

# TE KOOP



## Kijkuitpad 2 B, Haps

Vraagprijs € 575.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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





## > Kenmerken

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

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

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

Bouwjaar  
**2010**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

Op zeer rustige en fraaie woonlocatie gelegen royaal uitgebouwde en 2010, in jaren '30 stijl, gebouwde vrijstaande woning met een sfeervolle veranda, een riante vrijstaande (hobby-) garage en een vrije achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten. De woning is rustig gelegen in een doodlopende straat, aan de rand van het dorp, nabij voorzieningen zoals de basisschool, een supermarkt, het buitengebied en de toerit van de snelweg A73.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met een meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Ruime L-vormige woonkamer met een aparte studie-/speelhoek, een eikenhouten vloer en een mogelijkheid voor het plaatsen van een gashaard. En-suite deuren naar de centraal in de woning gelegen woonkeuken met een complete en sfeervolle keukeninrichting, aansluitend een tuinkamer met openslaande deuren naar het terras met overkapping, waar u kunt genieten van de zonnige en vrije tuin. De bijkeuken is voorzien van een toiletruimte met een wandcloset en fonteintje en verder een aparte wasruimte.

1e verdieping: overloop, 3 ruim bemeten slaapkamers voorzien van pvc-vloeren, de riante ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een schuifkastenwand. Een modern ingerichte badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel met meubel en een separaat toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare riante zolderverdieping die nog nader in te richten is met bijvoorbeeld meerdere slaap-/werkkamers.

Diverse gegevens:

De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: spoelbak, vaatwasser, grote koelkast, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en combioven.

De woning is uitstekend geïsoleerd: voorzien van spouwisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.

Er zijn 23 zonnepanelen geïnstalleerd (april 2021).

Er zijn 2 airconditioners geplaatst (maart 2023), 1 in de woonkamer en 1 in de keuken.

De beneden- én bovenverdieping zijn voorzien van vloerverwarming.

De Velux-dakramen zijn voorzien van rolluiken.





De benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.  
De bovenverdieping is voorzien van rolluiken.  
De woning beschikt over een royale vrijstaande garage die voor meerdere (hobby-) doeleinden geschikt is.  
De tuin is gesitueerd op het zuiden-westen en biedt een optimale zonligging.

Belangrijkste vaste lasten:  
(volgens opgave huidige gebruiker)  
Onroerende zaakbelasting: € ..... per jaar  
Rioolrecht: € .....per jaar  
Afalstoffenheffing: € ..... per jaar  
Waterschapslasten: € 392,56 per jaar

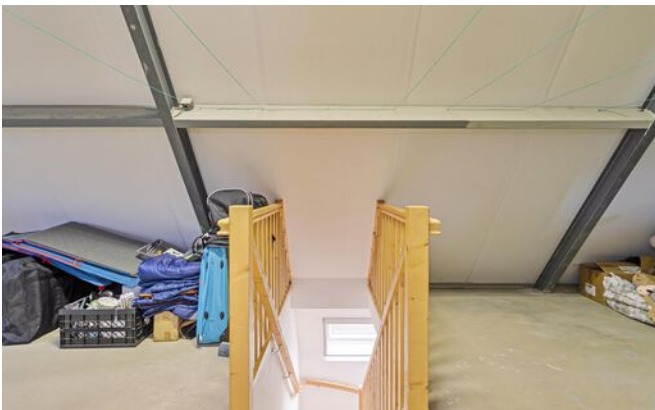
















# > Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
770363660

Datum registratie  
29-11-2023

Geldig tot  
27-11-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Elektrische boiler			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig			<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag  Gemiddeld  Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag  Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



21,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Kijkuitpad 2 B  
5443AG Haps  
BAG-ID: 1684010000008340

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 2012  
Compactheid 2,05  
Vloeroppervlakte 201 m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Vrijstaande woning



### Opnamedetails

#### Naam

LF Vinagre de Freitas

#### Examnummer

88181047

#### Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

#### Inschrijfnummer

SKGIKOB 012213

#### KvK-nummer

65135121

#### Certificerende instelling

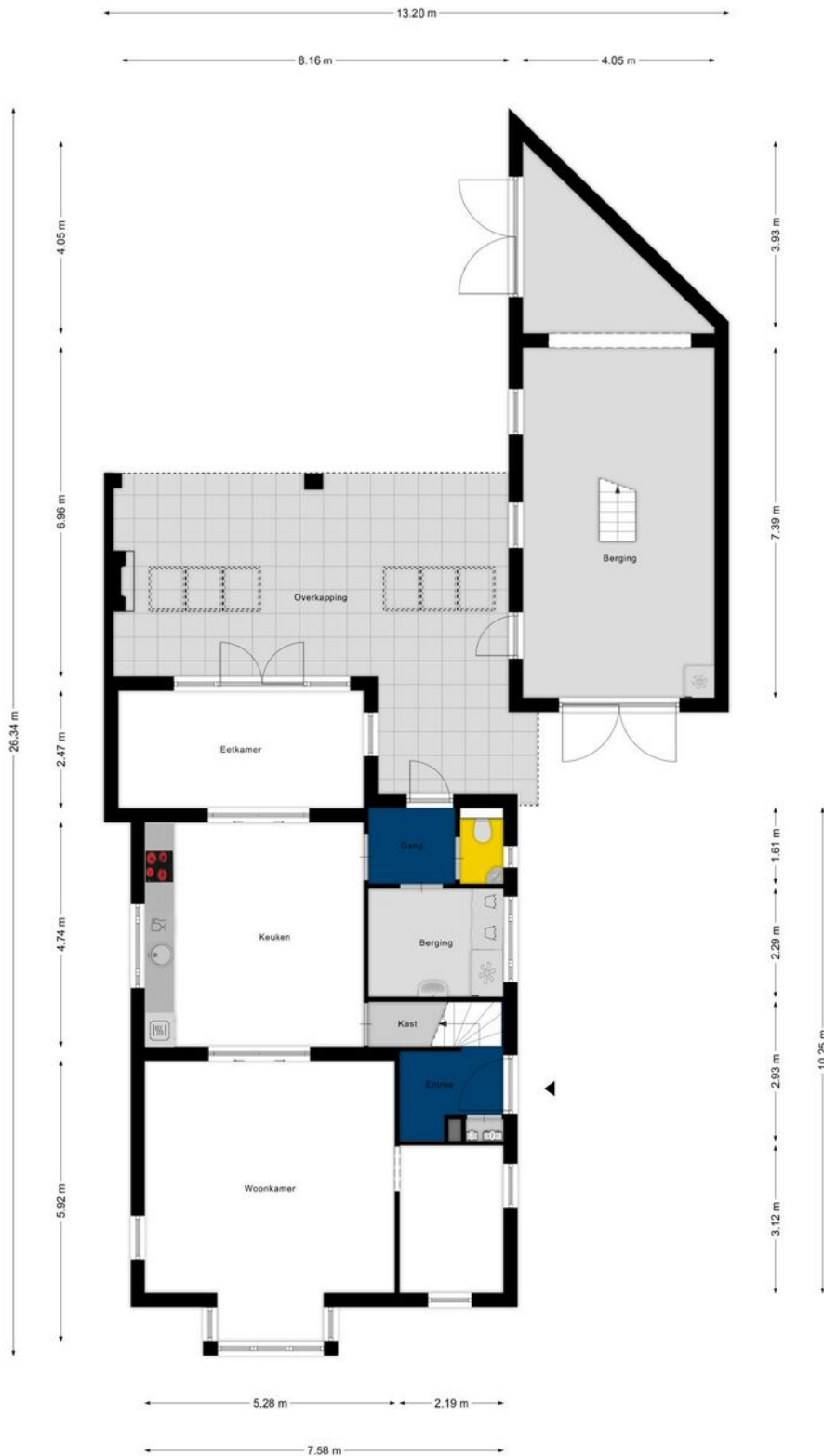
SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname



# > Plattegrond



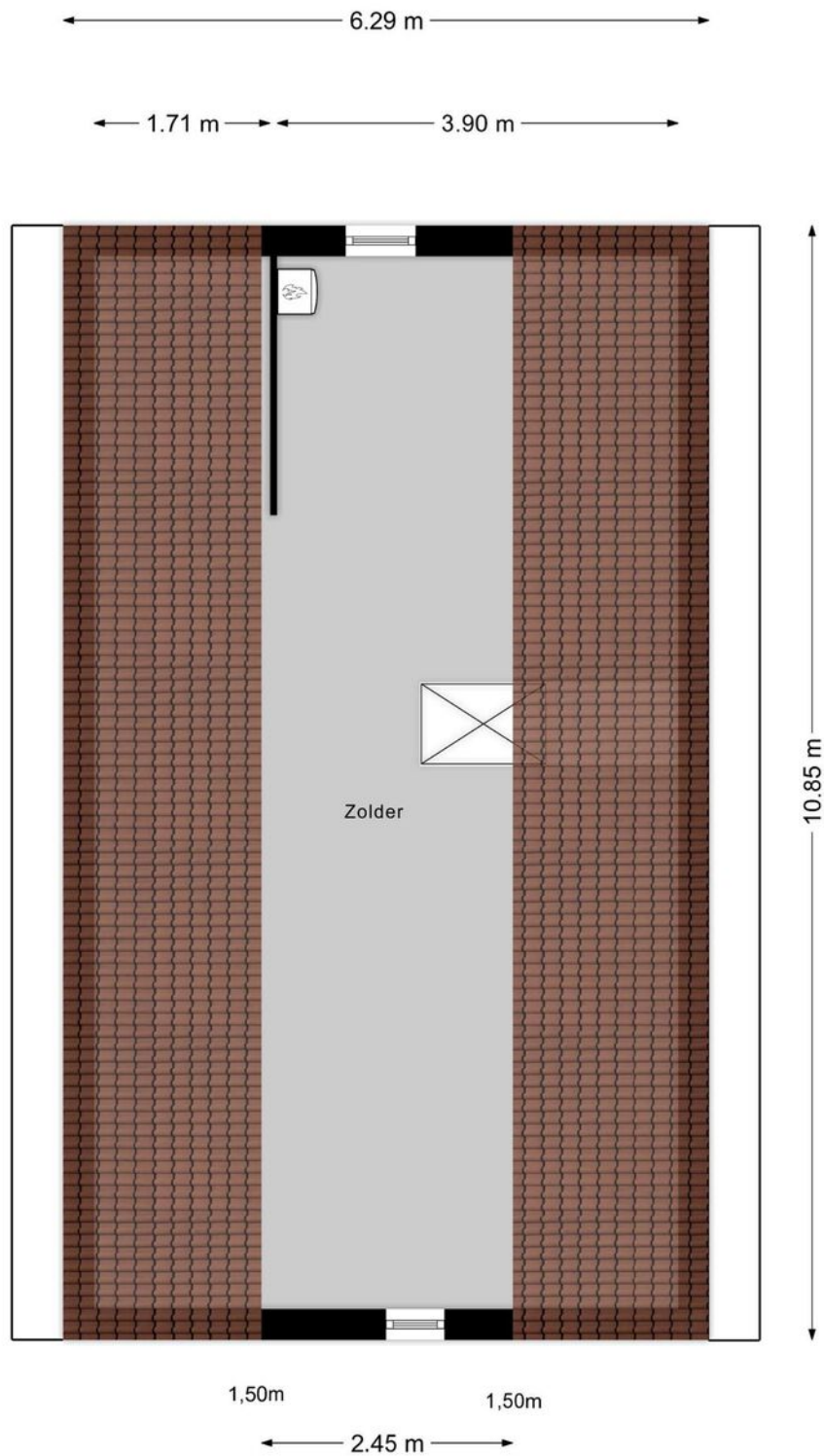
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# > Plattegrond



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

## > Plattegrond



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

# > Kadaster



Kadastrale tekening niet op schaal.

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
-		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Pcv vloer boven	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

