



Dorpstraat 108
5575 AE Luyksgestel

Vrijstaand woonhuis
met grote garage!

Modern & instapklaar!

Nagenoeg geheel gemoderniseerd



0497-229030 | info@revastmakelaardij.nl
revastmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1960

Soort:
Vrijstaande woning

Slaapkamers:
3

Inhoud:
414m³

Woonoppervlakte:
105 m²

Perceeloppervlakte:
375m²

Externe bergruimte:
36m²

Energie label:
E

Omschrijving

Aan de Dorpstraat 108, voelt het goed: beneden ruimte voor gezelligheid, boven een eigen plek voor iedereen in een van de 3 ruime slaapkamers en als bonus heeft deze woning een ruime privacy biedende achtertuin met terrasoverkapping en een grote vrijstaande garage! Deze uitstekend onderhouden woning is tussen 2016 en 2023 nagenoeg geheel gemoderniseerd. Wat wil je nog meer? Koffers pakken en wonen maar!

INDELING

BEGANE GROND

Entreehal

We stappen de woning binnen in de heerlijk ruime, lichte entreehal welke is afgewerkt met een neutrale houtlook tegelvloer en een strakke wand- en plafondafwerking en deels lambrisering. Vanuit de hal bereik je de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegangsdeur naar de keuken.

Keuken

De open keuken is voorzien van een nette keukeninrichting in donkere kleurtinten en heeft een strak design. Deze in 2023 geplaatste keuken is voorzien van alle gemakken en luxe waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, combi-oven, 2-vaks vriezer, koelkast en biedt ook meer dan voldoende opbergruimte.

De keuken beschikt over een vaste kast en onder de trapopgang een verdiepte voorraadkast.

Woonkamer

De woonkamer is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van grote raampartij, waardoor het heerlijk licht is. De woonkamer is afgewerkt met een moderne houtlook tegelvloer en een strakke wand- en plafondafwerking met inbouwspots. Aan de voorzijde is er ruimte voor een grote zithoek en aan de achterzijde is er voldoende ruimte voor een grote eettafel. Ook in de wintermaanden is het hier genieten bij de houtkachel.

Bijkeuken

In de aanbouw bevindt zich de verrassend ruime, grotendeels betegelde bijkeuken. In de bijkeuken is het toilet gesitueerd, alsmede een vaste schuifwandkast met aansluitmogelijkheden voor de wasmachine en droger. Deze ruimte is eveneens voorzien van een ingebouwde cv-kasten met opstelling cv-installatie (Remeha combi-ketel, bouwjaar 2011). Vanuit de bijkeuken loop je naar buiten naar de overkapping.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de vast trap bereik je de overloop, welke toegang biedt tot drie slaapkamers, een ruime badkamer en vlizotrap naar de bergzolder. De overloop is voorzien van een laminaatvloer, strakke stucwerk wanden met gedeeltelijk een mooie houten lambrisering en een strak gestuukt plafond met inbouwspots.

Alle kamers op de eerste verdieping zijn ruim van opzet en keurig netjes afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestuikte wanden en een strak plafond met inbouwspots.

Slaapkamers

De ouderslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd, biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en beschikt over een vaste kast.

Aan de achterzijde heeft deze woning twee ruime kinderkamers waarvan een met vaste kast en een met deur naar het balkon.

Badkamer

De ruime, geheel betegelde badkamer is aan de voorzijde gesitueerd en van alle gemakken voorzien. De badkamer beschikt over een ligbad, een douchegedeelte, een wastafelmeubel met vaste wastafel en het toilet.

TWEEDE VERDIEPING

Middels vlizo trap te bereiken ruime bergzolder.

EXTERIEUR

Voortuin

De voortuin is netjes aangelegd, omheind met een ijzeren hekwerk en beschikt over een gazon, diverse vaste beplanting en een ruime oprit waar je makkelijk 3 auto's kunt parkeren.

Achtertuint

Wauw hier wordt je blij van! De fijne en bovendien zonnige achtertuin wordt gekenmerkt door bestrating, een groot gazon, diverse vaste beplanting, gemetselde schuttingdelen en een houtenpoort.

Direct aan het huis vast is een overkapping met Velux venster en inbouwverlichting. De terrasvloer is voorzien van keramische tegels.

Garage

Aan de linkerkant staat een royale garage van ca. 9 x 4 meter voorzien van elektra, twee loopdeuren, een elektrische garagedeur en een bergzolder. Deze garage is multifunctioneel (momenteel in twee gesplitst) en kan voor allerlei doeleinden worden gebruikt. Grenzend aan de garage zit nog een royale houten berging (open) wat ideaal is voor extra opslag. Tevens is er naast de woning nog een extra overkapping met de nodige opslagruimte.

BIJZONDERHEDEN

Algemene informatie

- **Bouwjaar 1960**
- **Energielabel E**
- **De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing**
- **Het zijraam in de woonkamer en keuken zijn voorzien van rolluiken**
- **Het raam aan de voorzijde van de woonkamer is voorzien van een elektrische zonnescreeen**
- **Bij het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst dient 10% van de koopsom bij de notaris gestort te worden**
- **Het achterste stuk van de tuin behoort tot een ander perceel maar is al meer dan 20 jaar door Dorpsstraat 108 in gebruik als tuin. Deze situatie is door bureu geaccepteerd.**

Diverse verbeteringen en vernieuwingen in 2016:

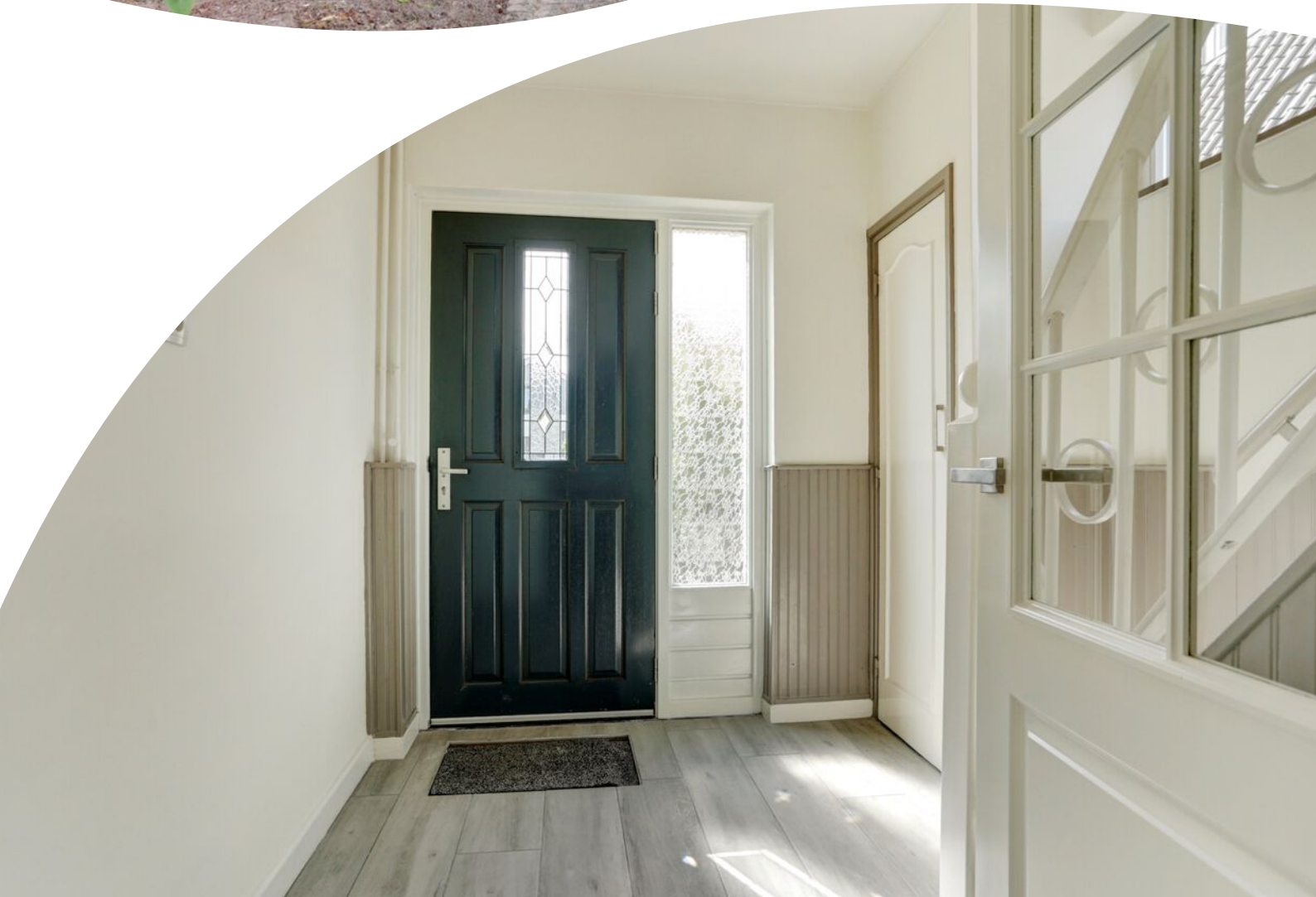
- **In 2016 is het dak vernieuwd inclusief optimale isolatie (Reno PIR isolatieplaten 3.4)**
- **Dak garage en bijgebouwen vernieuwd**
- **Eerste verdieping gestuukt en voorzien van nieuwe plafonds**
- **Overkapping gerealiseerd**
- **Nieuwe voordeur (2016)**
- **Elektra eerste verdieping vernieuwd**

Diverse verbeteringen en vernieuwingen tussen 2020 en 2023:

- **Begane grond gestuukt**
- **Nagenoeg al het elektra op de begane grond vernieuwd**
- **Nieuwe achterdeur**
- **Nieuwe kozijnen hal en kelderraam**
- **Keuken en toilet op de begane grond vernieuwd**
- **Een nieuwe houtlook tegelvloer op de gehele begane grond.**

Zie jij jezelf hier wel wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!









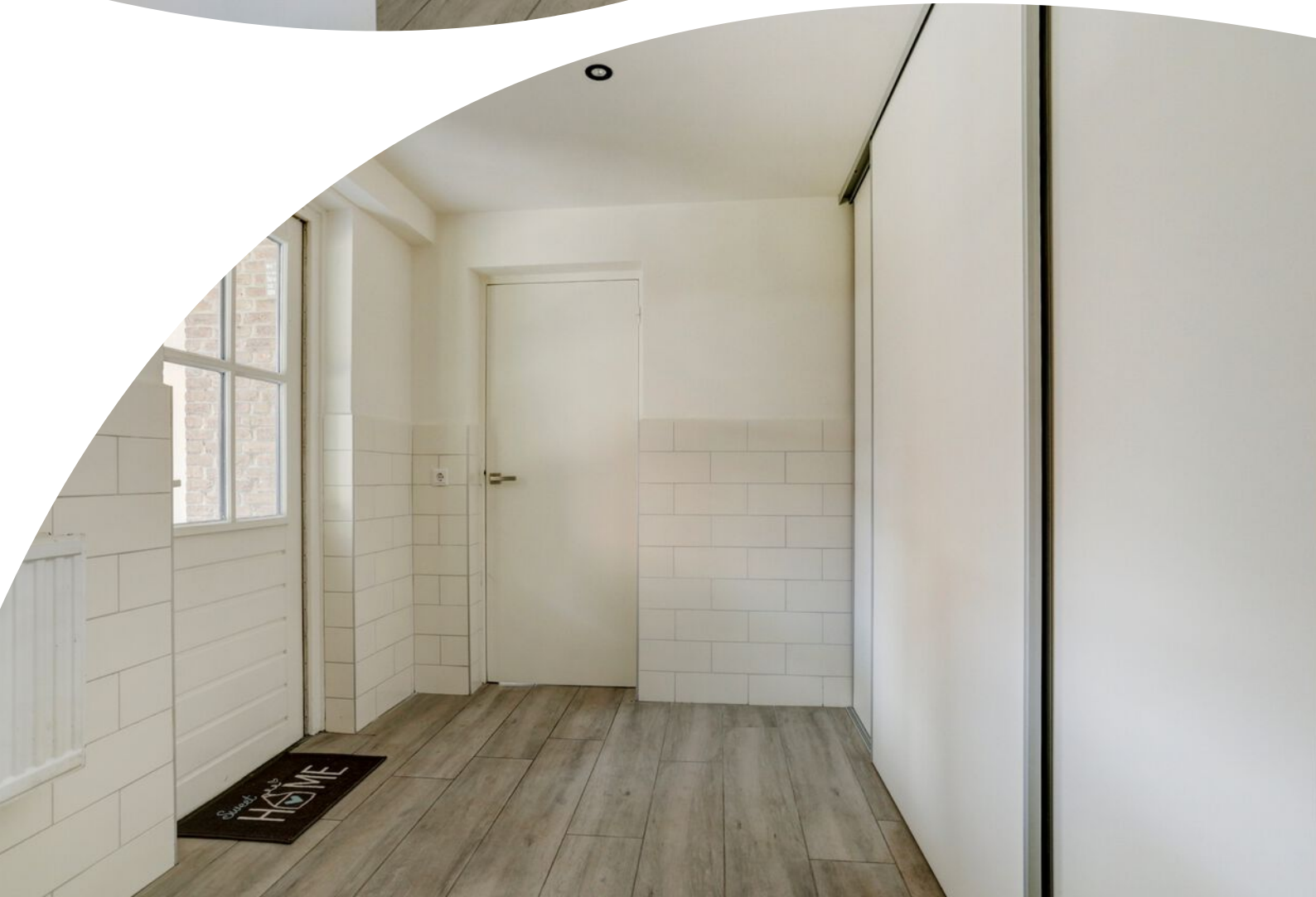








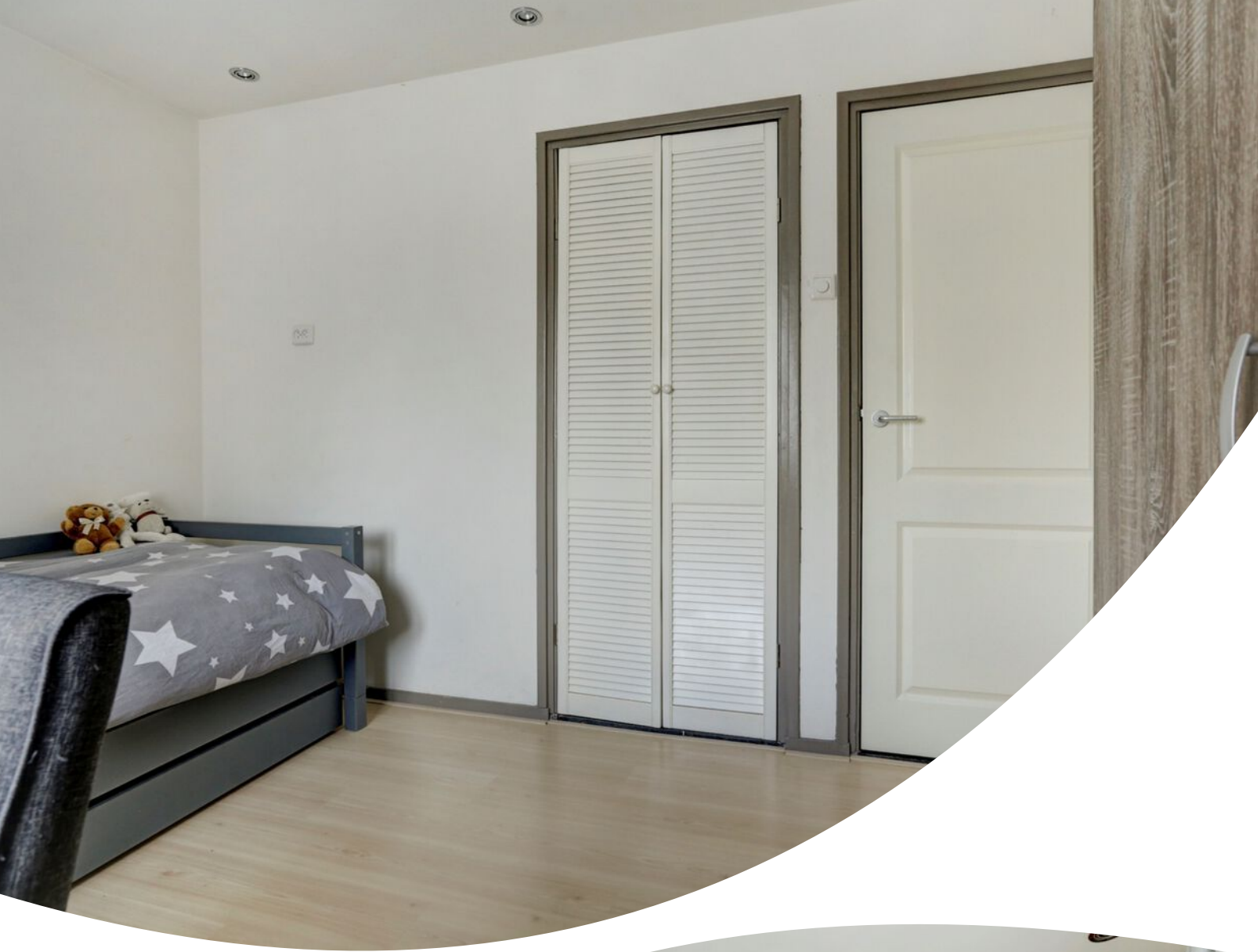






























Plattegrond



Begane Grond

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"

Plattegrond



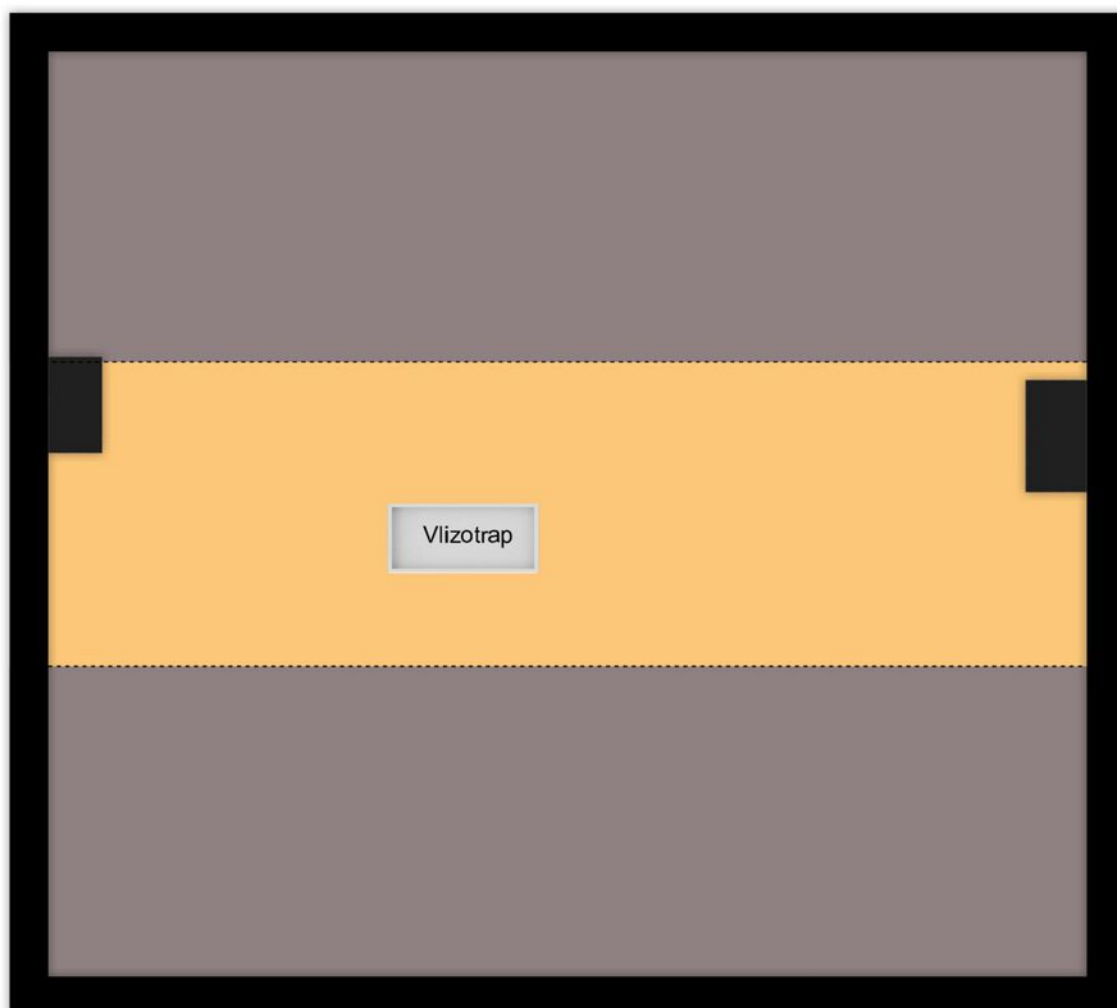
Verdieping

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"

Plattegrond

7.26 m

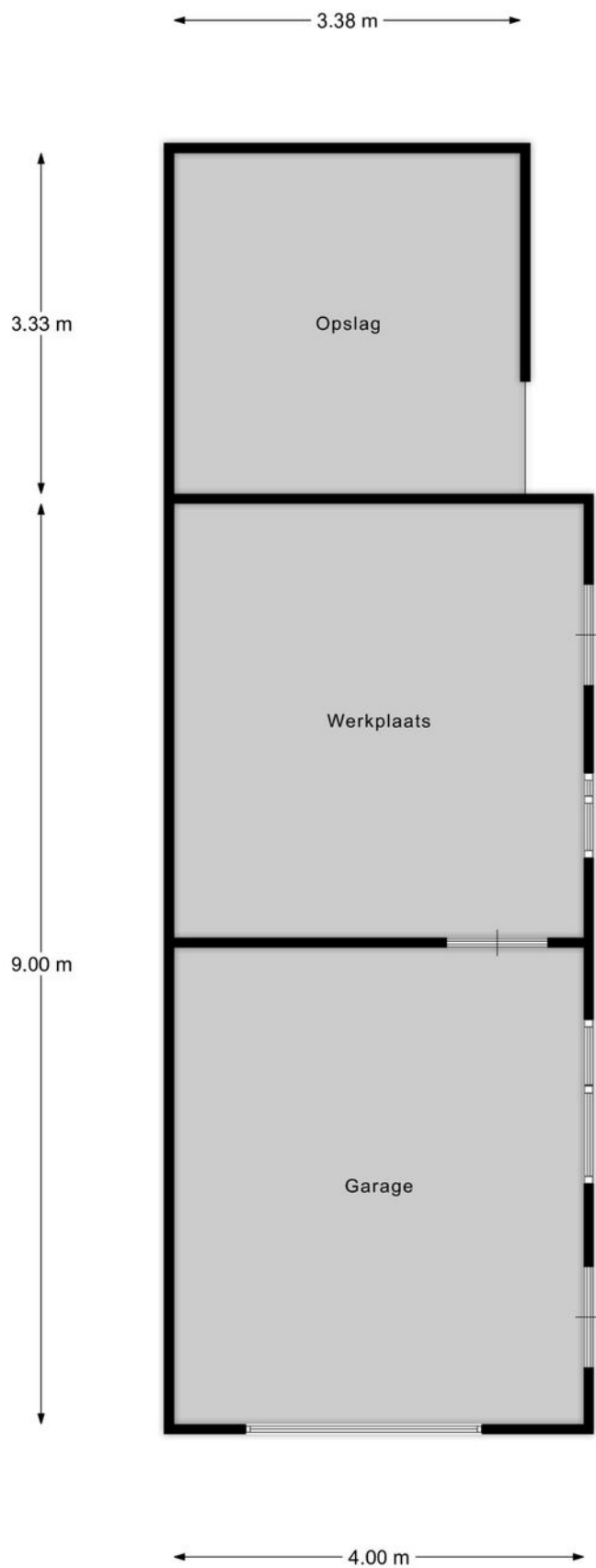
2.13 m



Zolder

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"

Plattegrond



Garage

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
347302993

Datum registratie
06-07-2023

Geldig tot
06-07-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie label

E



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dorpstraat 108
5575AE Luyksgestel
BAG-ID: 1724010000004851

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 2,51
Vloeroppervlakte 116 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

M.C. Hagenaars

Examnummer

4450.8237.4201

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijffnummer

SKGIKOB.012364

KvK-nummer

24363377

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ...



0 5 10 15 20 25m

Heb je interesse?



Hof 35
5571 CB Bergeijk

0497-229030
info@revastmakelaardij.nl
revastmakelaardij.nl

