

TE KOOP



Van Coehoornstraat 18, Made

Vraagprijs € 499.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
111m²

Perceeloppervlakte
243m²

Inhoud
393.48m³

Energie label
B

> Omschrijving

Op een gewilde locatie een supermooie hoekwoning met overkapping, carport, riante garage (ca. 42m²), 2 dakkapellen en een achtertuin die heerlijk op het zuid-westen ligt. De woning is voorzien van duurzame kunststofkozijnen met ramen van het type draai-kiepsysteem en met HR++ isolerende en zonwerende beglazing. In 2024 is er aan de voorzijde een tweede dakkapel op de woning geplaatst waardoor er op de tweede verdieping een mooie, ruime slaapkamer is. De woning is verder verduurzaamd, zo zijn de spouwmuuren na-geïsoleerd, zijn er een 12-tal zonnepanelen geplaatst en de cv-ketel is eind 2024 vervangen. De woning heeft een royale woonkamer met open keuken (ca.33m²) en een 4-tal slaapkamers van ca. 14,4 m², 11,3 m², 6,1m² en 21,1m². De carport en de overkapping (met elektrisch screen) zijn van ca. 2011. Voor de carport én voor de garage is ruimte voor het parkeren van de auto. De ingang van de garage is aan de Van Vurenstraat. Bijzonder is de garage, deze is geïsoleerd, heeft verwarming, warm water en heeft een echte, geheel betegelde, smeerput (ca. 7,66 lang en 1,45m breed). De garage is nu in gebruik als man-cave maar kan natuurlijk ook prima omgebouwd worden naar kantoor of praktijk aan huis. Het gaat hier om een uitstekende en courante gezinswoning op een erg gewilde locatie nabij basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs. Interesse in deze woning? Neem dan contact met ons op en wij laten je de woning graag zien! Bouwjaar ca. 1971, woonoppervlak 111,1 m², inhoud ca. 393,48m³ en perceel 243m². (Pand nr. 05592)

Begane grondgrond

- Entree voorzijde van de woning met voor de voordeur een natuurstenen opstap met fijnwerk afwerking. In de ruime hal (ca. 3,25 x 1,52m) direct rechts de meterkast (12 groepen, waarvan 1 krachtgroep & 3x aardlek), een voorraadmast en de trapopgang naar de eerste verdieping met onder de trap een kleine bergruimte.
- Toilet: Geheel aan het einde van de hal de volledig betegelde toiletruimte (a. 2,04 x 1,19m) met wandcloset en fonteintje.
- Woonkamer met open keuken: een mooie ruimte met veel licht (totaal ca. 33m²) met aan de achterzijde fraaie openslaande tuindeuren naar de 33m²) met aan de achterzijde fraaie openslaande tuindeuren naar de achtertuin en bij de keuken ook een deur naar de achtertuin. Het zitgedeelte is aan de straatzijde en het eetgedeelte aan de tuinzijde. In de





woonkamer en de keuken zijn de wanden afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met strak stuukwerk. Op de vloer ligt een mooie natuursteen (Belgisch hardsteen) die ook in de hal ligt en in de toiletruimte. De gehele begane grond heeft vloerverwarming als hoofdverwarming. In de keuken een modern en compleet keukenblok in hoekopstelling met composiet werkblad, soft close-lades en geïntegreerde apparatuur zoals een combimagnetron, vaatwasser op hoogte, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een close-in boiler en een losse Amerikaanse koel-vriescombi.

Eerste verdieping

Eerste verdieping:

- Overloop: met toegang tot de badkamer, een 3-tal slaapkamers, een aparte toiletruimte en een vaste trap naar de tweede verdieping. Op de overloop en bij de trapopgang(en) zijn de wanden afgewerkt met spachtelputz en een nette laminaatvloer welke doorloopt in de slaapkamers.
- Toilet: De volledig betegelde toiletruimte ligt direct naast de trap en heeft een wandcloset.
- Slaapkamers: 3 prima slaapkamers op de eerste verdieping. Bij de slaapkamers aan de achterzijde zijn elektrische screens en de grootste slaapkamer aan achterzijde heeft airco. De wanden en de plafonds in de slaapkamers zijn alle afgewerkt met strak stuukwerk. De grote ramen zorgen voor meer dan voldoende lichtinval.
- Badkamer: De volledig betegelde badkamer ligt aan de straatzijde, heeft een grote inloopdouche en een wastafel met wastafelmeubel en spiegel. De badkamer met vloerverwarming heeft natuurlijke ventilatie via een uitzetraam en een mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

- Voorzolder met aparte cv-ruimte (HR-combi-cv Remeha Tzerra CW5 11-2024) en de aansluiting voor was- en droogapparatuur.
- Aansluitend een ruime 4e (zolder)slaapkamer met airco en een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde van de woning met elektrisch screen. Op de tweede verdieping dezelfde laminaatvloer als op de eerste verdieping en strakke wanden van stuukwerk. Ook deze slaapkamer is voorzien van een airco.

Tuin en garage

- De ruime voortuin (ca. 4,00 x 8,50m) is volledig bestraat en bij het trottoir afgezet met een smeedijzer hekwerkje. Naast de voortuin een parkeerplek voor de carport met poort met achterom.
- De carport is ca. 7,5 x 2,82 m en komt uit bij de verzorgde achtertuin (zuidwest / groot ca. 8m diep en ca. 8,50m breed).
- De achtertuin heeft o.a. een terras van natuursteen en een deel kunstgras. De achtertuin is geheel onderhoudsvriendelijk aangelegd met aan de zijkant diverse leibomen die voor een schuwplekje zorgen. Geheel achter in de tuin is over de volle breedte een zeer royale garage. De L-vormige garage (ca. 11,00 x 5,00 x 4,60m) met elektrisch bedienbare sectionaldeur is verwarmd, geïsoleerd en heeft een close-in boiler voor warm water. In de garage is naast een smeerput nog een aparte ruimte/kantoorje van ca. 2,60 x 2,00m. Naast de garage is er nog aansluitend een kleine berging-schuur met een eigen toegangsdeur in de achtertuin. De grootte van de garage mag wel bijzonder genoemd worden en is ideaal voor een klusser of iemand die een werkplek aan huis wil.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: Begane grond: beton (en geïsoleerd), verdiepingvloeren houten balklagen met isolatie. Er is geen kruipruimte onder de woning. Alle deuren voorzien van veiligheidssloten. Mechanisch ventilatie bij badkamer en beide toiletruimtes. Riolering: pvc. Binnen kozijnen: meranti. Spouwmuur is na-geïsoleerd in 2018. 10 zonnepanelen geplaatst in 2022 en 2 zonnepanelen in 2024. Zowel op de tweede verdieping als in de garage is een aansluiting voor het witgoed.

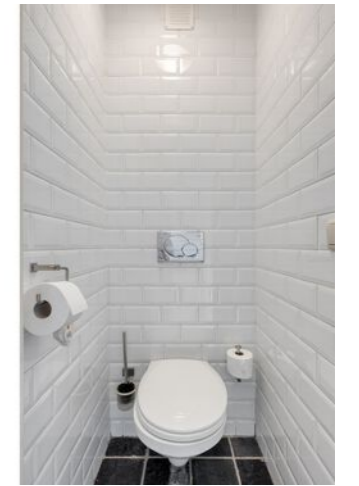
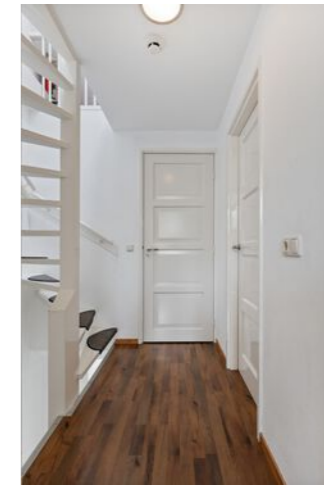
De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Indien het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

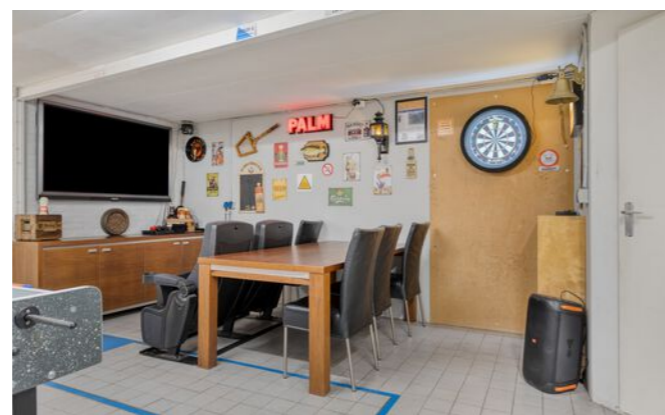
Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.

> Titel

Tekst







> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

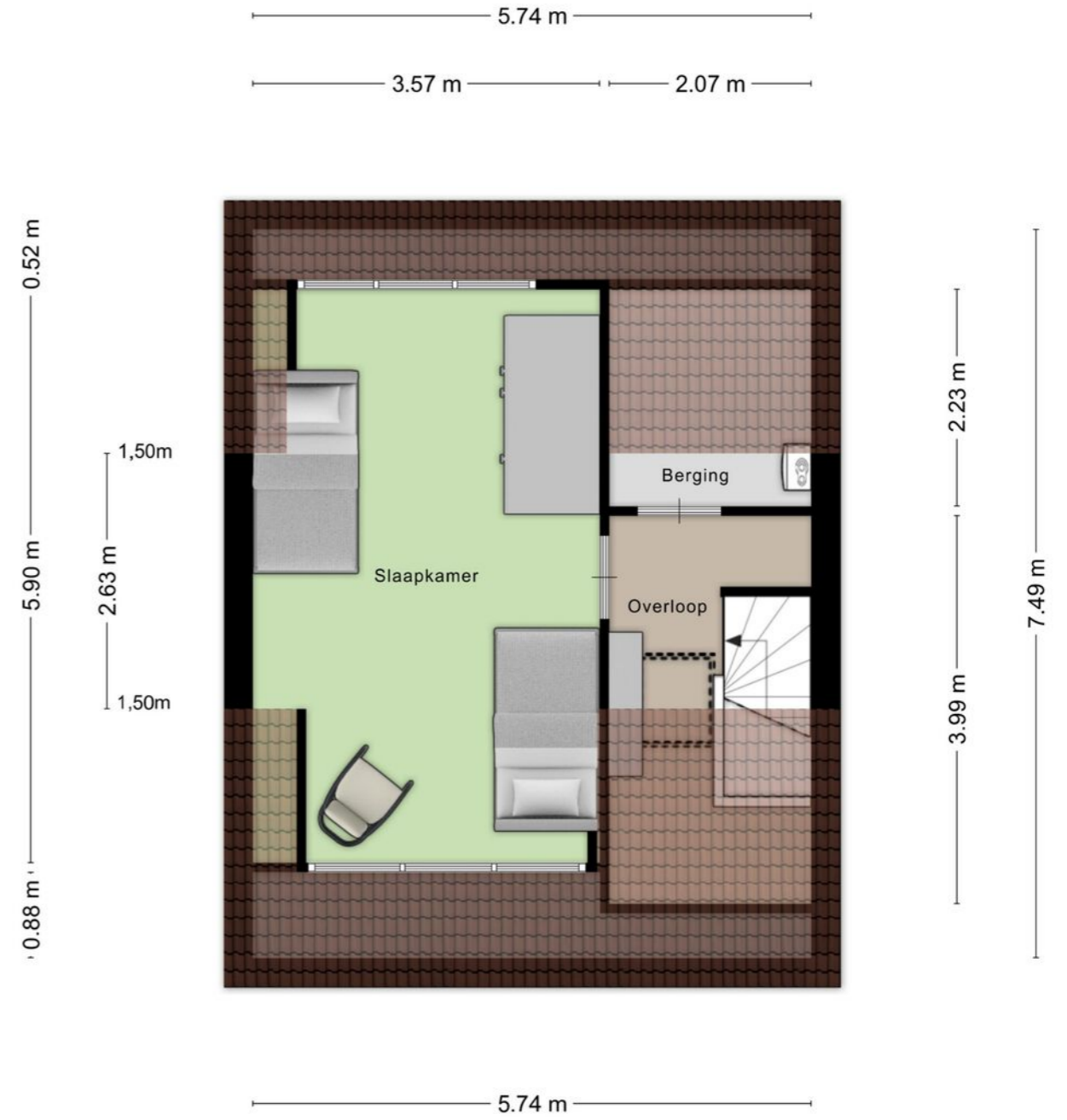
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

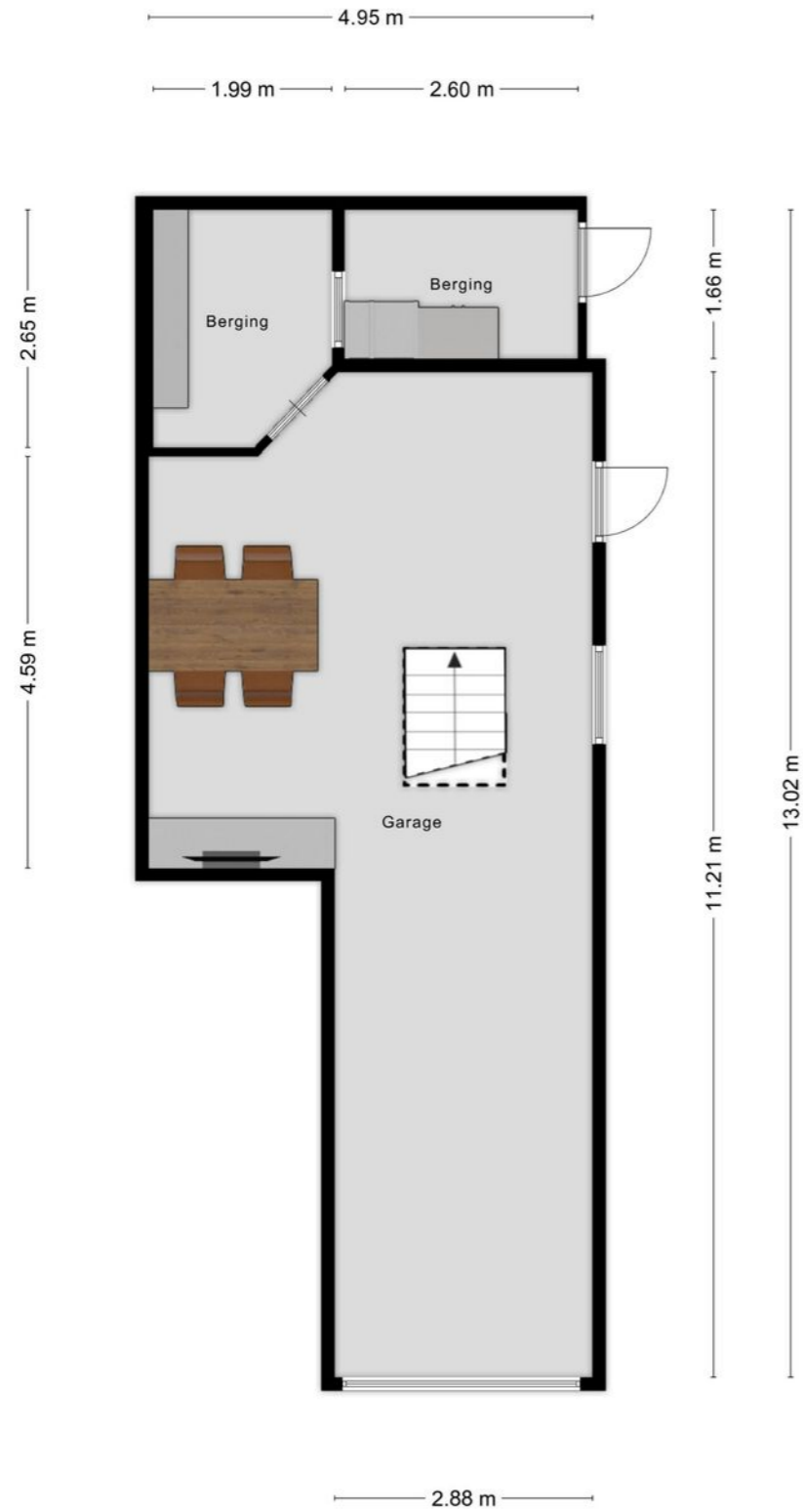
Ontdek de tweede verdieping



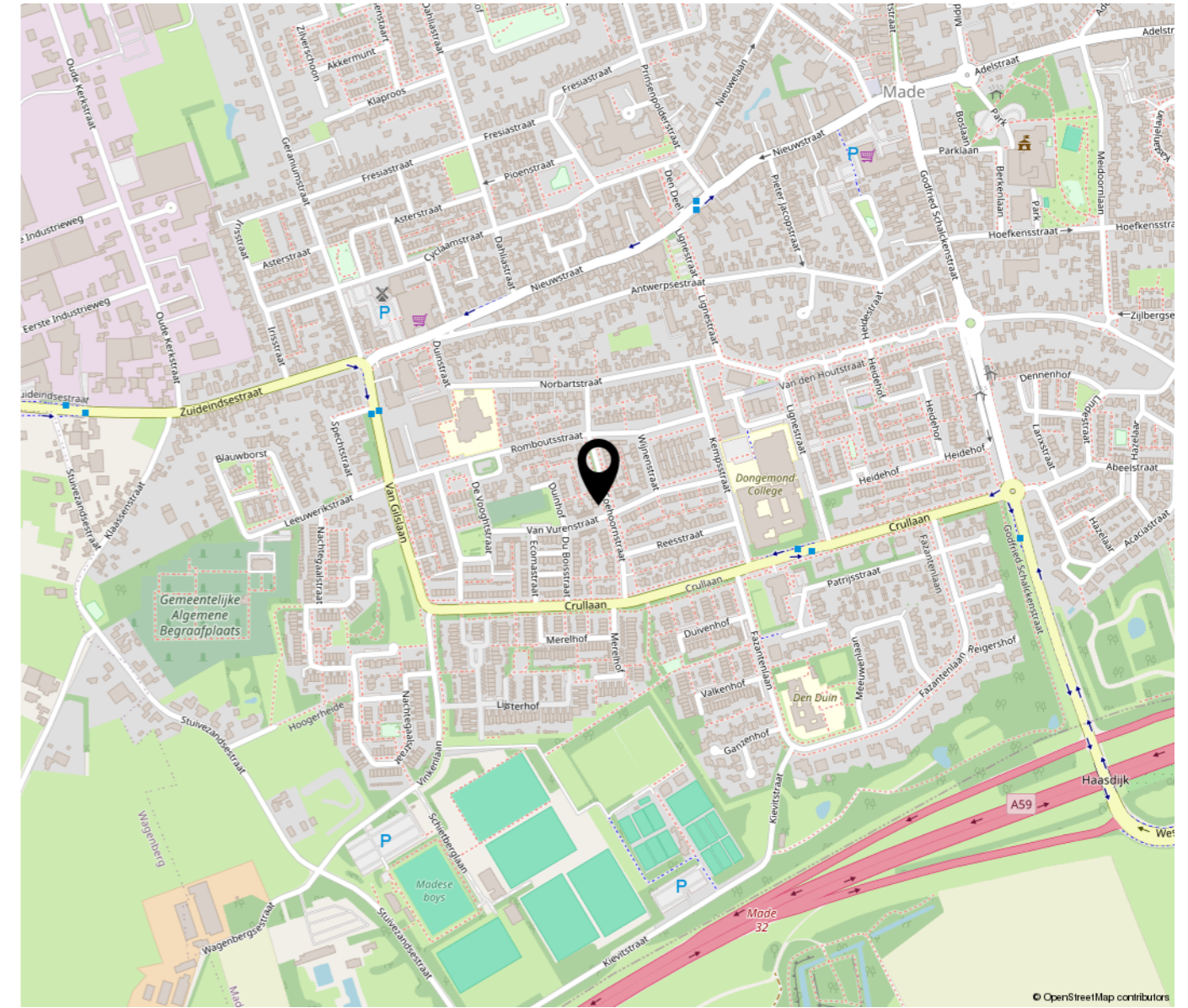
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de garage



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



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast	X			
Zonnepanelen	X			
Woning				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus (in voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails			X	
Gordijnen			X	
Rol gordijnen			X	
Vitrages			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Tegelvloer	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler (keuken en garage)	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Amerikaanse koel- vrieskast			X	
Wasmachine		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)				
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegel douche en slaapkamer	X			
Bureau in kantoorruimte eerste verdieping en kast tweede verdieping			X	
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”



> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jou visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



ENTHOUSIAST

over deze woning?



**Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.**

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

