



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Diessen

DE AANSTEE 1



Vraagprijs
€ 825.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DE AANSTEE 1 DIESSEN

Stijlvol wonen in Diessen

Aan de rustige en geliefde De Aanstee in Diessen staat dit charmante, vrijstaande woonhuis met royale tuin en multifunctioneel bijgebouw. Gebouwd in 1995, met oog voor detail en traditioneel vakmanschap, straalt de woning karakter en warmte uit. Met een woonoppervlakte van maar liefst 183 m², een vrijstaand bijgebouw van 48 m² en een riant perceel van 608 m² is dit een bijzonder compleet huis waar sfeer en ruimte samenkomen.

De ligging is perfect: in een kindvriendelijke buurt met veel gezinnen, vlakbij de voorzieningen van Diessen. Het centrum, de supermarkt en basisscholen zijn op loopafstand bereikbaar en de uitvalswegen richting Tilburg en Eindhoven liggen op slechts enkele minuten rijden.

Licht en warmte in balans

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime ontvangsthall met een smaakvolle grenen houten vloer, garderobe en meterkast. Vanuit hier stap je de sfeervolle L-vormige living binnen: een royale ruimte van ca. 42 m² waar licht en warmte elkaar perfect in balans houden. De houten planken vloer loopt harmonieus door, de strak gestuukte wanden en plafonds met sierlijsten geven een klassieke uitstraling en de prachtige schouw met gashaard nodigt uit om gezellige avonden door te brengen. Aan de achterzijde zorgen dubbele schuifpuien niet alleen voor een overvloed aan daglicht, maar ook voor een directe verbinding met de tuin – binnen en buiten vloeien hier naadloos in elkaar over. Er bevindt zich op de begane grond een extra kamer van ca. 10 m². Deze ruimte is flexibel in te richten: ideaal als speelkamer voor kinderen, een rustig thuishok of zelfs een slaapkamer op de begane

grond. Dit maakt de woning levensloopbestendig en toekomstgericht.

Landelijke keuken met luxe uitstraling

De landelijke leefkeuken van ca. 15 m² is een heerlijke plek waar koken en samenzijn centraal staan. Het robuuste spoeliland met hardstenen blad vormt het hart van de ruimte. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een afzuigkap en een extra brede Bosch combi-oven. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met volop kastruimte, een extra spoelvoorziening, een aansluiting voor was- en droogapparatuur en een separaat toilet. Ook hier is toegang tot de tuin, waardoor deze ruimte bijzonder functioneel is in dagelijks gebruik.

Stijlvol ontspannen

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allen voorzien van een doorlopende houten vloer. Twee kamers liggen aan de voorzijde, twee aan de achterzijde, waarvan één met een grote kastenwand. De badkamer is een ware eyecatcher: volledig betegeld in lichte grijsintonen en uitgevoerd in moderne stijl. Je beschikt hier over een ligbad, een separate inloopdouche, een betonlook wastafelmeubel en een tweede inbouwcloset. Dankzij de vloerverwarming voelt de ruimte altijd behaaglijk aan – een eigen wellness aan huis. De tweede verdieping verrast met nog eens twee keurig afgewerkte slaapkamers en een royale open zolderruimte. Dankzij drie dakramen baadt deze verdieping in natuurlijk licht. De laminaatvloer in houtlook maakt het geheel stijlvol en warm.



Multifunctioneel bijgebouw

Een van de grote pluspunten van deze woning is het vrijstaande stenen bijgebouw, voorheen in gebruik als garage maar nu volledig omgebouwd tot een multifunctionele ruimte. Hier vind je een grote kamer met kastenwand, een separaat toilet met fonteintje, een aparte ruimte met wastafel en extra bergruimte met toegang tot de zolder via een vlizotrap. Dit bijgebouw van 48 m² biedt eindeloos veel mogelijkheden: van atelier tot praktijkruimte, van kantoor tot gastenverblijf of zelfs een kleinschalig bedrijf aan huis. Achter het gebouw zijn bovendien nog twee stenen bergingen aangebouwd – ideaal voor extra opslag of hobby's.

Buitenleven op zijn best

De achtertuin, gelegen op het zonnige westen, is een waar paradijs voor tuinliefhebbers en levensgenieters. Een vijver vormt het rustgevend middelpunt, terwijl de sfeervolle veranda uitnodigt om lange zomeravonden buiten door te brengen. De tuin biedt volop privacy en heeft verschillende hoekjes waar je kunt ontspannen, spelen of tuinieren.

De twee houten bergingen zorgen voor extra bergruimte en maken het buitenleven compleet. Of je nu houdt van gezellig borrelen met vrienden, tuinieren of gewoon in alle rust genieten van de zonsondergang – deze tuin biedt alle mogelijkheden.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar 1995;
- Perceeloppervlak 608 m²;
- Woonoppervlak 183 m²;
- Bijgebouwen 48 m²;
- Inhoud 678 m³;
- Energielabel: B;
- NEN 2580 meetrapport*.

Samengevat:

De Aanstee 1 in Diessen is een bijzonder compleet en sfeervol woonhuis met veel ruimte, een prachtige tuin en een multifunctioneel bijgebouw. Hier woon je landelijk en rustig, maar toch met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	183 m ²
Perceeloppervlakte	608 m ²
Inhoud	678 m ³
Bouwjaar	1995











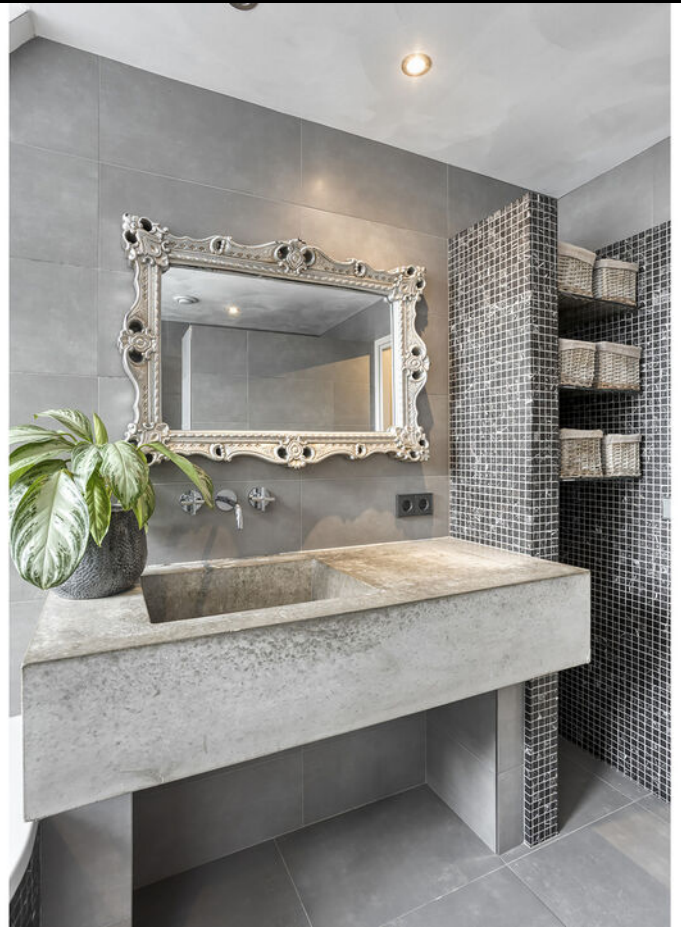








































PLATTEGROND

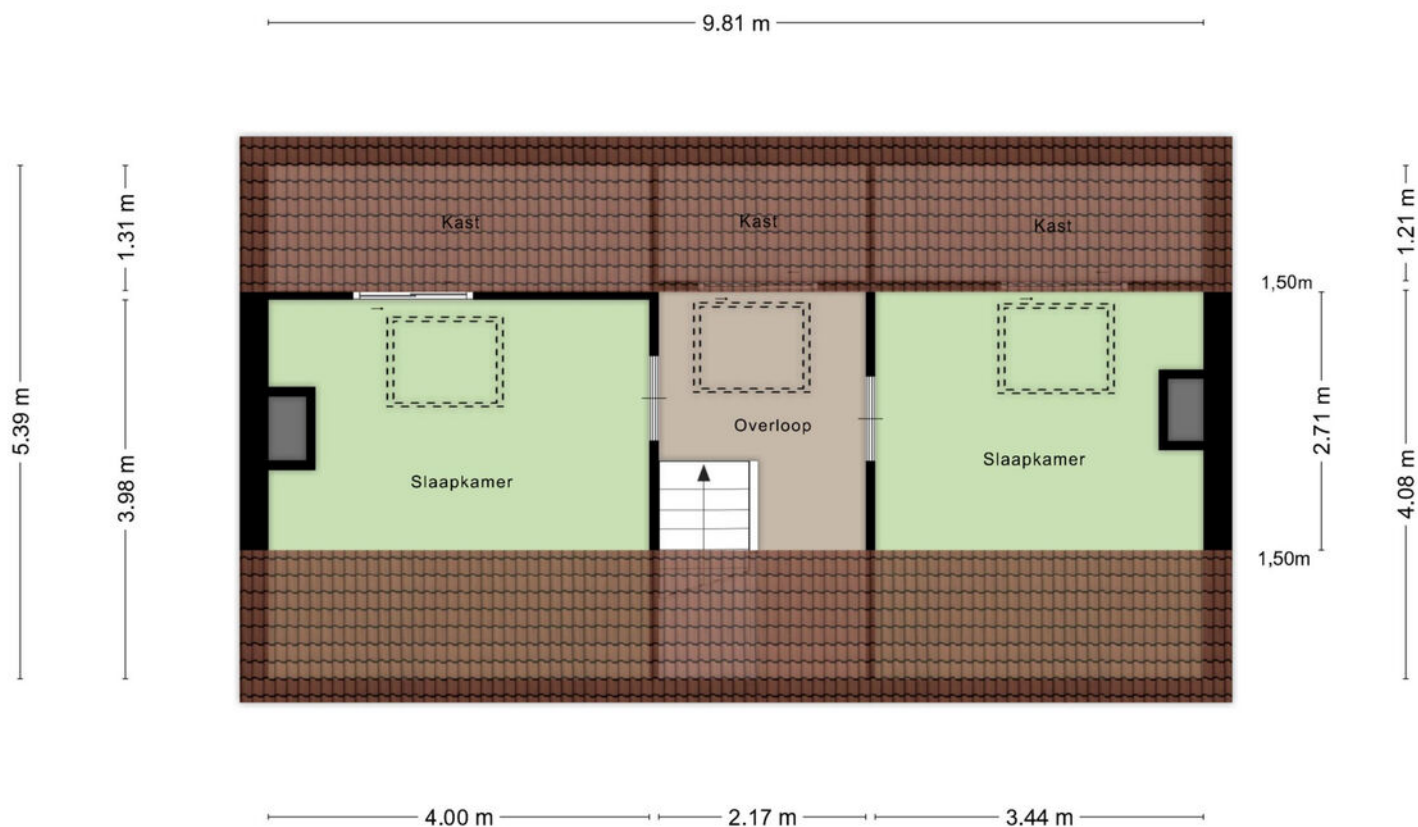


PLATTEGROND



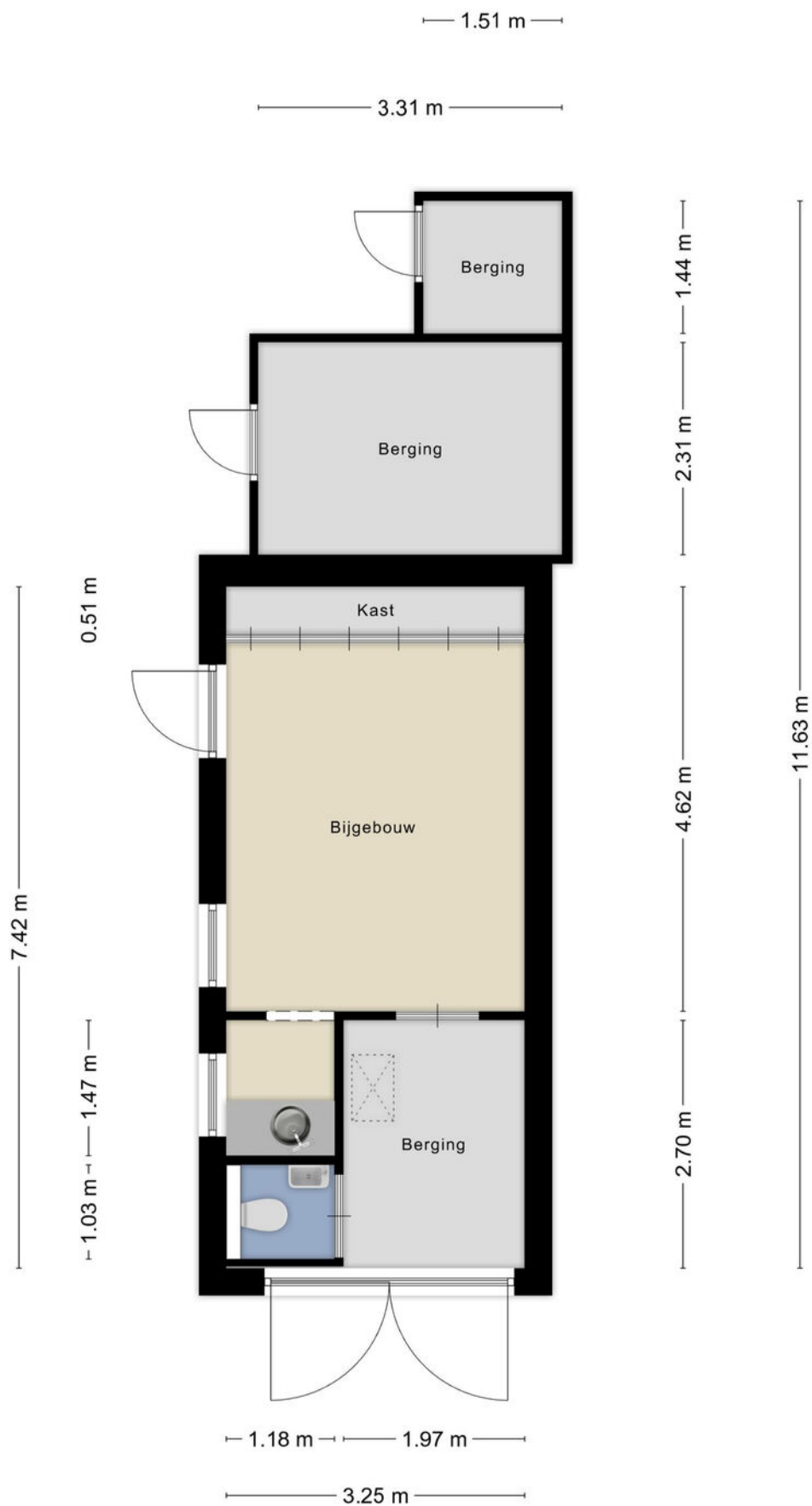
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

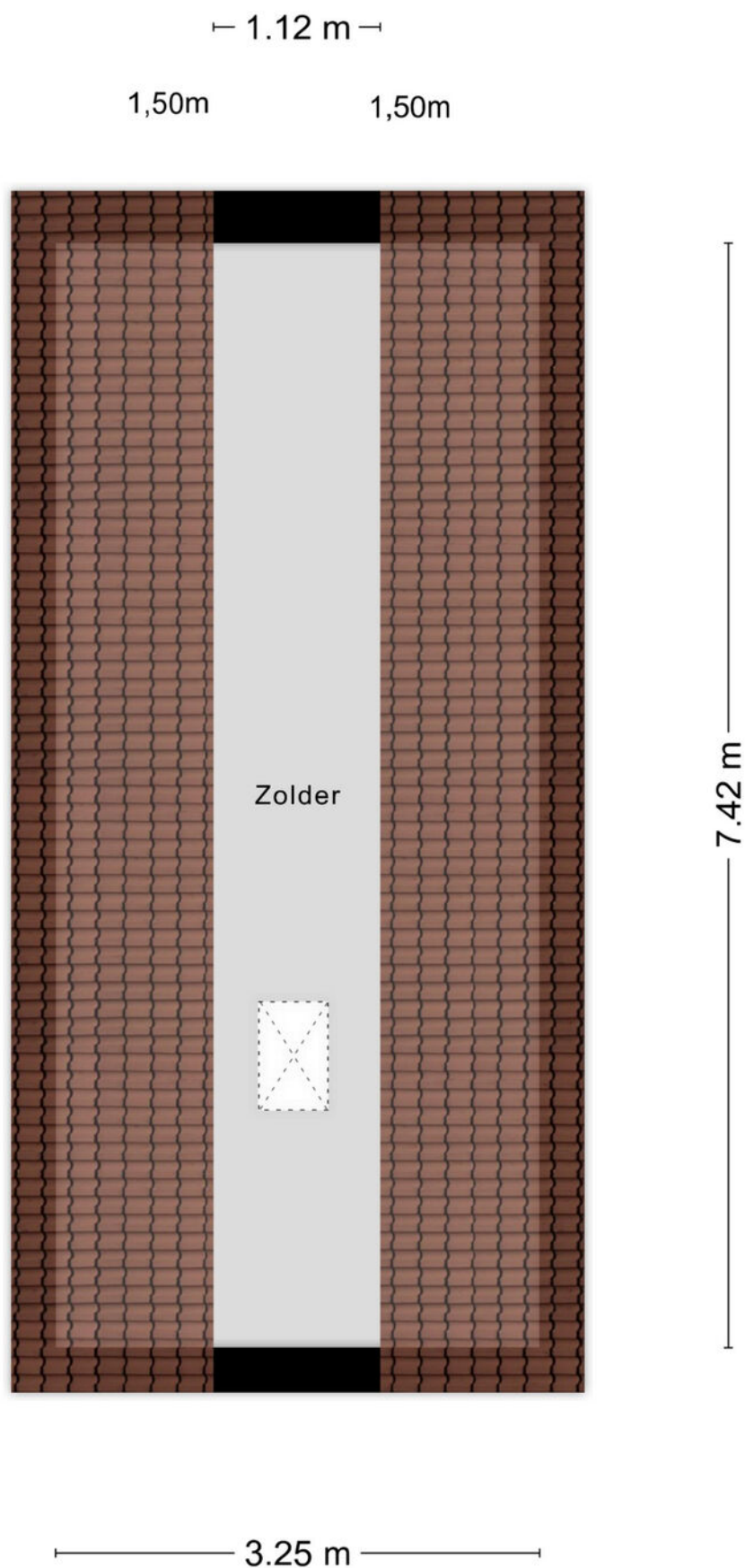


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

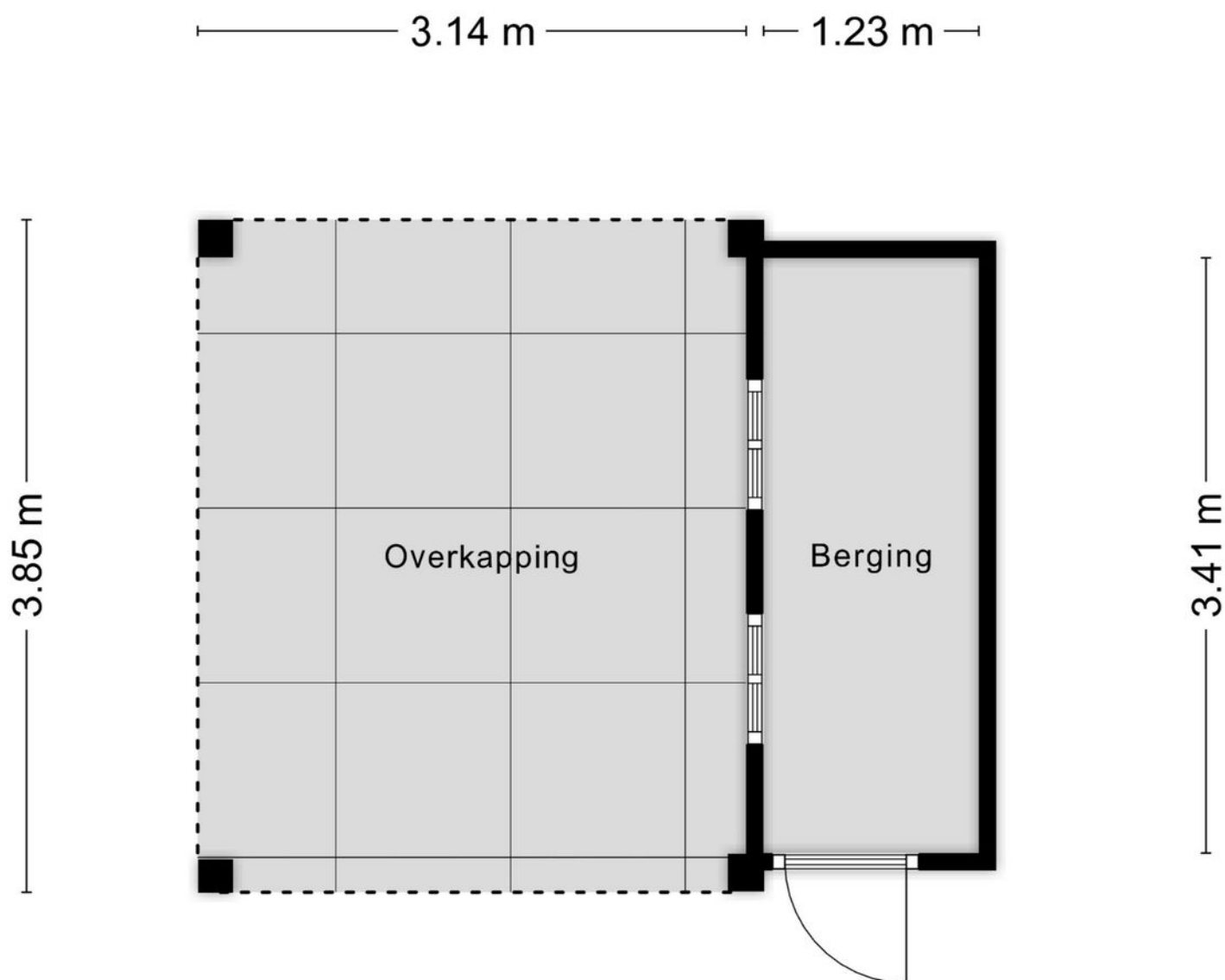
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

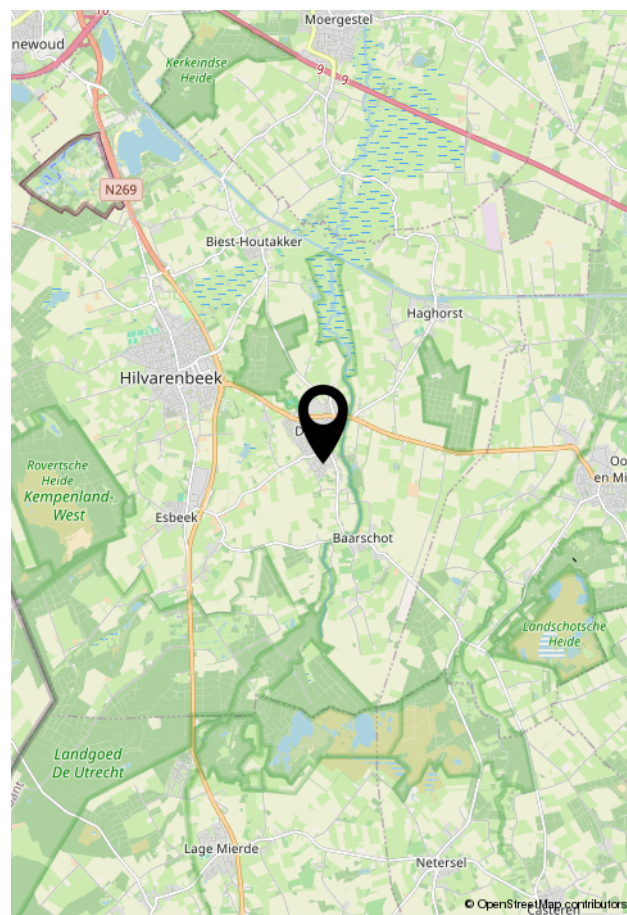
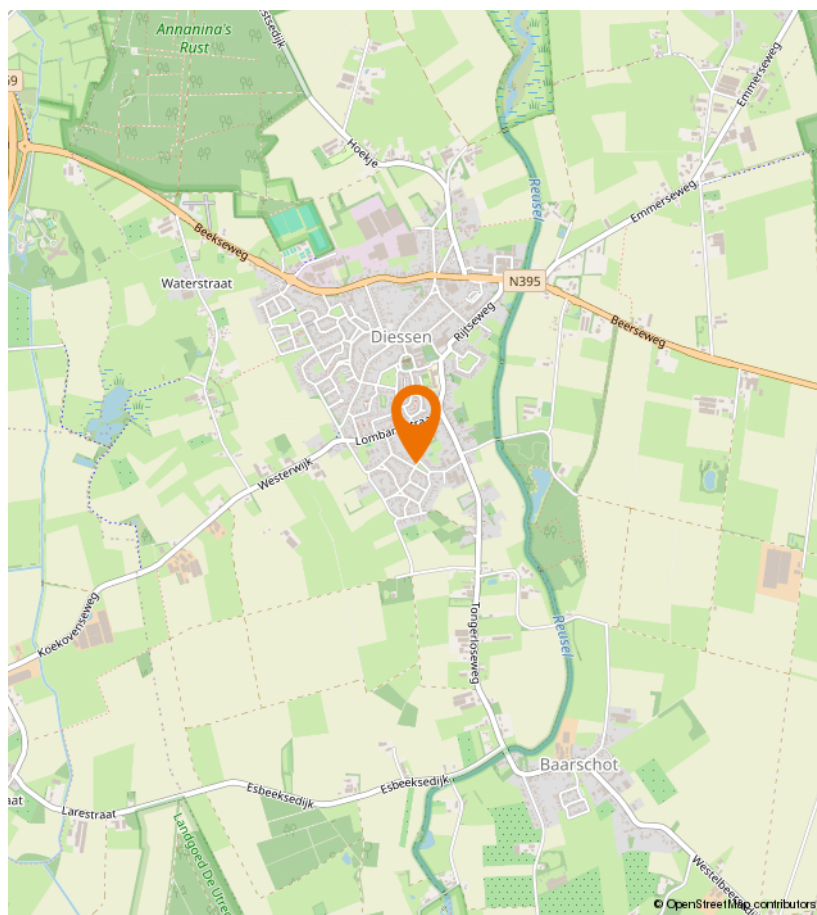
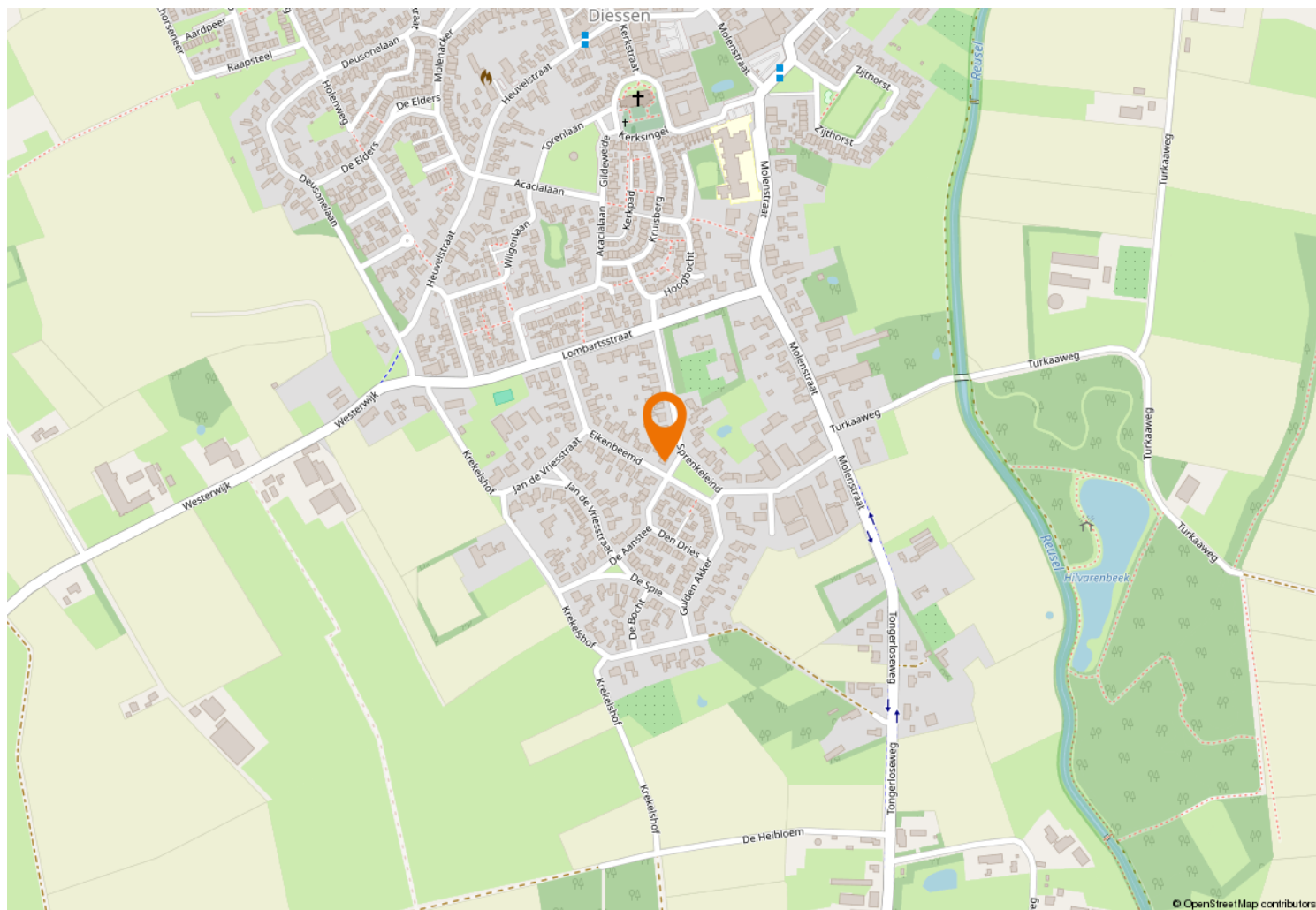
Kadastrale gemeente Diessen
Sectie C
Perceel 5408

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

