



Bernhardstraat 41, 3248 AC Melissant

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl



Omschrijving

Rust, ruimte & comfort.

Aan de rustige rand van het dorp Melissant staat deze verrassende en goed onderhouden halfvrijstaande woning op een perceel van 430 m² eigen grond.

Sinds 2018 is de woning op diverse punten gemoderniseerd en voorzien van eigentijdse afwerkingen. U treft er onder andere een royale doorzonwoonkamer, een moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers én een ruime zolder. Vloerverwarming op de begane grond en een moderne afwerking zorgen voor comfortabel wonen.

De tuin rondom de woning biedt volop buitenruimte, parkeergelegenheid én praktische bijgebouwen. Een ideale gezinswoning waar u direct in kunt trekken en volop kunt genieten van rust en ruimte.

INDELING

BEGANE GROND

Wanneer u via de verzorgde, geheel bestrate oprit de zijentree van de woning betreedt, komt u binnen in de hal met vaste trap naar de slaapverdieping.

De toiletruimte – in 2019 vernieuwd – oogt strak en modern, met sfeervolle wit-houtlook betegeling en een wandcloset met fonteintje in een meubel.

De royale woonkamer, voorzien van een gezellige zithoek aan de voorzijde, voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en ruim aan. In de vaste kast bevindt zich de vijf-groeps vloerverwarmingsunit.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd met wit houten kastfronten met antraciet werkblad, is geplaatst in een dubbele wandopstelling. De inbouwapparatuur van Pelgrim, grotendeels vernieuwd in 2020, is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en dubbele spoelunit. De praktische trapkast zorgt voor extra opbergruimte.

De begane grond is in 2019 uitgevoerd met een plavuizen vloer waaronder vloerverwarming, die zorgt voor gelijkmatige warmte.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping leidt de overloop u naar 3 keurig afgewerkte slaapkamers, allen voorzien van strak stukwerk (2019). 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, terwijl de 3e kamer aan de voorzijde is gesitueerd.

De badkamer – eveneens in 2019 vernieuwd – is ingericht met een stijlvolle combinatie van witte en taupe betegeling, een moderne douchecabine, een wastafelmeubel met houtnerfstructuur, een tweede toilet, een designradiator en elektrische vloerverwarming.

Verder is er op de overloop een royale bergkast aanwezig en een toegang tot de zolder via een vlizotrap.

Tanis & Akershhoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl





2E VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een volledig bevloerde bergzolder, verdeeld in twee delen. Aan de voorzijde treft u de opstelplaats van de CV-combiketel (Remeha, 2010) en de mechanische ventilatie-unit.

Het achterste deel is voorzien van een laminaatvloer en een dakvenster, en biedt mogelijkheden als berg- of hobbyruimte.

TUIN EN BIJGEBOUW(EN)

De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd en biedt een combinatie van privacy, zon en schaduw. Aan de zijkant is een grote carport geplaatst, doorlopend tot aan de achtergevel – een fijne plek om altijd beschut te zitten.

De aangebouwde stenen garage is voorzien van elektra en verwarming, en in de tuin staat een karaktervolle gepotdekselde zeecontainer die dienst doet als berging.

Het royale gazon biedt ruimte aan spelende kinderen of tuinliefhebbers, terwijl de bestrate voortuin en oprit plaats bieden aan meerdere auto's.

Hier woont u vrij, comfortabel en met alle voorzieningen binnen handbereik.
Welkom thuis!

ALGEMENE KENMERKEN:

- halfvrijstaande woning met garage, carport/overkapping en vrijstaande berging;
- bouwjaar 1978;
- perceelgrootte: 430 m2 eigen grond;
- voorzien van dak-, muur- en kruipruimte (2018) isolatie;
- houten ramen en kozijnen, voorzien van dubbele en HR++ beglazing;
- de voor- en zijgevel zijn opnieuw gevoegd in 2020;
- carport en overkapping gerealiseerd in 2019;
- praktische keuken (Tieleman) inbouwapparatuur vernieuwd in 2020;
- modern uitgevoerde toiletruimte en badkamer (2019);
- verwarming en warmwatervoorzieningen via Cv-combiketel (Remeha 2010);
- tevens vloerverwarming op de begane grond aanwezig (2018 / 5 groepen);
- meubels zijn ter overname;
- oplevering in overleg.

OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 430 m ³
Perceel oppervlakte	: 430 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 97 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Dakraam

Locatie

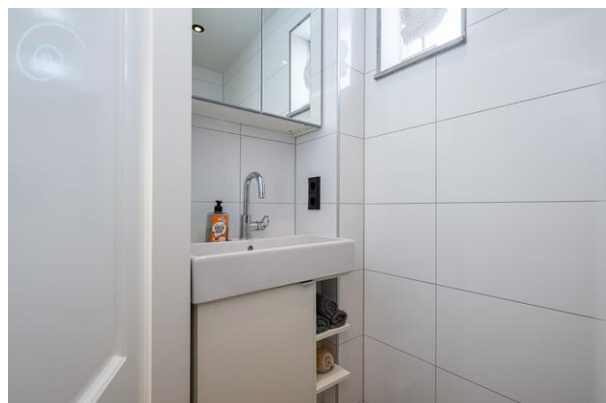
Bernhardstraat 41
3248 AC MELISSANT



Foto's



Foto's



Foto's



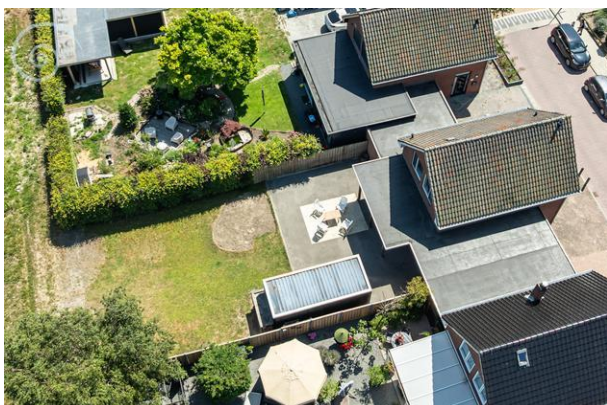
Foto's



Foto's



Foto's



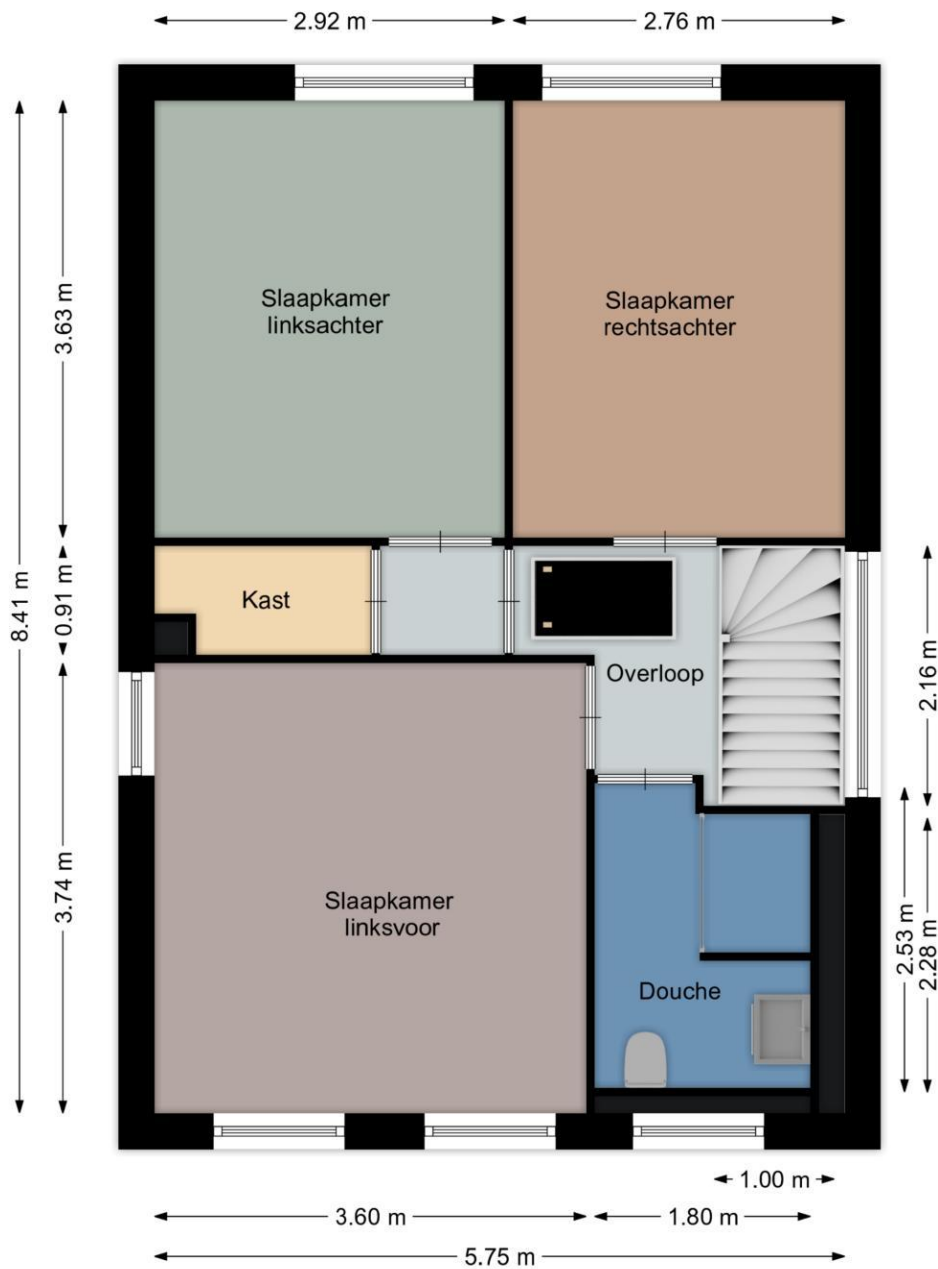
Plattegrond



Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

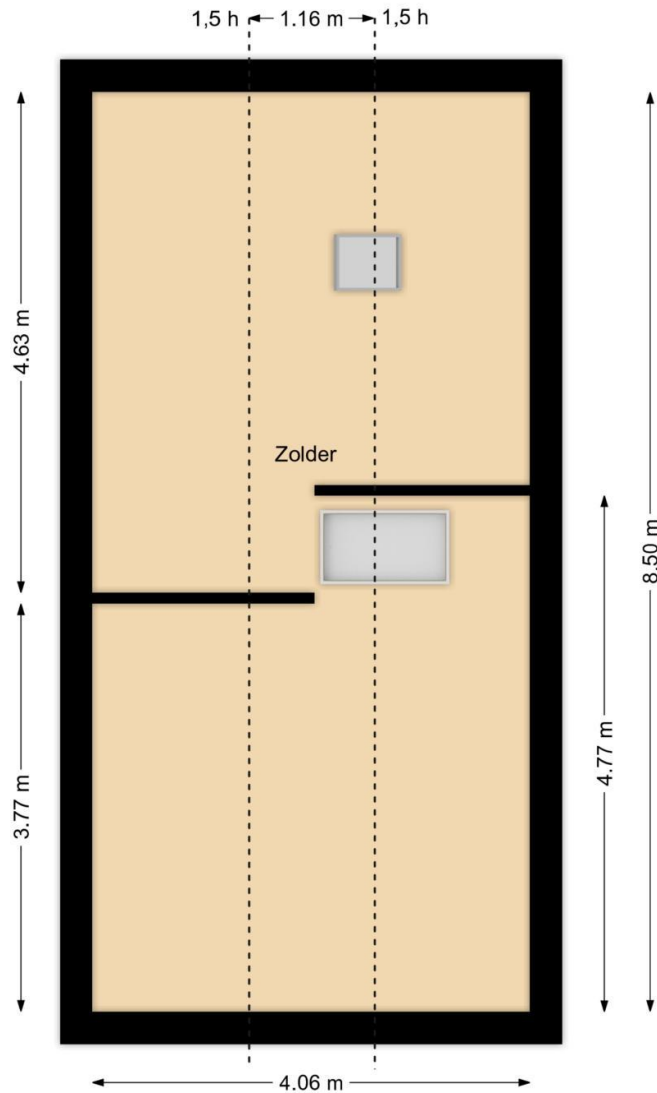
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.