

Muzenlaan 37 Beek en Donk



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	2001
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	131 m²
Overige inpandige ruimte	23 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m²
Externe bergruimte	0 m²
Perceel	239 m²
Inhoud	546 m³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal woonlagen	3

Energie

Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
---------	---

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2001
- Energielabel A
- 18 zonnepanelen (2018)
- Vloer-, spouw- en dakisolatie
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Screens op de 1e verdieping
- Cv-ketel Remeha Calenta uit 2015
- Mechanische ventilatie
- Airconditioning (2021) op alle slaapkamers
- Waterontharder (Aquacell)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Moderne badkamer en keuken (2007)
- Drie royale slaapkamers, met mogelijkheid tot vierde
- Aangebouwde garage met vernieuwde deuren
- Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met luxe overkapping
- Oprit voor twee auto's



Algemeen

Comfortabel en energiezuinig wonen met vrij uitzicht – royale twee-onder-een-kapwoning met garage en zonnige tuin aan de Muzenlaan.

Aan de rustige, groene en kindvriendelijke Muzenlaan in Beek en Donk vind je deze uitstekend onderhouden en ruim opgezette twee-onder-een-kapwoning.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de vrije ligging tegenover een groot grasveld zonder directe overburen – een heerlijke plek voor rust, privacy en vrij uitzicht, terwijl kinderen veilig kunnen buitenspelen.

Deze geschakelde woning uit 2001 biedt verrassend veel leefruimte, waaronder een lichte L-vormige woonkamer met gashaard en openslaande tuindeuren, een complete open keuken, drie royale slaapkamers (met mogelijkheid tot vier), een ruime badkamer én een fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten met luxe overkapping.

Begane grond



Je komt binnen via een vernieuwde voordeur in een verzorgde ontvangsthal, waar direct het gevoel van ruimte en comfort je tegemoetkomt. In de hal bevinden zich een garderobe nis onder de trap, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje (vernieuwd in 2007).



De royale L-vormige woonkamer biedt een fijne balans tussen sfeer en functionaliteit. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek gecreëerd, compleet met een sfeervolle gashaard. De achterzijde is ingericht als eetgedeelte en sluit via dubbele openslaande tuindeuren (geplaatst in 2007) direct aan op de zonnige achtertuin. Grote ramen zorgen voor een overvloed aan licht.



De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor aangenaam comfort in alle seizoenen. De wanden zijn strak gestukadoord en het plafond is voorzien van netjes spuitwerk.



Eerste verdieping

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zeer ruime master bedroom, momenteel ingericht als één grote slaapruijnte met toegang tot het balkon. Deze kamer bestond oorspronkelijk uit twee afzonderlijke slaapkamers en is daardoor eenvoudig weer te splitsen – ideaal voor gezinnen die behoefte hebben aan een extra (kinder)slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.

De kamer is voorzien van een airconditioninginstallatie, waardoor het hier ook op warme dagen aangenaam vertoeven is. De grote raampartij naar het balkon biedt uitzicht op het groene plantsoen aan de voorzijde en zorgt voor een prettige lichtinval gedurende de dag. Ook is deze kamer voorzien van screens.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer. Ook deze kamer beschikt over een eigen airco-unit en is voorzien van screens aan de buitenzijde – ideaal om het binnenklimaat optimaal te reguleren, zowel in de zomer als in de winter. De ruimte is licht, goed van formaat en multifunctioneel inzetbaar.



De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in 2007 geplaatst in een praktische L-opstelling. Het robuuste granieten werkblad biedt volop werkruimte, en de vele kasten – waaronder een handige apothekerskast – zorgen voor meer dan voldoende opbergruimte.

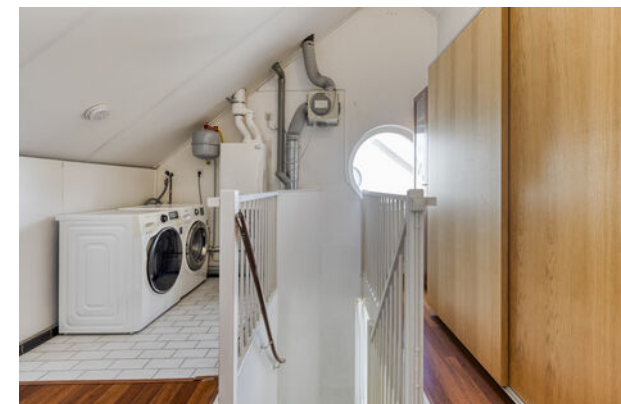
De keuken is compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koelkast.



De ruime badkamer is in 2007 vernieuwd en praktisch ingedeeld met oog voor comfort. De ruimte beschikt over een hoekbad voor ontspannende momenten, een grote inloofdouche, een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte, een designradiator en maar liefst twee ramen voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Dankzij de doordachte indeling en het royale formaat is dit een badkamer waar je zowel functioneel als in alle rust kunt genieten van je dagelijkse routines.



Tweede verdieping



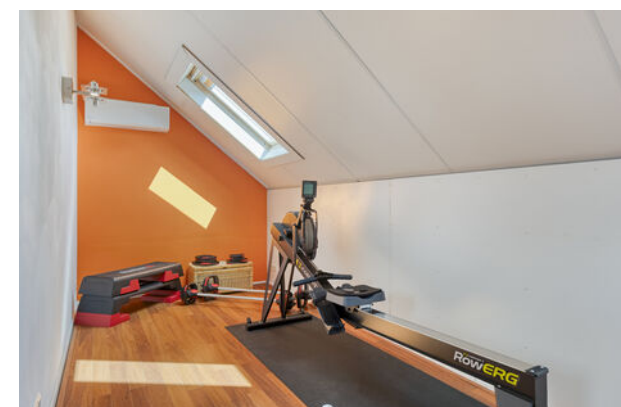
Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping, die verrassend veel ruimte en comfort biedt. De afwerking is ook hier verzorgd met een nette laminaatvloer.

Op de overloop bevindt zich een charmant rond raam dat niet alleen zorgt voor daglicht, maar ook een karakteristiek detail vormt binnen deze verdieping. Hier tref je tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, netjes opgesteld in een aparte hoek.



Verder vind je op deze verdieping de opstelling van de Remeha Calenta cv-ketel (2015) en de unit voor de mechanische ventilatie. Alles is overzichtelijk en praktisch georganiseerd.

De royale slaapkamer op deze verdieping is een volwaardige verblijfsruimte en biedt volop mogelijkheden voor gebruik als logeer- of tienerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de aanwezigheid van maar liefst drie grote dakramen geniet deze kamer van een uitstekende hoeveelheid daglicht, terwijl de airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur – ook tijdens warme zomerdagen.



Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig in de vorm van vaste kasten en bergingen achter de knieschotten, wat deze kamer extra functioneel maakt.

Een heerlijke ruimte die rust en comfort combineert met veelzijdigheid. Deze verdieping biedt daarmee niet alleen een extra slaapkamer, maar ook een uitstekende technische en functionele basis voor het huishouden.

Tuin en Garage

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Direct aan de woning vind je een overkapping met glazen dakplaten en een elektrisch bedienbare screen met zon-, regen- en windsensor – ideaal om het buitenseizoen te verlengen. Achterin de tuin ligt een tweede terras, omgeven door borders en gazon. De tuin beschikt over een buitenkraan, elektra en verlichting.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met plaats voor twee auto's.

De woning beschikt over een ruime aangebouwde garage, toegankelijk via dubbele deuren aan de opritzijde én een loopdeur naar de achtertuin. Hier bevindt zich tevens de meterkast met glasvezelaansluiting.

De garage biedt volop mogelijkheden: als berging, werkruimte, hobbyruimte of natuurlijk voor het stallen van fietsen of een motor. Dankzij de directe verbinding met de tuin en de oprit is het een praktische en veelzijdige ruimte die perfect aansluit op het wooncomfort van de rest van de woning.



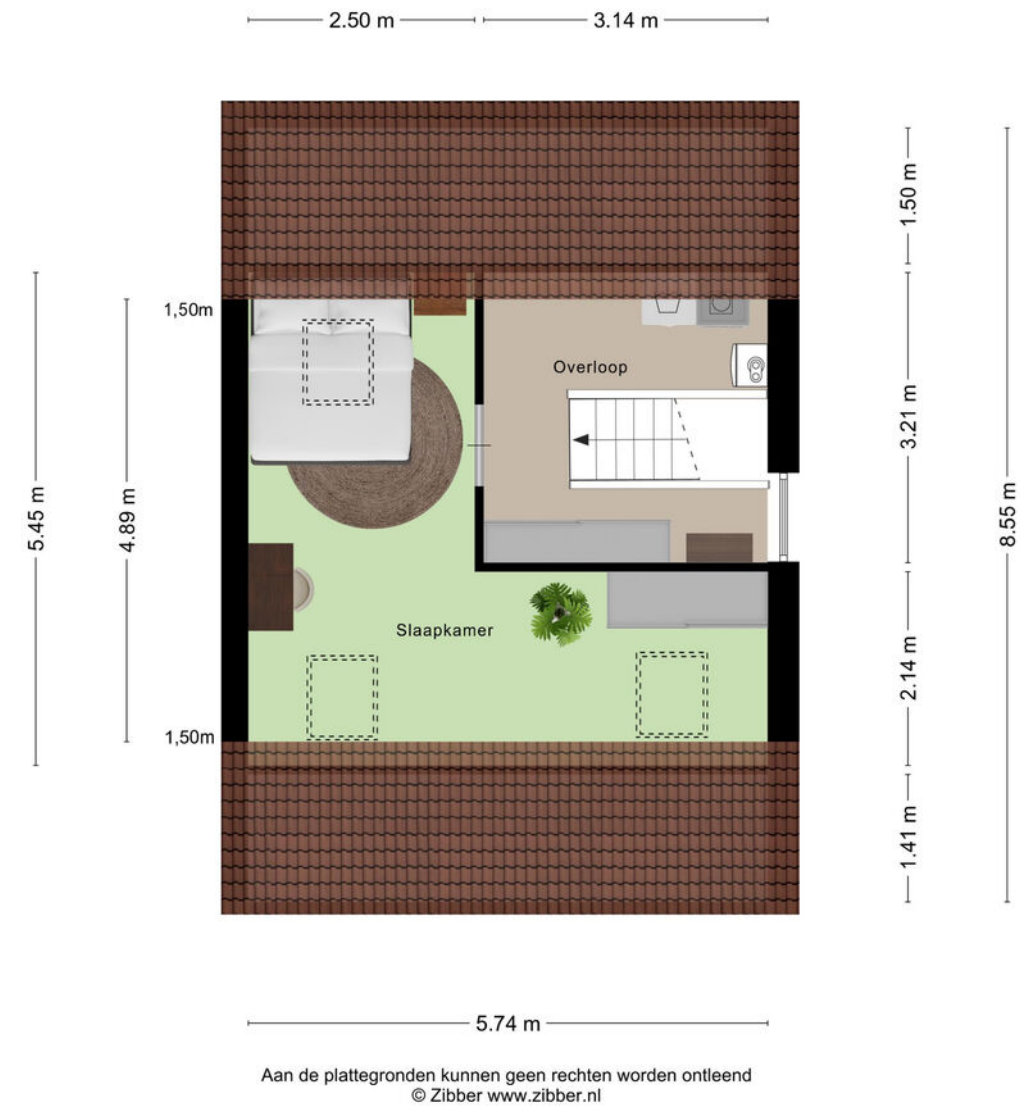
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Verlichting, te weten:	
- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (m.u.v. led plafonnieres in grote slaapkamer)	X
- losse (hang)lampen	X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	
- Kast zolderkamer en kast voorzolder	X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	
- gordijnrails	X
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X
- rolgordijnen	X
- (losse) horren/rolhorren	X
Vloerdecoratie, te weten:	
- vloerbedekking/parketvloer	X
- laminaat/tegels/houten vloer	X
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel	X
Radiatorafwerking	X
Overig, te weten:	
- spiegelwanden	X
- Aquacell waterontharder	X
Keuken	
Keukenblok (met bovenkasten)	X

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

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Isolatievoorzieningen, te weten:	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Inrichting	
Tuinaanleg/bestrating	X
Verlichting/installaties	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
Vlaggemast	X
Bebouwing	
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X
Metalen rekken in garage	X
Overig tuin	
- Betonnen tafel, stoelen en zweefparasol (inclusief voet)	X
Overig	
-Hoge tafel inclusief stoelen (buiten)	X
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)	
CV/geiser/boiler	X
Stadsverwarming	X

Zonnepanelen

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



Helga Verschuuren
0492 50 5510
helga@vbtmakelaars.nl

Muzenlaan 37

Beek en Donk

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.

Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je optimaal advies over de presentatie van jouw huis of appartement. Zo kun je gebruik maken van een persoonlijke en vrijblijvende kennismaking met één van onze makelaars voor zowel aankoop als verkoopbegeleiding.

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, Leeghwaterlaan 20 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
 W www.vbtmakelaars.nl

