

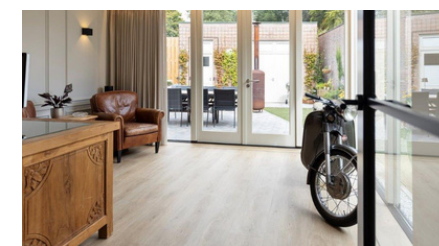


CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoen

TE KOOP



- Optimaal duurzaam, label A++
- Hoogwaardige, luxe afwerking
- Multi inzetbare bijbouw 73 m²

Inhoud: 578 m³
Woonoppervlak: 161 m²
Perceel: 350 m²
Energie label: A++
Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Stationsstraat 60, Maarheeze

De verkoper aan het woord:
"Mijn huis biedt enorm veel comfort en woonplezier. Ik heb het met veel liefde en oog voor duurzaamheid verbouwd en bewoond. Nu mijn plannen zijn gewijzigd gun ik een nieuwe eigenaar het genot van zoveel ruimte, luxe en privacy!"

Instapklaar en energiezuinig wonen? Laat je verrassen door deze verborgen parel! Deze tweekapper, oorspronkelijk gebouwd in 1956 en gelegen in de dorpskern van Maarheeze, heeft recent een complete metamorfose ondergaan. Sindsdien gaat er achter de gevel van deze woning een ongekend smaakvol, duurzaam en eigentijds woonhuis schuil. Het huis is volledig geïsoleerd, verduurzaamd, gemoderniseerd en voorzien van een praktische indeling. Met deze verbouwing is exact de juiste snaar geraakt. Eigenschappen als vloerverwarming, spouwmuur-, vloer en dakisolatie, nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, energielabel A++, airco, warmtepomp, zonnepanelen en een vraaggestuurde balansventilatie passen uitstekend bij de energiebewuste koper. De combinatie van deze eigenschappen met de "boutique hotel"- sfeer is bijzonder fraai. De indeling biedt op de begane grond een centraal gelegen keuken met kookeiland, een eethoek, zithoek en een mooie tuin-/woonkamer. Op de verdieping bevinden zich een complete *masterbedroom* met walk-in-closet, badkamer *en-suite* en een dakterras, een 2e en 3e slaapkamer en een extra badkamer. De verrassing van het huis bevindt zich in de tuin. Een grote garage met aansluitend een praktische hobbyruimte, *mancafe* of *chillroom* (totaal 73 m²).

OVER DE OMGEVING

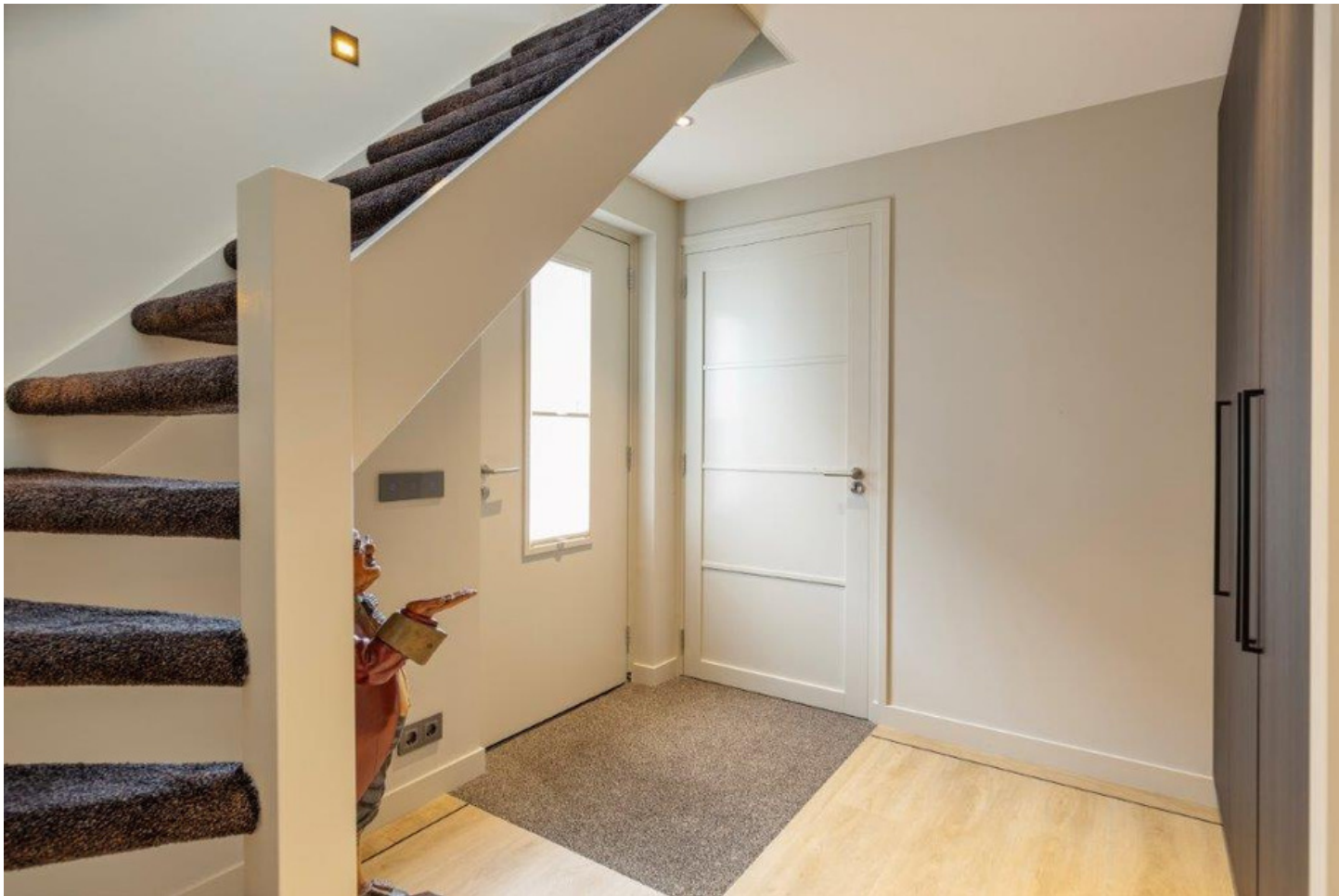
Maarheeze is een rustig dorp, gunstig gelegen ten opzichte van zowel natuurgebieden als de A2. De steden Eindhoven en Weert zijn binnen 20 en resp. 10 autominuten te bereiken. Ook heeft Maarheeze een NS-station. De Stationsstraat is de doorgaande weg van het dorp en kenmerkt zich door de gevarieerde bebouwing. De winkelstraat, scholen en zorgvoorzieningen bevinden zich binnen enkele wandelminuten afstand. Ook de sportvelden en natuurgebied "De Pan" en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.





ENTREE & HAL

Bij binnenkomst is de luxe afwerking die consequent is doorgevoerd direct zichtbaar. Bij de recente verbouwing is de gehele woning voorzien van deze aangename sfeer. Strak stucwerk in een warme, neutrale kleurstelling, inbouwverlichting, staallook en stompe binnendeuren en een houtlook PVC vloer met bies en vloerverwarming en -koeling. De hal is voorzien van de trapopgang, een maatwerk kastenwand met daarin de garderobe, de uitgebreide meterkast, en een technische ruimte. In deze ruimte bevinden zich de binnenunit van de warmtepomp, tapboiler, verdeler van de vloerverwarming, WTW-installatie, alarminstallatie en wasmachine-aansluiting. Een glazen taatsdeur biedt toegang tot de living.





LIVING - Keuken

De moderne keuken met kookeiland fungeert als het hart van de living met daaraan grenzend de sfeervolle eethoek en intieme zithoek. De warm grijze en -witte kleurstelling van de fronten en keramische werkbladen sluit naadloos aan bij de sfeer in de rest van de ruimte. Het kookeiland is uitgerust met een inductiekookplaat met kookplaatafzuiging, en praktische lades. In het wanddeel bevinden zich een werkblad, Quooker Combi Flex, koel-/vriescombinatie, Miele combi-stoomoven, vaatwasser en bordenwarmer.





CM

Voel je thuis!

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



LIVING- Eethoek

De sfeervolle eethoek bevindt zich aan de voorzijde van het woning. De (nieuwe) erker, het half open wandmeubel en het eigentijdse behang zorgen samen voor een kloppend geheel. Zonder de verbinding met de rest van de living te verliezen.



LIVING-Zithoek

De zithoek aan de achterzijde van de living grenst met een half hoog muurtje aan de keuken. Een mooie ruimte volop privacy en sfeer. De sierlijsten en het behang op de wanden zijn de details die deze ruimte omarmen.

Voel je thuis!

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



PORTAAL

Via een portaal staat de living in verbinding met de royale, zonnige tuinkamer. Het portaal beschikt over moderne (schuif-) glasdeuren, een extra tuindeur en de toiletruimte. Deze is geheel betegeld en voorzien van een wastafelmeubeltje en mooie details zoals een nisje, led verlichting rondom het plafond en een geometrisch betegelde achterwand.





TUIN-/WOONKAMER

De mooie tuinkamer met rondom lichtinval is een comfortabele zit- of werkkamer. De kamerhoge puien en openslaande tuindeuren zorgen voor optimaal tuincontact. Ook hier geven de wandsierlijsten een eigentijds, chique karakter aan de ruimte.

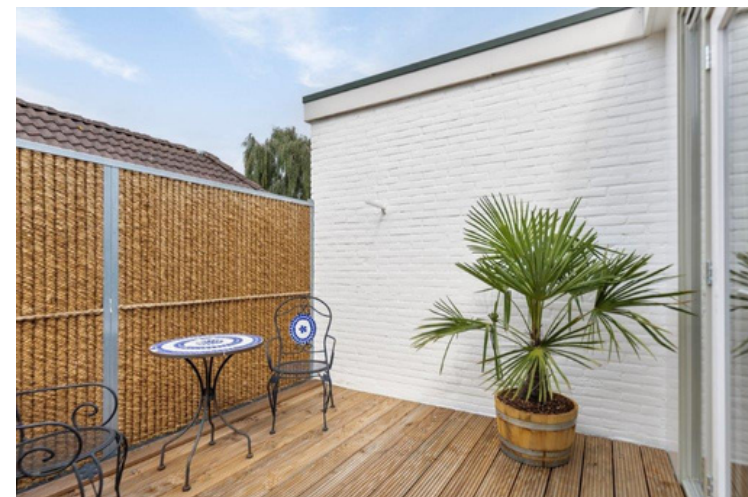




Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op www.cranendonckmakelaars.nl

EERSTE VERDIEPING - Master bedroom

Op de verdieping heerst een ultieme 'boutique hotel'- sfeer. Alle ruimtes zijn voorzien van een separate airconditioning, stucwerk wanden, een houtlook vinylvloer en draai-kiepramen. De master beschikt over een walk-in-closet en openslaande tuindeuren met toegang tot het intieme dakterras. Via een praktische schuifdeur staat de slaapkamer in verbinding met de badkamer.





EERSTE VERDIEPING-Badkamer-en suite

De badkamer is bijzonder comfortabel ingericht met een ligbad, dubbel wastafelmeubel met spiegelwand en verlichting, een inloofdouche met hand- en regendouche, een toilet met hangcloset en een elektrische designradiator. Details zoals luxe betegeling, praktische nisjes en inbouwverlichting dragen bij aan de prettige *wellness*-sfeer. Vanzelfsprekend ontbreekt de vloerverwarming in deze ruimte niet.





EERSTE VERDIEPING- Slaapkamer 2 en 3

Slaapkamer 2 en 3 zijn beiden ruim en beschikken net als de hoofdslaapkamer over airconditioning en een houtlook vinyl vloer.

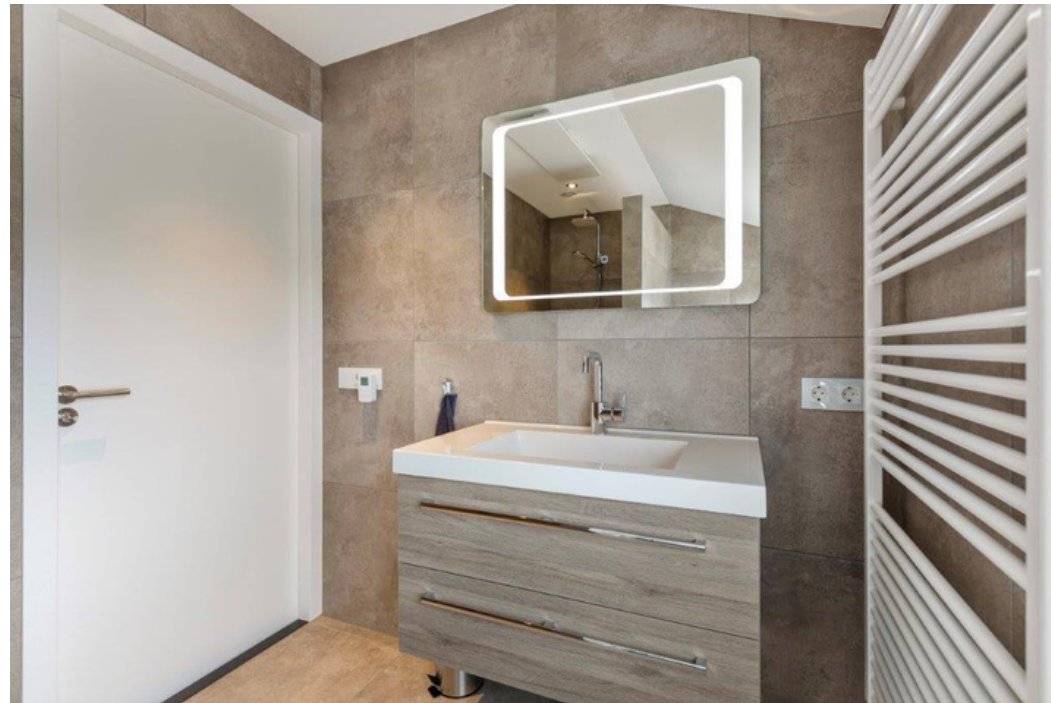




EERSTE VERDIEPING- Badkamer 2

Beide badkamers en de toiletruimte zijn uitgevoerd in dezelfde stijl. Zoals in de gehele woning blijkt ook hier de kracht van de herhaling. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche met hand- en regendouche en een nisje, wastafelmeubel met spiegel, toilet met hangcloset en elektrische designradiator.

Een luik met een vlizotrap op de overloop biedt toegang tot de bergzolder. Hier bevindt zich de vraaggestuurde balans installatie. Deze installatie zorgt voor een optimale, vraaggestuurde ventilatie in de gehele woning.





BUITEN

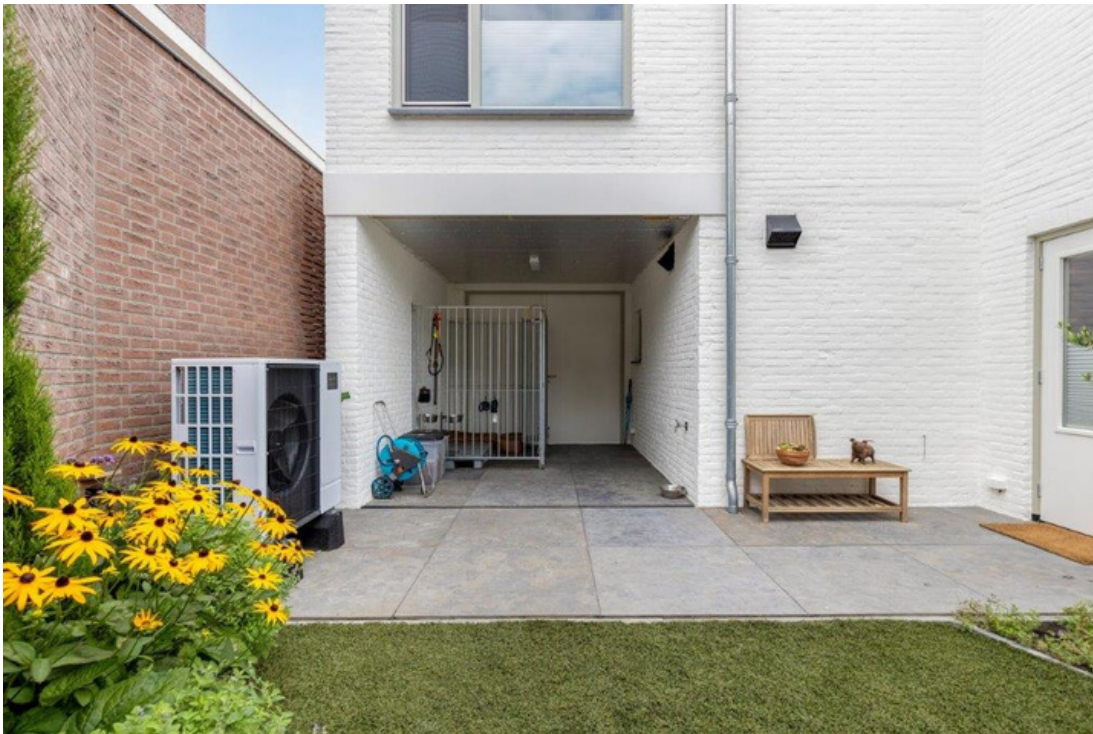
Buiten is de woning voorzien van een uiterst verzorgd aangelegde tuin met een royaal terras, kunstgras en borders met borderranden uitgevoerd in cortenstaal. De achtertuin biedt optimaal privacy.

De bonus van de woning is zonder twijfel de multi-inzetbare geïsoleerde bijbouw van ruim 75 m², verdeeld over 2 ruimtes. Een ideale garage met een daarin een extra berging en de achtergelegen *mancave*. Deze veelzijdige ruimte meet 34 m², heeft raampartijen, een extra zijdeur, airconditioning en is ook uitermate geschikt als kantoor/praktijk aan huis of ruimte voor inwonende kinderen. Via de naast het huis gelegen oprit en afgesloten carport is de garage met een auto bereikbaar.





BUITEN







TECHNISCHE GEGEVENS

De woning is recent zowel technisch als esthetisch gemoderniseerd:

Bouwdelen

Kozijnen, ramen en buitendeuren	Meranti hardhout (2022)
Dakpannen	2011
Schoorsteen	Verwijderd en dichtgemaakt (2022)
Erker	Aangebouwd in 2022
Riolering	Compleet, van garage tot aan straat, vernieuwd in pvc met diverse ontstoppingspunten

Isolatie

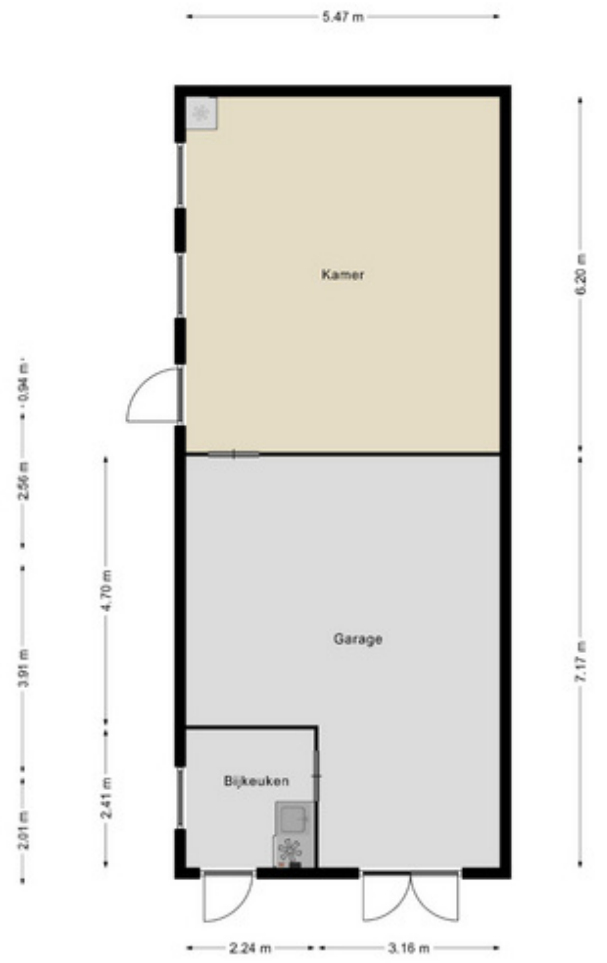
Dak	80 mm PIR van binnenuit geïsoleerd. (2022)
Platte daken	40 mm steenwol platen (2007)
Dakterras	140 mm recticel PIR (2022)
Glas	HR++ beglazing (2022)
Vloer	220 mm EPS (2022)

Installaties

Elektra	Vernieuwd, incl. meterkast, bedrading, inbouwdozen, (158) stopcontacten en schakelmateriaal ('22)
Verwarming	Warmtepomp Mitsubishi Electric Ecodan (januari 2023)
Warm water	Elektrisch boiler (2023)
Vloerverwarming	En vloerkoeling. Via warmtepomp, begane grond geheel en op badkamer-en suite (2022)
WTW	Brink Renovent HR Large (2022)
Vraaggestuurde balansventilatie	Met co2 sensoren op de slaapkamers en vochtsensoren op de badkamers (2022)
Zonnepanelen	10 stuks a 450 Wattpiek per met stuk en micro omvormers (2022)
Airconditioning	Daikin 5 KW (garage/bijbouw) en 2x2,5 KW + 1,3,5 KW eerste verdieping
Alarminstallatie	Inclusief 2 buitencamera's (2022)
Beregening	In voor- en achtertuin (2022)



PLATTEGRONDEN



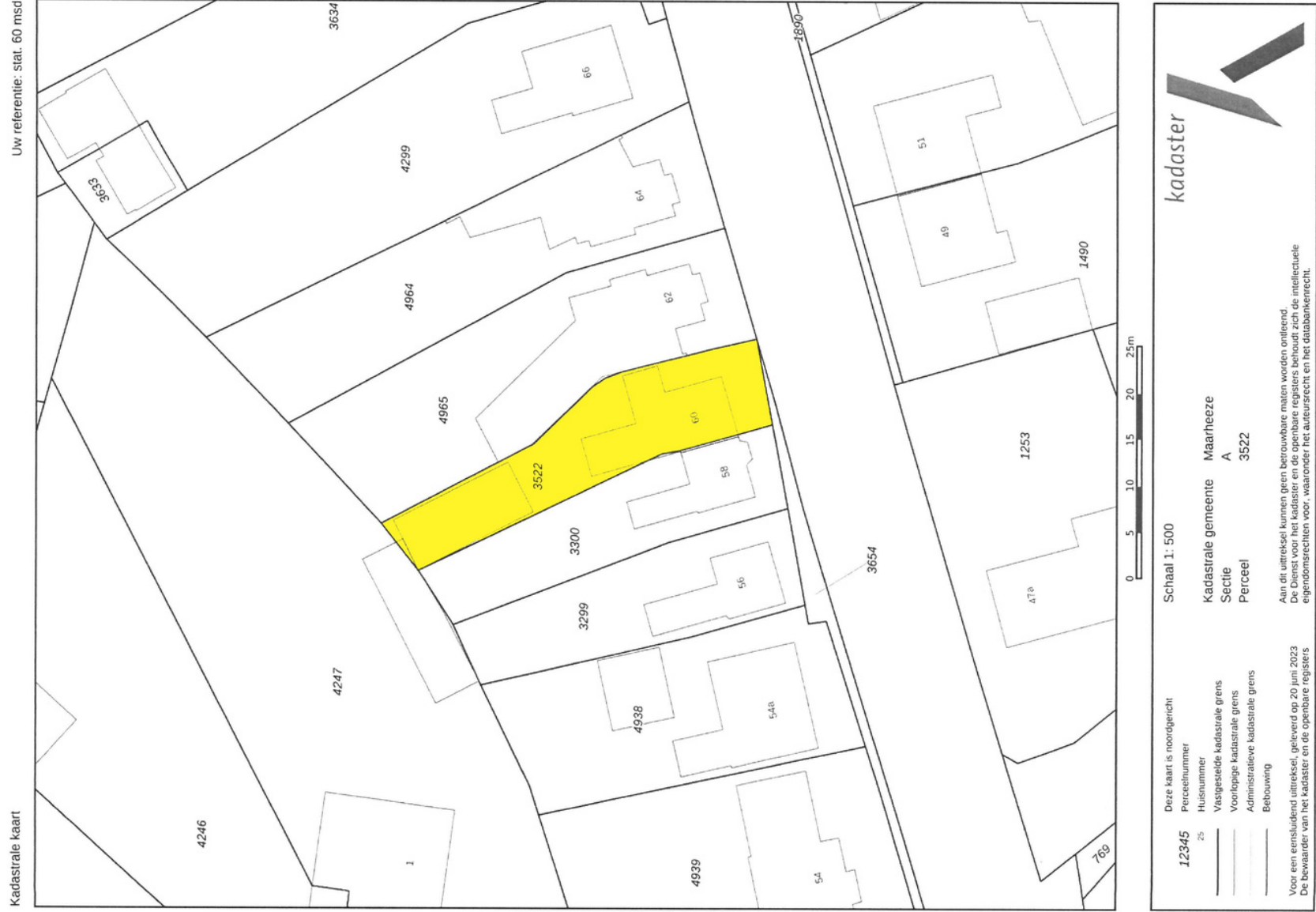


PLATTEGRONDEN 3D





KADASTER



9,3

Klanten waarderen Cranendonck Makelaars met een

Cranendonck Makelaars heeft alles in huis voor de verkoop van uw woning!

Natasha Kolsteren-Leereveld heeft als NVM-makelaar met ruim 25 jaar ervaring haar focus continu op uw belangen gericht. Samen met kandidaat-makelaar Mariëlle Swinkels onderscheidt zij zich sinds 2007 door een verfrissende en professionele kijk op de plaatselijke woningmarkt.

Uw woning staat dag en nacht in the picture in de etalage van ons centraal gelegen makelaarskantoor in Maarheeze. Wij kijken uit naar een kennismaking met u en uw woonwensen. Loop even binnen of bel ons voor een afspraak!

Voel je thuis.

- Actief verkoopteam
- 30 jaar ervaring
- Cranendonck Makelaars heeft alles in huis voor een perfecte verkoop
- Persoonlijke benadering, 100% aandacht en ontzorgen
- De mooiste woningpresentaties
- Uw woning dag & nacht in the picture

Natasha Kolsteren