



Peter van den Oetelaar
Lommers Makelaars



Kolfdries 9

5563 DD Westerhoven

Welkom

Uw makelaar met gevoel

De woningmarkt is een complex vakgebied. Deskundigheid en ervaring zijn daarom onmisbaar bij de verkoop van een woning. Tenslotte gaat het om veel geld. Het ligt dan ook voor de hand om u uitvoerig en professioneel te laten adviseren. Peter van den Oetelaar beheerst dit vak tot in de puntjes. Ons kantoor maakt deel uit van de samenwerkende Lommers Makelaarsorganisatie en gebruikt dit grote regionale netwerk.

Peter van den Oetelaar Lommers makelaars is gespecialiseerd in de volledige woningmarkt van de gemeenten Bergeijk, Eersel en Valkenswaard. Wilt u een woning verkopen, kopen of laten taxeren? Wij staan voor u klaar! Wij bieden u graag de nodige persoonlijke aandacht en service om uw belangen optimaal te behartigen.

Maak vrijblijvend een afspraak en wij laten u merken wat wij bedoelen met gevoel.
Neem contact op met ons kantoor via 0497-515600 of eersel@lommersmakelaars.nl.



Peter van den Oetelaar

Registermakelaar-Taxateur VastgoedCert

0497-515600

eersel@lommersmakelaars.nl



Ons team

Peter van den Oetelaar is sinds 1993 actief in de makelaardij en vanaf 1999 maakt hij deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. De gemeenten Eersel, Bergeijk en Valkenswaard vormen zijn specifieke werkterrein.

Vol overgave doet hij zijn werk samen met zijn vrouw Henske met het doel om de belangen van zijn klanten zo optimaal mogelijk te behartigen.

Het kleinschalige team waarmee gewerkt wordt is zeer betrokken bij de mens achter de klant en heeft begrip voor de diverse situaties.



Peter van den Oetelaar

REGISTERMAKELAAR-TAXATEUR

0497-515600

eersel@lommersmakelaars.nl



Henske van den Oetelaar

OFFICE MANAGER



0497-515600

eersel@lommersmakelaars.nl

eersel.lommersmakelaars.nl

Kenmerken

Woonoppervlakte	103 m²
Perceeloppervlakte	118 m²
Inhoud	363 m³
Externe bergruimte	9 m²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Bouwjaar	2021
Energieklasse	A++++

Vraagprijs € 445.000 k.k.





Algemeen

Zoek je een leuke woning met een goed energielabel? Dan is deze tussenwoning aan de Kolfdries 9 in Westerhoven met een energielabel A+++ misschien wel waar jij naar op zoek bent! De woning beschikt aan de achterzijde over een fijne serre. Het huis ligt op een rustige plek in een kindvriendelijke woonwijk.

Ligging:

Wonen in Westerhoven: Hier combineer je rustig wonen in een klein dorp met de voorzieningen van de omliggende gemeenten zoals Bergeijk en Valkenswaard! Uitstekende bereikbaarheid middels de aanleg van de nieuwe N69! ASML, MMC Veldhoven en de High Tech Campus zijn binnen ca. 15 autominuten of zelfs met de fiets bereikbaar.

Algemeen:

- * Bouwjaar: 2021
- * Energielabel A++++
- * De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- * Verwarming en warm water d.m.v. een Daikin warmtepomp

- * De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming
- * 15 zonnepanelen
- * Fijne serre
- * Basisschool en sportvelden op loopafstand
- * Of je nu een gezin hebt, een stel bent of begint als starter: deze woning is ideaal voor alle doelgroepen!





Begane grond

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een entree, met toegang tot de hal met trapopgang, toilet (met fonteintje) en meterkast.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning zodat je vanuit de keuken zicht hebt op de straat. De keuken staat in een open verbinding met het eetgedeelte van de woonkamer, en beschikt over een kookeiland met een inductiekookplaat met afzuigkap. Daar tegenover is er een wandopstelling met een spoelbak, de koelkast, combi-oven en vaatwasser. Verder is er voldoende bergruimte om al je keukengerei op te bergen.

Aansluitend is er een gezellige woonkamer, met het zitgedeelte georiënteerd op de achtertuin. Aan de voorzijde is zeker plek voor een zes-persoons eethoek, dus laat dat bezoek maar komen! Voor extra opslag kan gebruik worden gemaakt van de praktische provisiekast.

Kers op de taart is de serre. Echt een verlenging van de woonkamer waar je ook in het voorjaar en najaar het buitengevoel ervaart. De serre beschikt over zonwering, inbouwspotjes, tv-aansluiting én terrasverwarming. Via een schuifpui is er toegang tot de achtertuin.









De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning zodat je vanuit de keuken zicht hebt op de straat.















1e en 2e verdieping

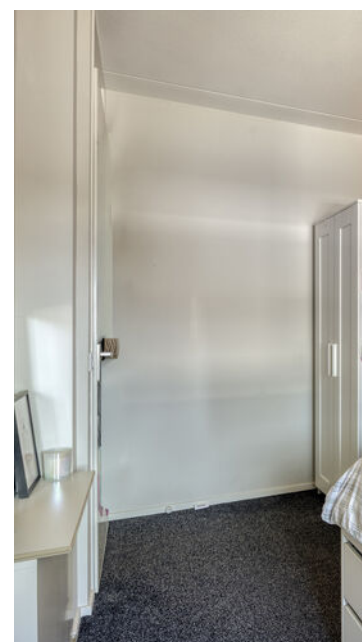
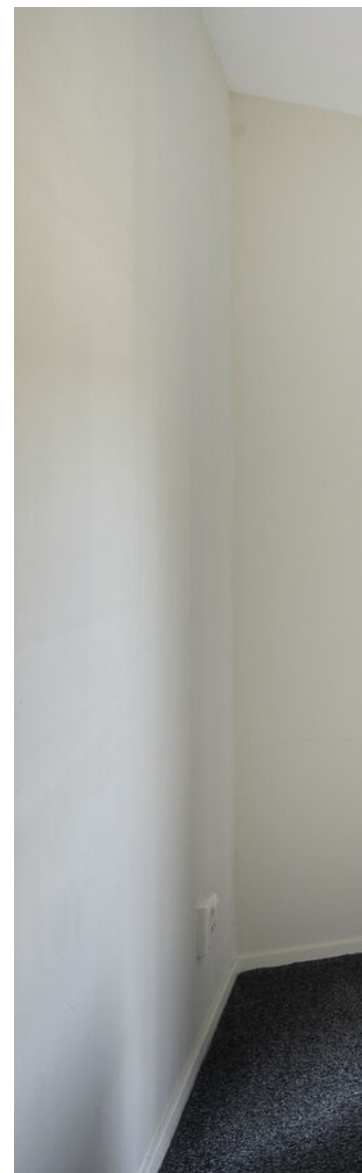
Centraal op de eerste verdieping bevindt zich een overloop. Er zijn in totaal 3 (slaap-)kamers aanwezig, 2 aan de achterzijde en 1 aan de voorzijde van het huis. De slaapkamers zijn voorzien van draai-/kiep vensters met horren. Aan de voorzijde ligt de frisse badkamer. Deze is van alle gemakken voorzien! Hier kun je heerlijk badderen in het ligbad, heb je de beschikking over een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de royale zolderverdieping met Velux dakraam (met hor en verduistering) en bergruimte onder de schuine van het dak. Hier is het ventilatiesysteem opgesteld, de omvormer van de zonnepanelen en hier bevinden zich de aansluitingen voor je wasapparatuur. De zolder kan gemakkelijk als vierde slaap-, of logeerkamer in gebruik worden genomen.















Buiten de woning

Zowel de voor- als de achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk ingericht.

Aan de voorzijde vind je een vaste plantenbak en de gezellige achtertuin heeft kunstgras, plantenbakken en sierbestrating.

De houten tuinberging is deels geïsoleerd, en voorzien van elektra.

Hier stal je makkelijk je fiets en/of tuinspullen. Via de houten poort kun je vrij achterom.











Plattegrond begane grond



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



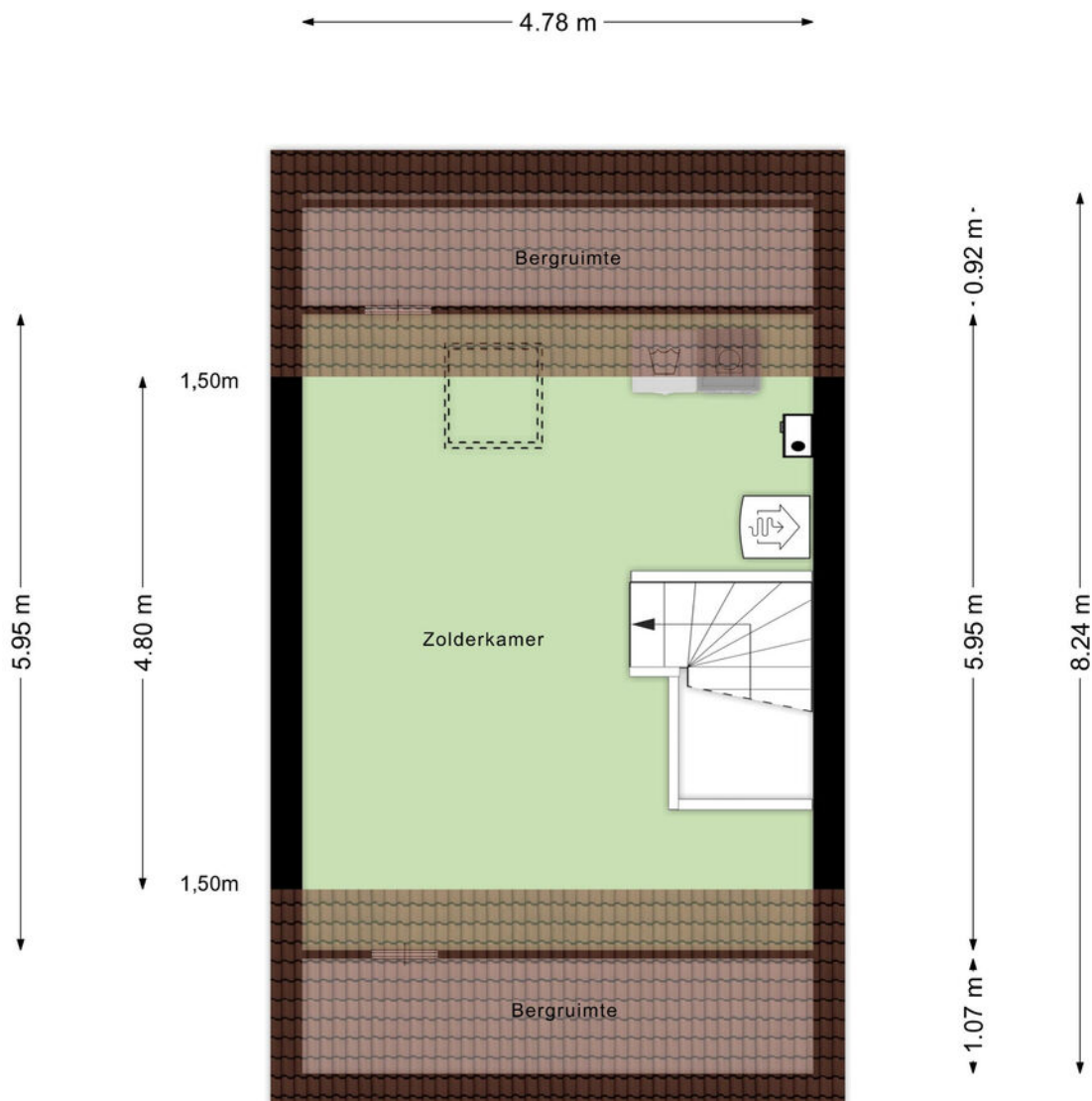
Plattegrond eerste verdieping



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



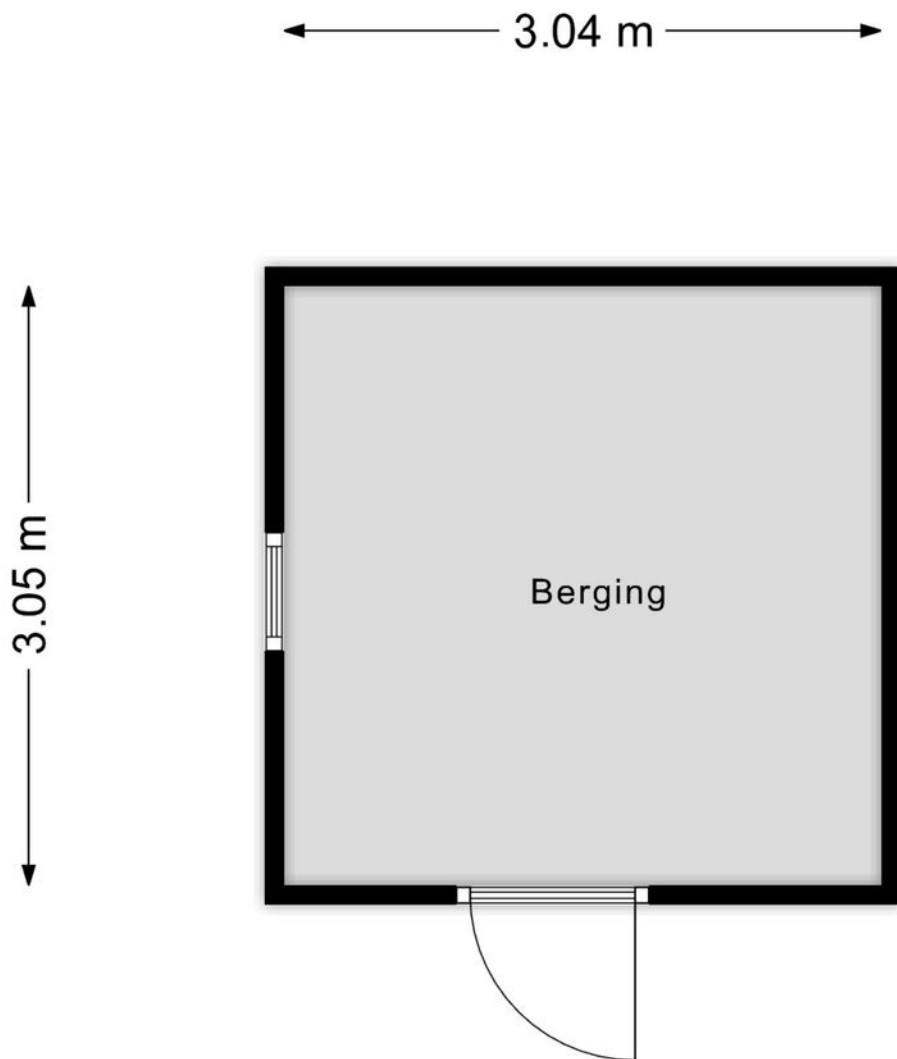
Plattegrond tweede verdieping



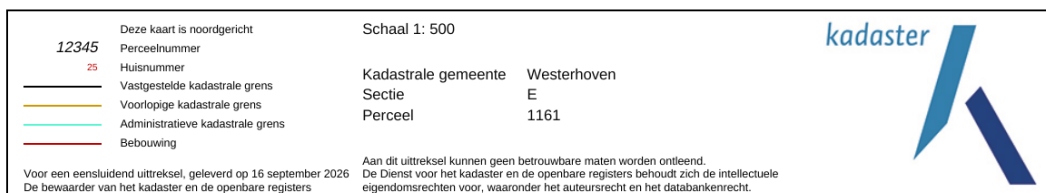
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond berging

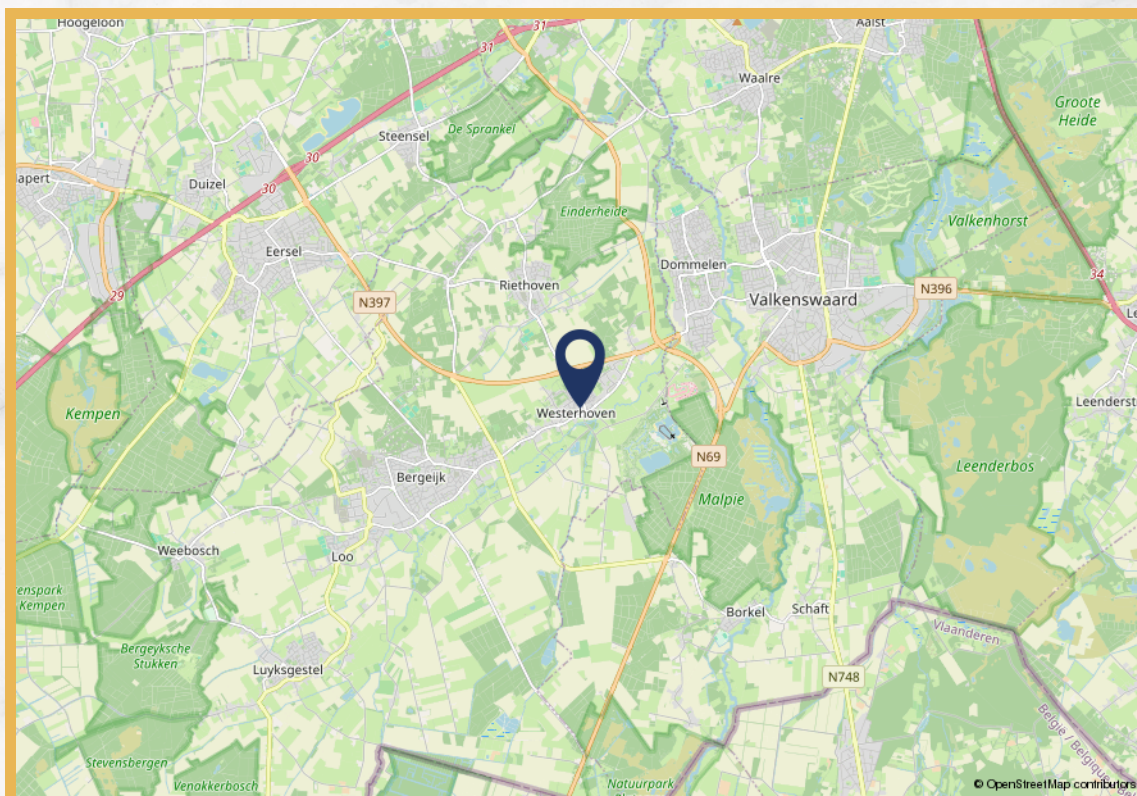
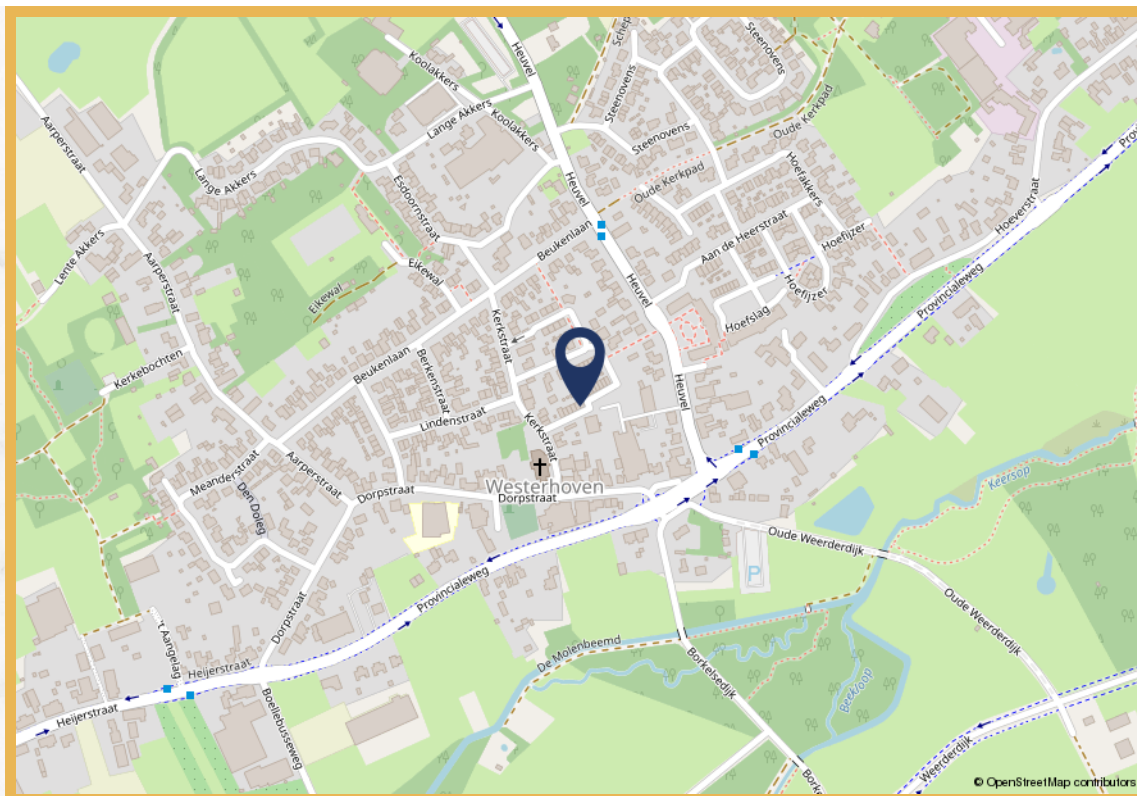


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Locatie op de kaart





Wonen in Bergeijk



De gemeente Bergeijk is een rustige gemeente waar het heerlijk is om in te wonen en te recreëren. Bergeijk is niet alleen de grootste gemeente van Noord-Brabant, maar werd eind 2012 ook uitgeroepen tot groenste dorp van Nederland. De gemeente Bergeijk bestaat uit de dorpen Bergeijk, Weebosch, Luyksgestel, Westerhoven

en Riethoven. Elk dorp heeft zo zijn eigen kleur en identiteit. De Kempische sfeer is echter in alle dorpen gegarandeerd.



Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 4 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

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/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure 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.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 0497-515600 of eersel@lommersmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Peter van den Oetelaar Lommers
Makelaars



Peter van den Oetelaar
Lommers Makelaars

0497-515600
eersel@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

www.eersel.lommersmakelaars.nl

