

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



GRUITHOF 26
LIESHOUT

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2023
Woonoppervlakte	147 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	30 m ²
Inhoud	632 m ³
Perceel	285 m ²

Bijzonderheden

- Een ontzettend ruime zelfgebouwde semibungalow op prachtige woonlocatie gelegen met uitzicht op een park;
- Gelegen aan de rand van het gewilde en geliefde dorp Lieshout op steenworp afstand van alle voorzieningen;
- Deze woning beschikt over drie slaapkamers en twee badkamers verdeeld over de woonlagen;
- In 2023 is deze woning geheel nieuw gebouwd, derhalve gasloos uitgevoerd en door middel van warmtepomp en boiler te verwarmen én te koelen;
- Mogelijkheid tot het creëren van een praktijk of kantoor aan huis grenzend aan de oprit;
- Fraaie tuinaanleg met straatwerk, terras, gazon en een afsluitbare overkapping aan de achterzijde;
- Aanwezigheid van 20 zonnepanelen (400 WP per stuk), twee Triple solar warmtepompen, Boiler met 8 PVT-panelen (200L capaciteit)!

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Bent u op zoek naar een zelfgebouwde ruime semi-bungalow welke gasloos gebouwd is en beschikt over energielabel ...? Dat alles op een prachtige woonlocatie aan de rand van het gewilde dorp Lieshout met alle benodigde voorzieningen nabij; zoek dan niet verder en plan snel uw exclusieve bezichtiging in, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

GRUITHOF 26 LIESHOUT

Algemeen



Perfect gelegen, prachtig uitgevoerd en met hoogwaardige materialen zelfgebouwde semibungalow mét de mogelijkheid beroep, praktijk of kantoor aan huis te voeren! Deze woning is ruim van opzet, sfeervol en modern ingericht en beschikt over een fraaie tuin met prachtige afsluitbare overkapping en ruime bergingsruimte.

De woning is gasloos uitgevoerd, voorzien van warmtepomp in combinatie met een zonneboiler en derhalve gasloos te verwarmen. Ook koelen is mogelijk middels deze warmtepomp! Deze woning is levensloopbestendig en derhalve voor meerdere doelgroepen uitermate geschikt!

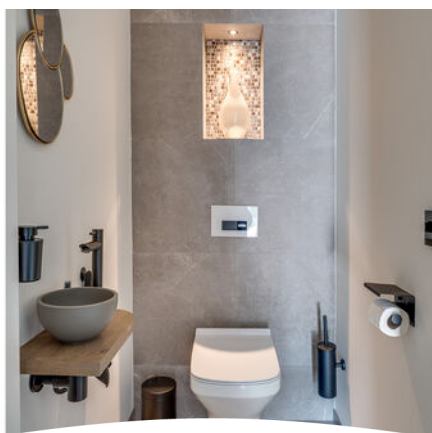




Bij aankomst aan de fraaie woonstraat overheerst een groen en rustig gevoel dankzij de ligging nabij een park en aan de rand van het dorp Lieshout. Vanuit de straat bereikt u de geheel bestrate, nette oprit grenzend aan de voortuin welke middels een carport overdekt is. Vanuit deze carport betreden we de entree van deze woning.

Aan de entree zijn gelegen de moderne toiletruimte, voorzien van fraai tegelwerk, wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, woonkeuken en de multifunctionele ruimte/bijkeuken.

Begane grond Hal & Entree:



Multifunctionele ruimte - Bijkeuken;

Grenzend aan de oprit en vanuit de entree toegankelijk, deze multifunctionele ruimte is perfect voor degene welke op zoek is naar een werkplek aan huis in de vorm van salon of kantoorruimte.

Deze ruimte is voorzien van wateraansluiting en bergruimte, derhalve is het gebruik als bijkeuken of wasruimte ook uitermate geschikt.





Vanuit de entree bereiken we middels een sfeervolle glazendeur de woonkeuken. Deze woonkeuken is aan de achterzijde van de begane grond gesitueerd en uitermate modern ingericht. De woonkeuken beschikt over een fraai kook- en spoeliland voorzien van Quoocker en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie.

Tegenover het eiland bevindt zich een prachtige installatiewand, voorzien van veel bergruimte in de vorm van hoge kasten. Daarbij ook voorzien van een koelkast, combi-oven, vaatwasser en vriezer.

Woonkeuken





De woonkeuken biedt tevens ruimte om een gezellige dinertafel te plaatsen en wordt gescheiden van de woonkamer middels een sfeervolle haard.

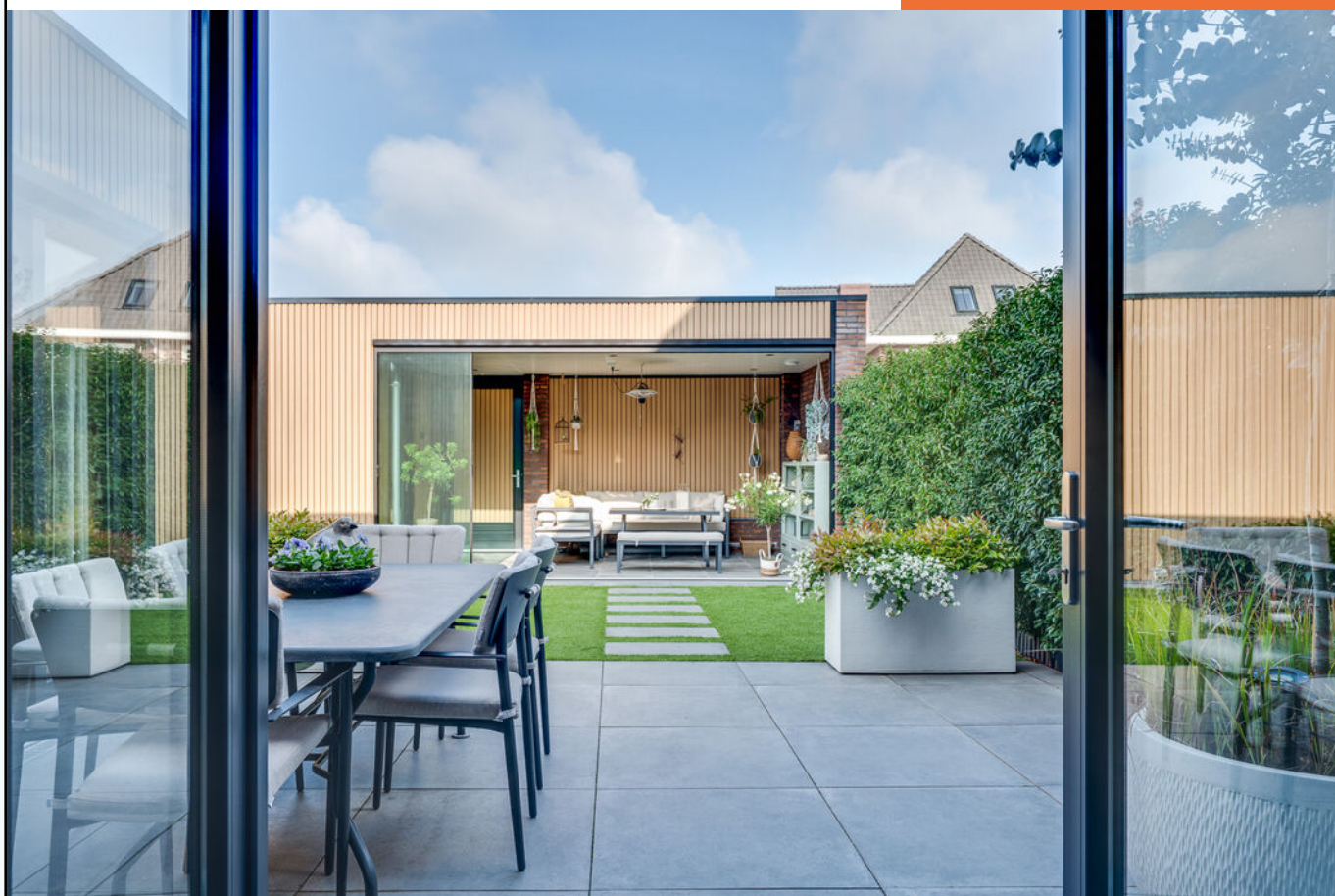
Dinerruimte





De woonkeuken is voorzien van een grote pui welke beschikt over dubbele tuindeuren. Deze dubbele tuindeuren verzorgen de toegang tot de achtertuin en zijn terras.

Terras



Woonkamer



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zithoek, een ruime doch gezellige plek welke u vanwege zijn aanwezige oppervlakte de mogelijkheid biedt een sfeervolle ruimte te creëren.

De aanwezigheid van de raamkozijnen welke tot de vloer gelegen zijn verzorgt uitermate veel natuurlijk daglichtinval alsook een prachtig uitzicht over het aan de voorzijde gelegen park. Ten behoeve van verduistering beschikken deze kozijnen allen over screens welke elektrisch te bedienen zijn.





GRUITHOF 26 LIESHOUT

Portaal

In verbinding met de woonkeuken bevindt zich een sfeervol portaal. Dit portaal biedt toegang tot de slaap- en badkamer op de begane grond. Het portaal biedt tevens de mogelijkheid een werkplek in te richten vanwege de locatie van de doorloop.





Deze woning is levensloopbestendig te noemen dankzij de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond.

Vanuit het portaal grenzend aan de woonkeuken krijgen we toegang tot deze fijne slaapkamer welke voorzien is van veel natuurlijk daglichtinval dankzij het grote raamkozijn grenzend aan het terras van de tuin. Deze slaapkamer is voorzien van inbouwkasten en een oppervlakte van maar liefst circa 16 m², daarbij is deze slaapkamer verbonden met de eerste badkamer.

**Slaapkamer I
Begane grond:**



Badkamer I Begane grond

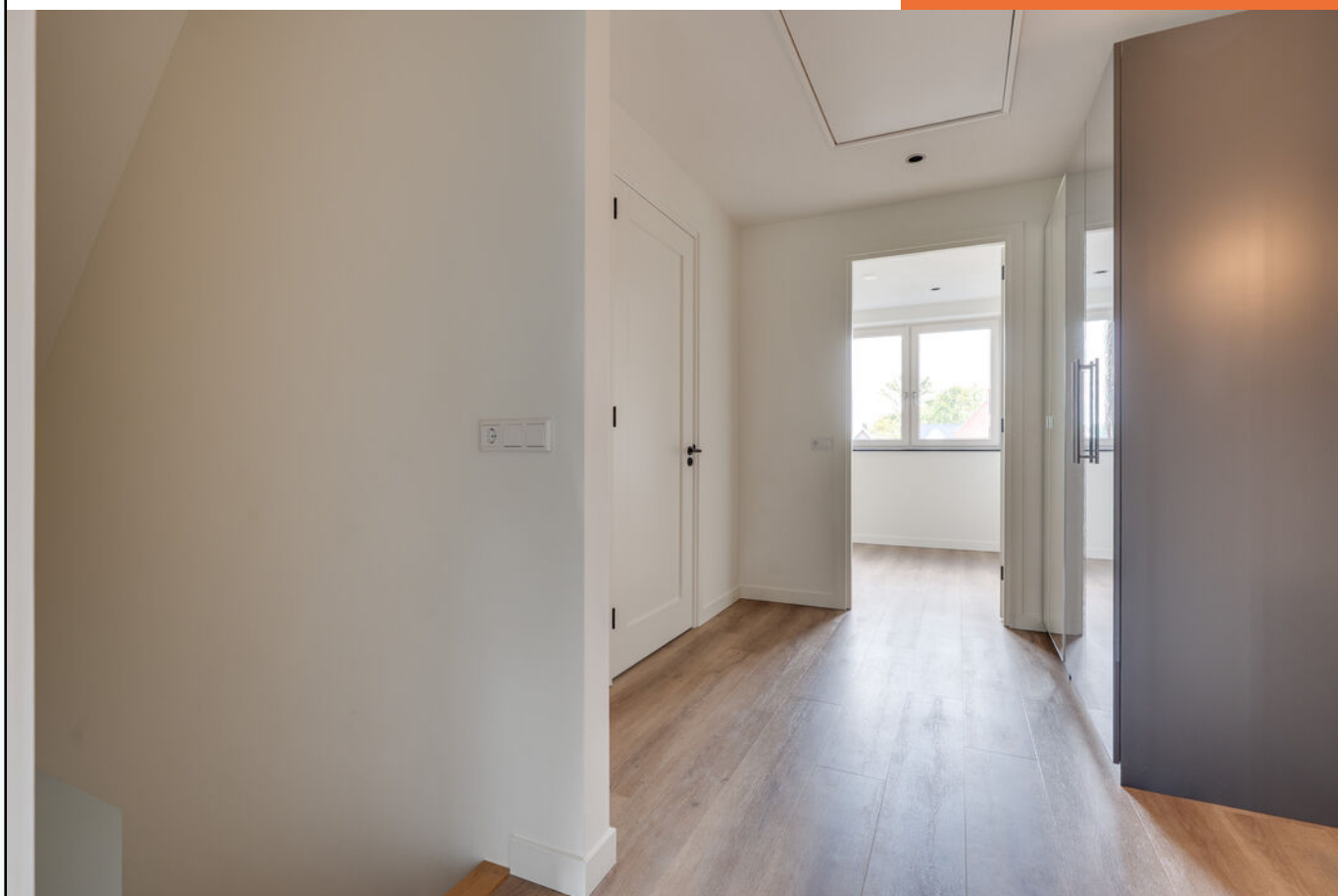


Per schuifdeur is de eerste badkamer via de slaapkamer te bereiken. Deze slaapkamer is praktisch ingericht en modern uitgevoerd gelet op kleurstellingen! Aan sanitair beschikt deze badkamer over een inloofdouche, wastafelmeubel en een wandcloset.



Via een verzorgde en moderne trapopgang bereiken we de ruime overloop van deze fijne semibungalow. Deze overloop verzorgt de toegang tot de tweede en derde slaapkamer, de tweede badkamer en de zolder.

Eerste verdieping



Slaapkamers II & III



Aan de voorzijde van de eerste verdieping bevindt zich de tweede, wederom ontzettend ruime, slaapkamer van deze woning. Met een oppervlakte van maar liefst circa 21 m² heeft u talloze mogelijkheden en indelingsopties tot uw beschikking.

Hetzelfde geldt voor de derde slaapkamer gelegen aan de achterzijde van deze verdieping. Voor wat betreft afmetingen ideaal geschikt een slaapkamer te realiseren wat wordt vertaald door zijn oppervlakte van circa 14 m²! Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





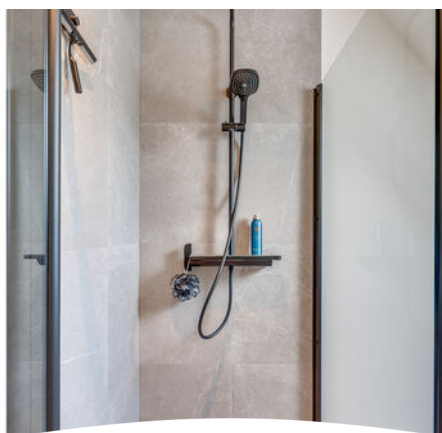
GRUITHOF 26 LIESHOUT



Badkamer II

Tussen de slaapkamers op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer.

Deze badkamer is voorzien een inloofdouche, wandcloset en wastafelmeubel. Voor wat betreft natuurlijk daglichtinval en ventilatie beschikt deze tweede badkamer over een groot dakraam.



Het terras is voorzien van strak straatwerk en vloeit over in een gazon van kunstgras.

Deze tuin is derhalve onderhoudsvriendelijk uitgevoerd, daarbij beschikt de tuin over een fijne ligging gelet op de gewenste avondzon! De nette terreinafscheiding maakt de tuin dan ook helemaal af. Achterin de tuin beschikt deze fraaie woning over een afsluitbaar overdekt terras grenzend aan de bergingsruimte.

Tuin







GRUITHOF 26 LIESHOUT

Bergingsruimte & Overdekt terras



De bergingsruimte is opgedeeld in twee compartimenten, de linkerzijde beschikt over een toilet in de vorm van een wandcloset en biedt de mogelijkheid een sauna te plaatsen! Vanuit dit eerste gedeelte bereiken we een tweede bergingsruimte welke perfect dient als opslag voor uw hobbymaterialen. Vanuit de afsluitbare deur is het overdekt terras toegankelijk, dit overdekt terras is tevens voorzien van glazen wanden.

Aan de achterzijde van dit moderne overdekt terras bevindt zich een deur welke als achterom fungeert. Om eenheid te creëren is deze bergingsruimte voorzien van gevelbekleding in dezelfde moderne stijl ten opzichte van de woning, een prachtig geheel!





GRUITHOF 26 LIESHOUT

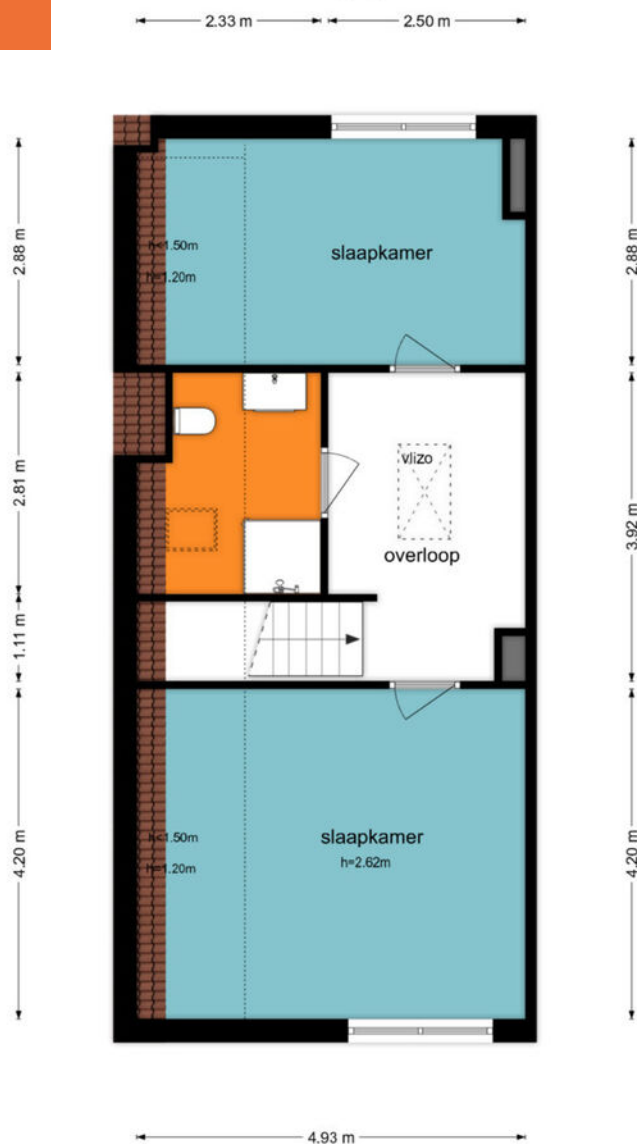
Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Eerste verdieping

Gruithof 26 - Lieshout
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

Gruithof 26 - Lieshout
Tweede Verdieping

3.33 m

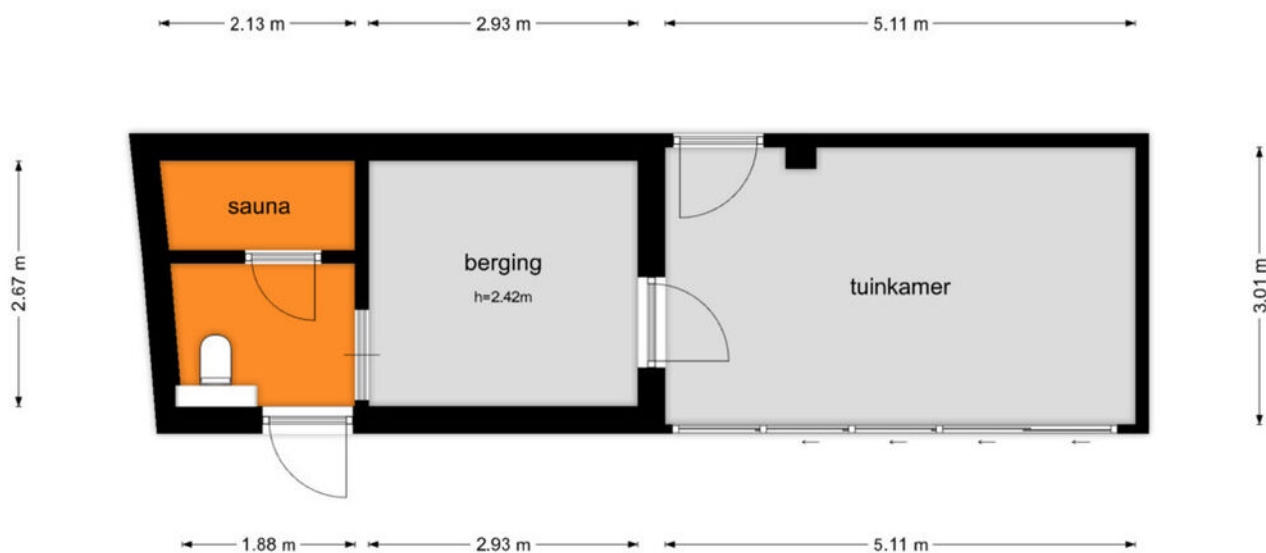


11.19 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Berging

Gruithof 26 - Lieshout Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Schaal: 1: 1076



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

GRUITHOF 26 LIESHOUT

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.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U