

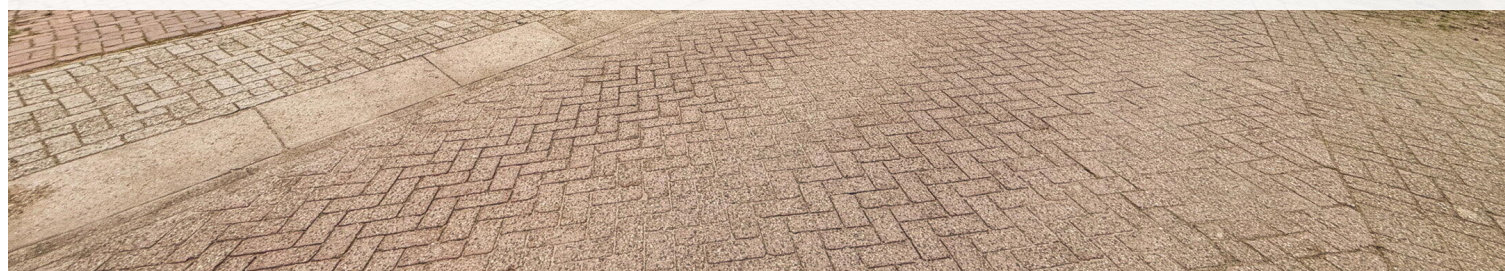
Velddriel

Voorstraat 44 A | Vraagprijs € 775.000 k.k.



BESCHIKBAAR

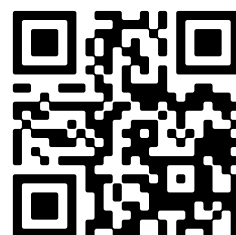
WWW.VOORSTRAAT44A.NL



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1880
Woonoppervlakte: 209 m²
Perceeloppervlakte: 635 m²
Inhoud: 792 m³
Aantal kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.voorstraat44a.nl



**VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



Omschrijving

Voorstraat 44 A, 5334 JV Velddriel

KARAKTERISTIEKE HELFT VAN EEN DUBBEL WOONHUIS (1880), VOLLEDIG GERENOVEERD, MET ENERGIELABEL A, GASTENVERBLIJF, EIGEN OPRIT EN RUIME TUIN

Omschrijving

Achter de gepleisterde gevel van deze helft van een dubbel woonhuis, gebouwd in 1880, gaat een verrassend ruim en comfortabel woonhuis schuil. Het huis kenmerkt zich door de fraaie en karakteristieke raampartijen. De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud, beschikt over een energielabel A en voelt sfeervol aan tot in detail.

Door vrijwel de gehele begane grond ligt een mooie eikenhouten planken vloer, die zorgt voor een warme en rustige basis. Het schilderwerk van de kozijnen en paneelbinnendeuren zijn met hoogglansverf afgewerkt. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig en via een dubbele toegangspoort is de tuin gemakkelijk bereikbaar, dus ook met aanhanger of caravan. Daarnaast beschikt het perceel over een veelzijdig en vrijstaand gastenverblijf, een royale schuur met vliering en meerdere fijne buitenruimtes.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt je in de ruime hal met toegang tot het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen. In de hal bevinden zich tevens de ruimte voor de wasmachine en droger en de cv-installatie (geplaatst in 2022).

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich, op een iets verhoogd niveau, de woonkamer: een sfeervolle en lichte ruimte met karakteristieke raampartijen en een eikenhouten planken vloer.

Centraal in de woning ligt de royale woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Ook hier zorgt de eikenhouten vloer voor een mooie verbinding tussen de verschillende leefruimtes. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, waar ook de meterkast is gesitueerd.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tuinkamer met openslaande deuren naar het terras. In deze ruimte ligt een grenenvloer, passend bij het informele karakter van deze kamer en de directe verbinding met buiten.

1e verdieping

Over de gehele verdieping ligt een lamellenparketvloer van Amerikaans eiken. Aan de achterzijde bevindt zich de masterbedroom. De zeer royale badkamer is voorzien van vloerverwarming, ligbad, separate douche, dubbele wastafel en toilet. Aan weerszijden van het ligbad zijn praktische opbergruimtes aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met inbouwkasten en extra hangruimte.

2de verdieping

Via een vaste trap vanuit de masterbedroom bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een open ruimte met daglicht, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte, evenals een extra slaapkamer.

Tuin

De diepe en gezellige achtertuin beschikt over een ruim terras en een sfeervolle overkapping bij het gastenverblijf. Zelfs bij een klein beetje zon is het hier al heerlijk vertoeven – een fijne plek om te ontspannen of

gasten te ontvangen

Gastenverblijf

Het vrijstaande gastenverblijf is volledig zelfstandig en multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als gastenverblijf, B&B, kantoor aan huis, mantelzorgwoning of wellnessruimte. Het is voorzien van een badkamer, separaat toilet, Mitsubishi airconditioning (2022) en een Daalderop boiler van 80 liter.

Het dak is in 2021 vernieuwd met sandwichpanelen en uitgerust met 20 zonnepanelen. In 2024 is een nieuwe groepenkast geplaatst en krachtstroom is aanwezig, bijvoorbeeld voor een jacuzzi.

Schuur

De grote schuur met vliering biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's, klussen of zelfs sporten

Ligging

Gelegen in het rustige Velddriel, met alle dagelijkse voorzieningen in het nabijgelegen Kerkdriel. De A2 is binnen circa vijf minuten bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding richting omliggende steden. De prachtige binnenstad van Den Bosch is in 10 minuten te bereiken.

Bijzonderheden:

- Energielabel A, 20 zonnepanelen
- woonkeuken met kookeiland en tuinkamer met openslaande deuren
- Luxe badkamer met vloerverwarming
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Diepe achtertuin met terras en overkapping
- Vrijstaand, volledig zelfstandig gastenverblijf + grote schuur met vliering

Heb je zin om deze woning te bezichtigen? Maak gauw een afspraak met onze makelaar die je graag rondleidt in deze geweldig leuke woning!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 775.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1880
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	209 m²
Perceeloppervlakte:	635 m²
Inhoud:	792 m³
Overige inpandige ruimte:	13 m²
Externe bergruimte:	116 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Alarminstallatie, airconditioning, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Intergas compact hre combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint, zijtuint, zonneterras
Achtertuint:	180 m² (30 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

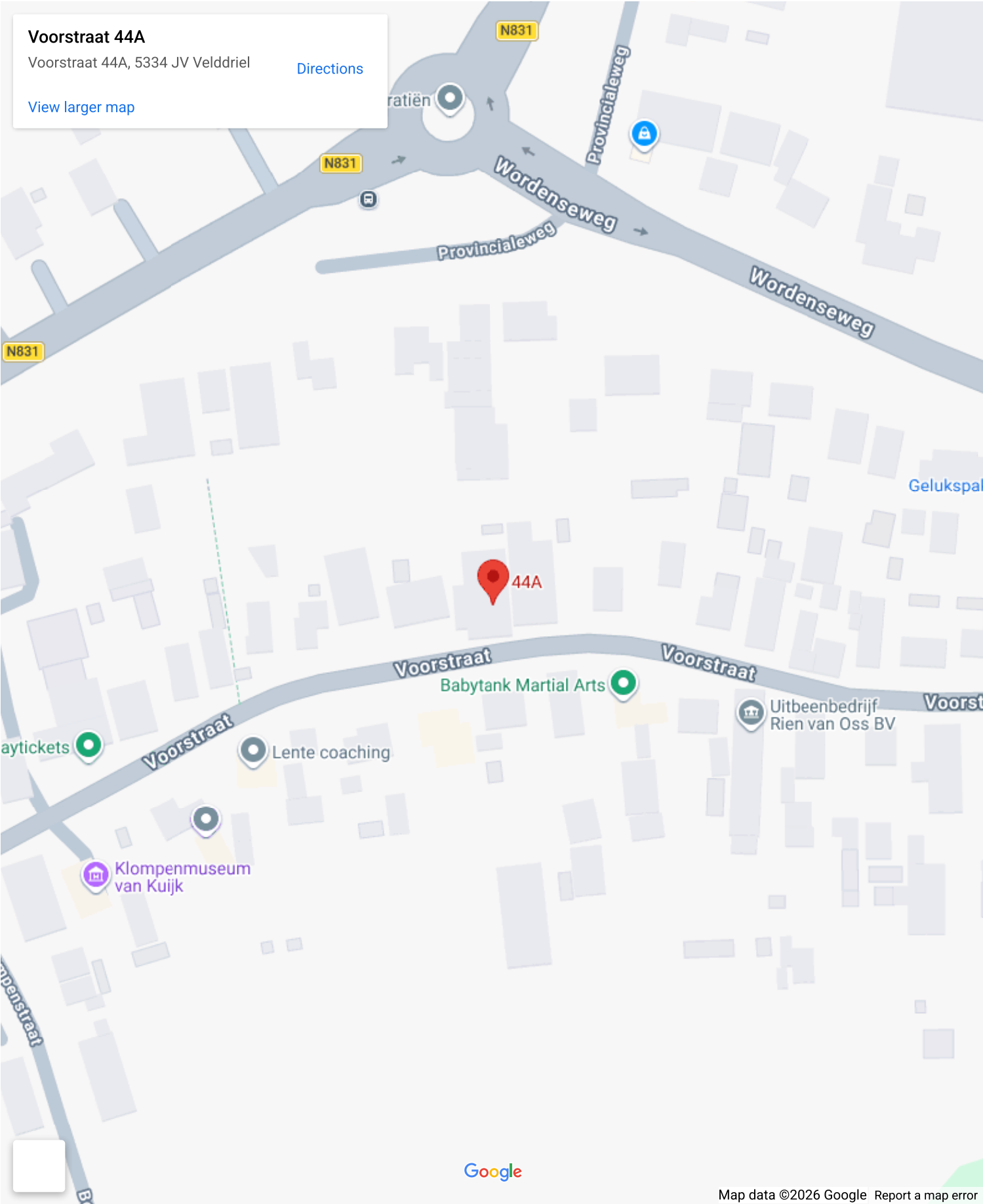
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein, op afgesloten terrein

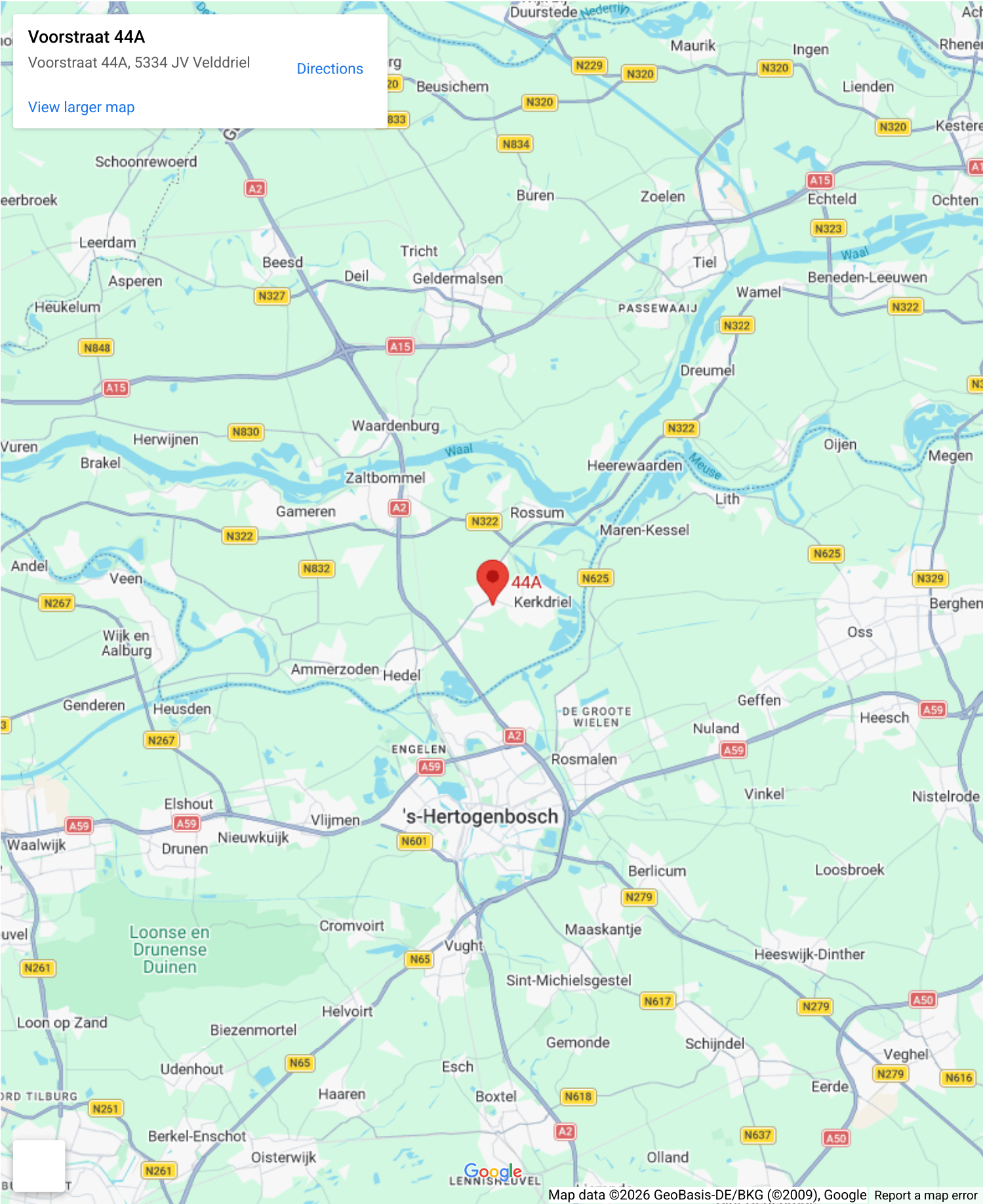
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



Op de kaart





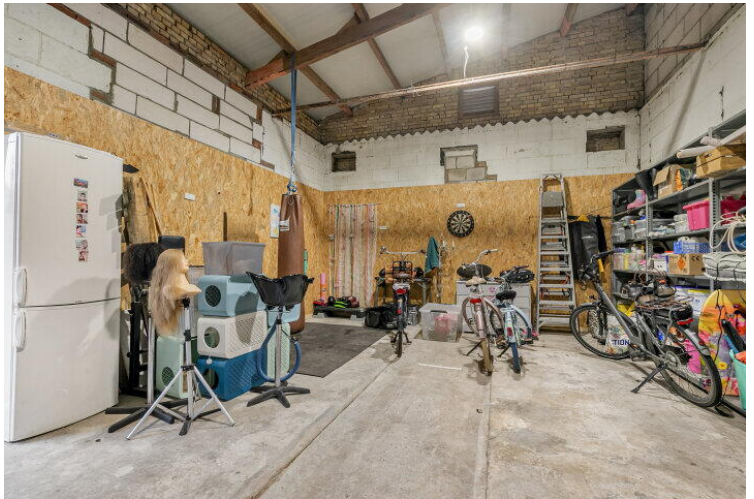
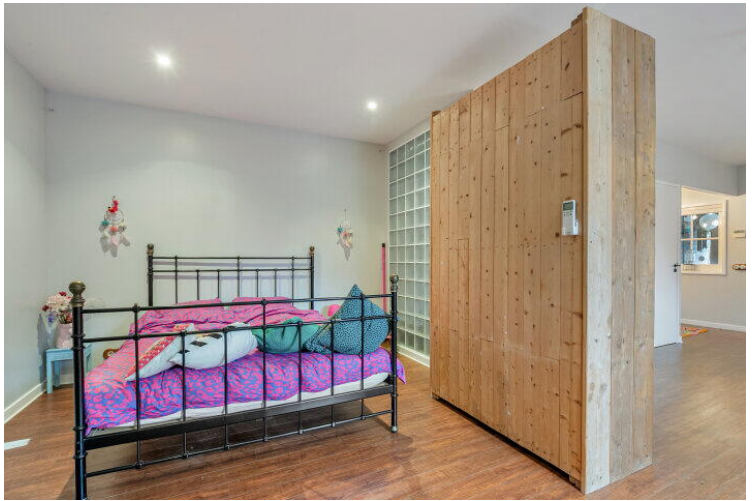














Voorstraat 44 A

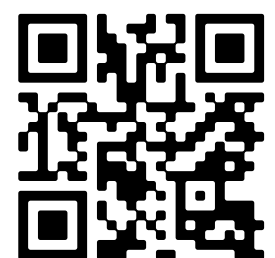
www.voorstraat44a.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!