



Voorstraat 33, 3248 BL Melissant

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl



Omschrijving

Royale en energiezuinige halfvrijstaande woning in het hart van Melissant.

Welkom bij deze verrassend ruime en goed onderhouden halfvrijstaande woning uit 1965, gelegen in het rustige maar centraal gelegen Melissant.

In de loop der jaren is de woning gemoderniseerd, waarbij onder andere gevel- en dakisolatie zijn aangebracht, kunststof kozijnen zijn geplaatst en volledig dubbele beglazing is toegepast. De aanwezigheid van maar liefst 14 zonnepanelen draagt bij aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

Binnen treft u een sfeervolle en praktische indeling met een doorzonwoonkamer, een gezellige eetkeuken, een voormalige winkelruimte die is omgetoverd tot eet- en werkruimte, en vier volwaardige slaapkamers. De woning biedt daarnaast een moderne badkamer, een zonnig dakterras en een beschutte tuin met volop privacy.

Of u nu op zoek bent naar extra ruimte voor thuiswerken, hobby's of een groot gezin, deze woning biedt het allemaal. De combinatie van ruimte, duurzaamheid en ligging maakt dit een bijzonder aantrekkelijk object.

INDELING

BEGANE GROND

Wanneer u de woning binnenstapt via de entree aan de zijkant, valt direct de warme uitstraling van de terracotta kleurige plavuizenvloer op. Deze hal biedt toegang tot de nette toiletruimte met modern wandcloset, de trap naar boven en de ruime woonkamer.

De doorzonwoonkamer profiteert van royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen stroomt.

De voormalige winkelruimte aan de voorzijde van de woning is op doordachte wijze heringericht tot een sfeervolle eetkamer en een praktische kantoorruimte met vaste kasten. Hier bevinden zich ook de meterkast met maar liefst 13 groepen en krachtstroom, evenals de omvormer voor de zonnepanelen, keurig weggewerkt.

Aan de achterzijde vindt u de gezellige eetkeuken, uitgevoerd met terracotta plavuizen die zorgen voor een warme, landelijke uitstraling. De keukenopstelling is voorzien van blauwe kastfronten en een houtkleurig kunststof aanrechtblad.

Uiteraard is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, een 4-pits gaskookplaat, een koelkast, een vaatwasmachine en een combi-oven.

Twee vaste kasten bieden praktische opbergruimte voor servies en voorraad. Via de keukendeur stapt u direct de tuin in.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, eveneens met plavuizenvloer, voorzien van de opstelplaats voor de cv-ketel en de aansluiting voor uw wasmachine. Ook hier is een extra deur naar buiten, ideaal voor het dagelijkse gebruik.

Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl





1E VERDIEPING

De eerste verdieping bereikt u via een vaste trap. Boven aangekomen bevindt zich de royale overloop met toegang tot het dakterras en een luik naar de zolderverdieping.

Aan de achterzijde liggen de 1e en 2e slaapkamer, beiden voorzien van vaste kastruimte. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, eveneens met vaste kasten.

Drie slaapkamers én de overloop zijn bovendien voorzien van elektrische rolluiken voor extra comfort en verduistering.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een frisse kleurstelling van wit en antraciet en biedt een douchecabine, een wastafelmeubel en een designradiator.

Er is een aparte toiletruimte aanwezig in dezelfde kleurstelling.

De gehele verdieping is uitgevoerd met duurzame laminaatvloeren en kunststof ramen en kozijnen met horren.

2E VERDIEPING

De zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en betreft een niet bevroerde ruimte met de mechanische ventilatie-unit. Deze ruimte biedt volop potentie voor wie behoefte heeft aan extra bergruimte.

TUIN EN BIJGEBOUW(EN)

De tuin aan de achterzijde is volledig omsloten, waardoor u in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven.

Het betegelde terras nodigt uit om heerlijk buiten te zitten, terwijl de groene borders zorgen voor sfeer en kleur. Het houten tuinhuis is ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen.

Kortom, deze woning biedt u niet alleen veel ruimte en comfort, maar ook de zekerheid van een energiezuinig en degelijk onderhouden huis op een fijne locatie.

Bent u op zoek naar een instapklare woning met karakter en moderne voorzieningen? Dan nodigen wij u van harte uit om deze woning zelf te komen ervaren.



ALGEMENE KENMERKEN:

- halfvrijstaande woning met houten tuinhuis;
- oorspronkelijk bouwjaar 1965;
- in de loop der jaren gemoderniseerd;
- perceelgrootte: 158 m2 eigen grond;
- voorzien van dak-, en muurisolatie;
- begane grond is vervaardigd van hout en beton, verdiepingsvloeren hout;
- gehele 1e verdieping uitgevoerd met kunststof ramen en kozijnen;
- energielabel B;
- verwarming en warmwatervoorzieningen via Cv-combiketel (Nefit 2017);
- 14 stuks zonnepanelen (2017)
- 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	: € 399.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 555 m ³
Perceel oppervlakte	: 158 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 144 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1965
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 48 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnecollectoren
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Voorstraat 33
3248 BL MELISSANT



Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



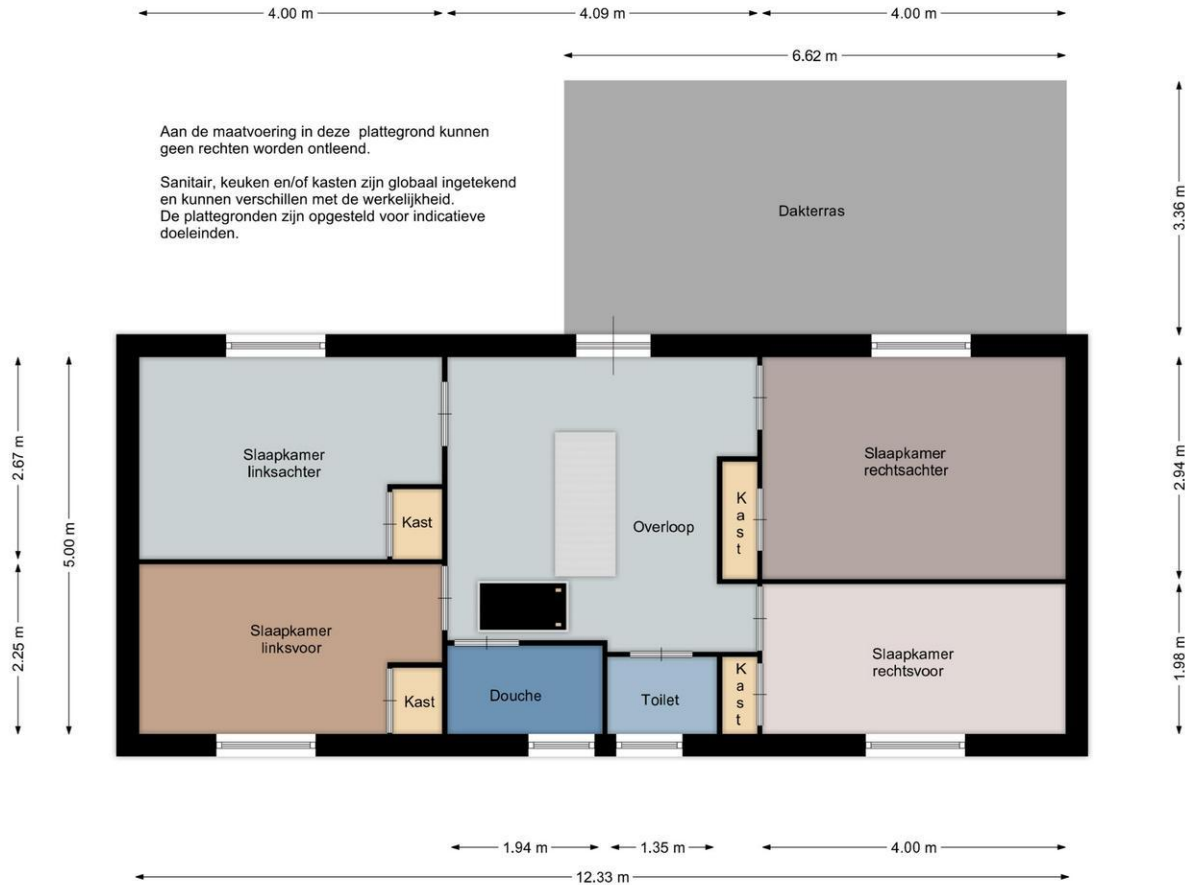
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



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.