

# Te koop



**Bruiseldonk 7**

**Lierop**

**Vraagprijs € 775.000 k.k.**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**175 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**560 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**909 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1991**

ENERGIELABEL  
**A**



# Omschrijving

Aan een rustige en geliefde woonlocatie in Lierop staat deze royaal opgezette en uitstekend onderhouden vrijstaande woning met inpandige garage en fraai aangelegde tuin. De woning beschikt over een speelse indeling, veel leefruimte op de begane grond en een comfortabele verdieping met meerdere slaapkamers. Dankzij de combinatie van ruimte, licht en de verzorgde afwerking is dit een ideaal gezinshuis waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met inpandige garage
- Ruime en lichte woonkamer met moderne uitstraling
- Woonkeuken met veel werk- en bergruimte
- Ideale kantoor/werk-, speelkamer op de begane grond
- Praktische bijruimtes zoals gang/portaal en separate toiletten
- Garage met ruime bergzolder
- Meerdere slaapkamers op de verdieping
- Badkamer én separaat toilet op de eerste verdieping
- Overloop met vide voor extra ruimtelijk gevoel
- Royale zolder met diverse gebruiksmogelijkheden
- Fraai aangelegde en zonnig gelegen tuin met overkapping
- Volop privacy en ruimte rondom de woning
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving



# Indeling begane grond

## **Straat / voorzijde**

De ligging op de hoek zorgt bovendien voor extra ruimte en vrijheid rondom de woning.

Een brede oprit en een fijne voortuin geven direct een verzorgde eerste indruk.

De architectuur is tijdloos, met een mooie combinatie van metselwerk, grote raampartijen en een duidelijke, overdekte entree. De voortuin is strak ingericht met borders en slanke beplanting, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling.

## **Hal**

De hal is ruim opgezet en vormt een warme entree van de woning. Door de vide ontstaat direct een gevoel van hoogte en licht, wat de ontvangst extra ruimtelijk maakt. De hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe, meterkast (10 groepen, 2 krachtgroepen en 3 aardlekschakelaars) en geeft toegang tot het kantoor/werkkamer en de woonkamer.

## **Woonkamer**

De woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning en kenmerkt zich door een royale opzet, veel lichtinval en een speelse indeling. Grote raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor een prettige verbinding met buiten en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen.

De ruimte is verdeeld in een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De zithoek is gesitueerd rondom een moderne gashaard die fraai is geïntegreerd in een maatwerk wandmeubel met kastruimte en open vakken. Dit zorgt voor zowel sfeer als functionaliteit. De eethoek biedt ruim plaats aan een grote eettafel. Gezien de ruimte is er zelf plek voor een werk-, speelhoek voor de kinderen of fijne leeshoek. Hier is een fijn zicht op de tuin en middels een schuifpui toegang tot de overkapping.

De lichte tegelvloer, strakke wanden en warme houten accenten geven de ruimte een eigentijdse uitstraling. Door de brede opzet is er bovendien flexibiliteit in indeling, waardoor verschillende woonwensen eenvoudig realiseerbaar zijn.

Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar.

## **Keuken**

De keuken is uitgevoerd in een praktische en ruime hoekopstelling en vormt een fijne woonkeuken. De donkere fronten in combinatie met het werkblad geven de keuken een moderne uitstraling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt volop kastruimte. Granieten werkblad met 1,5 spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron, oven en een vaatwasser.

Er is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor dit een echte leefkeuken is waar koken en samenzijn samenkomen. Dankzij het grote raam is er veel licht en direct contact met buiten. Vanuit de keuken is ook toegang tot een portaal/gang waardoor er geen directe warmte in de zomer binnenkomt en koude in de winter.

# Indeling begane grond (vervolg)

## Werkkamer

De werkkamer aan de voorzijde van de woning is een prettige, lichte ruimte met zicht op de straat. Door de grote ramen is er volop daglicht aanwezig, wat deze ruimte zeer geschikt maakt als thuiswerkplek of kantoor aan huis. Ook een gebruik als aparte speelkamer/chill-ruimte voor de kinderen behoort uitstekend tot de gebruiksmogelijkheden. Doordat de kamer vanuit de hal bereikbaar is, kun je werk- en alle privéruimtes heel goed gescheiden houden. De kamer is efficiënt ingedeeld met voldoende ruimte voor een bureau en kastruimte. Dankzij de rustige ligging en de afgesloten positie is dit een ideale plek om ongestoord te werken of studeren. Uiteraard is de ruimte ook als extra slaap-/logeerkamer.

In de werkkamer is een kastenwand waar zich de opstelling cv-ketel (Remeha Avanta, 2010), de hybride warmtepomp (Remeha Elga Ace, 2024) en de boiler bevinden.

## Portaal / gang

Het portaal aan de achterzijde van de woning vormt een praktische verbinding tussen de keuken, het toilet, de garage en de tuin. Deze ruimte functioneert als een fijne achterom en is ideaal voor dagelijks gebruik. Vanuit hier loop je eenvoudig naar buiten, wat met name in combinatie met de tuin en garage zeer praktisch is.

## Toilet

Het toilet op de begane grond is keurig afgewerkt en gunstig gelegen ten opzichte van de leefruimtes. De neutrale afwerking maakt het geheel tijdloos en verzorgd.

## Garage met bergzolder

De inpandige garage is opvallend ruim en multifunctioneel. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, daglichttoetreding, witgoedaansluitingen en een uitstortgootsteen. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte of werkplaats.

In de garage bevindt zich een extra (elektra)aansluiting voor een hybride auto. Eenzelfde aansluiting is ook aan de buitenzijde bij de oprit aanwezig.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze biedt verrassend veel extra opslagruimte, ideaal voor seizoensspullen en archief. De garage heeft daarnaast een directe toegang tot de tuin, wat het gebruiksgemak vergroot.

# Indeling eerste en tweede verdieping

## Overloop met vide

De overloop is ruim en licht door de open verbinding met de hal via de vide. Dit zorgt voor een prettig ruimtelijk gevoel en een mooie lichtinval. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en is breed genoeg om eventueel een kast of werkhoek te plaatsen. Middels een luik met vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar.

## Slaapkamers

De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim en praktisch ingedeeld. Door de schuine kap ontstaan sfeervolle ruimtes met karakter.

De ouderslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en kastenwand en heeft een rustige ligging. De overige slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en geschikt als kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Dankzij de raampartijen is elke kamer prettig licht. De ramen, aan de straatzijde (2x), op de slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

In meerdere kamers is extra bergruimte aanwezig onder de schuine kap of in vaste kasten, wat bijdraagt aan het praktische gebruik.

## Badkamer

De badkamer is compleet en zoals de rest van de woning ruim opgezet. Er is een wastafelmeubel met twee geïntegreerde spoelbakken en kranen, een ligbad, separate douche en een bidet. Kortom een ideale badkamer voor een gezinssituatie.

De afwerking is neutraal en verzorgd, met voldoende ruimte om de badkamer indien gewenst te moderniseren of te personaliseren. Het aanwezige raam met rolluik zorgt voor, een aangename sfeer en natuurlijke ventilatie.

## Separaat toilet

Het separate toilet op de verdieping is een waardevolle toevoeging en zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik, met name tijdens de ochtendspits.

## Tweede verdieping / zolder

De tweede verdieping bestaat uit een ruime zolder met een open karakter en diverse gebruiksmogelijkheden. Door de breedte en de hoogte van de kap is dit een volwaardige extra verdieping.

De zolder is momenteel in gebruik als bergruimte, maar biedt tevens mogelijkheden voor het realiseren van een extra kamer, werkruimte of hobbyruimte. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige daglichtvoorziening is dit een flexibele ruimte die eenvoudig aan te passen is aan de wensen van een nieuwe eigenaar.

# Indeling tuin

De tuin is met recht een van de sterke punten van deze woning en is met zorg aangelegd. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met overkapping, waar het heerlijk beschut zitten is. De houten constructie en het transparante dak zorgen voor een prettige lichtinval en een natuurlijke uitstraling.

Verder in de tuin ligt een strak gazon, omgeven door borders met volwassen beplanting, wat zorgt voor een groene en verzorgde sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle tweede overkapping/loungehoek met ingebouwde openhaard, ideaal voor lange zomeravonden met familie en vrienden. Onder meer doordat de ruimte middels glazen wanden en een screen volledig dicht te maken is. Aansluitend aan de overkapping is een extra berging, ideaal voor onder andere de fietsen en tuingereedschap.

De tuin biedt veel privacy en heeft een goede zonligging, waardoor er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Door de combinatie van terras, groen en overkappingen ontstaat een zeer complete en veelzijdige buitenruimte. Aan de zijkant van de woning is een poort, eigen achterom.

# Algemene informatie

- Op een fijne woonlocatie gelegen, stijlvolle vrijstaande woning.
- De woning kenmerkt zich door ruimte en licht met een zeer praktische indeling.
- Eigen oprit met parkeerruimte voor drie auto's en een elektra aansluiting voor een hybride auto.
- Via de oprit is middels een elektrisch bedienbare sectionaal deur een grote garage voorzien van verwarming en een bergzolder toegankelijk.
- Woonkeuken en speels ingedeelde ruime woonkamer.
- Extra kantoor, werk- of speelkamer op de begane grond.
- Maar liefst vier slaapkamers op de verdieping.
- Compleet geïsoleerd; vloer-, spouwmuur- en dakisolatie.
- Hard houten draai-/kiepramen voorzien van Hr++ beglazing en grotendeels rolluiken en zonnescreefs.
- Het sportpark van SV Lierop (voet- en korfbalvereniging) en TV de Ren (tennisclub) liggen slechts op loopafstand.
- Lierop beschikt over prachtige bezienswaardigheden zoals bijv. de Koepelkerk. Op een steenworp afstand zijn schitterende natuurgebieden gelegen.
- Verder zijn in het centrum van Lierop diverse voorzieningen; zoals Herberghe de Coeckepanne, Super supermarkt, horecagelegenheden, basisschool 't Rendal en de kinderopvang/BSO gelegen. De basisschool en de kinderopvang/BSO zijn in het kindvriendelijke en fraai aangelegde park gelegen.
- De centra van Asten en Someren zijn snel en eenvoudig te bereiken. Ook is er een snelle verbinding met de A67 (Eindhoven-Venlo).

De koper dient een bankgarantie af te geven of een waarborgsom (ter grootte van 10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

De informatie over deze woning is door Tulkens Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan de vermelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Tulkens Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





















































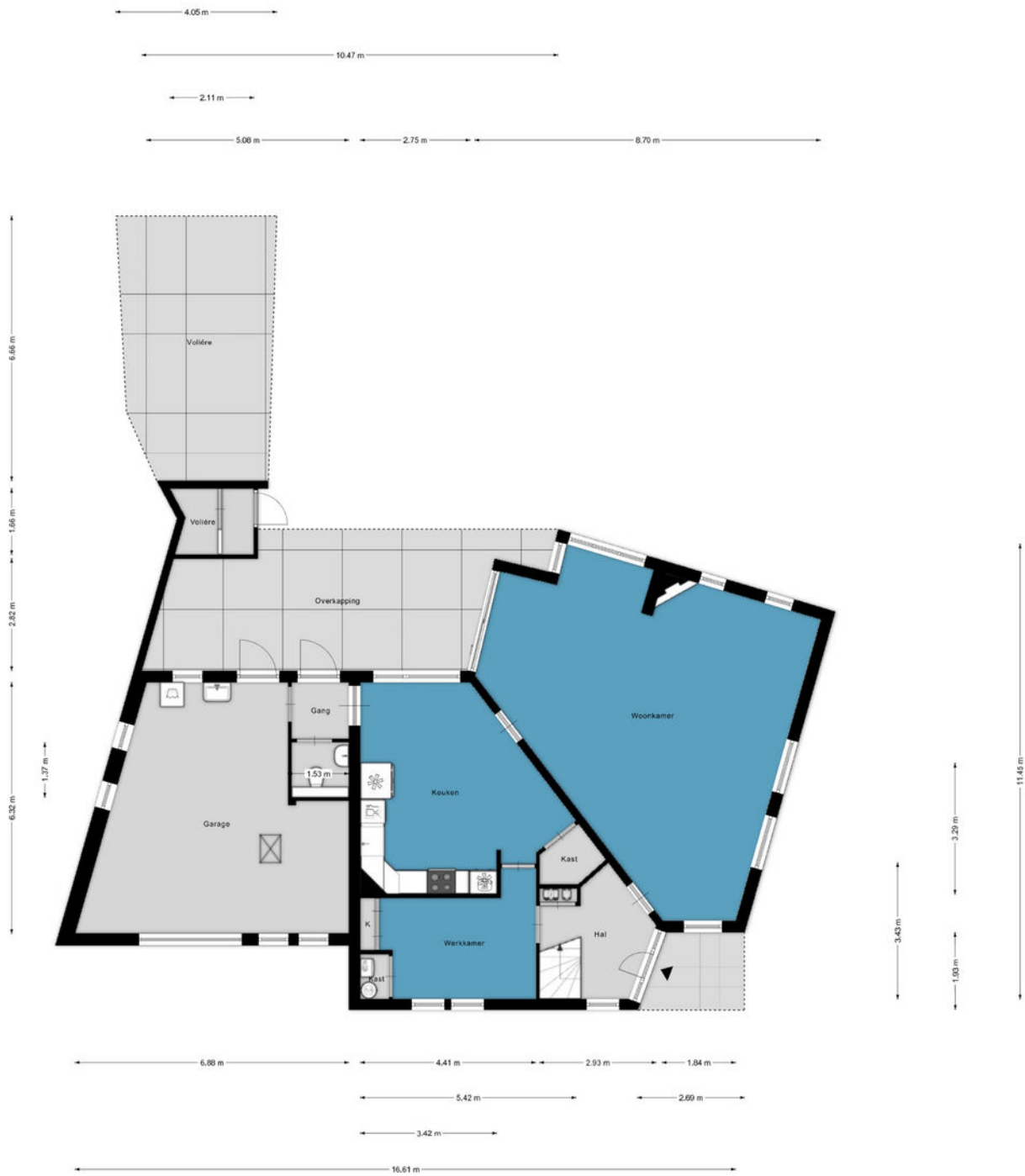






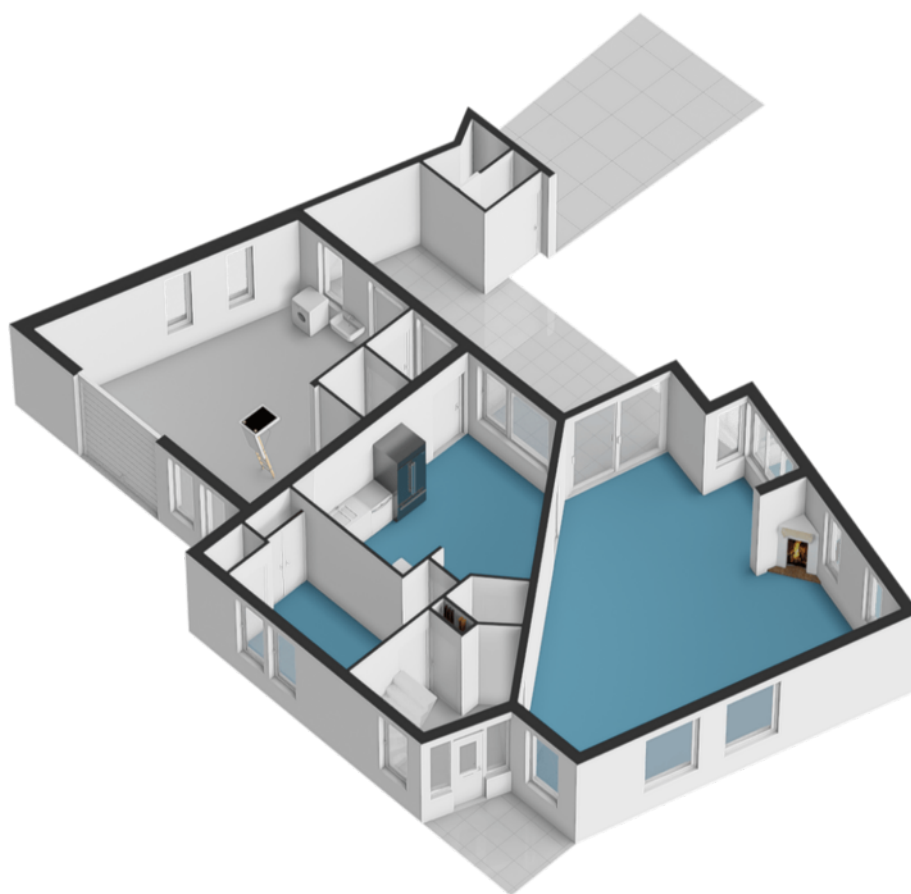


# Begane grond

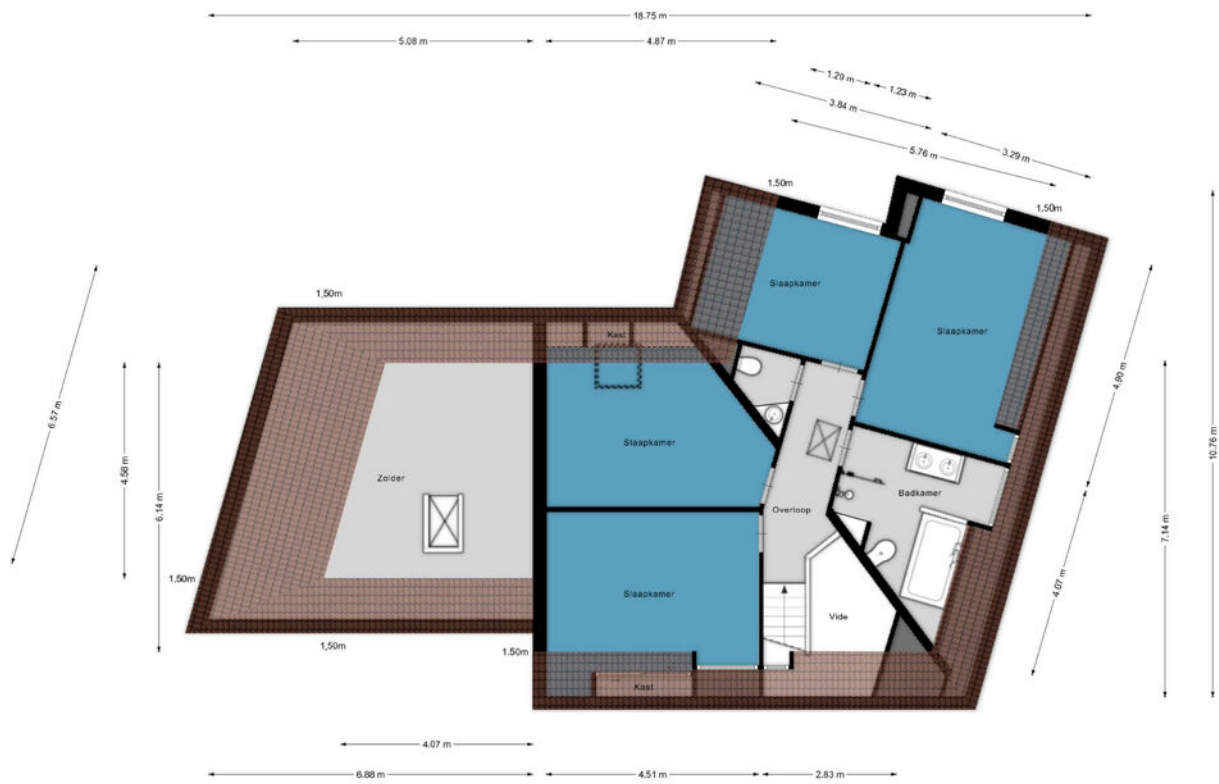


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Begane grond in 3D

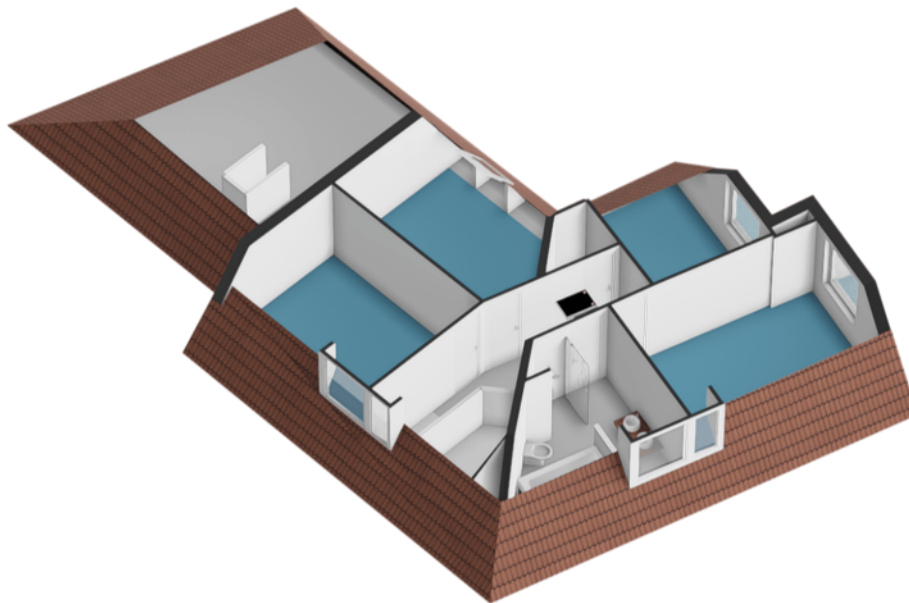


# Eerste verdieping

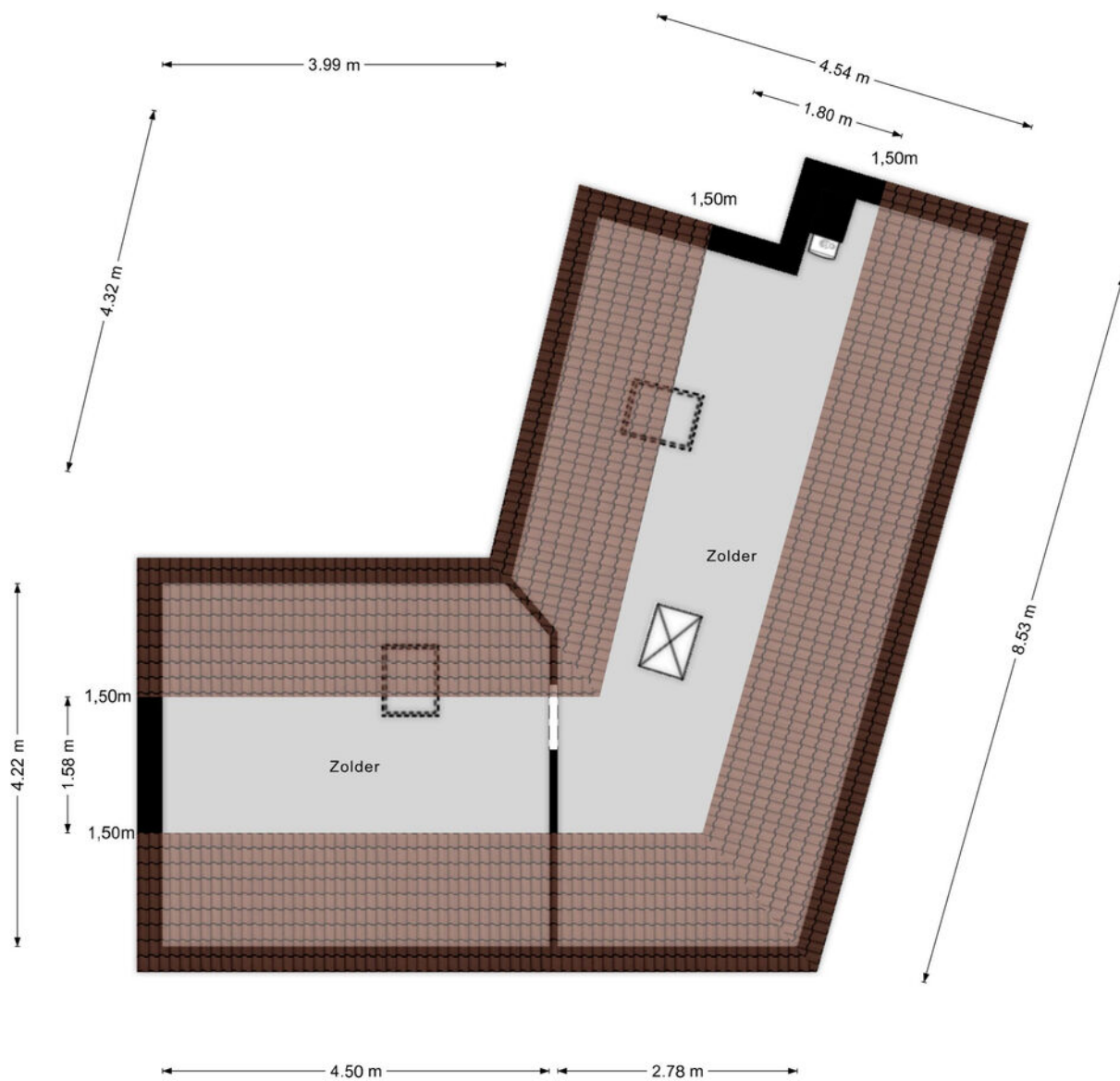


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping in 3D

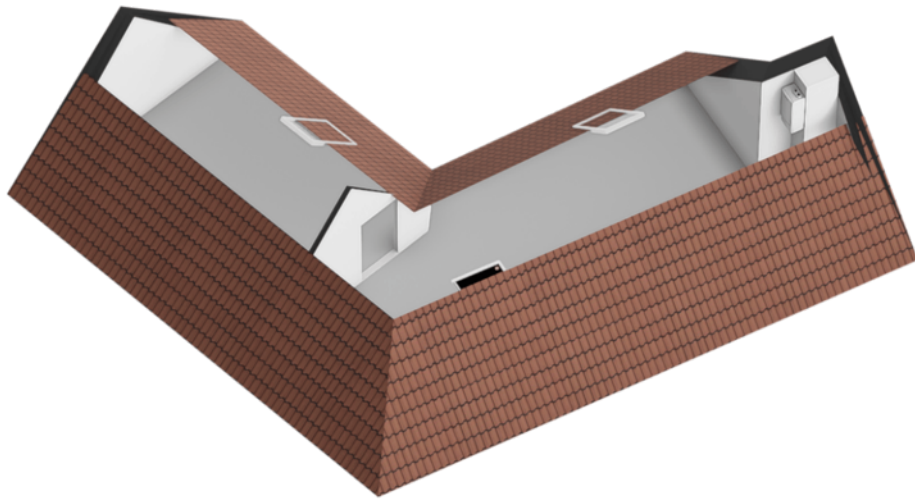


# Zolder

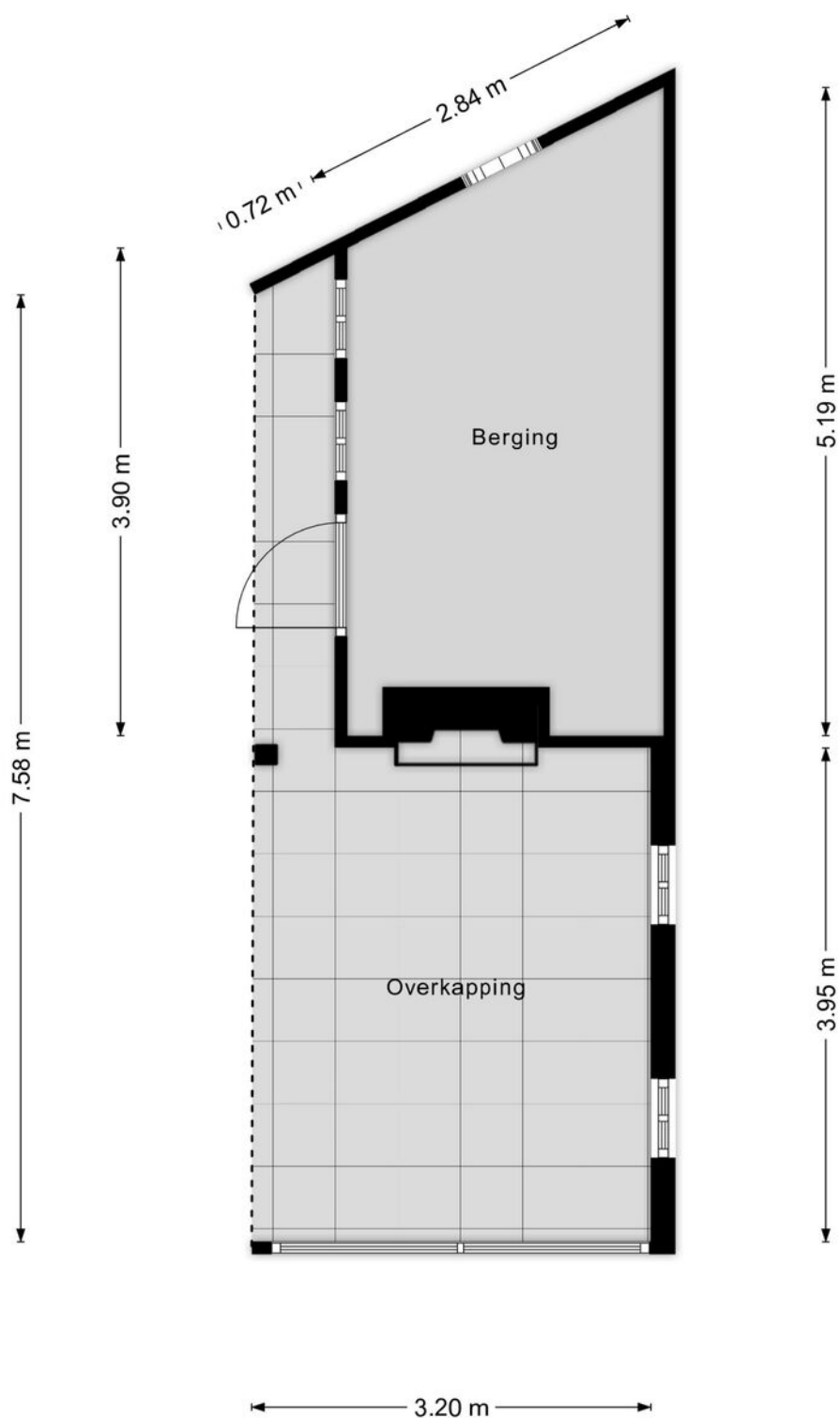


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolder in 3D

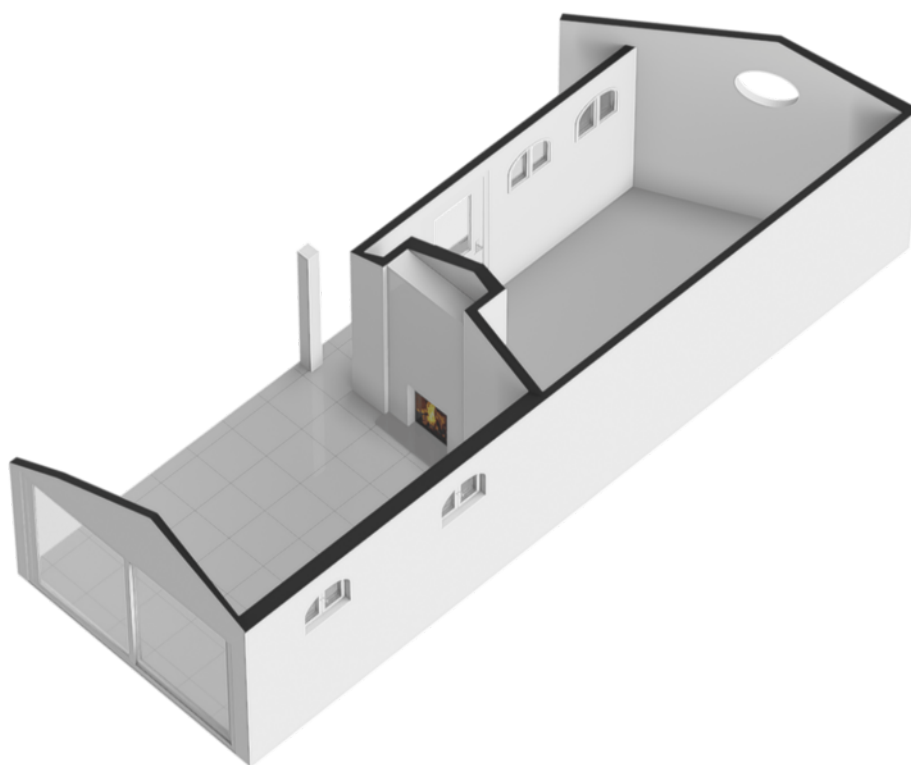


# Berging met overkapping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging met overkapping in 3D



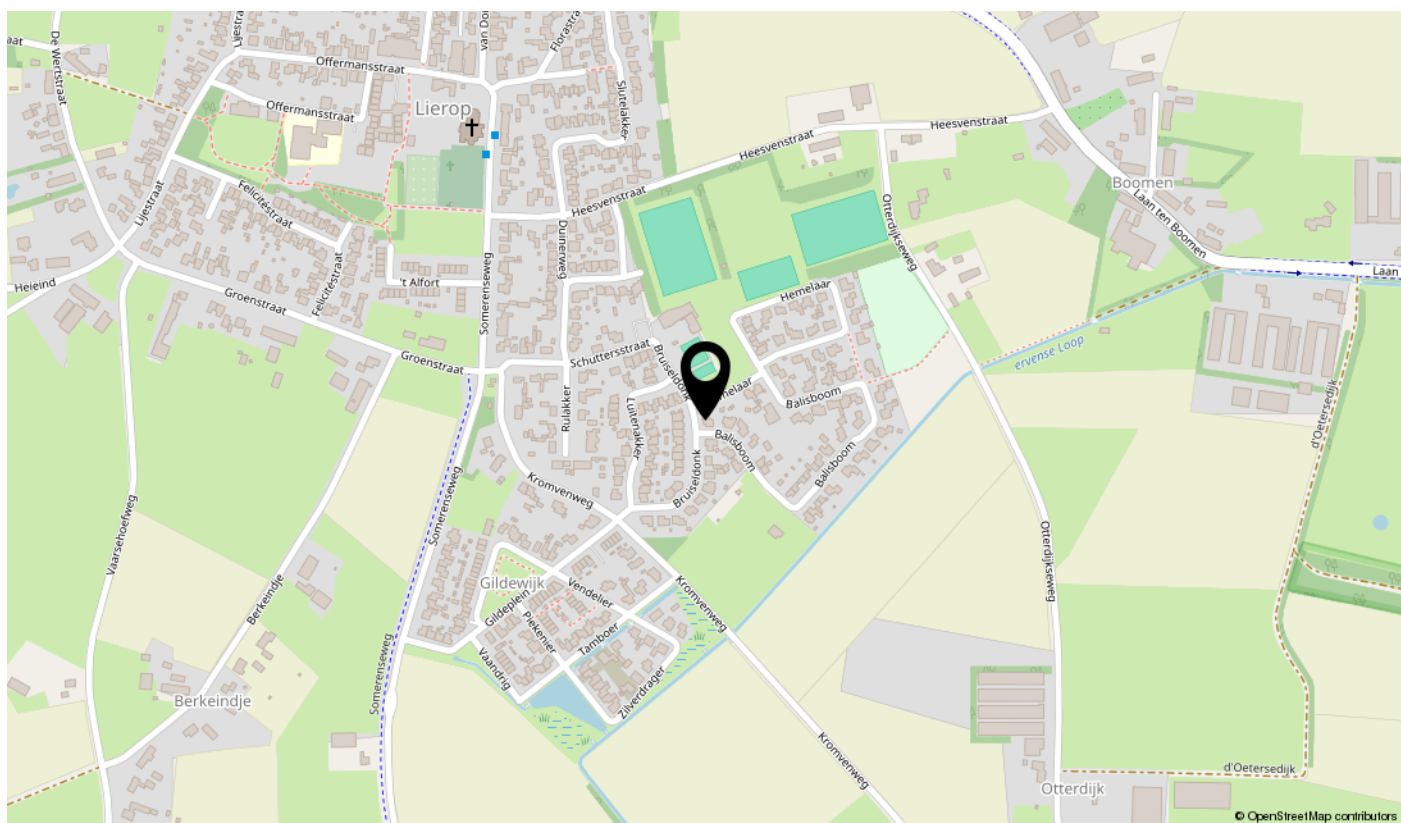
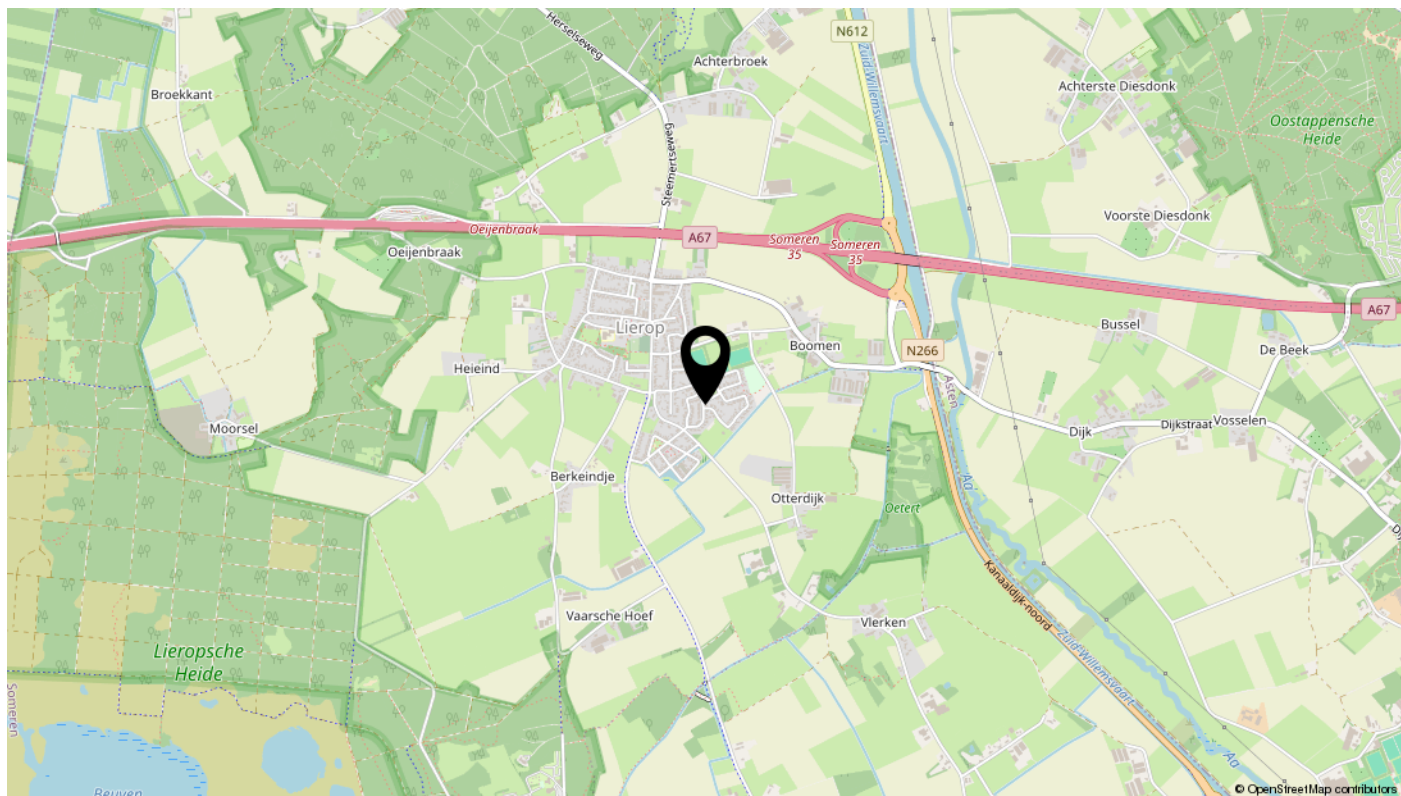
# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Someren Sectie N Perceel 400</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 databankrecht.

# Locatie



Bekijk deze woning online!

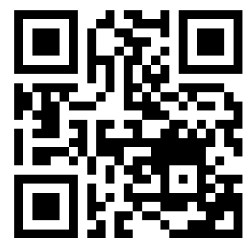
bruiseldonk7.nl



Bruiseldonk 7, Lierop



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# Is dit uw droomhuis?

Heeft u interesse in deze woning? Dan maken we graag een afspraak met u om de woning te bezichtigen. Alleen dan ervaart u of deze woning écht uw droomhuis is. U bereikt ons via telefoonnummer (0493) 84 44 60 of via [info@tulkenmakelaardij.nl](mailto:info@tulkenmakelaardij.nl).

## Overige belangrijke informatie bij de aankoop van een woning

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immer primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen behartigen wij de belangen van de verkopende partij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Tulkens Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## **Bankgarantie/Waarborgsom**

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

## **Voorwaarden NVM en meldingsplicht**

Tulkens Makelaardij is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten opvragen of downloaden van de website [www.tulkensmakelaardij.nl](http://www.tulkensmakelaardij.nl).

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

## **Tulkens Makelaardij**

Als verkopend makelaar behartigen wij primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij. Daarom is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Dit wil natuurlijk niet zeggen dat wij u verder niet van dienst kunnen zijn. Misschien heeft u wel een woning die verkocht moet worden. Dat doet Tulkens Makelaardij graag voor u. Bij Tulkens Makelaardij bepaalt u zelf wat u wilt van uw makelaar. Wilt u zelf actief zijn bij de verkoop van uw woning of geeft u liever alles uit handen? Wij informeren u graag over de mogelijkheden. Ook als u voorlopig alleen eens wilt weten wat uw huidige woning waard is komen we graag bij u langs.

## **Onafhankelijk hypotheekadvies**

Heeft u de woning van uw dromen gevonden en wilt u weten wat uw financiële mogelijkheden zijn? Wij verwijzen graag door naar een erkend hypotheekadviseur. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Interesse?

We maken graag een afspraak met u om deze woning te bezichtigen.

