



de sleutel tot
ieders droomhuis 

Vlassert 34 Reusel

Makelaar, dat lijkt mij een heel leuk vak! Dit is een opmerking die ik, sinds mijn start in de makelaardij in 1997, heel vaak te horen krijg. En ik moet toegeven het is ook een heel leuk vak. Iedere dag ontmoet ik weer nieuwe, bijzondere mensen. Ik kom bij veel mensen thuis. Wanneer ik een koper en een verkoper bij elkaar kan brengen is dit voor mij de kroon op mijn werk. Een tevreden klant maakt mijn dag goed.

Met vele jaren ervaring in de makelaardij is er geen enkele casus waar Emmie de oplossing niet voor vindt. Als makelaar heeft ze sinds 2007 al vele mensen mogen begeleiden naar hun nieuwe thuis. Met haar positieve uitstraling en enthousiasme staat zij iedereen te woord en kun je rekenen op professioneel en persoonlijk advies. Emmie draagt met haar punctualiteit, kennis en passie bij aan het ontzorgen van onze klant.

De spin in het web van ons makelaarskantoor. Danish is vaak het eerste aanspreekpunt, of je nu belt of bij ons op kantoor binnenstapt. Daarnaast is ze verantwoordelijk voor het creëren van de prachtige magazines die onze huizen presenteren. Bezichtigingen begeleiden is een van haar favoriete taken, ze heeft al veel kopers geholpen hun droomhuis te vinden. Ze brengt graag een persoonlijk tintje aan het proces door o.a. het verkoopbord te plaatsen bij trotse verkopers.

Anita Fiers

NVM Register makelaar
anita@pitmakelaars.com
(06) 21 931 959

Emmie Bogaart

NVM makelaar
makelaar@pitmakelaars.com
(06) 57 003 698

Danish Wouters

makelaar@pitmakelaars.com
(06) 10 494 087





Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Gebruiksoppervlakte wonen	199 m ²
Perceeloppervlakte	617 m ²
Inhoud	666 m ³
Bouwjaar	1963
Energie label	B



Instapklaar, ruim en energiezuinig wonen in Reusel!

Sommige huizen hebben iets bijzonders. Een eigen karakter, een geschiedenis die voelbaar blijft en tegelijk alle gemakken van modern wooncomfort. Vlassert 34 in Reusel, is zo'n woning!

Gelegen in het dorpshart van Reusel, op een royaal perceel van 617 m², biedt dit vrijstaande huis een unieke combinatie van ruimte en sfeer. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en diverse extra ruimtes is het de ideale plek voor een gezin, thuiswerkers of degene met familie op afstand.

De woning is gelegen aan een rustige straat nabij het Vlassertpleintje, een plek waar rust en levendigheid hand in hand gaan. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik: winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten zijn op loopafstand te vinden. Binnen enkele minuten wandel of fiets je de groene omgeving in met uitgestrekte bossen richting de Belgische grens. Tevens zijn er goede verbindingen naar uitvalswegen naar omliggende steden.

- De woning is volledig geïsoleerd middels dak-, muur- en vloerisolatie. De houten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing.
- Met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers op de eerste verdieping én een multifunctionele ruimte op de begane grond, is dit het ideale gezinshuis of voor degene met familie op afstand.
- Een woning met duurzame voorzieningen waaronder 2 cv-ketels, een warmtepomp en 3 airco's. Het huis is voorzien van energielabel B.
- Volop parkeergelatenheid! Met een eigen garage en grote oprit heb je altijd de mogelijkheid om je auto voor de deur te parkeren. De garage is tevens ideaal voor de motorrijder, klusser of hobbyist.
- Multifunctionele ruimte op de begane grond welke perfect dient als speelkamer, kantoor of praktijk aan huis.





Entree

Wanneer je dit huis binnenkomt, heb je direct het 'wauw-gevoel' van een riant woonhuis.

Er ligt een mooie tegelvloer en de wanden en het plafond zijn strak gestuct.

Vanuit de entree heb je toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de eet-/woonkamer en de hal naar het toilet. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een mooi dressoir en garderobe.

Het moderne toilet is strak afgewerkt met mooi stucwerk. Er is een vrij hangend toilet met een bijpassend fonteintje. Via het kleine raampje kun je het toilet op natuurlijke wijze laten ventileren.







Woonkamer

De royale woonkamer is écht een plaatje. Een heerlijke plek om lekker te ontspannen.

Dankzij de grote ramen valt er lekker veel licht binnen en kijk je fijn weg over de achtertuin.

De woonkamer is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote bank. Het eetgedeelte is de ideale plek om gezellig met vrienden en familie te dineren of borrelen.

De pvc-vloer is voorzien van vloerverwarming.

De houtkachel en het balkenplafond maken het sfeervolle plaatje helemaal compleet!







Keuken

Heerlijk kokkerellen in deze luxe leefkeuken!

De keuken is van alle gemakken voorzien om heerlijk te kunnen koken. Er is een inductiekookplaat, een fraai ingebouwde afzuigkap, een combimagnetron, quooker, vaatwasser en een koelkast.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een leuke eethoek.

De vloer is voorzien van betoncisé met een comfortabele vloerverwarming.

Middels de openslaande deuren stap je vanuit de keuken direct de achtertuin in.







Multifunctionele kamer

Aansluitend aan de keuken tref je de bijkeuken met extra bergruimte in een praktische ruime kastenwand. Ook hier is bij de verbouwing een toilet gerealiseerd. De technische ruimte met de witgoed aansluitingen is vanuit de bijkeuken bereikbaar.

Een extra kamer op de begane grond is altijd een leuke bonus. Zeker wanneer het ook nog eens een verrassend ruime en lichte kamer als deze betreft!

De multifunctionele kamer is momenteel in gebruik als speelkamer. Je kunt deze natuurlijk helemaal naar eigen wens en inzicht indelen!

De ruimte is ideaal te gebruiken als slaapkamer op de begane grond, speel-/werkkamer. Ook voor degene met een beroep aan huis vormt de kamer een grote plus.





Tuin

In deze tuin ben je ECHT buiten!
Rondom de woning ligt een riante
tuin die volop privacy biedt.

Het ruime terras is een fijne plek om
te genieten van de zon of gezellig
buiten te eten.

Door de grootte van de tuin is er
altijd wel een zonnig of juist
schaduwrijk plekje te vinden.

Er is voldoende ruimte voor
kinderen om te spelen, voor een
moestuin of om een groene oase te
creëren midden in het dorp.

Dankzij de vrije ligging geniet je hier
van rust en ruimte, terwijl alle
voorzieningen dichtbij zijn.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je maar liefst vijf volwaardige slaapkamers! De overloop voelt ruimtelijk aan en verbindt alle vertrekken op een natuurlijke manier aan elkaar. Grote ramen zorgen voor veel daglicht wat zorgt voor een lichte en open sfeer.

De master bedroom is royaal en door de open, hoge nok voelt deze nog ruimtelijker! De airco zorgt voor een heerlijke temperatuur gedurende het jaar.

Ook de tweede en derde slaapkamer hebben een praktisch formaat en zijn tevens voorzien van een eigen airco. De overige slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en behang op de wanden.













Badkamer

De luxe, onlangs gerenoveerde, badkamer biedt alles wat je nodig hebt voor optimaal comfort!

Er is een royaal ligbad, perfect voor een ontspannen moment na een lange dag. Een royale inloofdouche met rainshower, handdouche en zelfs een sunshower. Het moderne wastafelmeubel is strak afgewerkt en biedt voldoende ruimte om al je toiletartikelen op te bergen. Bij de verbouwing is gekozen voor hele mooie bijpassende kranen. Ook een modern toilet ontbreekt natuurlijk niet in deze eigentijdse ruimte.

De combinatie van de functionele indeling en mooie afwerking zorgt voor een luxe uitstraling, terwijl het neutrale kleurschema een rustgevende en tijdloze sfeer creëert. De vloerverwarming maakt het hele plaatje compleet!





Tweede badkamer

De tweede badkamer is een praktische aanvulling op de woning.

De ruimte is geheel betegeld en lekker fris.

De badkamer is uitgerust met een praktisch badmeubel met twee wastafels, een toilet en een royale inloopdouche.



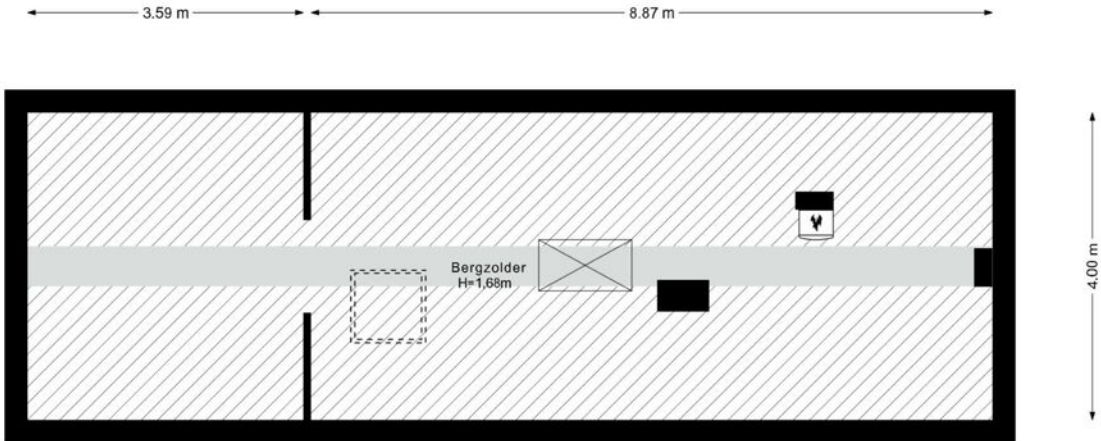
Begane grond



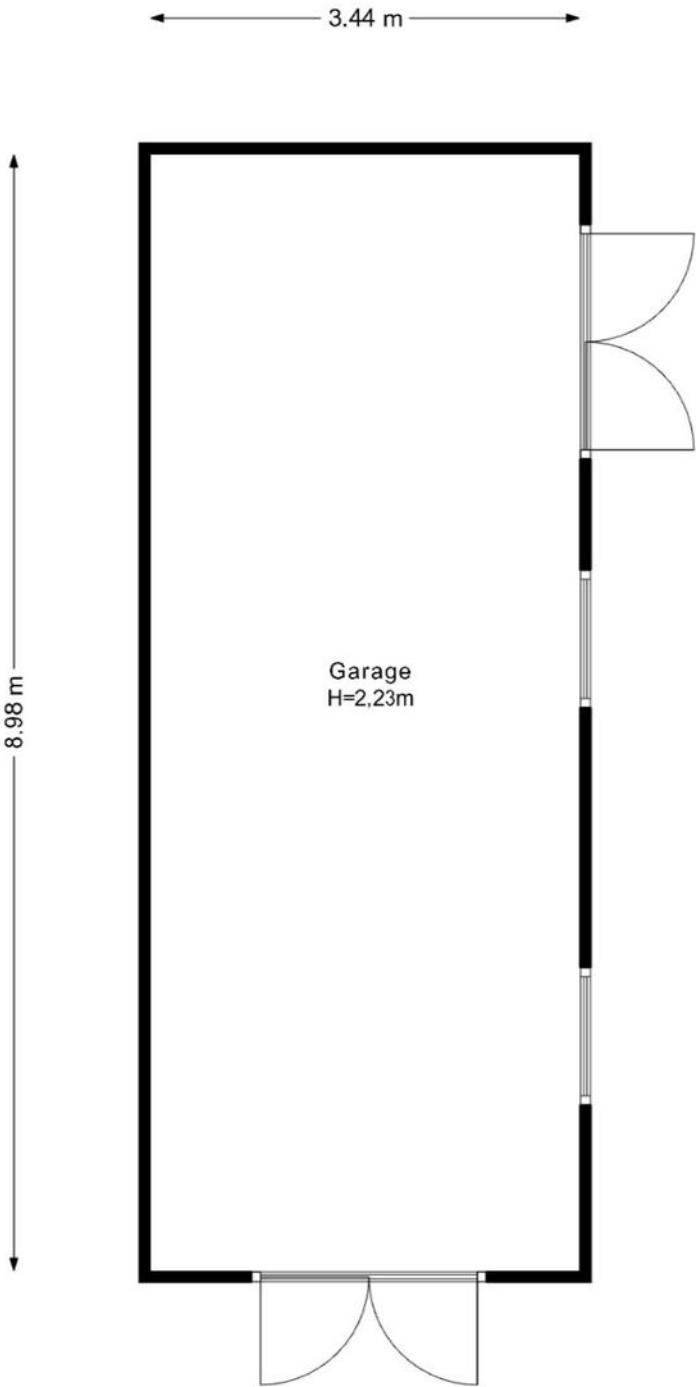
Eerste verdieping



Bergzolder



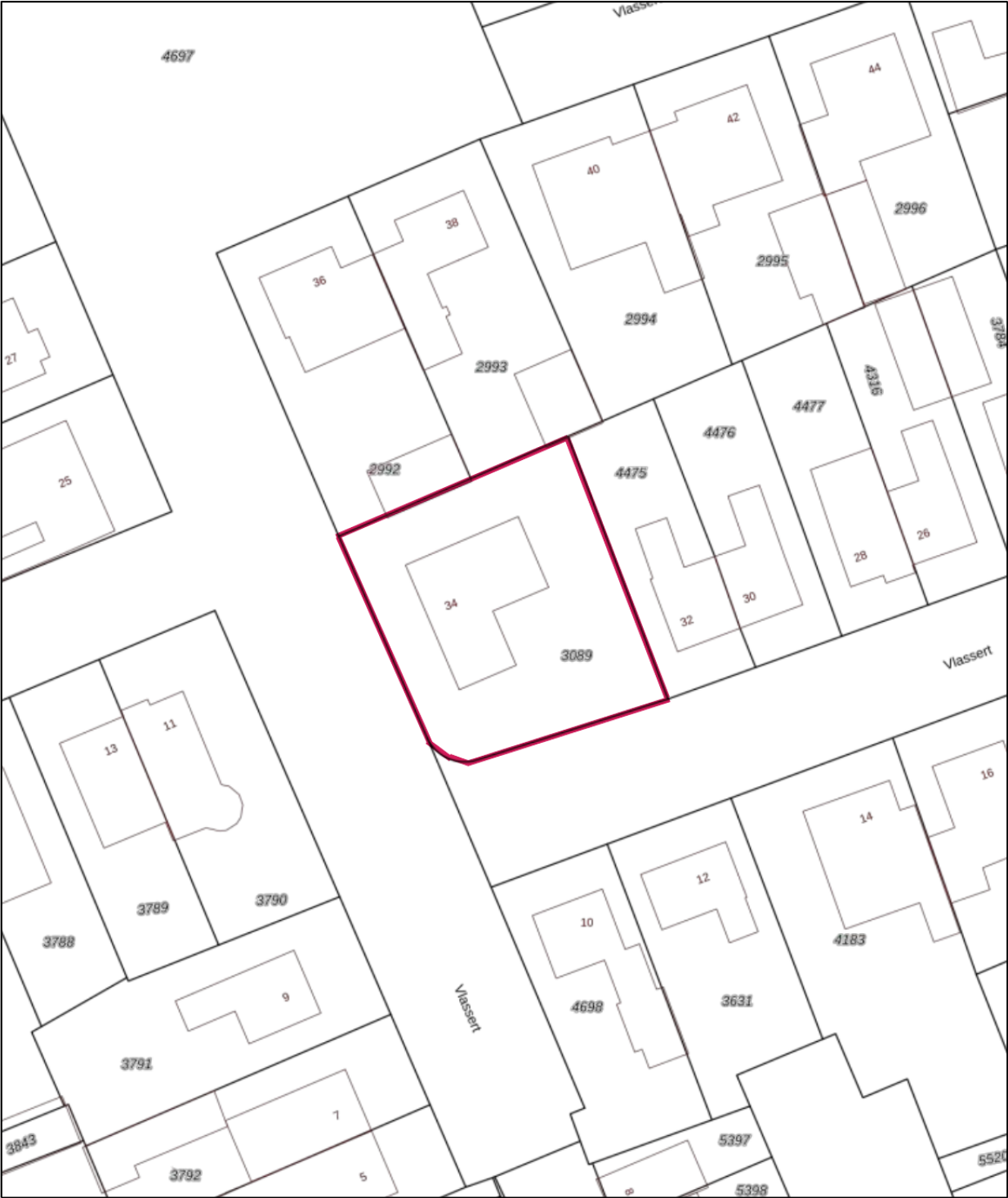
Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlassert 34



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Reusel

A

3089

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Algemene informatie

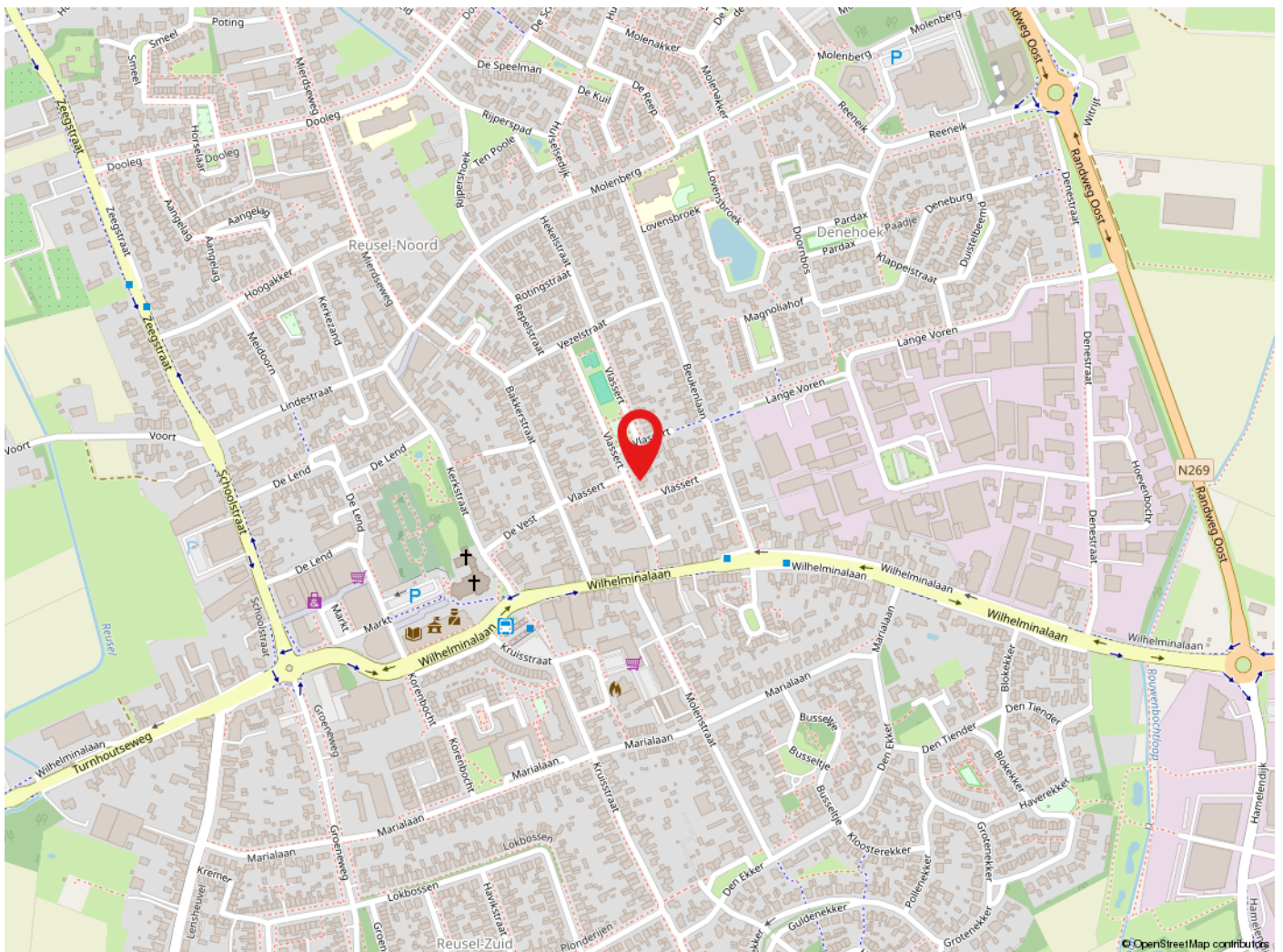
Wij behartigen de belangen van de verkoper. Makelaarscourtage komt voor rekening van de verkoper. U kunt uw eigen NVM aankoopmakelaar inschakelen.

Hoewel wij bij de samenstelling van deze brochure nauwkeurig te werk zijn gegaan, kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden.

Wanneer u deze woning koopt, dient u bij de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie af te geven ter grootte van 10% van de koopsom.

Graag horen wij uw reactie na de bezichtiging van deze woning.

Locatie



Reusel

De gemeente Reusel-De Mierden telt bijna 13.000 inwoners waarvan 8.500 in Reusel zelf. Reusel heeft voornamelijk nog een dorps karakter met diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en een busstation. De ligging van Reusel tegen de Belgische grens en op 20km van zowel Eindhoven als Tilburg is zeer gunstig. De omgeving heeft diverse belangrijke natuurgebieden zoals de Reuselse Moeren en de Peelse Heide. Er is voldoende werkgelegenheid in het nabij gelegen industriegebied.



de sleutel tot
ieders droomhuis



Tel: 040-2553003
makelaar@pitmakelaars.com

Anita Fiers: (06) 21 931 959

www.pitmakelaars.com