

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel.040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



KERKBERG 2 A VESSEM

TE KOOP



Vraagprijs € 595.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 126 m²

Inhoud: Ca. 612 m³

Perceel: 1125 m²

Bouwjaar: 1880

Slaapkamers: 2

Energie label: F

VESSEM, KERKBERG 2 A

Bijzonder fraai en rustig gelegen: karakteristieke Brabantse woonboerderij met vele authentieke elementen en grote vrijegelegen tuin met schuur op een perceel van 1125 m².
Aan de voorzijde geniet u van een prachtig, vrij uitzicht.

INDELING:

BEGANE GROND:

Woonkamer

Via de (lage) voordeur komen we in de ruime woonkamer, die de sfeer van vroeger tijden ademt met de oude plavuizen vloer, de houten balken in het zicht en de grote boerenschouw met bakoven en gietijzeren houtkachel; door de tuindeuren aan de achterzijde is er een prachtig zicht op de grote achtertuin.

Opkamer

Kleine opkamer met ruimte voor een extra zitje.

Kelder

Onder de opkamer bevindt zich de kelder, prima geschikt voor extra bergruimte of het opslaan van levensmiddelen en wijn.

Slaapkamer

Slaapkamer op de begane grond. Hier bevindt zich ook de meterkast (met 3 groepen).

Portaal

Portaal met toegang tot de keuken en de voormalige stal (dit is nu bewoonbaar).

Keuken

Kleine keuken met oude en eenvoudige keukeninrichting met roestvrijstalen aanrechtblad. Vanuit de keuken is er een deur rechtstreeks naar buiten.

Badkamer

Betegelde badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Inpandige ruimte

Grote, inpandige ruimte (voormalige stal) voorzien van een dubbele deur aan de voorzijde, aansluitingen voor wasapparatuur, opstelling cv-ketel (Vaillant 2016) en een wastafel.

Deze grote ruimte biedt volop mogelijkheden om hier een woonkeuken of extra (slaap)kamers te creëren.

VESSEM, KERKBERG 2 A

1E VERDIEPING:

Zolder

Met een vaste trap in de stal is de verdieping te bereiken, met een grote vliering aan de linkerkant.

Slaapkamer

Aan de rechterzijde bevindt zich nog een slaapkamer met doorgang naar een achtergelegen vliering. De vliering is momenteel uitgerust met een constructie van balken, waardoor deze niet geschikt is om op te lopen.

Tuin

Grote achtertuin, die aan de achterzijde grenst aan landerijen, met een groot gazon.

Schuur

Rechts naast/achter de boerderij, staat een houten schuur met een (asbest) golfplaten dak.

ALGEMEEN:

- Zeer gunstige ligging in een rustig straatje in Vessem (gemeente Eersel), een gemoedelijk Kempisch dorpje, helemaal in het groen gelegen.
Er is een supermarkt, een basisschool (met kinderopvang), diverse horecagelegenheden en een actief verenigingsleven.
- Verkopers hebben deze boerderij altijd als vakantiewoning gebruikt; maar de hoofdbestemming van dit perceel is Wonen, dus hier mag gewoon permanent gewoond worden. Er zijn nog volop uitbreidingsmogelijkheden.



- Het betreft hier een uniek object, vanwege zijn gunstige ligging en fraaie, karakteristieke uitstraling, maar het is ruim 100 jaar oud en koper dient rekening te houden met renovatie- en onderhoudskosten. Daarom zal in de koopovereenkomst ook een z.g. Ouderdomsclausule worden opgenomen.
- De op het perceel aanwezige Lindeboom heeft een monumentale status en mag derhalve niet gerooid worden.
- N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend - indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs - dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



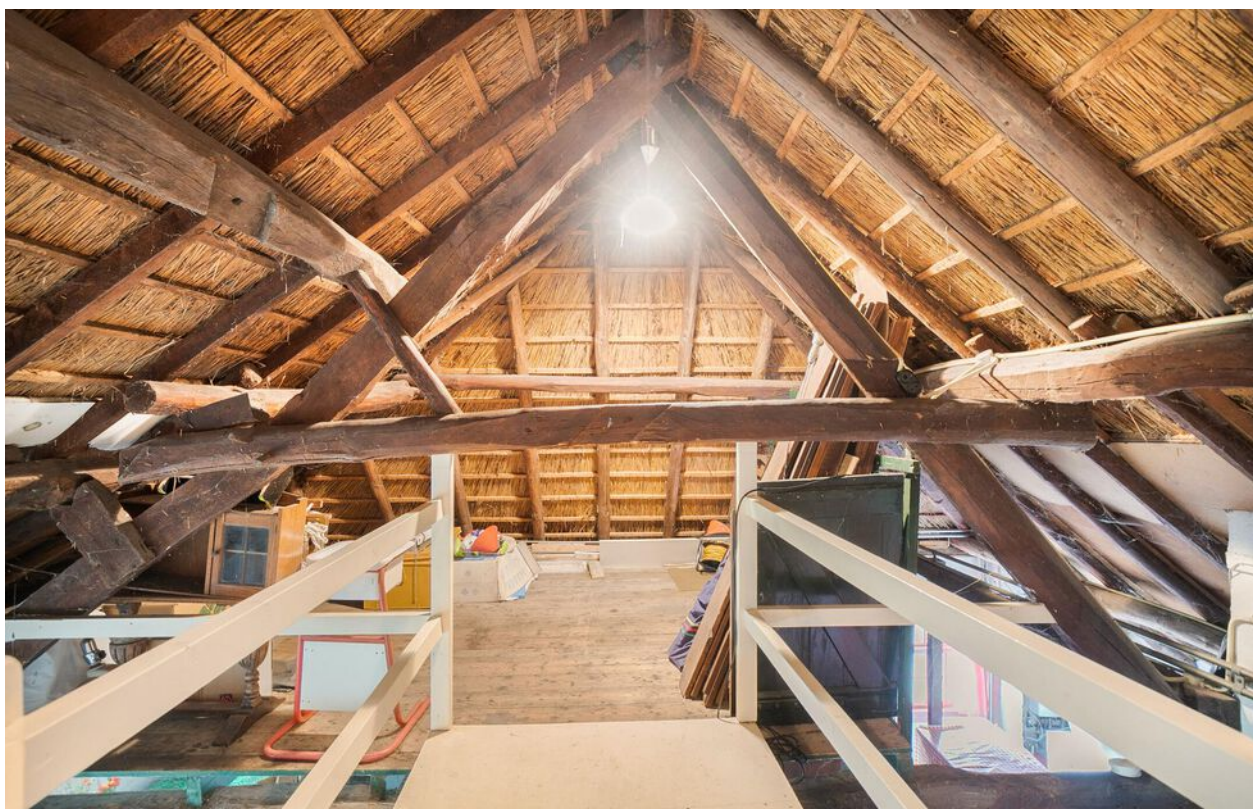
VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A



VESSEM, KERKBERG 2 A

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VESSEM, KERKBERG 2 A

PLATTEGROND

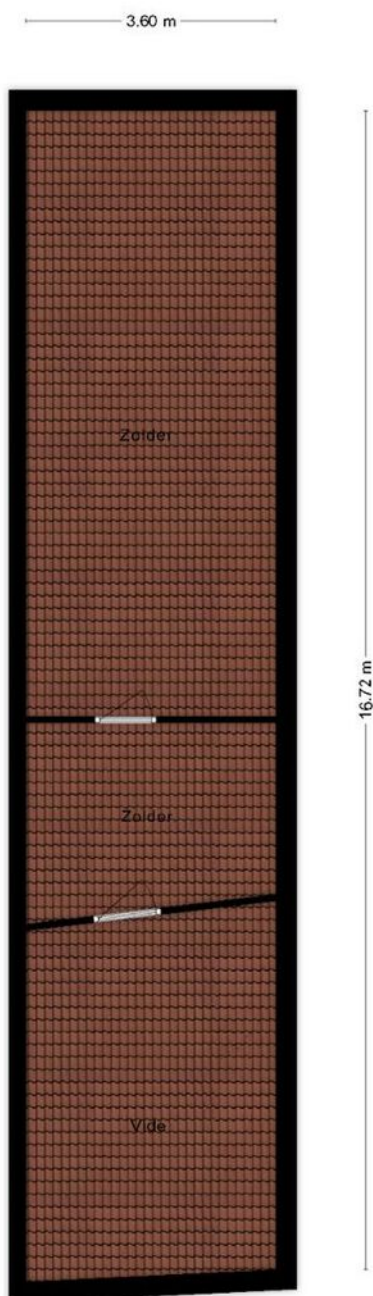


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VESSEM, KERKBERG 2 A

PLATTEGROND

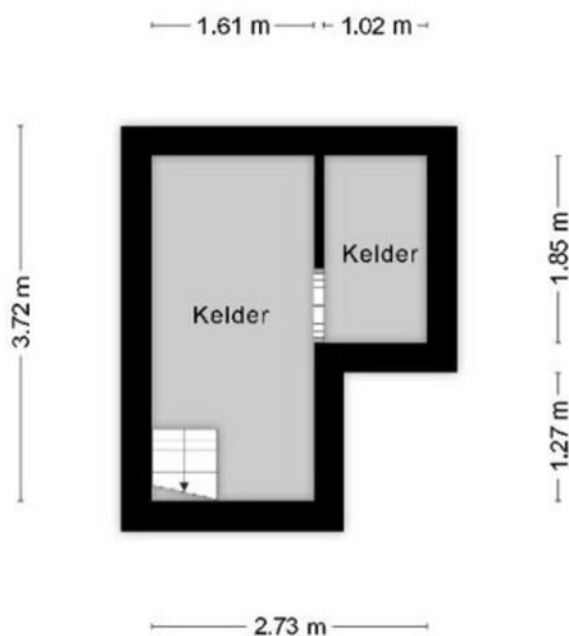


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VESSEM, KERKBERG 2 A

PLATTEGROND

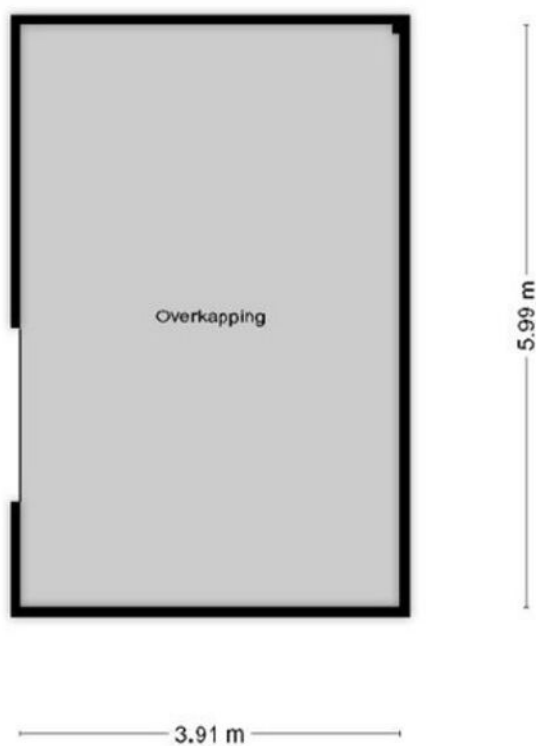


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VESSEM, KERKBERG 2 A

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VESSEM, KERKBERG 2 A

MEETRAPPOR

ZIEN24

Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Kerkberg 2-a
Postcode/plaats	5512 AD, Vessem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	25-09-2024
Datum meetrapport	25-09-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	125,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte	39,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	348,80	M ²
Bruto inhoud woning	611,61	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011


VESSEM, KERKBERG 2 A

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

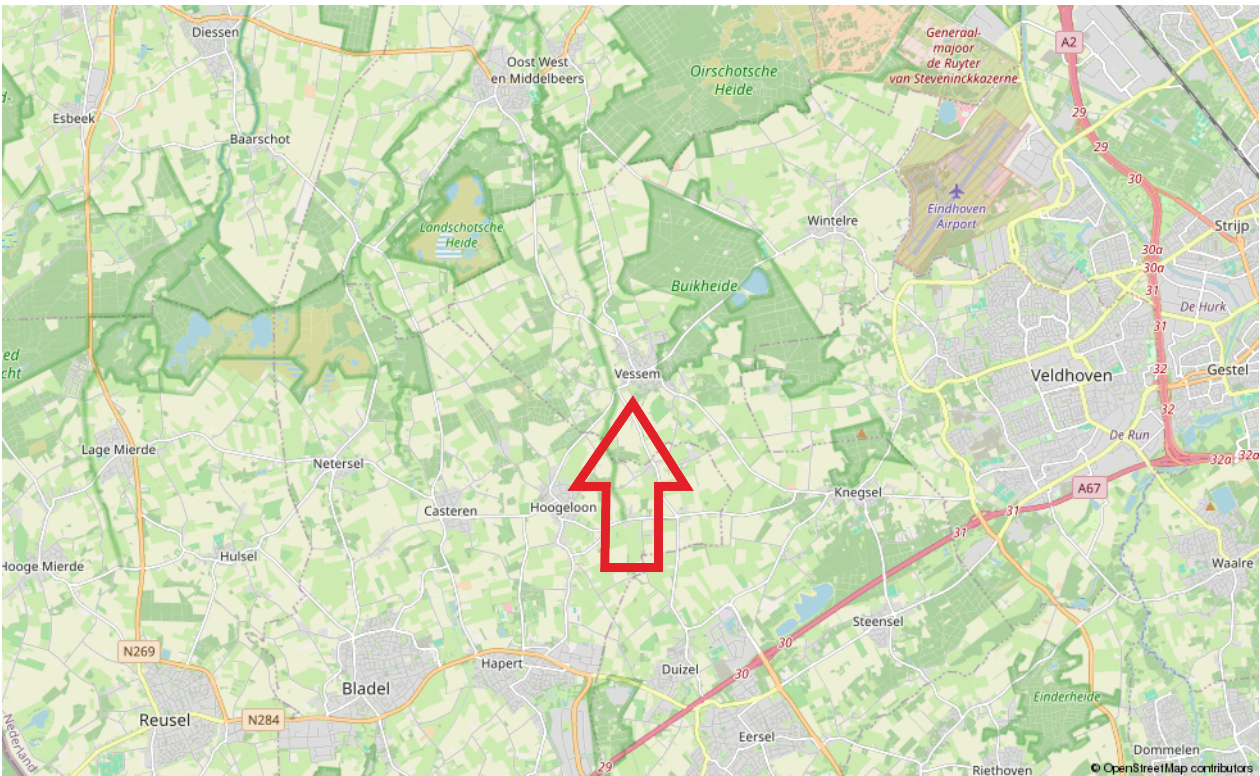
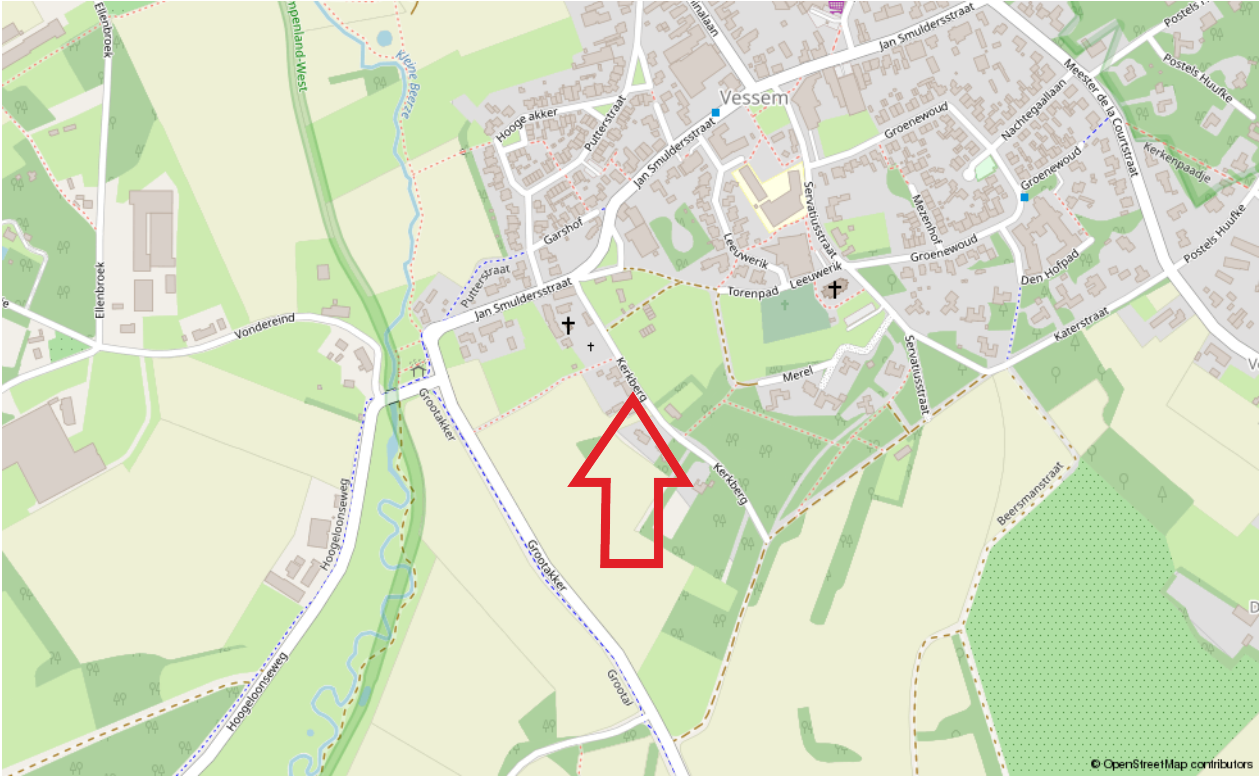
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vessem	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1973	
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		

VESSEM, KERKBERG 2 A

BEREIKBAARHEID



VESSEM, KERKBERG 2 A

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x hoekkast, 1 dressoir, 2 kledingkasten, 1 open glazenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Oud Brabantse tegels	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- koelkast			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

VESSEM, KERKBERG 2 A

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Landbouw			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/instalatie			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

VESSEM, KERKBERG 2 A

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om - ter vergelijking - met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

VESSEM, KERKBERG 2 A

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd.

Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel.040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

