

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



WATERSTRAAT 4
VLIERDEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

INHOUD & BIJZONDERHEDEN:

INHOUD: 984 m³

WOONOPPERVLAKTE: 107 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE: 158 m²

- PAARDENSTAL: 123 m²
- GARAGE: 25 m²
- CARPORT: 47 m²
- BERGING: 5 m²

BOUWJAAR: 1907

PERCEEL: 4.064 m² (echter 11.746 m² indien gewenst extra bij te kopen, aangrenzend)

BIJZONDERHEDEN:

- Vrij gelegen met landerijen rondom;
- Ideaal voor de paarden of dieren liefhebber;
- Goed onderhouden geheel;
- Eventueel ca. 1 hectare extra grond bij te kopen grenzend aan het verkochte;
- Op beperkte autominuten van Eindhoven/Helmond en Deurne gelegen;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Charmante, vrijstaande, goed onderhouden woonboerderij met o.a. een ruime paardenstal, garage met carport, berging met overkapping gelegen op een prachtig perceel van ruim 4000 m².

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

WATERSTRAAT 4 **VLIERDEN**

Algemeen



Hoewel de woning zelf in basis niet bijzonder groot is, biedt de aanwezige inpandige ruimte van maar liefst 158 m² volop mogelijkheden om hier een fraai en royaal geheel van te maken.

Het object is daarnaast bijzonder geschikt voor het houden van paarden, dankzij de aanwezige paardenstal en het ruime perceel. Indien gewenst bestaat bovendien de mogelijkheid om het perceel uit te breiden met ruim één hectare.





Ook de ligging maakt deze plek bijzonder. De woning is fraai gelegen in het buitengebied, waar rust en ruimte volop aanwezig zijn, terwijl voorzieningen in Vlierden binnen handbereik liggen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere Eindhoven, Helmond en Deurne goed bereikbaar.

Een bijzondere plek met historie, ruimte en volop mogelijkheden. Kom gerust eens kijken en ervaar zelf wat deze locatie te bieden heeft.



Begane grond Hal & Entree

Bij aankomst bij de woning valt direct de goede parkeergelegenheid op, zowel op eigen terrein als aan de openbare weg. Het eigen terrein is afgesloten middels een dubbele openslaande poort.

Via de zijentree bereikt u de hal van het voorhuis.





Aan uw linkerhand bevindt zich de slaapkamer op de begane grond, voorzien van vaste kastruimte.

Dankzij deze fijne slaapkamer en de badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. Uiteraard is deze ruimte ook geschikt voor andere doeleinden, zoals een werk- of speelkamer.

**Slaapkamer
Begane grond**



Woonkamer



Terug in de hal bereikt u aan de rechterzijde de gezellige woonkamer.

Dankzij de raampartijen rondom geniet u hier van een prachtig contact met buiten en een weids uitzicht over de landerijen. De woonkamer is voorzien van een parketvloer en biedt voldoende ruimte voor zowel een fijne zithoek als een eettafel.







Keuken

Vervolgens bereikt u de ruime woonkeuken, waar de keukenopstelling onder het raam is geplaatst. Dit zorgt voor een weids uitzicht en veel daglicht.

De keuken is voorzien van complete inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, afzuigkap, gaskookplaat en koelkast. In de vragenlijst is te zien dat de apparatuur door de jaren heen is vernieuwd. Vanuit de keuken is een deur naar de praktische kelder.





WATERSTRAAT 4 **V**LIERDEN



De ruime bijkeuken biedt voldoende ruimte voor uw wasapparatuur en bijvoorbeeld een extra kast, vriezer of andere praktische opbergmogelijkheden.

Bijkeuken



]

De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douchewand, een vaste wastafel en een toilet.

Badkamer Begane grond



Eerste verdieping



Terug in de keuken bevindt zich de deur naar de trapopgang naar de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een vaste kast en voldoende ruimte voor een comfortabele inrichting. De exacte afmetingen van de slaapkamers vindt u terug op de bijgevoegde indelingsplattegrond.

Achter de slaapkamer aan de achterzijde bevindt zich bovendien nog een praktische bergruimte, waardoor deze verdieping naast de slaapkamers ook volop extra opbergmogelijkheden biedt.





WATERSTRAAT 4 **VLIERDEN**

Eerste garage



Deze woning beschikt over maar liefst 158 m² aan overige inpandige ruimte. Deze ruimte is verdeeld over twee royale garages, die ieder hun eigen mogelijkheden bieden.

De voorste garage is momenteel in gebruik als stalling en opslagruimte voor allerlei zaken die in het dagelijks gebruik van pas komen. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het uitoefenen van een hobby.

De achterste garage is ingericht als werkgarage en is dankzij de aanwezige hefbrug bijzonder geschikt voor het uitvoeren van werkzaamheden aan voertuigen of andere technische projecten.





De tweede garage grenst aan een praktische bergruimte, herkenbaar aan de zitmaaier op de foto.

Met ruim 150 m² aan overige inpandige ruimte biedt dit object bovendien volop mogelijkheden. Indien gewenst kan een deel van deze ruimte bij de woning worden betrokken, waardoor een aanzienlijk grotere en meer volwaardige woonruimte kan worden gecreëerd.

Tweede garage



Buiten



Het keurig onderhouden terrein is deels verhard en deels voorzien van gazon en weide. Verspreid over het terrein bevinden zich diverse kwalitatief goede bijgebouwen, die volop mogelijkheden bieden voor stalling, opslag en het houden van paarden.

De bijgebouwen bestaan uit:

- Een ruime garage van circa 4,57 x 5,55 meter, met een royale carport van circa 8,44 x 5,57 meter, geschikt voor het stallen van twee auto's.
- Een praktische berging met overkapping, herkenbaar aan het zitje op de foto.
- Een royale paardenstal met maar liefst vijf paardenboxen en een aangrenzende, omheinde weide.

Voor de exacte indeling verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegronden.





WATERSTRAAT 4 **VLIERDEN**





WATERSTRAAT 4 **VLIERDEN**



Nog extra bij te kopen grond

Er bestaat de mogelijkheid om circa 1 hectare extra grond aan te kopen, direct grenzend aan het verkochte perceel.

Op de kadastrale kaart is het betreffende, eventueel bij te kopen gedeelte geel gemarkeerd.



Omgeving

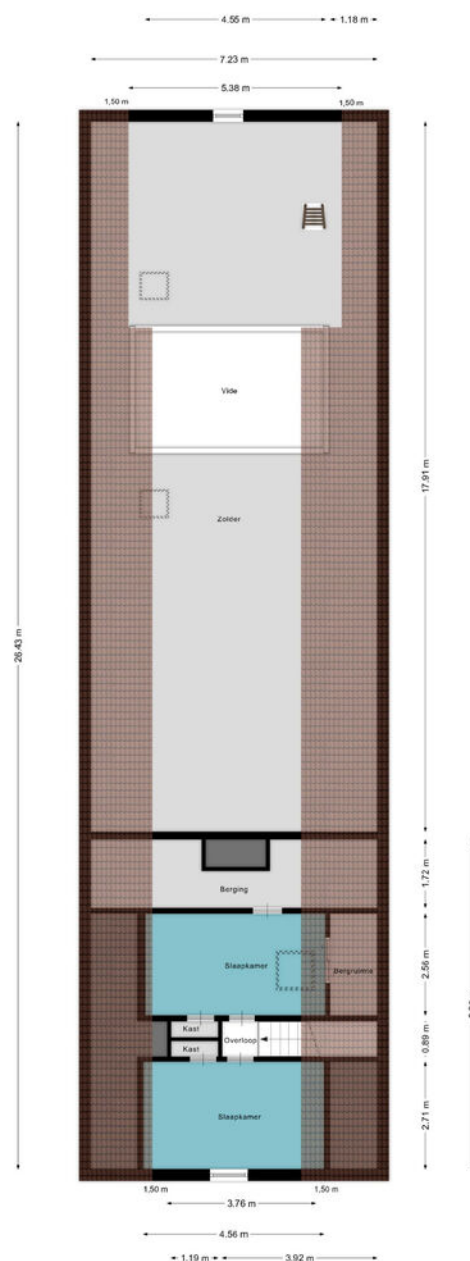


Plattegrond Eerste verdieping



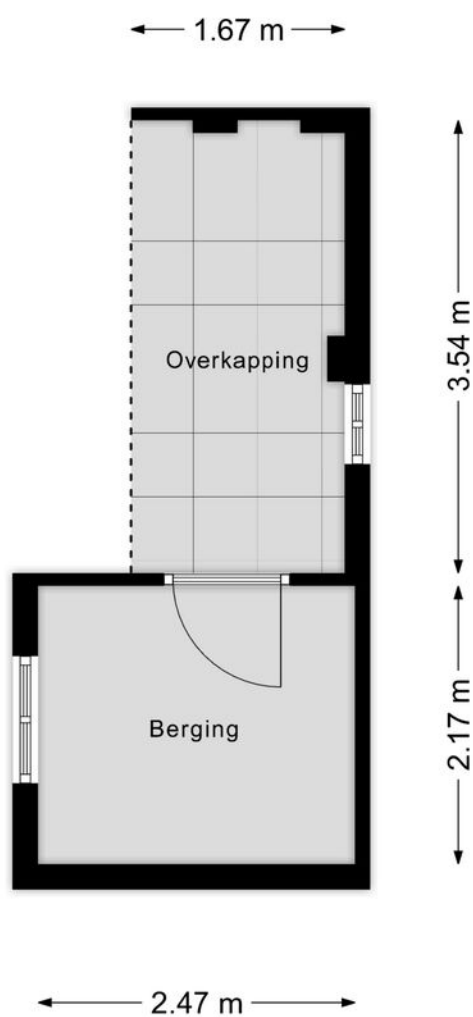
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



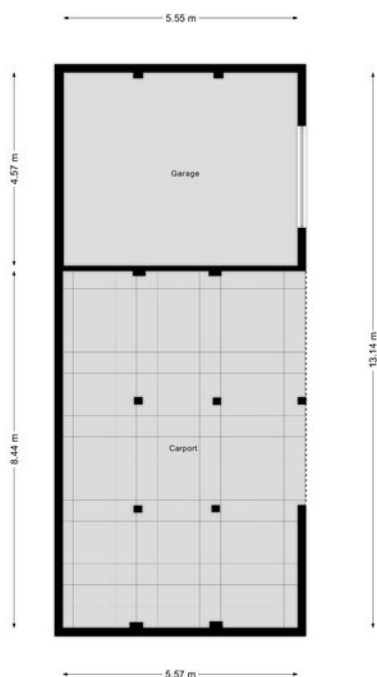
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

Plattegrond Berging

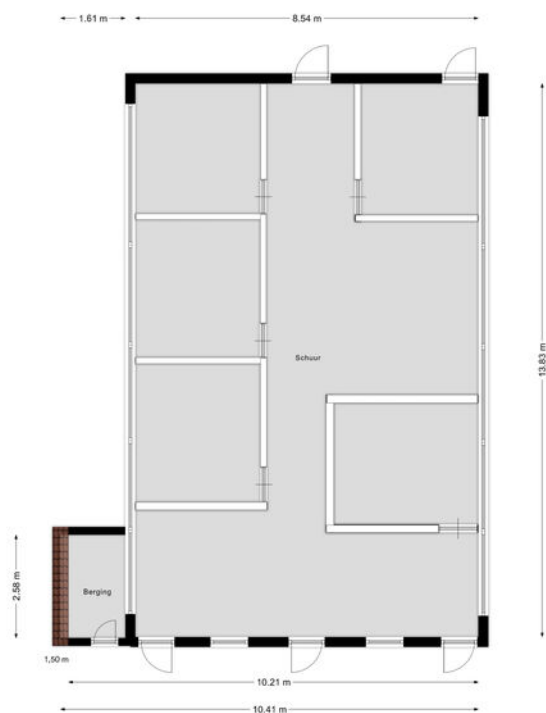


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Carport & schuur

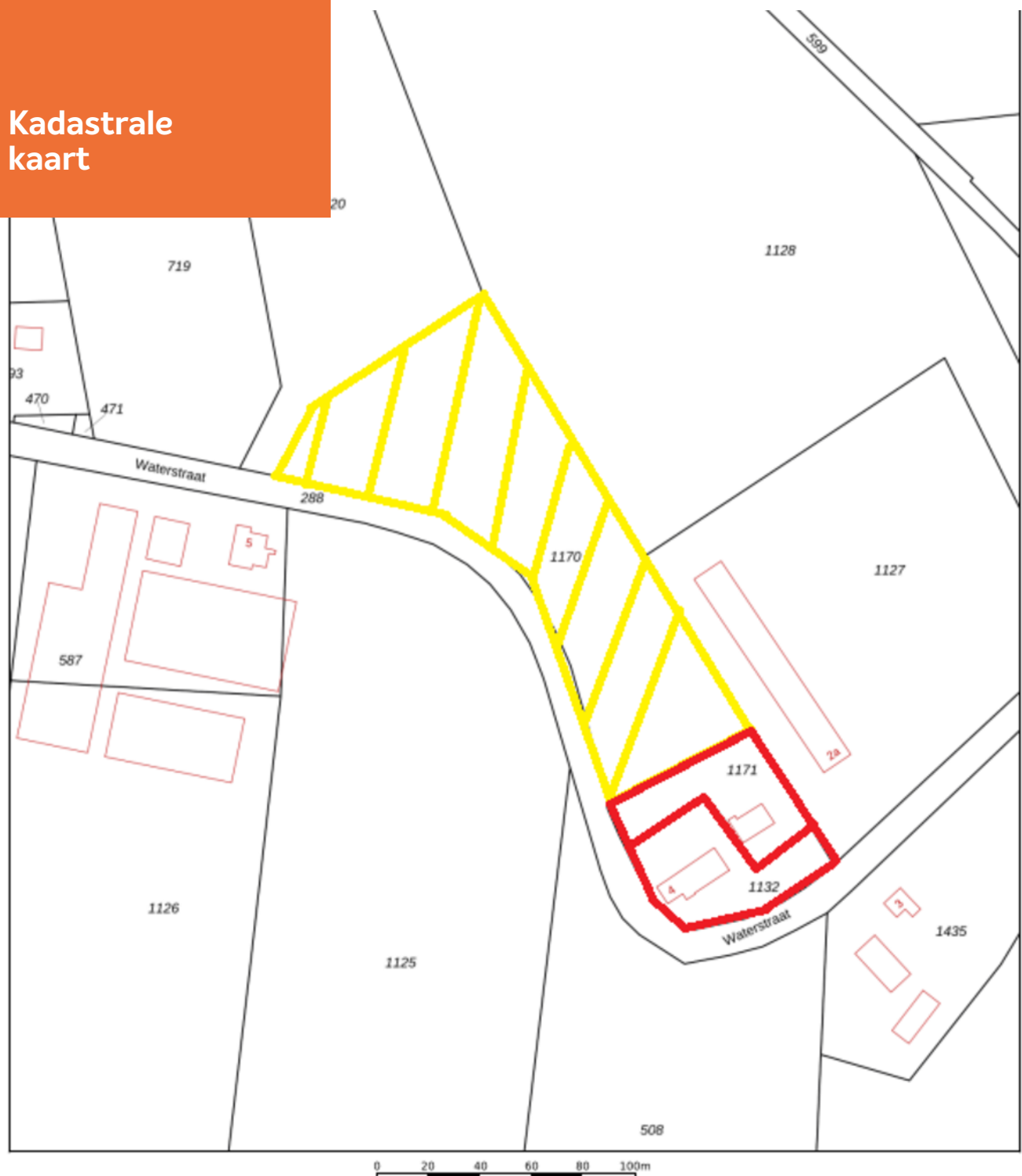


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



kadaster

WATERSTRAAT 4 VLIERDEN

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.