



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven

TE KOOP



- Instapklaar; fris en modern
- HR +++glas en vloerverwarming
- Leuke tuin met overkapping

Inhoud: 435 m³
Oppervlakte: 130 m²
Perceel: 179 m²

Floralaan 44, Maarheeze

Starters opgelet! In deze instapklare tussenwoning wil jij je wooncarrière starten! Vanwege de superfijne ligging, moderne afwerking en ruimte in het huis. Het huis is gebouwd in 1972 op een perceel van 179 m². De gunstige maatvoering met een woonoppervlak van 130 m² is voelbaar op alle verdiepingen. Recent is de complete begane grond gemoderniseerd en voorzien van een open lay-out met een luxe keuken met kookeiland, nieuw stucwerk, nieuwe meterkast en toilet, en een visgraat PVC vloer met vloerverwarming. Ook zijn in 2025 alle kozijnen op de begane grond en verdieping vervangen door kunststof met HR +++ (triple) glas. Samen met de 12 zonnepanelen is er een flinke verduurzamingslag gemaakt. De eerste verdieping heeft drie mooie slaapkamers, een compleet ingerichte badkamer met ligbad en douche, en een separate wasruimte. Een vaste trap biedt toegang tot de zolder met een 4e slaapkamer met dakkapel. Ook de tuin is optimaal ingericht met een terrasoverkapping grenzend aan het huis, gazon, borders, buitenkeuken, berging en een achterom. **Kom jij kijken?**

Tip van de verkoper

"De ligging van ons huis is ideaal. Direct grenzend aan het bos en loopafstand van de scholen, winkels en het wandelpad naar het treinstation. Alle ruimtes en onderdelen zijn aangepakt dus het huis is instapklaar én energiezuinig! Ook de indeling is perfect en lekker ruim. We gaan Maarheeze zeker missen!"



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 Floralaan is een brede straat met aan beide zijden een trottoir, en een groenvoorziening. De ligging is bijzonder gunstig. Direct grenzend aan het bos en op loopafstand van zowel de winkels, scholen als het wandelpad richting het treinstation. Het sportpark bevindt zich op enkele fietsminuten afstand.

Geniet in Maarheeze van de gezellige horeca, waar je kunt ontspannen in restaurant 't Hof van Mares', café 'Ons Lieske' en aan de gezellige bar van gemeenschapshuis "Smelt". Sportliefhebbers kunnen terecht bij de tennis/padel-, hockey- en voetbalclubs, gyms/sportclubs en overige (indoor-) verenigingen. 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

Overdekte entree. In de ruime hal ben je direct aangenaam verrast door de moderne afwerking. Zoals de visgraat PVC vloer, het strakke stucwerk en de doorkijk via de stalen tussendeur naar de keuken met het kookeiland. Ook vind je in de hal de trapopgang, de vernieuwde meterkast, de nieuwe, luxe betegelde toiletruimte en voldoende ruimte voor een kast of dressoir. De gehele begane grond is recent geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.



WOONKAMER

De eigentijdse sfeer in de hal vind je ook terug in de woonkamer. De visgraat vloer en het behang in naturel teint zijn een prachtige basis om jouw interieur te laten *shinen*. In de zonnige zithoek geniet je van de strakke maatwerk *video wall* met daarin ruimte voor een flatscreen en soundbar. Daaronder zorgt de ingebouwde elektrische haard voor zowel sfeer als functionele warmte.



CM

Voel je thuis!



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

EETHOEK

De tuingerichte eethoek is lekker groot; er is alle ruimte voor een lange tafel. Dat betekent lekker lang tafelen! De muur tussen de oorspronkelijk dichte keuken en de woonkamer is bij de verbouwing verwijderd. Hierdoor is een open indeling ontstaan volop ruimte, licht én contact met de living, tuin en keuken.



KEUKEN

De keuken heeft een ideale indeling met een kookeiland en een wanddeel, uitgevoerd in wit hoogglans met warmbruine kunststof werkbladen. Het eiland beschikt over een Bora inductiekookplaat met kookplaatafzuiging en kasten aan beide zijden. In het wanddeel bevinden zich de gootsteen met thermostaatkraan, koel-/vriescombinatie, oven en vaatwasser. Ook heeft de keuken een praktische trapkast en een tuindeur.



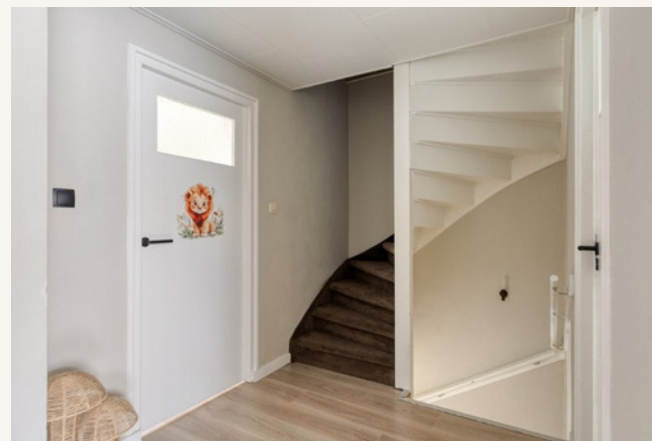
EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping heeft drie lekker ruime slaapkamers, een royale badkamer in de oorspronkelijke 4e slaapkamer, en een praktische wasruimte. Eén van de slaapkamers beschikt over een royale hoek-inbouwkast. Alle slaapkamers en de overloop zijn recent voorzien van een moderne laminaatvloer. Ook hier zijn alle kozijnen uitgevoerd in kunststof met HR+++ (triple) glas.





EERSTE VERDIEPING



BADKAMER

De badkamer is ruim en heeft een complete indeling met een hoekbad, douchecabine, twee wastafels, een toilet en een designradiator. De ruimte is geheel zwart/wit betegeld. De praktische wasruimte bevindt zich in de voormalige badkamer.



TWEEDE VERDIEPING

De zolder is via een vaste trap te bereiken. De voorzolder biedt toegang tot twee bergruimtes, waarvan één is voorzien van de combiketel (Remeha Calenta 2011). De andere berging bevindt zich de omvormer t.b.v. de zonnepanelen. De 4e slaapkamer is prettig ruim en heeft een gunstige dakkapel. Ook de zolder beschikt over nieuwe kozijnen met HR +++ glas en een eigentijdse laminaatvloer in vergrijsde houttint.





BUITEN

Wat een leuke achtertuin heeft dit huis! Met een terrasoverkapping over de volle breedte van de woning met drie lichtkoepels, inbouwspots en een warmtelamp. Hier is het heerlijk vertoeven met jouw gezin, vrienden en familie. De tuin is ingericht met een klein (kunstgras) gazon en vlonderterras met buitenkeuken, verzorgde borders, leilinden, een stenen berging en een achterom. Ook de voortuin is keurig verzorgd.

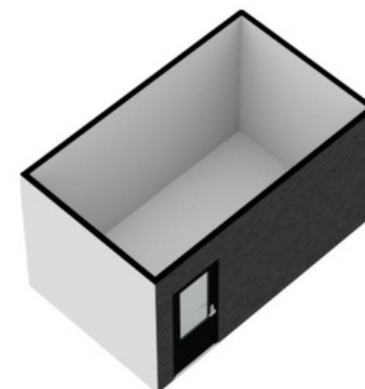
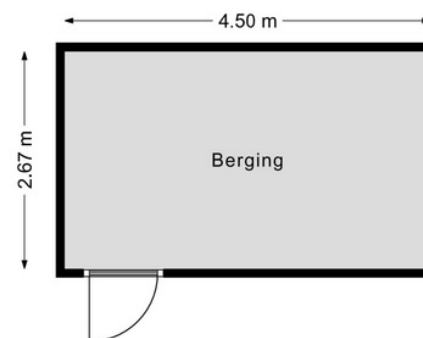


Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op www.cranendonckmakelaars.nl



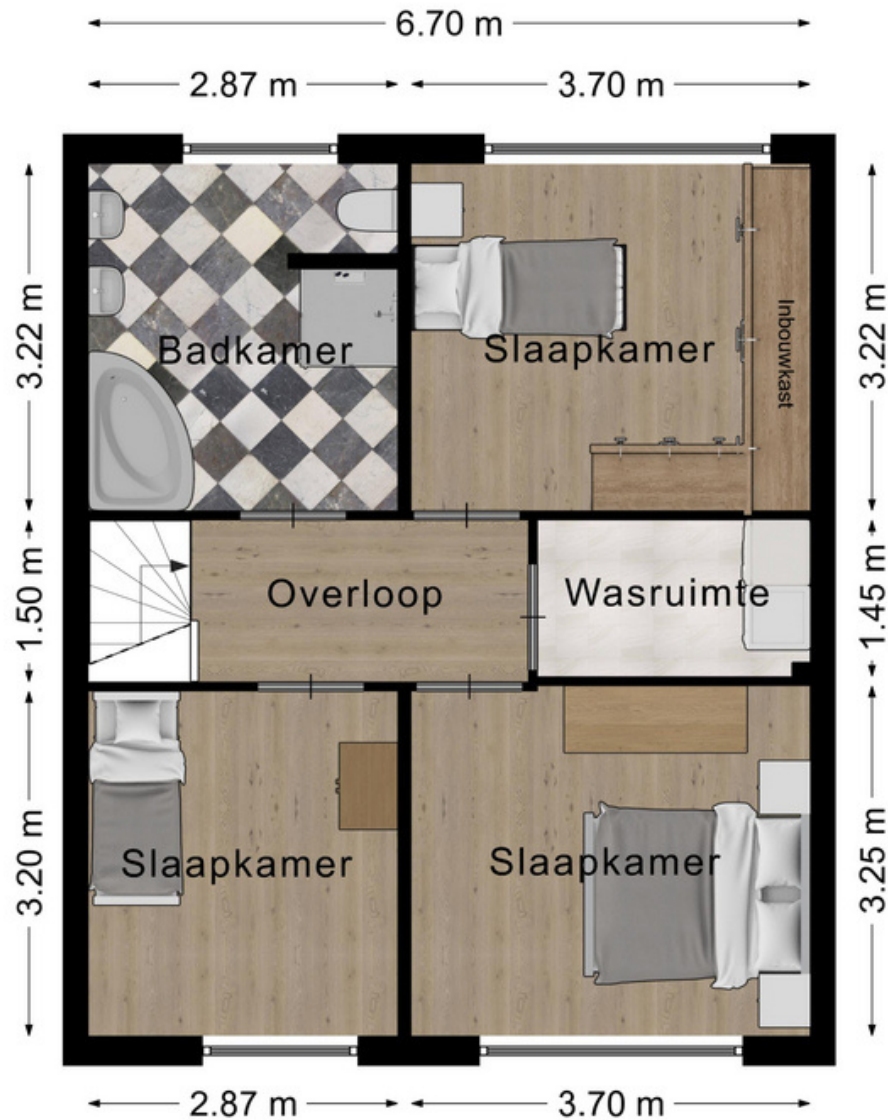


PLATTEGRONDEN BG



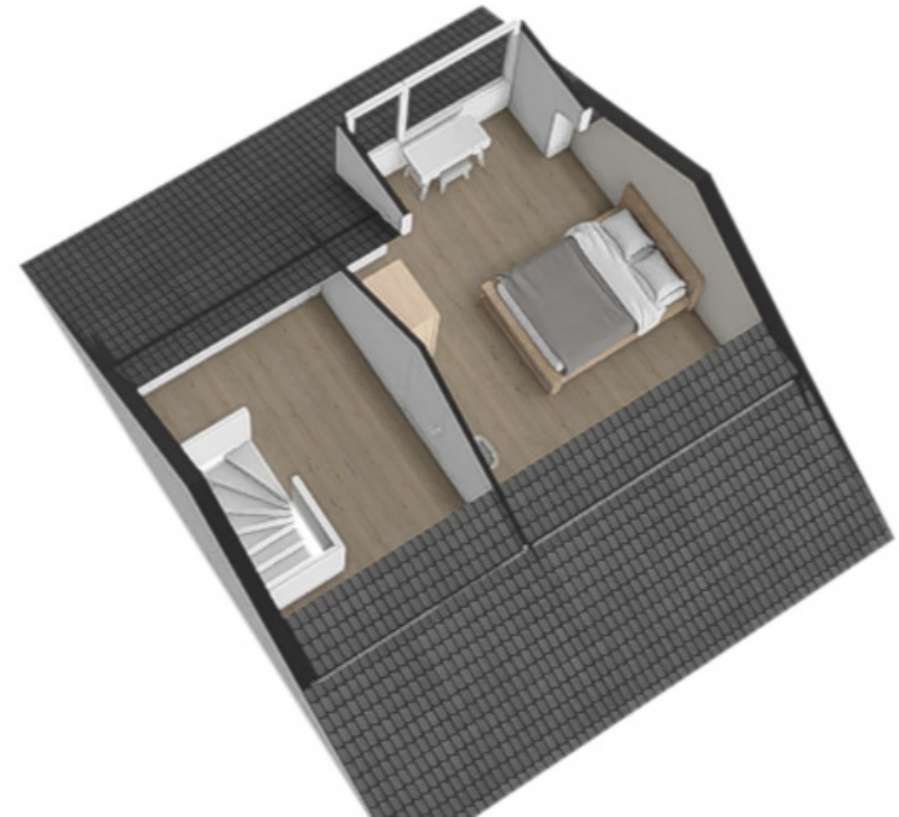
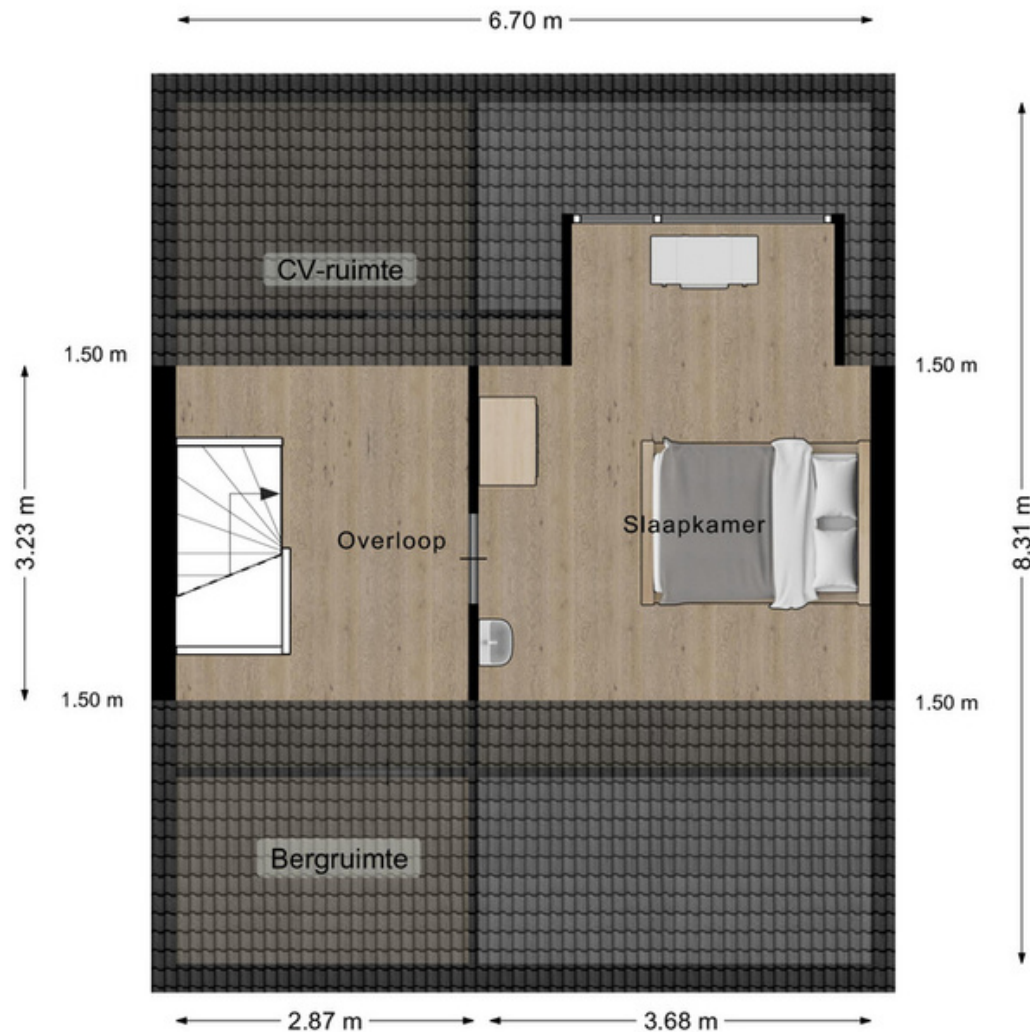


PLATTEGRONDEN 1e VERDIEPING





PLATTEGRONDEN 2e VERDIEPING





CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstere

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 Kolstere

NVM Register Makelaar & NVM Register Taxateur



Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88**

of kijk op **www.cranendonckmakelaars.nl**