



Vraagprijs € 925.000 k.k.

LIESHOUT Floreffestraat 2 a

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

PRAKTISCHE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwvorm/ type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2006
Kamers:	9
Woonoppervlakte:	270 m²
Perceeloppervlakte:	645 m²
Inhoud:	1247 m³
Bijgebouwen:	12 m²
Tuin gelegen op:	Zuidoost
Ligging:	aan rustige weg
Isolatie:	Volledig geïsoleerd

Deze degelijk gebouwde, zeer goed onderhouden vrijstaande woning is geschikt voor gelijkvloers wonen door de aanwezigheid van 2 slaapkamers en een badkamer op de begane grond.

Op de 1e verdieping bevinden zich nog eens 3 slaapkamers en de 2e badkamer.

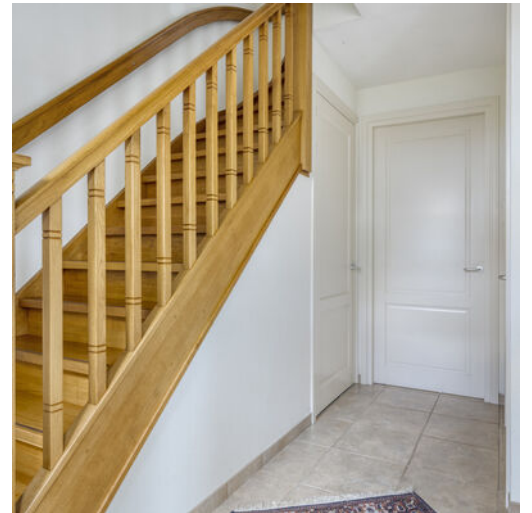
De royale inpandige garage heeft een verdieping en is ideaal geschikt voor gebruik als hobbyruimte.

De afsluitbare oprit en overdekte entree geven toegang tot de woning. In de ruime hal bevinden zich de verdiepte voorraadkast, trapopgang en toiletruimte.

Vervolgens is de ruime woonkamer toegankelijk.



Floreffestraat 2A



Entree & toilet





Woonkamer



De ruime woonkamer is volledig gestucadoord met o.a. sierlijsten en geniet volop lichtinval dankzij de ramen die doorlopen tot aan de grond. In het zitgedeelte is een gashaard met luxe natuurstenen schouw aanwezig en ensuite deuren geven toegang tot de keuken. Een schuifpui geeft toegang tot de tuin.



Woonkamer





De moderne keukenuitrusting is in wandopstelling geplaatst met een extra wandunit. De keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven, stoomoven en natuurstenen werkblad en achterwand.

Aan de keuken is een ruime bijkeuken gelegen met een 2e keukenblok, witgoedaansluitingen en eigen entree naar de oprit. Aan de bijkeuken liggen 2 (slaap)kamers en de badkamer. Ook is de inpandige garage toegankelijk.

De 1e slaapkamer is als kantoorruimte in gebruik en is voorzien van een praktische schuifwandkast.

De 2e slaapkamer heeft een schuifpui naar de achtertuin.



Keuken





Slaapkamer





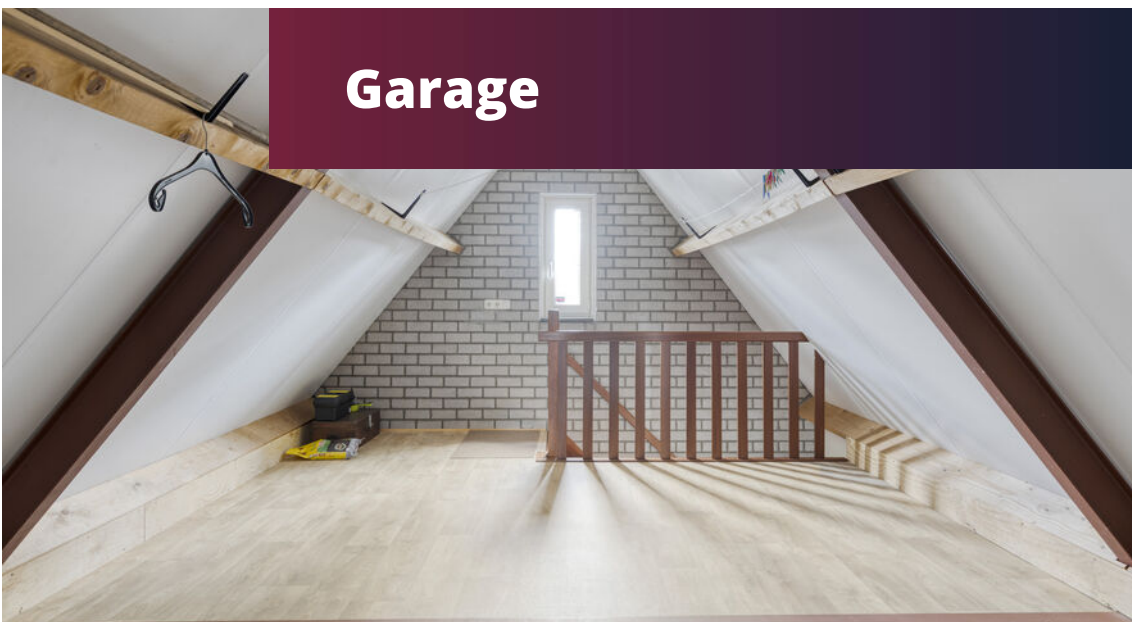
Slaapkamer

De badkamer op de begane grond is toegankelijk via een schuifdeur, is ruim van afmeting en uitgerust met een inloopdouche, hangend toilet, ligbad en wastafel. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn gestucadoord.

De ruime, inpandige garage van ca. 32 m² heeft een vaste trap naar een ruime zolderverdieping. In de garage zijn de cv-installatie, centrale stofzuiginstallatie en meterkast aanwezig, alsmede een extra berging. De sectionaaldeur geeft toegang tot de oprit en middels een loopdeur is de achtertuin te bereiken.



Badkamer



Garage



De keurig aangelegde tuin voorziet in een overdekt terras aan de keuken en een luxe tuinhuis. De tuin biedt volop privacy en is aangelegd met diverse borders, een gazon, sierbestrating. Het luxe tuinhuis is geïsoleerd, voorzien van verwarming en biedt een heerlijke zitplek om lange avonden van de eigen tuin te genieten. Achter in de tuin is een handige overdekte opslagruimte gelegen.

Aan de overloop op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, een trapkast en de 2e badkamer gelegen.

Deze badkamer is voorzien van een inlopdouche, hangend toilet en wastafel.

De 3 slaapkamers zijn allen ruim van afmeting en afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en een linoleumvloer. Een vaste trap zorgt voor toegang tot de ruime zolder op de 2e verdieping.





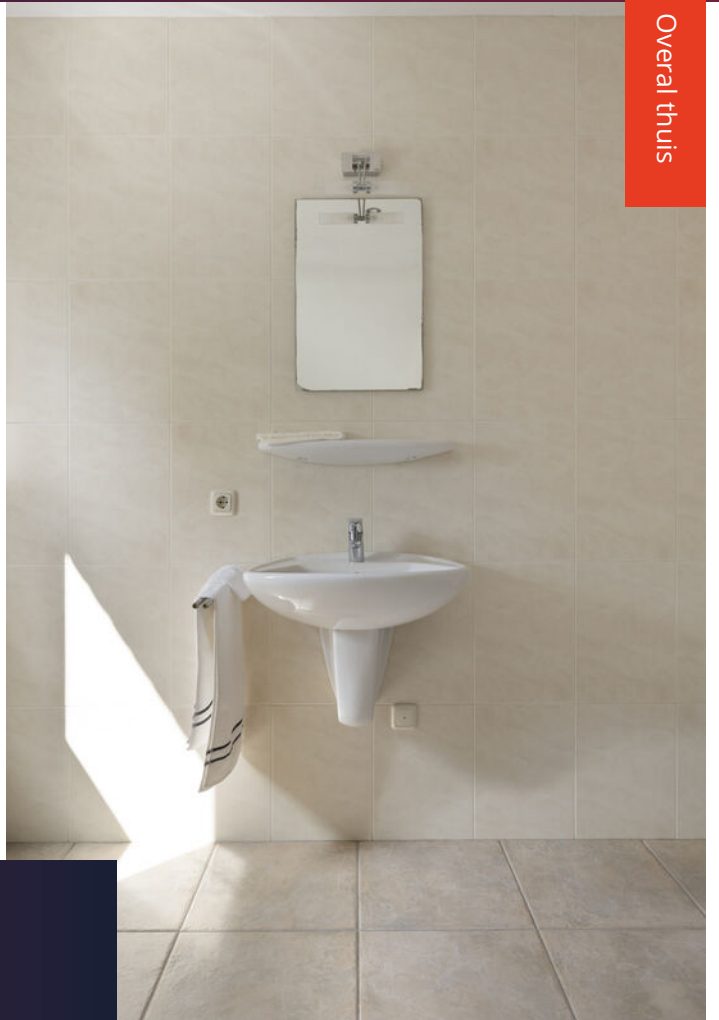


Tuinhuis



1e verdieping





Badkamer





Slaapkamers





Zolder



Bijzonderheden

- Degelijke gebouwde, vrijstaande woning
- 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers en 2e badkamer op de 1e verdieping
- Luxe keuken
- Ruime inpandige garage met verdieping
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en stucwerk afwerking
- Onderhoudsvriendelijk met volledig kunststof kozijnen
- Volledig geïsoleerd en energielabel A
- Gelegen aan het centrum van Lieshout

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Begane grond

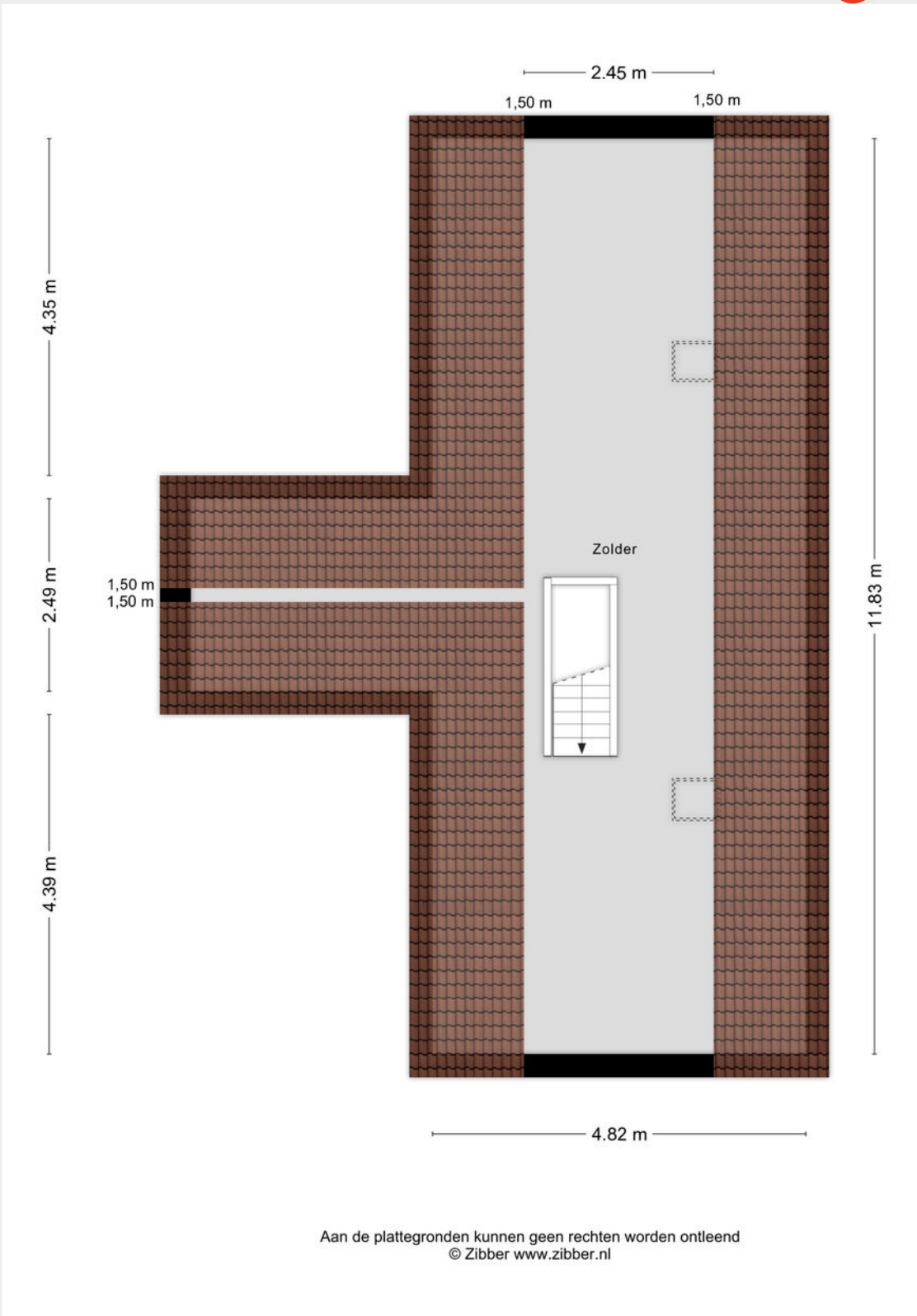
Plattegrond



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

1e verdieping

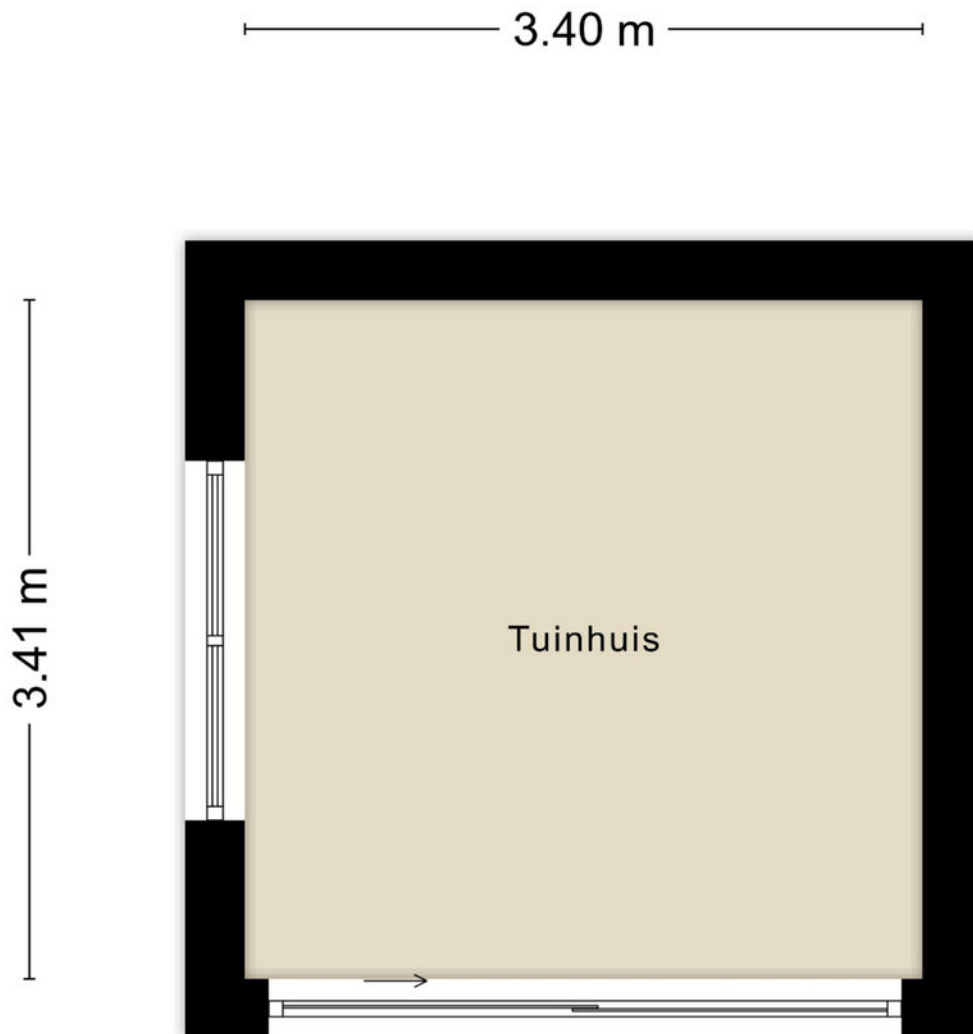
Plattegrond



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

2e verdieping

Plattegrond

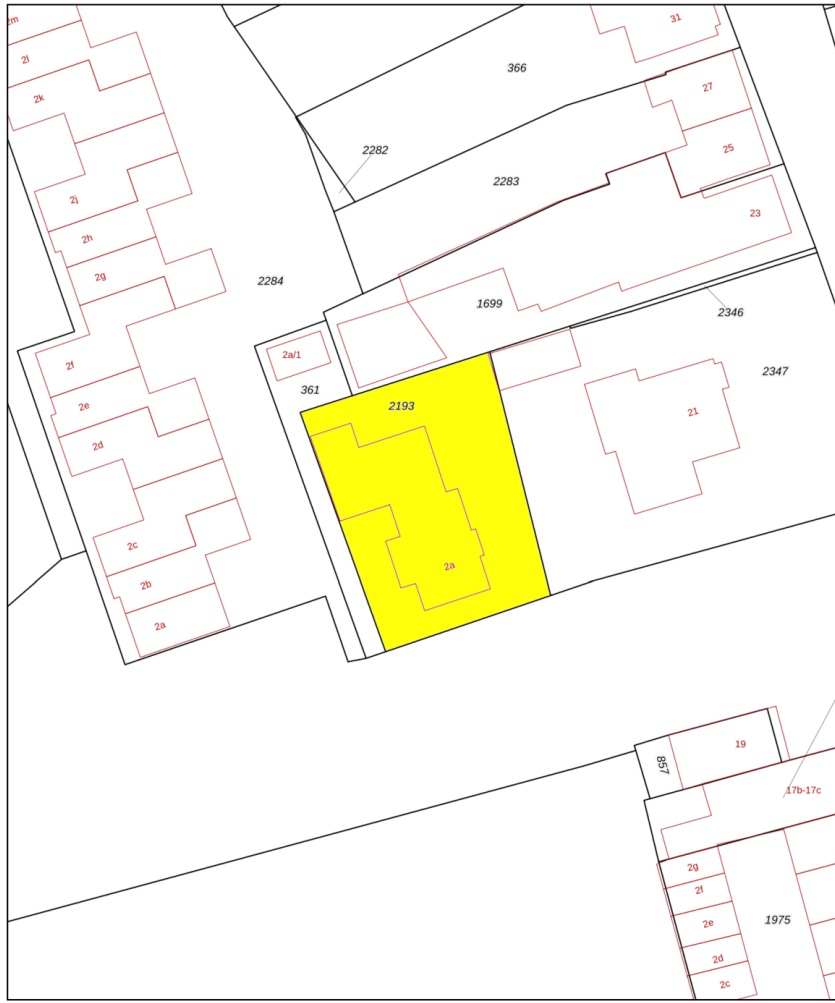


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis

Kadaster & Locatie


Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Lieshout
	Huisnummer	Sectie	I
	Vaaggestelde kadastrale grens	Perceel	2193
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.



Kadastrale gemeente
Lieshout

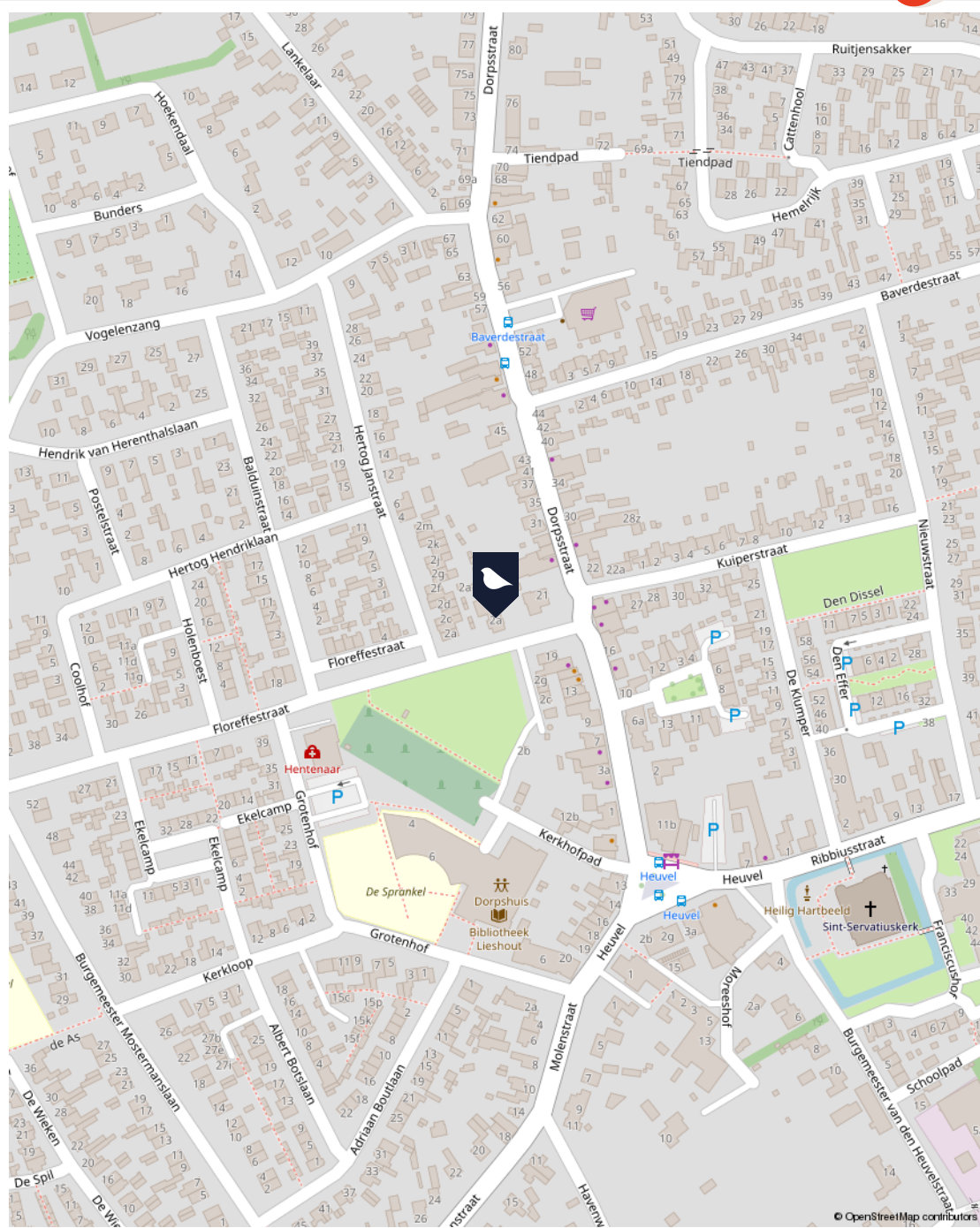
Sectie en perceel
I 2193

Oppervlakte
645 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- glazen hanglamp woonkamer			
- losse schemerlampjes			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in kantoor			
- overige kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
grote ronde schaal in tuin en middelste dennenboompje tegen muur bij burens			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Laura der Kinderen

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E l.derkinderen@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

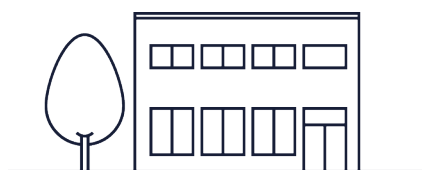


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van den Berk en Kerkhof Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Floreffestraat 2-a
Postcode/plaats	5737cp, Lieshout
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 18-08-2025

Datum meetrapport 19-08-2025

Certificaatnummer 1571467

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	270,00 M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	66,30 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	31,10 M ²
Externe bergruimte	11,60 M ²
Bruto vloeroppervlak	489,60 M²
Bruto inhoud woning	1.247,34 M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011