

LE SAGE TEN BROEKSTRAAT 4, Geffen

| Charmante vrijstaande woning op een prachtig perceel!



VRAAGPRIJS € 725.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1976



Tuin ligging



Woonoppervlakte
238 m²



Inhoud
883 m³



Perceeloppervlakte
615 m²



Aantal slaapkamers
6



Uw Waare (T)huis met o.a.:

- 12 zonnepanelen
- Lichte en royale woonkamer
- Bijkeuken/wasruimte
- 2 badkamers en een sauna
- Fraai aangelegde tuin

**Wordt Le Sage ten Broekstraat 4
uw Waare (T)huis?**

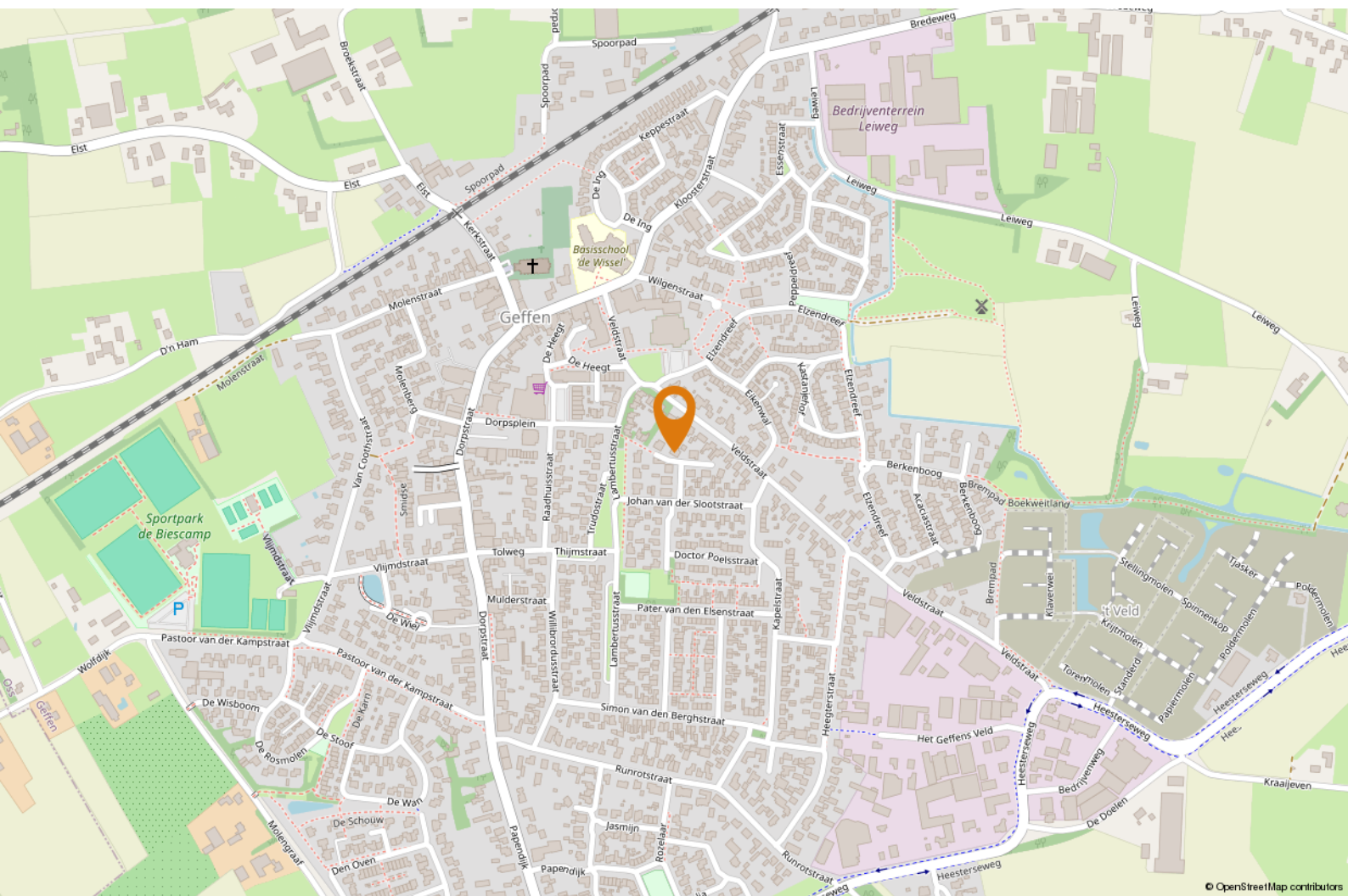




Locatie

Deze woning is fraai gelegen aan een rustige doodlopende woonstraat met veelal vrijstaande woningen, gelegen op een steenworp afstand van het centrum waar men terecht kan voor de dagelijkse boodschappen en vele voorzieningen. Natuurgebied de Geffense plas is op fietsafstand gelegen.

Geffen Le Sage ten Broekstraat 4





OMSCHRIJVING

Goed om te weten dat:

- het een prachtig perceel betreft van maar liefst 615 m²;
- de gebruiksoppervlakte wonen 238 m² bedraagt;
- er een ruime oprit aanwezig is (voor meerdere auto's) met vrijstaande garage;
- u wordt verwelkomd in een zeer royale hal, met vide, welke toegang tot alle ruimtes biedt;
- de woonkamer een L-vormige indeling heeft en beschikt over grote raampartijen waardoor het lichtinval zeer aangenaam is en u mooi contact met de tuin heeft;
- de woonkamer is voorzien van een lesteenvloer met comfortabele vloerverwarming en een stucwerk wand- en plafondbewerking;
- het zitgedeelte een sfeervolle schouw met gashaard aanwezig is;
- grenzend aan de woonkamer bevindt zich de woonkeuken voorzien van een royale keukeninrichting met veel bergruimte, granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combi-oven en een warmhoudlade;
- door de courante maatvoering van de woonkeuken een eettafel van bourgondisch formaat fantastisch tot z'n recht komt. De gashaard zorgt voor een extra sfeertje aan tafel;
- vanuit de keuken de overkapping én bijkeuken toegankelijk zijn;
- in praktische bijkeuken zich de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden met keurige inbouwkasten;
- er zich grenzend aan de hal een multifunctionele ruimte bevindt, te denken valt aan: een kantoor, hobbyruimte of speelkamer;
- via een vaste trap in de hal de eerste verdieping bereikbaar is. De ruime overloop biedt toegang tot 4



“Wat een ruimte!”



slaapkamers, de badkamer en een berging;

- alle slaapkamers (m.u.v. de ouderslaapkamer) zijn voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- de ouderslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van vloerbedekking en een vaste kastenwand over de volle breedte;
- de volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet, bidet en een wastafel;
- grenzend aan de overloop bevindt zich een berging met ruimschoots opslagcapaciteit. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2016) en de trapopgang naar de zolder;
- men op zolder ook van veel ruimte geniet. De zolder is ingedeeld met maar liefst 2 slaapkamers, een eenvoudige badkamer, sauna en een ruime berging;
- beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer,

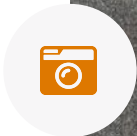
spachtelputz wandafwerking en een groot Velux dakraam. De grotere slaapkamer is aan één zijde voorzien van opbergruimte;

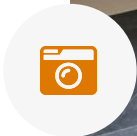
- aan de kleinere slaapkamer grenst een badkamer (open verbinding) met een wastafel en douchecabine;
- vanuit de kleinere slaapkamer is de royale berging toegankelijk met een enorm opslagcapaciteit;
- grenzend aan de woonkamer en keuken grenst een terras met overkapping waar men vroeg in het voorjaar heerlijk kan genieten van het buitenleven;
- de groenrijke tuin is keurig aangelegd en leuk ingedeeld: diverse terrassen (met overkapping), borders, sierbestrating, en een garage;
- de tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie;
- de geïsoleerde garage is voorzien van elektra, krachtstroom, een elektrische deur aan de voorzijde en een loopdeur in de zijgevel;



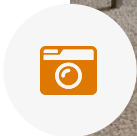
- in de garage middels een ladder een vliering toegankelijk is met bergruimte;
- er 12 zonnepanelen zijn geplaatst in 2023 en toen ook de gehele meterkast is vernieuwd;
- de woning beschikt over energielabel B
- in 2007 een nieuwe geïsoleerde betonvloer is aangebracht in de woning;
- in 2000 een nieuwe geïsoleerde kap is aangebracht met nieuwe dakpannen;
- alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen;
- de aanvaarding in overleg kan plaatsvinden, indien gewenst kan dit snel.





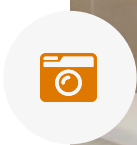


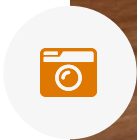


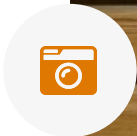
















PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zaber www.zaber.nl



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



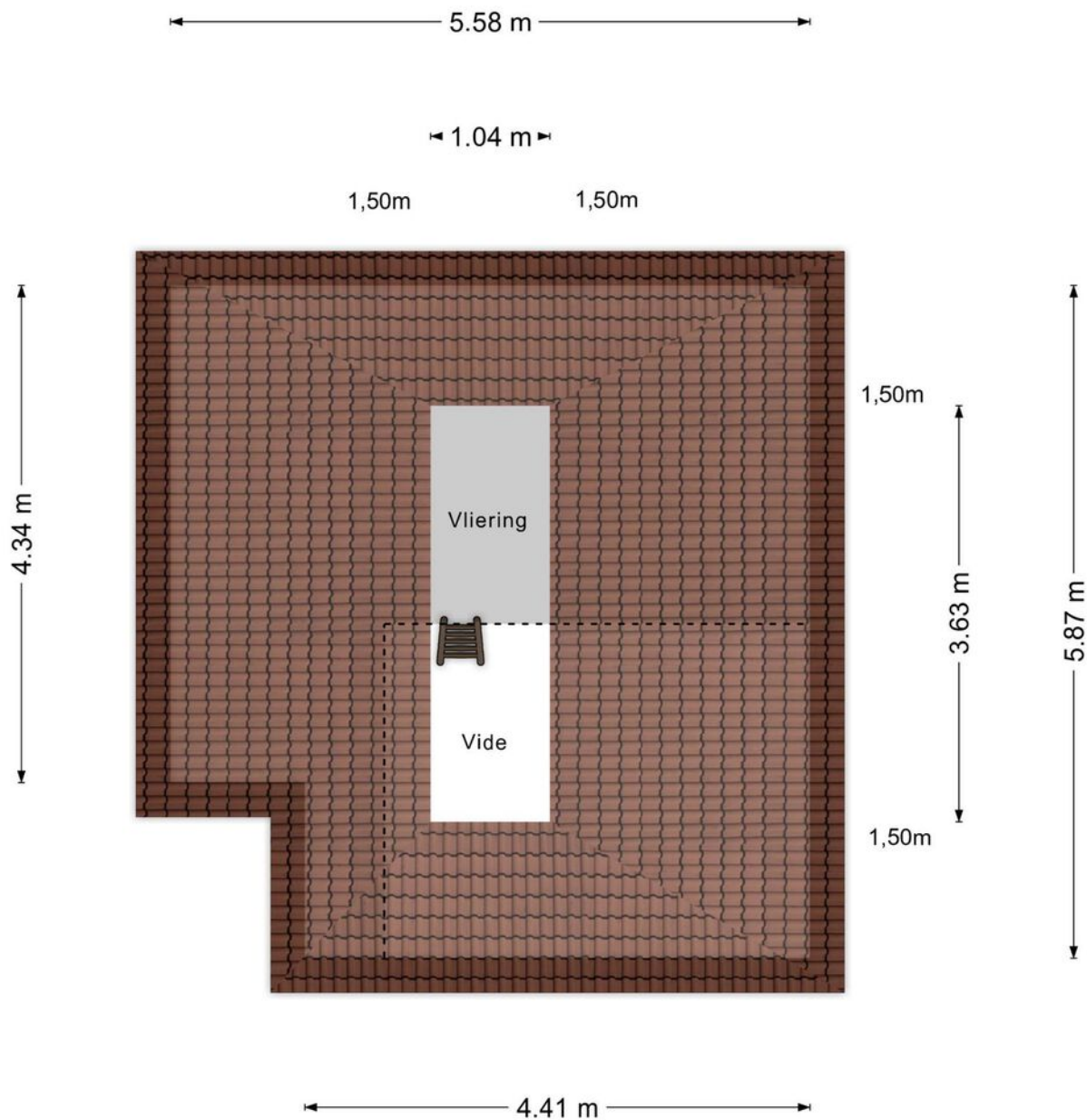
PLATTEGROND



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



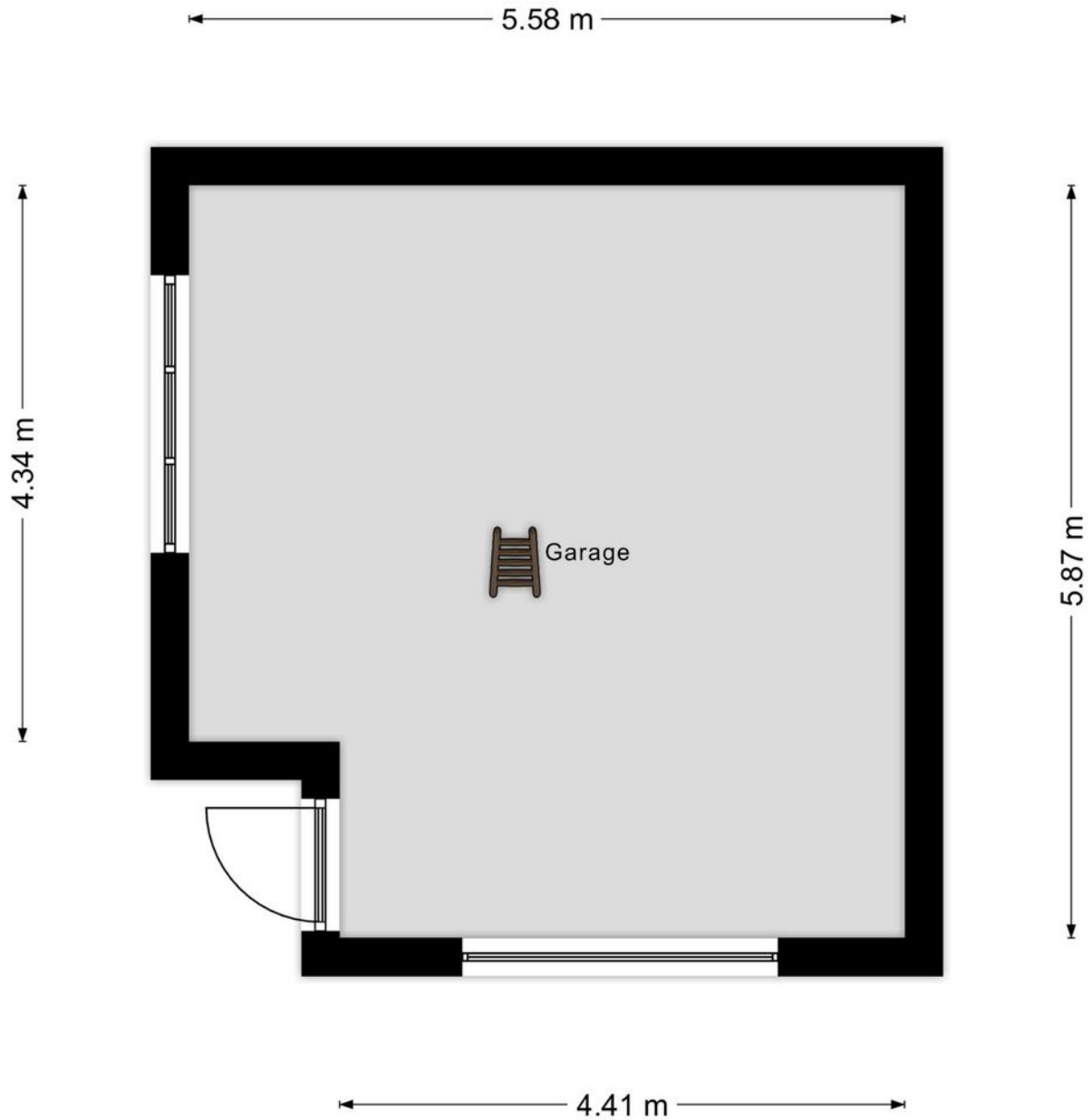
PLATTEGROND



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



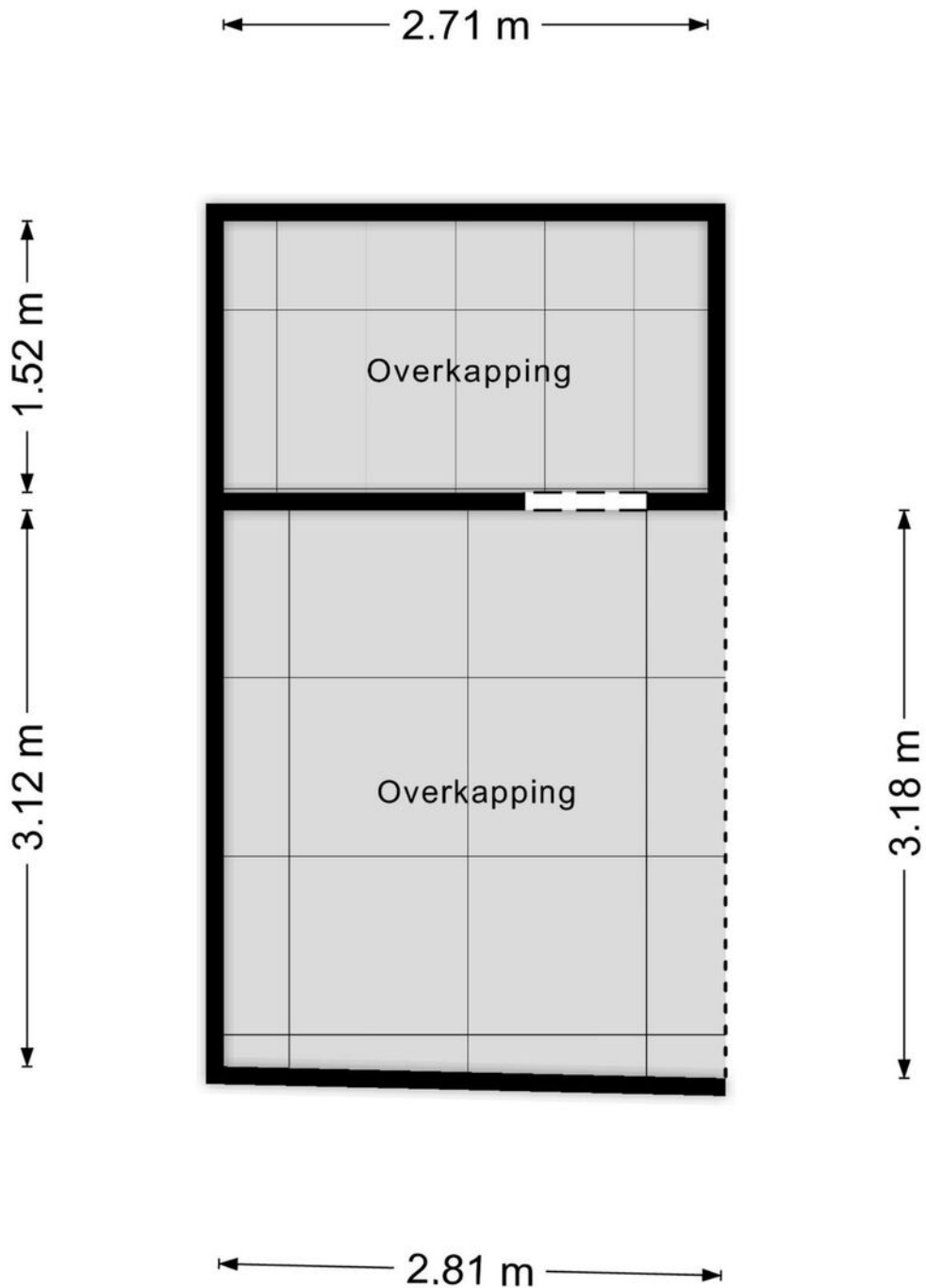
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bij verwarmingsketel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Keukenaccessoires, te weten

-

X

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

X

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- wastafel

X

- planchet

X

toilet

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregeningsinstallatie en pomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Pomp sproei installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Robotmaaier 1		X	
- Robotmaaier 2			X





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



Willem Janssen
Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven
Commercieel medewerkster Frontoffice



Martijn Vosmar
Makelaar & Taxateur Wonen



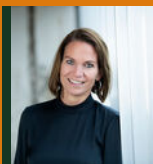
Floris Heeringa
Commercieel medewerkster



Jasper van den Broek
Makelaar & Taxateur Wonen



Aya Hustings
Nieuwbouwconsulente



Marieke van den Akker
Kandidaat-Makelaar



Mitchell Zenhorst
Vastgoedadviseur



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 www.hetwaarehuis.nl

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

