TE KOOP



MAARHEEZE | Stationsstraat 64

BART úw makelaar HUT.

NVM

Meer info: www.barthutmakelaardij.nl
T 06 - 5775 07 07 | info@barthutmakelaardij.nl



Stationsstraat 64

Maarheeze

Dit moderne vrijstaande herenhuis is gunstig gelegen in de dorpskern en biedt veel comfort en ruimte. Het geheel is voorzien van onder andere een zeer royale woonkamer, een moderne open keuken, een viertal ruime slaapkamers en twee badkamers. Wat deze woning helemaal compleet maakt is dat één slaapkamer en één badkamer op de begane grond zijn gelegen, hierdoor kan de woning ook levensloopbestendig bewoond worden.
Het geheel is gelegen op een perceel van 648 m2 en heeft hierdoor een fijne royale tuin. De woning is ruim bemeten, is verder voorzien van een inpandige garage, praktische carport en in prima staat van onderhoud. De woning is in 2004 gebouwd en in 2022 voorzien van een warmtepomp en heeft energielabel A+. De woning is gasloos.



Kenmerken

Soort woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2004
Aanvaarding:	in overleg
Perceeloppervlakte:	648 m^2
Woonoppervlakte:	185 m^2
Inhoud:	729 m^3
Energielabel	A+

Welkom bij de Stationsstraat 64 in Maarheeze.

Dit moderne vrijstaande herenhuis is gunstig gelegen in de dorpskern en biedt veel comfort en ruimte. Het geheel is voorzien van onder andere een zeer royale woonkamer, een moderne open keuken, een viertal ruime slaapkamers en twee badkamers. Wat deze woning helemaal compleet maakt is dat één slaapkamer en één badkamer op de begane grond zijn gelegen, hierdoor kan de woning ook levensloopbestendig bewoond worden.
Het geheel is gelegen op een perceel van 648 m2 en heeft hierdoor een fijne royale tuin. De woning is ruim bemeten, is verder voorzien van een inpandige garage, praktische carport en in prima staat van onderhoud. De woning is in 2004 gebouwd en in 2022 voorzien van een warmtepomp en heeft energielabel A+. De woning is gasloos.

Indeling:
Begane grond:
Er is een overdekte entree, een lange hal met een garderobehoek, een meterkast en een toiletruimte. De hal geeft toegang tot de woonkamer en door middel van de trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar.
De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt direct de fijne lichtinval zichtbaar door de grote raampartijen. Extra sfeer is aangebracht door de luxueuze raamshutters.
In de woonkamer zorgen twee brede erkers (voorkant en zijkant) en een mooie uitbouw met kamerhoge glaspartijen aan de achterzijde voor een prettige, open tuingerichte sfeer en een optimale lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek. De brede erker in de zijgevel biedt tussen de zithoek en het achtergedeelte ruimte aan bijvoorbeeld een royale eettafel, speelhoek of thuiswerkplek.

Het achtergedeelte van de woonkamer loopt naadloos over naar de open keuken.
Er is ruimte voor een royale extra eethoek. Er is een directe toegang tot de royale terrasoverkapping. De keukeninrichting is vernieuwd in 2021 en is uitgevoerd in een moderne kleurstelling. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een oven en een heetwaterkraan. Een lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval. De keuken biedt toegang tot zowel de bijkeuken, als de uitbouw met daarin de extra (slaap-)kamer en badkamer.

Er is een praktische bijkeuken voorzien van extra kastruimte, een uitstortgootsteen en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken is inpandig de garage te bereiken. De garage is voorzien van technische installaties en elektrische garagedeur.

Aan de achterzijde van de woning is de slaapkamer en de badkamer gelegen.
Deze ruime slaapkamer is voorzien van openslaande tuindeuren naar het overdekt terras en geeft toegang tot de extra badkamer op de begane grond.
De moderne badkamer is uitgerust met een wandcloset, een wastafel met meubel en er is een fijne ruime inloopdouche met een thermostaatkraan en een regendouche.
Vanuit de badkamer is er een deur naar de achtertuin met een klein overdekt stukje buitenruimte.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamer en de badkamer.
Tevens is er een deur met daarachter de toegang naar de tweede verdieping.
De ruime ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en geeft fraai zicht over de diepe achtertuin. Deze slaapkamer is voorzien van een ingebouwde schuifkastenwand.
Twee fijne slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen.
Aan de zijkant van de woning is de complete tweede badkamer te vinden. Deze badkamer is uitgerust met een wandcloset, een wastafel met meubel en spiegelkast, een praktische douche met een thermostaatkraan en een fijn ligbad met een thermostaatkraan.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Ook de zolderverdieping is ruim bemeten en geeft tal van mogelijkheden. Er is veel bergruimte aanwezig onder de kapschuinte. Aan de achterzijde is een groot dakraam aanwezig en een kast met de luchtbehandelingsinstallatie (WTW).

Buiten:
Aan de voorzijde van de woning is een oprit met carport te vinden, verder is de voortuin fraai aangelegd met bestrating en beplanting. Aan de zijkant van de woning is een afsluitbare poort die toegang geeft tot de achtertuin. En dan de fijne en vooral royale en diepe achtertuin! Er is een royaal overdekt terras direct bij de woning met een lichtkoepel, verderop in de tuin is een vijverpartij, een gazon en diverse borders met beplanting. Aan de achterzijde is een speels en verhoogd terras te vinden met diverse tuinkasten voor bijvoorbeeld tuingereedschap.

Algemeen:
De verwarming betreft een Lage Temperatuur Verwarming (LTV) door middel van warmtepomp (2022). De warmtepomp heeft naast verwarming ook een "cool"-functie;
De woning is in 2020 voorzien van 17 zonnepanelen.
Tijdens de bouw is de woning voorzien van een isolatiepakket en isolerende beglazing.
In 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf.

Maarheeze maakt onderdeel uit van de gemeente Cranendonck. Het dorp kenmerkt zich door de gemoedelijkheid en de ruime opzet. Maarheeze is centraal gelegen en gemakkelijk bereikbaar via bijvoorbeeld de snelweg A2 naar Eindhoven of Weert.
Ook nabijgelegen plaatsen als Valkenswaard, Heeze, Budel en Someren zijn snel bereikbaar. De prima bereikbaarheid naar bijvoorbeeld de High Tech Campus Eindhoven en ASML Veldhoven is een pré.
Via het openbaar vervoer is Maarheeze eveneens gemakkelijk en snel te bereiken. Het beschikt over een eigen NS-station, waarbij Eindhoven Centraal in ruim een kwartier bereikt wordt (met een korte tussenstop in Heeze en Geldrop).

Maarheeze heeft een prima voorzieningenniveau. Te denken valt aan:

Medische voorzieningen: tandartsen, huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek.

Sportfaciliteiten: diverse sportscholen, binnensportverenigingen en buitensportpark "De Romrijten" met verschillende sportclubs.

Winkelvoorzieningen: dagelijkse boodschappen, waaronder twee supermarkten en diverse verswinkels (bakker en slager). Maar ook een kledingwinkel, een boekwinkel, een fietsenwinkel, een drogist, een opticien en dergelijke.

Maarheeze heeft twee basisscholen, kinderopvang en een Muziekhuis.
Het dorp staat ook bekend om verschillende evenementen. Daarnaast zijn er theatervoorstellingen in de "Smeltkroes" te bezoeken, die zorgen voor een stukje cultuur. Maarheeze heeft qua horeca diverse restaurants en afhaalmogelijkheden.

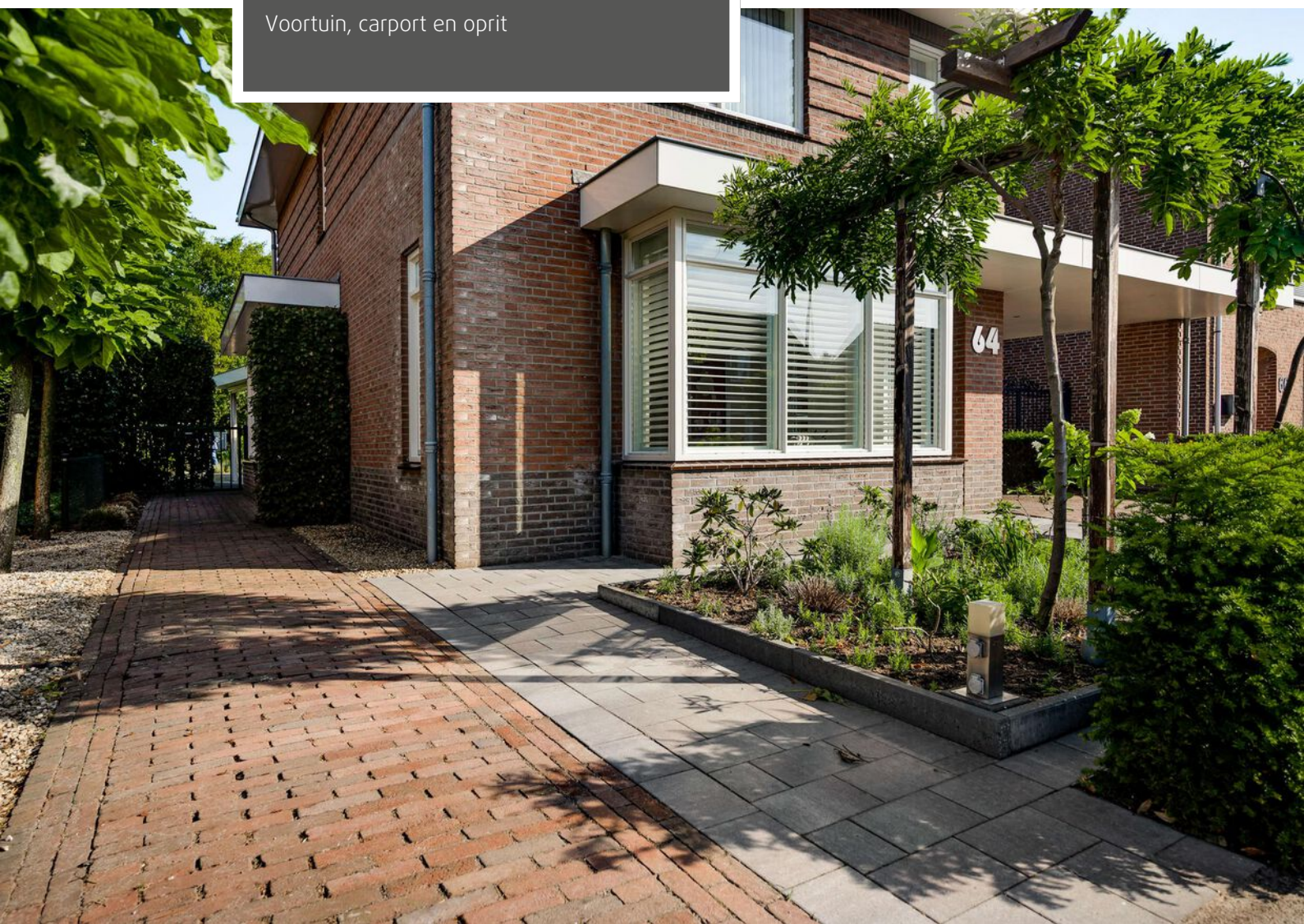
De mogelijkheden om de natuur in te gaan zijn legio vanuit Maarheeze.
Aan de rand van het dorp loopt de "Drieboswandeling".
Natuurgebied "De Pan", het Weerterbos en de Groote Heide zijn eveneens gemakkelijk en snel bereikbaar vanuit Maarheeze.

Aanvaarding: in overleg.

Bij aankoop van deze woning wordt in de koopakte een waarborgsom c.q. bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.



Voortuin, carport en oprit

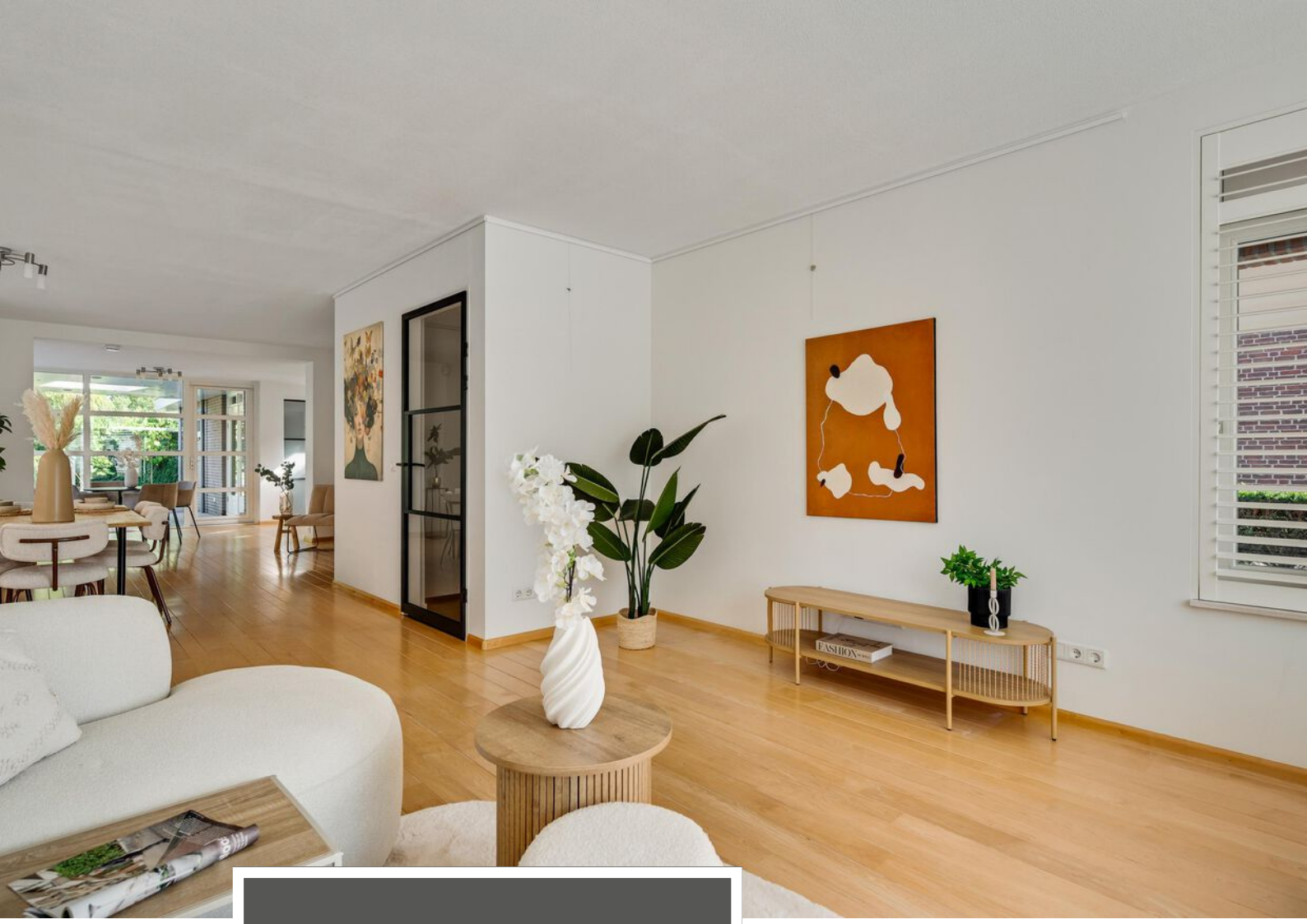




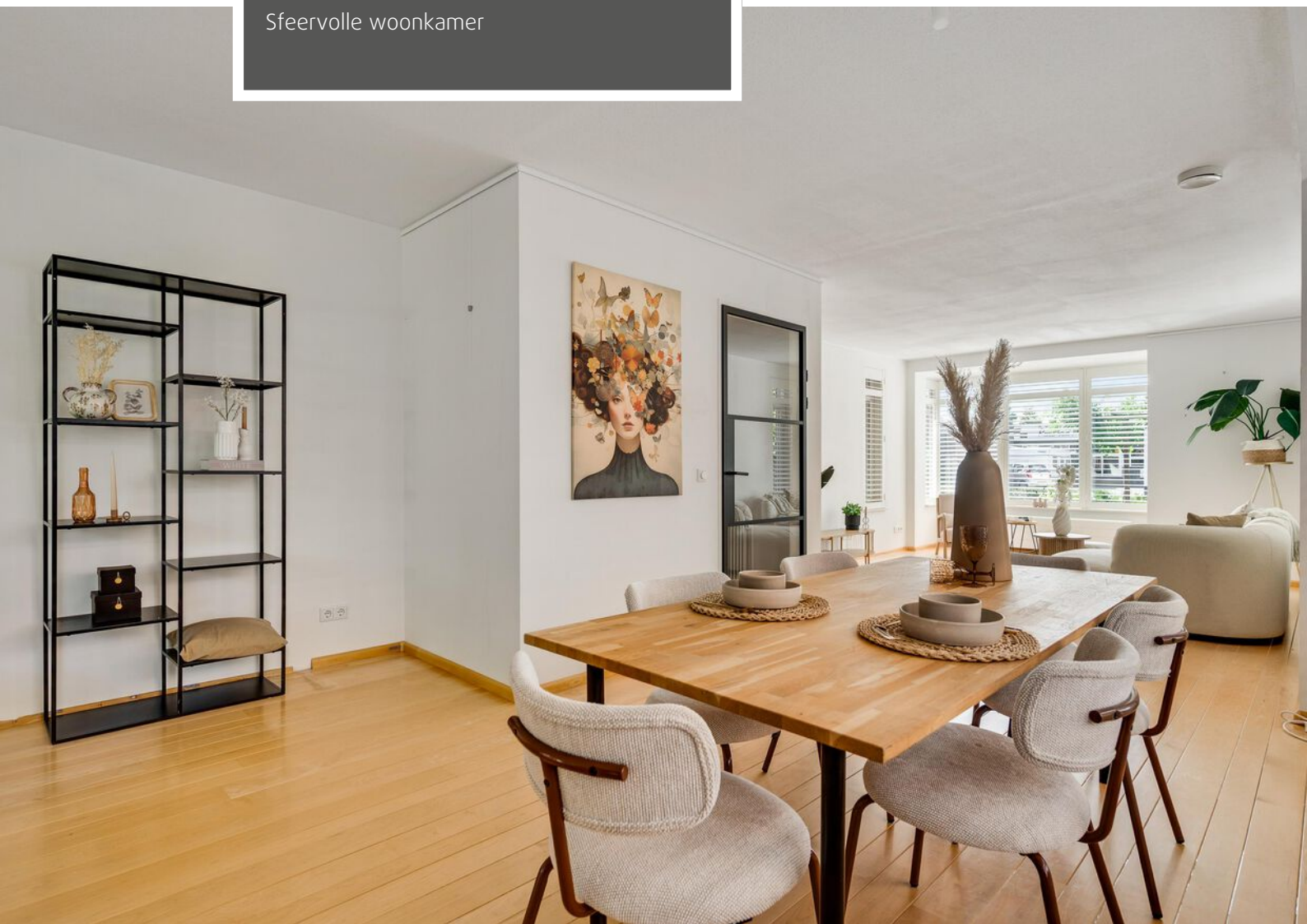
L-vormige hal met toiletruimte





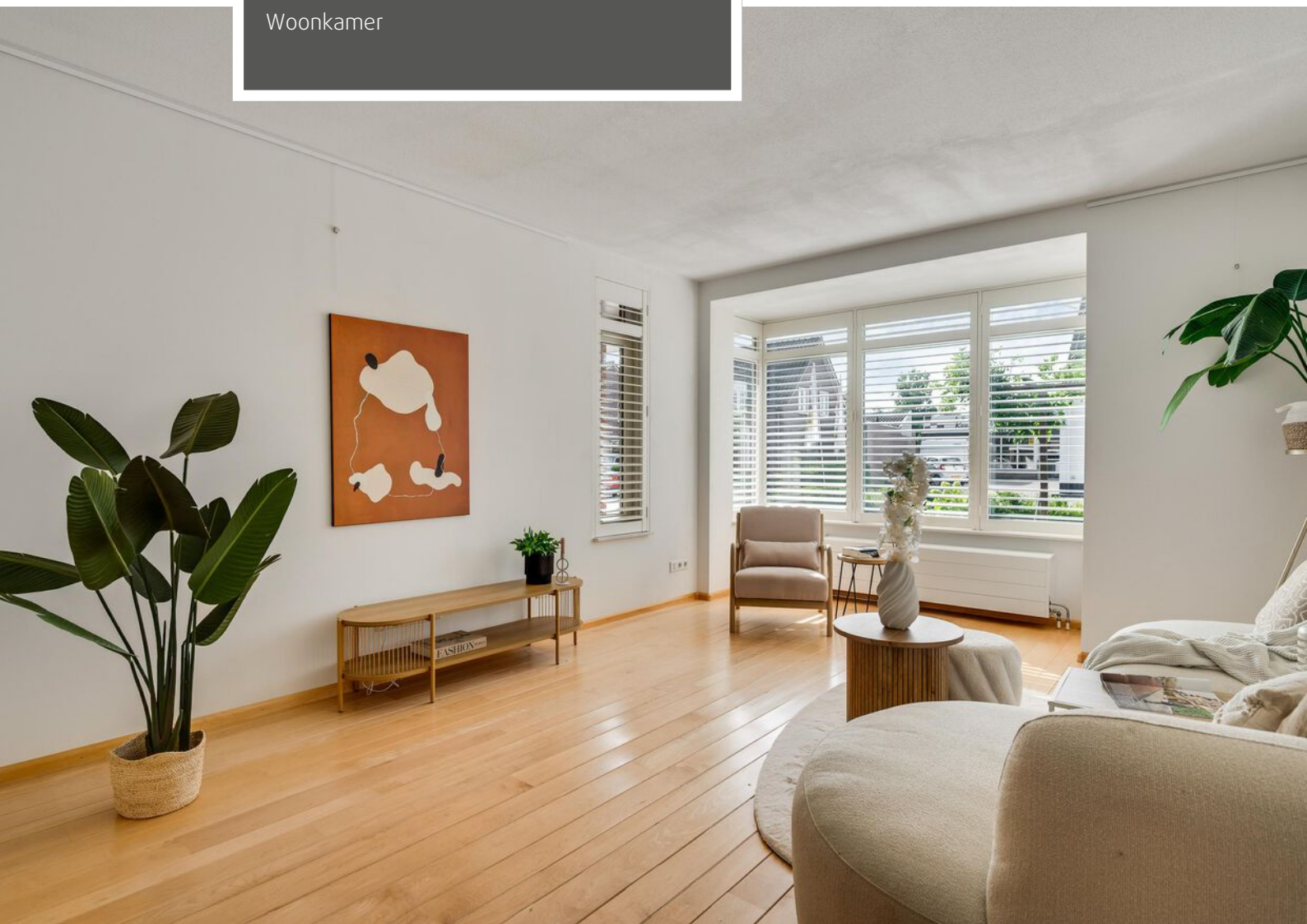


Sfeervolle woonkamer





Woonkamer



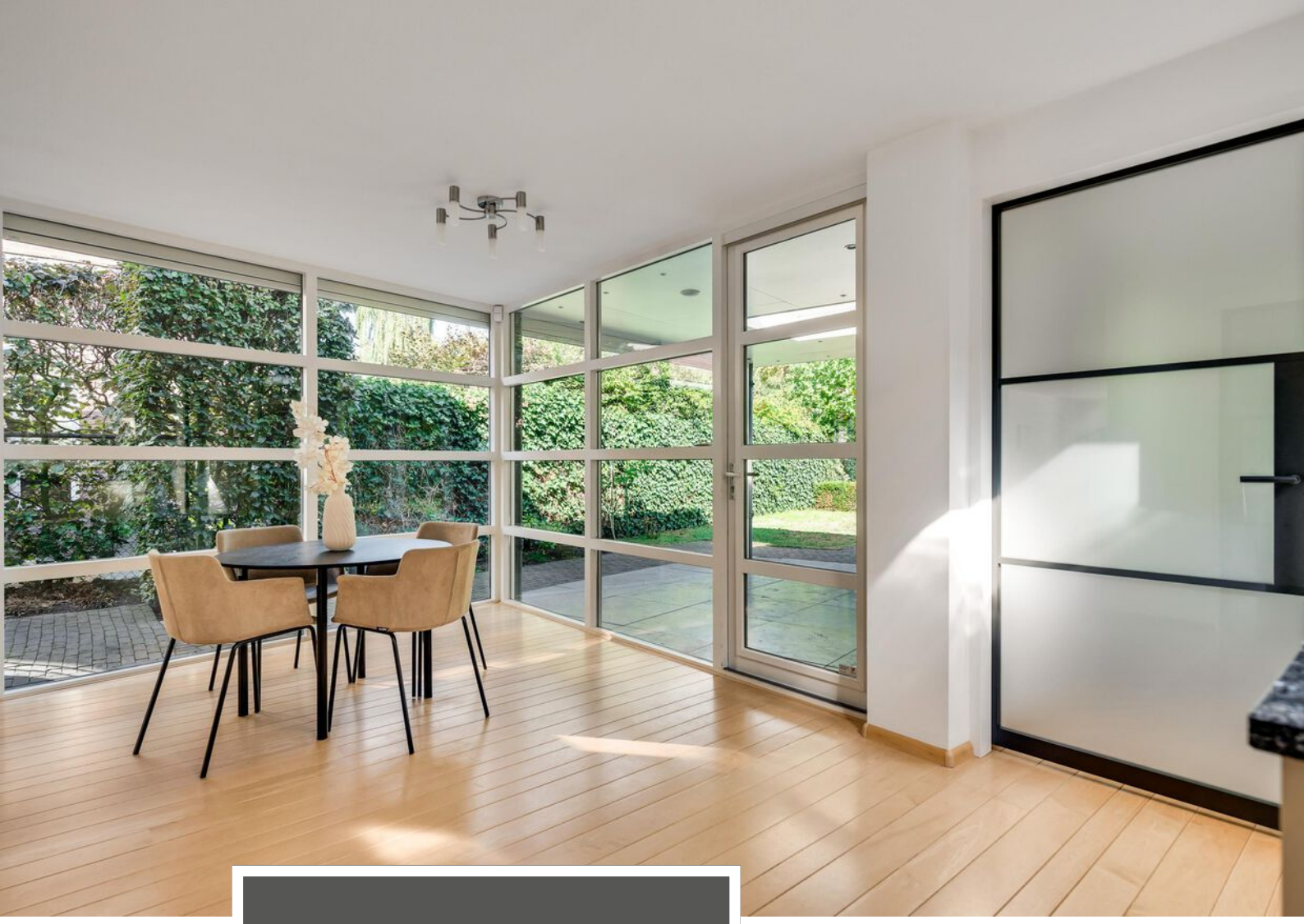


Middengedeelte van de woonkamer



Achtergedeelte



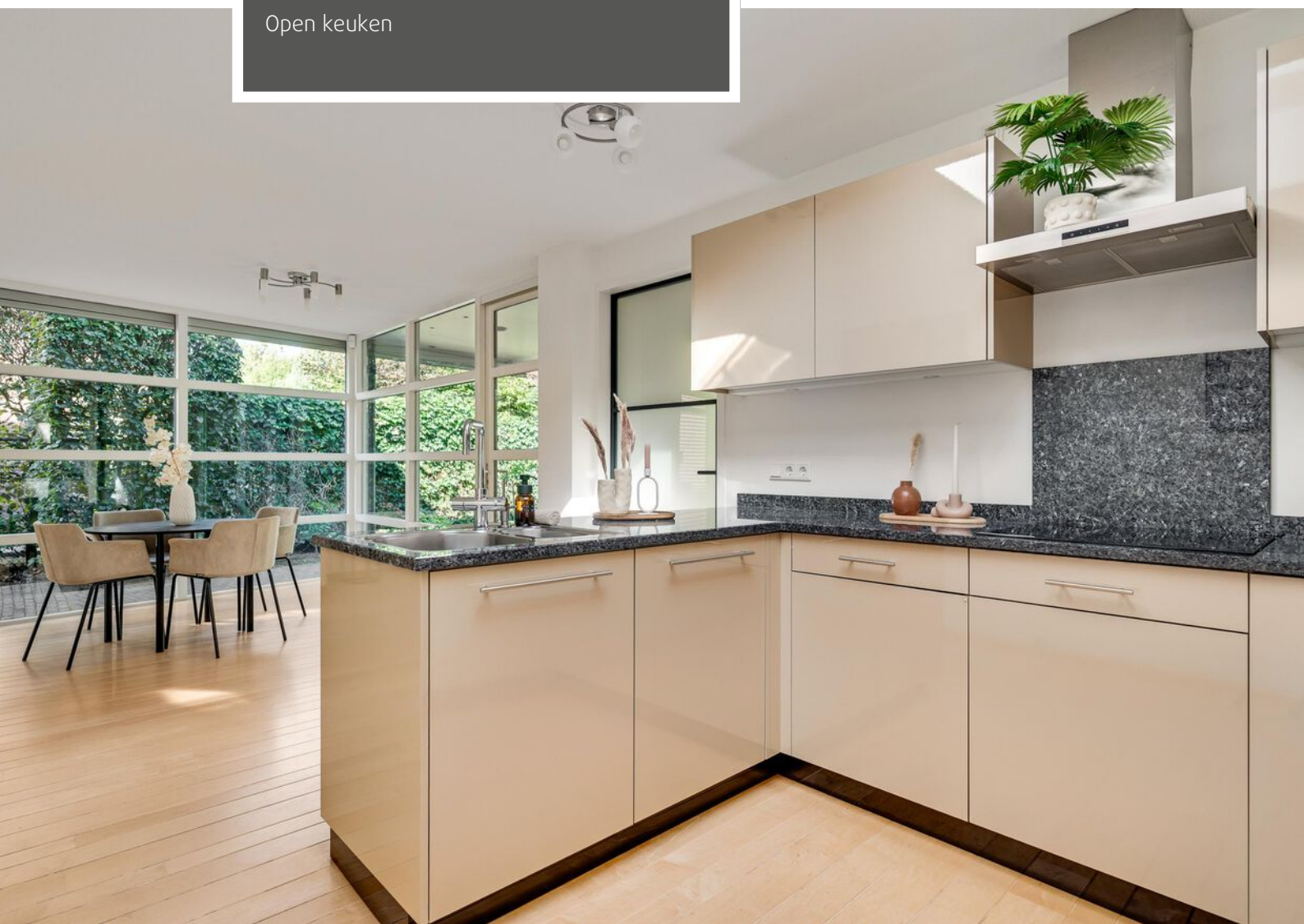


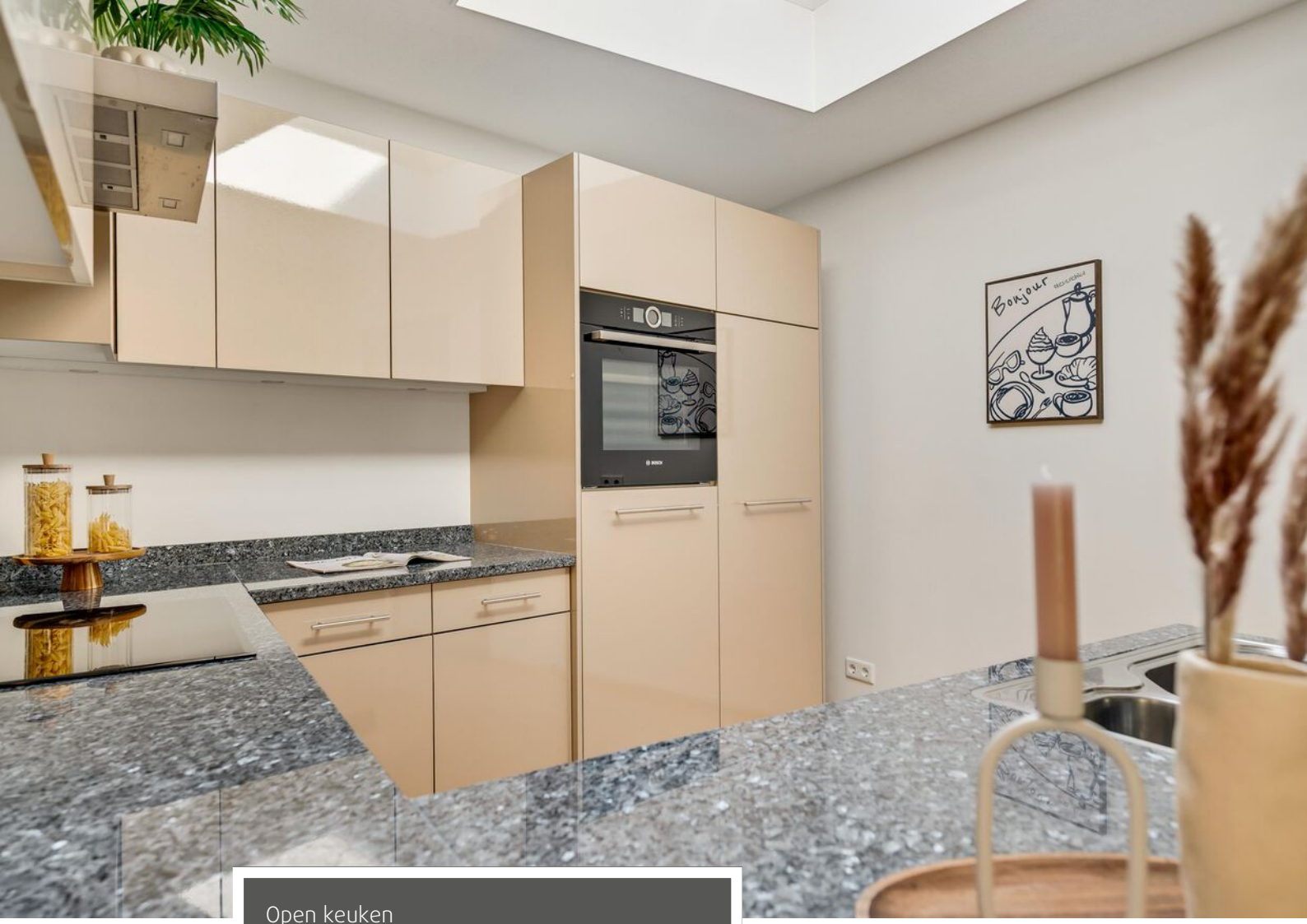
Open keuken in het achtergedeelte





Open keuken

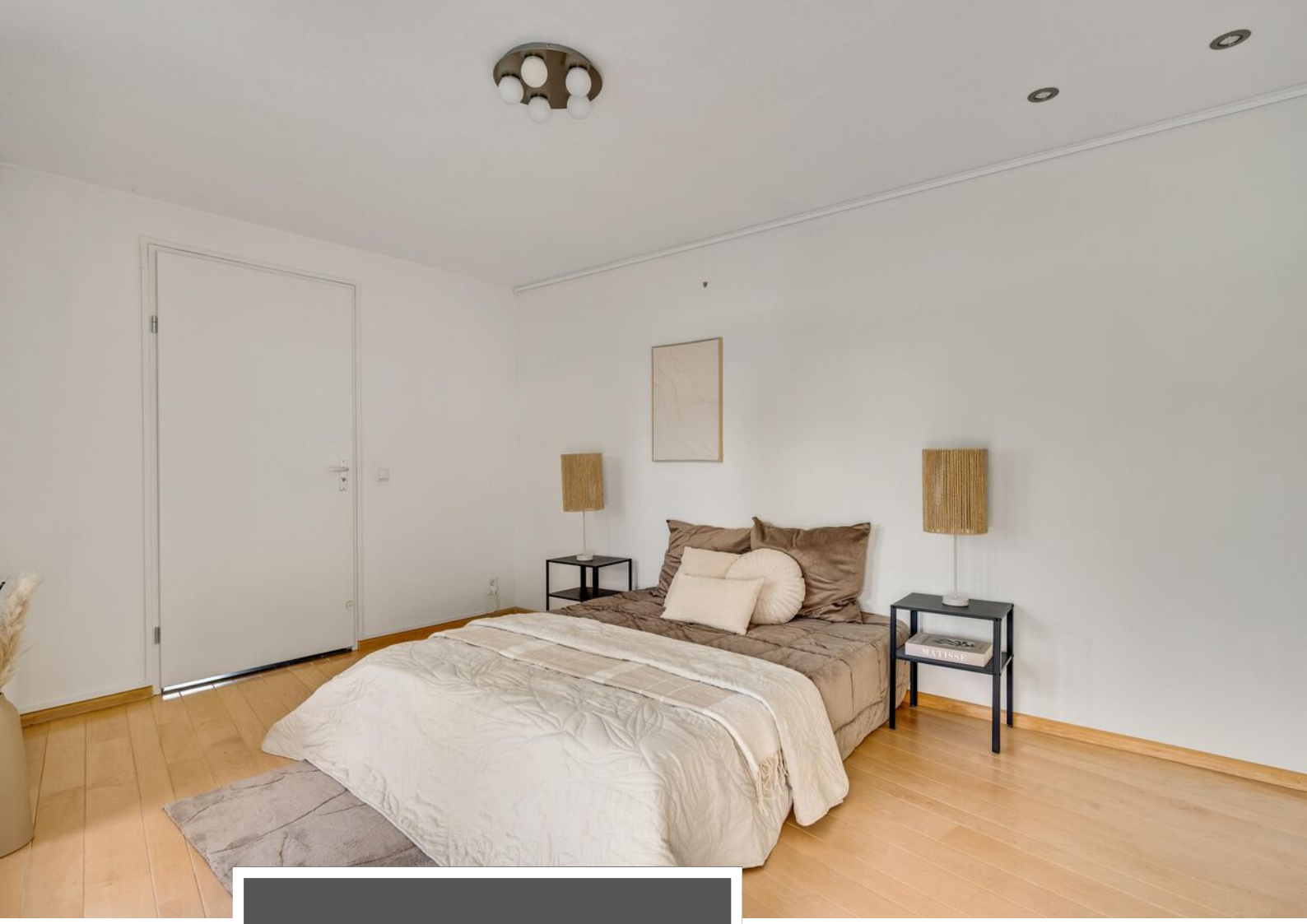




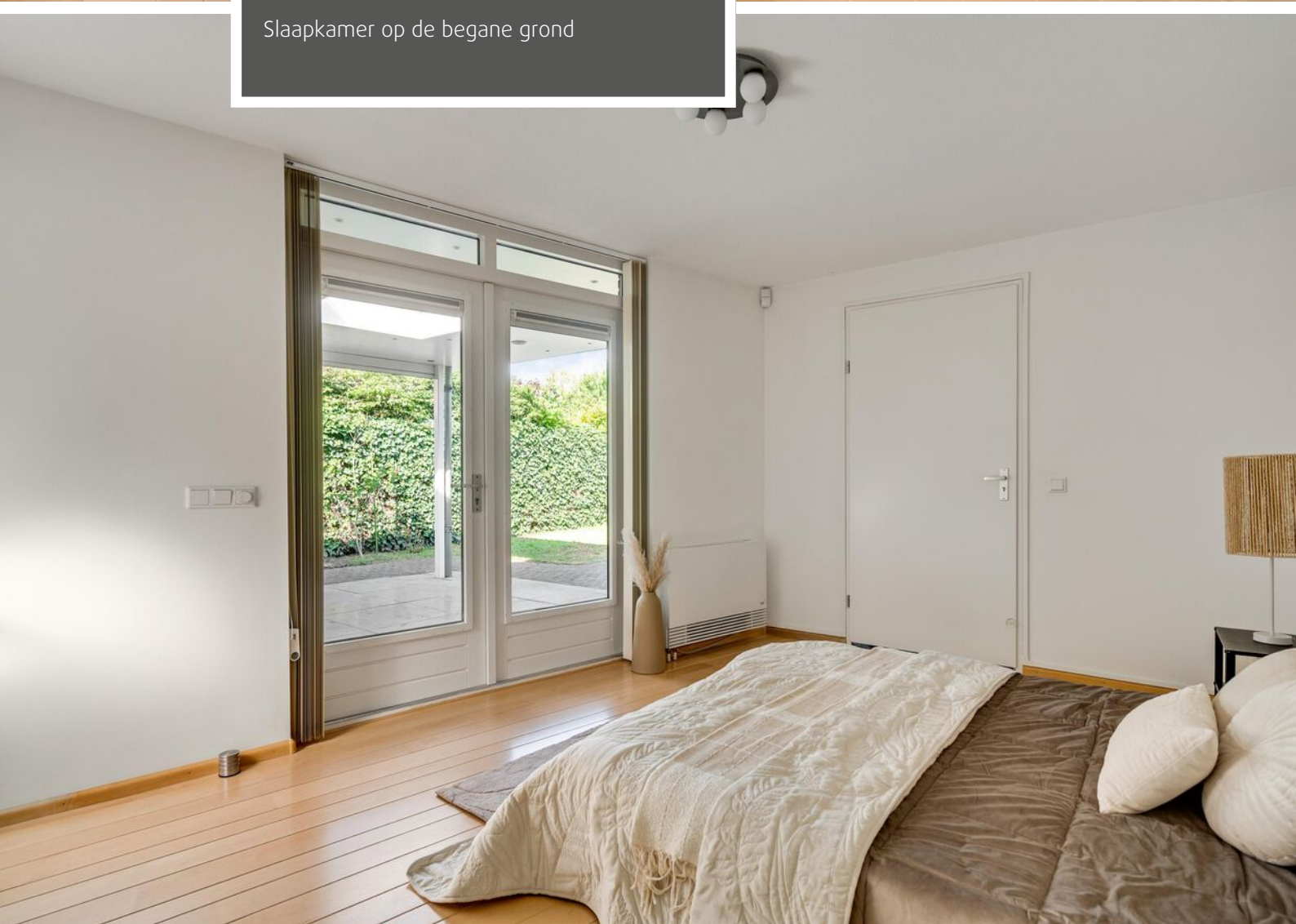
Open keuken



Bijkeuken

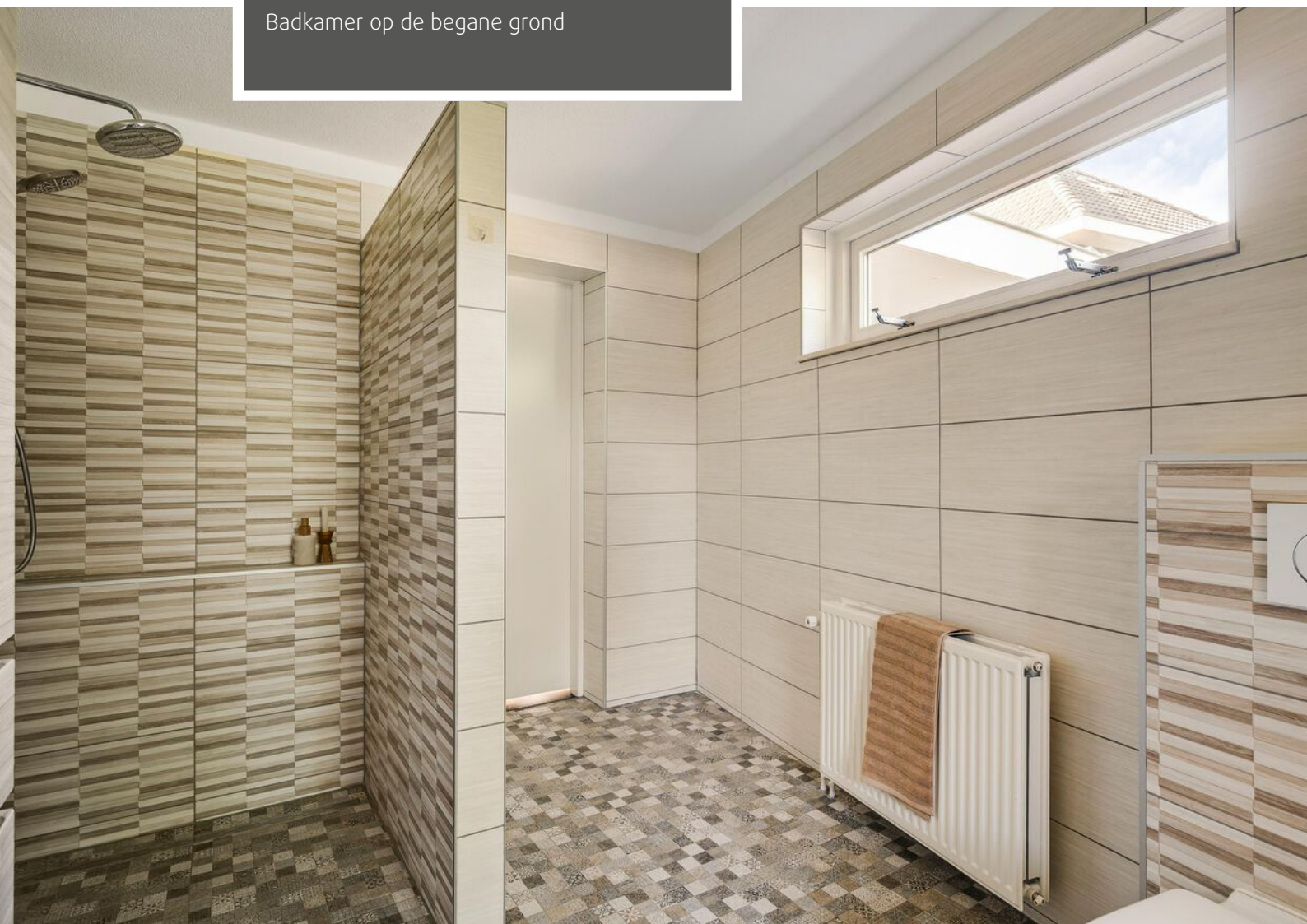


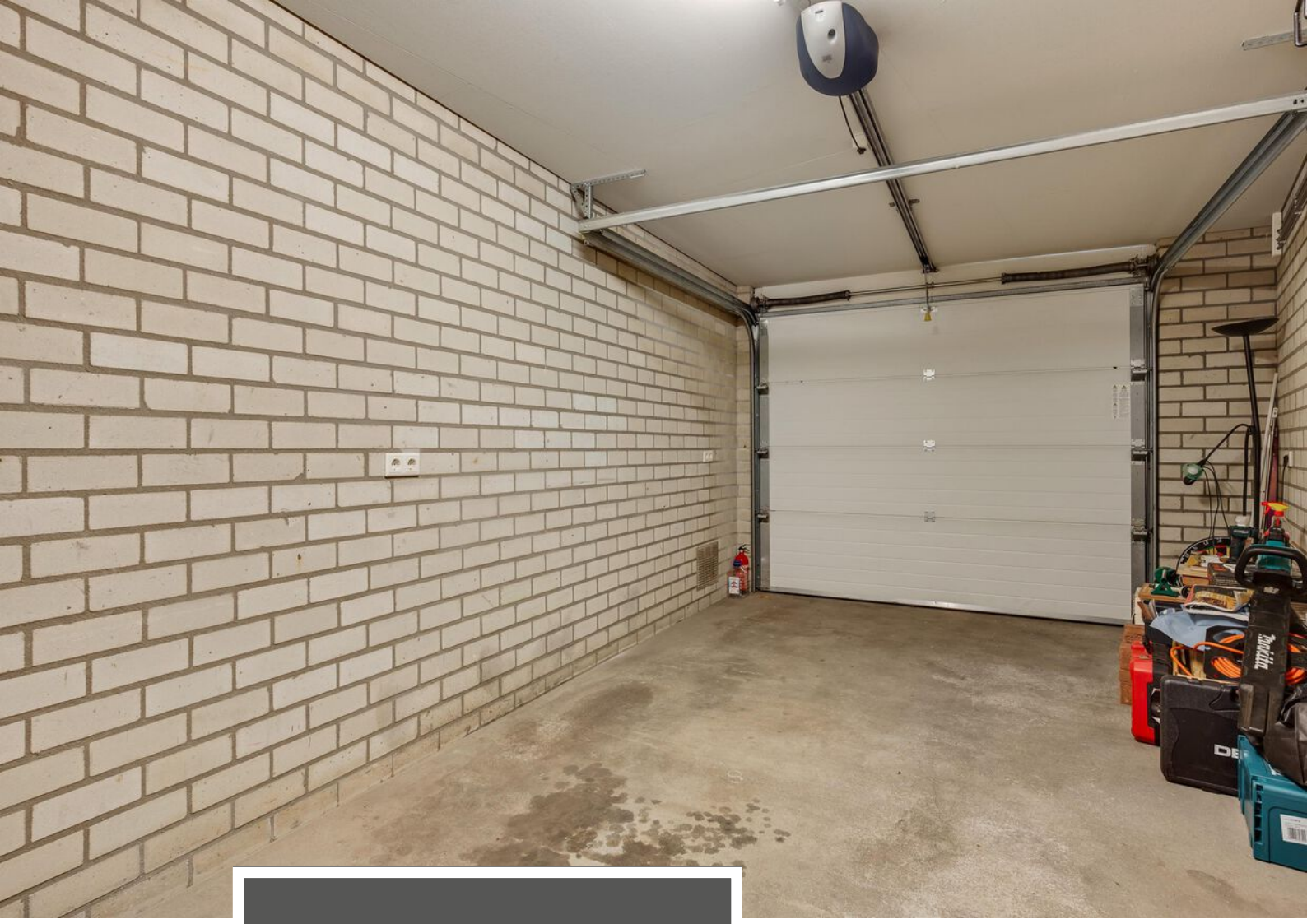
Slaapkamer op de begane grond



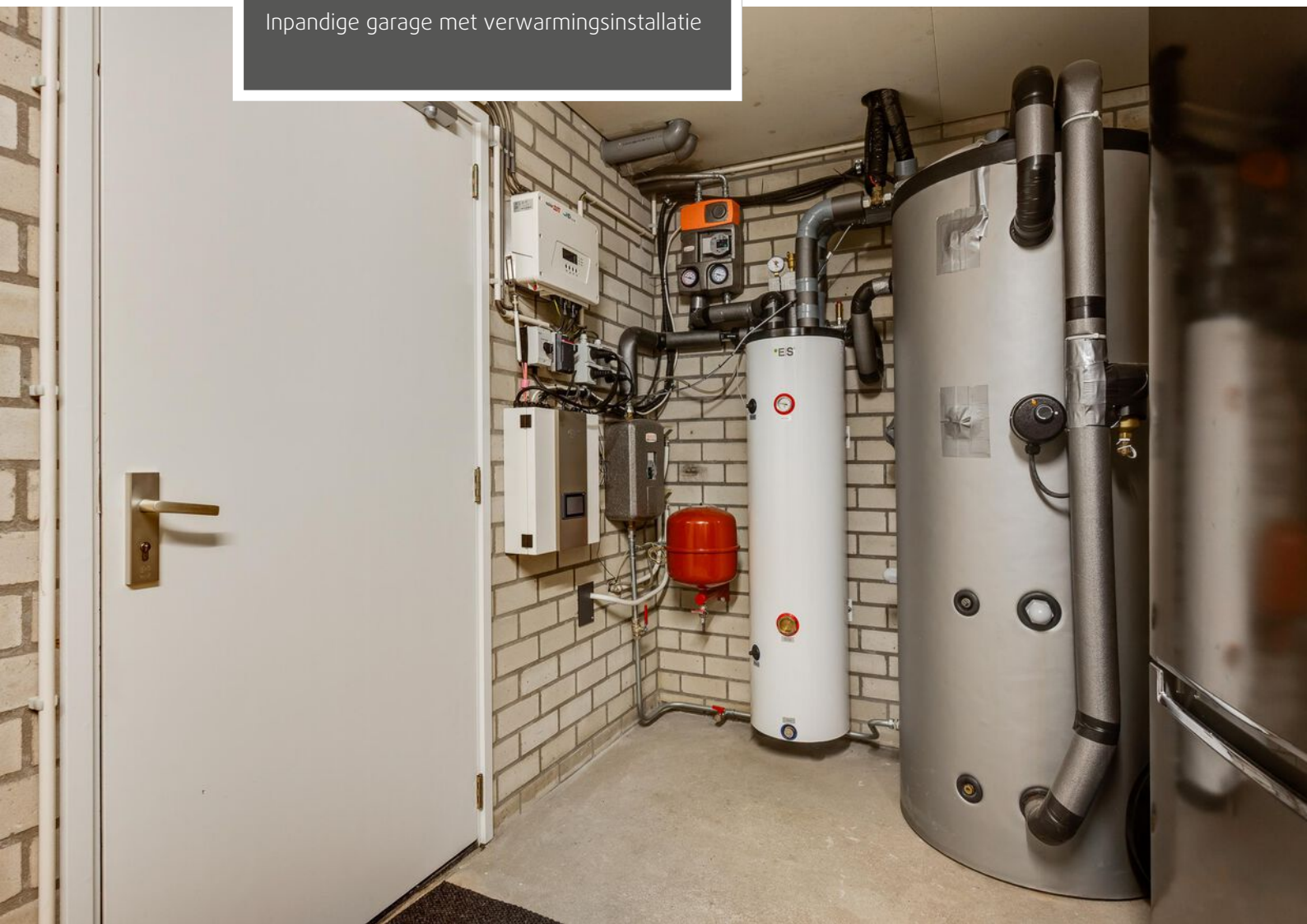


Badkamer op de begane grond





Inpandige garage met verwarmingsinstallatie



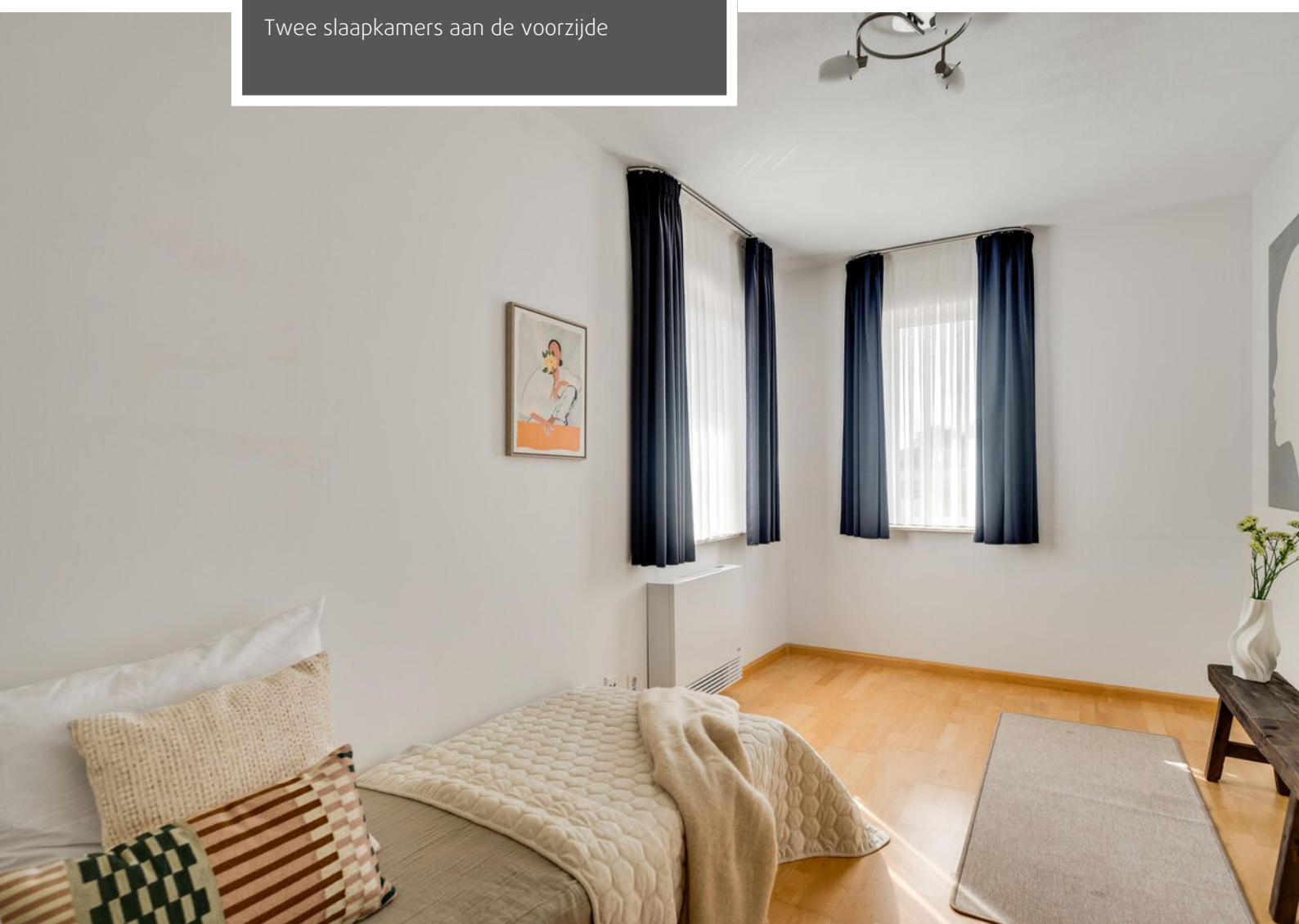


Ouderslaapkamer
eerste verdieping



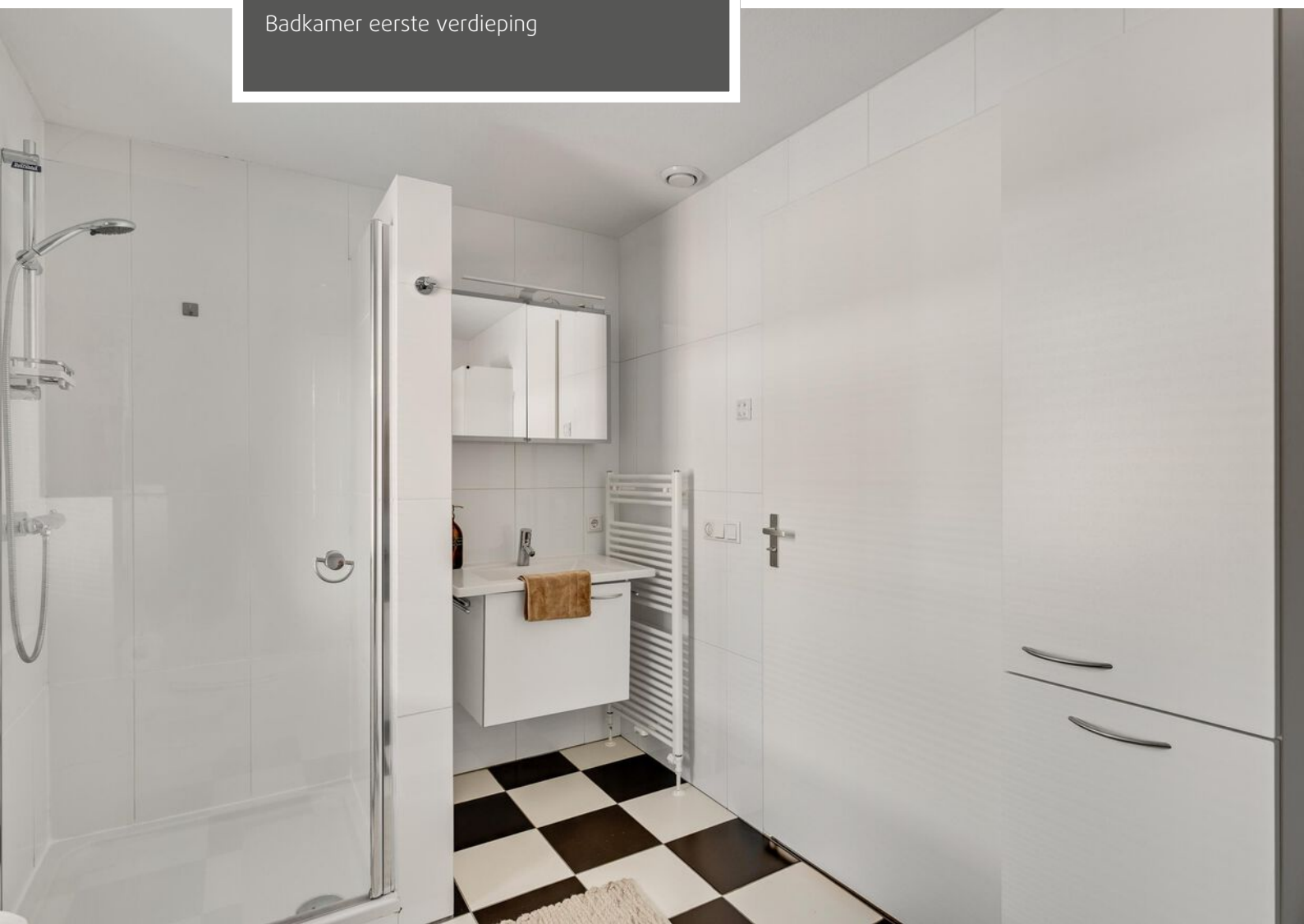


Twee slaapkamers aan de voorzijde



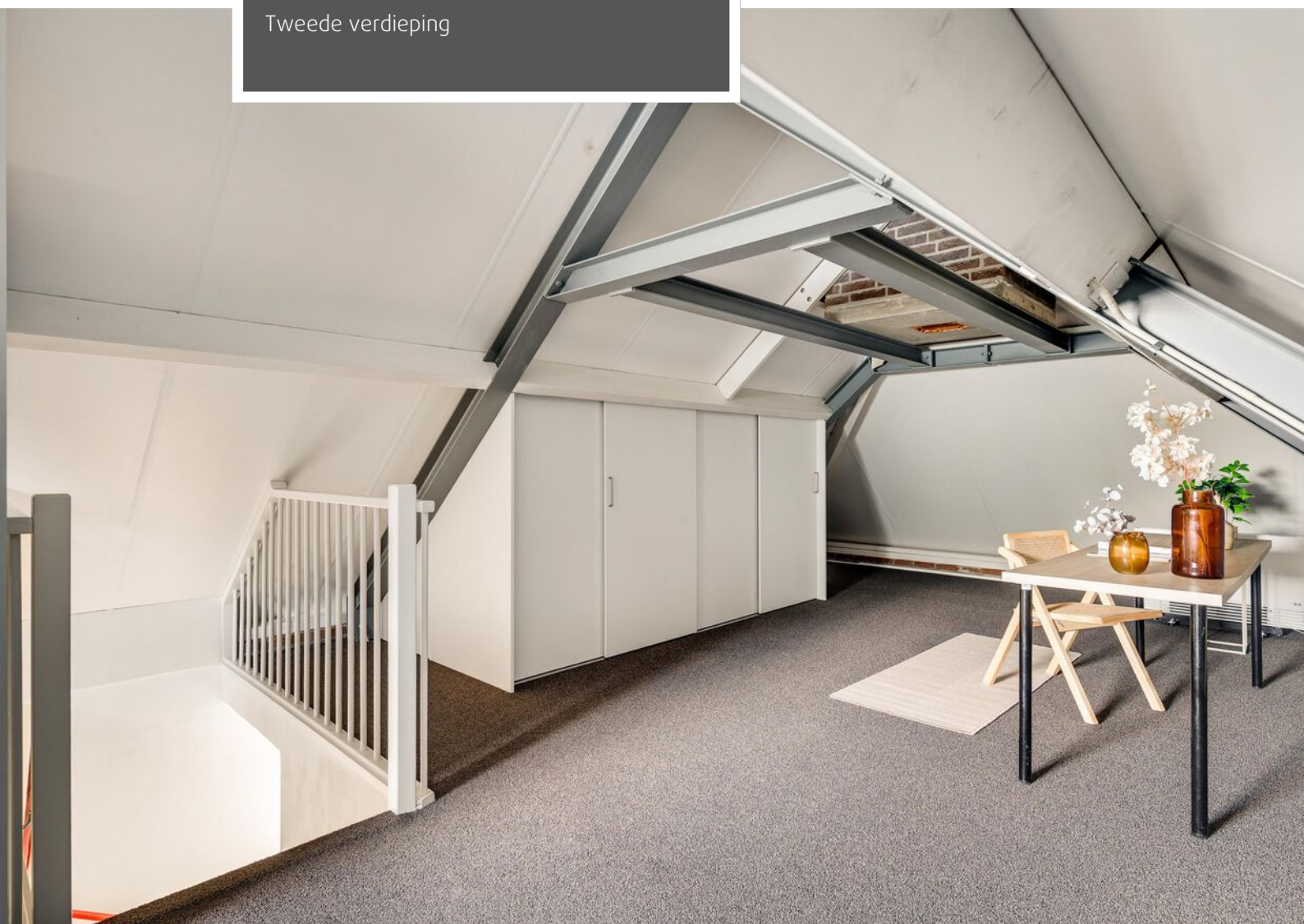


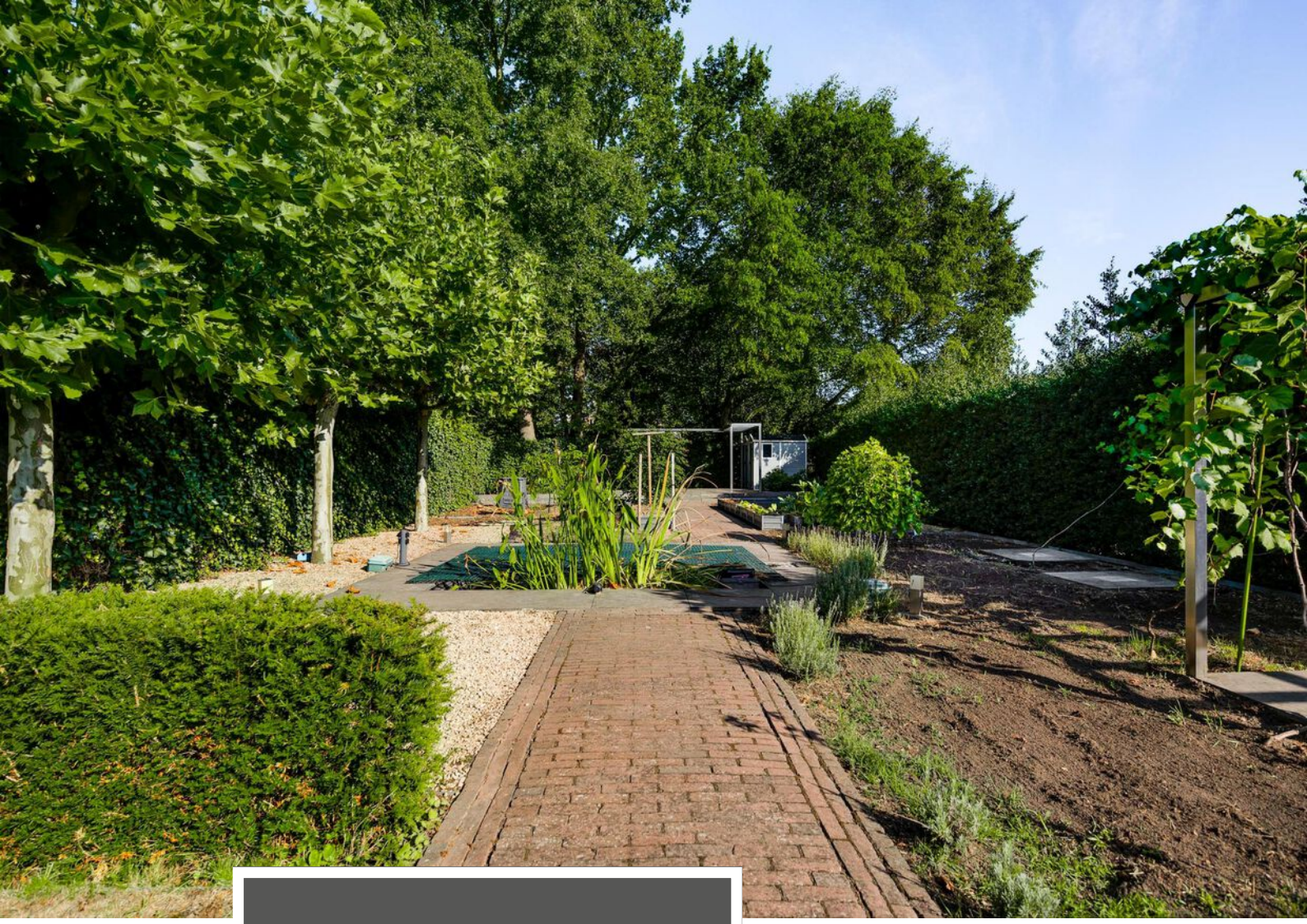
Badkamer eerste verdieping



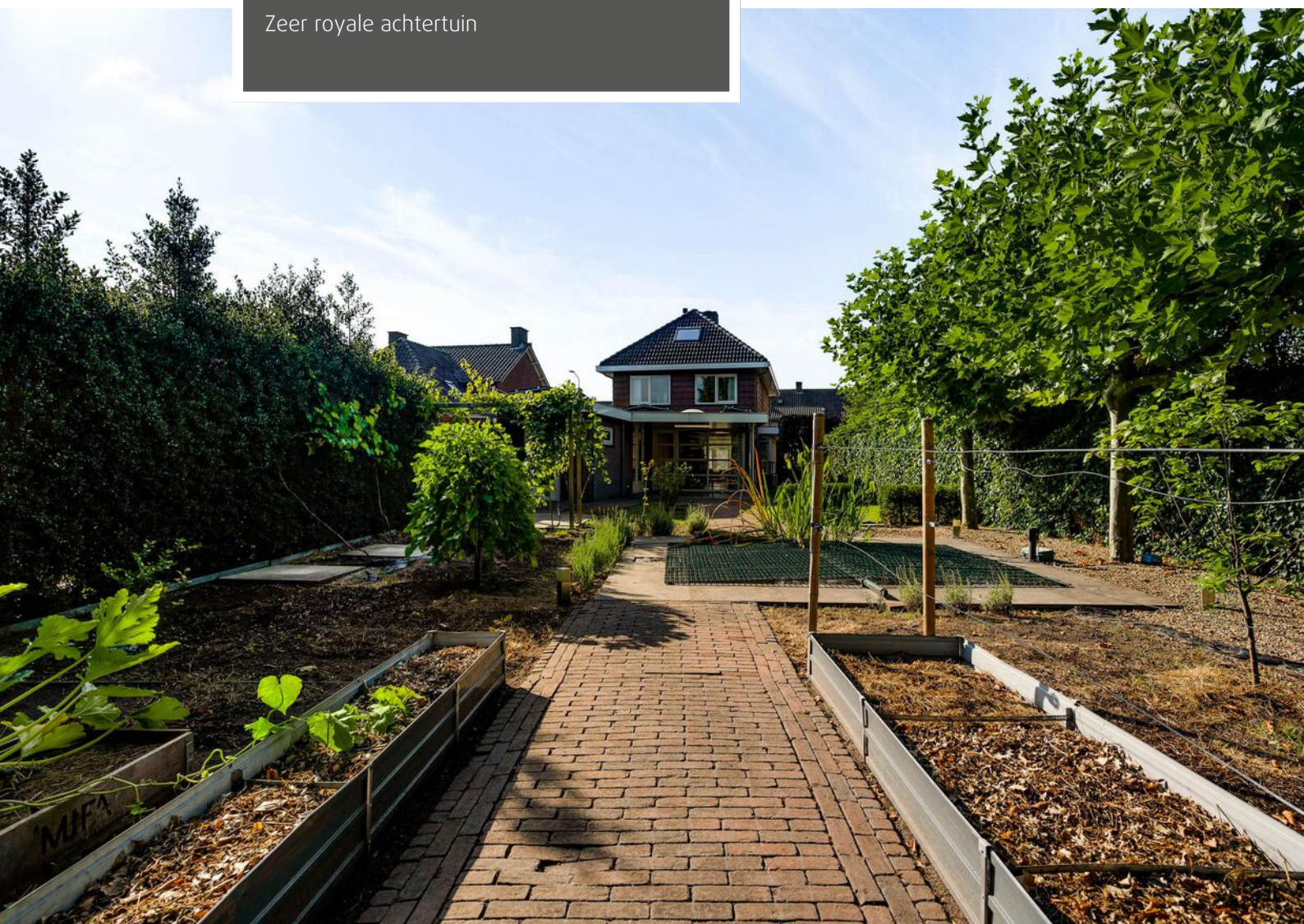


Tweede verdieping





Zeer royale achtertuin

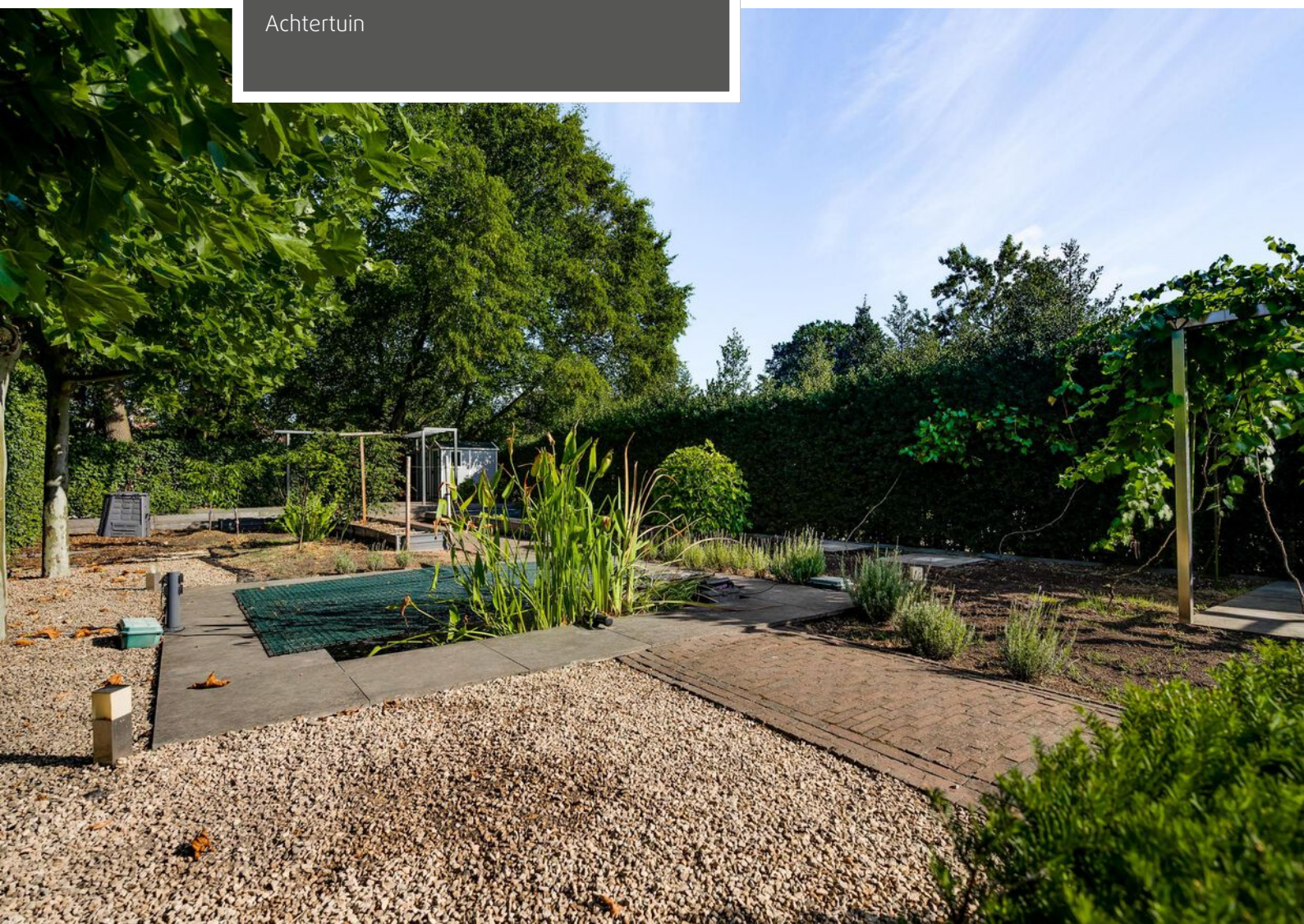




Achterzijde

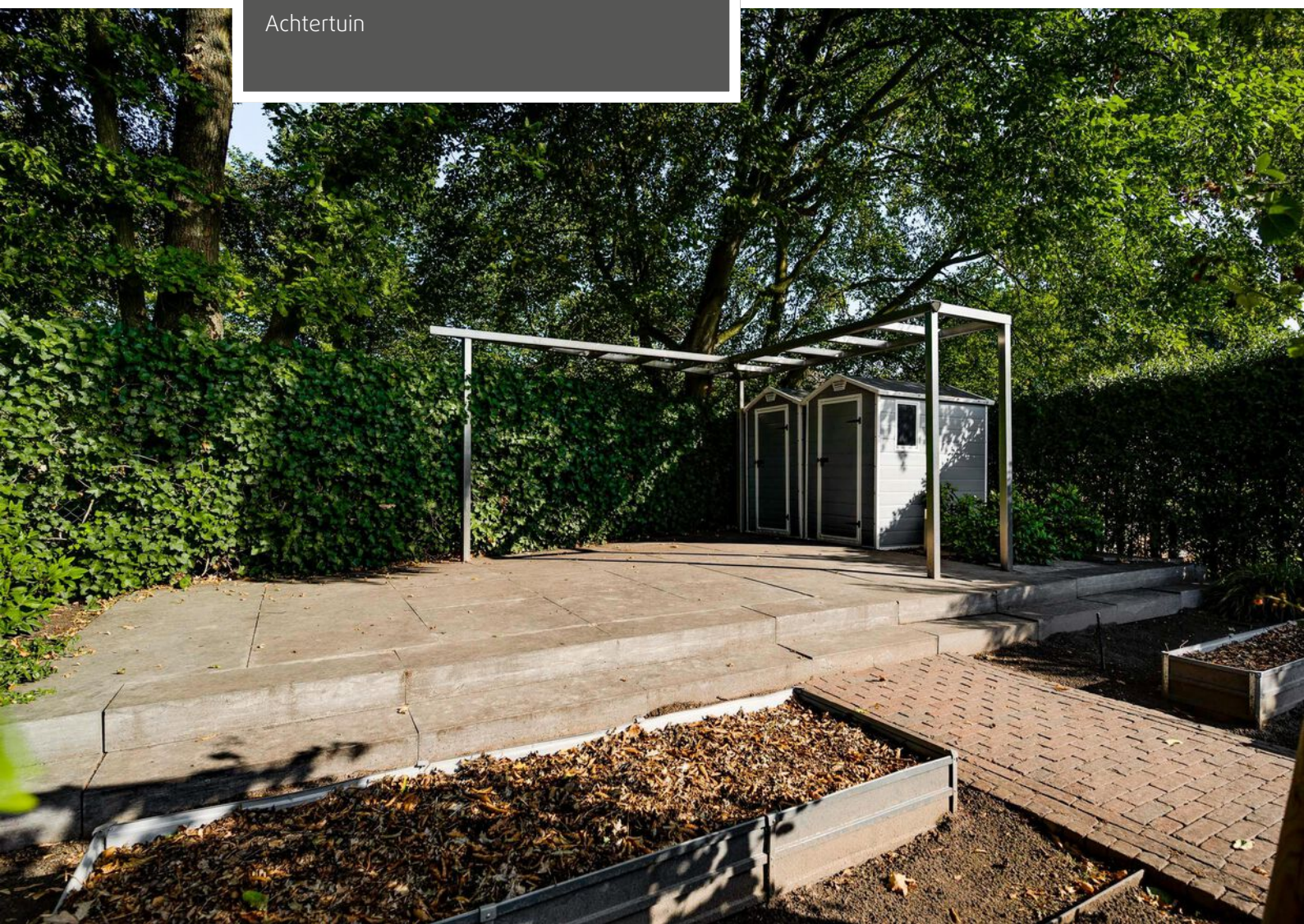


Achtertuin





Achtertuin

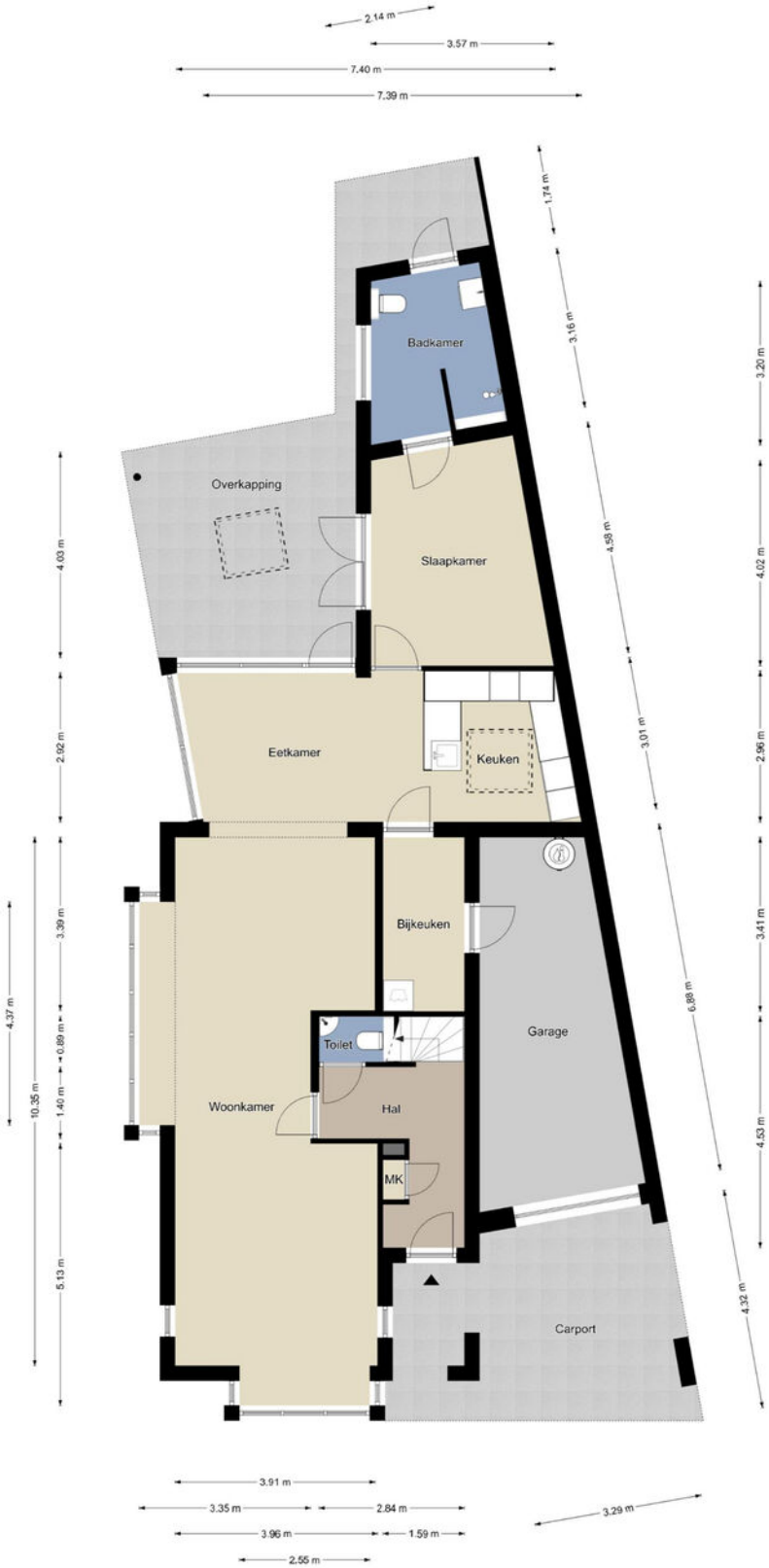




Straatbeeld



Begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

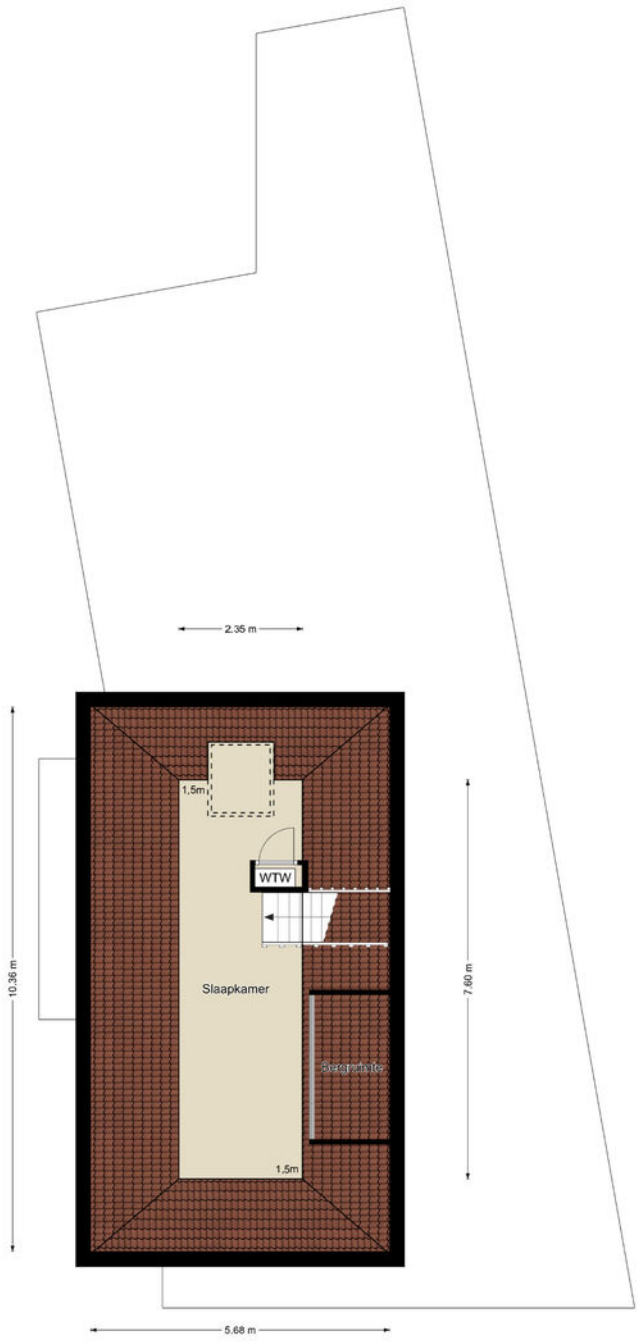
Eerste verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Tweede verdieping



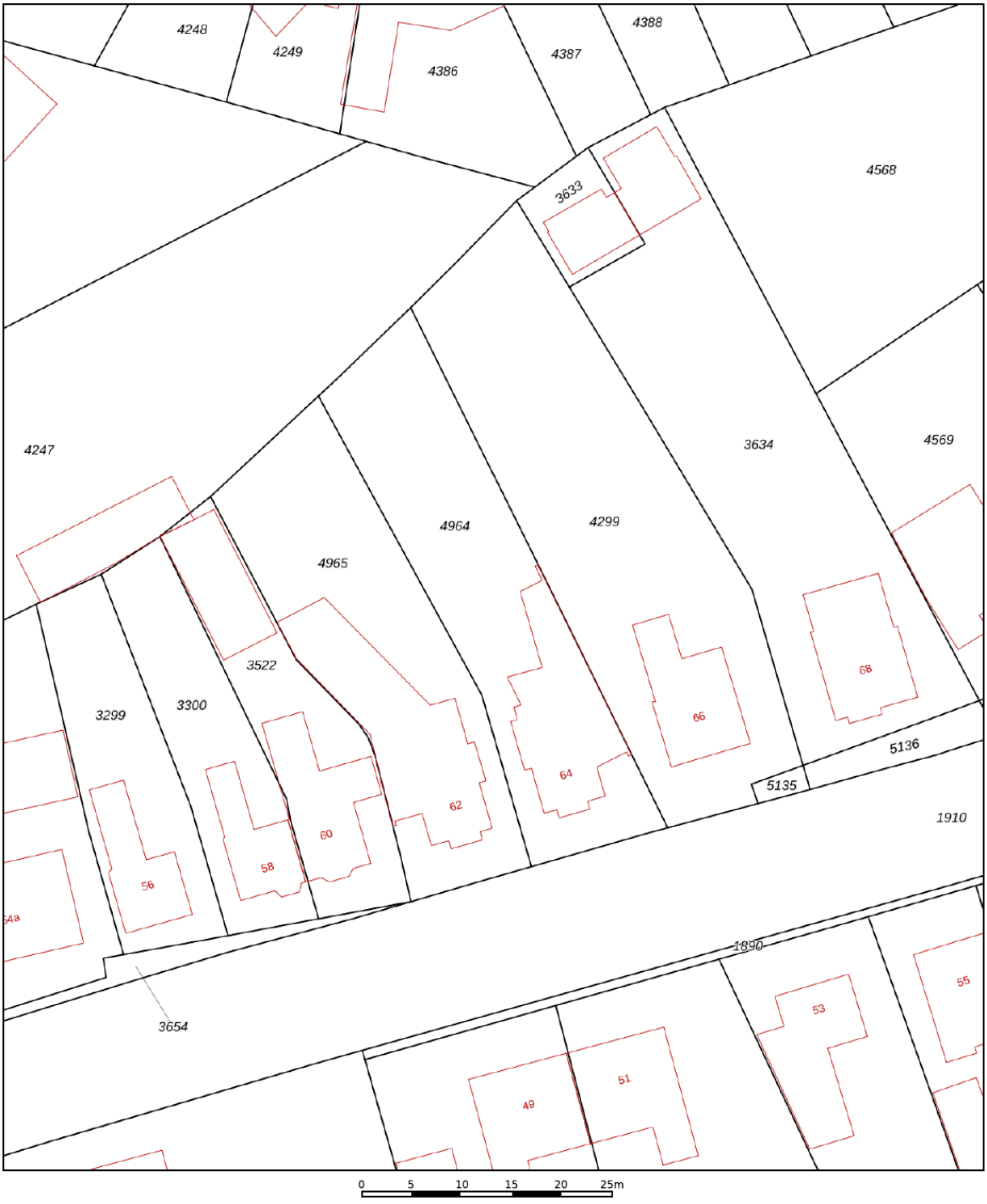
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Perceelnr 4964

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsstraat 64



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

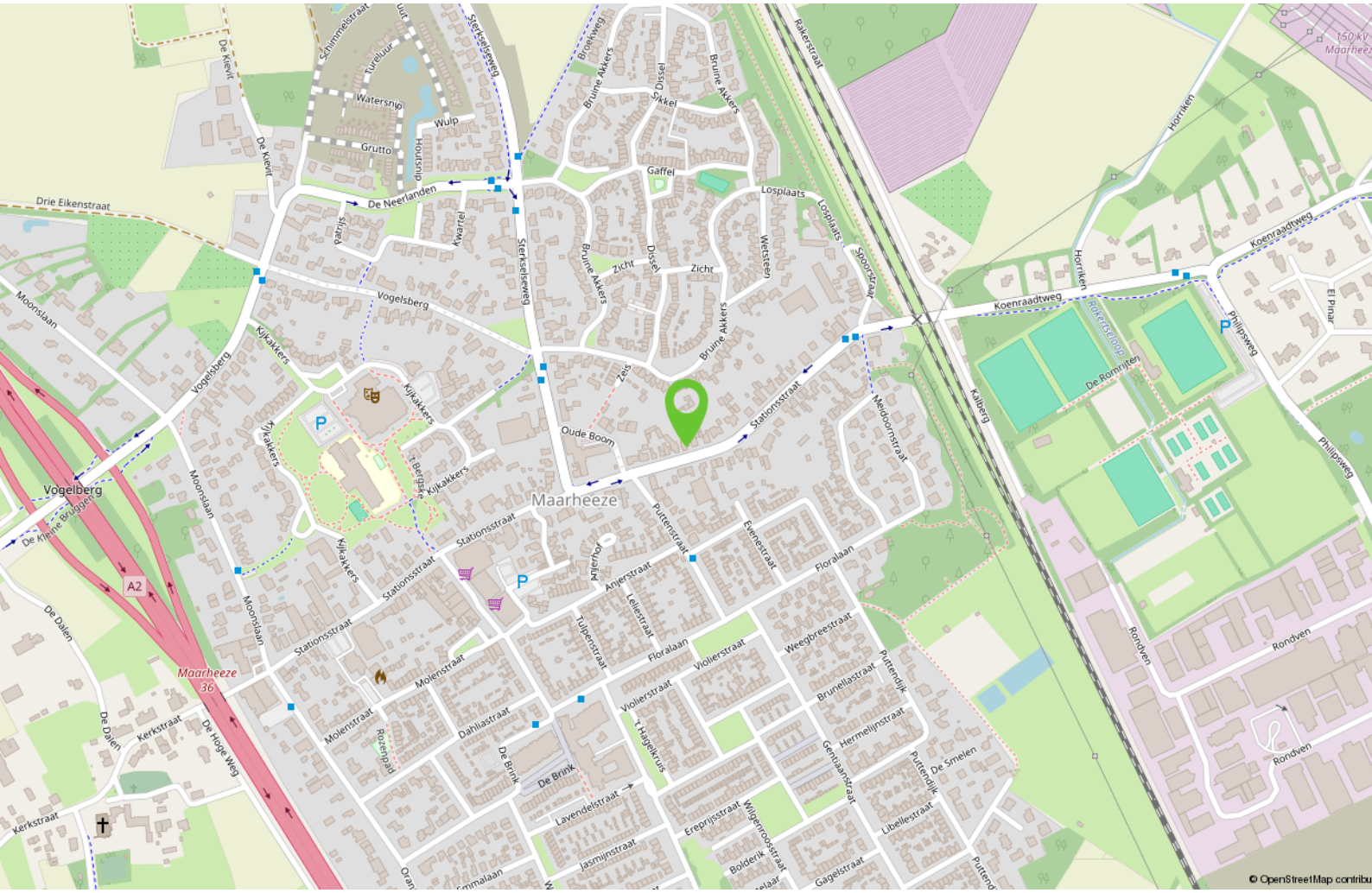
Kadastrale gemeente	Maarheeze
Sectie	A
Perceel	4964

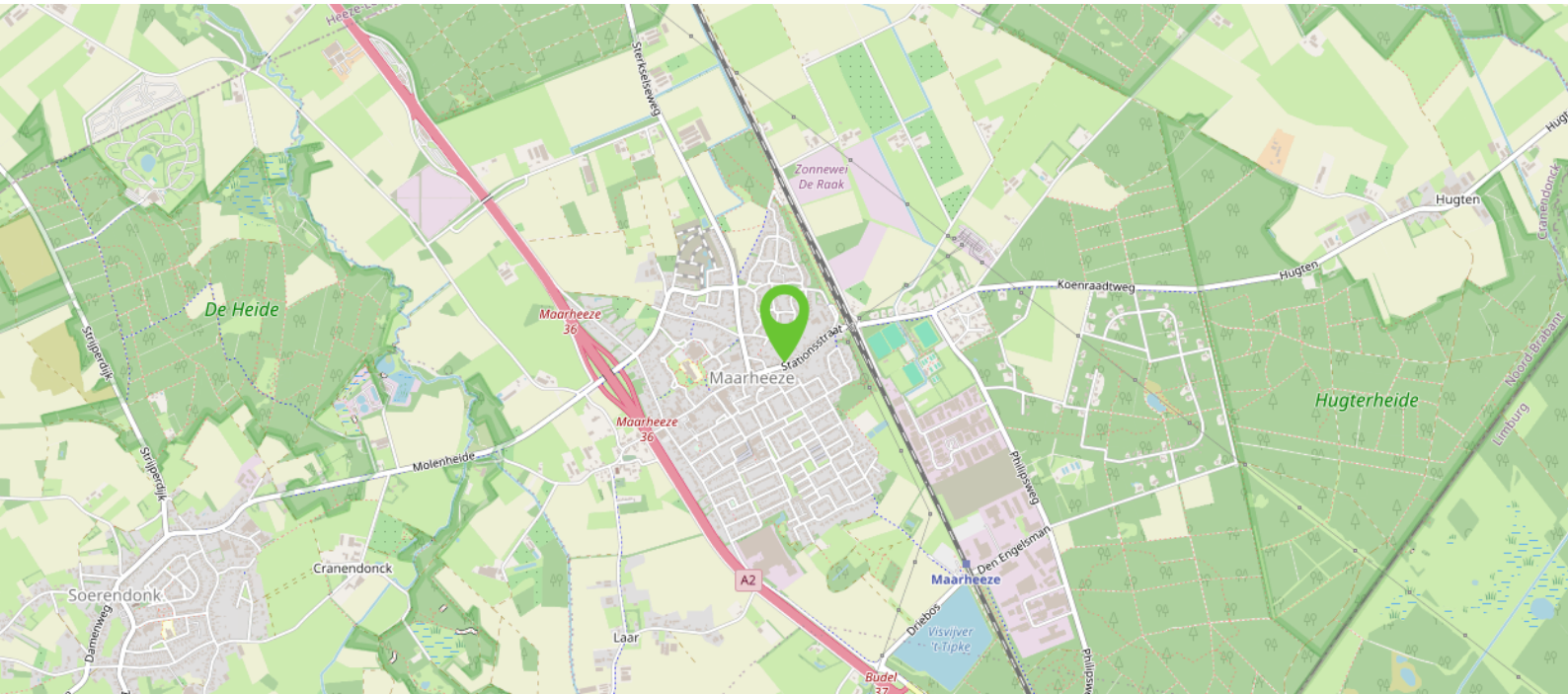
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart





Ook uw woning verkopen?

Heeft u op dit moment een koopwoning en overweegt u uw woning te verkopen, bel dan gerust eens met Bart Hut Makelaardij B.V. in Maarheeze op 06-5775 07 07 voor een gratis waardebepaling.

U krijgt dan een kennismaking met een flexibele moderne full service NVM makelaar. Bart Hut is een ervaren makelaar, afkomstig en werkzaam vanuit Maarheeze.
Bij Bart staan uw belangen als verkoper voorop.

Door de juiste inzet van allerlei mogelijkheden zoals bijvoorbeeld via sociale media en een heldere online presentatie staat Bart Hut Makelaardij B.V. elke dag weer voor u klaar.
En vergeet vooral het uitgebreide netwerk van relaties en woningzoekenden niet!

Bij aankoop van deze woning dient een waarborgsom gestort te worden of bankgarantie gedeponeerd te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

De in de brochure opgenomen kadastrale kaart is niet op schaal afgebeeld.

Er wordt geprobeerd u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u bij aankoop een onderzoeksplicht en u bent daar zelf verantwoordelijk voor. In dit kader wordt geadviseerd u te laten bijstaan door een deskundige.

Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

De gehele brochure is met zorgvuldigheid samengesteld en opgemaakt om u een indruk te geven.

De plattegronden zijn indicatief en opgemaakt voor promotionele doeleinden. Echter wordt iedere aansprakelijkheid uitgesloten voor de in deze brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. De opgenomen beschrijving van dit object en bijgevoegde plattegronden met maatvoering zijn indicatief en niet op schaal. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het wordt op prijs gesteld wanneer u ons op de hoogte brengt na een bezichtiging van uw bevindingen, zodat de verkoper geïnformeerd kan worden.

Bezoek barthutmakelaardij.nl voor meer informatie.

Interesse?



BART
úw makelaar
HUT.

Meer info:
T 06 - 5775 07 07
info@barthutmakelaardij.nl
www.barthutmakelaardij.nl

Meidoornstraat 14
6026 XE Maarheeze