

te koop



Balduinstraat 32

Lieshout

Vraagprijs € 325.000 k.k.

hoogveldt
makelaardij

M. 06-5160 0177 \ T. 040-2069905 \ info@hoogveldtmakelaardij.nl \ www.hoogveldtmakelaardij.nl

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
87 m²

PERCEELOPPERVLAKE
248 m²

INHOUD
334 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1970

ENERGIELABEL
E





Omschrijving

ALGEMEEN

Op korte afstand van het dorpscentrum gelegen hoekwoning met drie slaapkamers, diepe tuin, royale garage en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren! Het dorp Lieshout biedt diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, kinderopvang en huisarts. De Dorpsstraat en de Heuvel vormen het herkenbare dorpshart, met winkels en voorzieningen binnen handbereik. Ook omliggende plaatsen als Helmond, Beek en Donk, Nuenen en Eindhoven zijn goed bereikbaar.

Daarmee combineert de ligging het gemoedelijke karakter van een dorp met de praktische nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Ben je op zoek naar een woning waar je écht je eigen plek van kunt maken? Dan biedt deze woning een interessante basis. Deze hoekwoning uit 1970 beschikt over circa 87m² woonoppervlak, staat op een royaal perceel van 248m² en biedt naast drie slaapkamers ook een tuinkamer, bijkeuken, zolder en een opvallend ruime garage.

De woning vraagt op diverse punten om modernisering en het onderhoudsniveau aan zowel de binnen- als buitenzijde is matig. Daar staat tegenover dat de woning dankzij de praktische indeling, het ruime perceel, de eigen oprit en de grote garage volop mogelijkheden biedt voor de koper die niet op zoek is naar een kant-en-klare woning, maar juist de mogelijkheid ziet om een huis stap voor stap naar eigen smaak en de huidige woonstandaarden te brengen.

BIJZONDERHEDEN

- * Royaal perceel van 248m²
- * Drie slaapkamers en een in 2022 vernieuwde badkamer
- * Royale vrijstaande garage met smeerput
- * De woning biedt volop mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming
- * Parkeren is mogelijk op eigen terrein
- * Deels voorzien van rolluiken
- * De woning wordt verkocht as-is-where-is. Verkoopster staat niet in voor gebreken aan de woning en risico is voor rekening van kopers. Koper dient rekening te houden met achterstallig onderhoud en moderniseringskosten

BEGANE GROND

Via de entree bereik je de hal met meterkast, trapkast, separaat toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en profiteert dankzij de grote raampartij en het extra zijraam van een prettige hoeveelheid daglicht. De open indeling zorgt voor een directe verbinding met de keuken aan de achterzijde.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over veel kast- en werkruimte. Aan apparatuur zijn een afzuigkap, keramische kookplaat, oven en vaatwasser aanwezig. De oven en vaatwasser zijn momenteel defect.

De keuken loopt door in de aanbouw, waardoor aan de achterzijde van de woning een verrassend ruime en veelzijdige leefruimte is ontstaan. Door middel van schuifdeuren kan een gedeelte desgewenst worden afgescheiden van de woonkamer. De aanwezige lichtkoepels zorgen voor extra daglicht en geven de ruimte een aangenaam open karakter. Hier zijn volop mogelijkheden voor het creëren van een sfeervolle tuinkamer of juist een riante eetkamer met plaats voor een grote eettafel. Zo kan deze ruimte geheel naar eigen woonwensen worden ingericht.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers hebben praktische afmetingen en kunnen naar wens worden gebruikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en vormt daarmee een van de reeds aangepakte onderdelen van de woning. Deze is ingericht met een inloopdouche met thermostaatkraan en een wastafel in meubel.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelling van de HR-combiketel uit 2017. De zolder biedt daarnaast praktische ruimte voor het opbergen van spullen.

Op de zolder is asbesthoudend materiaal aanwezig. Hiermee dient bij eventuele werkzaamheden of toekomstige aanpassingen rekening te worden gehouden.

TUIN

De woning staat op een perceel van maar liefst 248 m². De achtertuin is georiënteerd op het noordoosten en biedt door zijn afmetingen volop mogelijkheden om hier een fijne buitenruimte van te maken. Direct achter de woning is een gedeelte overkapt en ook verder achter in de tuin bevindt zich een overkapping.

De huidige aanleg en afwerking bieden een nieuwe eigenaar vooral de mogelijkheid om de tuin volledig naar eigen smaak opnieuw vorm te geven.

GARAGE EN OPRIT

Een groot pluspunt is de royale vrijstaande garage. De garage is rechtstreeks vanaf de oprit bereikbaar en biedt veel ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap of het uitoefenen van een hobby. Voor de autoliefhebber of sleutelaar is met name de aanwezige smeerput interessant. De garage beschikt daarnaast over een sectionaaldeur; deze is momenteel defect.

Op het perceel rust echter een lijdende erfdienstbaarheid ten behoeve van Balduinstraat 30, waarbij de achterom te allen tijde vrij en toegankelijk dient te blijven. Dit staat het parkeren op eigen terrein niet in de weg; er is voldoende ruimte om een auto op de eigen oprit te parkeren met behoud van de benodigde doorgang.

AANVULLENDE BIJZONDERHEDEN

- Er wordt van de koper een waarborgsom of bankgarantie verlangd ter grootte van 10% van de koopsom
- De plattegronden dienen er uitsluitend voor om u een indruk te geven van de indeling
- Partijen zijn pas gebonden als er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend
- Deze woning is door een professioneel bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de inmeting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden
- Wenst u een bod uit te brengen dan ontvangen wij dit graag via uw move account

Description

GENERAL

Situated within easy reach of the village centre, this end-terrace house offers three bedrooms, a deep rear garden, a generously sized garage and plenty of potential to modernise the property entirely to your own taste.

The village of Lieshout offers a range of everyday amenities, including a supermarket, primary school, childcare facilities and a GP practice. Dorpsstraat and Heuvel form the recognisable heart of the village, with shops and other amenities close at hand. Nearby towns and cities such as Helmond, Beek en Donk, Nuenen and Eindhoven are also easily accessible.

The location therefore combines the friendly atmosphere of village life with the convenience of urban amenities within easy reach.

Are you looking for a property that you can truly make your own? Then this home provides an interesting starting point. Built in 1970, this end-terrace house offers approximately 87 m² of living space and occupies a generous 248 m² plot. In addition to three bedrooms, the property features a garden room, utility room, attic and an exceptionally spacious garage.

The property requires modernisation in several areas, and the overall standard of maintenance, both internally and externally, is moderate. On the other hand, its practical layout, generous plot, private driveway and large garage provide plenty of potential for a buyer who is not looking for a move-in-ready home, but rather the opportunity to gradually update and improve a property according to their own taste and modern living standards.

HIGHLIGHTS

- * Generous 248m² plot
- * Three bedrooms and a bathroom renovated in 2022
- * Spacious detached garage with inspection pit
- * Plenty of potential for modernisation and energy-efficiency improvements
- * Private parking available on the property
- * Partially fitted with roller shutters
- * The property is sold on an “as is, where is” basis. The seller provides no warranty regarding defects in the property, and the associated risks are for the buyer’s account. Buyers should take into consideration deferred maintenance and the costs of modernisation

GROUND FLOOR

The entrance opens into the hallway, which provides access to the meter cupboard, understairs storage cupboard, separate toilet and staircase to the first floor.

The living room is situated at the front of the property and benefits from a pleasant amount of natural light thanks to the large front window and additional side window. The open-plan layout creates a direct connection with the kitchen at the rear.

The kitchen is finished in a light colour scheme with a dark worktop and provides ample cupboard and worktop space. Appliances include an extractor hood, ceramic hob, oven and dishwasher. Please note that the oven and dishwasher are currently not functioning.

The kitchen continues into the rear extension, creating a surprisingly spacious and versatile additional living area. Sliding doors allow part of this space to be separated from the living room if desired. Skylights provide additional natural light and give the room a pleasant, open feel. There are plenty of possibilities to create an attractive garden room or, alternatively, a generous dining area with space for a large dining table. This versatile space can therefore be adapted entirely to suit your own lifestyle and preferences.

FIRST FLOOR

The landing provides access to three bedrooms and the bathroom. The bedrooms are practical in size and can be used as bedrooms, children's rooms, a home office or hobby room, depending on your needs.

The bathroom was renovated in 2022 and is therefore one of the areas of the property that has already been updated. It is fitted with a walk-in shower with thermostatic mixer tap and a vanity unit with washbasin.

SECOND FLOOR

A folding loft ladder provides access to the attic storage space. The HR central heating combination boiler, dating from 2017, is located here. The attic also provides useful additional storage space.

Asbestos-containing material is present in the attic. This should be taken into consideration when carrying out any future work, renovations or alterations.

GARDEN

The property occupies a generous plot of no less than 248 m². The rear garden faces northeast and, thanks to its size, offers plenty of possibilities for creating an attractive outdoor space. There is a covered area directly behind the house, as well as an additional covered area further towards the rear of the garden.

GARAGE AND DRIVEWAY

A major advantage of the property is the generously sized detached garage. It is directly accessible from the driveway and provides ample space for a car, bicycles, tools or hobby activities. Car enthusiasts and keen DIY mechanics will particularly appreciate the inspection pit. The garage is also fitted with a sectional garage door, which is currently not functioning.

The property is, however, subject to an easement benefiting Balduinstraat 30, requiring the rear access route to remain clear and accessible at all times. This does not prevent parking on the property, as there is sufficient space to park a car on the private driveway while maintaining the required access.

The garden's current layout and finish provide the new owner with an excellent opportunity to redesign the outdoor space entirely according to their own taste and preferences.

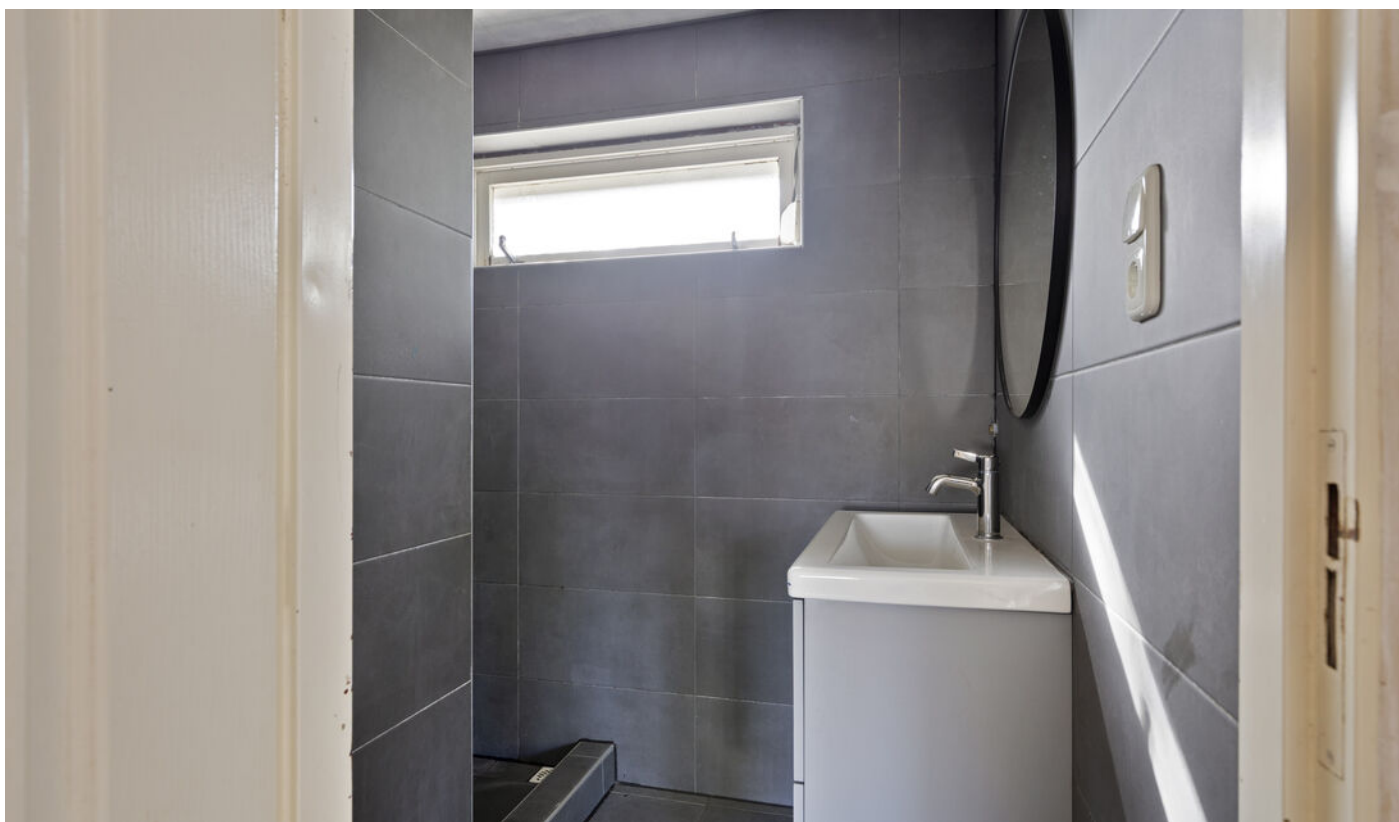
ADDITIONAL REMARKS

- Buyer must provide a deposit or bank guarantee equal to 10% of the purchase price
- Floor plans are for indicative purposes only
- A binding agreement is only established once a written purchase contract has been signed
- Measured in accordance with NEN 2580 standards; no rights can be derived from measurement differences
- If you wish to make an offer, we would be pleased to receive it via your Move account























Plattegrond



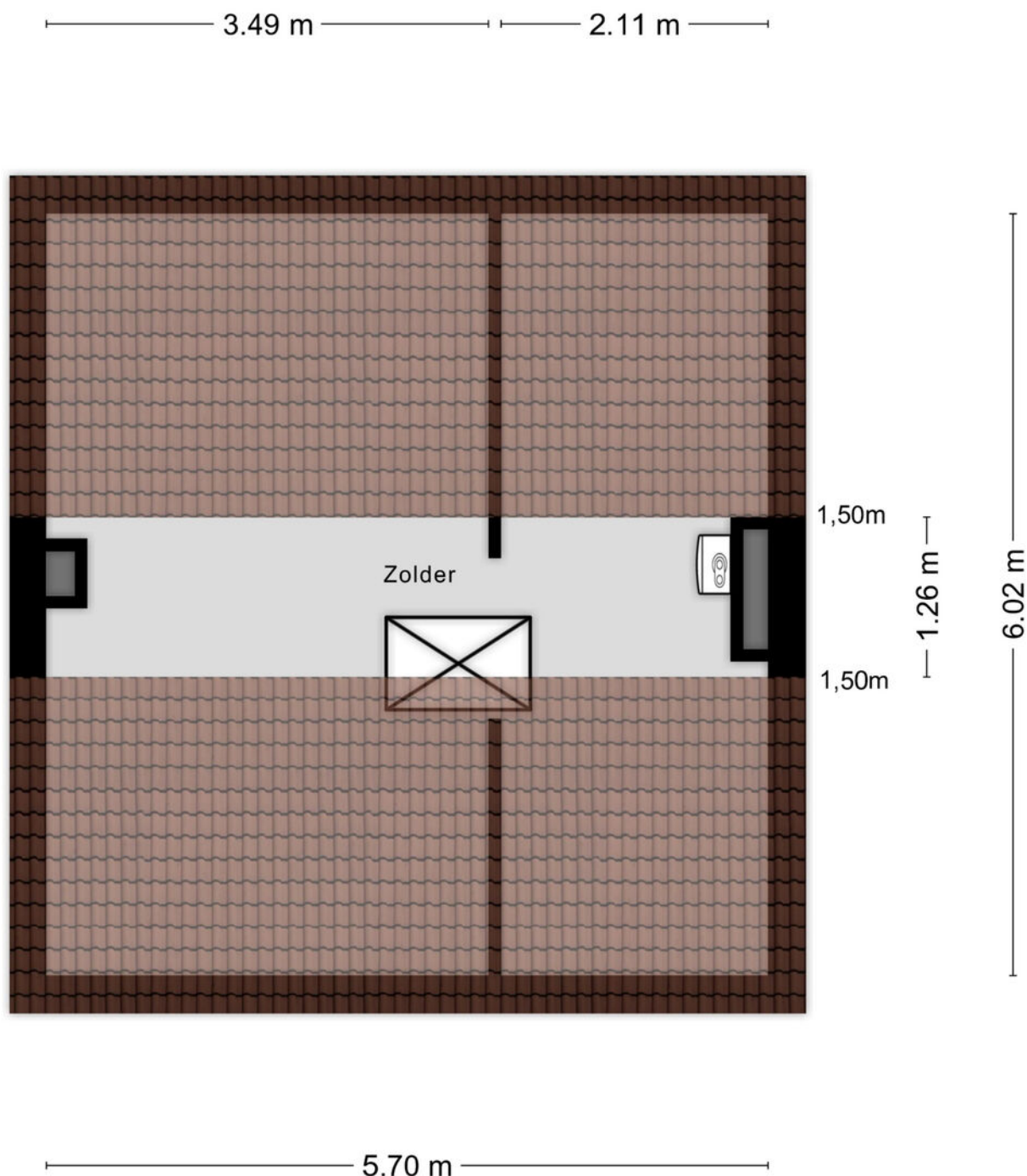
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



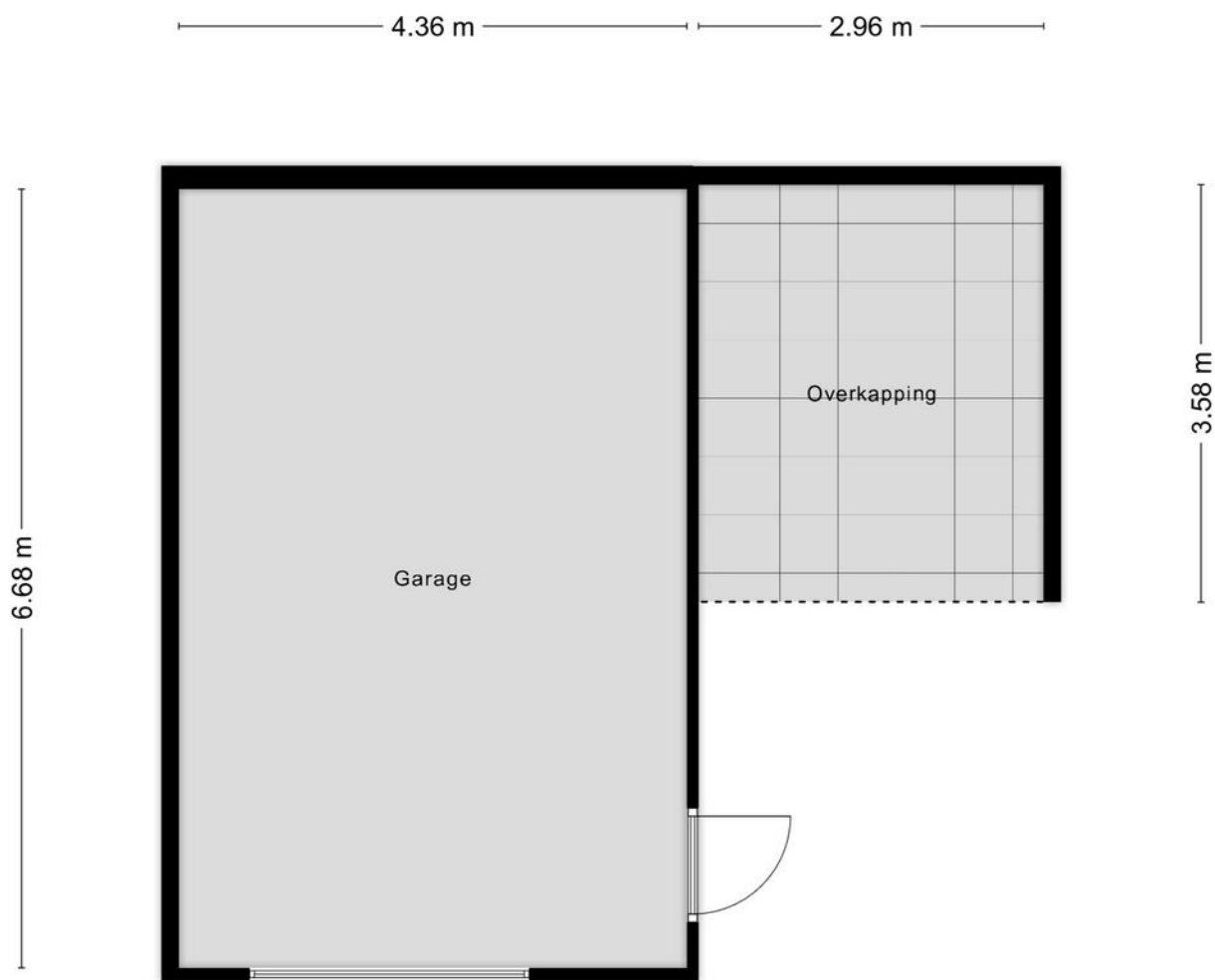
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

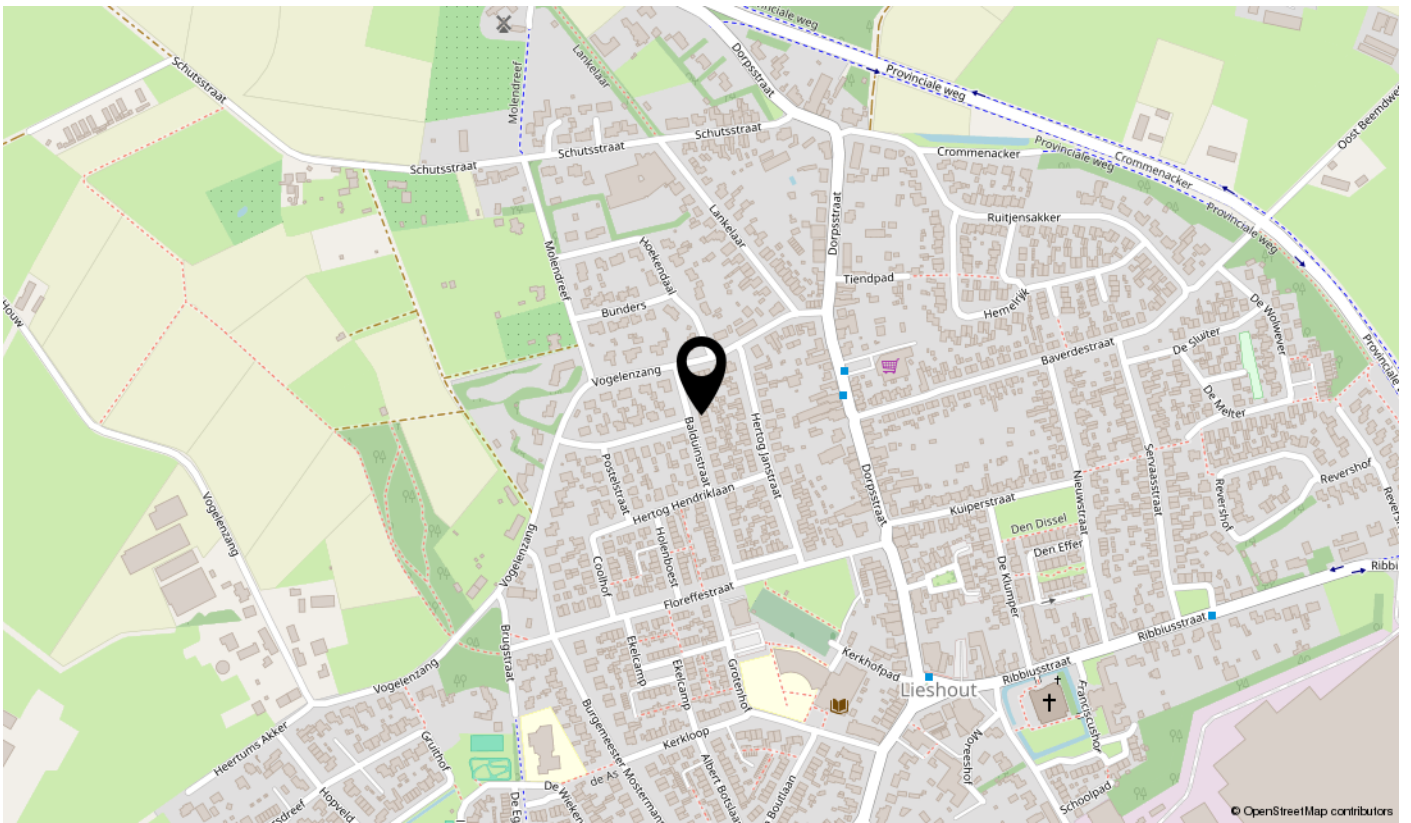
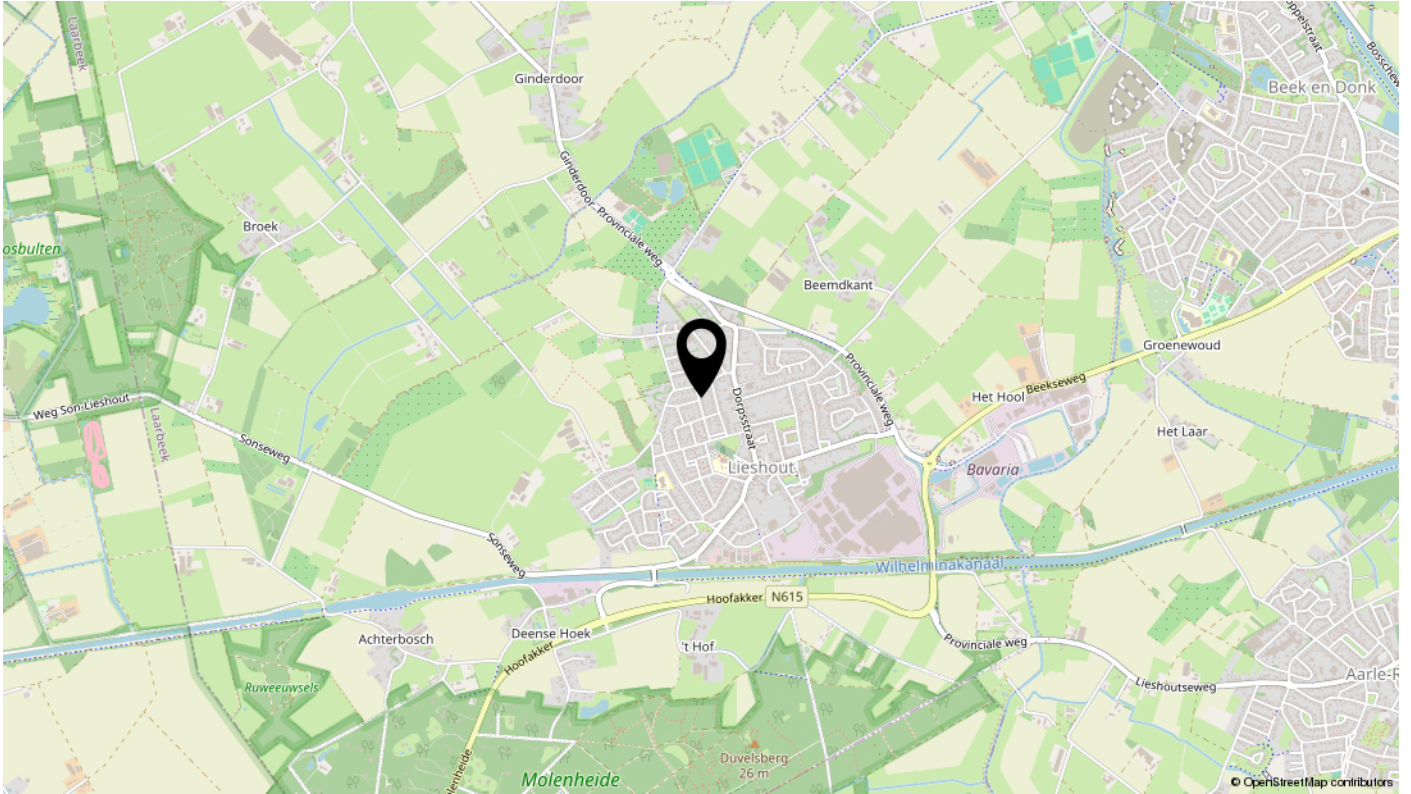
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 5737EB32



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)			X	
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel			X	
- wastafelmeubel			X	
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating			X	
Beplanting			X	

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/balduinstraat32

hoogveldt
makelaardij

Balduinstraat 32, Lieshout



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



hoogveldt
makelaardij

M. 06-5160 0177 \ T. 040-2069905 \ info@hoogveldtmakelaardij.nl \ www.hoogveldtmakelaardij.nl