

Te koop Van den Kerkhoffstraat 5, Sint-Michielsgestel

Gemoderniseerde tussenwoning met nieuwe keuken, vloerverwarming en
bijkeuken

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. Basisschool De Touwladder bevindt zich op korte afstand van de woning en ook het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel met diverse winkels en voorzieningen is eenvoudig bereikbaar. Een bushalte met directe verbindingen naar onder meer 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen ligt op circa 500 meter afstand. Voor liefhebbers van natuur en recreatie bevinden de Dommel, landgoed Haanwijk, Het Bossche Broek en recreatiegebied De IJzeren Man zich in de directe omgeving.



vastgoedcert
gecertificeerd

Gemoderniseerde tussenwoning met nieuwe keuken, vloerverwarming en bijkeuken

Deze verzorgde tussenwoning combineert de charme van een bestaande woning met het comfort van recente modernisering. In 2023 zijn onder meer de begane grondvloer, keuken, meterkast en bijkeuken vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over een badkamer uit 2017, grotendeels kunststof kozijnen met HR++-glas en comfortabele vloerverwarming op de begane grond.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een praktische bergzolder en een verzorgde achtertuin met berging, overkapping en achterom. Gelegen aan een brede en rustige woonstraat in een kindvriendelijke woonomgeving van Sint-Michiëlsgestel, met scholen, winkels, openbaar vervoer en natuurgebieden binnen handbereik.



Indeling begane grond

Entree

Via het looppad vanaf de openbare weg bereik je de entree van de woning. De hal beschikt over een vernieuwde meterkast (2023), toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer vormt het hart van de woning en profiteert van veel natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Aan de achterzijde zijn in 2023 nieuwe kunststof tuindeuren met HR++-glas geplaatst, waardoor een prettige verbinding met de achtertuin ontstaat.

Tijdens de verbouwing in 2023 is de gehele begane grondvloer vernieuwd en voorzien van isolatie, comfortabele vloerverwarming en een fraaie houtlook tegelvloer. Hierdoor beschikt de woning over een eigentijdse basis die direct een verzorgde indruk maakt.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een royale eethoek nabij de keuken.







Keuken

De open keuken is eveneens vernieuwd in 2023 en uitgevoerd in een moderne stijl met diverse inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte. Dankzij de open verbinding met de eetkamer blijf je tijdens het koken altijd betrokken bij het gezinsleven of bezoek.

De houtlook tegelvloer loopt naadloos door vanuit de woonkamer naar de keuken en zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.





Bijkeuken

Een waardevolle toevoeging aan de woning is de in 2023 gerealiseerde bijkeuken. Deze praktische ruimte biedt plaats aan witgoedapparatuur, extra bergruimte en de opstelling van de Nefit Trendline HRC-combiketel.

Via de loopdeur is er directe toegang tot de achtertuin.



Eerste verdieping

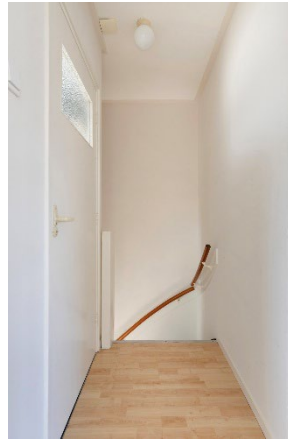
Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de bergzolder.

Drie slaapkamers

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een houtlook laminaatvloer en beschikken over kunststof draai-kiepramen met horren. Dankzij de praktische afmetingen zijn de kamers uitstekend geschikt als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast over een vaste kastruimte.





Badkamer

De badkamer is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel en biedt een verzorgde basis voor dagelijks comfort.

Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Deze open ruimte biedt extra opslagmogelijkheden voor seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

De balklaag is geïsoleerd en voorzien van houten vloerplaten.



Buitenruimte

Achtertuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders en een vijver. Dankzij de diepte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende plekken beschikbaar om zowel van de zon als van de schaduw te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met aangrenzende terrasoverkapping. Hierdoor is er voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en het beschut genieten van het buitenleven.

Via de tuinpoort beschikt de woning bovendien over een praktische achterom.





Plattegrond - Begane grond



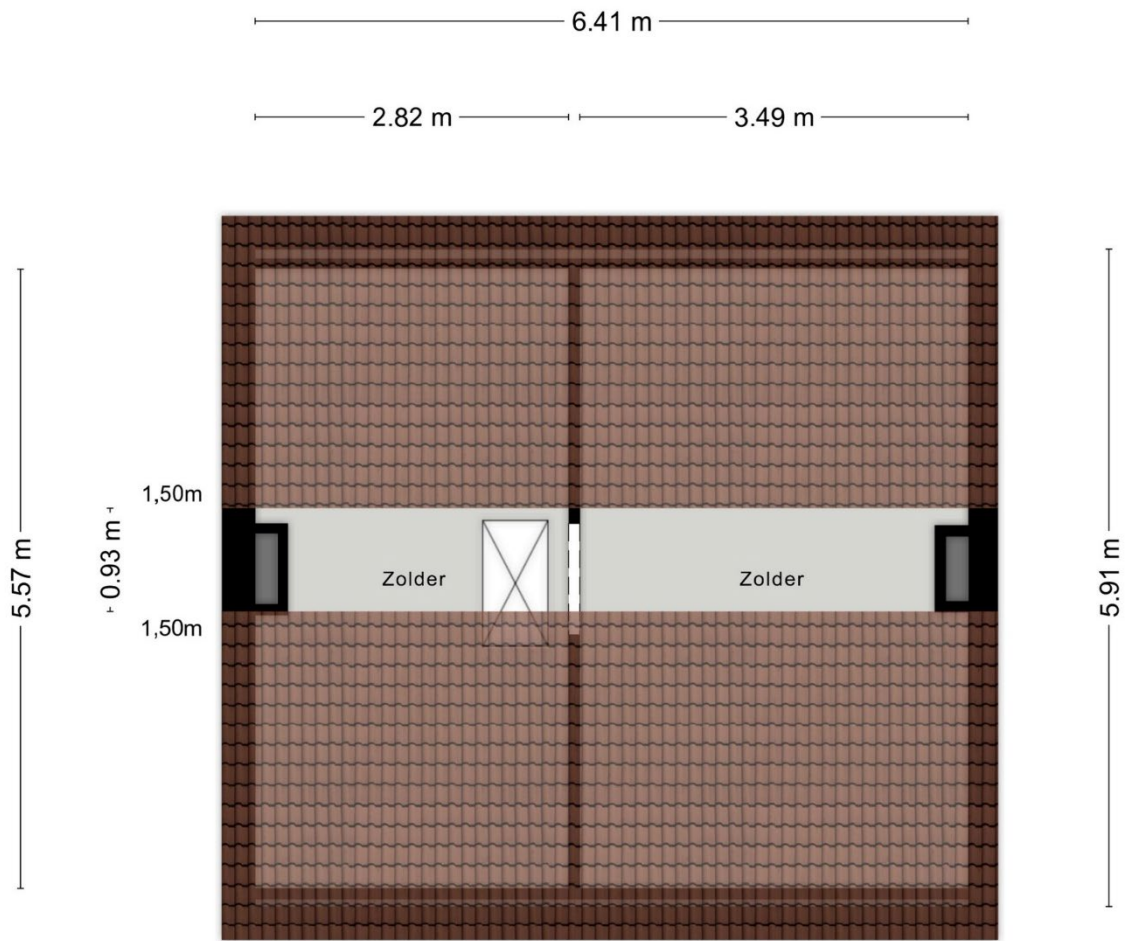
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – 1e verdieping

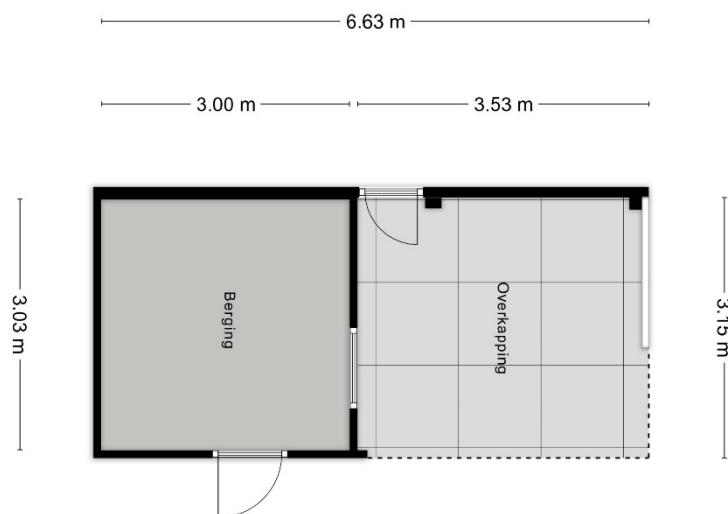


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond – Bergzolder en tuin-berging/overkapping



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



Plansituatie perceel



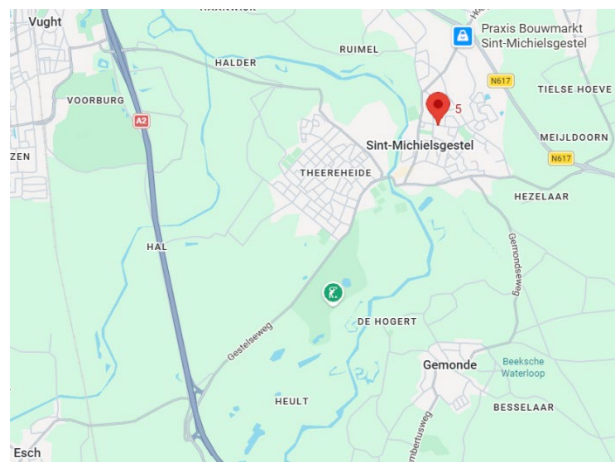
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Algemeen

- Gemoderniseerde tussenwoning
- Bouwjaar 1963
- Woonoppervlakte circa 83 m²
- Bergzolder circa 6 m²
- Terrasoverkapping circa 11 m²
- Vrijstaande tuinberging circa 9 m²
- Perceeloppervlakte circa 166 m²
- Drie slaapkamers
- Badkamer vernieuwd in 2017
- Moderne keuken geplaatst in 2023
- Nieuwe geïsoleerde begane grondvloer met vloerverwarming (2023)
- Aangebouwde bijkeuken gerealiseerd in 2023
- Vernieuwde meterkast (2023)
- Nefit Trendline HRC-combiketel
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++-glas (2004 en 2023)
- Rolluiken aan de voorzijde
- Bergzolder aanwezig
- Achtertuin met berging, overkapping en achterom
- Gelegen aan een brede en rustige woonstraat
- Basisschool, openbaar vervoer, winkels en natuurgebieden op korte afstand
- Energielabel C
- Vraagprijs € 395.000,- kosten koper



Topografische kaart



Plattegrond Google Maps

Fundering

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer op de volgende pagina.

Kom de woning zelf ervaren

Een moderne keuken, comfortabele vloerverwarming, drie slaapkamers en een rustige ligging maken deze woning tot een aantrekkelijke kans voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. De belangrijkste woonvoorzieningen zijn de afgelopen jaren al vernieuwd, waardoor je direct kunt genieten van een verzorgde woning met hedendaags wooncomfort.

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in Sint-Michielsgestel? Dan nodigen wij je graag uit om deze woning persoonlijk te komen bekijken en de sfeer zelf te ervaren.

Verder van toepassing

Bij deze woning zullen o.a. de volgende clausules in de koopovereenkomst worden opgenomen:

- Ouderdomsclausule
- Niet-bewoningsclausule

Algemeen

Bezichtiging

In overleg met Leenders Makelaardij
Barbarahoeve 21, 5463 LA Veghel

Tel: 0413 – 280249

Email: info@leendersmakelaardij.nl

Internet: www.leendersmakelaardij.nl

Uitnodiging

Alle door Leenders Makelaardij en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Waarborgsom

In de koopakte zal een waarborgsom/bankgarantie van 10 % van de koopsom worden opgenomen.

Bij Leenders Makelaardij werken wij dagelijks hard om u te helpen uw woondromen waar te kunnen maken. Of het nu gaat om het verkopen van uw huidige woning, het vinden van een nieuwe woning of het taxeren van uw woning. Leenders Makelaardij staat klaar om u te ontzorgen in dit proces. Door onze uitgebreide kennis van de lokale woningmarkt weten wij u in deze snelle en vaak ingewikkelde woningmarkt van deskundig advies te voorzien.

Met inmiddels 20 jaar ervaring als makelaar in Veghel en omstreken, zijn wij er altijd op gebrand om samen met u voor het beste resultaat te gaan.

Kopen of verkopen, huren of taxeren.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Extra Informatie betreffende Fundering

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

