



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven

 Prachtig wonen in Kamersven

 Uitstekend onderhouden villa

 Slaap- & badkamer BG

Inhoud: 1540 m³

Woonoppervlakte 374 m²

Perceel: 2020 m²

Energielabel: C

De verkoper aan het woord:

"Wij zijn verknocht aan onze mooie villa midden in de bossen. Samen met ons gezin hebben we genoten van alle ruimte, rust en vrijheid in en om het huis. Ook de reeën en eekhoorns in de tuin gaan we missen.

We wensen de nieuwe eigenaren hier net zoveel woonplezier!"

TE KOOP



Sperwerlaan 1, Maarheeze

Wonen in het groen van Landgoed Kamersven, met volop ruimte en privacy. Deze indrukwekkende villa kenmerkt zich door de royale opzet, de doordachte indeling en het uitstekende onderhoudsniveau. De woning is gebouwd in 1981 en ligt op een prachtig aangelegd perceel van 2.020 m², met een woonoppervlak van 374 m². Door de jaren heen is de woning op belangrijke onderdelen vernieuwd. Zo zijn onder andere de dakpannen, de puiën op de begane grond, de keuken, badkamers, garagedeuren en de cv-ketel vervangen. De begane grond biedt een entree met vide, een royale werk-/slaapkamer met douche en een riante living van ruim 70 m² met kamerhoge raampartijen rondom. De open leefkeuken, bijkeuken, bergingen en inpandige dubbele garage maken het geheel compleet. Op de eerste verdieping bevinden zich een vide en vier ruime slaapkamers, waaronder een masterbedroom met badkamer-ensuite en loggia, plus een tweede badkamer en separate toiletruimte. De tweede verdieping biedt extra mogelijkheden voor (slaap)kamers. De fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, berging en beregening sluit mooi aan op de groene omgeving. **Een riante, comfortabele gezinsvilla op een bijzondere plek.**



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.

Landgoed Kamersven is prachtig gelegen in de bossen aan de rand van het dorp. In dit unieke woonbos zijn circa 90 villa's gebouwd en beslaat een oppervlakte van circa 100 hectare. Het Kamersven is op korte afstand gelegen van zowel de voorzieningen in het dorp, het treinstation, de sportvelden, de A2, en natuurgebied "De Pan".

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 natuurgebieden 'De Pan' en 'Weerterbossen' 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

Een warm welkom begint in de ruime hal met vide, die direct zorgt voor een open, representatieve ontvangst. Hier ervaar je al bij binnenkomst de royale opzet van het huis.

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang en een extra kamer op de begane grond. In de hal bevindt zich ook de bediening van het alarmsysteem.



WERK-/SPEEL-/SLAAPKAMER met douche

Deze extra kamer op de begane grond is een veelzijdige en waardevolle ruimte. Ideaal als werk-, speel- of slaapkamer, en daarmee perfect passend bij uiteenlopende woonwensen.

De kamer beschikt over een eigen doucheruimte en biedt dankzij de prettige maatvoering en hoge raampartijen met HR ++ beglazing volop comfort en flexibiliteit.



WOONKAMER

De riante living wordt rondom omarmd door het groen, met kamerhoge raampartijen die zorgen voor een rijke lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Schuifpuien met HR ++ beglazing geven toegang tot zowel de tuin als het terras aan de voorzijde.

De leistenen vloer vormt een warme en stijlvolle basis. De indeling is ruim en evenwichtig, met een royale zithoek met gashaard, een aparte tv-/leeshoek en een tuingerichte eethoek die naadloos aansluit op de keuken.



The logo consists of the letters 'CM' in a white, serif font, centered within a solid purple circle.

Voel je thuis!

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





KEUKEN

De open leefkeuken is een lichte en prettige ruimte met zicht op de tuin. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze, lichte kleurstelling met een granieten werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven (2025), magnetron, vaatwasser, koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Er is ruimte voor een eettafel, waardoor de keuken zich uitstekend leent als centrale plek in huis. Aansluitend bevindt zich een grote provisieruimte die zowel vanuit de keuken als de bijkeuken bereikbaar is.



BIJKEUKEN & GARAGE

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een hal/bijkeuken met een tuindeur, twee vaste kasten, en de toegang tot een separate wasruimte en de provisieruimte die aan de keuken grenst. Hier is veel extra ruimte om desgewenst toe te voegen aan de keuken. Ook heeft de bijkeuken een directe verbinding met de inpandige garage. Deze dubbele garage is ook vanwege de nokhoogte indrukwekkend ruim. Een entresol biedt extra bergruimte. De garage heeft een recent vernieuwde elektrische segmentdeur en een tuindeur.



EERSTE VERDIEPING

Ook op de eerste verdieping blijft het gevoel van ruimte behouden, mede dankzij de vide. De overloop is royaal opgezet en biedt zelfs ruimte voor een zitje.

Deze verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een separate toiletruimte. De masterbedroom biedt extra comfort met een badkamer-en-suite, loggia en meerdere inbouwkasten.



MASTER BEDROOM

In de *masterbedroom* geniet je van de luxe van een badkamer- en suite, een loggia en vier grote inbouwkasten. De badkamer is op luxe en complete wijze gemoderniseerd en beschikt over een dubbel, modern wastafelmeubel met spiegelkasten, een inloopdouche en ligbad.





SLAAPKAMER 2

De overige drie slaapkamers zijn eveneens ruim van opzet. Slaapkamer 2 is voorzien van een dakkapel en een vaste kast.





TWEEDE BADKAMER & TOILET

De tweede badkamer is verzorgd en neutraal afgewerkt en praktisch ingericht met een wastafelmeubel, spiegelkast en inloopdouche.

Een raampartij zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er een separate toiletruimte op deze verdieping.



ZOLDER

Via een vaste trap is de royale zolder bereikbaar. Deze is verdeeld over drie ruimtes en voorzien van ramen in de zijgevel. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en boiler (beide 2021). Op deze verdieping kunnen op eenvoudige wijze meerdere volwaardige (slaap-)kamers ontstaan.



BUITEN

Buiten ervaar je de bijzondere ligging van deze woning optimaal. Ruimte en rust spelen hier de hoofdrol. Het zonneterras en het beschutte, overdekte terras aan de voorzijde grenzen via een schuifpui direct aan het huis. De tuin is mooi rondom het huis gelegen en uiterst verzorgd onderhouden. Met een gazon, beregeningsinstallatie met waterput, volwassen bomen en volle borders die naadloos overgaan in de bossen die behoren tot het gezamenlijke bossen van het landgoed. De vrije ligging in de natuur en de privacy zijn hier bijzonder aangenaam. Achterin in de tuin bevindt zich een houten tuinhuis. Een robotmaaier draagt bij aan de conditie van het gazon. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en biedt alle privacy. Op de royale oprit is ruimte voor meerdere auto's.











PLATTEGRONDEN begane grond



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

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



PLATTEGRONDEN eerste verdieping

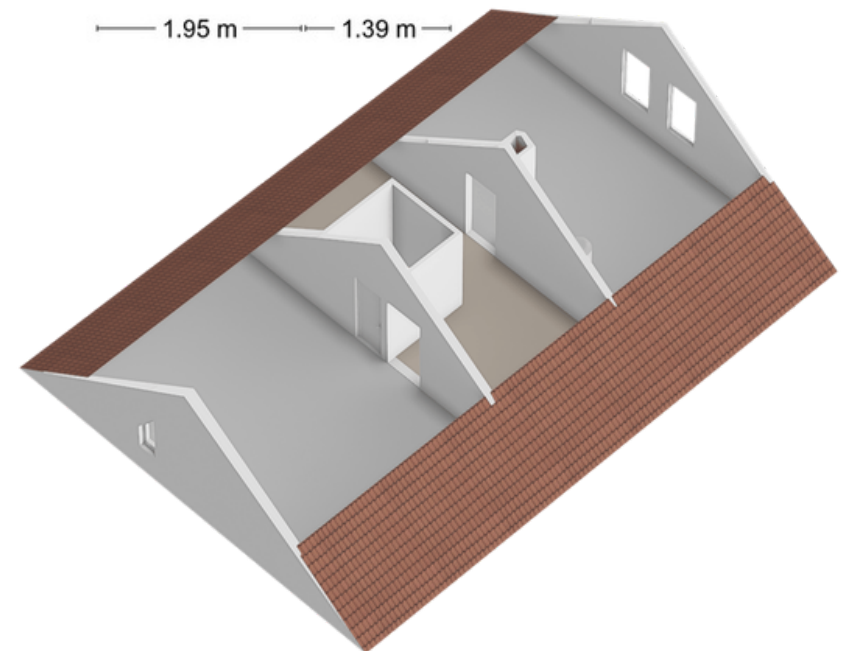
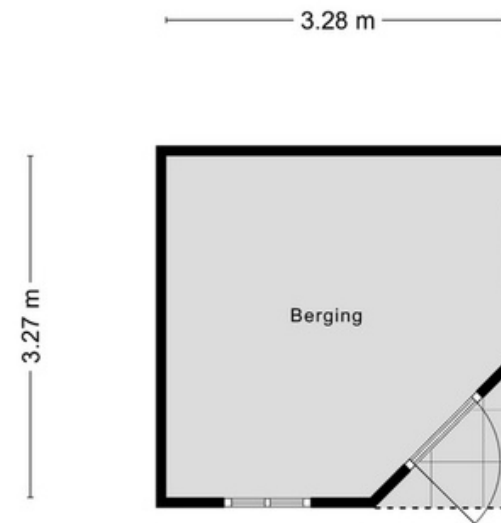
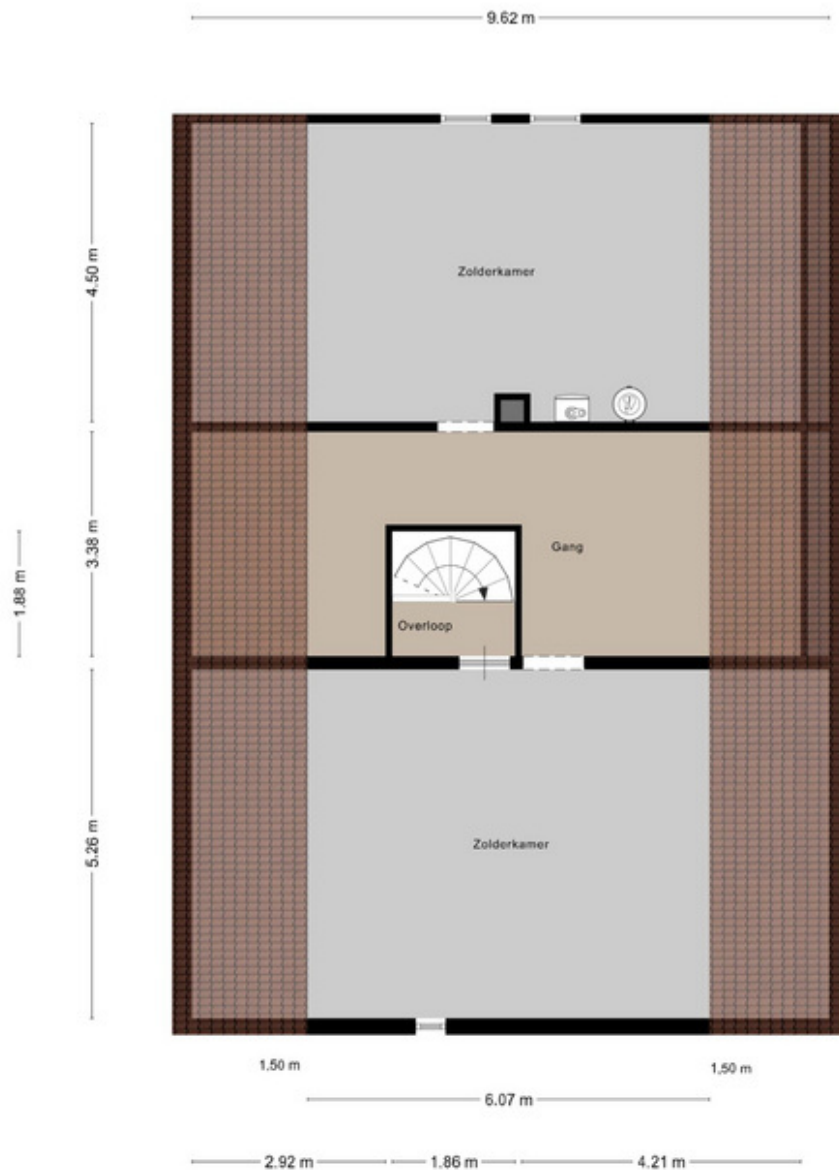


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



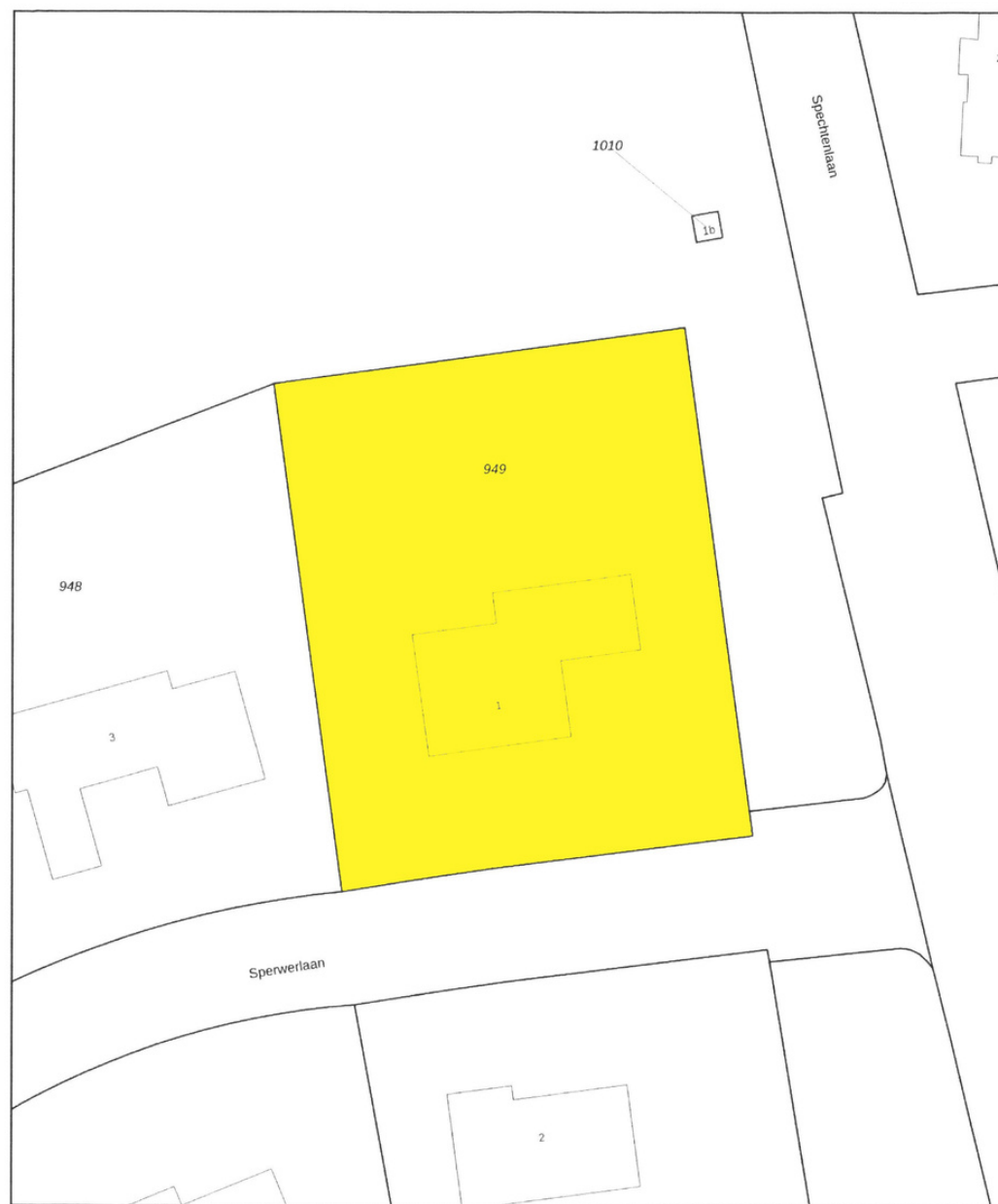
PLATTEGRONDEN tweede verdieping & tuinberging



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



KADASTER





CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolsteren

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 Kolsteren

Register Makelaar en Register Taxateur
Lid NVM



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