



St. Bernardusstraat 9

Hoeven





St. Bernardusstraat 9, Hoeven

Niet vaak tref je een woning waar ruimte, privacy en comfort zo vanzelfsprekend samenkomen.
Een plek waar je direct ervaart dat hier met plezier is gewoond en geleefd.

Achter het sierhek en de royale oprit staat dit vrijstaande woonhuis op een perceel van 1.160 m².
Parkeren doe je op eigen terrein, zowel vóór als achter de poort. De ruime schuur met dubbele garage en vliering biedt daarnaast volop mogelijkheden voor hobby, opslag of werk aan huis.

Binnen ervaar je een fijne balans tussen sfeer en functionaliteit, met een woonoppervlakte van maar liefst 171 m². De indeling is doordacht en verrassend veelzijdig, waardoor wonen, werken en ontspannen hier moeiteloos samengaan. Dankzij de aparte entree is een kantoor of praktijk aan huis perfect te combineren met het privéleven.

En dan de tuin... Een groene oase met volwassen bomen, een vijver, meerdere terrassen en een veranda waar je tot in de avond geniet. Dagelijks laten eekhoorntjes zich hier zien en ervaar je het echte buitenleven, gewoon in je eigen achtertuin!

De ligging maakt het geheel compleet: op circa 10 minuten fietsen van het Pagnevaartbos en op korte afstand van de dorpskern met winkels, scholen en voorzieningen binnen handbereik.
Hier woon je vrij, maar nooit afgelegen!

BEGANE GROND

Je komt aan de voorzijde binnen in een nette, smalle gang met een rustige uitstraling. Aan het einde vind je de trapopgang naar de verdieping, die direct in het zicht ligt.

De woonkamer is royaal en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde vind je een knusse tv hoek bij de houtkachel, een plek waar je je gemakkelijk terugtrekt voor een ontspannen avond. De serre met lichtstraat vormt een prachtige verlenging van de leefruimte en staat echt in verbinding met buiten. Met de dubbele schuifdeur en het draai kiepraam zet je de ruimte open en loopt binnen moeiteloos over in het groen van de tuin. Hier geniet je al vroeg in het seizoen van het licht en het uitzicht rondom. Centraal in de kamer is er volop plaats voor een grote eettafel. Een heerlijke plek voor lange avonden tafelen, borrelen en samen zijn met familie en/of vrienden.

De keuken is ruim opgezet en praktisch ingericht, met alles binnen handbereik. Je kookt hier op een 5 pits kooktoestel met oven en hebt de beschikking over een granieten aanrechtblad, spoelbak, rvs afzuigkap en koelkast. Er is volop werkruimte, waardoor je hier met gemak uitgebreid kunt koken. Het raam boven het aanrecht brengt prettig daglicht naar binnen en geeft je tijdens het koken zicht op de tuin. Aan de andere zijde is plaats voor een kleine eethoek, een gezellige plek voor een snelle lunch of een kop koffie in de ochtend.

Extra praktisch is de toegang tot de ruime kelder. Ideaal voor het opbergen van je voorraden en alles wat je niet dagelijks nodig hebt, maar wel dichtbij wilt hebben.



























VERVOLG BEGANE GROND

De bijkeuken is een praktische aanvulling op de keuken. Hier vind je een werkblad met daaronder de aansluiting voor je wasmachine en droger, waardoor je het huishouden netjes uit het zicht houdt. Daarnaast biedt deze ruimte directe toegang tot de garage. Ideaal wanneer je met boodschappen binnenkomt of extra bergruimte nodig hebt. Een functionele schakel tussen wonen en buiten.

De zijentree/gang vormt een praktische en zelfstandige toegang tot de woning. Hier bevindt zich de toiletruimte en heb je direct toegang tot een multifunctionele ruimte die je volledig naar eigen wens kunt inrichten, bijvoorbeeld als kantoor, praktijkruimte, hobby/speelkamer of extra berging. Dankzij deze aparte ingang is dit gedeelte uitermate geschikt voor werken of ondernemen aan huis, zonder dat je het privédeel van de woning hoeft te betreden. Een slimme indeling die niet alleen zorgt voor een prettige doorloop op de begane grond, maar ook volop flexibiliteit biedt in gebruik.

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet, een urinoir en een wastafel.

De multifunctionele ruimte is praktisch van formaat en momenteel ingericht als werkplek. Dankzij de rechte wanden is de ruimte efficiënt in te delen, bijvoorbeeld als thuiswerkplek, hobbykamer, kantoor/ praktijk aan huis of extra berging. Een fijne extra ruimte op de begane grond die je dus heel eenvoudig aanpast aan jouw wensen.







EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, een aparte toiletruimte en een badkamer. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De ouderslaapkamer is ruim en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed. Via een loopdeur is het platte dak bereikbaar. De vaste kastenwand met schuifdeuren zorgt voor praktische bergruimte en een nette uitstraling. Daarnaast is de kamer voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik voor extra comfort en verduistering.

Deze slaapkamer is van goed formaat en voorzien van een dakkapel, waardoor je hier extra ruimte en prettig daglicht ervaart. Deze kamer is tevens voorzien van een ingebouwde boekenkast. De schuine kap geeft de kamer karakter, terwijl er voldoende plaats is voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Deze slaapkamer is ruim van opzet en biedt dankzij de breedte en indeling mogelijkheden om de ruimte op te splitsen in twee aparte kamers. Ideaal wanneer je behoefte hebt aan een extra slaapkamer of bijvoorbeeld een combinatie van slapen en studeren.

De badkamer is ruim en compleet ingericht. Je vindt hier een hoekligbad met whirlpool functie, een aparte douche en een wastafel. Het dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie.











EXTERIEUR

Royale schuur met dubbele garage

Naast de woning staat een grote, vrijstaande schuur met dubbele garage met een brede oprit. De ruime verharding biedt volop plaats voor meerdere auto's en zorgt ervoor dat je hier gemakkelijk in en uit rijdt. De schuur zelf is royaal van formaat, voorzien van twee brede garagedeuren en uitgevoerd met dak isolatie. Binnen ervaar je direct de ruimte en mogelijkheden. Via een trap bereik je de grote vliering, ideaal voor extra opslag. Bovendien zijn de voorbereidingen voor riolering al getroffen, wat het bijgebouw interessant maakt voor uiteenlopende doeleinden zoals werk of hobby. Een multifunctionele ruimte met potentie, direct naast je woning en met een eigen, representatieve entree

Aangebouwde en inpandig bereikbare garage/berging

De garage/berging is ruim en praktisch ingedeeld, met voldoende plaats voor fietsen en extra opslag. De ruimte is vanuit de bijkeuken bereikbaar via een schuifdeur en heeft daarnaast openslaande tuindeuren naar de tuin. Hierdoor is de garage niet alleen functioneel, maar ook flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als hobbyruimte of werkplaats.

Aan deze garage/berging is eveneens een berging aangebouwd die is opgesplitst in twee delen. Het voorste deel is toegankelijk vanaf de linkervoorzijde en het achterste deel via de achtertuin.











VERVOLG EXTERIEUR

Heerlijke achtertuin

Zodra je de tuin inloopt, ervaar je direct de rust en het groen om je heen. Het royale gazon wordt omringd door hoge, volwassen bomen en volle borders, waardoor je hier een beschutte en natuurlijke setting hebt. De vijver vormt het sfeervolle middelpunt en brengt levendigheid in het geheel, met kabbelend water en weerspiegelingen van het groen.

Er is ruimte in overvloed. Voor kinderen om vrijuit te spelen, voor lange zomeravonden aan tafel en voor ontspannen momenten met een kop koffie in de zon. Onder de veranda zit je heerlijk beschut met uitzicht over de tuin. Daarnaast is aan de garage/berging een pergola met zonnedoek geplaatst, een extra plek waar je comfortabel buiten kunt zitten, ook op warmere dagen.

In de zomer vormen de hoge bomen een dicht groen decor, waardoor je geniet van volop privacy. En alsof de tuin nog niet bijzonder genoeg is, laten zich hier dagelijks eekhoorntjes zien. Dat maakt het buitenleven hier niet alleen mooi, maar ook levendig en uniek. Dit is geen gewone achtertuin, dit is een plek waar je elk seizoen opnieuw van geniet. Wil je nog meer rust ervaren? Op slechts 10 minuten fietsen ligt het Pagnevaartbos, een heerlijke plek voor een ontspannen wandeling, een rondje hardlopen of een mooie fietstocht midden in het groen. Hier stap je zo de natuur in wanneer je daar behoefte aan hebt.





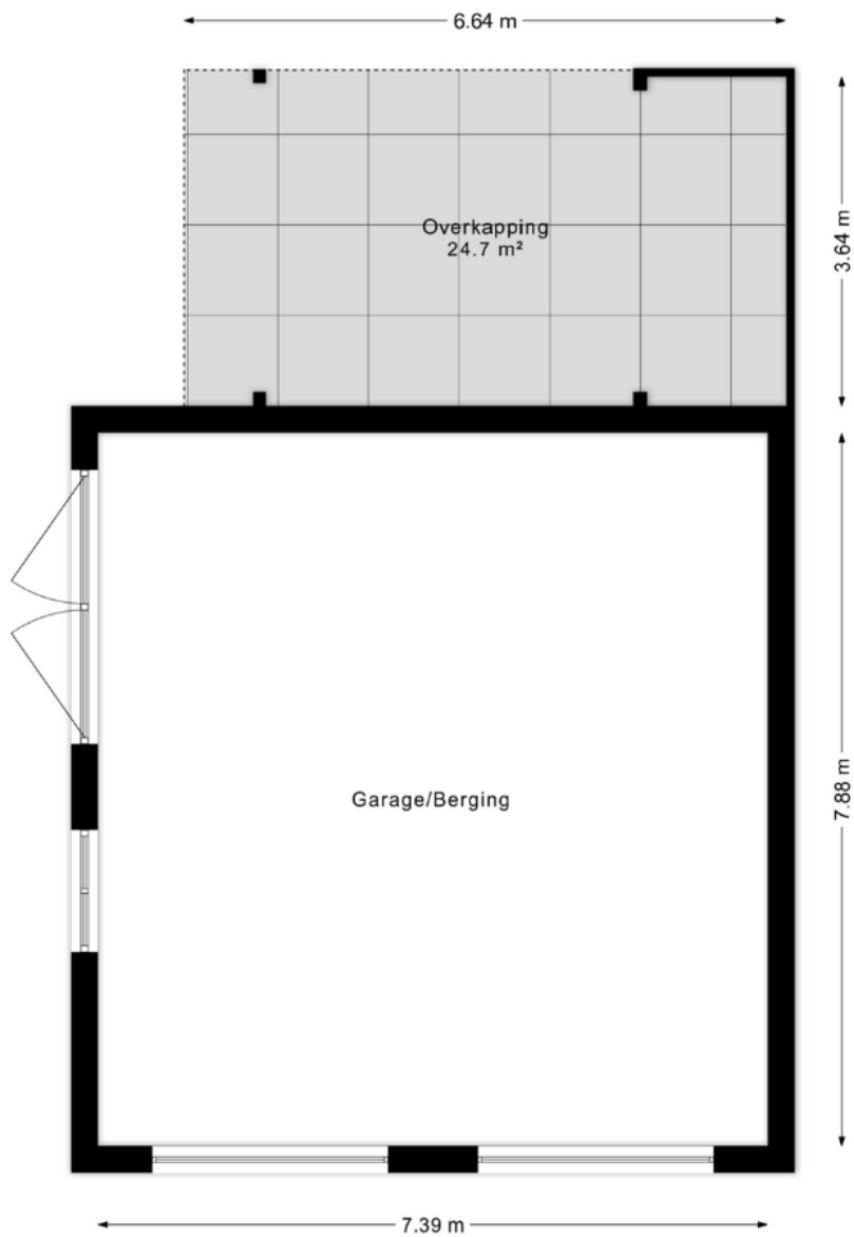


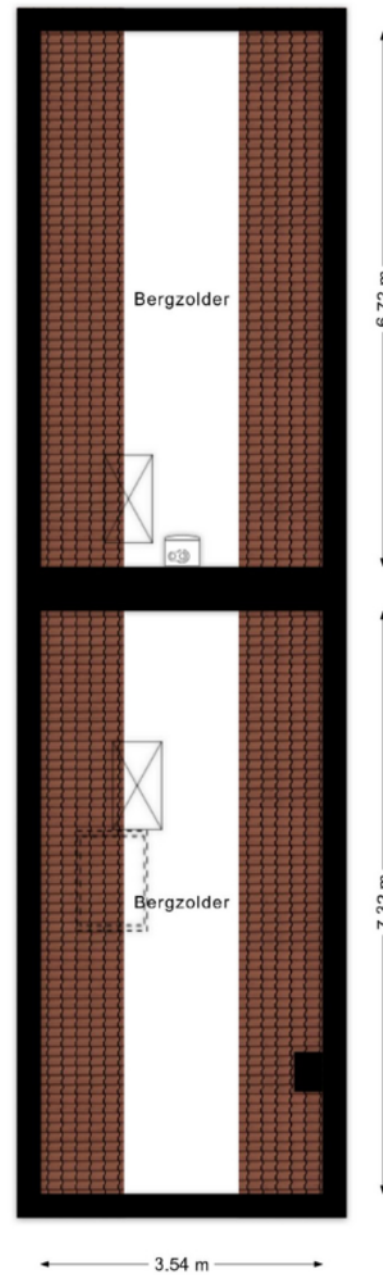












KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Hoeven
Sectie : D
Nummer : 1305
Groot : 1.160 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Vrijstaande woning
Bijgebouwen :	Schuur, garage/berging en veranda's.
Bouwjaar :	1934 (in de loop der jaren verbouwd/gemoderniseerd)
Inhoud :	773 m ³
Woonoppervlakte :	173 m ²
Perceeloppervlakte :	1.160 m ²
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Schuur, veranda en pergola
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingsvloer :	Houten vloer
2e verdiepingsvloer :	Houten vloer
Isolatie :	Deels dakisolatie. Muurisolatie.
Kozijnen :	Deels houten en deels aluminium kozijnen
Beglazing :	Grotendeels HR + en HR++ beglazing
Installaties :	Cv combiketel (Merk: Vaillant, bouwjaar: 2021).
Overig :	17 zonnepanelen en vernieuwde groepenkast.

C

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
076 593 70 00
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl