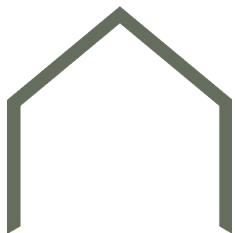


Dorpsstraat 39

5296 LT Esch





“Renovatie woning op een riant perceel met diverse uitbreidings- mogelijkheden”

Op zoek naar een te renoveren woning met volop mogelijkheden voor uitbreiding en vernieuwing? Deze vrijstaand geschakelde woning is gelegen op een riant perceel van maar liefst 1.330 m², met talloze mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren.

De woning bevindt zich in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving. Esch staat bekend om haar landelijke sfeer en vriendelijke gemeenschap, ideaal voor wie op zoek is naar een rustige woonomgeving met een goede verbinding naar nabijgelegen steden, zoals Boxtel, Vught en 's-Hertogenbosch.

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	132 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	1330 m ²
SLAAPKAMERS	4 à 5
ENERGIELABEL	D







**“Voldoende
mogelijkheden
om uw
droomhuis te
realiseren”**

Alle binnenfoto's en plattegronden zijn bedoeld om een goede eerste indruk te krijgen van de huidige indeling en onderhoudstoestand van deze woning. De buitenfoto's geven een zeer goed beeld van de fantastische ligging en het oppervlakte van het perceel waarop deze woning zich bevindt.

Het spreekt voor zich dat deze woning gerenoveerd dient te worden. U kunt de huidige indeling en grootte van de woning handhaven en moderniseren of u gaat de woning uitbreiden, opnieuw indelen en moderniseren.

In de huidige indeling beschikt de woning op de begane grond over een woonkamer, half open keuken met trap naar de ruime kelder (circa 68 m²), een bijkeuken, separaat toilet, werkkamer/slaapkamer en een garage. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap en beschikt over twee dakramen en voldoende bergruimte.





























“Uitbouwen of een bijgebouw plaatsen?”

Het is mogelijk om de woning vergunningsvrij uit te bouwen tot wel 4 meter aan de achtergevel en/of een dakkapel aan de achterzijde te plaatsen, zodat de ruimtelijkheid en het wooncomfort eenvoudig naar eigen wens vergroot kunnen worden.

Daarnaast is het nog mogelijk om op het achterperceel een bijgebouw te plaatsen met een maximale grootte van 100 m² en een hoogte tot 5,5 meter. Dit biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een atelier, hobbyruimte, gastenverblijf of een mantelzorgwoning.

Uiteraard kunt u deze riante achtertuin omtoveren tot een weeldige tuin met diverse zitjes, speeltoestellen voor de kinderen en/of een zwembad met tuinhuis.

Bovenstaande informatie is indicatief. Voor concrete plannen raden wij u aan contact op te nemen met het Omgevingsloket (omgevingsloket.nl), waar u zelf een vergunningscheck kunt uitvoeren.



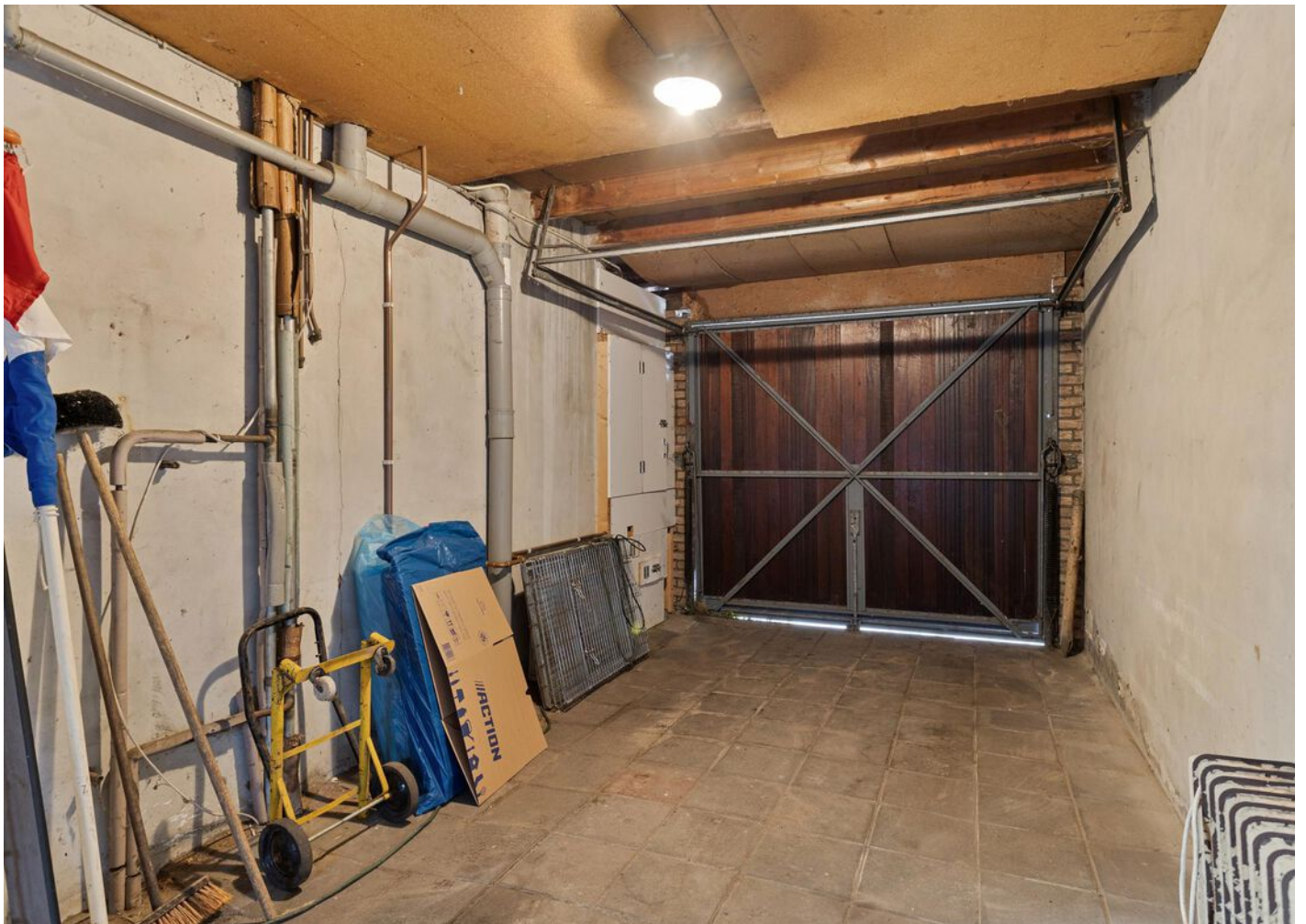
















BIJZONDERHEDEN

- Royaal perceel van maar liefst 1.330 m²;
- gelegen in een rustige en groene woonomgeving;
- houten buitenkozijnen in 2018 geschilderd;
- verwarming en warm water middels cv-installatie Remeha Calenta Ace uit 2024;
- gehele dak dient op korte termijn vervangen te worden;
- glasvezel internet aanwezig;
- bouwkundig rapport van de woning aanwezig;
- kortom: Wonen op een riant perceel met diverse mogelijkheden op een prettige locatie!



[illegible]

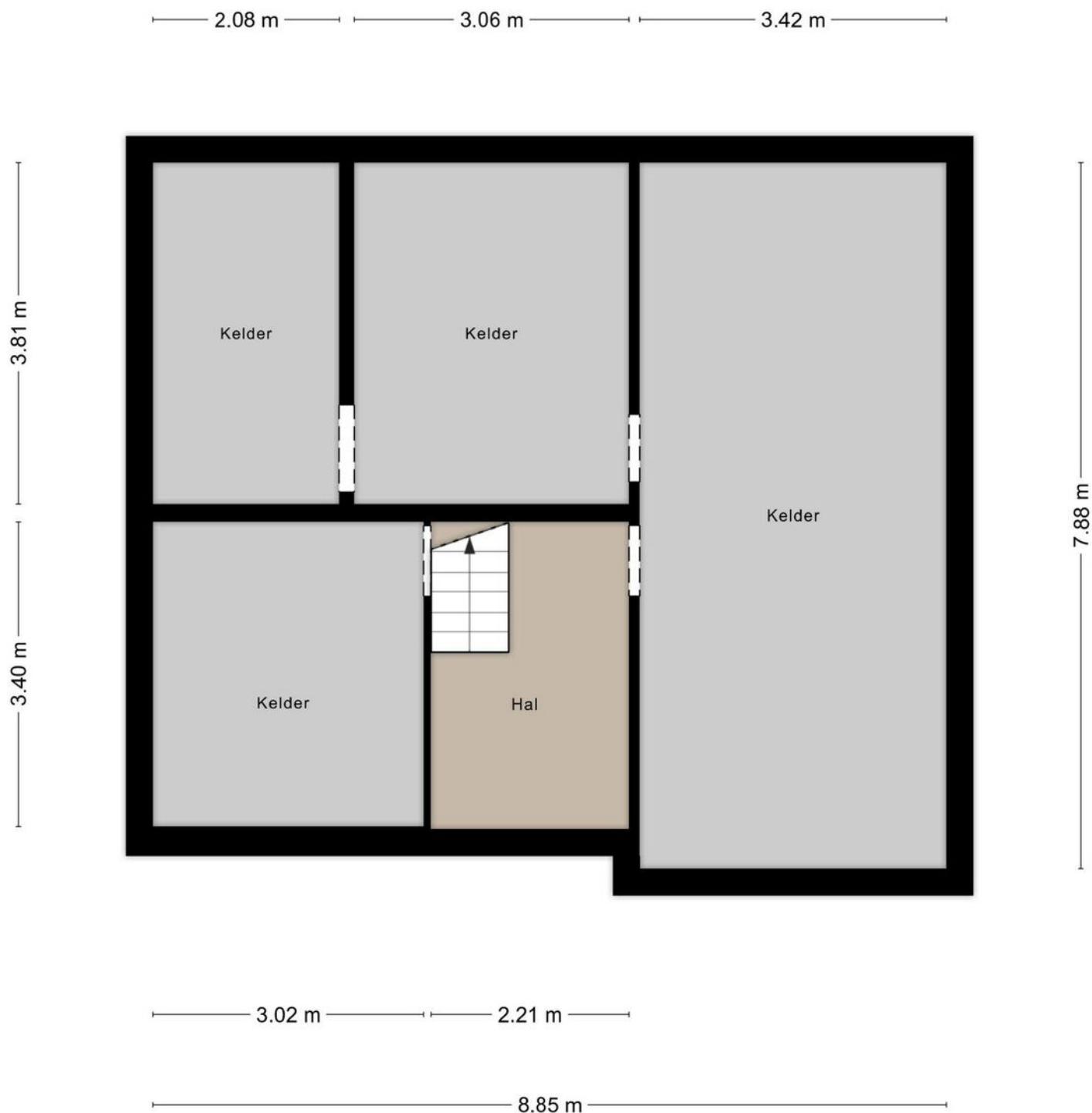
For the full range of human genetic variation, see <http://www.1000genomes.org>

granted hermit grant number
0-21049 from a fish in

Begane grond



Kelder



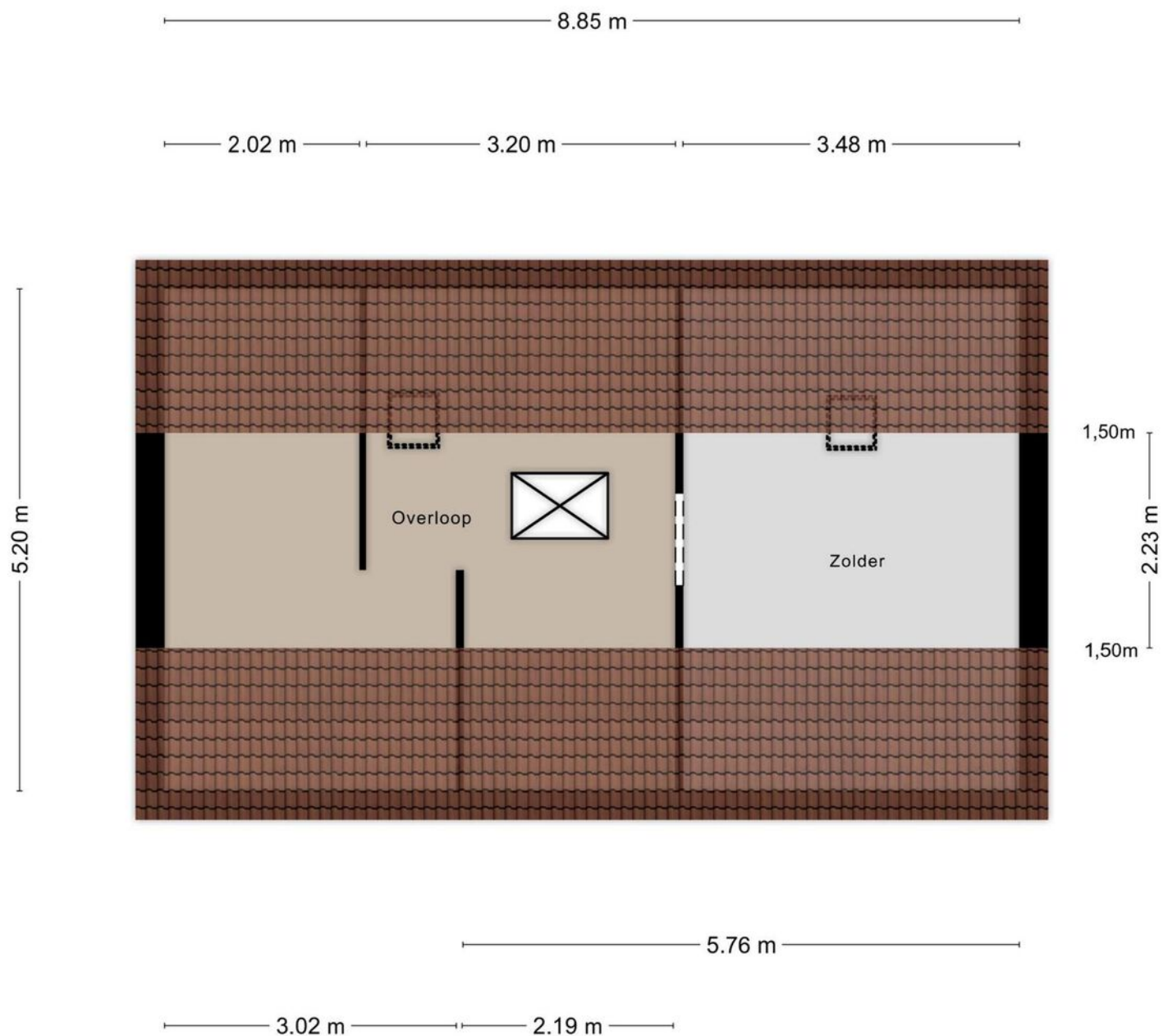
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



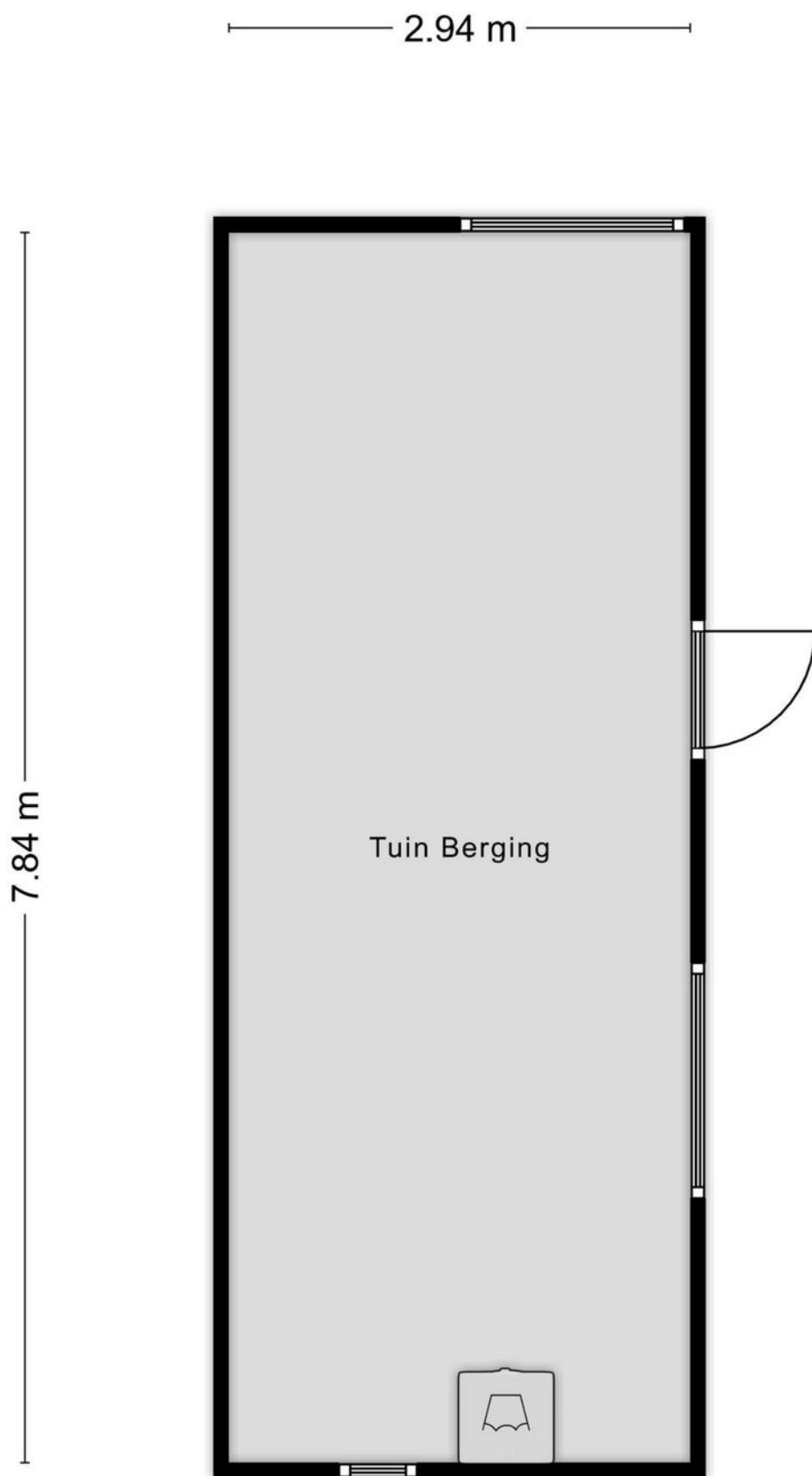
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 39



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Esch

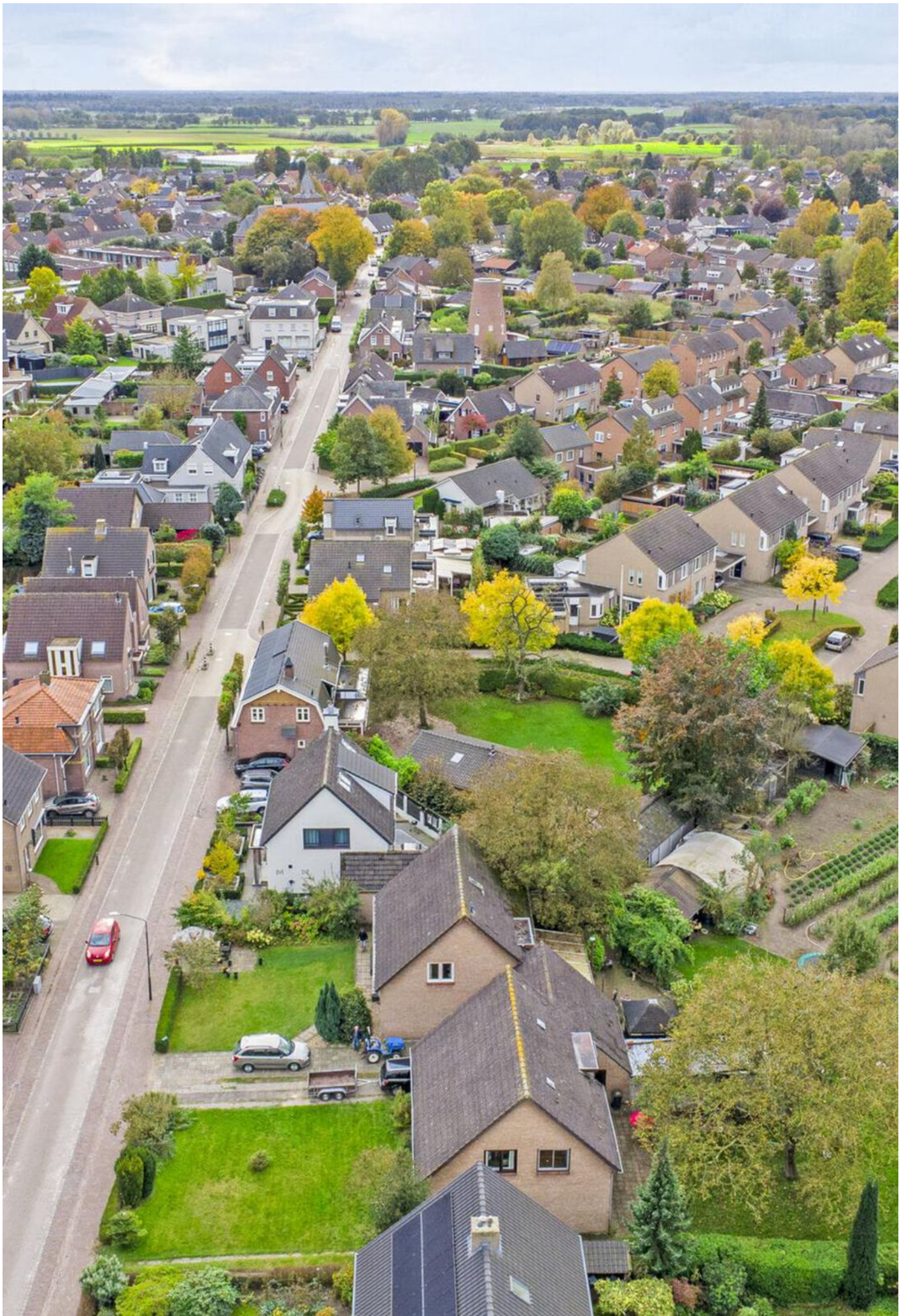
Sectie B

Perceel 1784

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

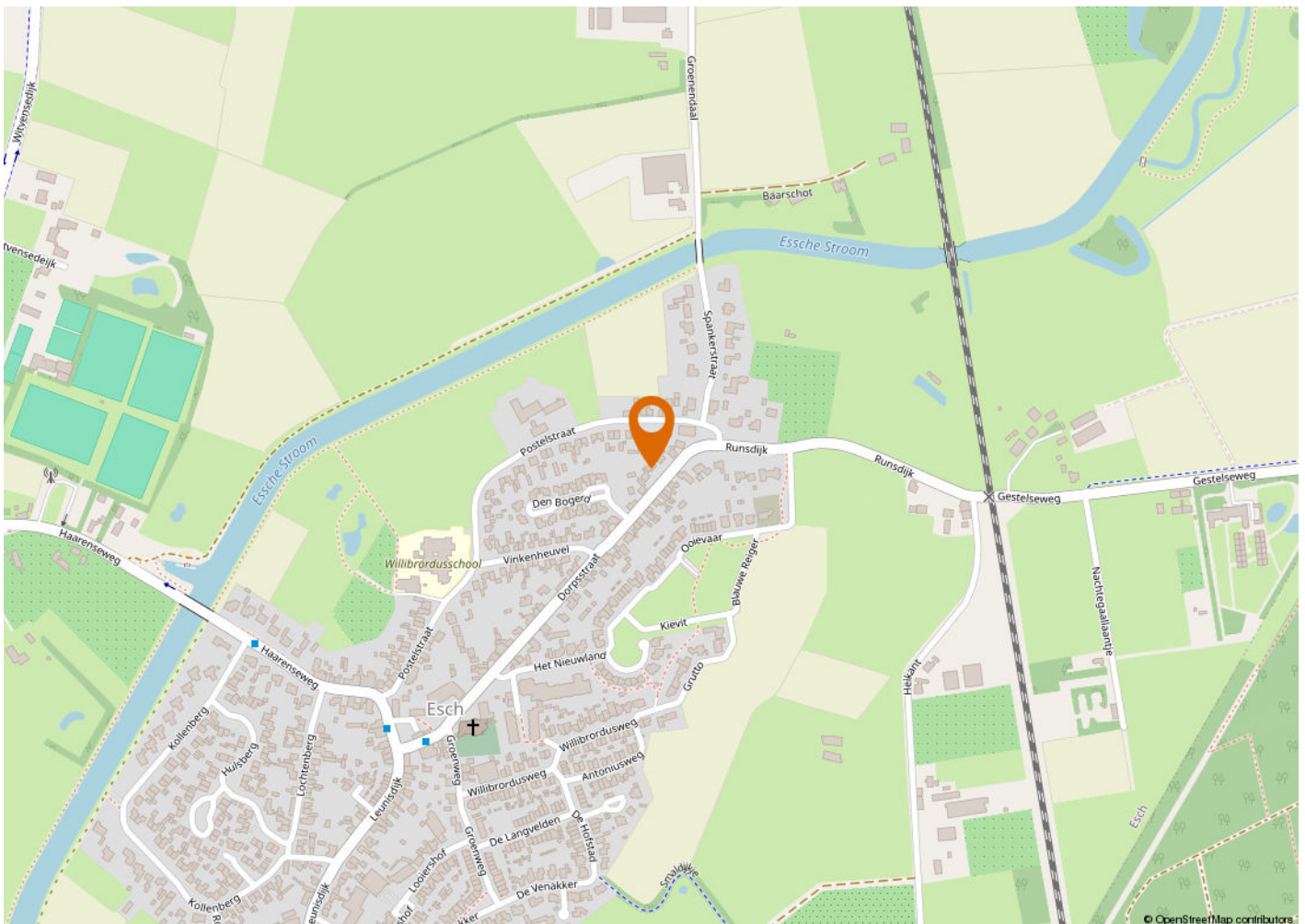


“Dorpse sfeer
met goede
ligging nabij
diverse steden”

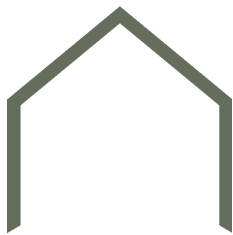


De woning bevindt zich in een rustige, groene omgeving en is ideaal voor wie een ontspannen dorpsleven zoekt, met uitstekende verbindingen naar steden zoals Boxtel, Vught en 's-Hertogenbosch.

In de nabije omgeving zijn diverse basisvoorzieningen te vinden, waaronder een basisschool, enkele winkels en horecagelegenheden. Het dorpshuis en de lokale sportverenigingen dragen bij aan een levendige gemeenschap en de omliggende natuur biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 450.000,- k.k.
In overleg, kan snel
1972
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

132 m²
108 m²
3 m²
23 m²
890 m³
1330 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

D
Dak, muur, gedeeltelijk dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Slecht tot matig
Slecht tot matig

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuint
Noordwest, zuidoost

VASTE LASTEN

OZB
JAARVERBRUIK GAS
JAARVERBRUIK ELEKTRA

€ 529,- per jaar
1964 m³
1326 kWh





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 13% 15 - 24: 12% 25 - 44: 17%
45 - 64: 34% 65+: 24%

Koop / huur



Koop: 73% Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 27% Zonder kinderen: 36%
Met kinderen: 37%



49%



51%



1,4 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

