



Magnoliahoeve 24 2295 RG Kwintsheul

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Omschrijving

Uitgebreid, vernieuwd én verduurzaamd – royaal wonen met extra comfort, privacy én ruimte voor een thuiswerkplek!

Deze moderne en ruime eengezinswoning van ca. 138 m² aan de rand van Kwintsheul is in 2020 flink uitgebreid met een extra woonlaag, waardoor u nu beschikt over een extra slaapkamer (4 in totaal) én een tweede badkamer – ideaal voor een (groot) gezin of thuiswerkplek. Daarbij is er volop geïnvesteerd in duurzaamheid: 10 zonnepanelen (2022), een recent vernieuwde cv-ketel (2022) en kunststof kozijnen met HR++ glas zorgen samen voor een energieuinig label (A+).

Gelegen in een kindvriendelijke, rustige woonwijk met zonnige achtertuin én balkon op het zuidwesten en profiteer van een toilet op elke verdieping. Voldoende parkeergelegenheid voor de deur maakt het plaatje compleet, waardoor deze gezinsvriendelijke woning naadloos aansluit bij de wensen van een (groot) modern gezin.

Indeling

Begane grond:

Langs de stenen berging in de nette voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal vindt u de garderobe, meterkast en een volledig betegeld toilet in warme bruintinten, voorzien van vloerverwarming en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de in 2020 vernieuwde open keuken in een praktische L-opstelling, gecombineerd met een losse kastenwand. De keuken is uitgevoerd met een stijlvol houtlook werkblad en moderne zwarte onderkasten, wat een eigentijdse uitstraling geeft.

De keuken is van alle gemakken voorzien, met diverse inbouwapparatuur zoals een Bertazzoni oven, kokend waterkraan, een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer. De houten koof met inbouwspots zorgt voor sfeervolle verlichting en maakt van deze keuken een aangename plek om te koken.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tuingerichte woonkamer, een sfeervolle en lichte leefruimte met directe toegang tot de achtertuin. De ruimte is afgewerkt met houtlook keramisch parket (2016), wat zorgt voor een warme, onderhoudsvriendelijke vloer die perfect past bij het moderne interieur.

Op de begane grond zijn in 2023 nieuwe kunststof kozijnen en de schuifpui geplaatst, voorzien van HR++ glas – een duurzame investering die bijdraagt aan extra wooncomfort en een uitstekende isolatie. Het wit gestuukte plafond, de lichte wanden, stijlvolle wandspots en houtkachel zorgen voor een warme en gezellige ruimte. De vloer wordt verwarmd middels vloerverwarming.

Via de schuifpui in de woonkamer stroomt het daglicht royaal naar binnen én loopt u zo de gezellige achtertuin in. Met een diepte van ca. 15 meter en een breedte van ca. 7,5 meter is dit een heerlijke buitenruimte die volop mogelijkheden biedt. De tuin is speels en sfeervol ingericht met een combinatie van tegels en groene borders. Onder de pergola en overkappingen zijn meerdere zitgedeeltes gecreëerd, wat zorgt voor gezellige hoekjes om te ontspannen, eten of borrelen – ideaal voor elk moment van de dag. Aan zowel de achterzijde als de zijkant van de woning bevinden zich twee praktische bergingen, perfect voor het stallen van fietsen of als extra opslagruimte. Eén van de bergingen is momenteel ingericht als een gezellige mancave, maar kan naar eigen wens worden ingericht. De mancave is voorzien van elektra, afvoer en verwarming. De tuin beschikt daarnaast over een handige achterom, wat het geheel extra praktisch maakt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereikt u de overloop, die centraal in de woning ligt en voorzien is van een praktische vaste kast.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer, terwijl aan de achterzijde nog twee slaapkamers zijn gesitueerd – ideaal als kinderkamers, logeerkamer of thuiswerkplek. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met wit gestuukte plafonds, lichte wanden en een nette PVC vloer, wat zorgt voor een frisse en rustige uitstraling.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een tweede toilet, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een praktische en complete ruimte voor het hele gezin.

Tweede verdieping:

In 2020 is de woning uitgebreid met een volwaardige opbouw, wat heeft gezorgd voor aanzienlijk meer leefruimte voor het hele gezin. Deze verdieping biedt een ruime, functionele en sfeervolle overloop, afgewerkt met inbouwspots en airconditioning (2023). Hier bevindt zich eveneens een aparte kast met de cv-installatie (vernieuwd in 2022), een praktische werkplek, de aansluitingen voor wasmachine en droger én toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten met fraai uitzicht op de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de vierde, moderne slaapkamer. Deze is stijlvol afgewerkt met een strak gestuukt plafond met inbouwspots, lichte wanden en beschikt over een goede inloopkast. Ideaal voor wie zijn/haar kleren netjes wil ordenen. Daarnaast is op deze verdieping een tweede badkamer gerealiseerd, half betegeld en voorzien van een stoere houten loftdeur. De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en een derde toilet.

Deze verdieping is bovendien uitstekend geïsoleerd: het dak is dubbel geïsoleerd (zowel van binnen als van buiten) en er zijn in 2022 tien zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan de energiezuinigheid van de woning.

Kortom, deze verdieping leent zich uitstekend als zelfstandige woonruimte voor een tiener of ouder(s).

Bijzonderheden:

- Moderne tussenwoning op een perceel eigen grond van ca. 185 m²;
- Bouwjaar 1973;
- Energielabel A+;
- 10 zonnepanelen;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Woning wordt verwarmd middels een CV-ketel en houtkachel;
- In 2021 is de meterkast vernieuwd en voorzien van 12 groepen;
- Alle bedrading van de aanwezige elektra is vernieuwd in 2021 (m.u.v. de entreehal en badkamer (1ste verdieping));
- Leidingen en radiatoren zijn vernieuwd in 2021/2022;
- Woonoppervlakte van ca. 138 m² (indicatieve meting, conform NEN2580 meetinstructie);
- Voorzien van 4 slaapkamers, 2 badkamers en 3 toiletten (op iedere verdieping één);
- Zonnige achtertuin en balkon op het zuidwesten;
- Functionele overloop op de tweede verdieping met thuiswerkplek;
- Tweede verdieping beschikt over airconditioning (2023);
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

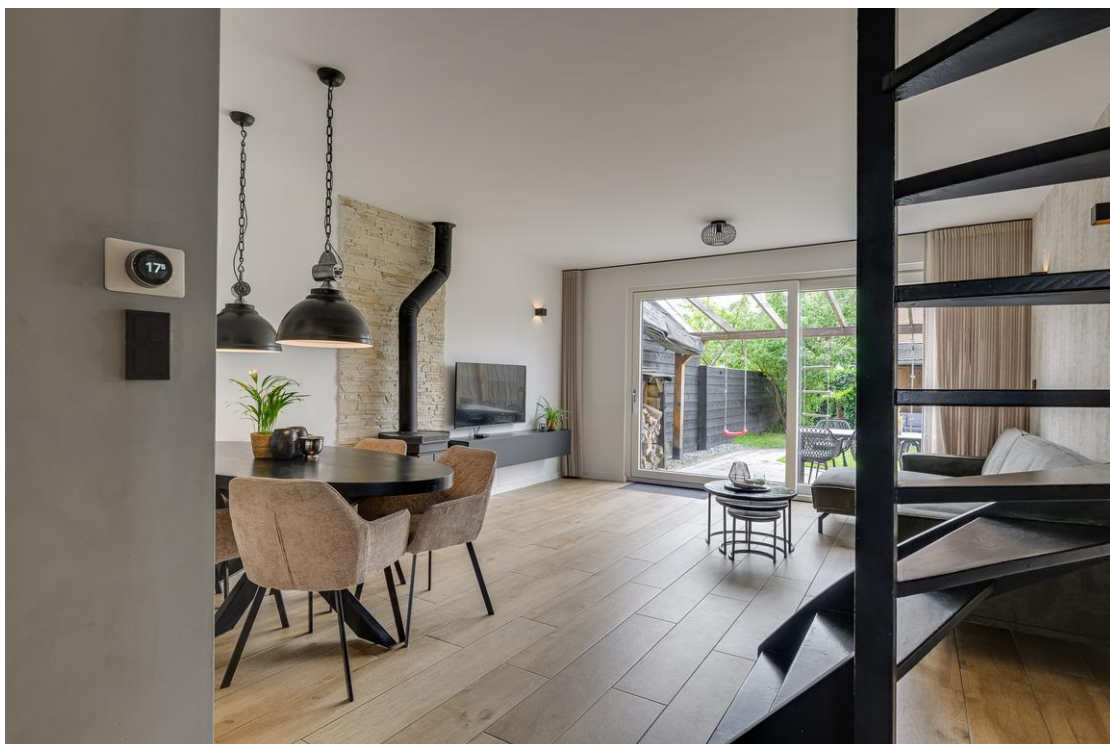
Vraagprijs	: € 535.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 511 m ³
Perceel oppervlakte	: 185 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 110 m ²
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Magnoliahoeve 24
2295 RG KWINTSHEUL



Foto's



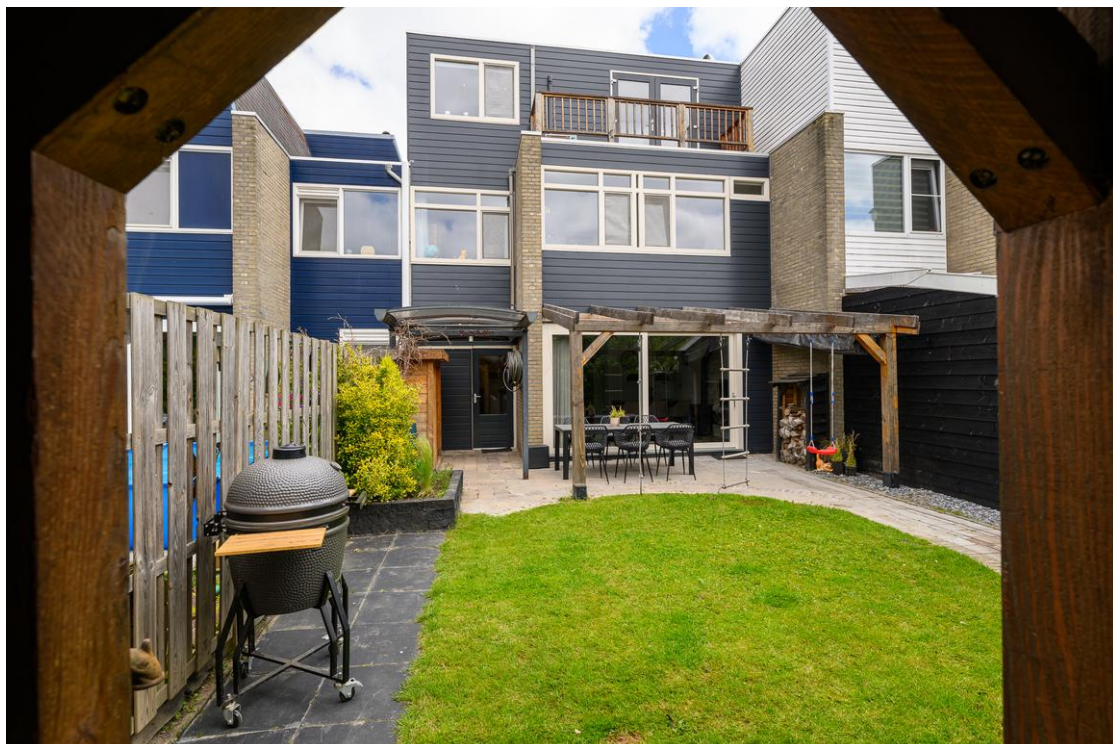










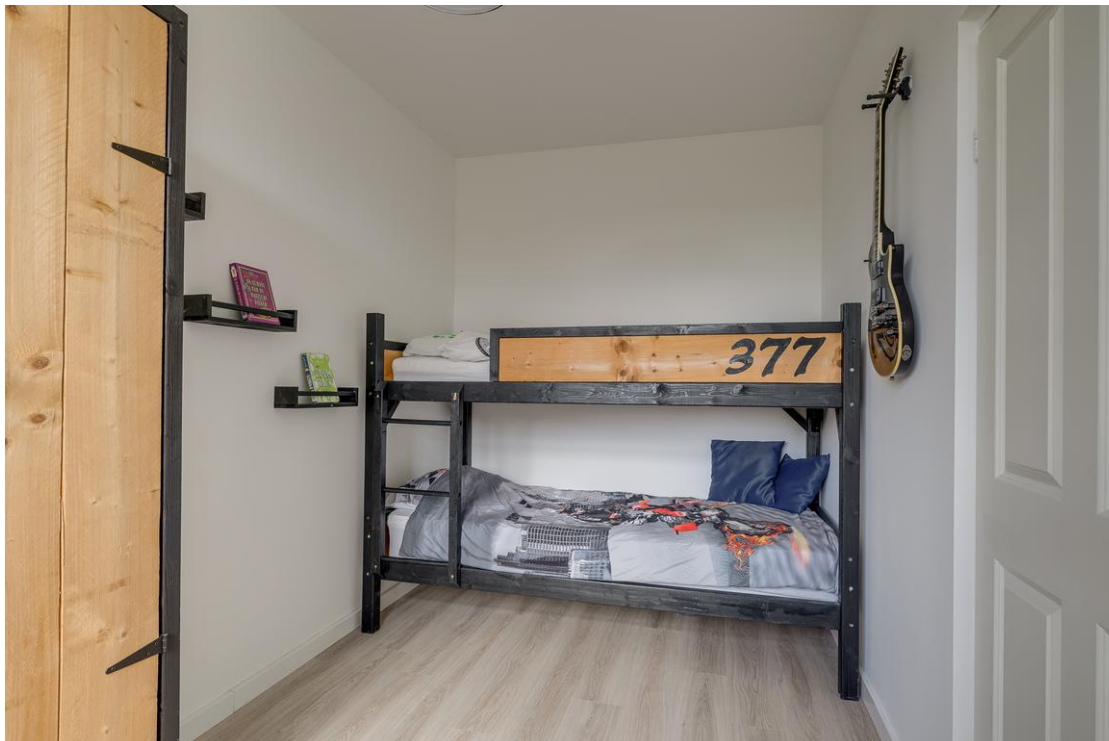














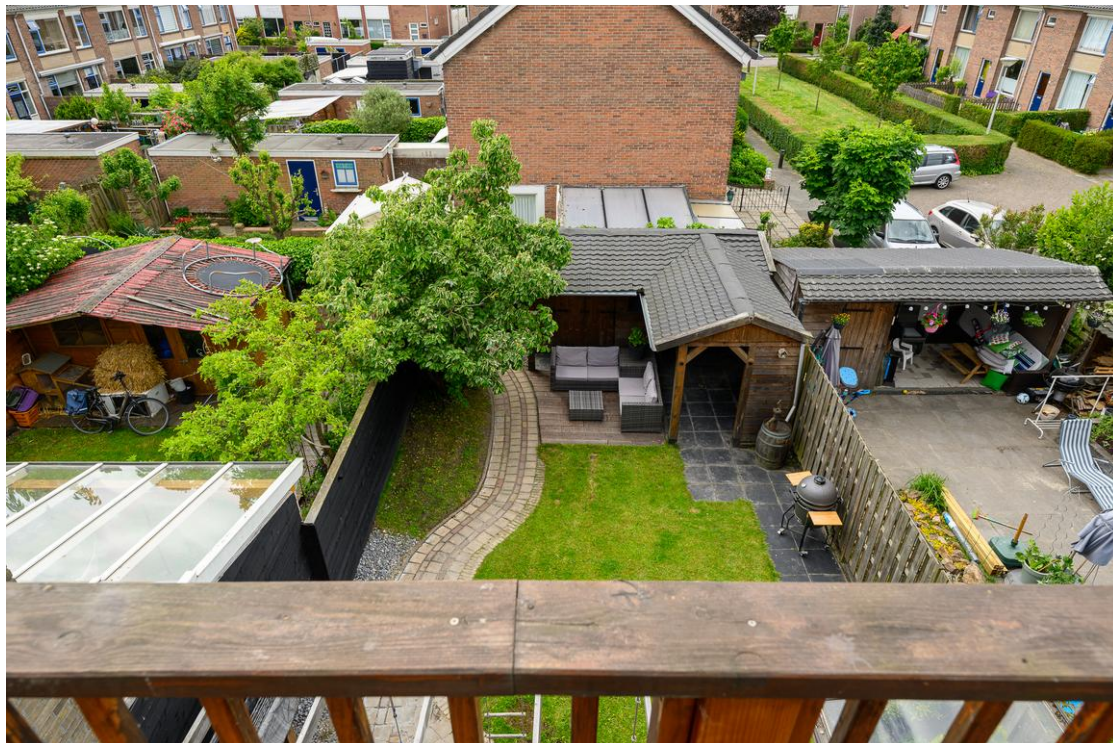






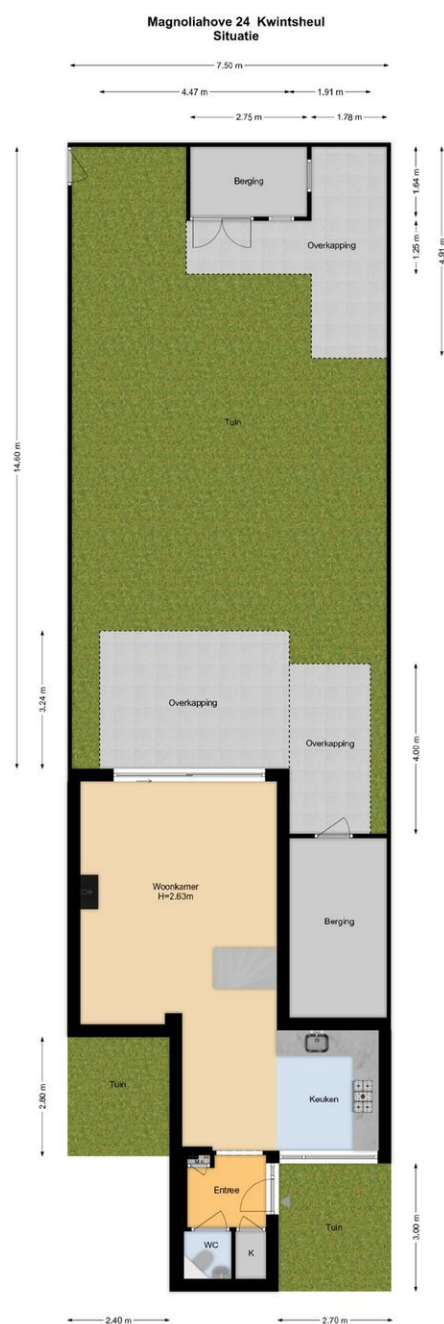








Situatietekening



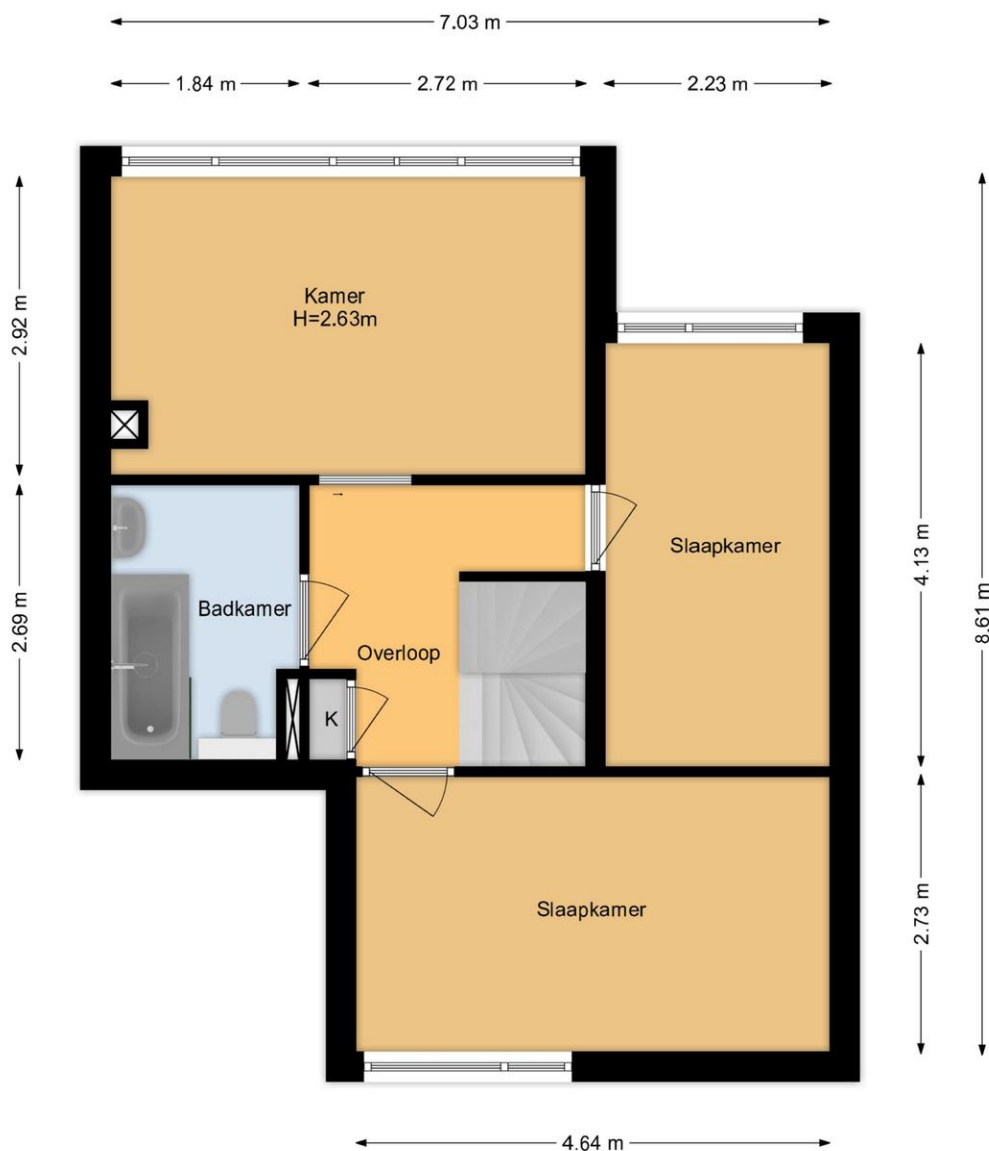
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.wonkeur965.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

**Magnoliahoeve 24 Kwintsheul
1e Etage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

**Magnoliahoeve 24 Kwintsheul
2e Etage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- splinternieuwe op maat gemaakte hordeur schuifpui	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
verschillende soorten tuingereedschap	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐