Margrietstraat 1 A, 5396 PM Lithoijen

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

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

Margrietstraat 1A: vrij wonen midden in Lithoijen

Tussen de kerk en de dijk van Lithoijen ligt een perceel van 825 m². Op dat perceel staat een huis dat de huidige eigenaren 32 jaar geleden lieten bouwen. Met vier ruime slaapkamers, een royale garage en een grote tuin met veel privacy, is dit een huis voor mensen die volop ruimte zoeken.

“We kregen destijds de mogelijkheid om op bouwgrond een eigen woning te realiseren”, vertellen de verkopers. “Op een vrije plek aan de Margrietstraat 1A, midden in het dorp. We hebben gekozen voor een ruime woonkamer waar veel zonlicht binnenvalt. De keuken is netjes en heeft een mooi uitzicht op de kerk.”

Comfort en ruimte
Ook op het gebied van comfort en energie is deze woning goed uitgerust. Met de haard, een airco en 12 zonnepanelen op het dak, woon je er het hele jaar comfortabel. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig. De garage van circa 35 m² bereik je vanuit huis en heeft twee elektrische roldeuren. Ook is er 3 fasen stroom aangelegd, voor bijvoorbeeld een werkplaats of zware apparatuur. “De woning past het beste bij iemand die veel woonoppervlakte zoekt”, aldus de verkopers. “Dan denken we natuurlijk meteen aan gezinnen. Maar het past ook bij zzp’ers en hobbyisten die zoeken naar ruimte.”

Vanuit de woonkamer bieden de openslaande deuren toegang tot het terras. De tuin loopt helemaal om het huis heen en heeft veel privacy. Overal in de tuin zijn wel zon- of schaduwplekken te vinden. Onder de veranda zit je sowieso beschut buiten. En voor de planten is er een beregeningspomp op grondwater.

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een moderne badkamer uit 2019. De verkopers vinden “De slaapkamers ruim en licht”. “Eén van de slaapkamers heeft zelfs een eigen balkon. Via de vlizotrap bereik je de bergzolder. Voor alle spullen die je liever uit het zicht wil hebben.” De woning sluit uitstekend aan bij het moderne gezinsleven.

Erg fijne straat
De Margrietstraat ligt midden in Lithoijen, precies tussen de kerk en de dijk. Heel fijn voor gezinnen: de basisschool en het kinderdagverblijf zijn dichtbij. “Het is een erg fijne straat”, aldus de verkopers. “We hebben oog voor elkaar, zonder dat te overdrijven. Precies wat je zoekt in een straat of buurt.”

Na 32 jaar zetten de verkopers een volgende stap. “We zijn met z’n tweeën en gaan graag wat kleiner wonen.” Daarmee komt er een huis vrij met heel veel ruimte. Kom daarom zeker eens kijken en ontdek zelf wat je met al die vierkante meters kunt doen!

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

Feiten en cijfers
- Gunstig gesitueerd op het perceel
- Ruime woonkamer met veel lichtinval, airco, haard en openslaande deuren naar de tuin
- Nette keuken
- Moderne badkamer - 2019
- 4 ruime slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan 1 met een balkon
- Vlizotrap naar de bergzolder
- Inpandig bereikbare garage van circa 35 m² met 2 elektrische roldeuren
- 12 zonnepanelen
- Ruime tuin rondom met alle privacy en een veranda
- Woonoppervlakte: circa 167 m²
- Inhoud: circa 847 m³
- Perceel: 825 m²

Aanvaarding: in overleg.

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

Kenmerken

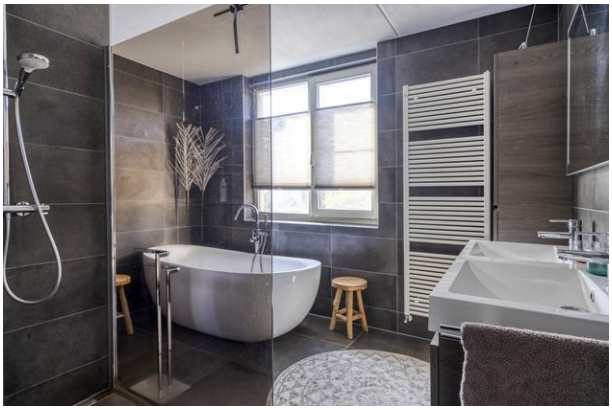
Vraagprijs	:	€ 735.000,- k.k.
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Vrijstaande woning
Aantal kamers	:	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	847 m^3
Perceel oppervlakte	:	825 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	167 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1994
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	:	Inpandig
Energielabel	:	B
Verwarming	:	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen		Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Locatie

Margrietstraat 1 A
5396 PM LITHOIJEN

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

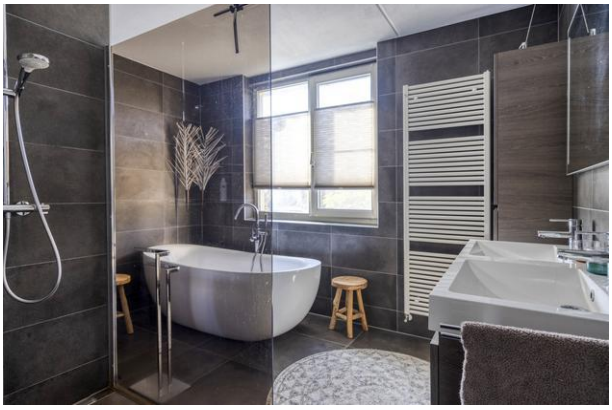
Foto's

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

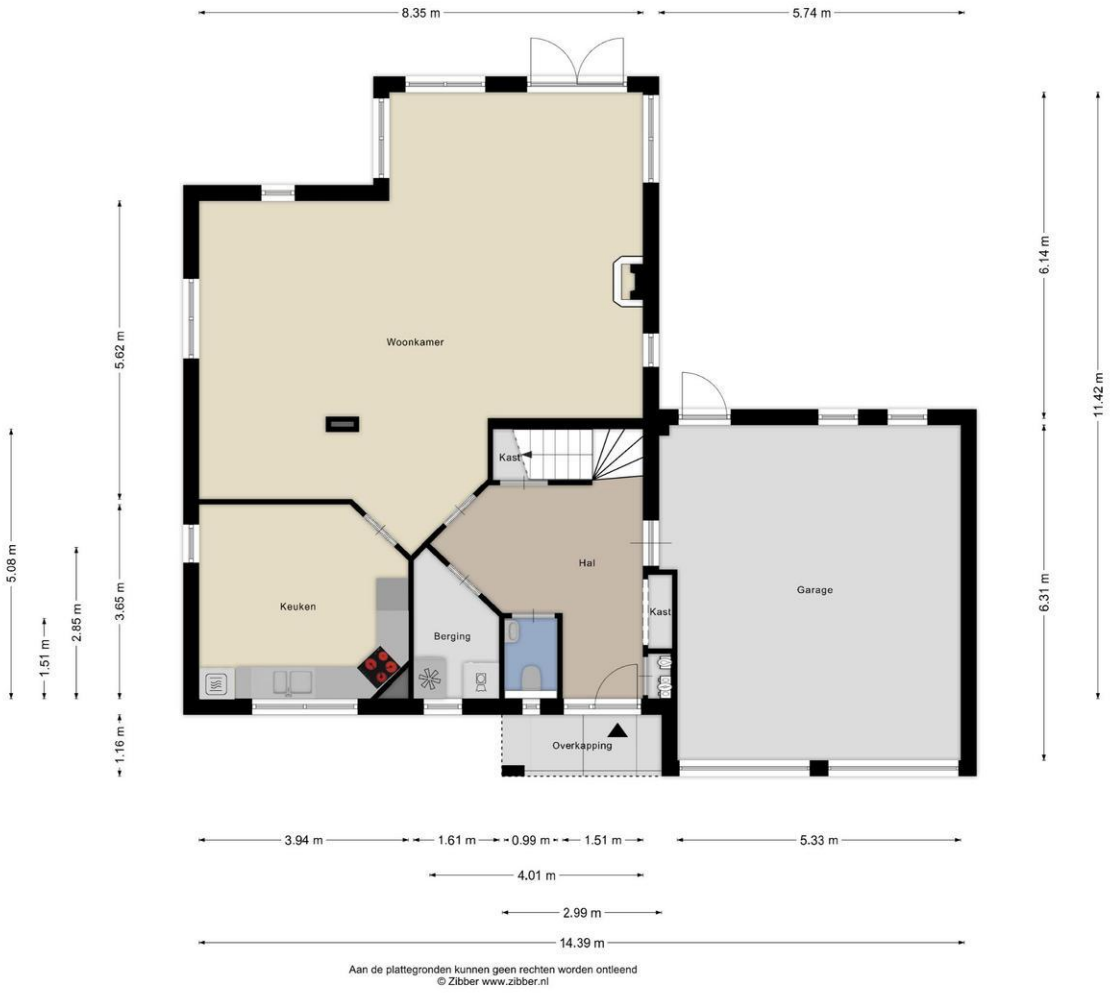
Foto's

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

Foto's

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

Plattegrond



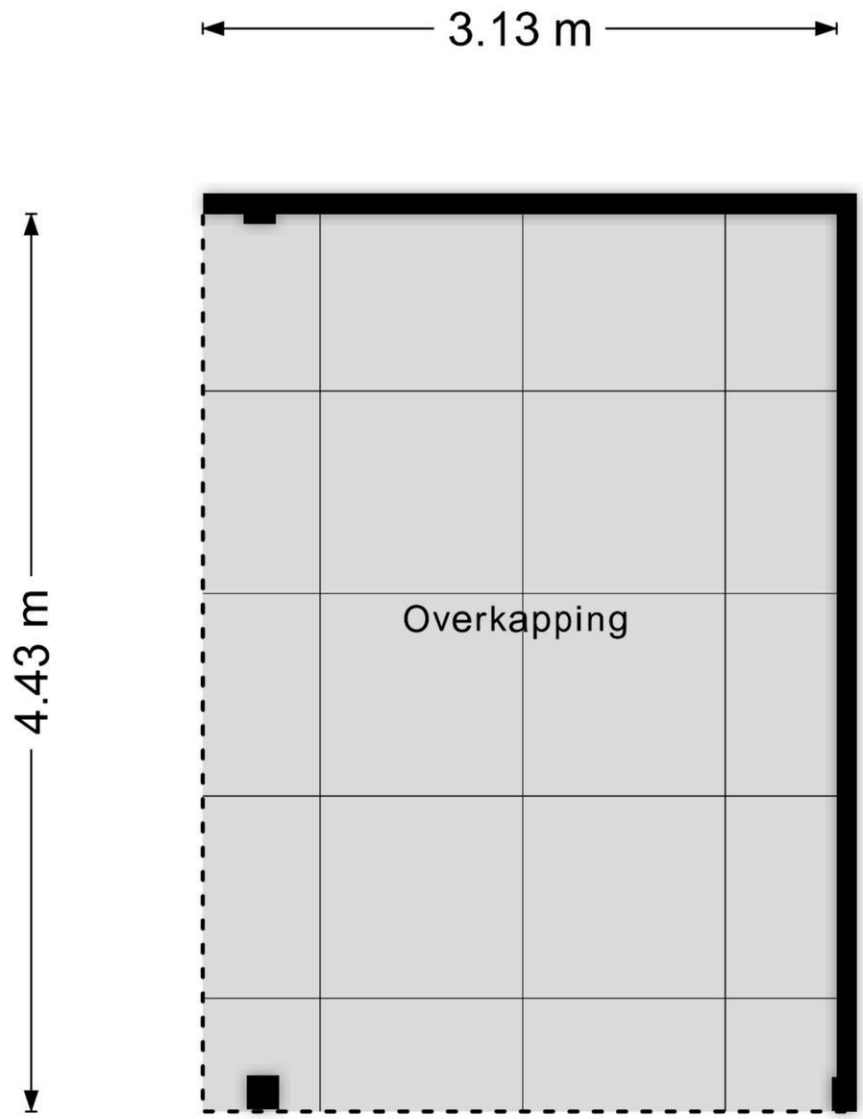
Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl

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

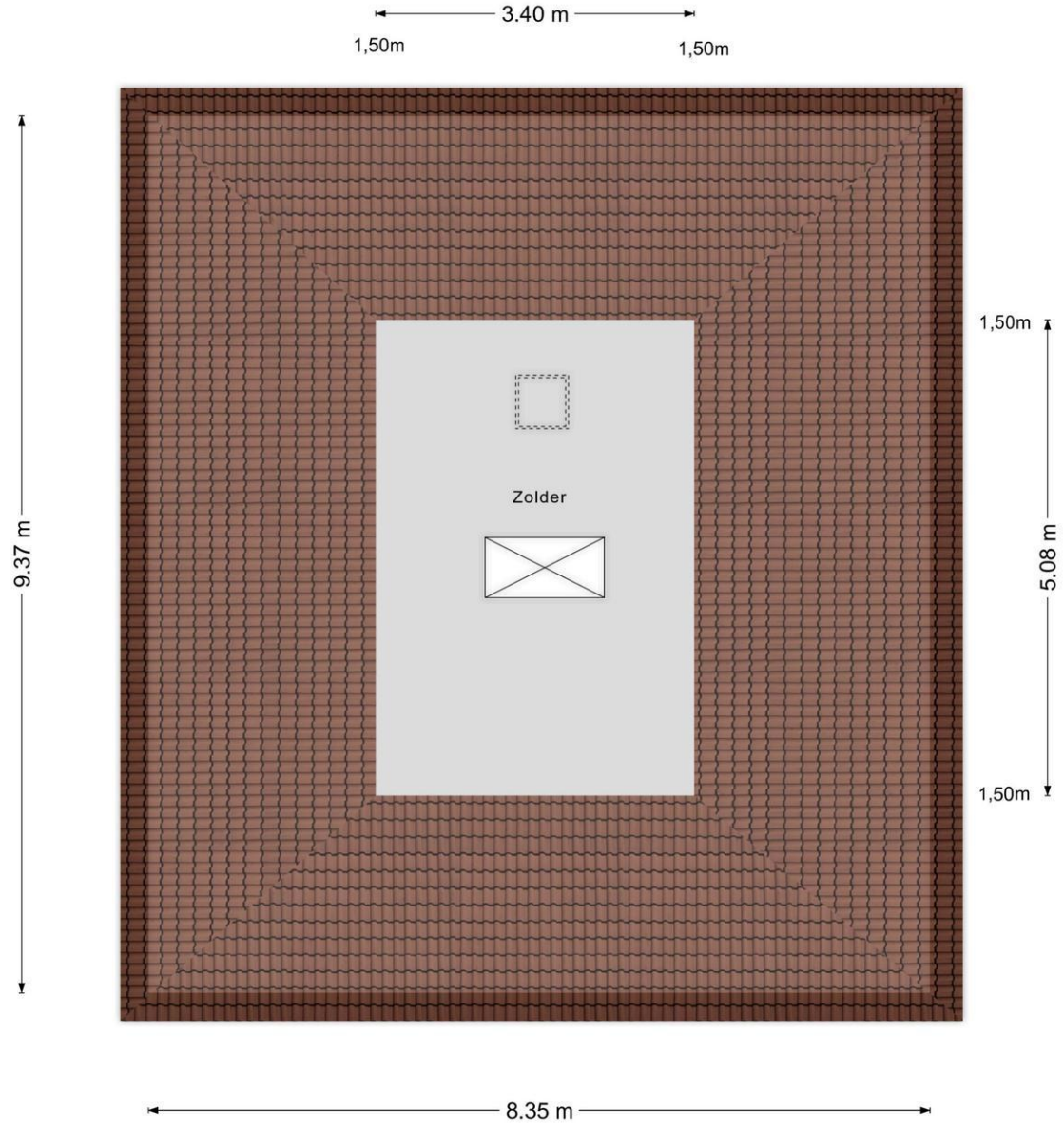
Plattegrond



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



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	☐	☐	☐	☒
Overkapping in tuin	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
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 brancheverenigingen 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

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

Vastgoed Ned.
funda

vrijdag (tot 00.00 uur) de tijd.

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 en Neeltje

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