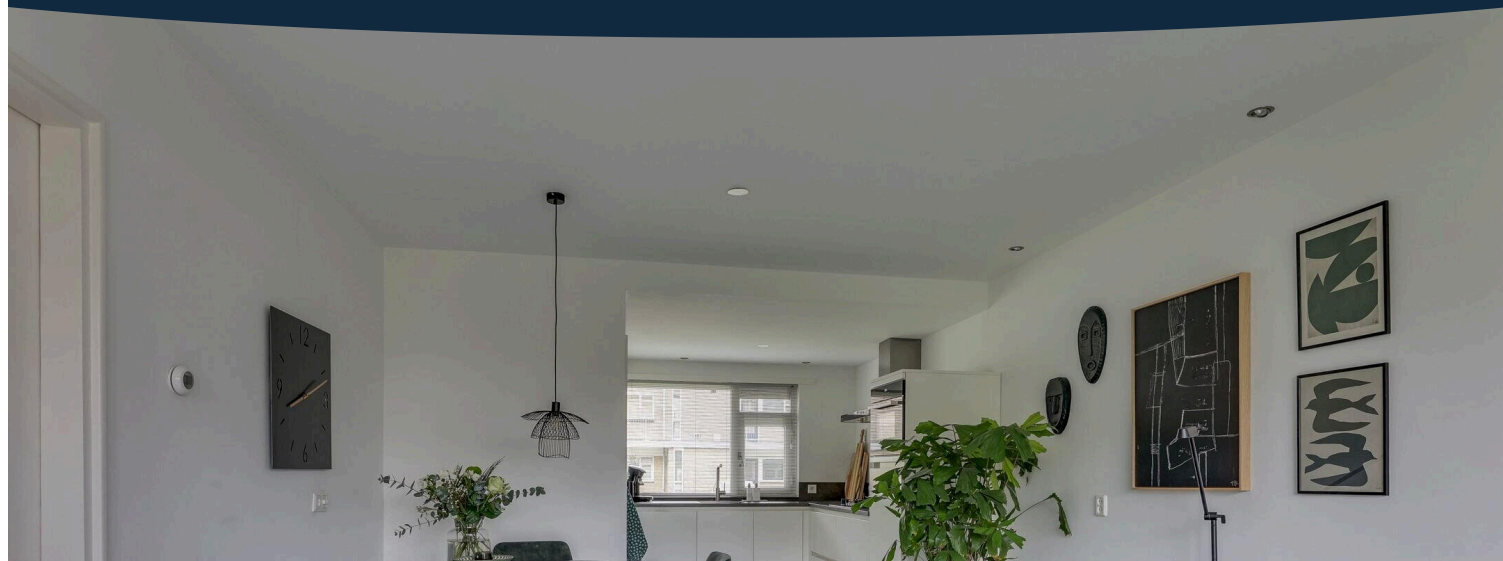


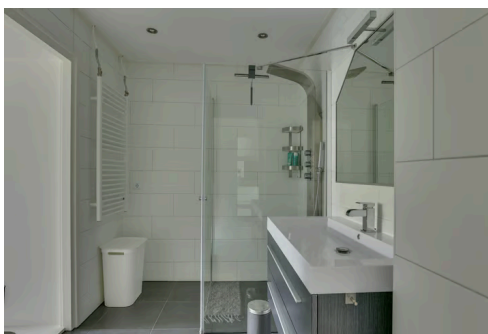
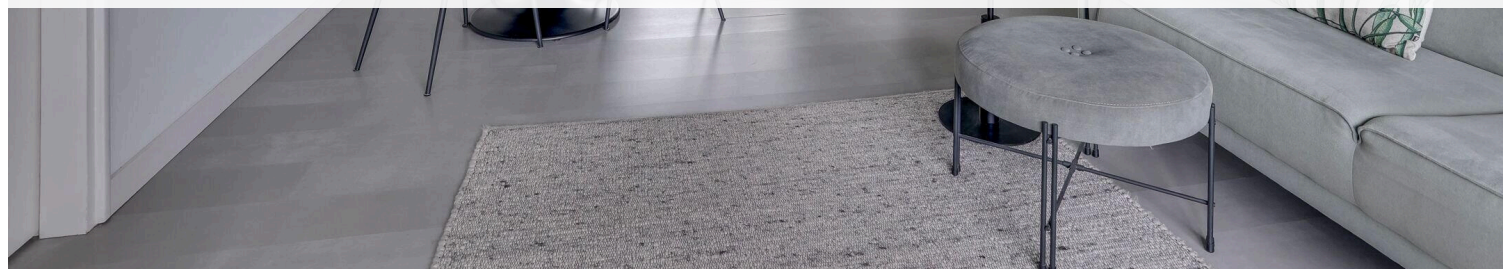
# Grou

De Vlet 38 | Vraagprijs € 215.000 k.k.



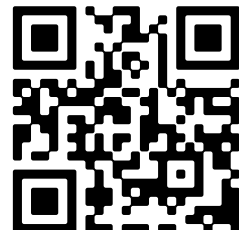
## BESCHIKBAAR

[WWW.DEVLET38.NL](http://WWW.DEVLET38.NL)



**Type object:** Benedenwoning (appartement)  
**Bouwjaar:** 1972  
**Woonoppervlakte:** 55 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 200 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 3 kamers (2 slaapkamers)  
**Website:** [www.devlet38.nl](http://www.devlet38.nl)

  
HEMME  
VAN TILBURG  
MAKELAARS & TAXATEURS



[www.hemmevantilburg.nl](http://www.hemmevantilburg.nl) | 085 - 0603 626

# Omschrijving

## De Vlet 38, 9001 HW Grou

\*\*\*WONINGWEBSITE\*\*\*

Deze woning heeft een eigen website. Download de brochure en klik op de link om naar de website te gaan!

### SFEERVOL EN INSTAPKLAAR WONEN - MET ZONNIG TERRAS EN ENERGIELABEL A

Op een fijne en rustige plek in het gezellige watersportdorp Grou staat deze verrassend nette benedenwoning aan De Vlet 38. Een comfortabel appartement waar de afgelopen jaren veel aandacht en zorg in is gestoken. Het resultaat is een frisse, zeer goed onderhouden woning waar je zo in kunt.

Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. De woning is geheel vernieuwd en gemoderniseerd, waarbij onder andere het plafond extra is geïsoleerd voor meer comfort. De wanden zijn strak gestuct en in combinatie met de laminaatvloer zorgt dit voor een rustige en moderne uitstraling. Ook de meterkast is gemoderniseerd.

De keuken is praktisch ingericht, voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in open verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een prettige en lichte leefruimte. Een van de fijne extra's van deze woning is het terras aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer stap je zo naar buiten, waar je heerlijk kunt zitten en genieten van de rustige omgeving. Het terras ligt bovendien op korte afstand van het water; slechts een groenstrook scheidt het terras van de waterkant, wat zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel. In 2021 is het terras bovendien vernieuwd.

De woning beschikt over twee slaapkamers. Eén slaapkamer wordt momenteel gebruikt als berging, maar kan eenvoudig weer als volwaardige slaapkamer worden ingericht. Dit maakt het appartement flexibel in gebruik, bijvoorbeeld voor logees, een thuiswerkplek of extra opslag. De badkamer is netjes uitgevoerd in een neutrale, tijdloze kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, een wandcloset, een aan de wand gemonteerd wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zijn de nodige stappen gezet. Zo zijn de kozijnen en ramen in de hoofdslaapkamer vervangen en voorzien van HR++ glas en beschikt de woning verder grotendeels over HR+ beglazing. Daarnaast zijn de vloer en het plafond geïsoleerd, is er een moderne cv-ketel geplaatst en is de mechanische ventilatie vernieuwd. Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd en de CV-ketel uit 2022 heeft in 2025 nog onderhoud gehad. Dankzij deze verbeteringen beschikt de woning bovendien over een energielabel A, wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en relatief lage energielasten.

De VvE is actief en financieel gezond. Verder beschikt het complex over een gezamenlijke fietsenberging en is parkeren voor de deur gratis.

Kortom: een verzorgde benedenwoning op een fijne plek in Grou, met modern wooncomfort, twee slaapkamers, een gezellig terras én energielabel A. Ideaal voor starters, alleenstaanden of wie graag gelijkvloers wil wonen in een levendig dorp vlak bij het water.

\*\*\*HIGHLIGHTS\*\*\*

- Instapklare benedenwoning
- Zo goed als volledig gerenoveerd

- Energielabel A
- Open keuken (2020) in verbinding met de woonkamer
- Terras direct vanuit de woonkamer bereikbaar
- Terras vlak bij het water (met groenstrook ertussen)
- Twee slaapkamers
- Nette badkamer met inloopdouche en wandcloset
- Grotendeels HR+ glas, HR++ in hoofdslaapkamer
- CV-ketel uit 2022
- Actieve en financieel gezonde VvE
- Gezamenlijke fietsenberging
- Gratis parkeren voor de deur Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 215.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 98,57 per maand

## Bouw

Object type:	Benedenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	55 m²
Inhoud:	200 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m²

## Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, lift, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre (gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, aan water en in woonwijk
Tuin:	Zonneterras

Ligging tuin:

Gelegen op het westen en

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

## VvE Checklist

Inschrijving kvk:

Ja

Jaarlijkse vergadering:

Ja

Periodieke bijdrage:

Ja (€ 98,57 per maand)

Reservefonds aanwezig:

Ja

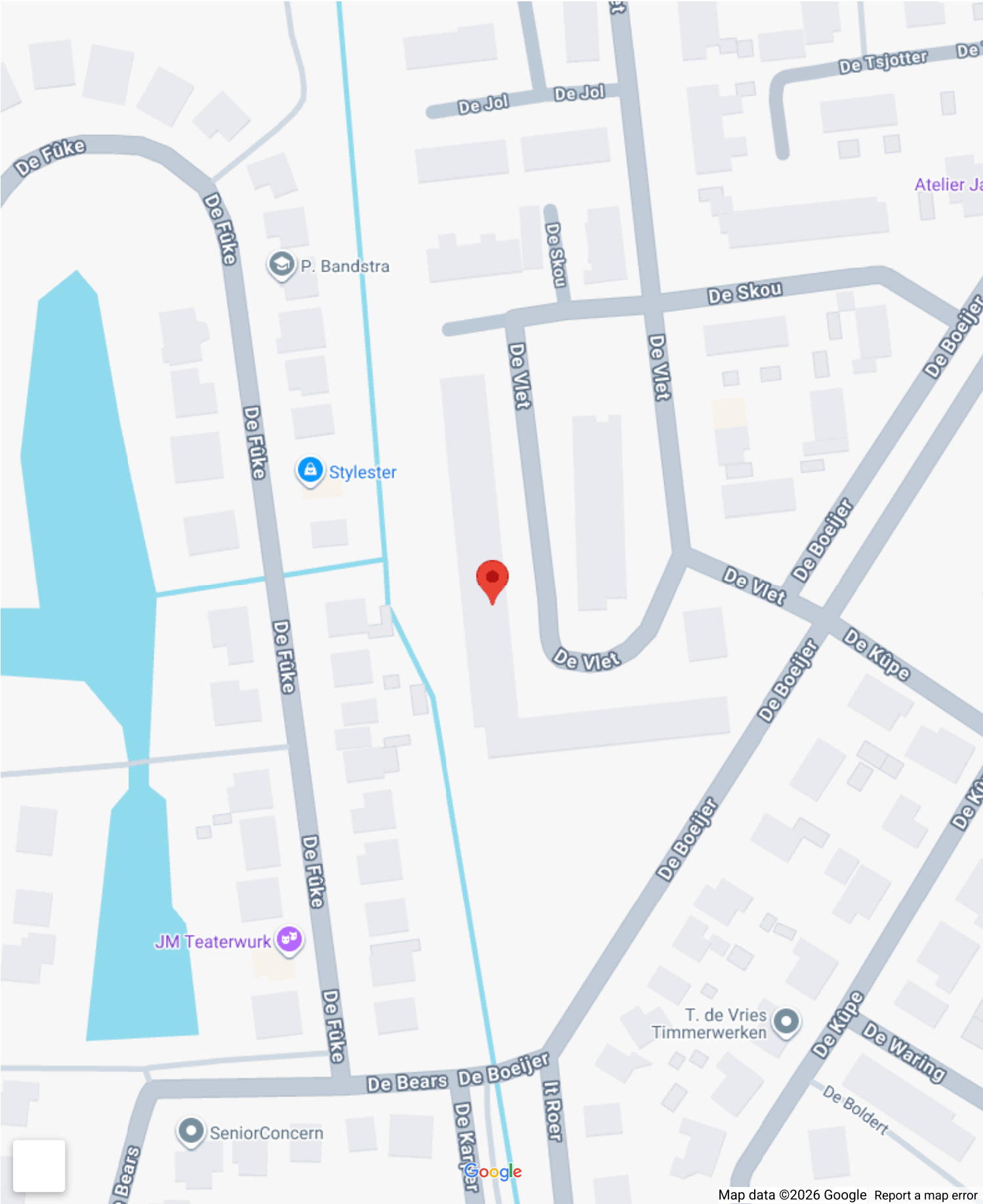
Onderhoudsplan:

Ja

Opstalverzekering:

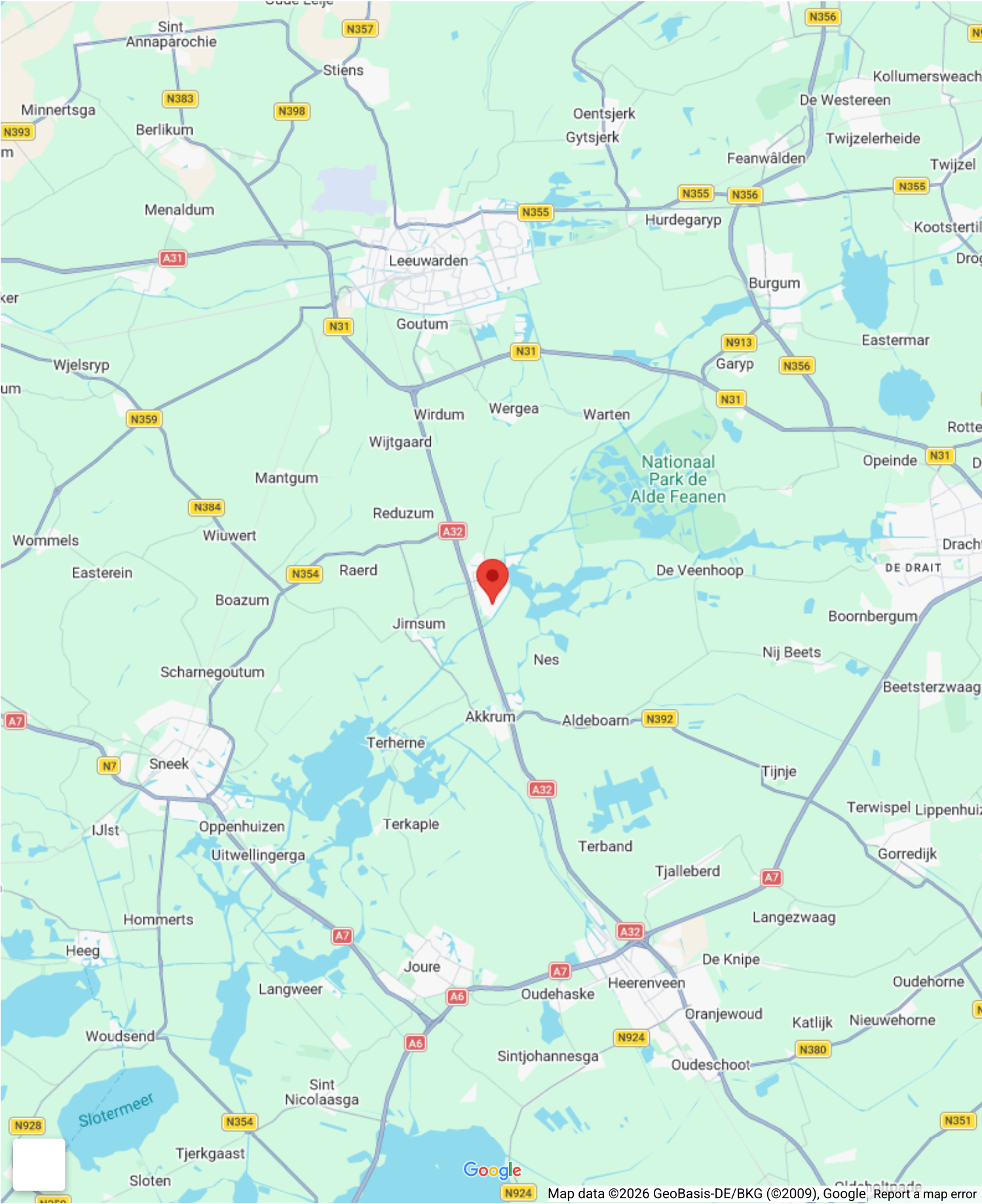
Ja

# Op de kaart

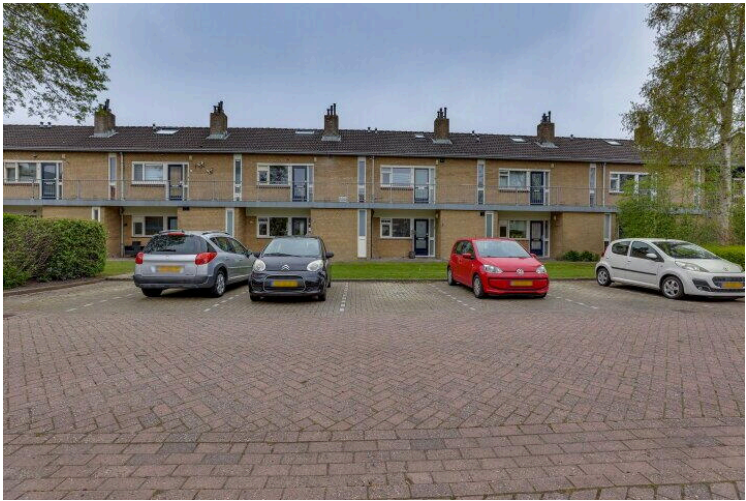
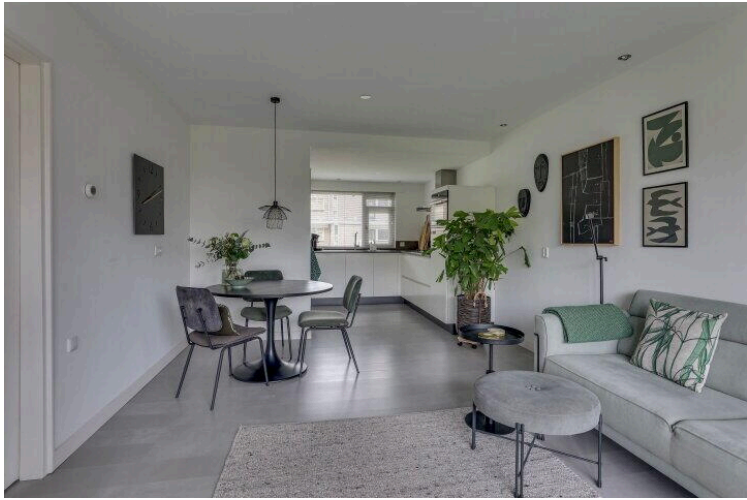




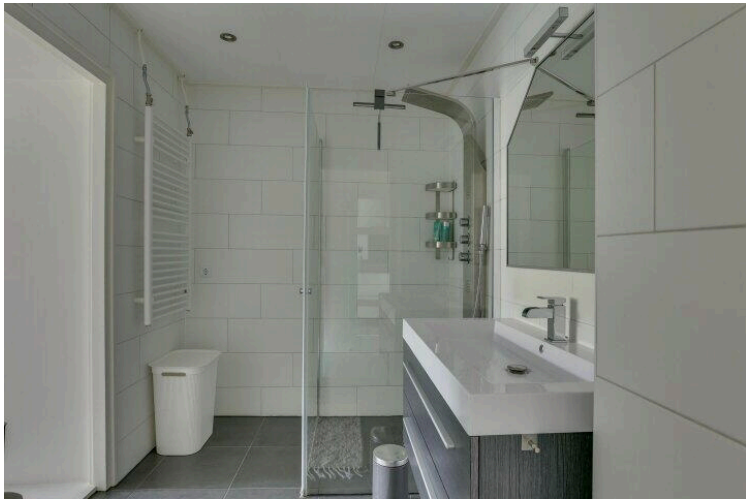
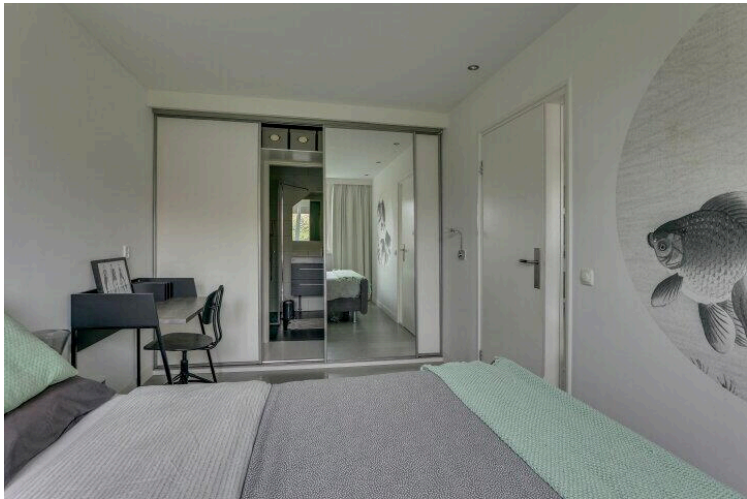
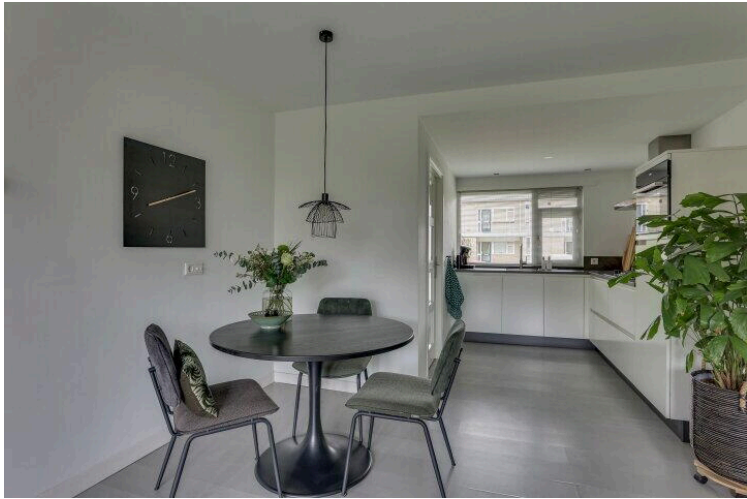
# Op de kaart



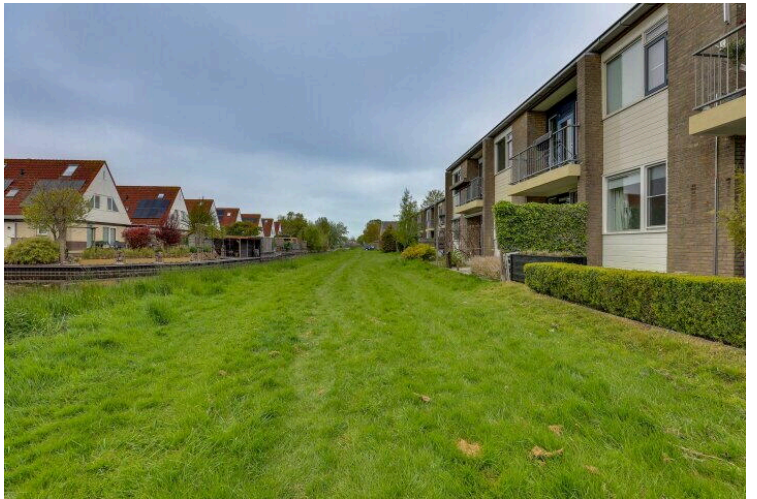
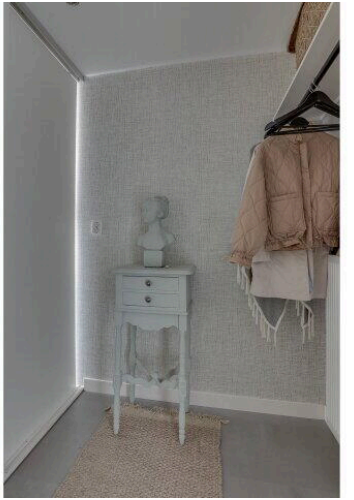
















De Vlet 38 - Grou  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







**De Vlet 38**

[www.devlet38.nl](http://www.devlet38.nl)

