

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

OISTERWIJKSEWEG 62

MOERGESTEL



Prachtige en zeer riante gerenoveerde villa.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.115.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	217 m ²
Inhoud	747 m ³
Perceeloppervlakte	935 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom



Deze in 2022 volledig verbouwde villa, gelegen op een fraai perceel van 935 m², combineert hoogwaardige afwerking met stijl en comfort. Dankzij de levensloopbestendige indeling, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, biedt de woning een hoge mate van gebruiksgemak en privacy. Bij de recente verbouwing is aan elk detail aandacht besteed, en er zijn diverse voorzieningen aangelegd die toekomstige aanpassingen eenvoudig mogelijk maken, zoals voorbereidingen voor een zwembad, airco's, zonnepanelen en een uitbouw. Met energielabel A is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met triple glas en een vernieuwde Cv-ketel. De woning beschikt over een oprit met ruimte voor 5 auto's, hal met vide, ruime woonkamer, speelkamer/kantoor aan huis, woonkeuken, 3 slaapkamers, 2 badkamers, 2 overkappingen, garage en alarmsysteem met camera's. Deze villa is een unieke kans om luxe en comfortabel wonen te combineren met veelzijdige uitbreidingsopties. De woning is gelegen tegenover natuurgebied de Pierenberg.

Begane grond:

De overdekte entree biedt toegang tot de royale ontvangsthal met hoge vide. Direct bij binnenkomst ervaart u de warme sfeer en de ruime opzet van de woning. De ontvangsthal geeft toegang tot de hoofdslaapkamer, woonkamer, trapopgang en garderobekast onder de trap. Tevens is onder de trap de uitgebreide meterkast gesitueerd.

De woonkamer van 42 m² ligt centraal in de woning en staat in open verbinding met de speelkamer en woonkeuken. Ook de bijkeuken is bereikbaar vanuit de woonkamer. Deze biedt ruimte voor een grote zithoek en heeft een mooi uitzicht op de tuin door de grote raampartij en schuifpui. Er is verder voldoende ruimte voor kasten en een sfeervolle houthaard, die tevens vanuit de keuken zichtbaar is.

De speelkamer (11 m²) aan de voorzijde heeft een uniek, vrij uitzicht op groen. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als kantoor aan huis, leeshoek of studeerruimte. Net als nagenoeg alle andere binnen- en buitenruimtes is deze kamer voorzien van internet- en televisieaansluiting.

De prachtige woonkeuken (44 m²) vormt het hart van de woning en biedt door de ruime opzet plaats aan een grote groep mensen. De keuken is voorzien van een hoge kastenwand met kookgedeelte en een eiland, afgewerkt met vlekvrrije Fenix-fronten en een tijdloos kwartsiet werkblad. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, hoge koelkast, hoge vriezer, vaatwasser op werkhoogte, wijnklimaatkast, spoelbak en veel bergruimte. Aan het einde van het eiland bevindt zich een bar met krukken, ideaal voor een informele borrel. De woonkeuken biedt ruimte voor een grote eettafel en geeft via de schuifpui toegang tot de tuin en de overkapping.

De slaapkamer op de begane grond (15 m²) is voorzien van een eigen walk-in-closet en badkamer. De badkamer is stijlvol afgewerkt met lichte tegels, goudtinten in het sanitair en een donker meubel.



Deze ruimte (7 m²) beschikt over een toilet, wastafel met meubel, verwarmde spiegel en een inloopdouche. De bijkeuken (9 m²) is toegankelijk via de tuin en de woonkamer. Deze praktische ruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt volop bergruimte. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de toiletruimte met fonteintje. Uiteraard is de begane grond voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De riante overloop geeft toegang tot twee volwaardige slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de rechterzijde (25 m²) biedt volop ruimte en beschikt over een ruime bergkast over de gehele breedte van de woning. De kamer heeft een hoog plafond tot in de nok. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot de vliering.

De badkamer, voorzien van een dakkapel, beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, verwarmde spiegel, toilet, ligbad en designradiator. De badkamer is afgewerkt in dezelfde stijl als de badkamer op de begane grond. Aan de linkerzijde ligt de laatste slaapkamer met een oppervlakte van maar liefst 29 m², waarmee dit de ruimste kamer van de woning is. Deze slaapkamer is tevens voorzien van inbouwkasten. Beide slaapkamers zijn ruim genoeg om op te splitsen in meerdere kamers, wat de mogelijkheid biedt om in totaal vijf slaapkamers te realiseren.

Tweede verdieping:

De vliering boven de badkamer, overloop en linker slaapkamer biedt veel bergruimte. Hier bevindt zich ook de Cv-ketel (bouwjaar 2022).

Buiten:

De villa ligt mooi centraal op het perceel en de tuin rondom de woning heeft een oppervlakte van circa 790 m². Het perceel met woning ligt circa 1.5 meter hoger dan de straat. De bestrate oprit ligt aan de rechterzijde en beschikt over twee extra parkeerplaatsen van grind. De oprit loopt door tot aan de garage, is voorzien van een elektrische poort en biedt ruimte voor meerdere auto's. De voortuin heeft een gazon, en de overdekte entree is bereikbaar via een betegeld looppad.

De royale achtertuin biedt veel privacy en is volledig afsluitbaar. Direct grenzend aan de woonkamer is een ruime overkapping van 36 m² gerealiseerd, met geïsoleerde vloer, dak en aansluitingen voor vloerverwarming, waardoor deze eenvoudig om te vormen is tot volwaardige woonruimte. Zo kan de woonoppervlakte worden vergroot naar 253 m².

Achter het terras ligt een groot gazon, omringd door een betegeld looppad. Alle keramische terrastegels liggen in verstevigd beton. Dit looppad leidt naar een zonneterras met een tweede overkapping, naast de garage.

De garage heeft een oppervlakte van 35 m² en beschikt over elektra, water, spouwmuren en een vernieuwd dak met dakisolatie. Met de garagedeur en twee loopdeuren is deze ruimte zowel functioneel als praktisch in gebruik.















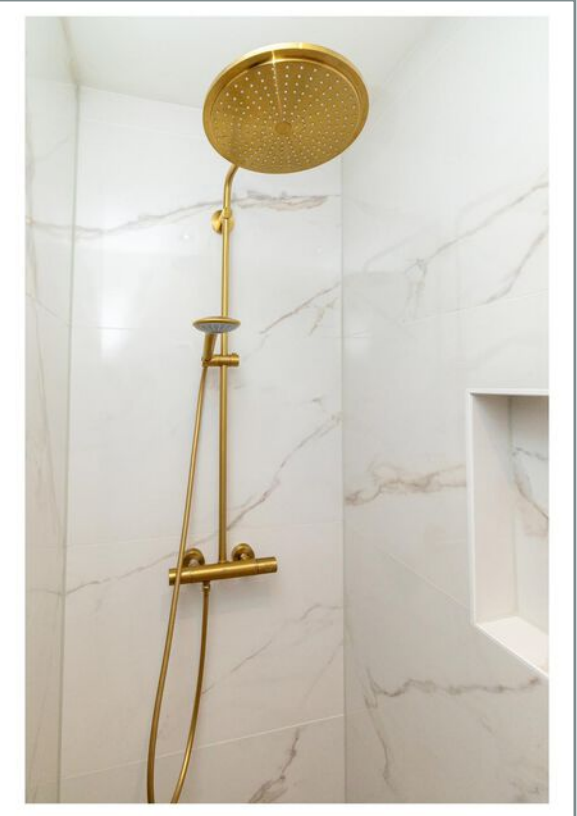
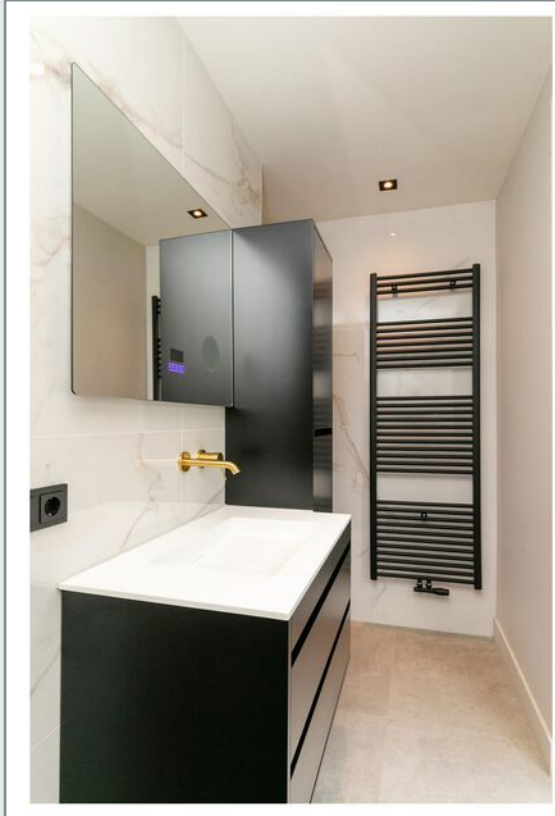
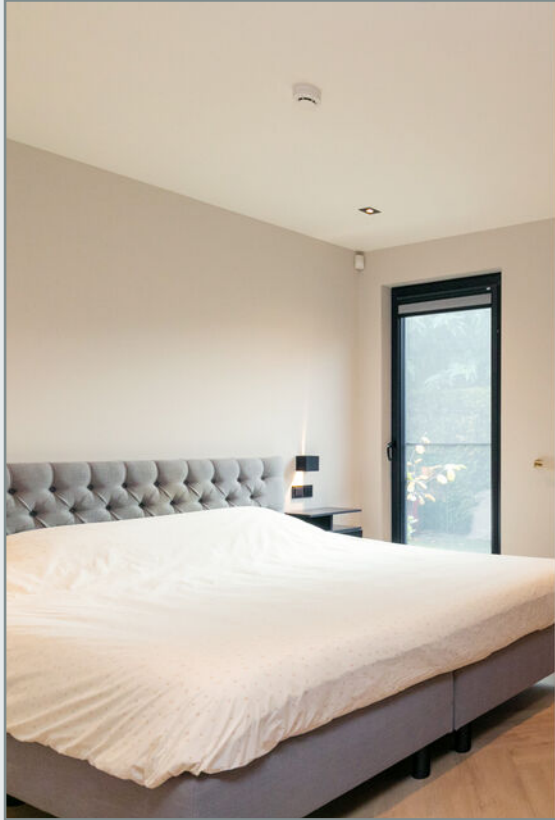


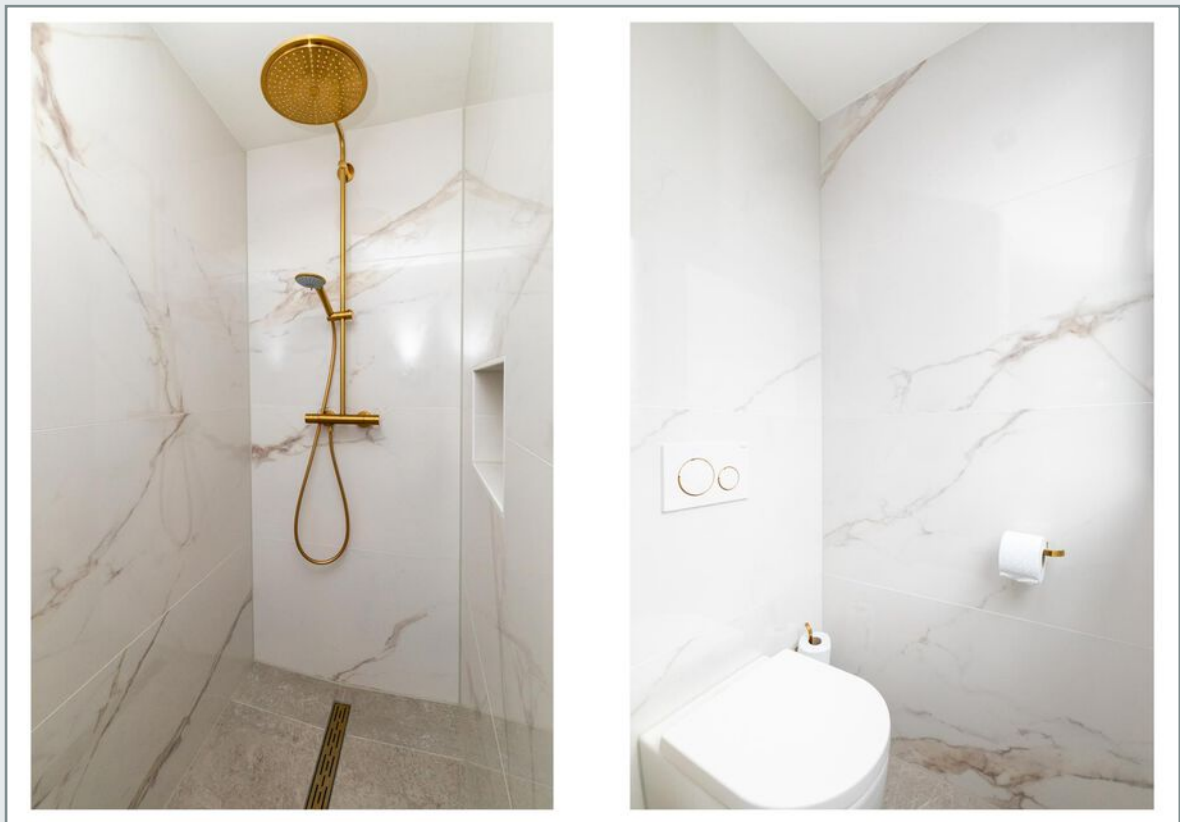


















































Plattegrond



Plattegrond

Eerste verdieping



Koopakte: VBO model

Notaris: Door de koper aan te wijzen

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Financieringsvoorbehoud: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemeen: Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

Belangrijk:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'





ALLROUND MAKELAARDIJ

Tilburg

Korvelplein 212

5025 JX Tilburg

info@allroundmakelaardij.nl

013-592 0080

