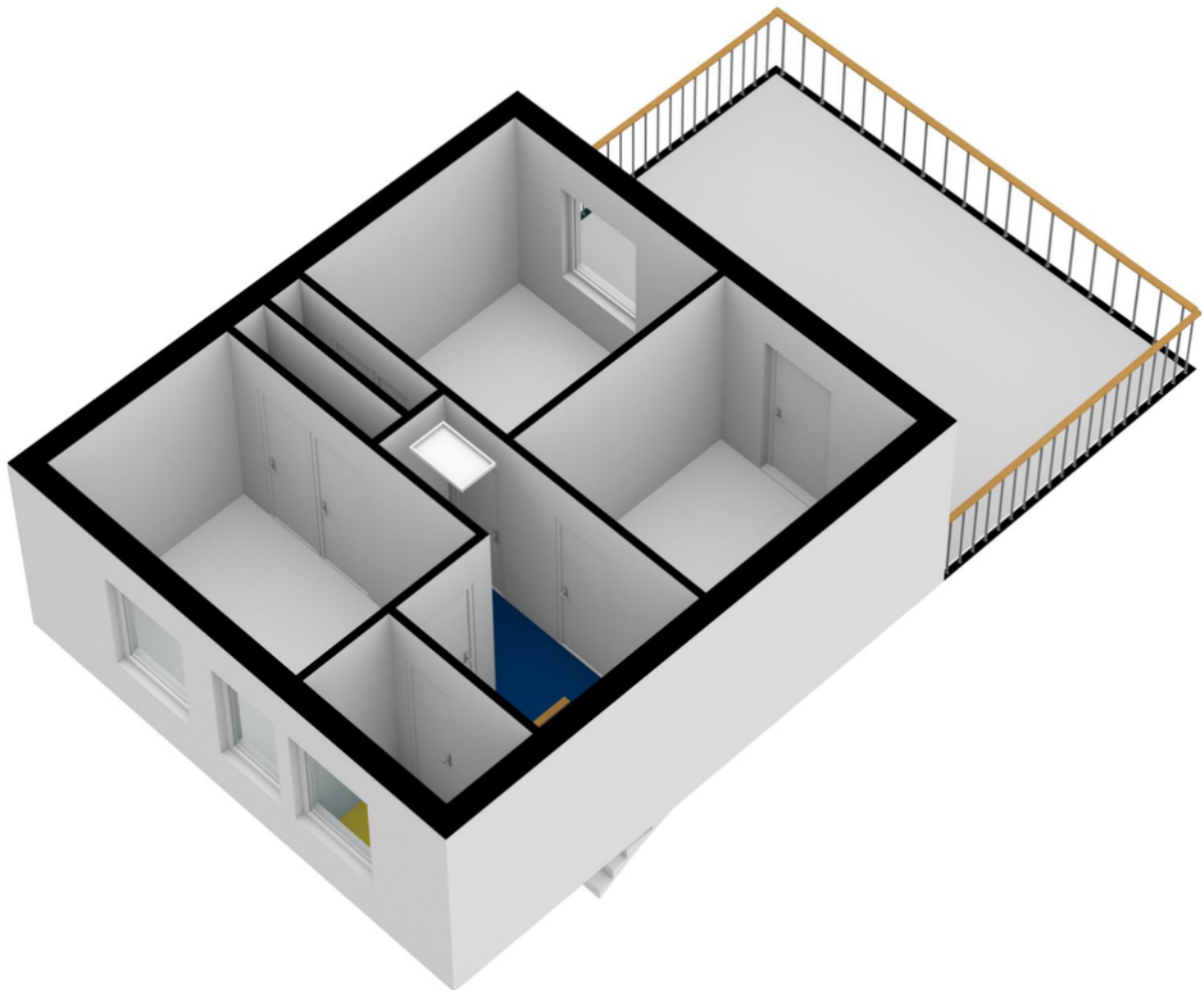


> Plattegrond

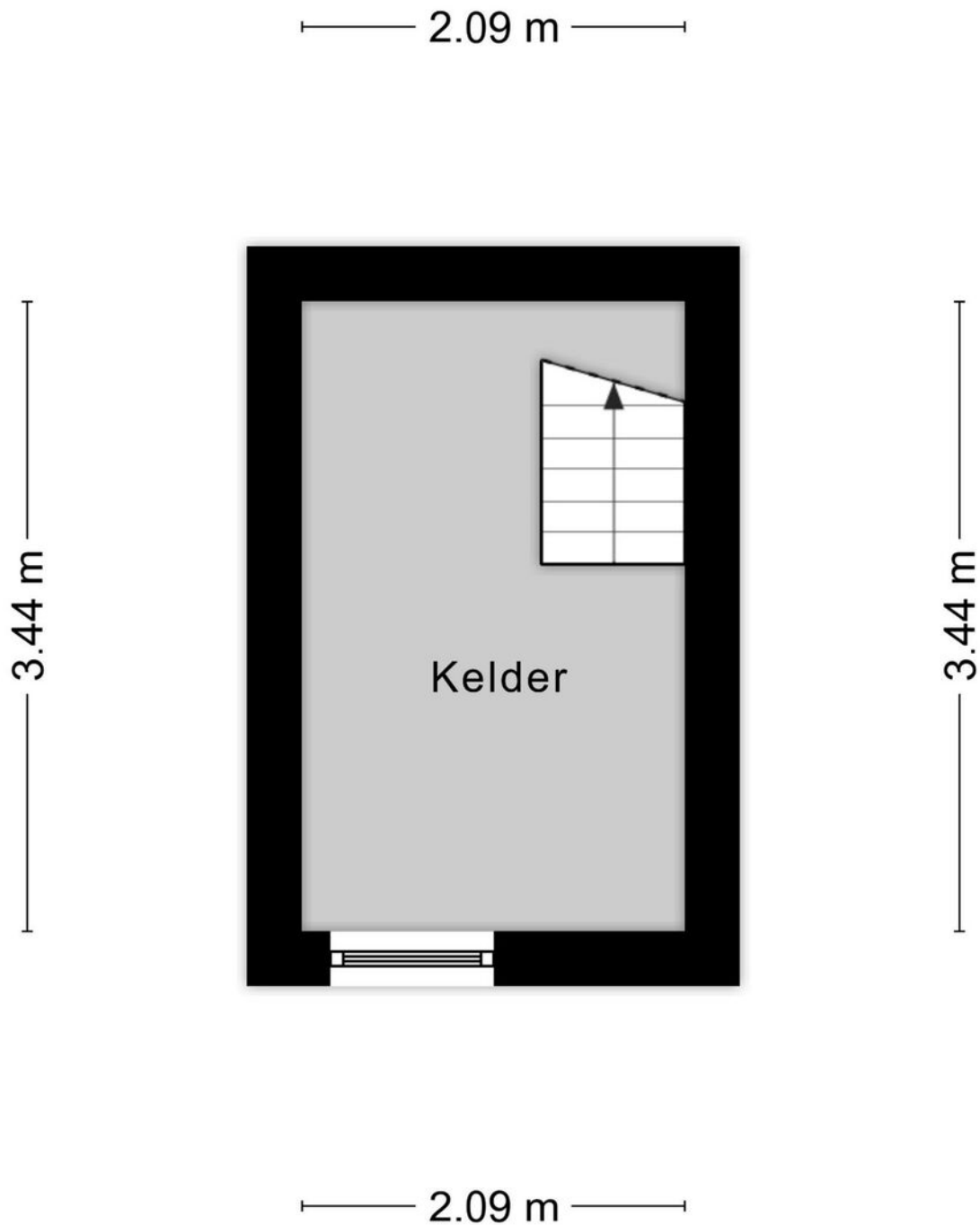


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

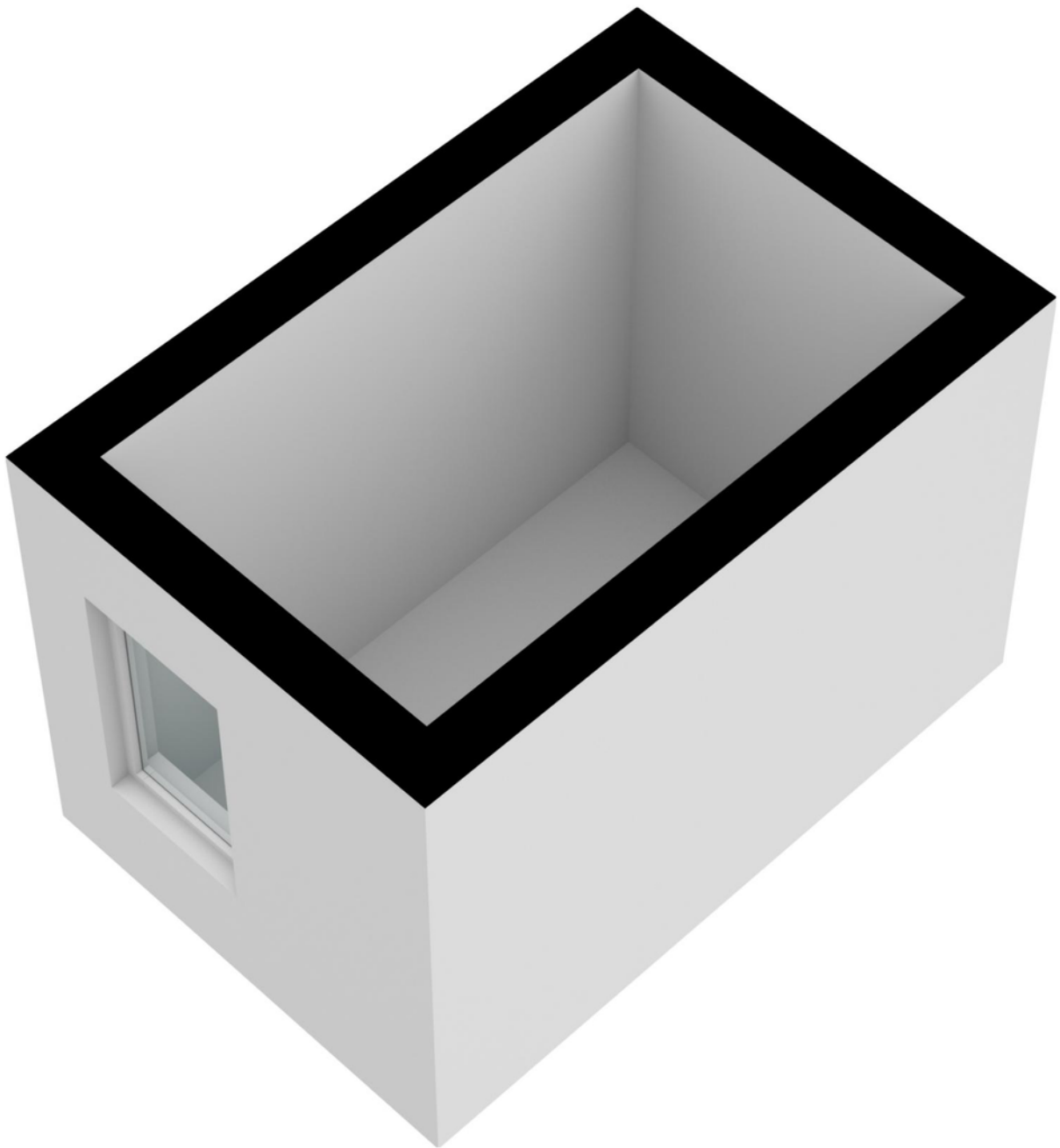


> Plattegrond

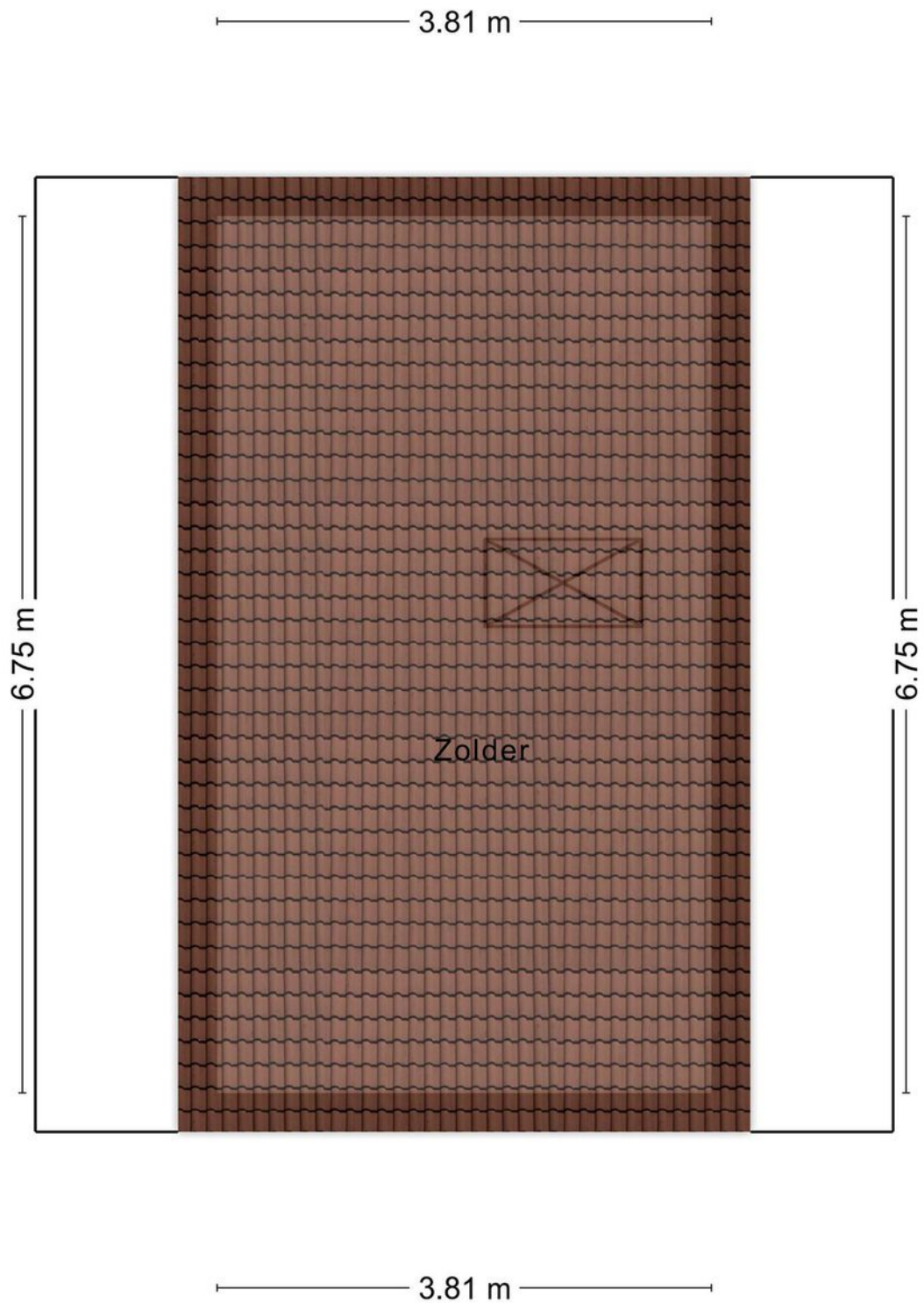


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

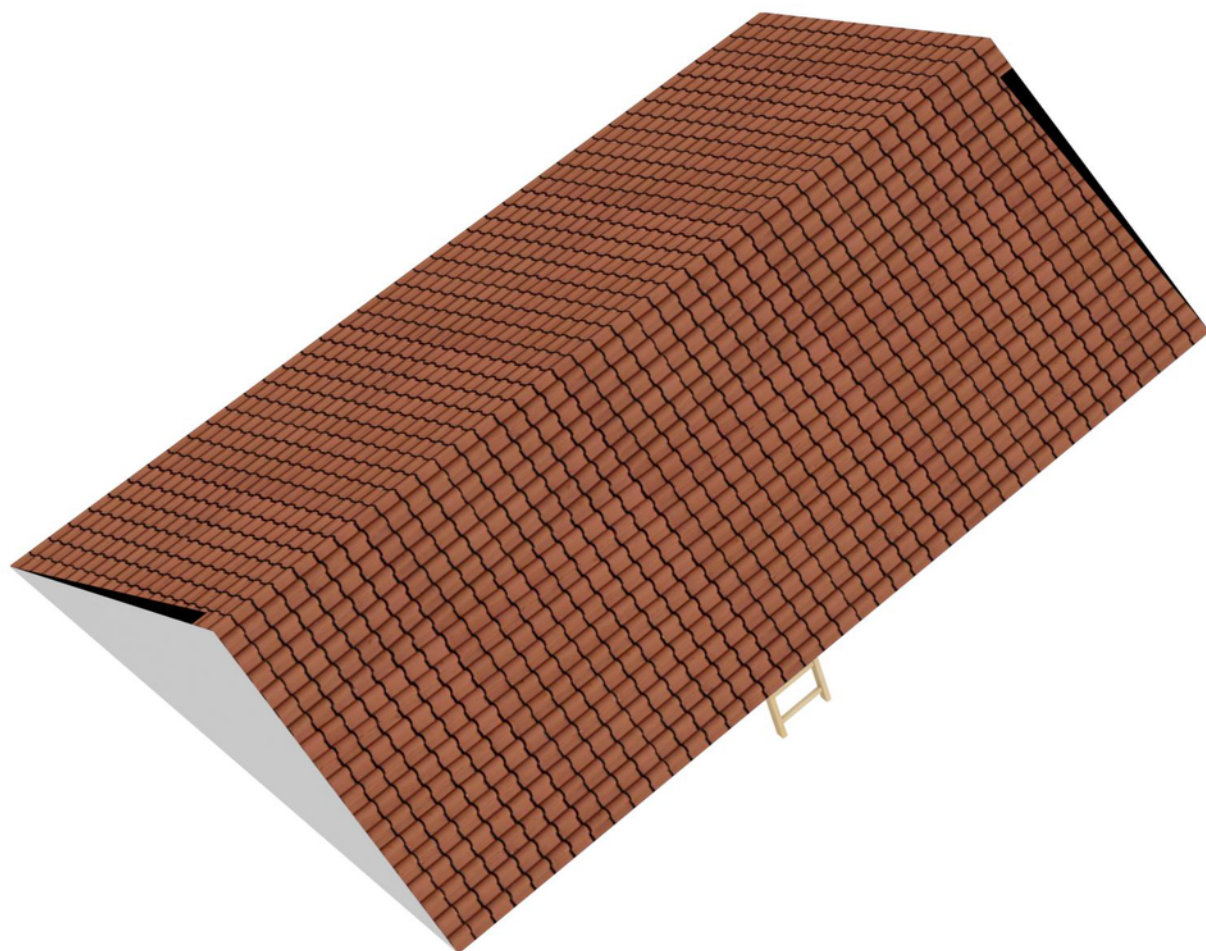


> Plattegrond

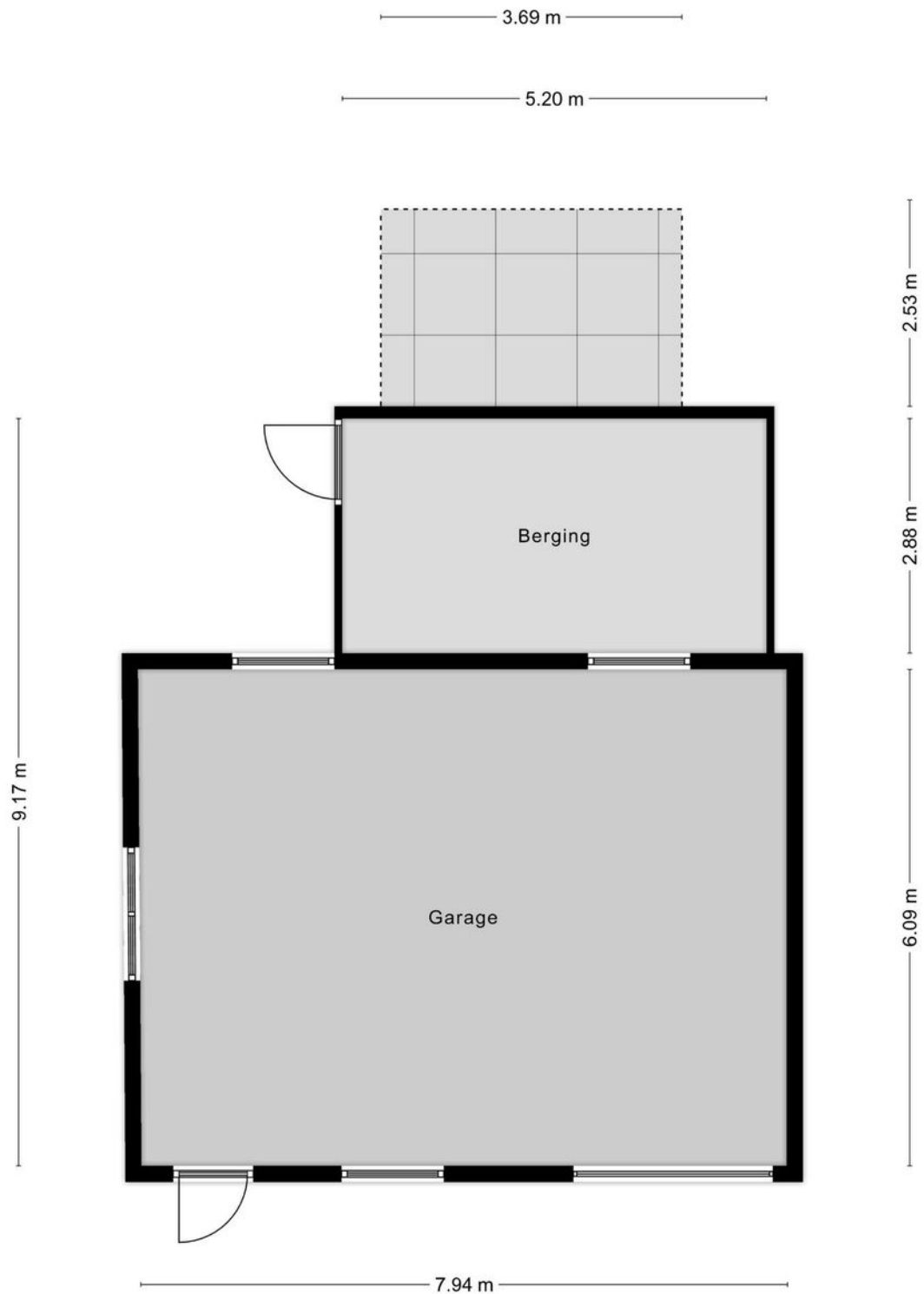


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

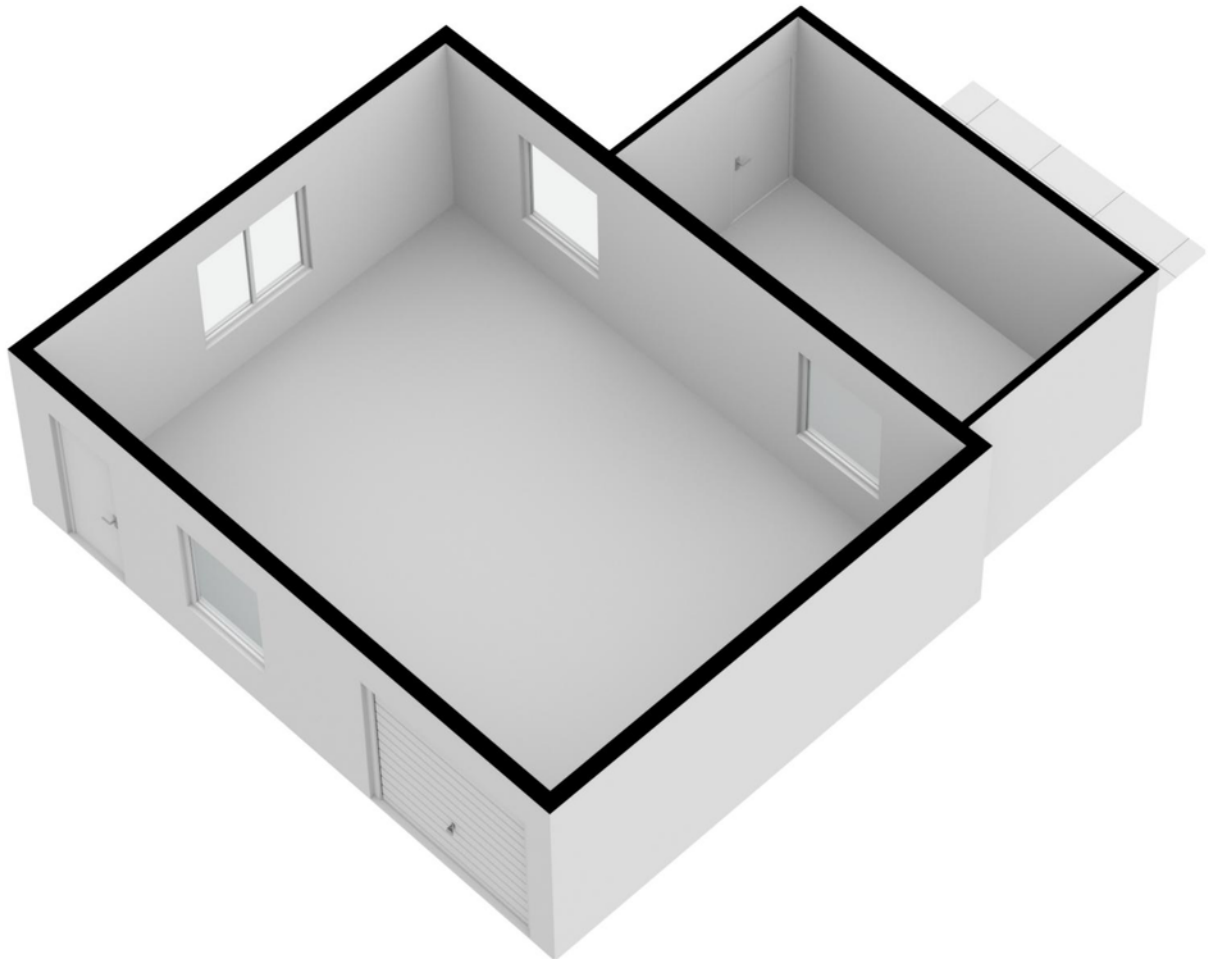


> Plattegrond

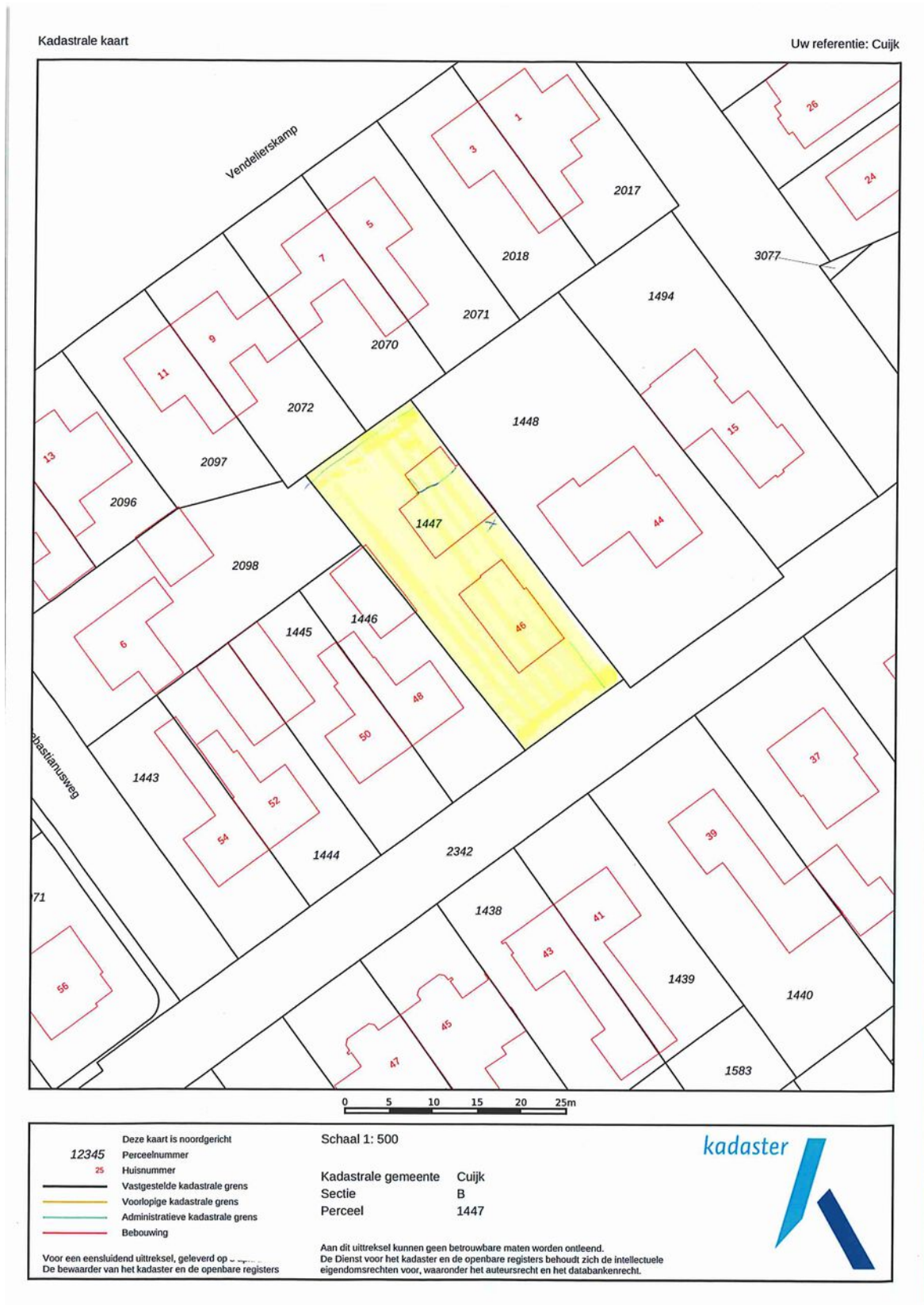


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



> Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- woonkamer gaat mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- invaliden handvat	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

