Zuyderleven
(Onderdeel van Fidus)

WONEN

van Irhovenstraat 15
Maren-Kessel

076- 5 310 410
makelaardij@zuyderleven.nl
www.zuyderleven.nl

NVM

funda

Erkend Financieel Adviseur

Wonen in Maren-Kessel doe je met Zuyderleven

WELKOM

bij jouw Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen. Je zag je droomhuis en wilt het wellicht gaan kopen. Maar hoe zit het dan met je huidige woning? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie?

Met al dat soort vragen ben je bij Zuyderleven aan het juiste adres.

Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een woning.

Met een Zuyderleven makelaar ben jij in goede handen!

Is dit jouw droomhuis?

Zuyderleven Makelaardij

Het fullservice makelaarskantoor.

Zuyderleven, dan weet je het zeker!

Volg en like ons online

https://www.facebook.com/zuyderleven

https://twitter.com/zuyderleven

https://www.instagram.com/zuyderlevengroep

WOONOPPERVLAKTE
193 m²

INHOUD
668 m³

BERGRUIMTE
34 m²

BOUWJAAR
2000

KAMERS
5

SLAAPKAMERS
4

STATUS:
beschikbaar

VERWARMING:
CV-ketel

ENERGIELABEL:
A

TUINLIGGING:
rondom

KOM BINNEN!

LANDELIJK WONEN IN DE VAN IRHOVENSTRAAT 15 IN MAREN-KESSEL

Deze in 2021 gerenoveerde vrijstaande woning is gelegen op een hoek in een breed opgezette straat.
De royale, onder architectuur gebouwde woning biedt veel leefruimte.
Door de volledig afgeschermde tuin is ook de privacy gegarandeerd.
Met nog één rand vrijstaande woningen achter je, loop je zo de vrijheid van het buitengebied in.

Maren-Kessel in een fijn dorp om in te wonen, een heerlijke en veilige plek voor kinderen om in op te groeien.
Maar wil je wat meer ondernemen dan ligt het bourgondische centrum van Den Bosch en de Groote Wielen in Rosmalen met de vele voorzieningen op korte afstand.
Voor de dagelijkse boodschappen is het nieuwe winkelcentrum "de Groote Wielen" binnen tien minuten te bereiken.
Recreatiemogelijkheden zijn op zowel de Groote Wielenplas met twee strandjes als op de Lithse Ham op zeer korte afstand te bereiken,

Door de grijze steen is de woning modern en tegelijkertijd robuust.
De overkapte entree geeft de woning een speels karakter.
De gedeeltelijke overkapte oprit is ruim genoeg voor twee auto's of zelfs een caravan of camper en brengt je naar de ruime achtertuin.
Via deze oprit loop je via de dubbele garagedeur de garage binnen waar met gemak een auto in past en zelfs dan blijft er nog steeds veel ruimte over.
De garage is voorzien van krachtstroom en een waterpunt met afvoer.
Daardoor is de garage goed uitgerust voor de doe-het zelf hobbyist.
Het dieper gelegen terras voorzien van vlonders geeft de ruime groene tuin een speels karakter.

In de woning geeft de U-vormige woonkamer met haar massief houten vloer en brede zij-erker veel indelingsmogelijkheden.
De brede schuifpui geeft toegang tot de tuin.
Je kunt diverse zithoeken kiezen of het kleinere deel van de U gebruiken als speel- of TV-kamer.
Door de grote raampartijen kun je spreken van een zeer lichte woonkamer.
Het grootste raam in de woonkamer is voorzien van elektrische zonwering.
De aluminium kozijnen zijn voorzien van HR++ ramen.

Het hele huis is in 2021 voorzien van nieuw glad stuc- en schilderwerk, wat de ruimtelijkheid nog meer vergroot.
Tijdens de verbouwing zijn in de hele woning alle stopcontacten vervangen door hoogwaardige Legrand stopcontacten (ongeveer 97 stuks).
In de woonkamer zijn deze stopcontacten tevens voorzien van dimmers.

Tijdens de verbouwing in 2021 zijn in de badkamer alle kranen, toilet en spiegel (verlicht en verwarmd) vervangen.
Ook zijn alle deurgrepen vervangen, de deuren geschilderd en is de vloer geschuurd.
Alle plinten in de woning zijn in 2021 vervangen.
De keuken is compleet gerenoveerd en voorzien van nieuw apparatuur.
Op de eerste verdieping is nieuw tapijt gelegd dat doorloopt op elke slaapkamer.
In 2023 is de CV-ketel vervangen door een hybride Vaillant ketel.
Bijna het hele huis is voorzien van horren.

De afgesloten U-keuken ligt centraal achter de living met vol zicht op de tuin.
Zowel de keuken als de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, glazen design afzuigkap, vaatwasser, extra grote koel/vries combinatie en oven.
Verder is er voldoende opbergruimte door de vele extra keukenkasten

Via de keuken bijkeuken kun je ook de achtertuin bereiken.

De L-vormige, ruime entreehal heeft een rechte, open, lichthouten trap naar de verdiepingen.
Door ook de balustrades en trapreling open te houden, krijg je een van bovenuit een mooi zicht tot helemaal beneden.
De overloop op de eerste verdieping krijgt nog een mooi accent door de deur naar het franse balkon dat boven de entree is gemaakt.

Loop je rechtdoor dan kom je in de royale, complete badkamer die witte 'schoonheid uitstraalt op een zwart/wit dambord vloer. Twee grote dakramen zorgen hier voor frisse lucht en daglicht.
Links van de badkamer is een heerlijk ruime hoofdslaapkamer gemaakt met een tweede frans balkon (boven de zijerker) met dubbele terrasdeuren.
Een grote ingebouwde garderobekast is praktisch en mooi vormgegeven.
Aan de andere zijde van de overloop bevinden zich de andere twee slaapkamers, vrijwel identiek van formaat. Op zolder is een zee aan ruimte onder de schuine kap; het is zeker voorstelbaar hier nog een slaapkamer te maken, zeker als er dakkapellen geplaatst zouden worden.

Zoals gezegd, tref je achter de woning niet alleen een mooie veranda aan, maar ook een in steen opgetrokken grote garage welke in gebruik kan worden genomen als hobbyruimte met luxe dubbele deuren naar de tuin, die je via een flauwe trap bereikt.
Het kleine hoogteverschil in de tuin zorgt voor een speelse aankleding, met praktische sierbestrating, diverse zitjes, leuke hagen en bloesembomen en een groene wand als afscheiding met de straat.
Een ruime houten berging helemaal achterin is nog mooi voor het tuingereedschap.

Goed om te weten:

- Perceel: 467 m2, door een haag afgeschermd, dus veel privacy; ligging Zuid-West

- Royale entree met tegelvloer; toilet met dambordvloer, wandtoilet en fonteintje

- In de U-vormige keuken tref je RVS afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser en koel/vries combinatie aan

- Badkamer met ligbad, dubbele wastafel, douchecabine, toilet en witgoedaansluitingen

- De eerste verdieping heeft twee franse balkons: een aan de voorzijde en een aan de zijgevel

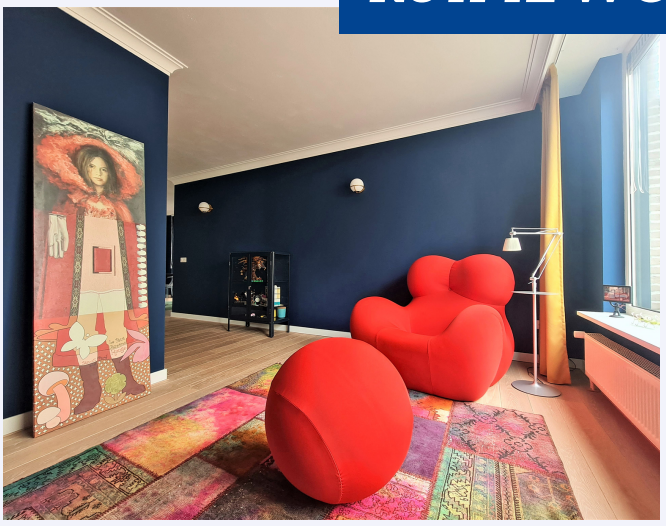
- De grote garage kan ook in gebruik worden genomen als extra hobby-/werkruimte. Hier is tevens krachtstroom aanwezig.

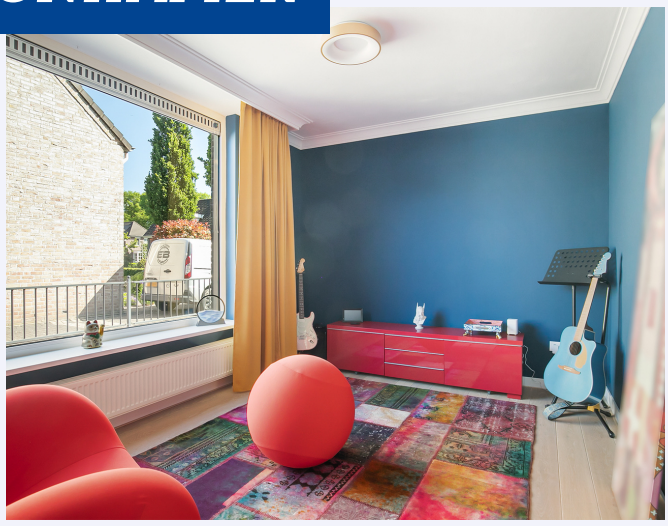
- Hybride CV-ketel Vaillant (2023)

- Dak-, muur en vloerisolatie, volledig dubbel glas

Aanvaarding in overleg.

RUIME WOONKAMER





VIER SLAAPKAMERS

RUIME BADKAMER

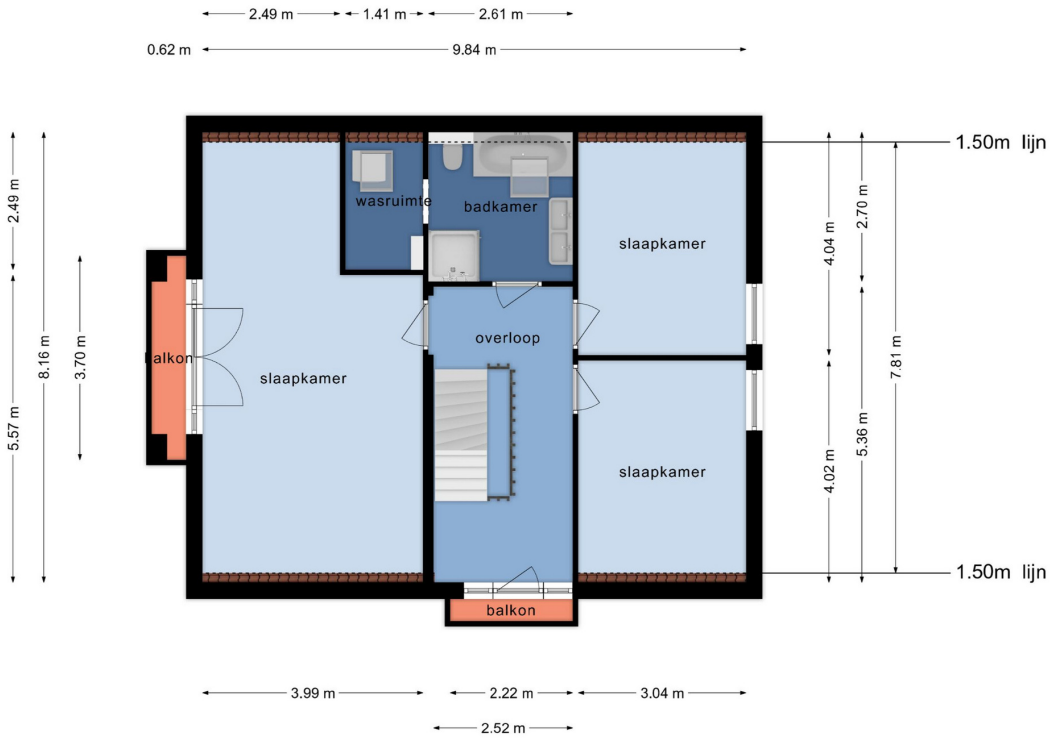
RUIME ZOLDER MET SEPARATE SLAAPKAMER

15

PLATTEGROND

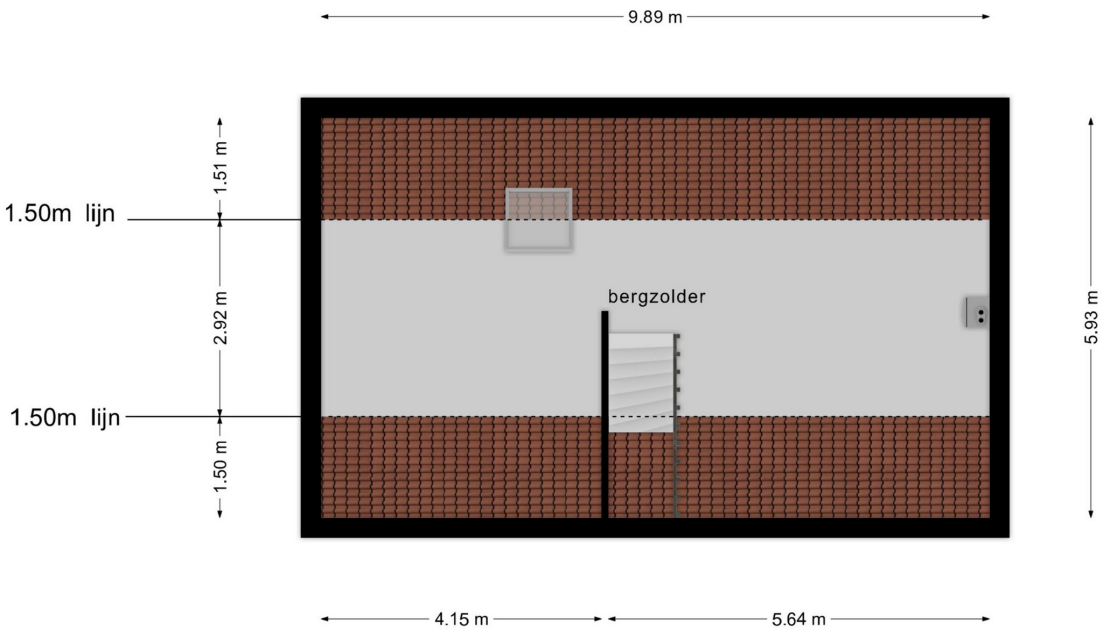
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

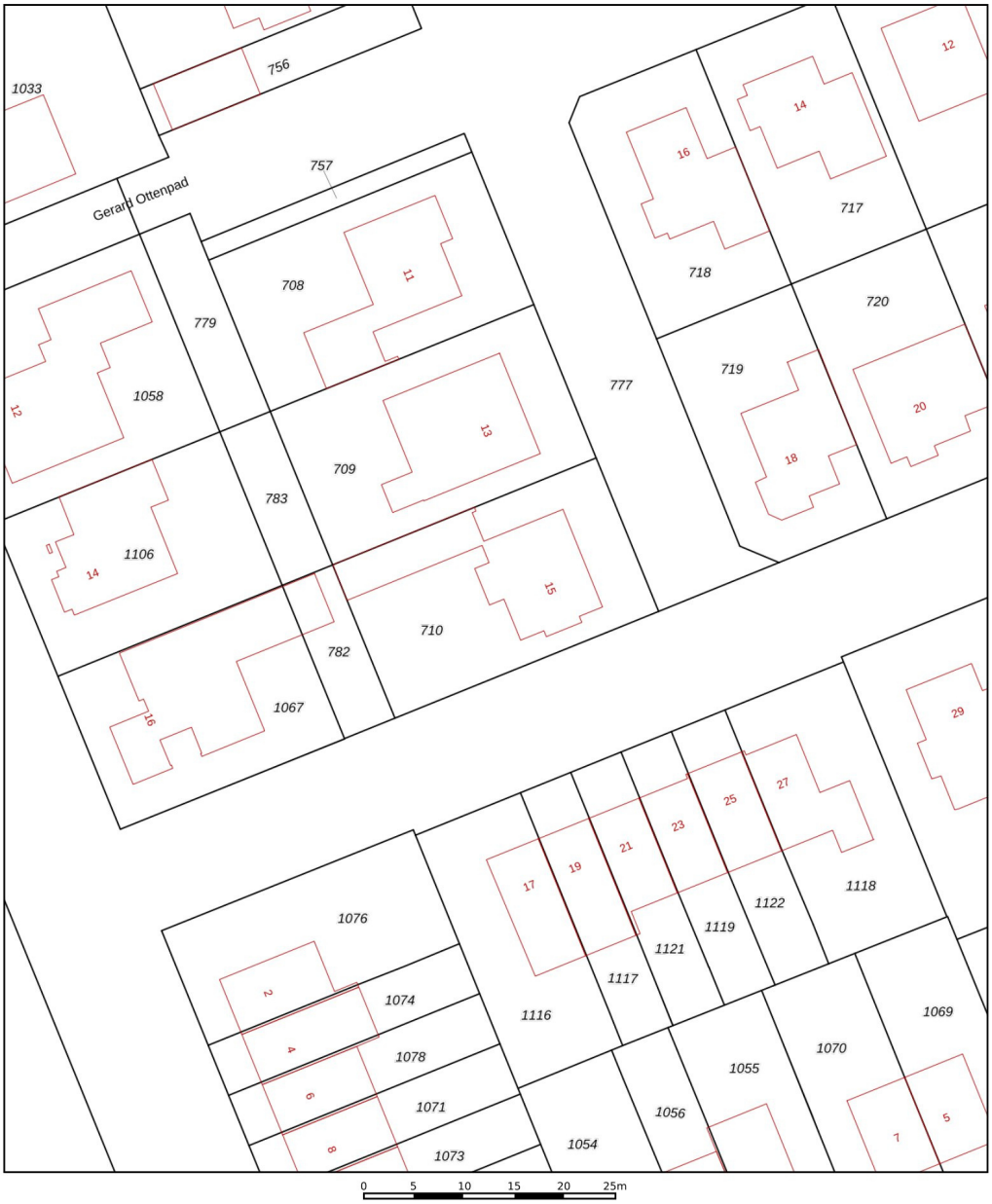


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Irhovenstraat 15



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alem
Sectie	G
Perceel	710

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.

kadaster

Zuyderleven
(Onderdeel van Fidus)

- Uitgebreide onderhoudscheck
- Advies over verbeterpunten
- De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)
- Concurrentie analyse
- Marktpositie en verkoopadvies

Benieuwd naar de waarde van je eigen woning?

Informeer naar de mogelijkheden voor een gratis waardebepaling.
Niet alleen bij verkoop van een woning, maar ook voor het oversluiten van de hypotheek of de financiering van een verbouwing is het fijn om te weten wat de waarde van je woning is.

Zuyderleven makelaardij
| 076- 5 310 410 | makelaars@zuyderleven.nl | www.zuyderleven.nl