

TE KOOP



Franssenstraat 97, Vianen Nb

Vraagprijs € 347.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
95 m²

Perceeloppervlakte
571 m²

Inhoud
401 m³

Bouwjaar
1963

Energie label
G



> Omschrijving

Centraal in het dorp gelegen vrijstaande woning met aanbouw, vrijstaande garage, welke op korte afstand het centrum van Cuijk (via voetgangers/fietstunnel) gelegen met alle denkbare voorzieningen, incl. een NS-station en goede ontsluitingswegen (o.a. A73 Nijmegen-Venlo). De woning is met de achtertuin vrij gelegen en grenst aan het buitengebied.

Indeling:

Begane grond: hal met provisiekast, woonkeuken met een nette keukeninrichting en een doorzon woonkamer met aan de achterzijde uitzicht over de tuin en aansluitend het buitengebied. Een praktische bijkeuken met toiletruimte, vaste kast en de aansluitingen van de wasapparatuur.

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

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare zolderberging.

Diverse gegevens:

De nette keukenopstelling is voorzien van een dubbele spoelbak, 4-pits gaskookplaat, oven, koelkast.

De woning beschikt over een cv-ketel voor verwarming (Nefit) en een geiser voor warmwater (Vaillant)

Er zijn meerdere rolluiken aanwezig.

Er is centrale verwarming in de hoofdberging.

Het dakbeschot van de woning en de vrijstaande garage is voorzien van eternit.

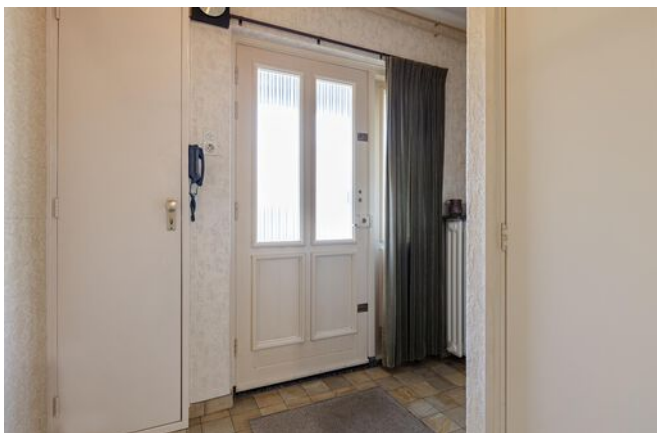
De autosnelweg A73 richting Nijmegen-Venlo is uitstekend bereikbaar en de woning is gelegen op loopafstand van een speeltuintje en het fraaie buitengebied. Het recreatiegebied "De Kraaienbergse Plassen" is op 10 fietsminuten gelegen.

Het perceel wijkt af van de kadastrale grenzen op de kadastrale kaart (zie bijlage).

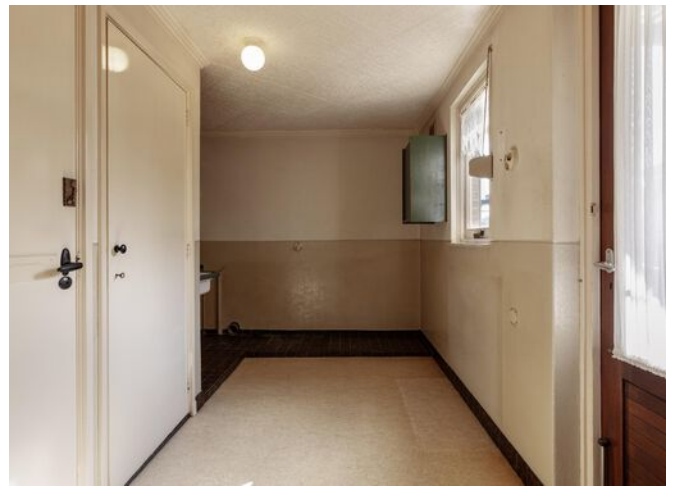


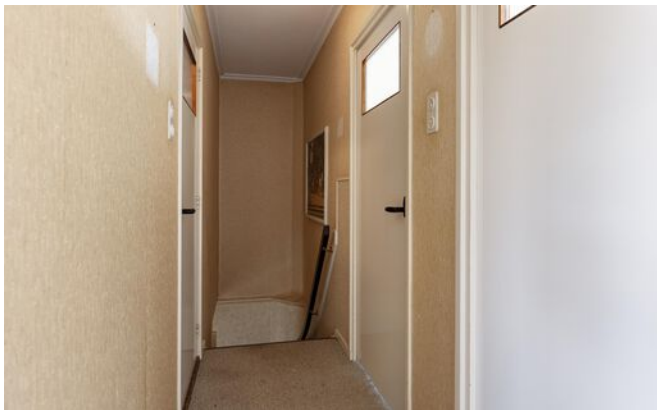
Belangrijkste vaste lasten:
(volgens opgave huidige gebruiker)
Onroerende zaakbelasting: € 364,97 per jaar
Rioolrecht: € 181,92 per jaar
Afstoffenheffing: € 213,96 per jaar
Waterschapslasten: € per jaar



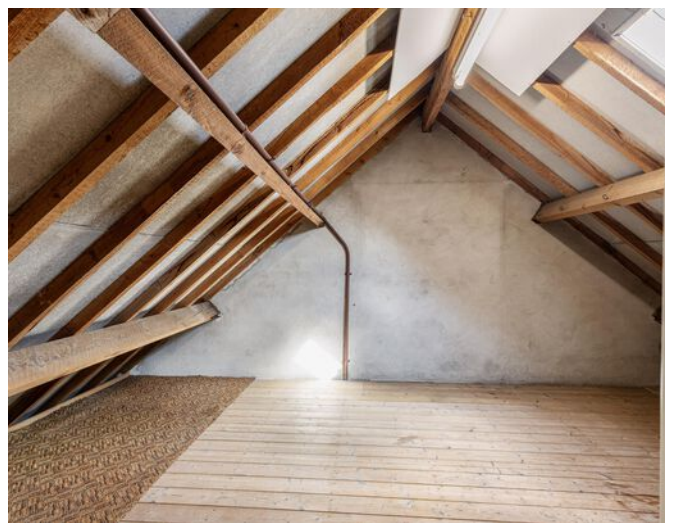




















> Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
428994192

Datum registratie
04-09-2023

Geldig tot
01-09-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Keukengeiser	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.i.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Franssenstraat 97
5434SG Vianen NB
BAG-ID: 1684010000005314

Detailaanduiding

Bouwjaar 1963
Compactheid 2,52
Vloeroppervlakte 109 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opmnamedetails

Naam H.A.G. van Duijnhoven
Examennummer 8818546

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

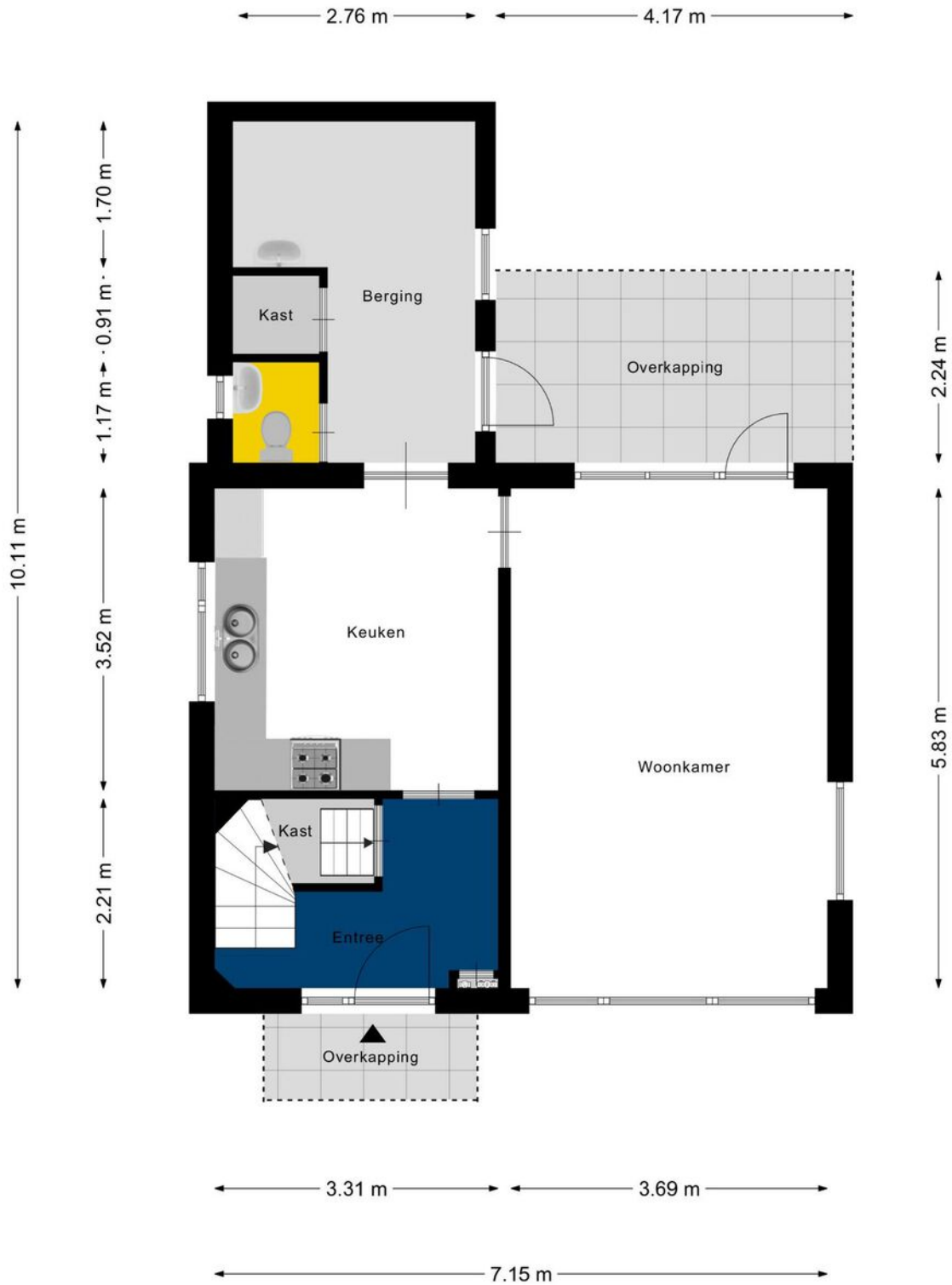
Inschrijfnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

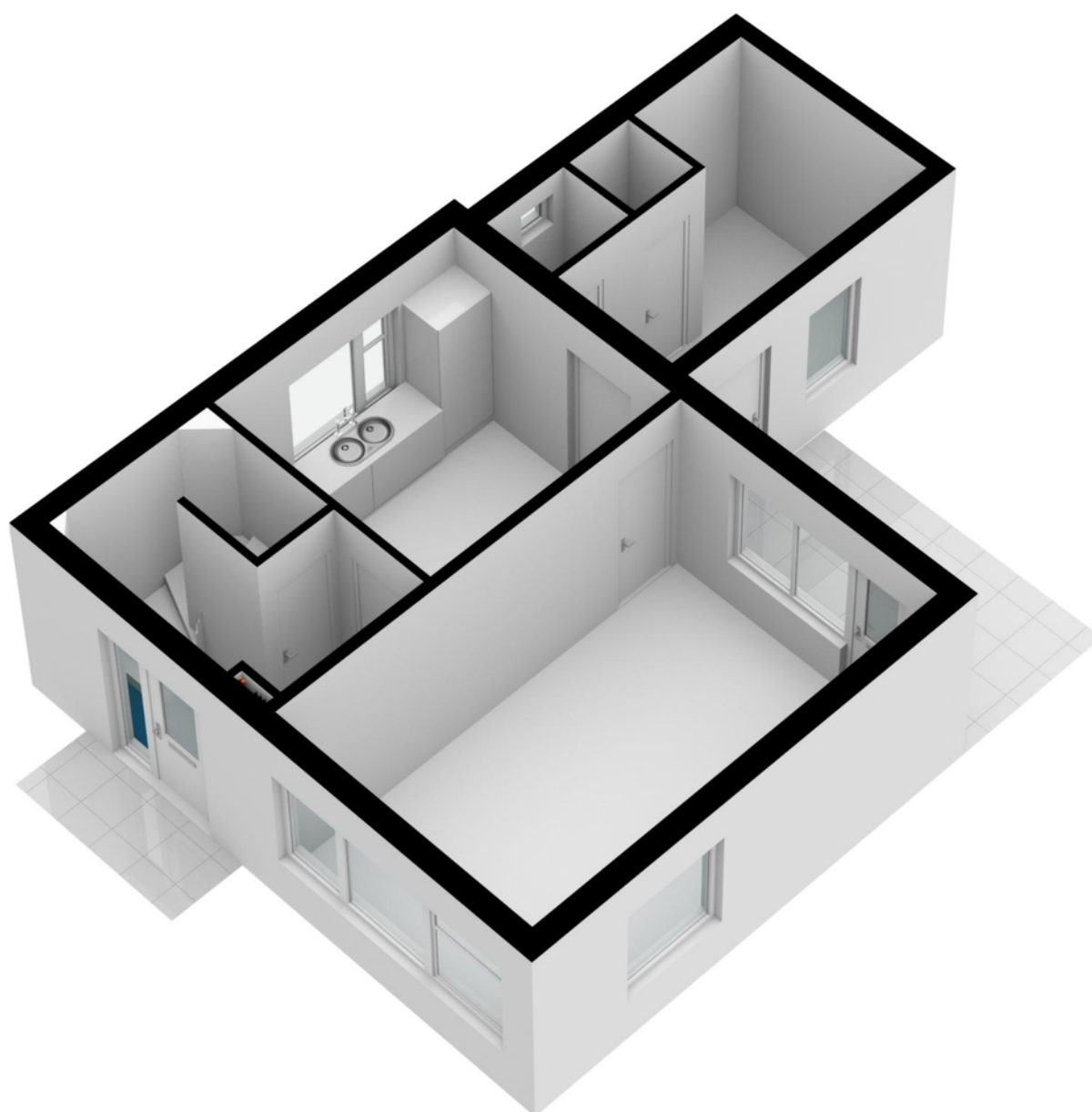


> Plattegrond

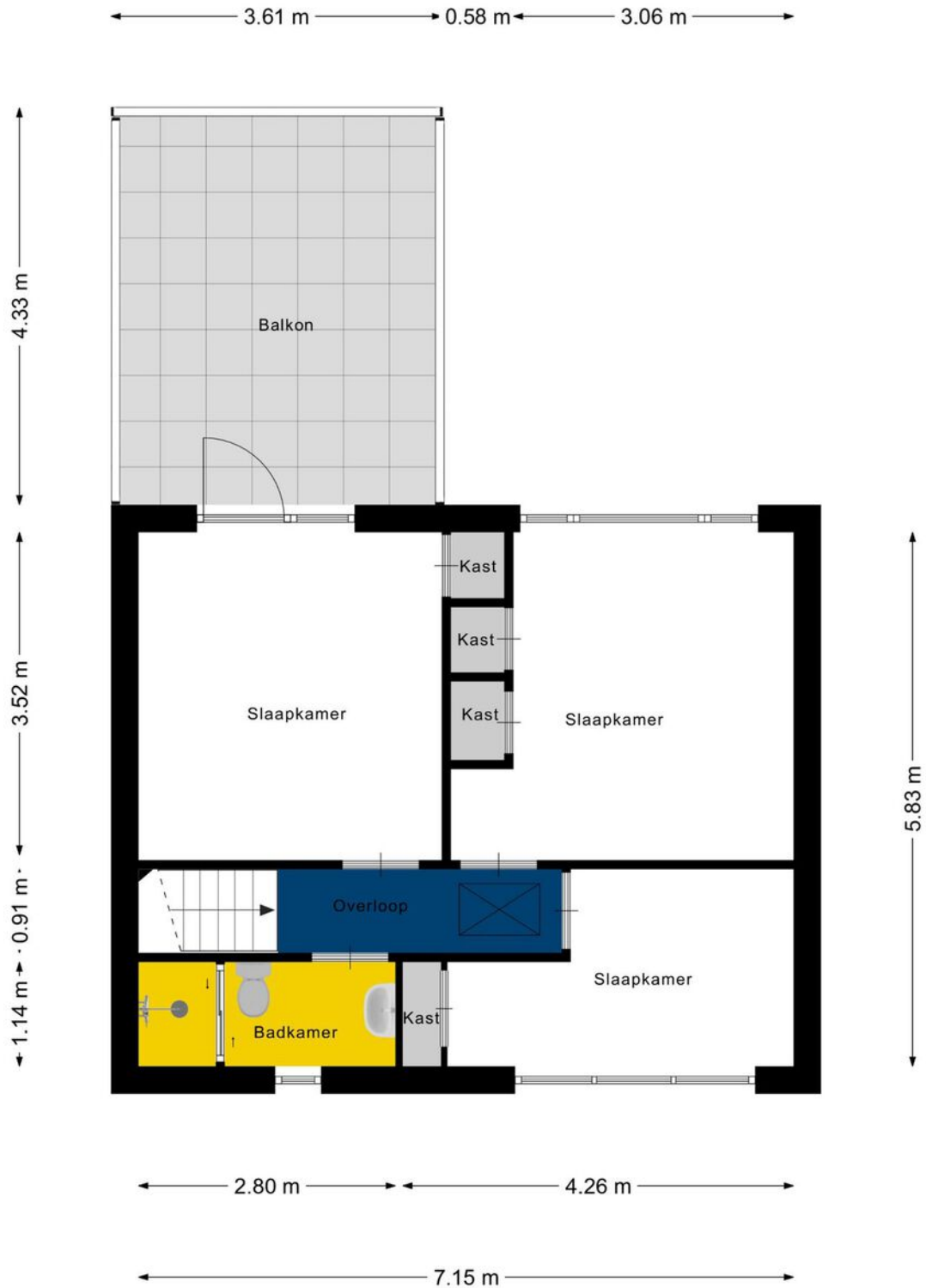


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

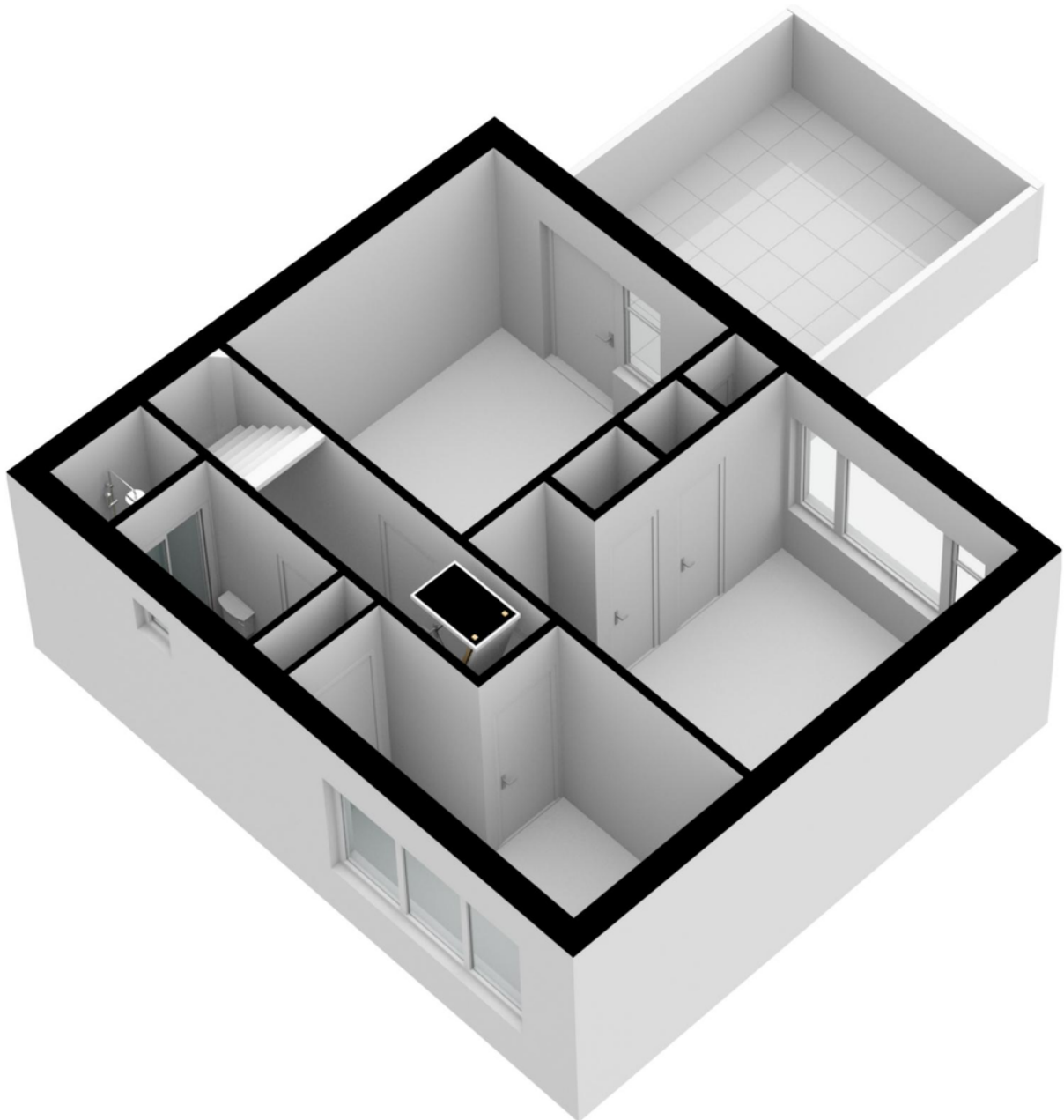


> Plattegrond

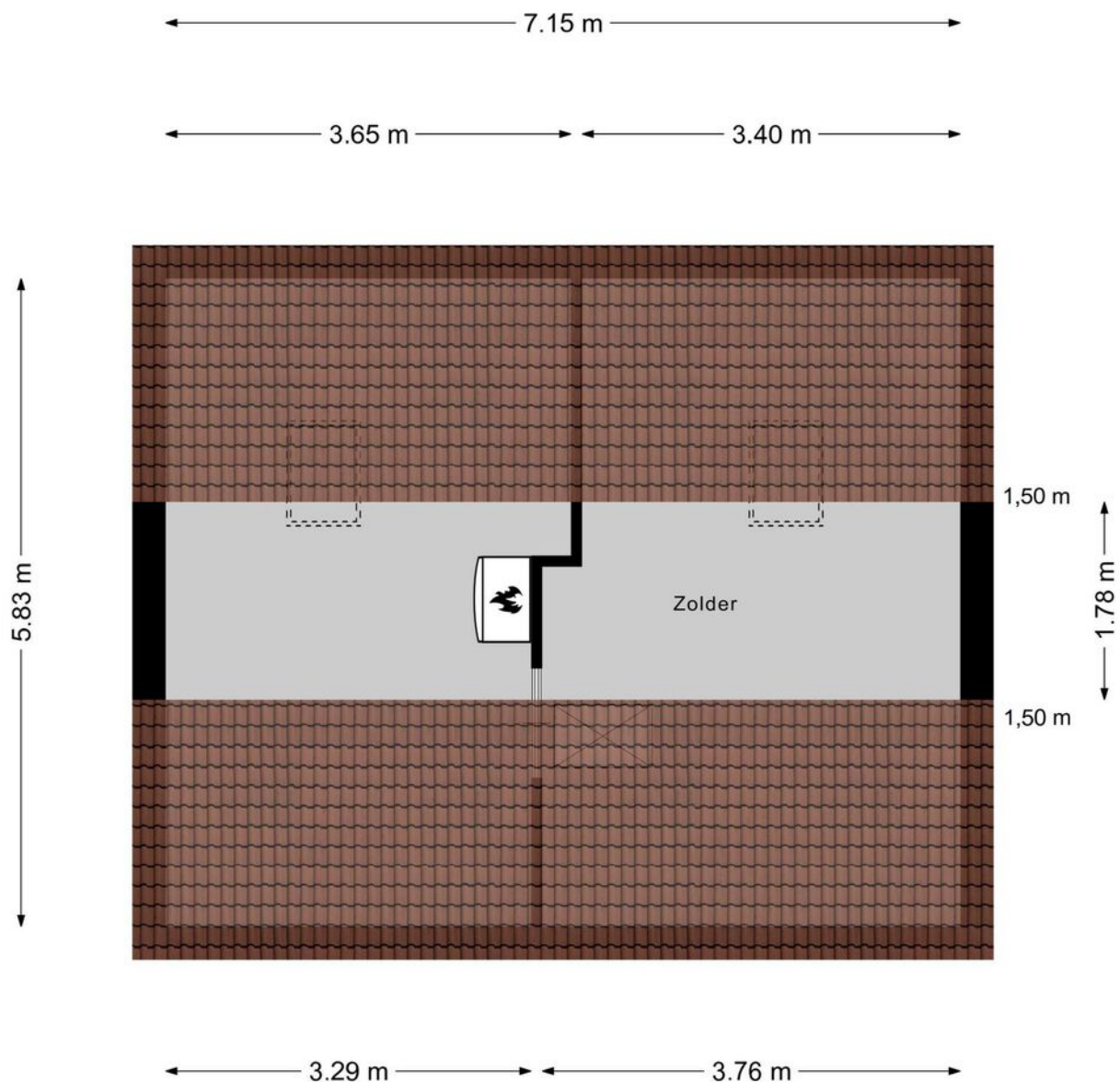


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

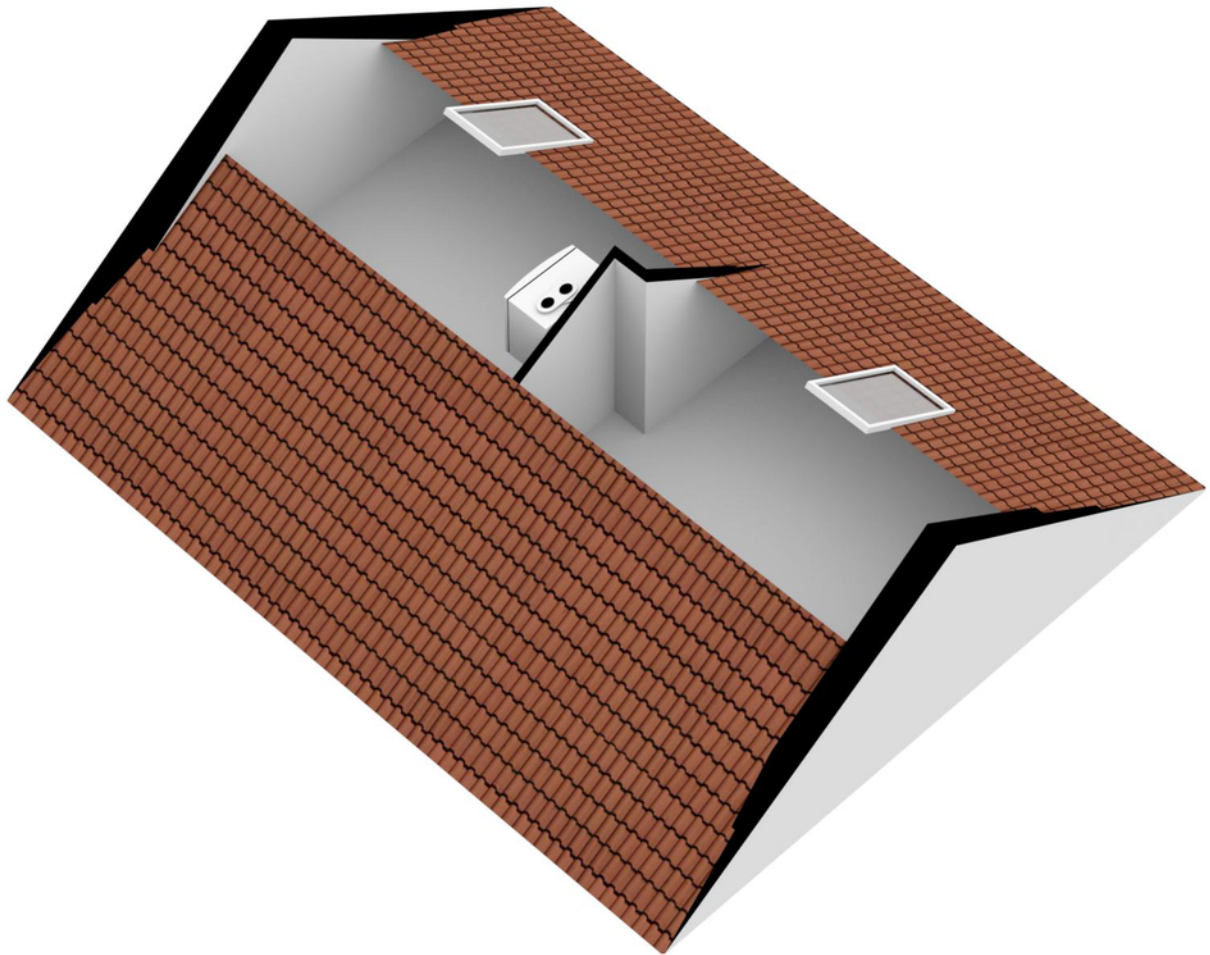


> Plattegrond

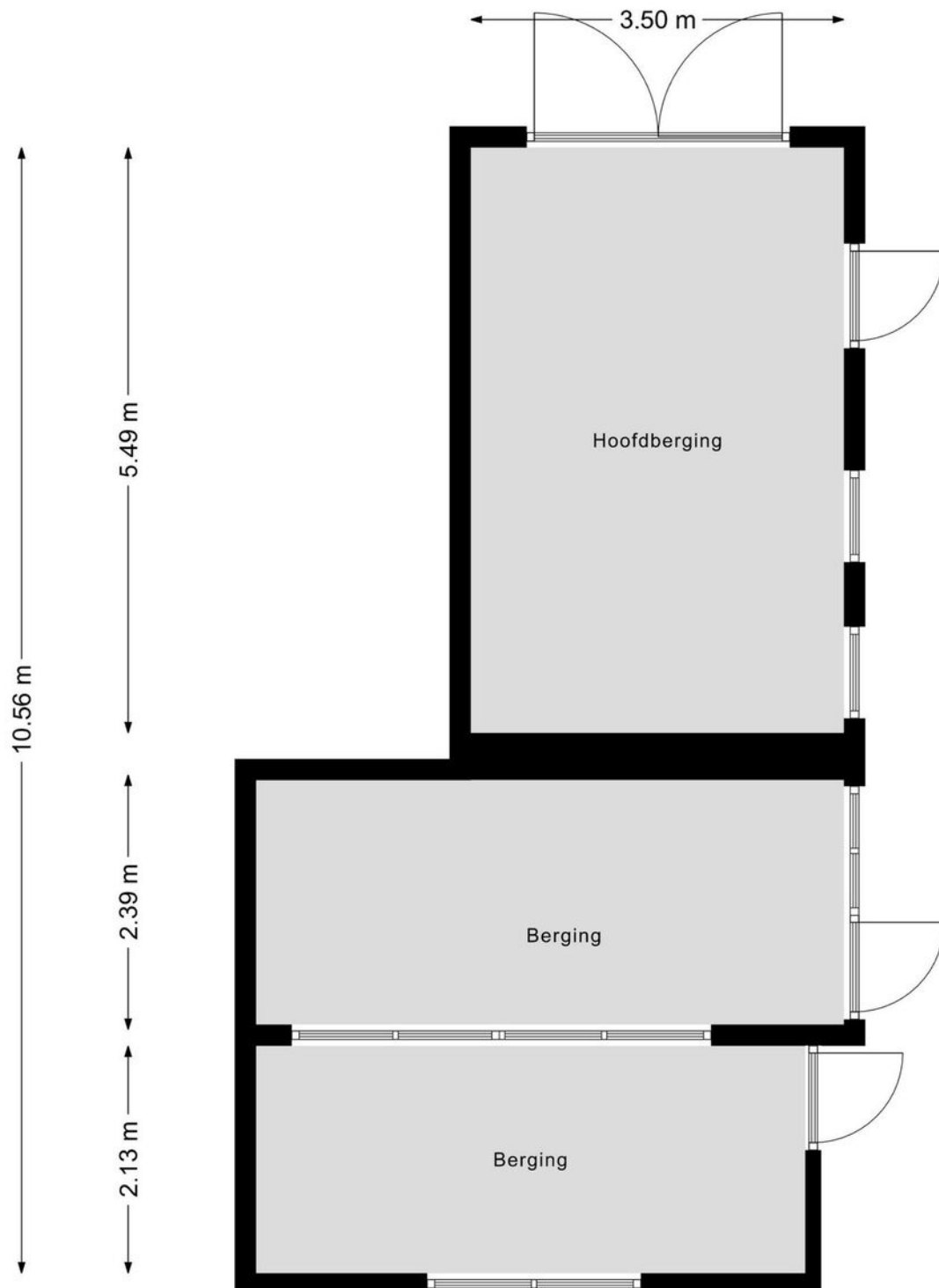


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

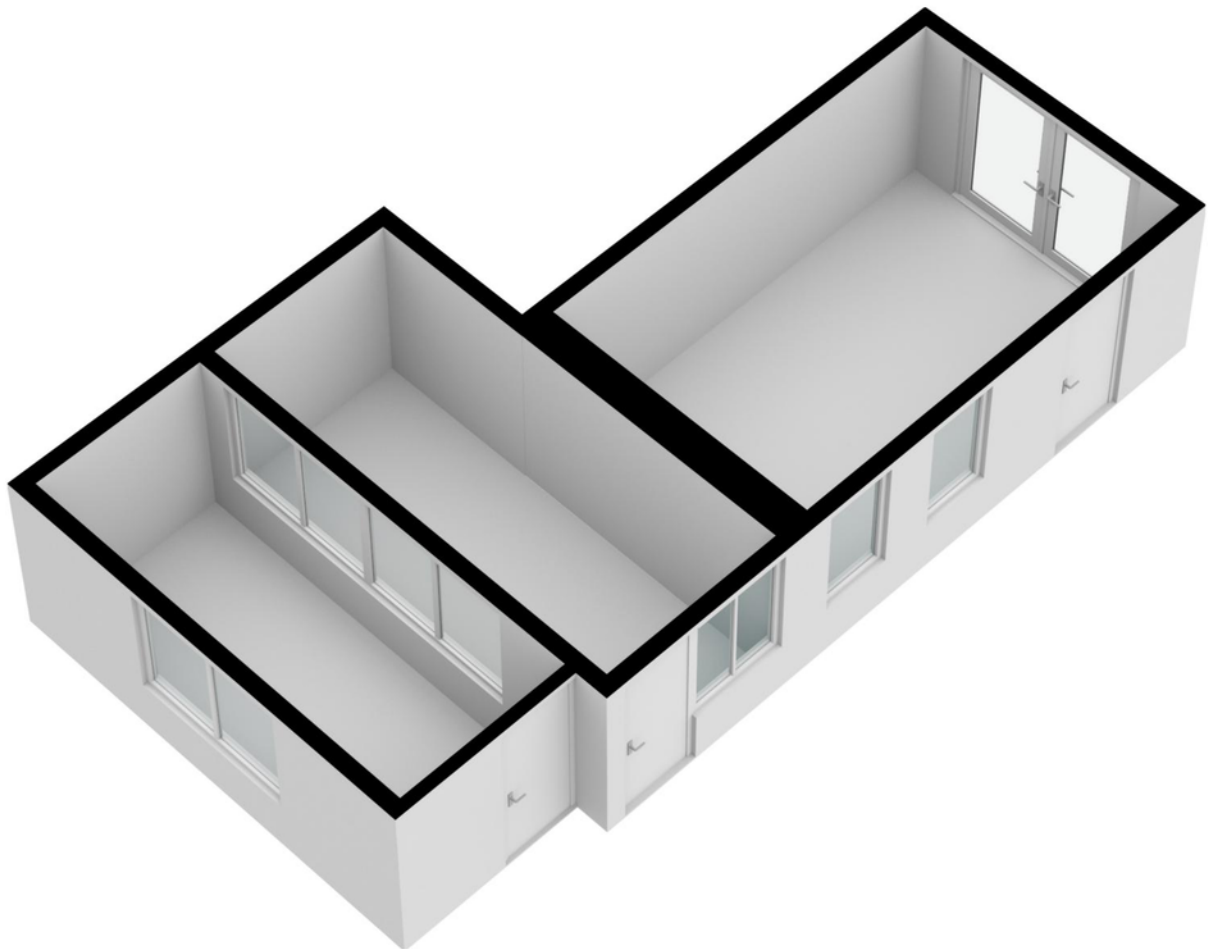


> Plattegrond

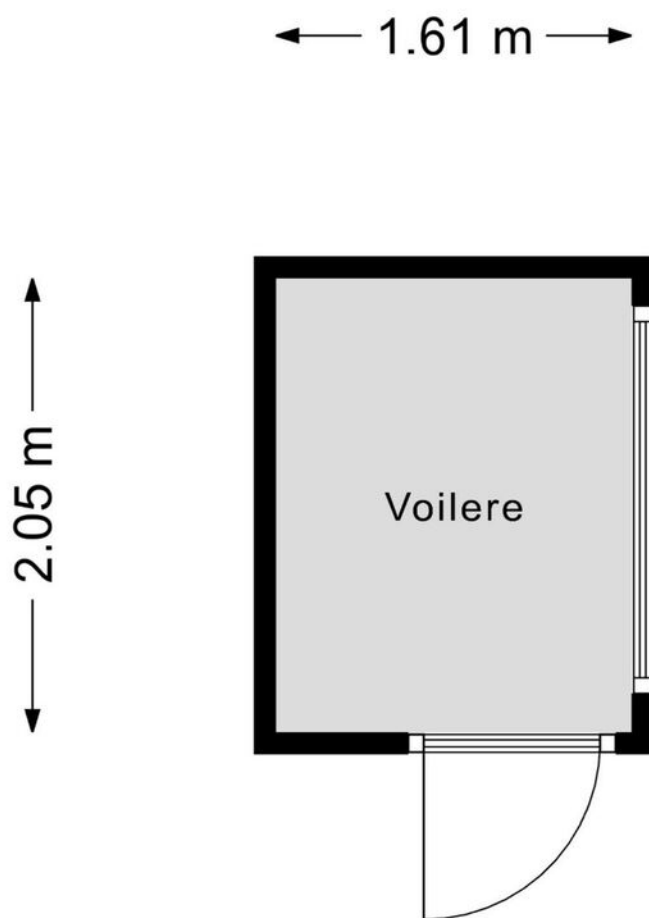


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen woonkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
kippenren	X		
Tuin - Overig			

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

- pergola

X

- regenton groen en klimgaasrekken groentetuin

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
Sporstraat 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

