



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Dorpsstraat 110 Lieshout

**Prachtige levensloopbestendige villa
op een royaal perceel met volop
mogelijkheden.
Woning met slaapkamer en badkamer
op de begane grond, inpandige
garage, 4 slaapkamers en badkamer
op de verdieping.**

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Deze prachtige villa is zeer geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Dankzij de slimme indeling is de woning niet alleen perfect voor levensloopbestendig wonen, maar ook zeer geschikt voor gezinnen, werken aan huis of een combinatie van wonen en mantelzorg. Het royale perceel en de ruimte rondom de woning geeft zeer veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld praktijkruimte en kantoor aan huis. De woning is gunstig gelegen t.o.v. Helmond (15 autominuten) en Eindhoven (25 autominuten).



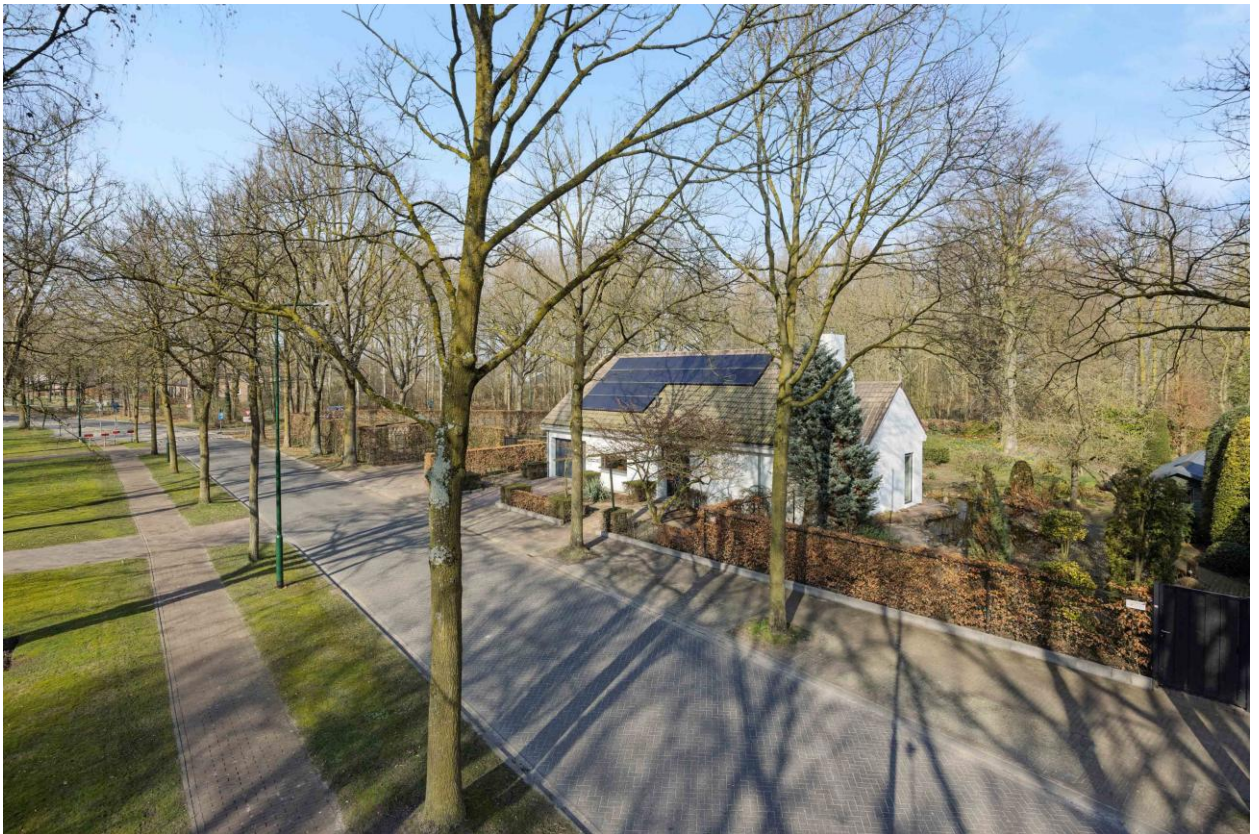
Inhoud	918 m³
Gebruiksoppervlakte wonen	216 m²
Perceeloppervlakte	1.692 m²
Bouwjaar	1977
Aanbouw woning	2012
Energie label	C
Aanvaarding	in overleg

BIJZONDERHEDEN

- De woning is onder architectuur gebouwd.
- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
- Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
- Begane grond; nagenoeg geheel met vloerverwarming.
- In 2022 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst.
- In 2012 zijn de slaapkamer en badkamer op de begane grond aangebouwd.
- In 2012 zijn de gevels gereinigd en gekeimd.
- Voor de woning zijn 3 parkeerplaatsen gesitueerd en een eigen oprit geeft toegang tot de garage.
- In de tuin is een natuurlijke geluidswal aangelegd en er bevindt zich een prachtige, meer dan 100 jaar oude notenboom in de tuin.
- De woning is levensloopbestendig.
- De woning is prachtig gelegen nabij de dorpskern. Er is een ruim perceel aanwezig welke veel privacy biedt en diverse gebruiksmogelijkheden geeft.







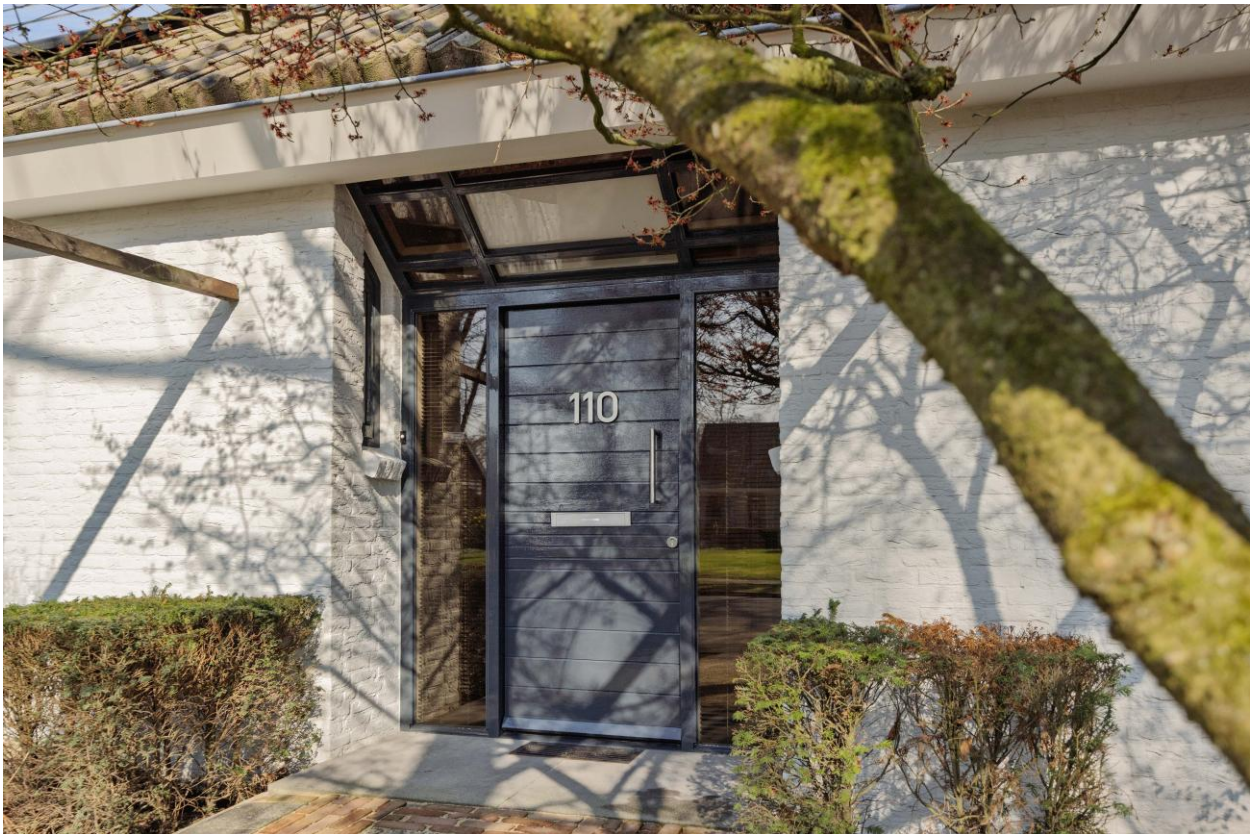
Dorpsstraat 110, Lieshout



Dorpsstraat 110, Lieshout



Dorpsstraat 110, Lieshout



Dorpsstraat 110, Lieshout

BEGANE GROND

Middels fraaie overdekte entree toegang tot de hal. Moderne voordeur met ramen aan beide zijden. De ruime hal heeft een garderobe, meterkast (11 groepen + 3 aardlekschakelaars + 2 krachtgroepen + glasvezelaansluiting) en toilet. Hal met stucwerkwallen en houtenvloer met vloerverwarming. De hal geeft toegang tot de keuken met eetgedeelte en de kelder.





Moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



Royale woonkamer met prachtige roomdivider inclusief sfeervolle doorkijk gashaard en inbouwverlichting. Moderne houtenvloer met vloerverwarming, vlak stucwerk wanden, stucwerk plafond en inbouwverlichting. De ramen tot de grond geven veel lichtinval, een ruimtelijk gevoel en een naadloze overgang naar de tuin.











In het midden van de begane grond is de moderne trap gesitueerd welke functioneert als een divider tussen de woonkamer en keuken. De trap heeft sfeervolle trapverlichting en een RVS leuning.





De vloer uit de woonkamer loopt door naar de keuken. De keuken heeft openslaande tuindeuren naar het terras en inbouwverlichting.





De leefkeuken in het hart van de woning heeft een fraai inbouwmeubel met spoeliland, granieten werkblad, vaatwasser, RVS spoelbak en Quooker. Inbouwmeubel met diverse lades inductiekookplaat en RVS afzuigscreen. Kastenwand met lades, koelkast, oven en stoomoven. Er zijn diverse electra punten aanwezig in de keuken. Een prachtige zichtlijn vanuit de keuken naar woonkamer en de tuin ondersteund door verlichting.









Middels schuifdeur doorgang naar de slaapkamer op de begane grond. De lichte slaapkamer heeft diverse ramen tot de grond, enkele met draai-kiep mogelijkheid, houtenvloer en vlak stucwerk wanden. De slaapkamer heeft dubbelzijdige royale inbouwkasten en direct toegang tot de badkamer.







Via een schuifdeur toegang tot de ruime badkamer. Badkamer met zeer royale inloopdouche inclusief regendouche en handdouche, 2 aparte wastafels met lades, ruime spiegel met verlichting, wandcloset en designradiator. Er zijn ook inbouwspots, mechanische ventilatie en tegelvloer met vloerverwarming aanwezig.





Vanuit de keuken middels een schuifdeur toegang tot het kantoor. Het kantoor heeft middels een groot raam uitzicht op de voortuin.





Vanuit de garage toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken heeft een praktisch legplank, uitstortgootsteen en aansluitingen voor wasapparatuur op verhoging. Een deur geeft toegang tot de tuin.



Inpandige garage met elektrische sectionaal deur en tegelvloer. Tevens is er een technische ruimte met opstelling cv-combiketel merk Nefit Topline, bouwjaar 2012, unit mechanische ventilatie en unit voor de vloerverwarming. De garage is bereikbaar middels een eigen oprit.



Vanuit de hal toegang tot de kelder. De stahoogte in de kelder is ca. 2,0 meter. diep. De kelder is volledig droog.

1^E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers, separate toiletruimte, badkamer en diverse bergruimtes.

De slaapkamers zijn allen voorzien van vloerbedekking, schroten wand- en plafond afwerking, radiatoren en diverse inbouwkasten. Er zijn 3 dakkapellen en 3 wastafels aanwezig.



VIER RUIE
SLAAPKAMERS



Eén slaapkamer heeft een directe doorgang naar de badkamer.









De badkamer heeft een ligbad, douchecabine en wastafel met ombouwmeubel. Het dakraam geeft veel daglicht.





Separaat gelegen toiletruimte.

TUIN + BERGING

De prachtig aangelegde en veel privacy biedende tuin is voorzien van een gazon, sierbestrating, terras, fraaie beplanting, volwassen bomen, grote vijver en een natuurlijke geluidswal.

Er is een praktische ruime houten berging aanwezig in de tuin. Deze is bereikbaar middels een poort via de oostzijde van de woning, rechtstreeks vanaf de (Dorps)straat.



**HET RUIME PERCEEL
GEEFT ZEER VEEL
PRIVACY EN
MOGELIJKHEDEN**



DIERENVERBLIJF

Naast de woning is een deel van het perceel in gebruik geweest als dierenverblijf met hekwerk. Hier is een houten hok aanwezig voor dieren. Dit gedeelte van het perceel is voorheen gebruikt als moestuin.









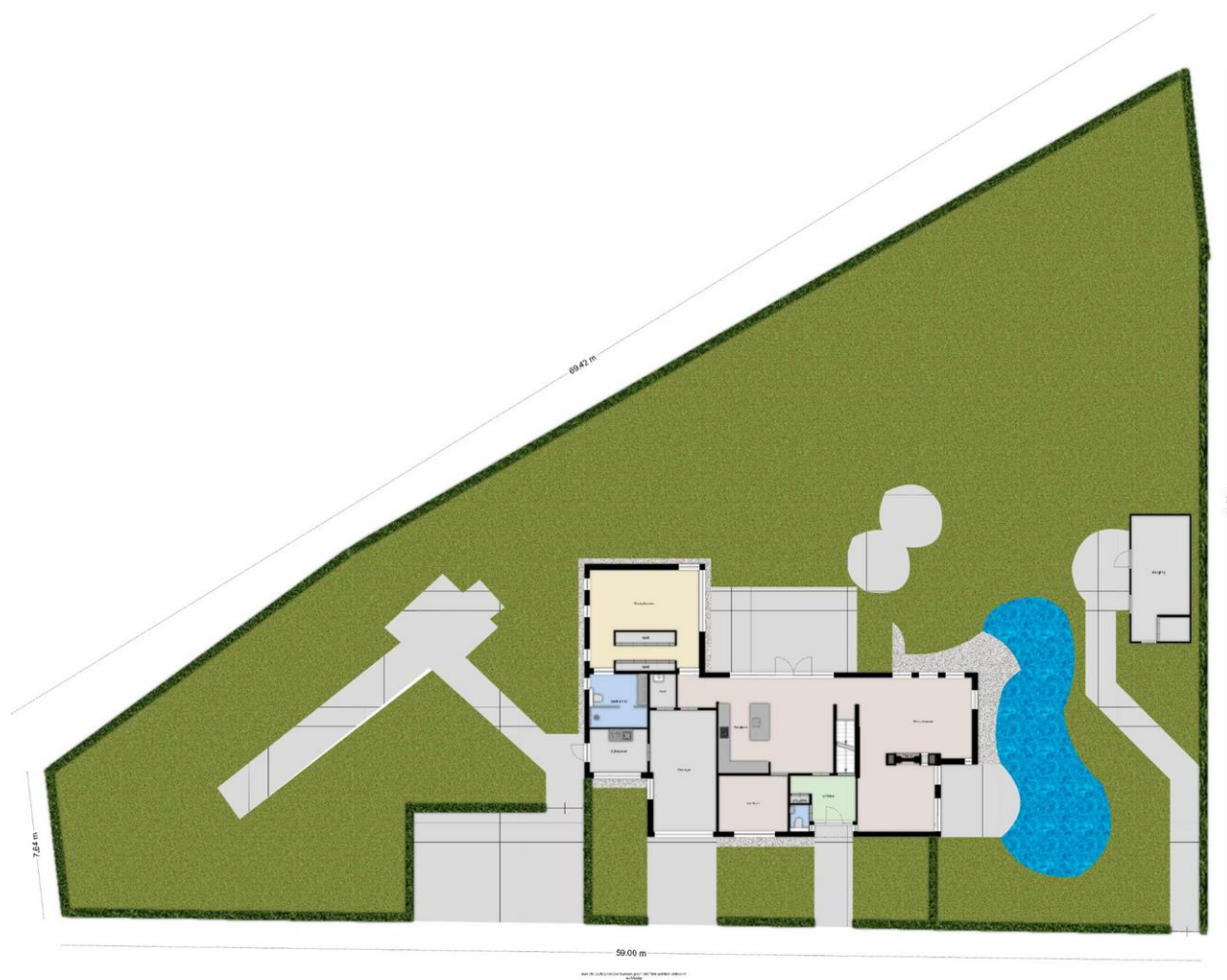
Dorpsstraat 110, Lieshout



Dorpsstraat 110, Lieshout



SITUATIE WOONHUIS MET TUIN RONDOM



BEGANE GROND

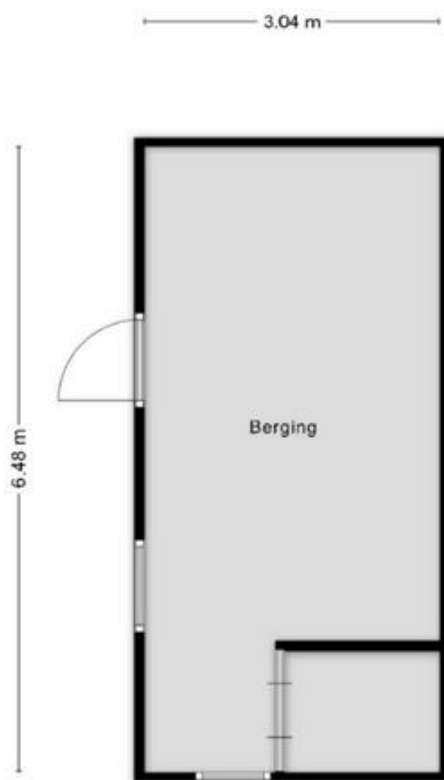


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

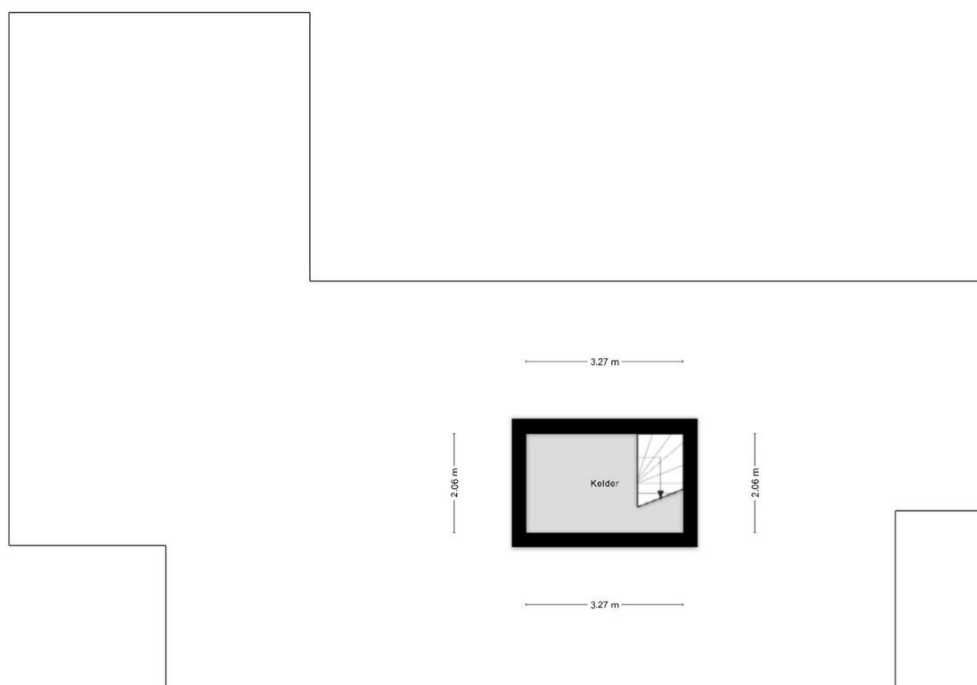
1^E VERDIEPING



BERGING + KELDER

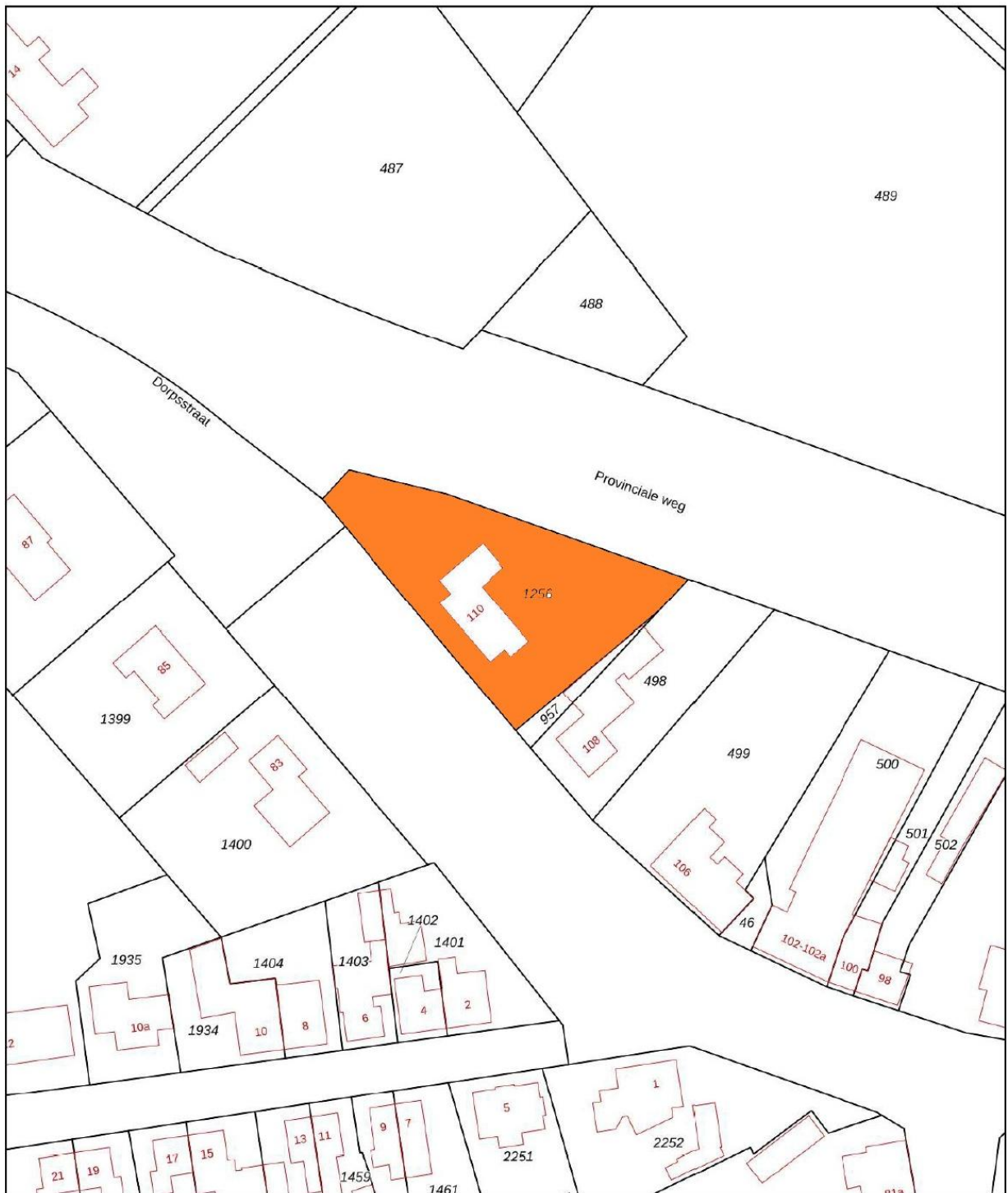


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Lieshout Sectie I Perceel 1256</p> <p>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.</p>	
---	---	---

VOORWAARDEN

Informatie

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden en zijn wij afhankelijk van derden. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties, wij, noch de verkoper, aanvaarden dien aangaande enige aansprakelijkheid. Wij adviseren u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek.

Onderhandelingen

Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Een eventuele koopovereenkomst komt alleen tot stand door ondertekening van een schriftelijke koopakte door zowel koper als verkoper.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, conform model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Drie dagen bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Maatvoering

De woning is ingemeten volgens de regels van de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is een set van regels die bepalen hoe de gebruiksoppervlakte van een woning moet worden gemeten. De branchebrede meetinstructie is echter niet perfect en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Dit komt bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.