



GROENESTRAAT 2, HURWENEN

Dubbele woning met ongekend veel mogelijkheden

Perceel van maar liefst 3.622 m²

Bewoning, kantoor aan huis, bed & breakfast, mantelzorg etc



GROENESTRAAT 2, HURWENEN

Een bijzonder object met ongekend veel mogelijkheden. Het geheel bestaat uit twee met elkaar verbonden woningen. Dankzij de indeling met meerdere keukens, badkamers en slaapkamers is dit object uitermate geschikt voor een multifunctionele invulling. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van één royale leefruimte in het ene huis, terwijl het andere deel wordt ingericht als een ruime woonkeuken. Ook is het ideaal om wonen en werken te combineren, bijvoorbeeld met een kantoor of praktijk aan huis. Daarnaast biedt het uitstekende kansen voor een bed & breakfast of andere invullingen naar wens. Het geheel staat op een royaal perceel van maar liefst 3.622 m², waar je geniet van rust, privacy en een prachtige groene omgeving. Je woont hier aan een rustige straat in een landelijke omgeving, vlak bij de Waal. De omgeving kenmerkt zich door uitgestrekte natuur, groen en rust – ideaal voor wie wil ontsnappen aan de drukte. Hurwenen heeft een centrale ligging, op slechts enkele autominuten van de A2.

Algemene informatie

Soort woning:	Dubbele woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1823
Perceeloppervlakte:	3622 m ²
Woonoppervlakte:	261 m ²
Inhoud:	969 m ³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Twee volwaardige woningen verbonden via een tuinkamer
- Ongekend veel mogelijkheden: één royale leefruimte in het ene huis, terwijl het andere deel wordt ingericht als een ruime woonkeuken; combinatie van wonen en werken (kantoor of praktijk aan huis; bed & breakfast, mantelzorg etc)
- Perceel van maar liefst 3.622 m²
- Beide woningen voorzien van eigen keuken en badkamer en meerdere slaapkamers
- Sfeervolle elementen zoals balkenplafonds en karakteristieke ramen
- Grote tuin met parkachtige uitstraling en vijver
- Veel privacy door groene omheining en ligging
- Tuinhuis met mogelijkheden voor gastenverblijf
- Ruime oprit en diverse terrassen rondom de woning

EERSTE WONING - BEGANE GROND

Entree / hal

Je komt binnen in een halletje met garderobe.

Woonkamer

De vijfhoekige woonkamer geeft direct een unieke sfeer.

Het balkenplafond, de half ronde raampjes en de vele ramen zorgen voor een warme uitstraling en een prachtige lichtinval.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en bij de openslaande deuren plaats je met gemak een grote eettafel.

Vanuit hier loop je zo de tuin in. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich ook in deze ruimte.

Keuken

De open keuken in U-opstelling is praktisch ingericht en voorzien van een 5-pits gasfornuis met oven, vaatwasser en koelkast.

Twee sfeervolle ramen zorgen voor extra licht en karakter.

Bijkeuken

Vanuit de woonkamer bereik je de bijkeuken met toilet en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Badkamer

De badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, douche, wastafel, toilet en radiator. Een raam zorgt voor prettig daglicht.













EERSTE WONING - EERSTE VERDIEPING

Overloop

Slaapkamer 1

Een ruime slaapkamer met een hoog plafond, schuine kap en zichtbare balken.

Slaapkamer 2

Ook deze slaapkamer is ruim en sfeervol, met een hoog plafond, balken en meerdere (dak)ramen.

Kastenkamer

Handige extra ruimte met dakraam, ideaal als inloopkast of bergruimte.





TUINKAMER - TUSSENGEDEELTE

Via de woonkamer loop je door de tuinkamer – een fijne verbindingsruimte met openslaande deuren naar de tuin – naar de tweede woning.



TWEEDE WONING - BEGANE GROND

Entree / hal

Via de tuinkamer kom je in de hal met toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Ook hier ervaar je direct sfeer dankzij de plafond balken, de karakteristieke pijlers en de half ronde raampjes.

De open haard vormt het warme middelpunt van de zithoek, met openslaande deuren naar de tuin.

Aan de andere zijde is ruimte voor een grote eettafel.

Achter de eethoek is nog ruimte voor een aparte tv hoek.

Gang

Via een gang bereik je de keuken, badkamer, berging en het toilet.

Keuken

Een dichte keuken met een charmante doorkijk naar de woonkamer.

Voorzien van een gasfornuis, spoelbak en een half rond raam.

Badkamer

De badkamer beschikt over een douche en wastafel, met een karakteristiek raam dat zorgt voor daglicht.

De aansluitingen/ afvoer voor een toilet zijn/is reeds aanwezig.

Berging

Een praktische ruimte voor opslag en proviand.

Oorspronkelijk was dit de badkamer. De aansluitingen zijn nog aanwezig.

Toilet

De toiletruimte is bereikbaar via de gang.









TWEEDE WONING - EERSTE VERDIEPING

Overloop

Met dakraam voor extra licht.

Slaapkamer 1

Een kamer met schuine plafonds en drie dakramen.

De aanwezigheid van een speels geplaatst afvoerkanaal van de open haard, geeft de ruimte diverse indelingsmogelijkheden.

Slaapkamer 2

Een knusse kamer met hoge nok, bergruimte achter de schotten en zichtbare houten balken.

Slaapkamer 3

Een fijne slaapkamer met hoge nok, houten balken en twee dakramen.





EXTERIEUR

Je beschikt over maar liefst twee percelen met een totaaloppervlakte van 3.622 m².

De tuin is speels ingedeeld met diverse hoeken en terrassen.

De brede, diepe grindoprit biedt volop parkeergelegenheid.

Het grote gazon wordt omringd door groen, bomen en beplanting, waardoor je hier volledige privacy ervaart.

De indrukwekkende vijver geeft het geheel een parkachtige uitstraling, met een sfeerol terrasje waar je prachtig uitkijkt over het water en de natuur.

Verder is er een sfeerol prieeltje en een tweede gazon aan de dijk, waar je volop geniet van het groen en de rust.

De overkapping met houtkachel vormt een heerlijke plek om te ontspannen, ongeacht het seizoen.

Daarnaast beschikt het perceel over een ruim tuinhuis van bijna 25 m² met keukenblok, dat zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld B&B-gebruik.

Tot slot is er een praktische berging/ werkplaats aanwezig.
Ideaal om een hobby uit te oefenen, als werkplaats of voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.























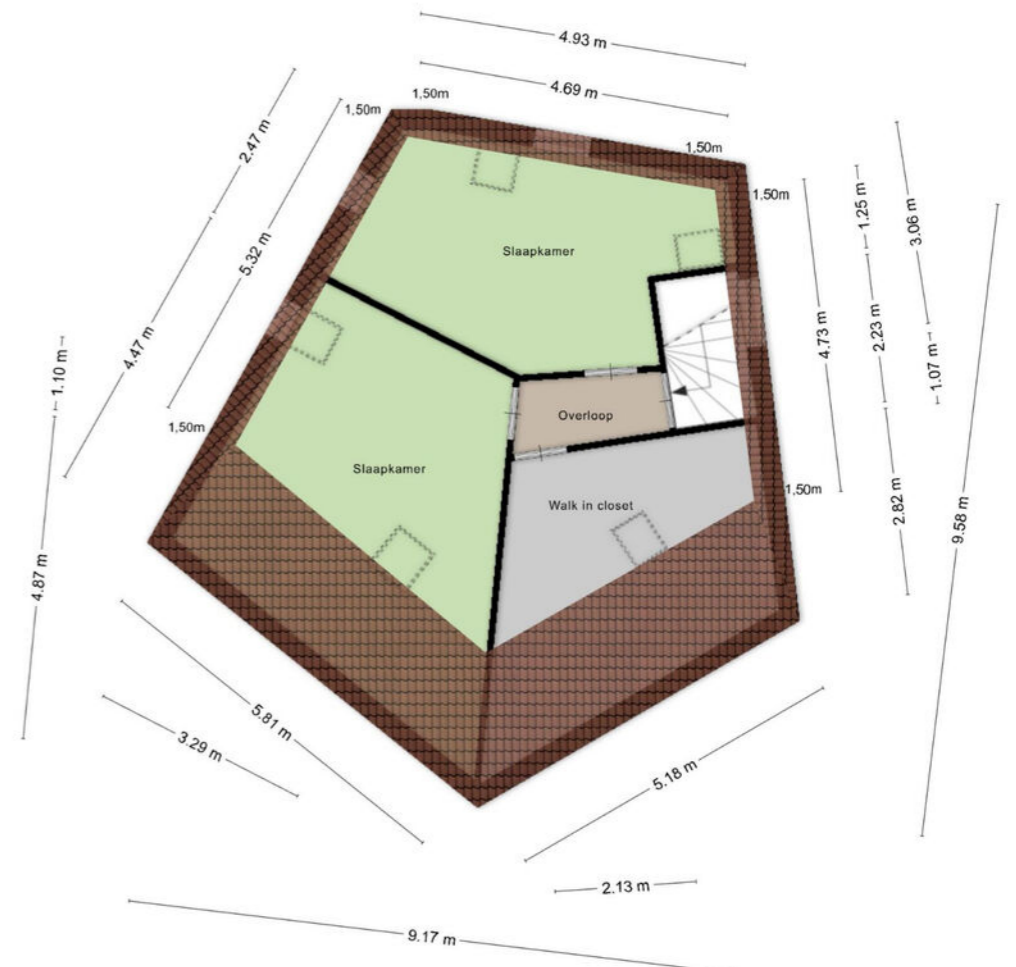
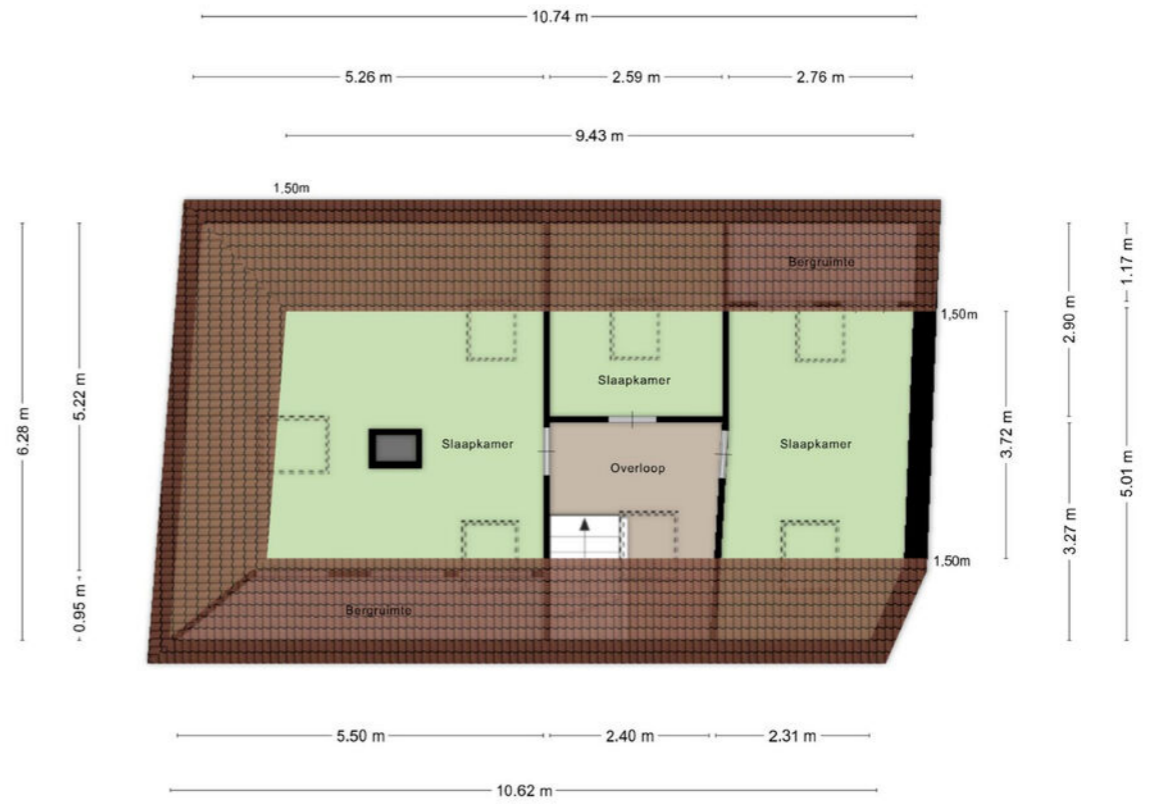




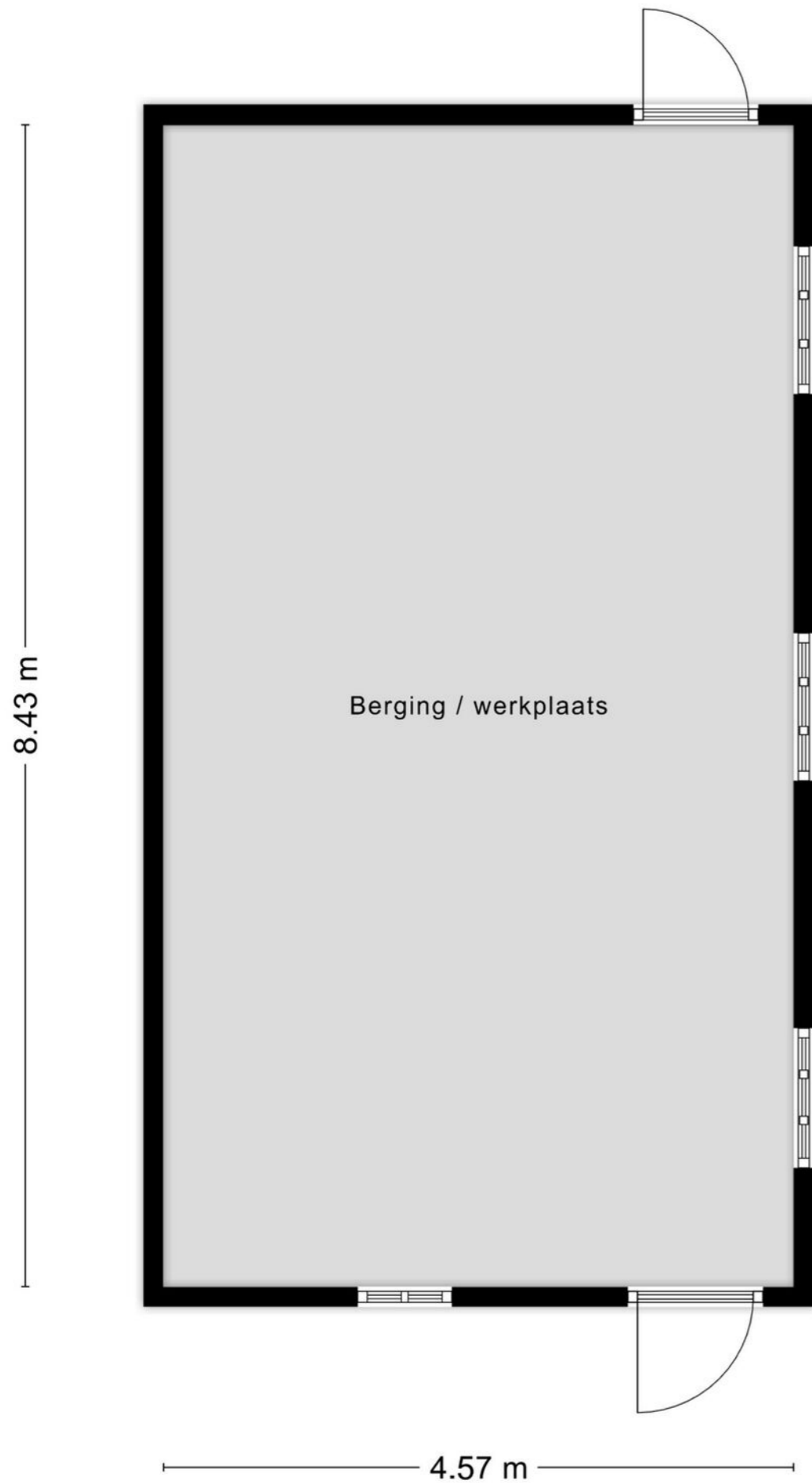




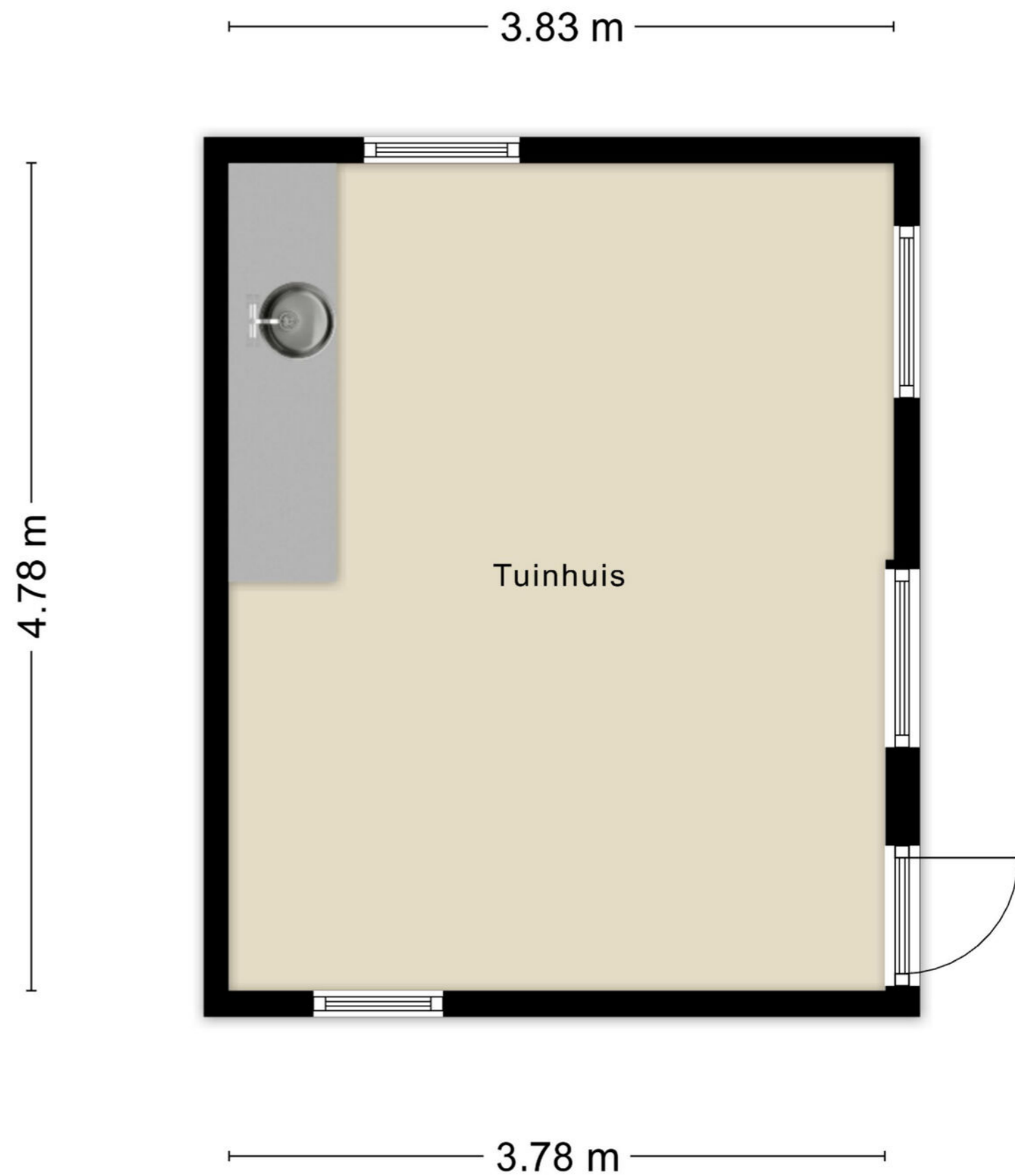
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



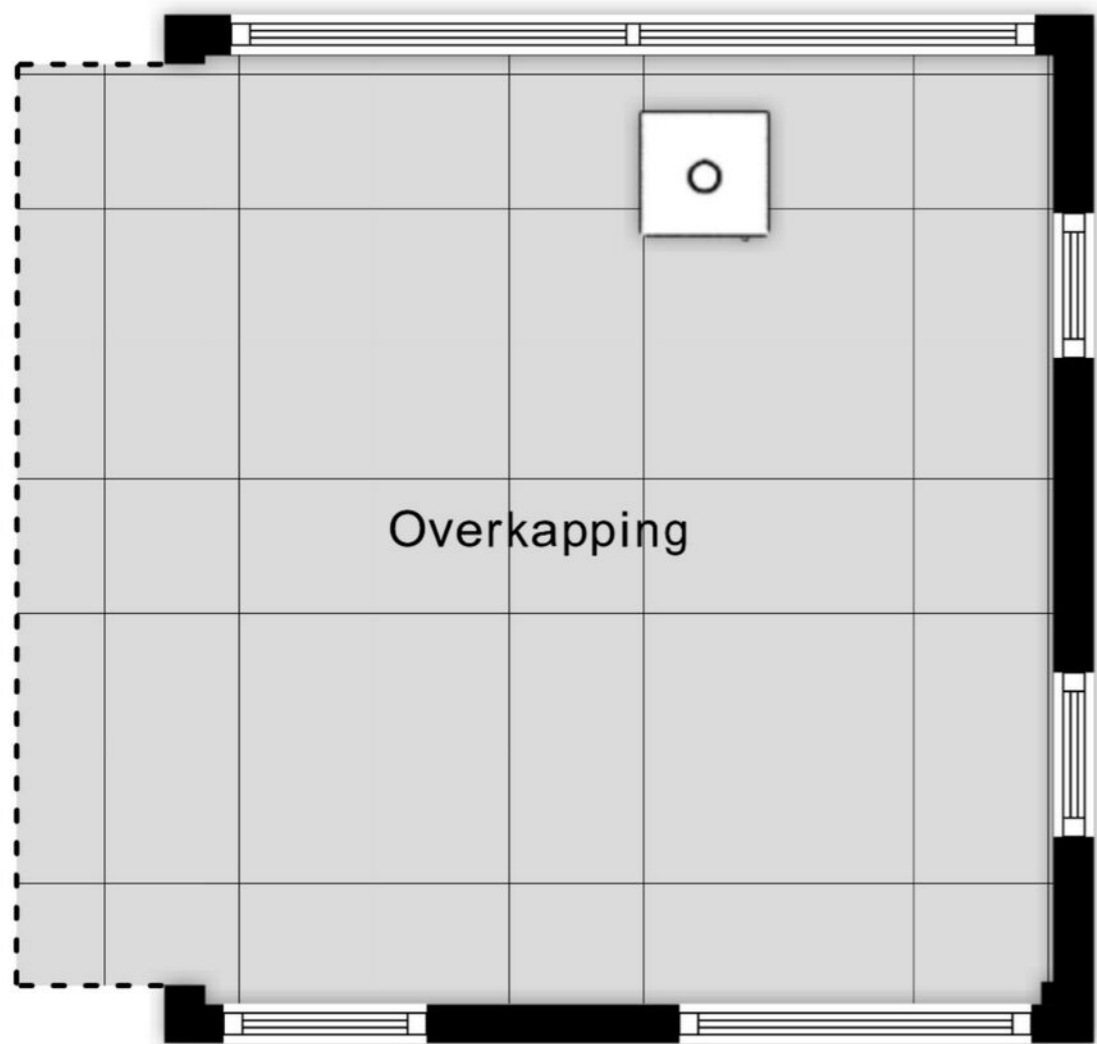
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

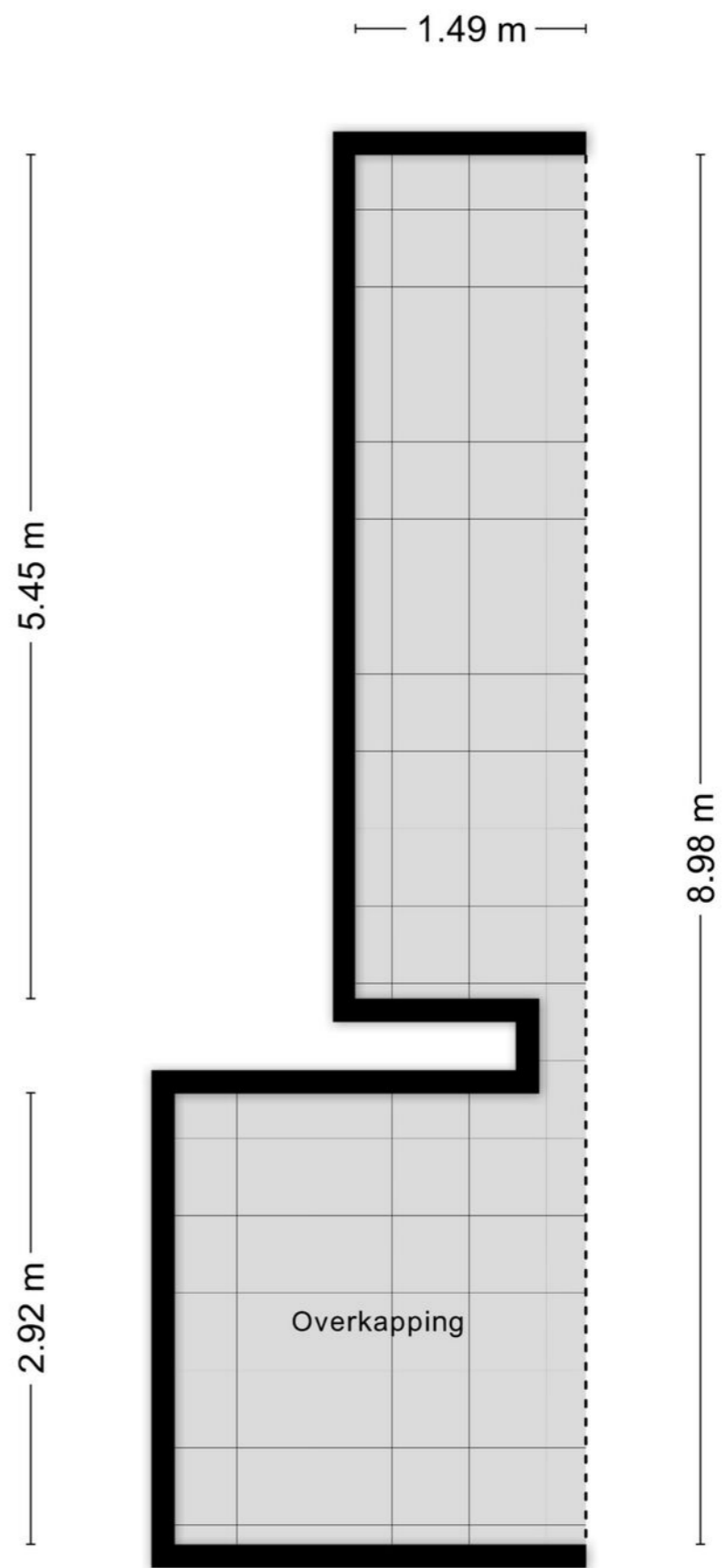


3.85 m

3.52 m

Overkapping

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



2.92 m

5.45 m

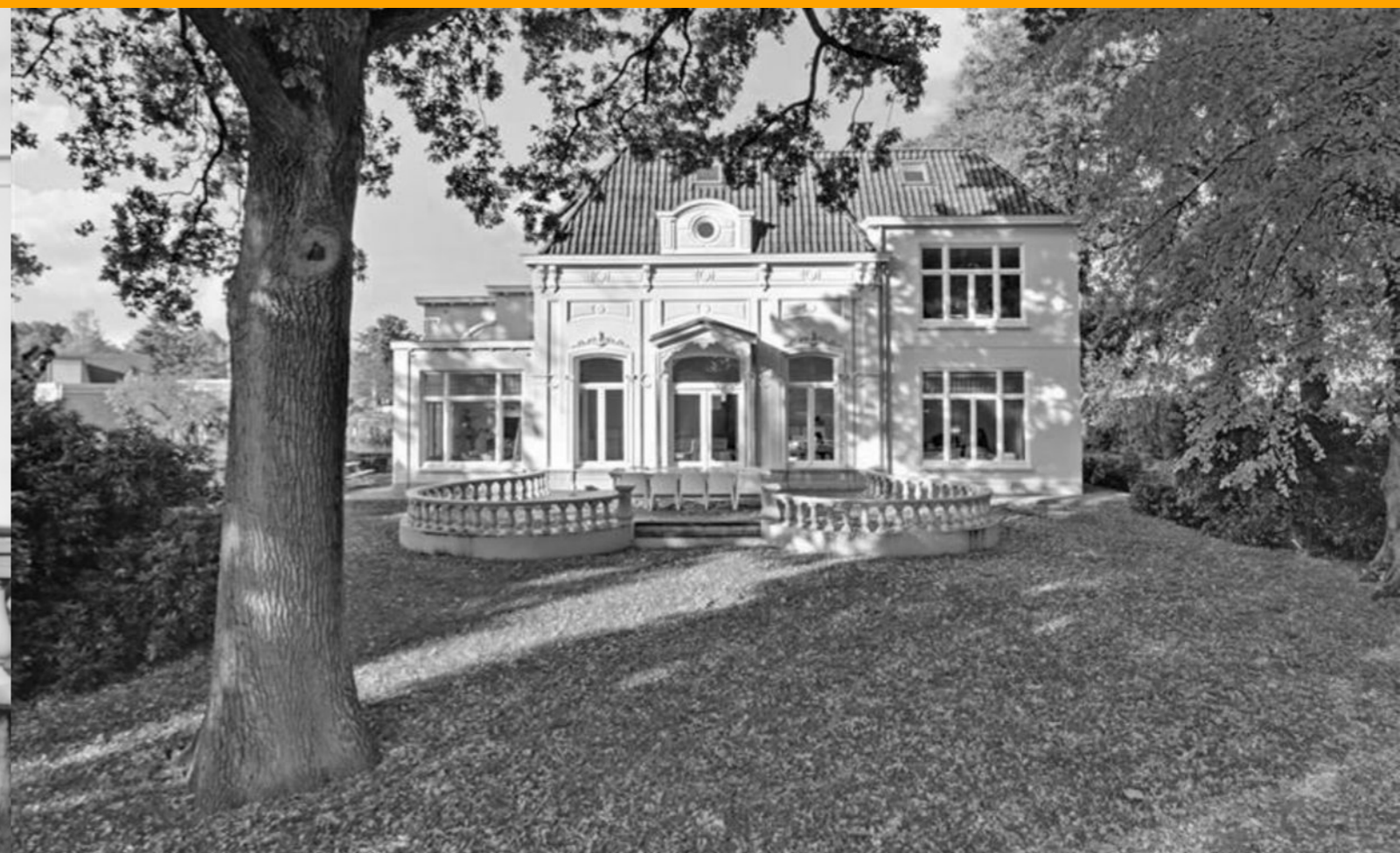
1.49 m

8.98 m

Overkapping

2.66 m

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



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl
Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

