

Van Irhovenstraat 5, 5398 HX Maren-Kessel

Koopsom € 700.000,- k.k.

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een vleugje dorpsgezelligheid!

Een huis met een verhaal
Sommige woningen wisselen regelmatig van eigenaar, maar dat geldt niet voor de Van Irhovenstraat 5. Deze vrijstaande woning is in 1999 door de eerste bewoners zelf gebouwd en is al die jaren hun thuis geweest. Hier zijn heel wat familieherinneringen gemaakt en inmiddels is het aan de volgende generatie om het huis een nieuw hoofdstuk te geven. Een mooi moment om het stokje over te dragen aan nieuwe bewoners!

Ruimte voor nu én later
Een groot pluspunt van deze woning is de levensloopbestendige indeling. Met een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond kun je hier prima gelijkvloers wonen. En met nog eens twee slaapkamers, een werkkamer en een tweede badkamer boven is er ook voor een gezin volop ruimte.

De royale leefkeuken en de serre aan de achterzijde zijn fijne plekken om samen te komen. Verder is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vloerverwarming op de gehele begane grond, zelfs in de garage en rolluiken aan de achterzijde. Aan comfort is dus zeker gedacht!

Buiten genieten
Ook buiten is het goed toeven. De keurig aangelegde tuin biedt verschillende fijne zitplekjes en dankzij de extra schuur, inpandige garage en oprit voor twee auto's is er ook aan praktische ruimte geen gebrek. Of je nu groene vingers hebt of liever met een kop koffie van de tuin geniet, hier kan het allebei.

En wie graag wat verder van huis gaat, kan in de omgeving zijn hart ophalen. Maren-Kessel ligt vlak bij de Maas, waar je heerlijk kunt fietsen over de slingerende dijken en genieten van de weidse uitzichten. Ook wandelaars komen aan hun trekken. Zo voert het Rondje Historisch Kessel je langs oude dorpsplekjes, bijzondere verhalen en mooie stukjes natuur. Of maak een uitstapje naar de Kesselse Waard en de Lithse Ham. Kortom, voor een mooie wandeling of fietstocht hoef je hier niet ver van huis. En daarna? Lekker terug naar je eigen tuin!

Klein dorp, groot verenigingsleven!
Maren-Kessel is zo'n dorp waar mensen elkaar nog kennen en waar regelmatig iets te beleven valt. Voetbalvereniging Maaskantse Boys speelt daarin een belangrijke rol. Er wordt niet alleen gevoetbald, maar ook van alles georganiseerd, waaronder het jaarlijkse Mennus-toernooi. Ook de actieve carnavalsvereniging weet hoe je een feestje moet bouwen. En met een basisschool in het dorp is het ook voor jonge gezinnen een fijne plek om te wonen. Kortom, een dorp waar je voor gezelligheid niet per se de auto hoeft te pakken!

Klaar voor een nieuw hoofdstuk
Na ruim 25 jaar is het tijd voor nieuwe bewoners aan de Van Irhovenstraat 5. Een degelijk en comfortabel familiehuis op een rustige plek, met volop mogelijkheden voor verschillende levensfasen.
Een woning waar al heel wat mooie herinneringen zijn gemaakt en waar ongetwijfeld nog vele zullen volgen. Kom gerust eens kijken!

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Feiten en cijfers:
- Bouwjaar 1999
- Goede locatie – leuke, rustige straat met een diversiteit aan woningen
- De woning is levensloopbestendig
- Vrijstaande woning met oprit voor 2 auto's
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Begane grond (incl. garage) is voorzien van vloerverwarming
- Royale leefkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Serre aan de achterzijde
- Achterzijde woning begane grond en eerste verdieping voorzien van rolluiken
- Praktische wasruimte
- Slaapkamer op de begane grond met airconditioning en schuifpui naar de achtertuin
- Ruime badkamer gelegen op de begane grond met ligbad, douche, dubbele wastafel & toilet
- 2 slaapkamers en een werkkamer op de eerste verdieping
- Tweede badkamer op de 1e verdieping met douche, wastafel en toilet
- Middels een vlizotrap naar zolder met veel opbergmogelijkheden
- Vanuit werkkamer toegang tot royale berging/vliering
- Inpandige garage met vloerverwarming, elektriciteit en wateraansluiting
- Keurige aangelegde tuin met toegang achterom en diverse mogelijkheden om lekker te zitten
- Extra schuur aan zijkant van de woning

Aanvaarding in overleg

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Kenmerken

Koopsom	:	€ 700.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Vrijstaande woning
Aantal kamers	:	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	915 m^3
Perceel oppervlakte	:	425 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	184 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1999
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	:	Inpandig
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen		Rolluiken, Buitenzonwering, Airconditioning
C.V.-ketel	:	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Van Irhovenstraat 5
5398 HX MAREN-KESSEL



Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's













Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's















Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's













Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's















Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's













Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's















Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's















Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's













Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's













Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Foto's













Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Plattegrond



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

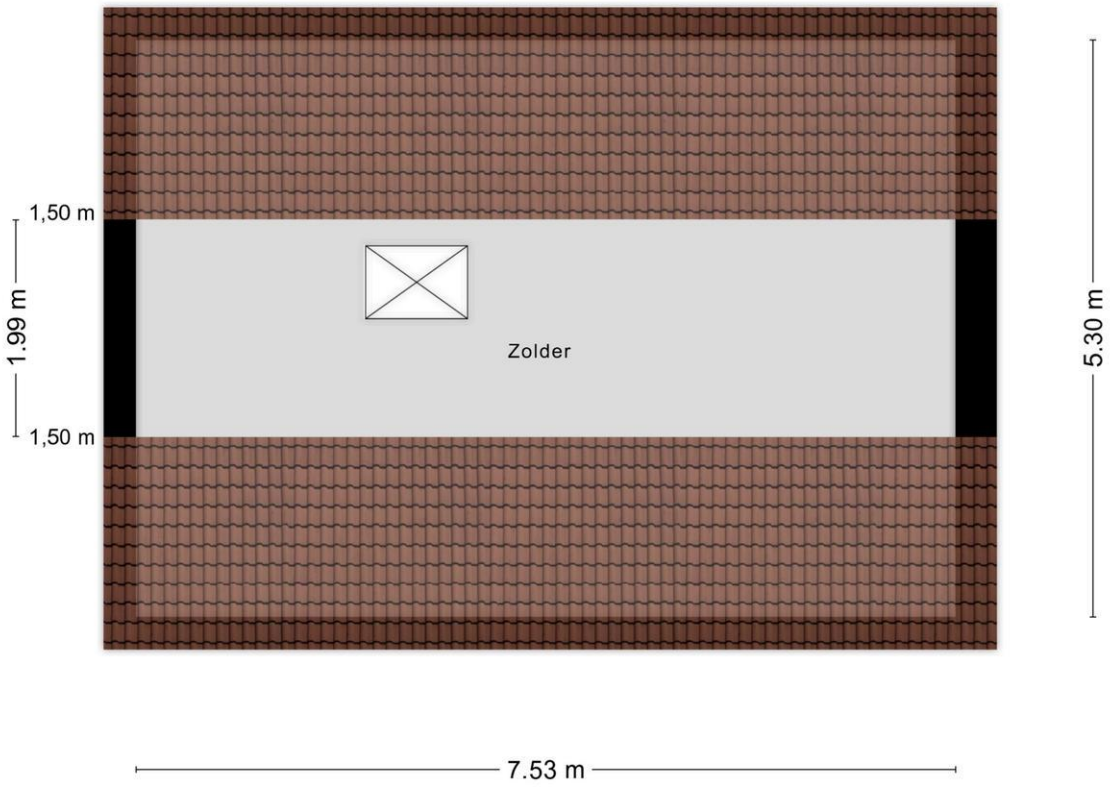
Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Plattegrond



Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Plattegrond



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

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☒	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Vastgoed Ned.
funda

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Vastgoed Ned.
funda

Tuin

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Vastgoed Ned.
funda

Heb je interesse in deze woning?

Dan is deze informatie handig voor jou!

Bezichtiging inplannen
Je bent van harte welkom om deze woning in het echt te komen bekijken. Om een bezichtiging in te plannen, kun je bellen met 06-22197590 of mailen naar info@evelienploegmakers.nl

Een snelle reactie
Een woning bezichtigen is spannend. Voor jou, maar ook voor de verkoper. Laat ons daarom binnen een paar dagen weten wat je van de woning vindt. Ook als je geen interesse meer hebt, horen we graag van je.

Je hebt een onderzoeksplicht
Als je een bod uitbrengt, wil je later niet voor verrassingen komen te staan. Om dat te voorkomen heeft de verkoper een meldingsplicht en heb jij een onderzoeksplicht. Wij gaan ervan uit dat je, vóórdat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Denk hierbij aan het bestuderen van de informatie die wij je aanbieden via Move.nl, maar eventueel ook het inwinnen van informatie bij de gemeente of het uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Je moet ook onderzocht hebben of het aankopen van de woning financieel haalbaar is. Mocht je dit nog niet hebben onderzocht, dan brengen wij je graag in contact met een lokale financieel adviseur.

Een bod uitbrengen
Heb je jouw droomwoning gevonden? Dan kan je via Move.nl een bod uitbrengen. Bij het uitbrengen van een bod, deel je meer dan alleen een geldbedrag. Bij een volledig voorstel horen ook:

- Voorbehoud van financiering
Heb je een voorbehoud van financiering nodig of niet? Als dit wel het geval is, dan kun je in jouw bod specifiek aangeven voor welk bedrag je een hypotheek gaat aanvragen.
- Voorbehoud verkoop eigen woning
Heb je een eigen koopwoning? Dan geef je in jouw bod aan of de woning eerst verkocht moet worden voordat je de nieuwe woning kunt aankopen. Als je een overbruggingshypotheek aankunt, dan is een voorbehoud verkoop eigen woning niet nodig. Deze toelichting kun je typen bij het kopje opmerkingen.
- Bouwkundige keuring
Mocht je een bouwkundige keuring willen uitvoeren, dan kun je dit ook laten weten in jouw bod.
- De gewenste datum van de sleuteloverdracht
- Roerende zaken
Staan er nog spullen op de lijst van zaken die je graag zou willen hebben? Dan kun je deze meenemen in jouw bod. Het is ook mogelijk om hier later nog met de verkopers over in gesprek te gaan.
- Toelichting
Wil jij graag meer informatie delen of een persoonlijk bericht naar de verkopers schrijven, dan is dit mogelijk bij het kopje opmerkingen.

De koopakte
Zodra er een mondeling akkoord is, zullen wij - Evelien Ploegmakers Makelaardij - de koopovereenkomst gaan opstellen. Dit doen wij volgens de modelkoopakte die is opgesteld door alle branchevereningingen in Nederland. Ons streven is dat de koopovereenkomst binnen vijf werkdagen getekend wordt.

Drie dagen bedenktijd
Het kopen van een huis is een grote stap en brengt veel verantwoordelijkheden met zich mee. Het is dan ook belangrijk dat je hier goed over nadenkt. In de koopovereenkomst vind je dan ook een artikel over de bedenktijd. Als consument-koper mag je de aankoop binnen drie dagen ontbinden. De dag waarop de koper een kopie van de getekende koopakte ontvangt, geldt als ‘dag nul’. Is dat bijvoorbeeld op dinsdag? Dan heb je woensdag, donderdag en vrijdag (tot 00.00 uur) de tijd.

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Vastgoed Ned.
funda

Waarborgsom of bankgarantie
Tenzij anders is afgesproken, moet je als koper kort na de koop een waarborgsom overmaken op de rekening van de notaris. Dit is 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kun je ook bankgarantie regelen bij een Nederlandse bank.

Informatie over asbest
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van vóór die tijd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. Wil je hierover meer weten? Bezoek dan www.milieucentraal.nl/asbest.

Meer weten?
Wij hopen dat je na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van deze woning. Wil je meer weten? Neem dan gerust contact met ons op, ook voor advies over een aankoop, taxatie of waardebepaling.

Groeten,
Evelien, Claudia, Karin, Vera, Kirsten, Maartje, Neeltje en Brianna

Disclaimer (de kleine lettertjes)
Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch kunnen er onjuistheden in staan, omdat we deels afhankelijk zijn van anderen.

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

Vastgoed Ned.
funda