



HURDEGARYP, VAN HELSDINGENSTRAAT 33

VRAAGPRIJS € 313.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



Comfortabel, energiezuinig en onderhoudsarm wonen met een grote garage, zonnige tuin en alle voorzieningen dichtbij? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.

In de loop der jaren is de woning grotendeels gerenoveerd, gemoderniseerd, verduurzaamd en aan de achterzijde uitgebreid. De woning is vrijwel volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ beglazing, een kunststof dakkapel en kunststof goten en boeidelen. Daarnaast is er sprake van goede (na-)isolatie: zowel de muren als de bodem zijn geïsoleerd.

De woning wordt verwarmd door een HR-combiketel en in de woonkamer is in 2024 een airco geplaatst, die ook kan koelen op warme dagen. Dankzij de goede isolatie en de 10 zonnepanelen (2018) zijn de energielasten zeer laag. Een mooi pluspunt is dan ook het groene energielabel B!

De L-vormige stenen garage van circa 34 m² biedt volop ruimte en is ideaal voor hobbyisten, opslag of een werkruimte. Daarnaast is er een gezellige overdekte binnentuin waar je beschut kunt zitten.

Aan de achterzijde ligt een zonnige en onderhoudsvriendelijke tuin met een groot zonneterras, de overdekte binnentuin en een praktische achterom. De tuin ligt op het noorden, maar door de diepte kun je hier de hele dag heerlijk van de zon genieten.

De woning ligt bovendien gunstig nabij het centrum. Op loop- en fietsafstand bevinden zich onder andere scholen, winkels, openbaar vervoer (inclusief treinstation), kinderopvang/BSO en diverse sportfaciliteiten.

De woning staat op een perceel van 250 m² eigen grond. Op de lange oprit en onder de compacte carport is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's.



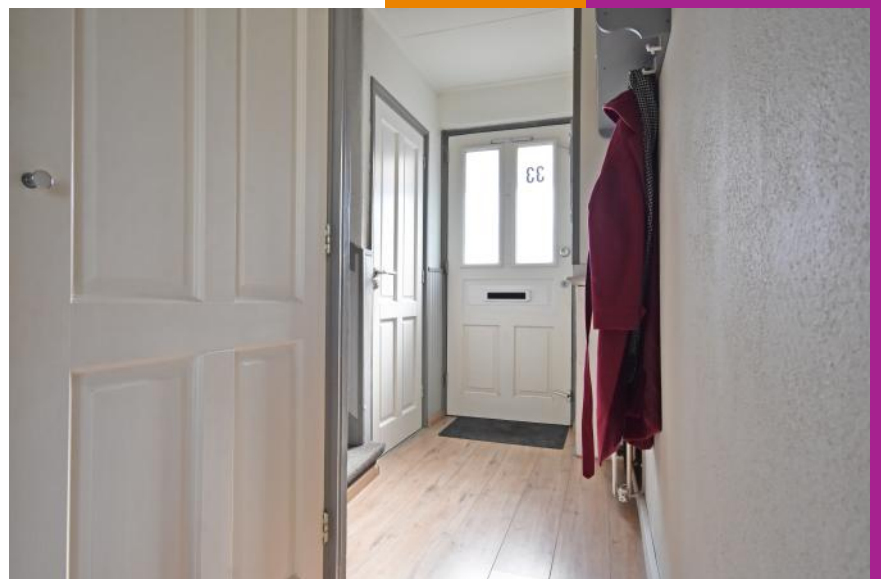






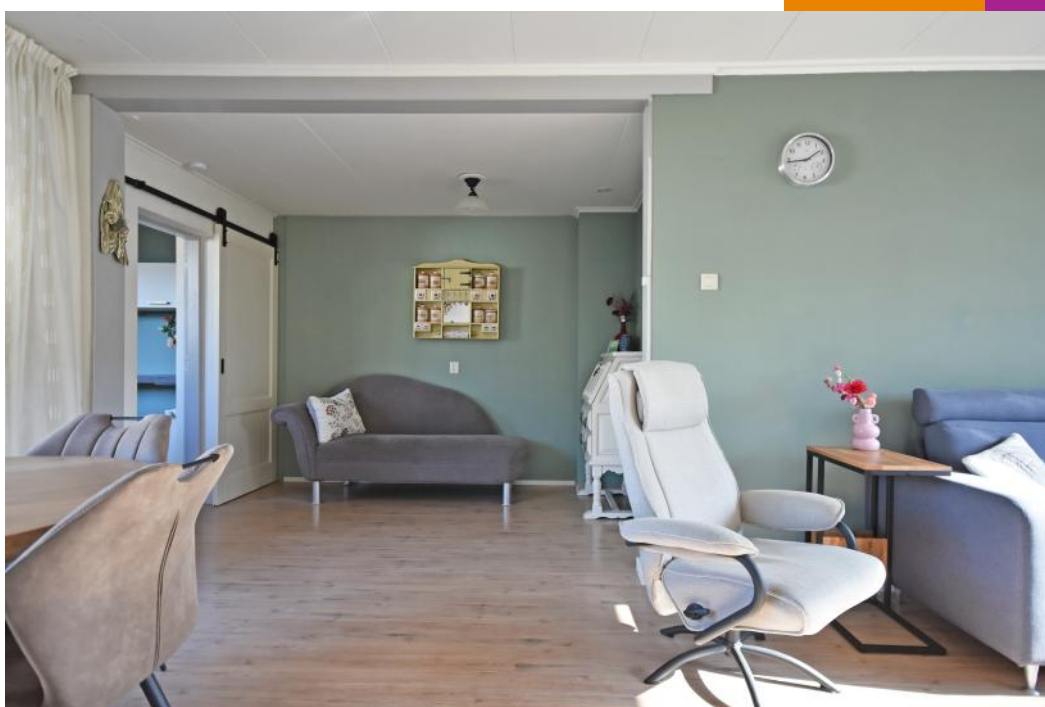
Begane grond: voor-entree, hal met laminaatvloer en trap/kelderkast, toilet, zonnige L- vormige woonkamer met laminaatvloer en fraaie schuifpui, uitpandige keuken met laminaatvloer en moderne opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer, achter-entree en witgoed-aansluitingen met praktisch werkblad.



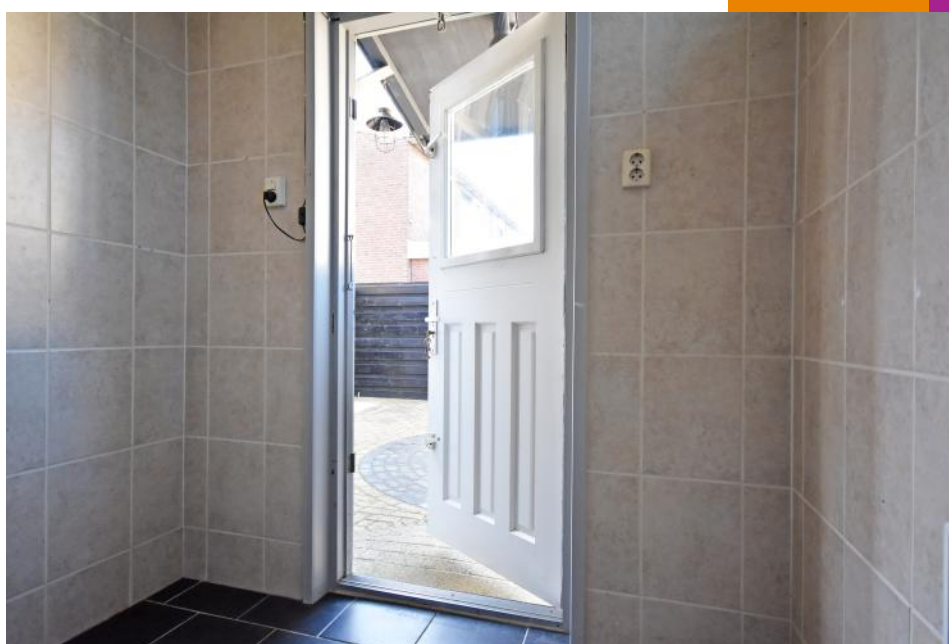












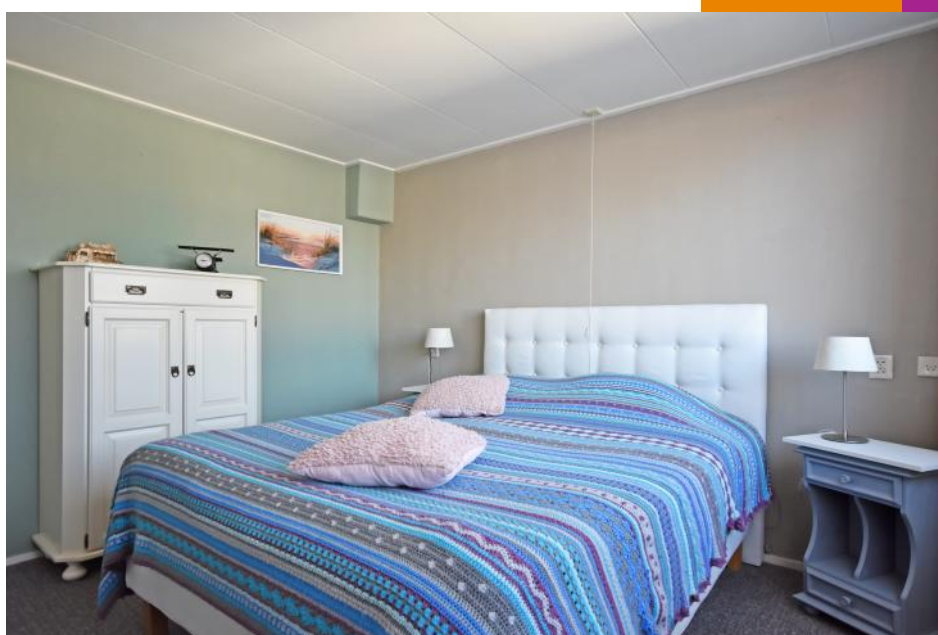




1e verdieping: overloop met inloopkast (voormalige douche), 2 slaapkamers waarvan 1 met laminaatvloer, ruime en nette badkamer met douche, vrijdragend 2e toilet en wastafelmeubel.



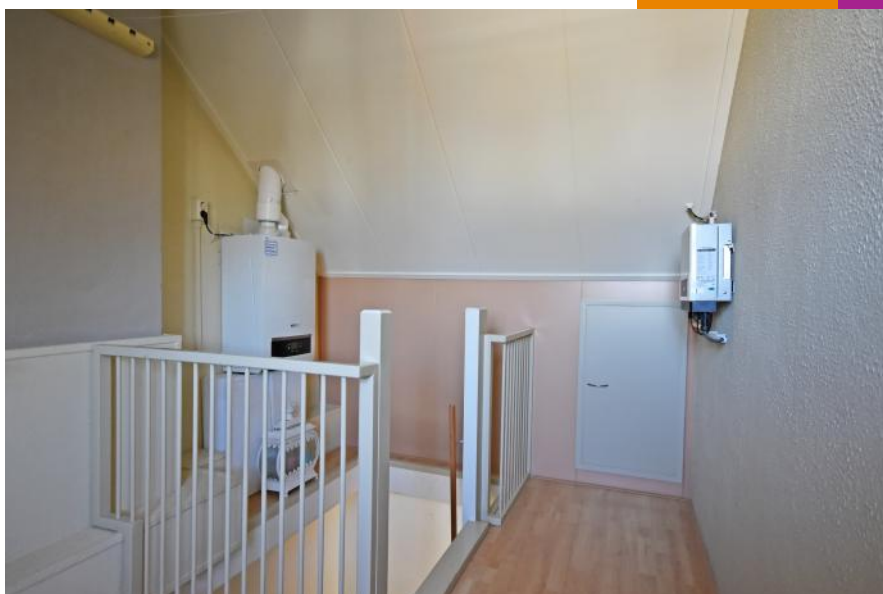
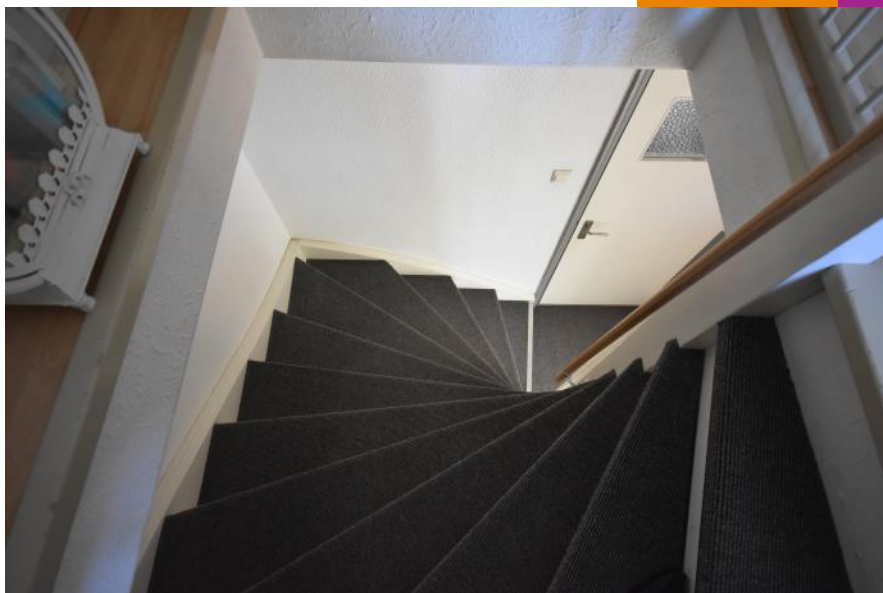






2e verdieping: vaste trap naar overloop met laminaatvloer, dakkapel, wastafelmeubel, c.v.. – en bergruimte, zolder/slaapkamer met laminaatvloer, dakkapel en bergruimte.









12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 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.	



6.00 m

6.60 m
3.65 m
3.00 m

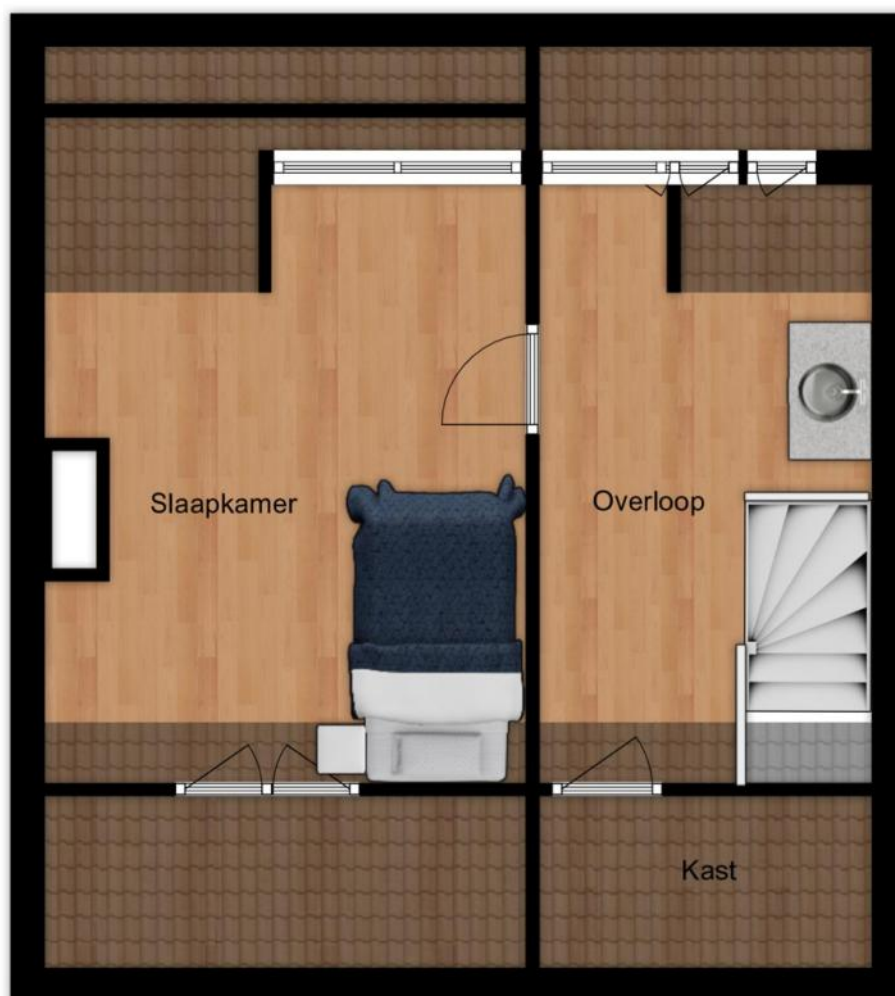


2.10 m
0.70 m
2.00 m
1.05 m

3.50 m 2.35 m

← 1.60 m → ← 1.85 m → ← 0.93 m → ← 1.45 m →

4.35 m



← 3.45 m → ← 2.35 m →



Aanvullende informatie :

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.
Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.