



Remco Olden
Lommers Makelaars

Zeer fraaie en luxe afgewerkte woning

Vrij uitzicht aan de achterzijde

Diepe tuin op het zuiden

Gave woonkeuken met dakramen

Kerkstraat 45 a

5133 AJ Riel

Kenmerken

Woonoppervlakte	217 m²	• Airconditioning
Perceeloppervlakte	352 m²	• 12 x Zonnepanelen (2023)
Inhoud	727 m³	• Volledig voorzien van dubbel glas en houten kozijnen
Externe bergruimte	25 m²	• Meterkast met 3-fasenaansluiting
Bouwjaar	1910	
Energieklasse	A	





Begane grond

Nummer 45A aan de Kerkstraat maakt deel uit van een langgevelboerderij. De woning is in 2021 verfraaid door alles fris in de verf te zetten, een nieuwe vloer te leggen en de tuin opnieuw in te richten.

Je komt binnen in de entree. Hier zijn drie inbouwkasten aanwezig en er is genoeg plek voor het stallen van kinderkar, loopfietsje of bijvoorbeeld mountainbike. Via de entree kom je uit bij de woonkamer of bij het portaal. In het portaal zijn een toiletruimte en een deur naar de keuken.

Maar eerst de woonkamer. Je oog valt direct op de stalramen, de industriële vloer (een MARANZO-vloer met als kenmerk dat deze bijzonder hard is, dus bestand tegen dagelijkse stress) en -ook al is het geen vast onderdeel van het huis- de roze bank. De maatwerkkast herbergt onder andere de televisie, maar is vooral een plaatje om te zien.

Dan de keuken, het hart van het huis. Lekker licht en 30m² aan kook- en ontspanplezier. De ronde tafel gebouwd rondom de houten staander is een echte eyecatcher. Net als de vijf dakramen en de houten balkenconstructie. Zie jij jezelf hier al zitten met je dierbaren? Het eten bereid je met behulp van het Boretti-fornuis. Verder bestaat het L-vormige keukenblok uit een vaatwasser, spoelbak, combi-oven en veel werkruimte. Ook is er een ingebouwde voorraadkast. Als je naar buiten kijkt, is je uitzicht de groene tuin. Fijn!





Eerste verdieping

Grenzend aan de overloop van de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer met aangrenzende wasruimte. Slaapkamer één heeft een dakraam en een inbouwkast. De grootste slaapkamer is voorzien van een vaste kast met schuifdeuren en bergruimte (inbouw- en opbergkast).

De ruime badkamer is meer dan compleet. Je vindt er - naast dat fijne ligbad - een dubbele inloopdouche en een dubbele wastafel plus meubel.







Tweede verdieping

De tweede verdieping is ruim. Er is een pracht van een slaapkamer met een op maat gemaakt en volledig betimmerd bed plus bijhorende kast en opbergkasten.

Ook de voorzolder biedt veel mogelijkheden. Voor nu is deze ruimte in gebruik als logeerkamer en thuishkantoor.





Buiten de woning

De tuin verdient een eigen alinea. Wat je ziet is een groene plek met genoeg ruimte om buiten te eten, te spelen en te relaxen. En door de gemaakte keuzes is de tuin ondanks zijn afmeting zeer onderhoudsvriendelijk. Er zijn verschillende plekken waar je kunt zitten en kunt genieten van de zon of juist liever van de schaduw, er is een kippenren, een houthok en er zijn fruitbomen.

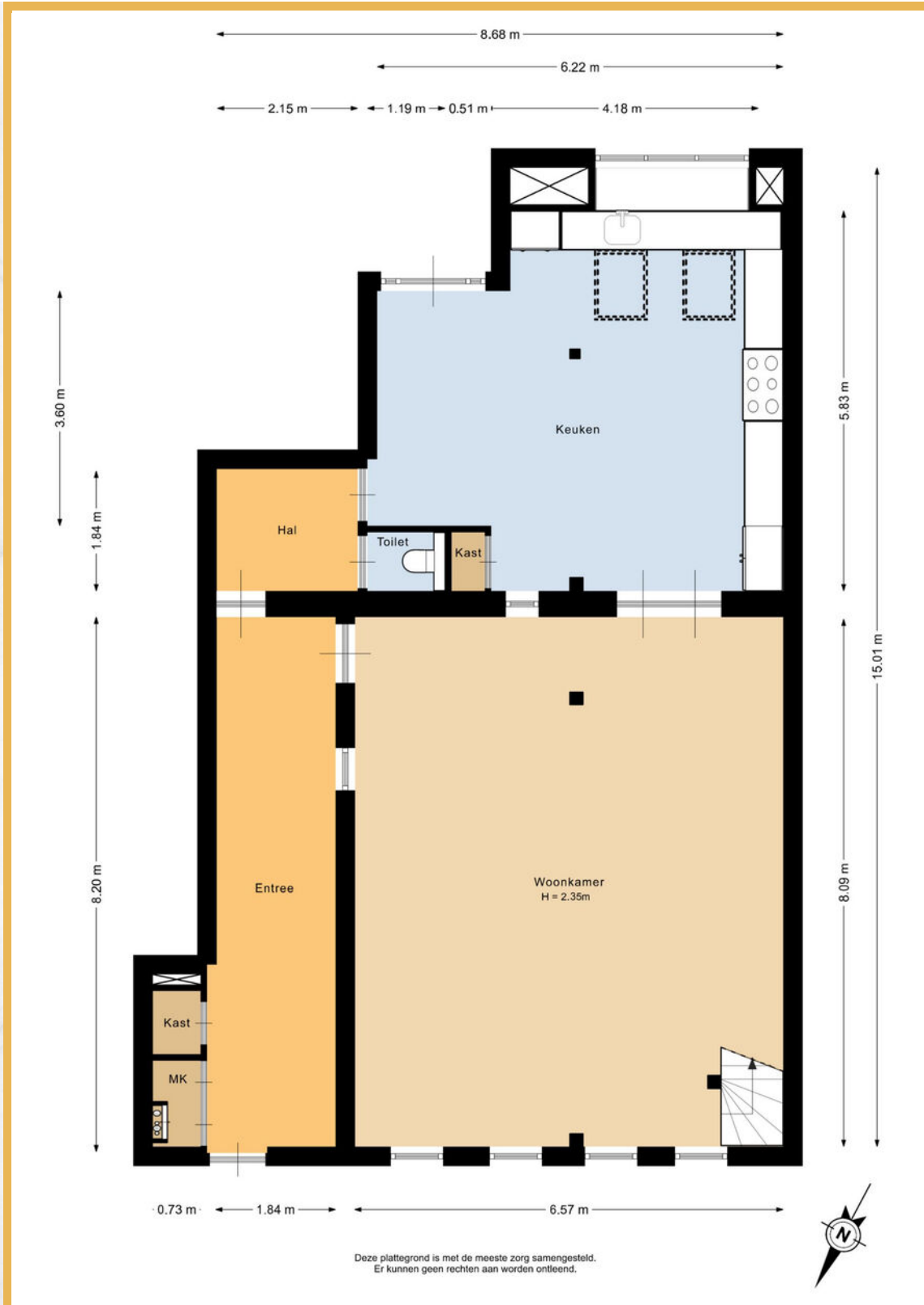
Op het gras trap je een balletje. Dit kan ook op het gemeenschappelijke parkeerterrein achter de woning. In de schuur berg je al je klus- en tuinmaterialen op en stal je je fiets(en).







Plattegrond



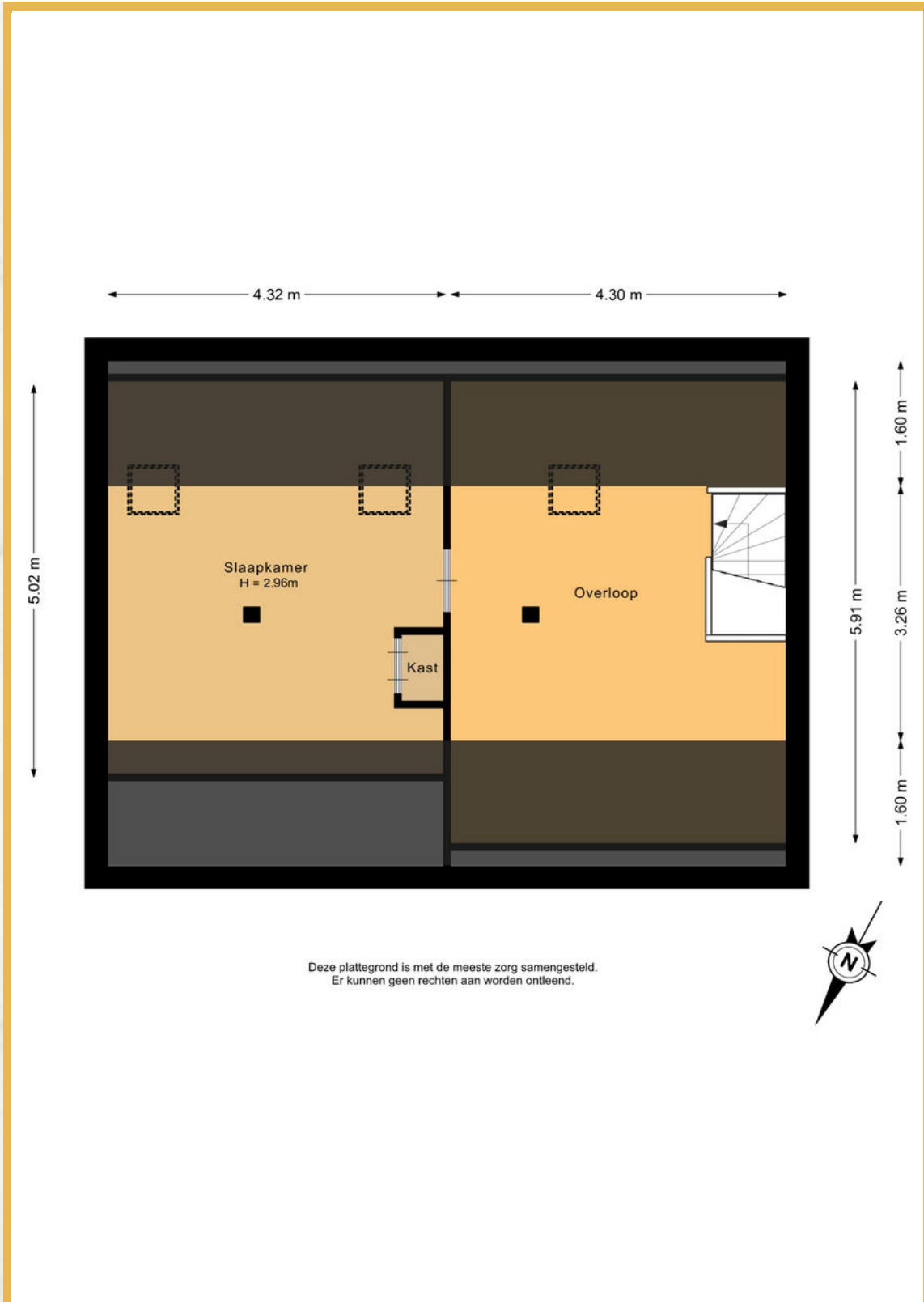


Plattegrond





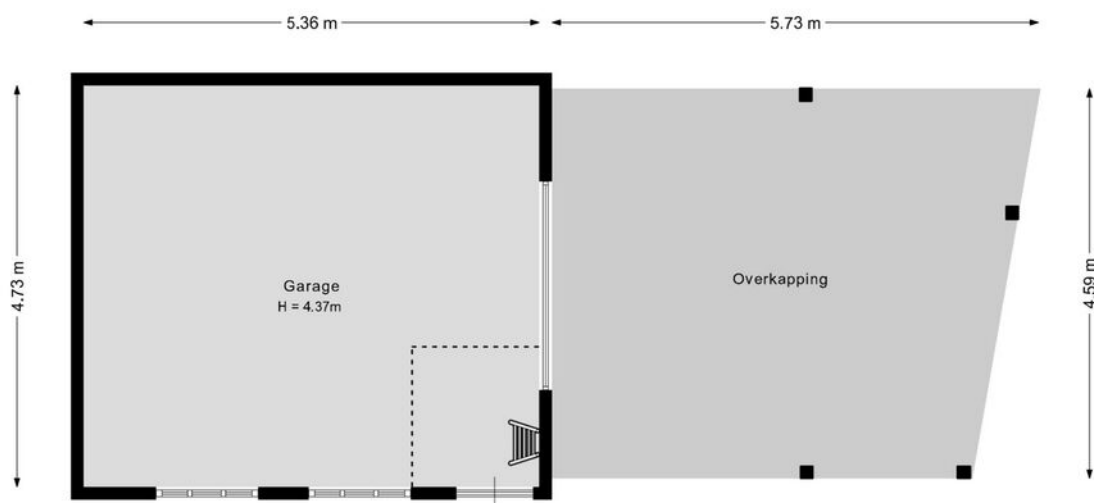
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



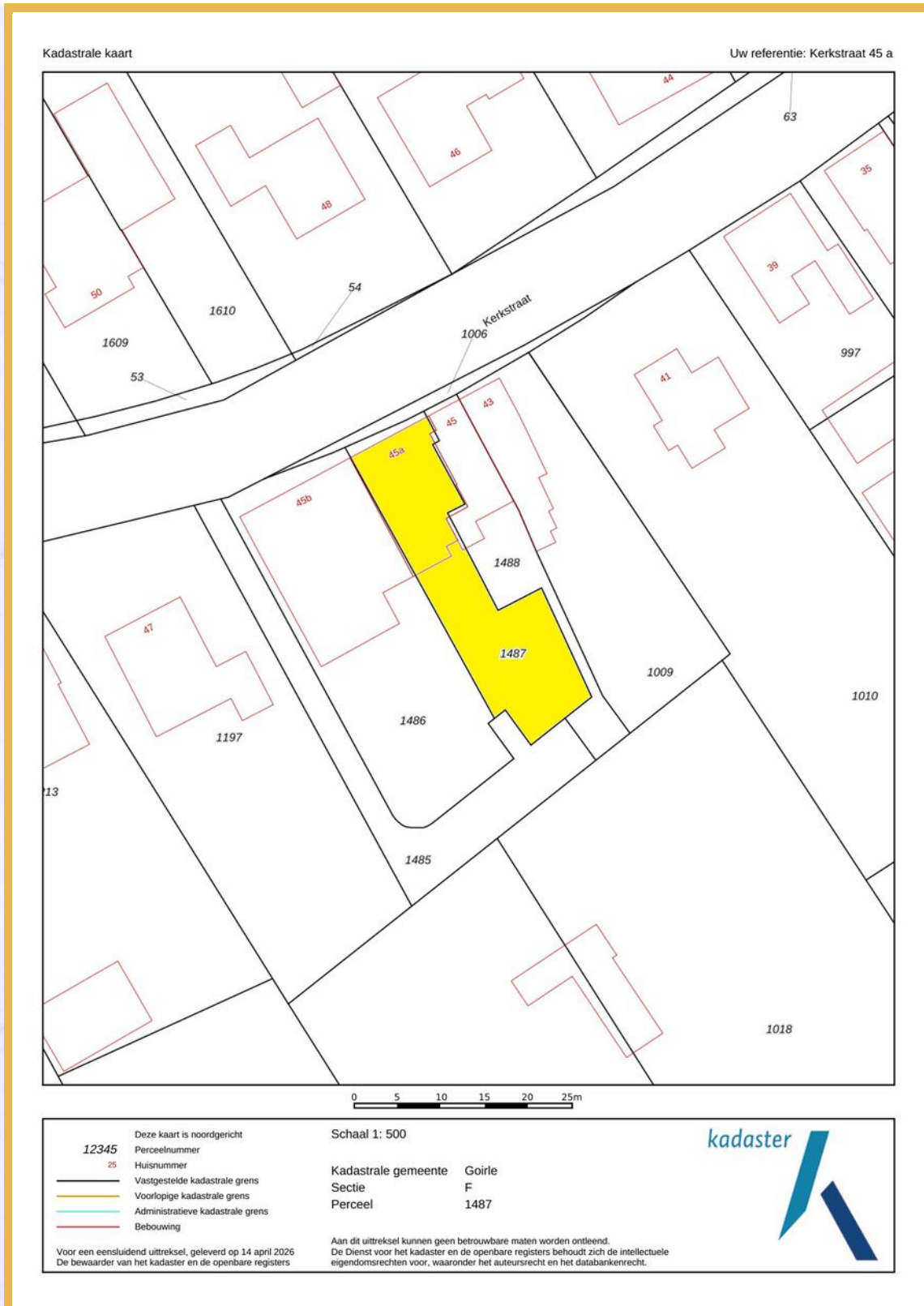
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

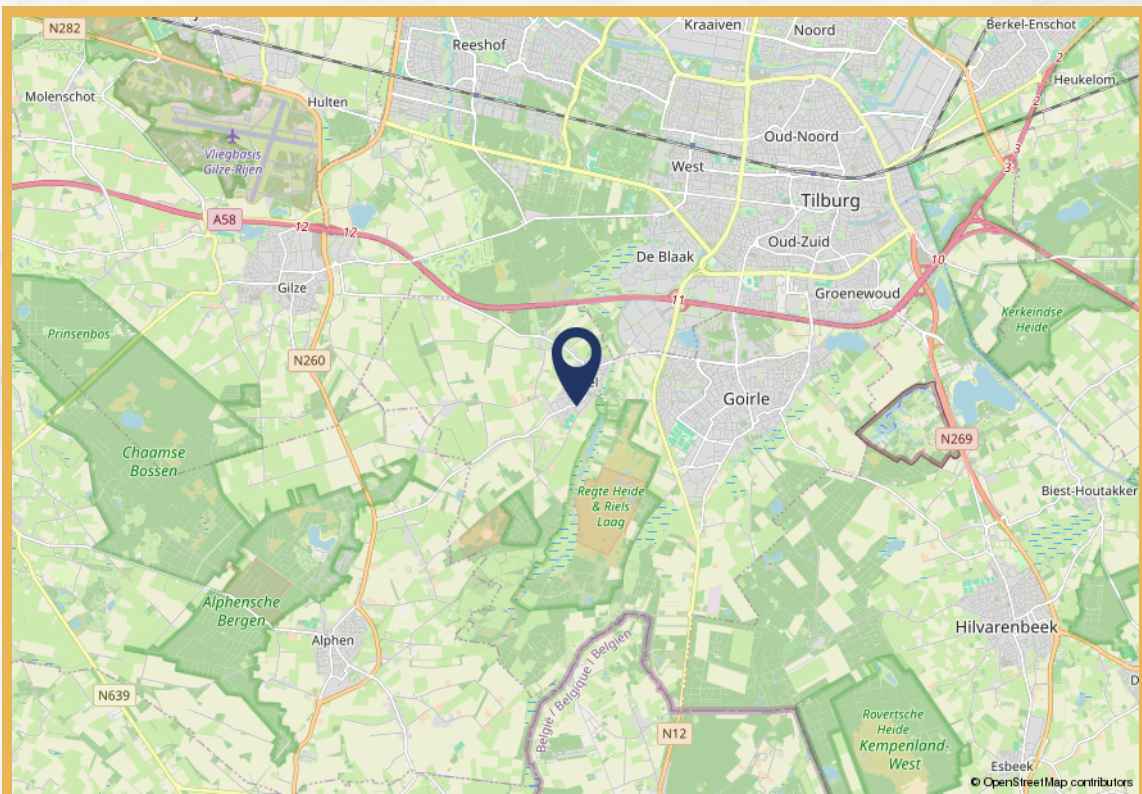
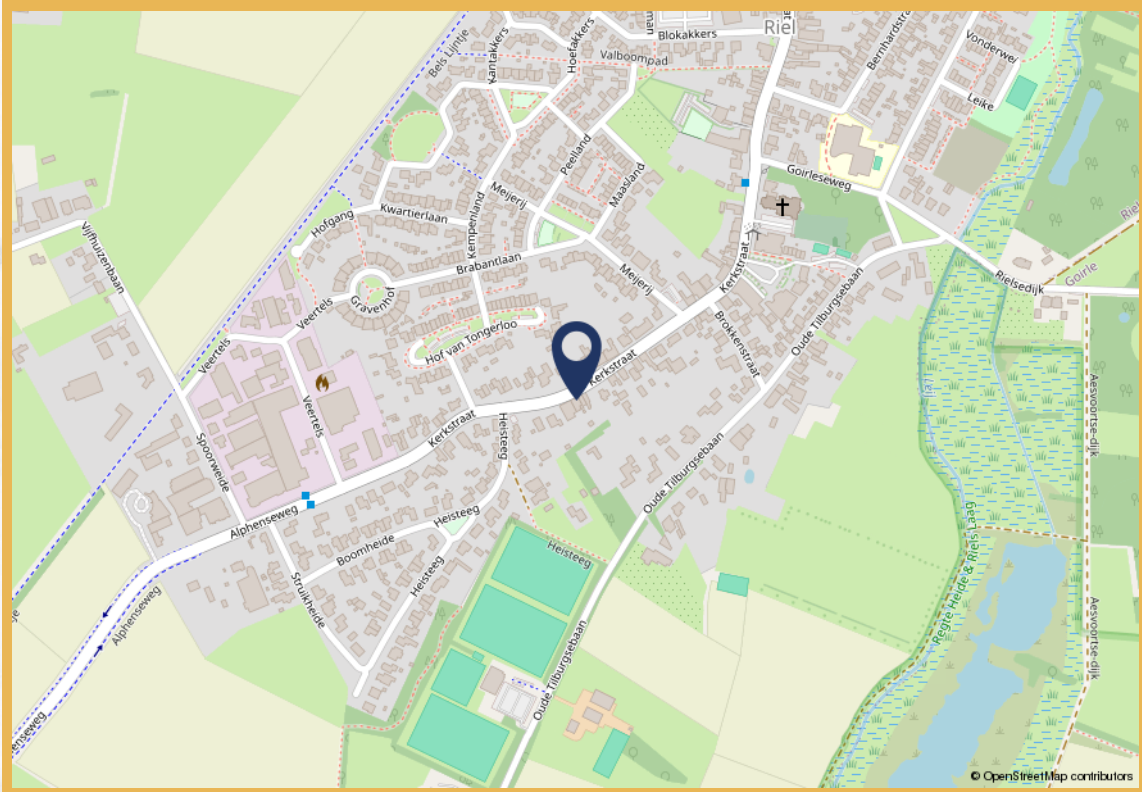


Kadastrale kaart





Locatie op de kaart



Over ons

Uw makelaar in Waalwijk, Tilburg e.o.

Mogen wij ons even voorstellen? Wij zijn een actief, vernieuwend en persoonlijk makelaarskantoor met twee vestigingen. Je vindt ons in zowel Waalwijk als Tilburg. Met een solide en servicegericht team hebben wij al honderden woningen verkocht.

Je huis verkopen doe je niet iedere dag. Dat is best spannend. Het gaat tenslotte om een heleboel geld. Om te voorkomen dat je iets over het hoofd ziet, of niet alles uit de onderhandeling haalt is het raadzaam om je uitvoerig en professioneel te laten adviseren.

Goed nieuws: Remco Olden Lommers Makelaars blinkt uit in het verkopen -en aankopen- van woningen. Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. Wij maken optimaal gebruik van dit netwerk en de onderscheidende verkooptools om jouw woning te verkopen. Op www.ouden.nl laten wij graag zien wat wij bedoelen met: 'De makelaar die méér in huis heeft'.



Ben je nog niet zover dat er een bord in de tuin moet komen en wil je eerst weten wat jouw huis waard is binnen de huidige woningmarkt? Vraag dan een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van jouw woning aan.

Besluit je vervolgens om te verkopen en is er een nieuwe droomwoning in zicht, dan heb je een financiering nodig. Ook hier kunnen we je bij helpen. Remco Olden Lommers Makelaars heeft een samenwerkingsverband met de Hypotheekshop.



Ons team



Remco Olden

Makelaar

remco@olden.nl



Mike van Vliet

Kandidaat-makelaar (KRMT)

mike@lommersmakelaars.nl



Daniela Fadda

Office manager

daniela@lommersmakelaars.nl



Demi van Delft

Assistent makelaar

demi@lommersmakelaars.nl



Lisa van der Sanden

Binnendienst medewerker

lisa@lommersmakelaars.nl



Katja Klarenbeek

Verkoopstyliste

katja@lommersmakelaars.nl



0416-675252

olden.nl



Kantoorhond Duuc

Bewegingscoach



Nadere informatie

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en derden. Hoewel wij zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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.

Bij woningen van 10 jaar of ouder, zullen wij een zogeheten ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Hierin wordt u als koper gewezen op het feit dat de woning niet in nieuwbouwstaat verkeert en dat ook bijvoorbeeld isolatie-eisen voldoen aan het bouwbesluit wat geldig was is de periode dat de woning gebouwd is.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

Voor opmerkingen en/of vragen zijn wij bereikbaar op telefoonnummer: 0416-675252 of per mail via waalwijk@lommersmakelaars.nl.

Ons kantoor in Tilburg is bereikbaar op telefoonnummer 013 583 22 67 of per mail via tilburg@lommersmakelaars.nl.

Met vriendelijke groet,

Remco Olden Lommers Makelaars



Remco Olden

Lommers Makelaars

Hertog Janstraat 1 e
5141 KJ Waalwijk
0416 675 252
waalwijk@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

Hart van Brabantlaan 14
5038 JL Tilburg
013 583 22 67
tilburg@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

olden.nl

