

Nieuwstraat 25  
Liessel



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1920
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	170 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	40 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	93 m <sup>2</sup>
Perceel	1080 m <sup>2</sup>
Inhoud	386 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	8
Aantal woonlagen	2

### Energie

Energie label	E
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### Buitenruimte

Ligging	in centrum, in woonwijk
Ligging achtertuin	Noordwest

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1920
- Energielabel: E
- Royale oprit geschikt voor meerdere auto's
- Multifunctionele garage/werkplaats van circa 78 m<sup>2</sup>
- Achtertuin bereikbaar met auto via achterpad
- Kunststof kozijnen in woonkamer en slaapkamer begane grond, overige houten kozijnen (schilderwerk circa 2024)
- Grotendeels dubbel glas (deels enkel glas bij slaapkamers en garage)
- Rolluiken aanwezig op de verdieping
- CV-ketel Nefit (2010)
- Rustige ligging met voorzieningen op loopafstand



## Algemeen

Aan een mooi opgezette woonstraat, op loopafstand van alle dorpse voorzieningen, ligt deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1920 met verrassend veel ruimte en gebruiksmogelijkheden.

Nieuwstraat 25 is bij uitstek geschikt voor een brede doelgroep: van gezinnen tot ondernemers of hobbyisten die wonen en werken willen combineren. Met een multifunctionele garage/werkplaats van maar liefst circa 80 m<sup>2</sup>, een royale oprit en een achterom die zelfs met de auto bereikbaar is, biedt deze woning een unieke mate van flexibiliteit.

De combinatie van authentieke elementen, praktische indeling en een verzorgde tuin maakt dit tot een bijzonder compleet geheel met volop potentie.

## VOORTUIN



## HAL



In de hal bevinden zich de meterkast, trapgang en toegang tot zowel de slaapkamer als de woonkamer.



## SLAAPKAMER

De slaapkamer aan de voorzijde (circa 12,5 m<sup>2</sup>) is ruim van opzet en geschikt voor een tweepersoonsbed, ideaal voor gelijkvloers wonen of gebruik als kantoor.



## WOONKAMER

De woonkamer is aangenaam licht dankzij de grote raampartijen in de zijgevels en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en eventueel een extra eet- of leeshoek. De ruimte is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een praktische verdiepte trapkast.



## KEUKEN



De aparte keuken heeft een keukenblok welke is opgesteld in twee wandopstellingen. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron en koelkast. Er is tevens ruimte voor het plaatsen van een eettafel waarbij het buitenraam zicht heeft op het straatbeeld en de zijraam contact biedt met de eetkamer.



## PORTAAL



## BADKAMER



De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad met handdouche en spatscherm, wastafelmeubel en designradiator. De separate toiletruimte beschikt eveneens over vloerverwarming en een wandcloset.



## EETKAMER



De eetkamer (of tweede zitkamer) is een fijne, lichte ruimte met twee lichtkoepels, grote raampartijen in de zijgevel en een loopdeur naar de oprit. Deze kamer is multifunctioneel en naar wens in te richten. Er is een gashaard aanwezig (thans niet in gebruik).



## BIJKEUKEN



## WERKKAMER



De werkkamer (circa 23 m<sup>2</sup>), momenteel in gebruik als naaiatelier, is een volwaardige ruimte met lichtkoepel en daglicht via de zijgevel. Ideaal als kantoor, praktijkruimte of extra slaapkamer.



## MULTIFUNCTIONELE GARAGE/ WERKPLAATS

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale garage/werkplaats van circa 78 m<sup>2</sup>, verdeeld in twee delen.

Het eerste deel (circa 32 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via een elektrische sectionaaldeur vanaf de oprit en is ideaal voor het stallen van auto's en fietsen.

Het tweede deel is bereikbaar via een schuifdeur en biedt extra mogelijkheden dankzij de aanwezige smeerput, grote hoogte en een praktische vloering. Ook hier bevindt zich een elektrische sectionaaldeur naar de achtertuin, waardoor het perceel zelfs via de achterzijde met de auto bereikbaar is. Daarnaast zijn er dubbele deuren naar de overkapping in de tuin.

Deze ruimte is uitermate geschikt voor ondernemers, hobbyisten of iedereen die behoefte heeft aan een grote werk- of opslagruimte aan huis.



## EERSTE VERDIEPING

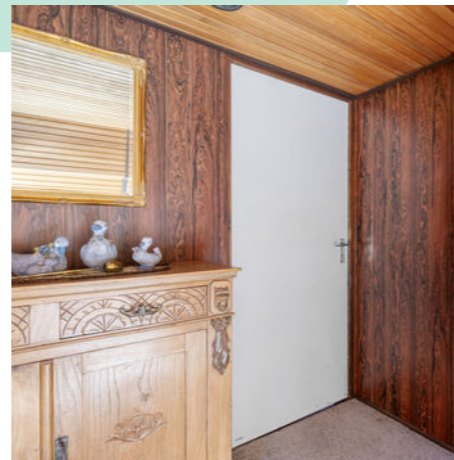
De eerste verdieping is volledig voorzien van vloerbedekking en beschikt over een overloop waaraan de slaapkamers en praktische bergruimte grenzen.

De slaapkamer aan de voorzijde (circa 15 m<sup>2</sup>) is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed.

De slaapkamer aan de achterzijde (circa 8 m<sup>2</sup>) beschikt over een vaste bergkast en is ideaal als kinder- of logeerkamer.

De derde slaapkamer is gelegen aan de zijgevel en voorzien van een dakkapel en wastafel. Met circa 9 m<sup>2</sup> is ook deze kamer geschikt voor een tweepersoonsopstelling.



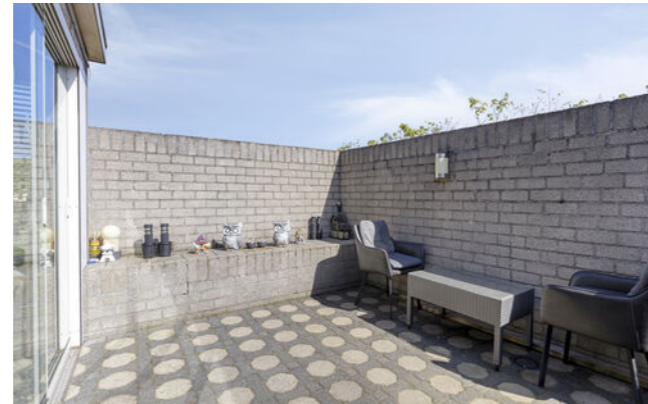


## ACHTERTUIN

De voortuin en achtertuin zijn verzorgd aangelegd en bieden een prettige combinatie van groen en functionaliteit. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een gazon, borders en meerdere zitplekken.



## TUINKAMER



De aangebouwde tuinkamer is een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Dankzij de glazen schuifwanden aan twee zijdes en de directe ligging aan het zonneterras vormt dit een mooie overgang tussen binnen en buiten.



## OVERKAPPING

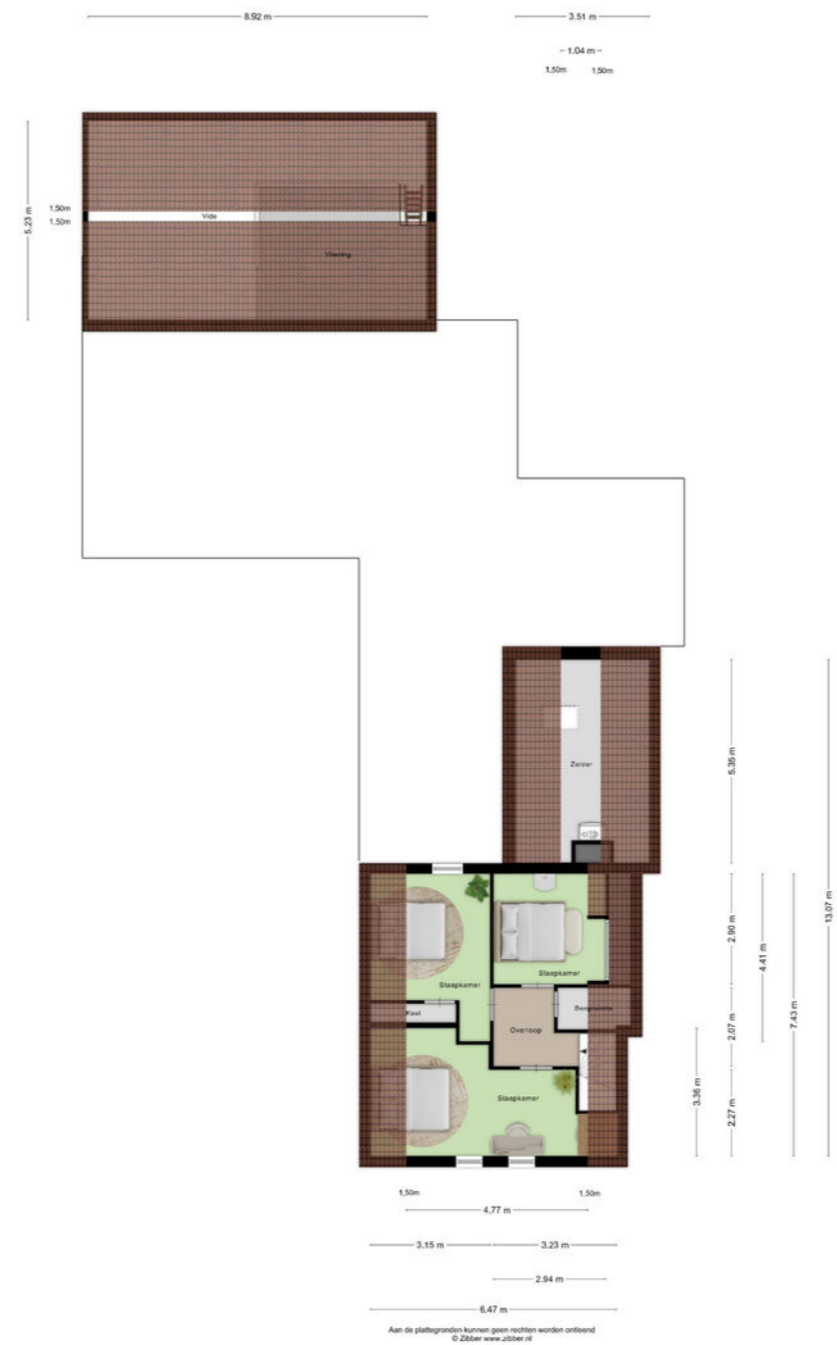
Naast de tuinkamer is er een tweede overkapping aanwezig, deels afsluitbaar met tuindeuren en direct bereikbaar vanuit de garage. Ideaal als extra loungeplek, hobbyruimte of beschutte werkplek.



# Plattegrond



# Plattegrond



## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>	
- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>	
-Kapstok/ halkastje (andere kasten eventueel in overlag)	X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>	
- gordijnrails	X
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën (met uitzonderingen van overgordijnen in de woonkamer en slaapkamer onder)	X
- rolgordijnen	X
- (losse) horren/rolhorren	X
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>	
- vloerbedekking/parketvloer	X
- laminaat/tegels/houten vloer	X
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel	X
Radiatorafwerking	X
<b>Overig, te weten:</b>	
- spiegelwanden	X
- schilderij ophangstelsysteem	X
<b>Keuken</b>	

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Keukenblok (met bovenkasten)	X
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>	
Fornuis, vaatwasser, combimagnetron, koelkast	X
-	X
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>	
- toiletrolhouder/toiletborstel	X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>	
- wastafelmeubel	X
- planchet	X
- toiletrolhouder/toiletborstel	X
- Sauna met toebehoren	X
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>	
Schotel/antenne	X
Alarminstallatie	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
Screens/rolluiken	X
CV met toebehoren	X
(Klok)thermostaat	X
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>	
- boiler/close-in boiler/geiser	X
Airconditioning met toebehoren	X

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
<b>Inrichting</b>	
Tuinaanleg/bestrating	X
<b>Verlichting/installaties</b>	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
Vlaggemast	X
<b>Bebouwing</b>	
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (in overleg kunnen dingen achter blijven, sommige spullen staan ter discussie)	X
<b>Overig tuin</b>	
-	X
<b>Overig</b>	
-	X
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>	
CV/geiser/boiler	X

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Stadsverwarming	X
Zonnepanelen	X



Helga Verschuuren  
0492 50 5510  
helga@vbtmakelaars.nl

Nieuwstraat 25

Liessel

**BELANGRIJK:**

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

## Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Soniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.





Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.



vb&t makelaars Helmond  
Steenweg 18a  
5707 CG Helmond  
T 0492-505510  
E [helmond@vbtmakelaars.nl](mailto:helmond@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

