

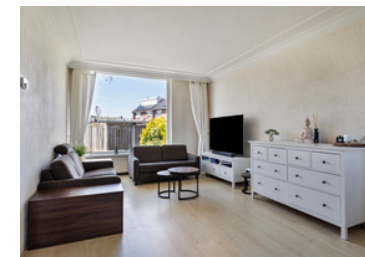


CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven

TE KOOP



-  Tussenwoning met uitbouw
-  Ligging aan speeltuintje
-  Moderne badkamer en keuken

Woonoppervlak: 112 m²
Inhoud: 374 m³
Perceel: 159 m²
Energie label: C (17-02-2025)

Rozenpad 4, Maarheeze

De verkoper aan het woord:

"Samen met onze kinderen wonen we heel fijn aan het Rozenpad. Lekker rustig en praktisch met het speelveldje voor de deur. En met de winkels en scholen op 5 minuten loopafstand. Ook de tuinkamer in ons huis is ideaal!"

Jouw eerste (t)huis? Welkom aan het Rozenpad! Op zoek naar een fijne starterswoning met nét dat beetje extra? Deze leuke tussenwoning ligt in het hart van het dorp, op loopafstand van winkels, scholen én met een speeltuintje pal voor de deur. De woning is gebouwd in 1961, maar inmiddels flink gemoderniseerd en uitgebreid. De woonkamer is niet alleen uitgebreid, maar ook uitgebreid met een multifunctionele tuinkamer over de volle breedte van het huis. Perfect als extra zithoek, werkplek of *chillruimte*. Dankzij grote ramen voelt het hier licht en open – en ben je altijd in verbinding met de tuin én de woonkamer. Ook zijn de kozijnen met dubbel glas (woonkamer & eerste verdieping, cv-ketel (Remeha, 2023), toilet en keuken (2013) vernieuwd. Ook is er airconditioning geïnstalleerd op zowel de begane grond als de verdieping.



OVER DE OMGEVING

Maarheeze is een typisch Brabants dorp met een rijk verenigingsleven en een hechte gemeenschap. Het dorp biedt uitstekende voorzieningen, waaronder een treinstation voor gemakkelijke verbindingen en een Brede School voor kwalitatief basisonderwijs en kinderopvang. De ligging nabij de A2 zorgt voor snelle toegang tot steden als Eindhoven en Maastricht. De winkelstraat, scholen en het Medisch Centrum bevinden zich op 5 wandelminuten afstand van het Rozenpad. Met de speeltuin voor de deur is de ligging ideaal.

Geniet van de gezellige horeca, waar je kunt ontspannen in bij café Ons Lieske, Borrelbar Kikkerop en restaurant Hof van Mares. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de tennis en padel-, hockey- en voetbalclubs en een drietal sportscholen. De prachtige natuur in natuurgebied De Pan nodigt uit tot wandelingen en fietstochten in een serene omgeving. Maarheeze combineert het beste van dorpse rust met moderne gemakken, waardoor het een ideale plek is om te wonen.



ENTREE, HAL & TOILET

Entree. De hal met lekker veel lichtinval beschikt over de trapopgang, vernieuwde meterkast, verdiepte trapkast en een half betegelde toiletruimte met hangcloset. De hal biedt toegang tot de living.



WOONKAMER

In de zonnige woonkamer heb je vanuit de royale zithoek zicht op het speeltuintje voor de woning. De extra ruimte die de uitbouw biedt is ook voelbaar in de eethoek; hier is alle ruimte voor een grote eettafel. De living is voorzien van een laminaatvloer en een sierlijstenplafond.





KEUKEN

De open keuken heeft een praktische, moderne keukeninrichting (2013) met witte fronten en een zwart werkblad. Hierin vind je een rvs gasfornuis met oven en afzuigschouw, vaatwasser en voldoende onder en bovenkasten voor al jouw servies en kookspullen. Een keukendeur biedt toegang tot de multi-inzetbare tuinkamer.



TUINKAMER

Een extra zitkamer, speelkamer, home-office of een *chillroom*? Het is allemaal mogelijk in deze fijne tuinkamer die de volle breedte van de woning beslaat. Grote ramen aan beide zijden zorgen voor verbinding met zowel de woonkamer als de tuin. De tuinkamer beschikt ook over de aansluitingen voor wasapparatuur en een tuindeur.



EERSTE VERDIEPING & ZOLDER

De drie slaapkamers zijn allemaal voorzien van laminaatvloeren, dubbel glas en rolluiken. De ouderslaapkamer is uitgerust met airco, die ook de andere kamers lekker koel houdt. De badkamer is lekker royaal dankzij het samenvoegen van de oude douche en een slaapkamer. Er is een ligbad, aparte douche, toilet, wastafelmeubel én elektrische vloerverwarming. De bergzolder is via een vlizotrap bereikbaar en voorzien van de cv combiketel (Remeha 2023).





BUITEN

De achtertuin is gelegen op het oosten en verzorgd aangelegd met een terras, kunstgrasgazon, gemetselde borders en een houten berging. Een poort biedt toegang tot de brandgang. Ook beschikt het huis over een diepe voortuin. De woning is gelegen aan een autovrije openbare groenvoorziening/speeltuintje. Hieraan grenzen parkeervakken. Ook op het parkeerterrein aan de Molenstraat is ruim voldoende parkeergelegenheid.



CM

Voel je thuis!



Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op **www.cranendonckmakelaars.nl**



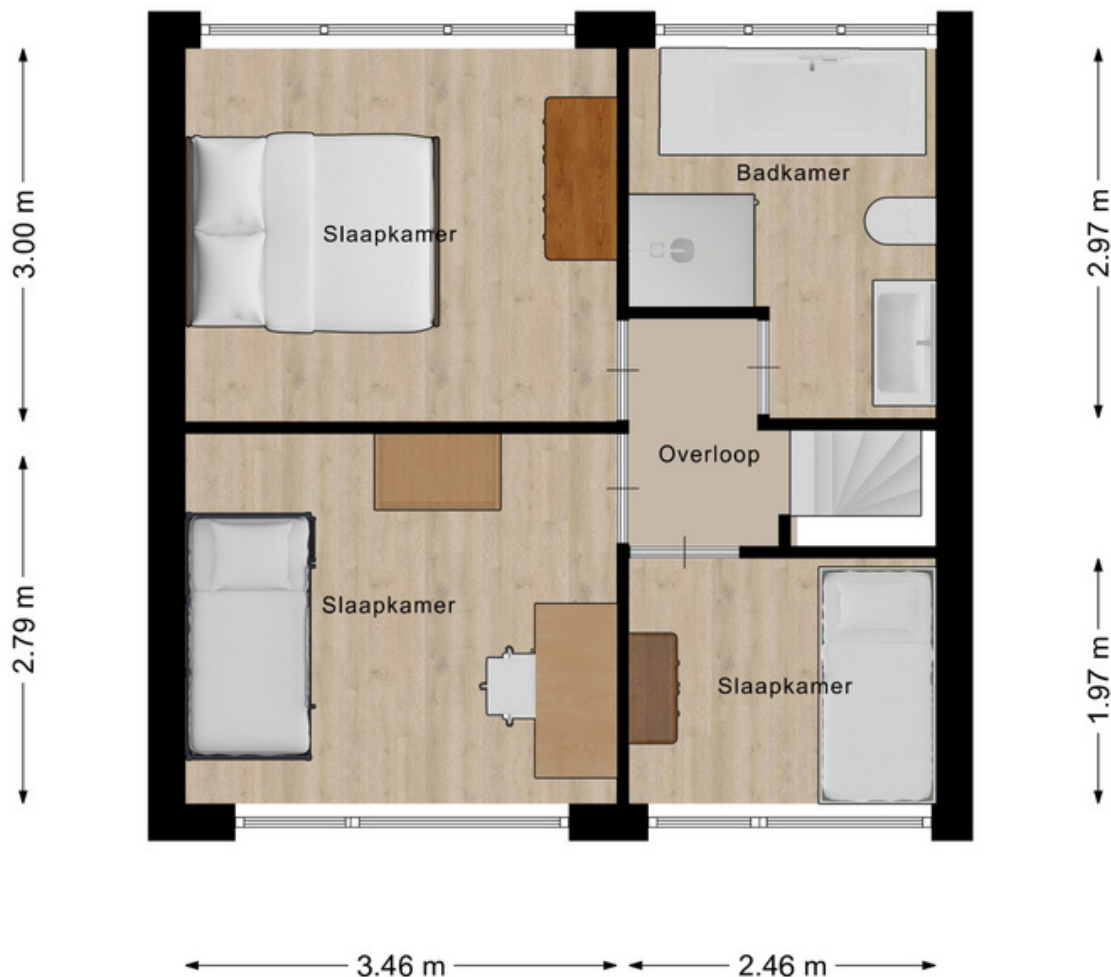
PLATTEGRONDEN begane grond



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



PLATTEGRONDEN verdiepingen



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



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstereen

Klanten waarderen Cranendonck Makelaars met een

9,6



Review

"Natasha staat altijd klaar met advies en voor het beantwoorden van vragen. Ze is deskundig en neemt je veel zorgen uit handen. Beste makelaar die je je maar kunt wensen!"

Voel je thuis.

Leuk dat je deze woning hebt bezichtigd. Hopelijk heb je een goede indruk gekregen van het huis. Ook voor de verkoper zijn de bezoeken van kijkers spannend. **Graag vernemen we jouw bevindingen**, ook als de welbekende 'klik' er onvoldoende is.

Bij het maken van de afspraak heb je een uitnodiging gekregen om een **Move.nl** account te activeren. In Move.nl vind je alle informatie over het huis zoals de lijst van zaken, vragenlijst, brochure en het energielabel. Ook kun je hierin je interesse in de vorm van een bieding uiten.

Graag wijzen we je op een wettelijke bepaling. Er is pas sprake van een koopovereenkomst zodra beide partijen (koper en verkoper) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge of per mail bevestigde overeenstemming is niet voldoende.

Heb je nu ook een eigen woning? Ik kom graag vrijblijvend langs voor een verkoopadvies.

Andere woning gekocht? Als Register-Taxateur kan ik een NWWI gevalideerd taxatierapport voor je opstellen. Vakkundig en op korte termijn.

Ben je graag als eerste op de hoogte van het nieuwste woningaanbod? Maak gebruik van de gratis Zoekservice op cranendonckmakelaars.nl.

Tot ziens!

Natasha Kolstereen

Register Makelaar en Register Taxateur
Lid NVM



Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op **www.cranendonckmakelaars.nl**