



**Gerry
Kanters**
MAKELAARDIJ

BROCHURE
Koolwitje 32
5711 NN Someren



Weet hoe waardevol wonen is...

Koolwitje 32 Someren



Someren, Koolwitje 32

Deze keurig afgewerkte en uitgebouwde middenwoning is gelegen in Waterdael III. Er is een voor- en achtertuin en in de tuin bevindt zich een sfeervol overdekt terras. De woning heeft een mooie uitstraling en ligt in een rustig woonwijk op fietsafstand van het centrum.

Perceelsoppervlakte	: 108 m²
Woonoppervlak	: 107 m²
Inhoud	: circa 380 m³
Aanvaarding	: in overleg
Vraagprijs	: € 405.000,00 kosten koper

Koolwitje 32 Someren

KENMERKEN

- Deze woning is gebouwd in 2015 en werd tijdens de bouw meteen vergroot met een aanbouw aan de achterzijde. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen en mooie gevelstenen. Het dak is afgewerkt met gebakken dakpannen en er zijn brede goten aanwezig. De staat van onderhoud is uitstekend. De woning is instapklaar.
- Deze energiezuinige woning heeft energielabel A+. De woning is volledig geïsoleerd en er liggen zeven zonnepanelen op het dak.
- De woonkamer is extra ruim en voorzien van een sfeervolle gashaard met houtenomlijsting. De lichtinval is erg mooi omdat de achtergevel vrijwel volledig uit glas bestaat.
- De nette keukeninrichting biedt veel bergruimte en is voorzien van inbouwapparatuur.
- De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming (hoofdverwarming). Ook in de badkamer is vloerverwarming aanwezig.
- Op de eerste verdieping bevinden zich twee grote slaapkamers en er is een luxe badkamer.
- De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken en er is een groot dakraam. Hier zou u eenvoudig een derde slaapkamer kunnen realiseren.
- De tuin heeft een fijne zonligging en is netjes aangelegd. Achter in de tuin bevindt zich een overdekt terras.
- De woning ligt in een rustige woonstraat in een geliefde woonwijk aan de rand van Someren-Dorp.



Koolwitje 32 Someren

VOORZIJD

In de voortuin staan voornamelijk vaste planten. Een beklinterde inrit geeft toegang tot de voordeur.



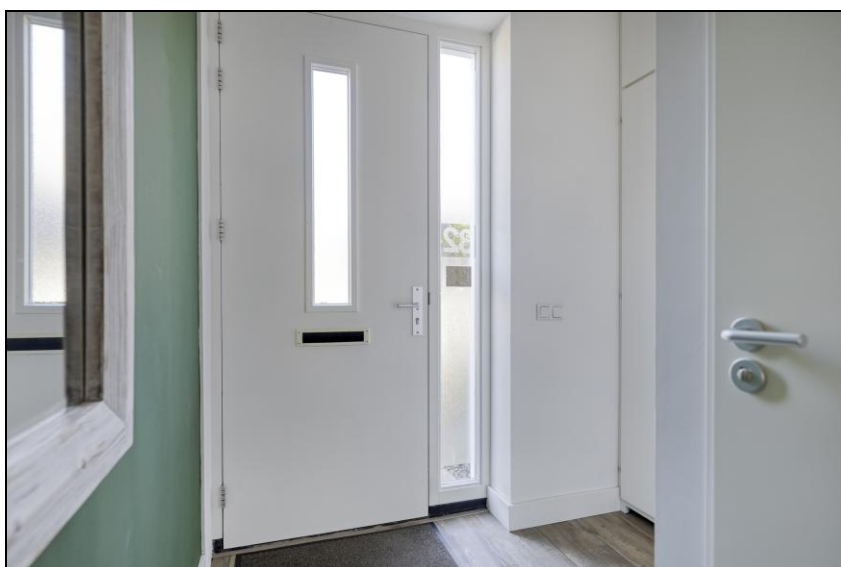
INDELING

Begane grond

In de hal ligt een pvc vloer. Deze vloer heeft de uitstraling van hout en onder deze vloer ligt vloerverwarming. De wanden zijn geschilderd en het plafond is afgewerkt met spuitwerk.

In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Naast de meterkast is een smalle kast aanwezig.

Een hoge deur geeft toegang tot de woonkamer met open keuken.



Koolwitje 32 Someren

Meterkast

In de meterkast bevinden zich de glasvezelaansluiting en de gas-, water- en elektrameters. Er zijn acht groepen (waarvan een dubbele groep) en er is een extra groep voor de zonnepanelen.

Toilet

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Zowel het tegelwerk als het sanitair zijn uitgevoerd in wit. Het stucwerk sluit netjes aan op het tegelwerk. Het plafond is, net als in de hal, afgewerkt met spuitwerk.



Woonkamer en keuken

Keuken

De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. De keukeninrichting bestaat uit een hoekopstelling en er is een extra grote keukenkast. Via het grote raam aan de voorzijde kijkt u mooi uit over de rustige woonstraat.

De aanwezig keukeninrichting werd eind 2024 gemoderniseerd. De fronten werden vernieuwd en het werkblad vervangen. De hoekinrichting is nu voorzien van een kras- en hitte bestendig werkblad van het merk Dekton. In dit blad zijn een spoelbak en een 4-pits inductiekookplaat opgenomen en boven de kookplaat hangt een afzuigkap. Verder beschikt de keuken over een combi magnetron/oven, een koelkast en een vrieskast. Een vaatwasser is nu niet aanwezig maar zou eventueel wel geplaatst kunnen worden. Er is veel bergruimte in lades en kasten.

Koolwitje 32 Someren

In deze keuken hangt een airco-verwarmingsunit waarmee u de woonkamer en keuken kunt koelen en kunt (bij)verwarmen.



Koolwitje 32 Someren



Koolwitje 32 Someren

Woonkamer

Deze woning werd tijdens de bouw al vergroot met een aanbouw van circa 2 meter waardoor de woonkamer nu een hele fijne ruime maat heeft. De pvc-vloer met vloerverwarming is ook hier aanwezig. De wanden zijn geschilderd en het plafond is voorzien van spuitwerk.

In de woonkamer is een fraai houten maatwerkmeubel geplaatst waarin een gashaard aanwezig is. Er zijn enkele (onder)kasten en schappen. Het geheel zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. De achtergevel bestaat grotendeels uit grote raampartijen waarvan u twee delen kunt open schuiven. Voor deze schuifdeuren zijn luxe hordeuren aanwezig.

Extra bergruimte vindt u in de kast die zich onder de trap bevindt.



Koolwitje 32 Someren



Koolwitje 32 Someren



Koolwitje 32 Someren



EERSTE VERDIEPING

De trap in de hal geeft toegang tot de overloop op de eerste verdieping. Op deze overloop ligt een pvc vloer met de uitstraling van hout. Deze vloer is doorgelegd in de slaapkamers. Via deze overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.



Koolwitje 32 Someren

Slaapkamers

Er zijn twee ruime slaapkamers aanwezig.

- De hoofdslaapkamer ligt aan de tuinzijde en beschikt over drie ramen met elektrisch bedienbare rolluiken. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand.
- De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste schuifwandkast.

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een pvc vloer. De wanden zijn deels voorzien van behang en deels geschilderd.



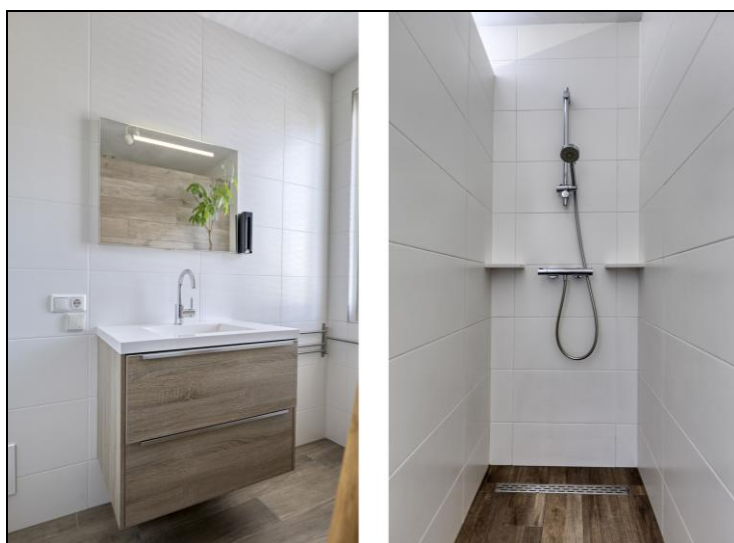
Koolwitje 32 Someren



Koolwitje 32 Someren

Badkamer

In deze badkamer ligt een houtlook tegelvloer waaronder vloerverwarming aanwezig is. Deze tegel is doorgezet tegen de wand die de douche van de rest van de badkamer scheidt. De overige wanden zijn volledig tot aan het plafond betegeld met witte wandtegels. Er is een wandcloset en er is een inloofdouche met thermostaatkraan en een draingoot. De wastafel is in een wastafelmeubel geplaatst en heeft 2 lades. Boven deze wastafel hangt een grote spiegel met ingebouwde verlichting. Een handdoekradiator maakt de badkamer compleet. Er is een groot raam aanwezig waardoor deze badkamer niet alleen mechanisch maar ook op een natuurlijke wijze geventileerd kan worden.



Koolwitje 32 Someren

TWEEDE VERDIEPING

Via een wit geschilderde trap met open treden bereikt u de tweede verdieping. Hier ligt linoleum met houtuitstraling. De wanden zijn geschilderd en u kijkt er tegen de nette witte isolatieplaten. Er is een groot dakraam aanwezig en onder de knieschotten bevinden zich praktische bergruimtes. U zou er eenvoudig een extra slaapkamer kunnen realiseren.

Op zolder vindt u de Inventum ventilatie warmtepomp, de Intergas HR-cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Er zijn 7 zonnepanelen met een vermogen van 325 Wp per paneel.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Koolwitje 32 Someren

BUITENRUIMTE

De achtertuin is op het zuidoosten georiënteerd en heeft daarmee een fijne zonligging. De tuin is grotendeels bestraat met sierklinkers. De erfafscheidingen zijn uitgevoerd in hout en naast de perceelsgrenzen zijn verzorgde plantenborders aangelegd. Achter in de tuin bevindt zich een ruim overdekt terras. Een tuinpoort geeft toegang tot het achtergelegen pad.



Koolwitje 32 Someren



Koolwitje 32 Someren

Achterpad

Als koper van deze woning wordt u automatisch voor 1/3^e eigenaar van het achtergelegen pad.

LIGGING

Koolwitje 30 is gelegen in Waterdael III, een geliefde woonwijk aan de rand van Someren-dorp. De woningen in deze wijk zijn relatief recent gebouwd en hebben een nette uitstraling. In de omgeving wonen veel gezinnen en jonge stellen. Het is er rustig wonen en kindvriendelijk. Basisscholen, kinderopvang, sportaccommodaties en speelgelegenheden zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Dat geldt ook voor het centrum van Someren.



Koolwitje 32 Someren

OVER SOMEREN

Someren is een gezellig en sfeervol dorp met een compleet winkelaanbod en gezellige terrassen.

De gemeente Someren heeft circa 18.000 inwoners en bestaat uit vier kerkdorpen: Someren-Dorp, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Deze kerkdorpen hebben ieder hun eigen karakteristieke dorpskern.

In Someren zijn diverse basisscholen gevestigd en op het Varendonck College, met vestigingen in Someren en Asten, wordt voortgezet onderwijs aangeboden van VMBO tot Gymnasium.

Natuurlijkhebbers komen in Someren volledig aan hun trekken. De gemeente heeft ca 1.600 ha bos, natuurterreinen en landschappelijke beplantingen in eigendom. U vindt er bijvoorbeeld natuurgebied Keelven: een prachtig gebied met bossen, vennen en heide. U kunt er wandelen, paardrijden en fietsen.

Naast het vele natuurschoon, vindt u in Someren molens, kapelletjes en andere fraaie monumenten. Het beschermde dorpsgezicht Boomen is zeker een bezoekje waard, net als natuurtheater De Donck; een van de mooiste openluchttheaters in Brabant. Someren is uitstekend bereikbaar via de Snelweg A67 en de N266

U kunt deze woning en het overige aanbod onder andere op de volgende internetsites bekijken:

www.gerrykantersmakelaardij.nl

www.funda.nl

www.huislijn.nl

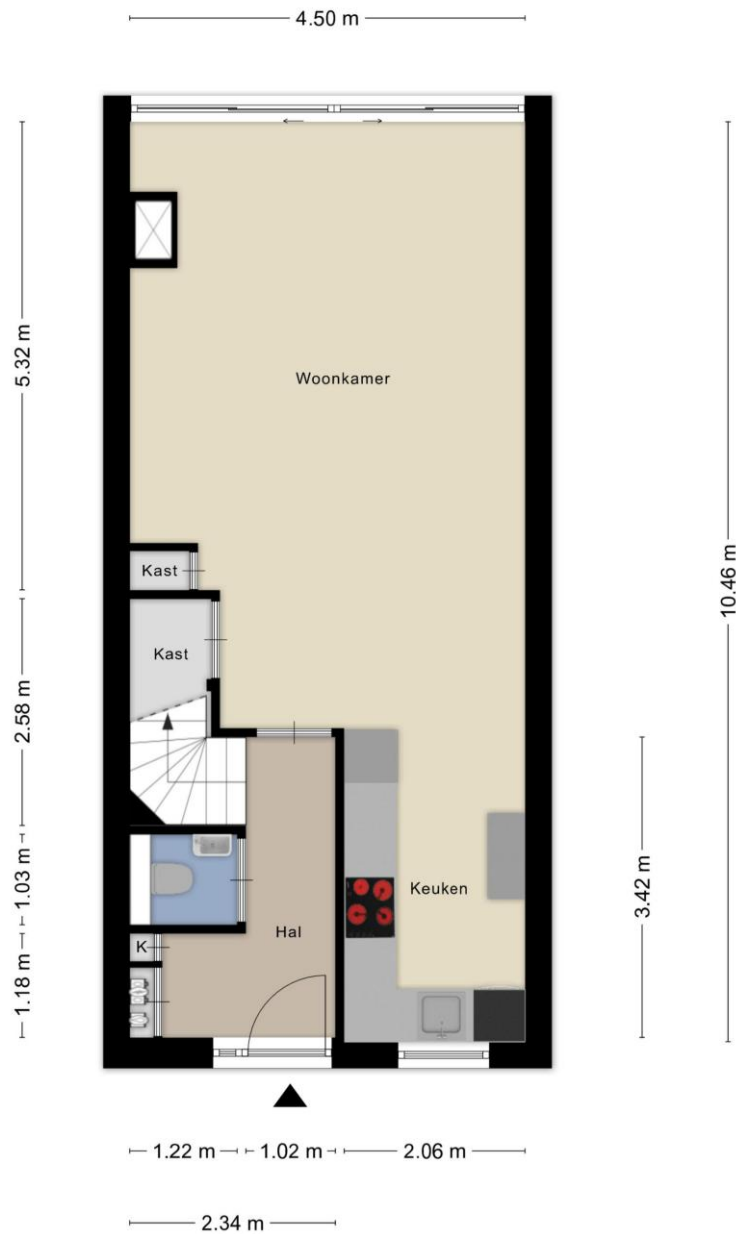
Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld.

Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Tekeningen en maten zijn indicatief. Ook hieraan kun geen rechten worden ontleend. Iedere aansprakelijkheid van makelaar ten aanzien van de inhoud van deze brochure wordt uitgesloten.

Mocht uw interesse uiteindelijk leiden tot koop, dan wordt in de op te maken koopovereenkomst vastgelegd dat door koper een **bankgarantie** moet worden gesteld ter hoogte van **10% van de koopsom**.

Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet en u toch graag geïnformeerd wilt blijven over het aanbod via Gerry Kanters Makelaardij, kunt u zich inschrijven als zoeker via <https://www.gerrykantersmakelaardij.nl/zoekopdracht>.

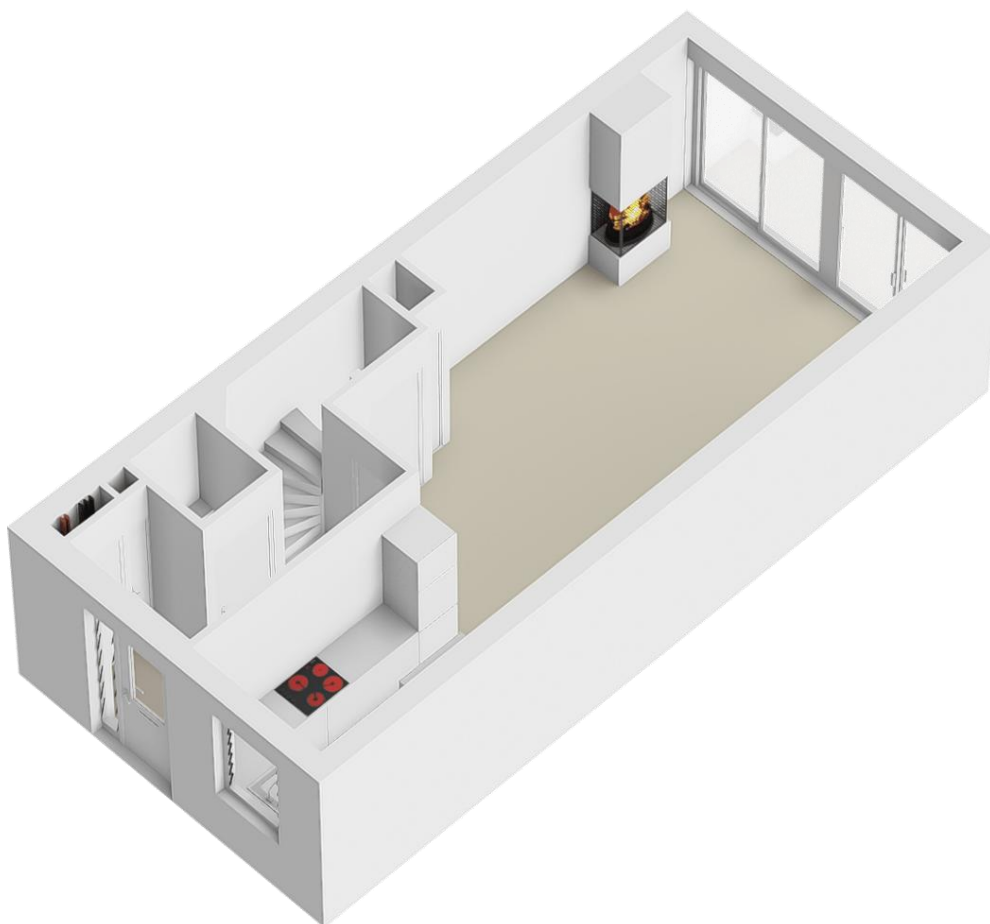
Koolwitje 32 Someren



BEGANE GROND

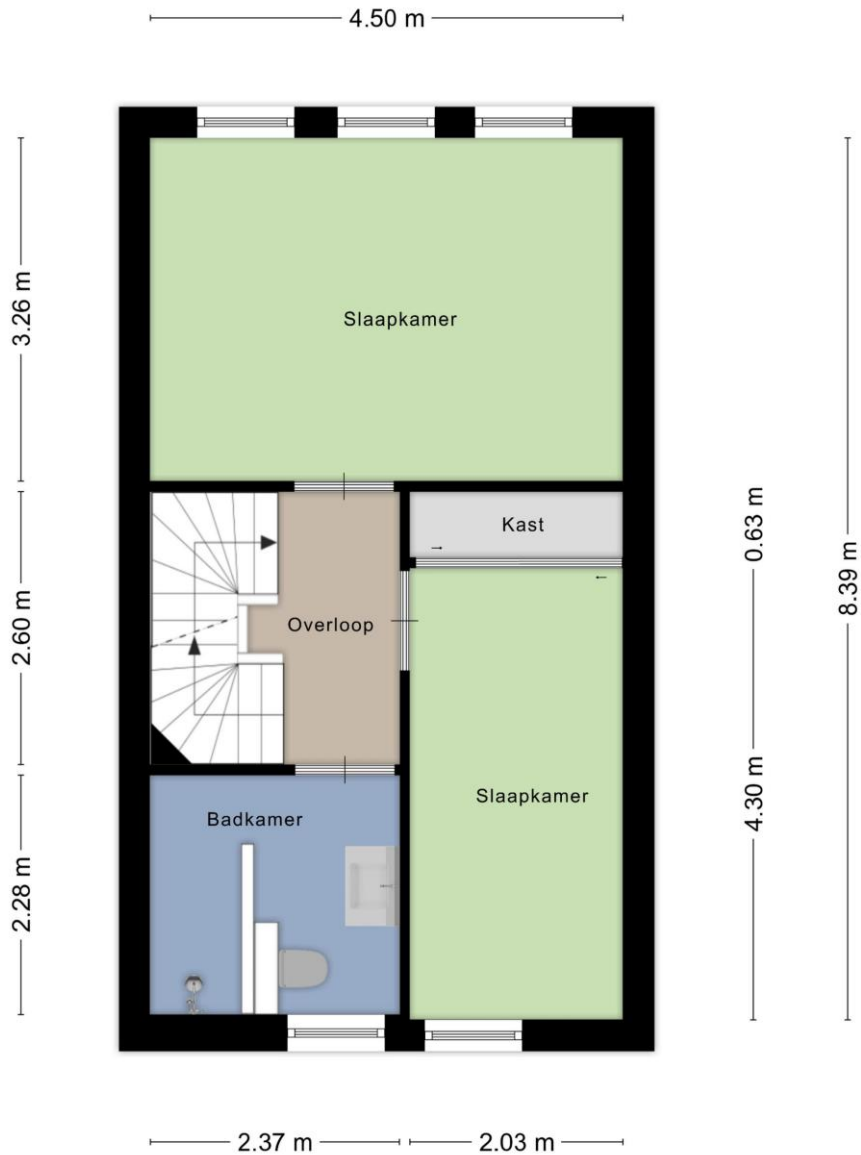
*Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Indeling en afmeting kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid.*

Koolwitje 32 Someren



Doorsnede begane grond indicatief
Aan de doorsnede kunnen geen rechten worden ontleend.

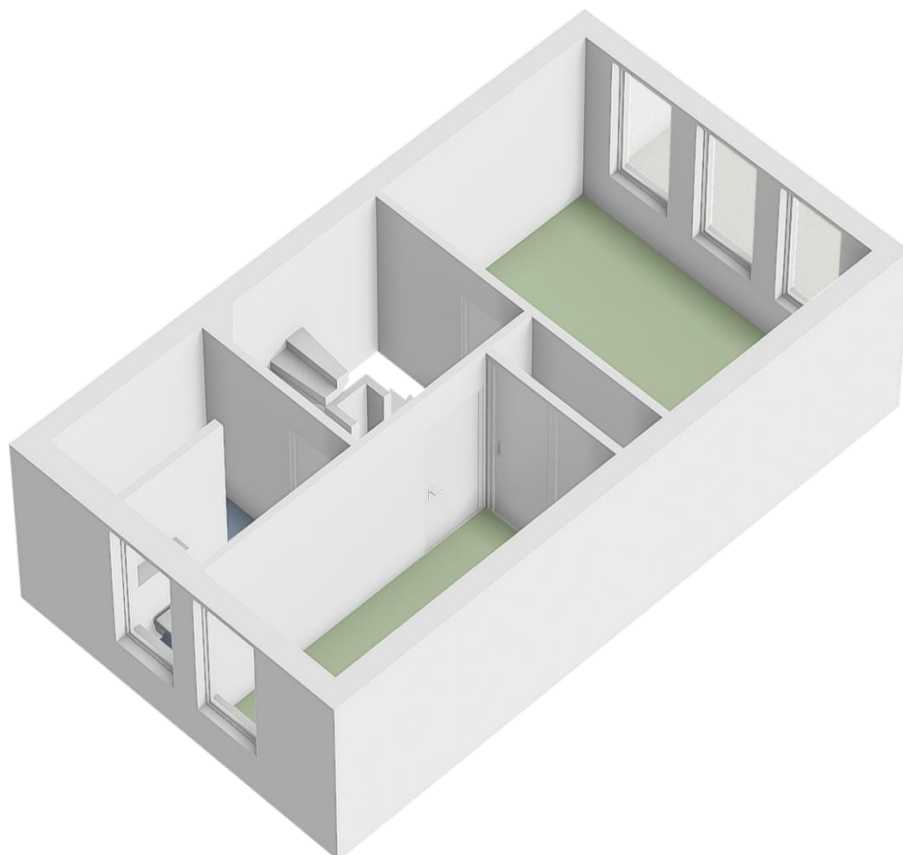
Koolwitje 32 Someren



1^e VERDIEPING

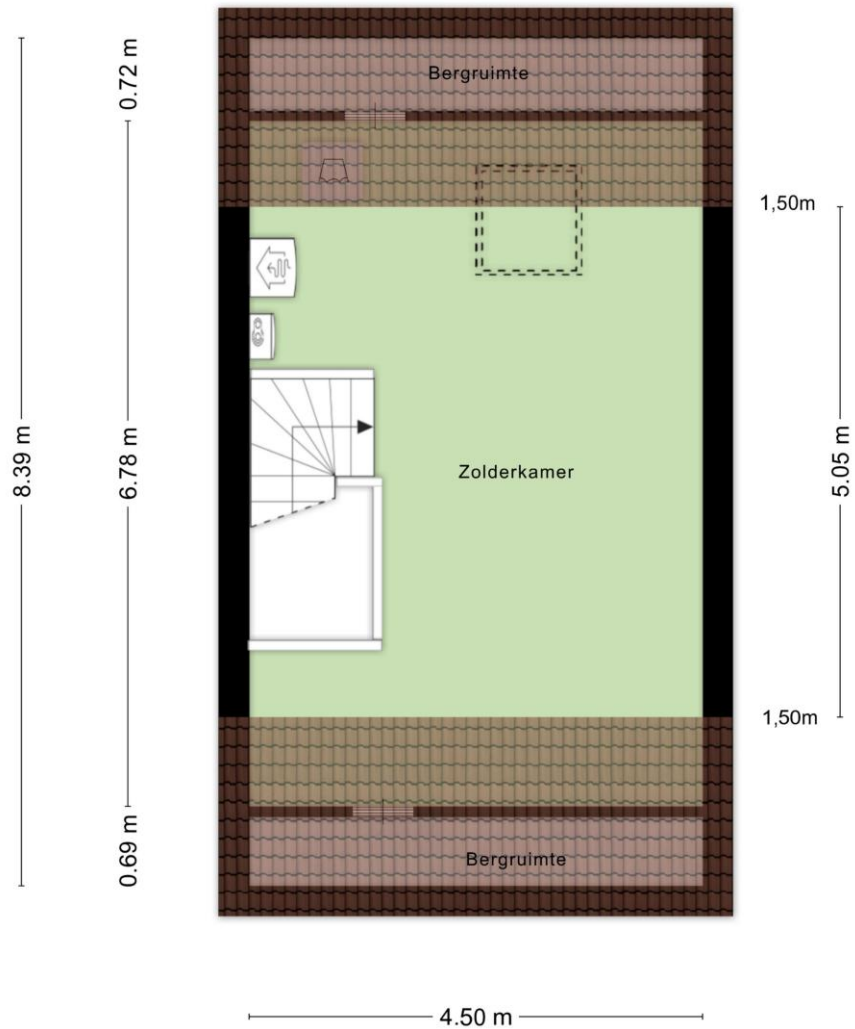
*Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Indeling en afmeting kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid.*

Koolwitje 32 Someren



Doorsnede 1^e verdieping indicatief
Aan de doorsnede kunnen geen rechten worden ontleend.

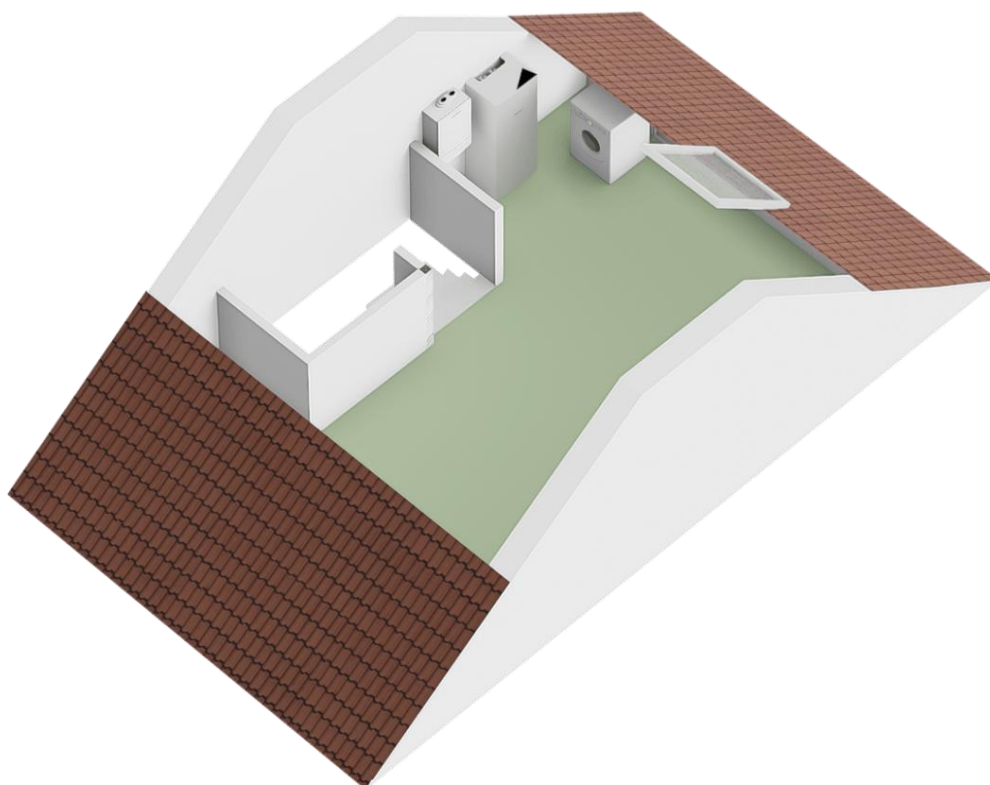
Koolwitje 32 Someren



2^e VERDIEPING

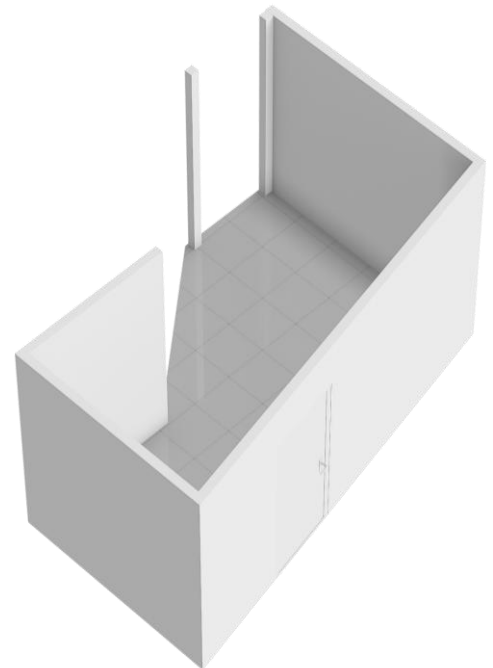
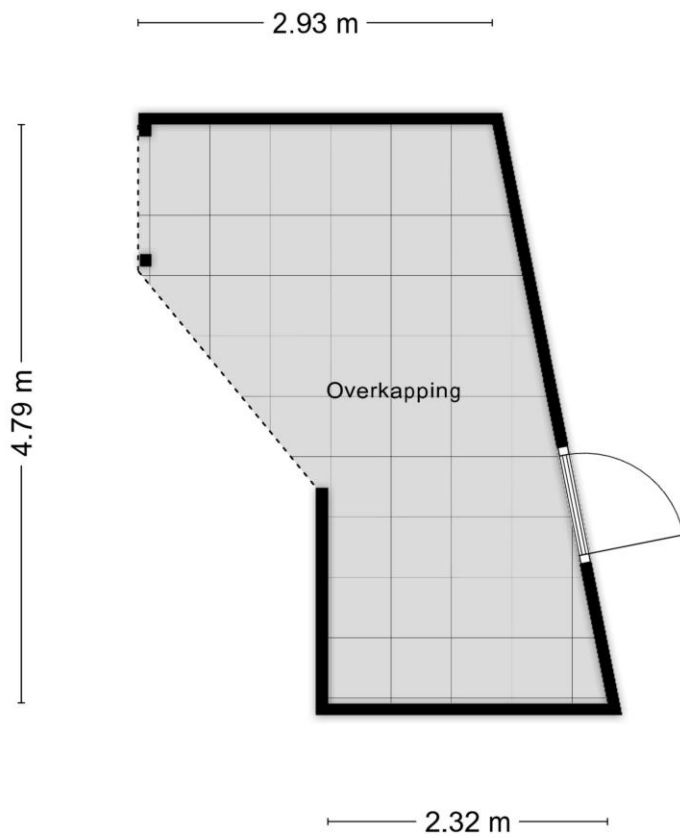
*Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Indeling en afmeting kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid.*

Koolwitje 32 Someren



Doorsnede 2^e verdieping indicatief
Aan de doorsnede kunnen geen rechten worden ontleend.

Koolwitje 32 Someren



Overdekt terras / berging


*Aan de plattegronden en doorsnede kunnen geen rechten worden ontleend.
Indeling en afmeting kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid.*

Koolwitje 32 Someren

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koolwitje 32 Someren



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Someren Sectie H Perceel 4411</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>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Koolwitje 32 Someren

