



de sleutel tot
ieders droomhuis 

Victordal 13 Valkenswaard

Makelaar, dat lijkt mij een heel leuk vak! Dit is een opmerking die ik, sinds mijn start in de makelaardij in 1997, heel vaak te horen krijg. En ik moet toegeven het is ook een heel leuk vak. Iedere dag ontmoet ik weer nieuwe, bijzondere mensen. Ik kom bij veel mensen thuis. Wanneer ik een koper en een verkoper bij elkaar kan brengen is dit voor mij de kroon op mijn werk. Een tevreden klant maakt mijn dag goed.

Met vele jaren ervaring in de makelaardij is er geen enkele casus waar Emmie de oplossing niet voor vindt. Als makelaar heeft ze sinds 2007 al vele mensen mogen begeleiden naar hun nieuwe thuis. Met haar positieve uitstraling en enthousiasme staat zij iedereen te woord en kun je rekenen op professioneel en persoonlijk advies. Emmie draagt met haar punctualiteit, kennis en passie bij aan het ontzorgen van onze klant.

De spin in het web van ons makelaarskantoor. Danish is vaak het eerste aanspreekpunt, of je nu belt of bij ons op kantoor binnenstapt. Daarnaast is ze verantwoordelijk voor het creëren van de prachtige magazines die onze huizen presenteren. Bezichtigingen begeleiden is een van haar favoriete taken, ze heeft al veel kopers geholpen hun droomhuis te vinden. Ze brengt graag een persoonlijk tintje aan het proces door o.a. het verkoopbord te plaatsen bij trotse verkopers.

Anita Fiers

NVM Register makelaar
anita@pitmakelaars.com
(06) 21 931 959

Emmie Bogaart

NVM makelaar
makelaar@pitmakelaars.com
(06) 57 003 698

Danish Wouters

makelaar@pitmakelaars.com
(06) 10 494 087





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	7
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Garage & berging	21 m ²
Perceeloppervlakte	183 m ²
Inhoud	472 m ³
Bouwjaar	1975
Energie label	C



Ruim wonen in het geliefde Dommelen

Welkom aan Victordal 13, een goed onderhouden, ruime woning in het geliefde Dommelen, waar ruimte, comfort en een prettige woonomgeving samenkomen. Deze leuke woning biedt alles wat je zoekt als starter of jong gezin: een eigen parkeerplaats met garage, een lichte woonkamer, drie ruime slaapkamers en een verrassend ruime zolder met maar liefst twee extra (slaap)kamers en een berging.

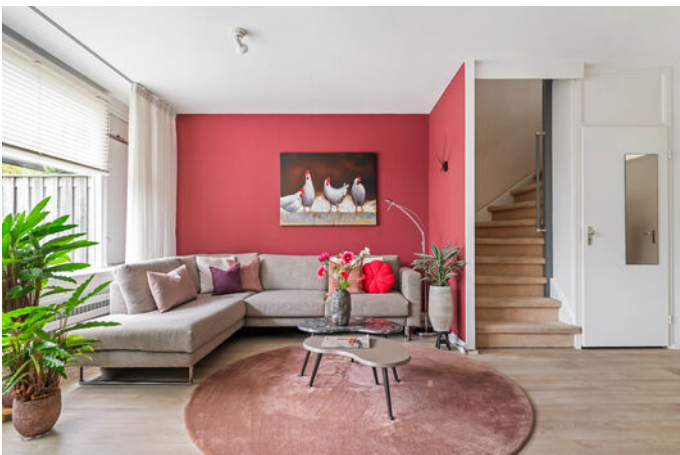
Het huis is gelegen in het populaire Dommelen, een groene en rustige wijk van Valkenswaard. Op loopafstand vind je basisscholen, speeltuintjes, sportvoorzieningen, supermarkten en diverse winkels. Binnen enkele minuten fiets je naar het gezellige centrum van Valkenswaard met zijn winkels, terrassen en restaurants. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken: de Dommelvallei en de Malpie liggen op korte afstand, ideaal voor een wandeling of fietstocht.

- Het huis is geïsoleerd middels dak- en deels muurisolatie. De woning is voorzien van houten kozijnen met deels dubbel glas. De voorzijde van de begane grond is voorzien van een kunststof kozijn met HR+ + beglazing.

- Met een eigen parkeerplaats en berging/garage recht voor de deur heb je altijd de mogelijkheid om je auto te parkeren.

- Met 5 royale slaapkamers is dit huis een ideale plek om familie of vrienden te ontvangen.

- Een mooi aangelegde, diepe achtertuin gelegen op het gunstige westen. De tuin is te bereiken middels een vrije achterom en er is een leuk tuinhuis om al je tuingereedschap op te bergen!





Entree

Voor het huis ligt een leuke voortuin. Vanwege de ligging van het huis en de garage is hier volop privacy. Via een mooie kunststof voordeur betreed je deze ruime woning.

Bij binnenkomst valt de ruimte en het licht die deze woning te bieden heeft direct op!

Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de royale woonkamer.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een garderobe.

Het toilet is volledig betegeld en lekker fris. Er is een vrij hangend toilet met een bijpassend fonteintje gerealiseerd.







Woonkamer

De woonkamer is een fijne leefruimte waar comfort en gezelligheid perfect samenkomen.

Dankzij de grote raampartijen valt er lekker veel licht binnen, wat zorgt voor een warme en open sfeer. De praktische indeling biedt volop mogelijkheden: plaats met gemak een royale hoekbank om samen te ontspannen én een ruime eethoek voor gezellige diners.

Er ligt een eigentijdse pvc vloer en de wanden en het plafond zijn strak gestuct.

Vanuit de woonkamer stap je zo de heerlijke achtertuin in.









Keuken

De gesloten keuken heeft een royale hoekopstelling en is praktisch ingericht. Er is gekozen voor een combinatie van houtlook kastjes met een kunststof werkblad.

De keuken is voorzien van alle inbouwapparatuur die je nodig hebt om heerlijk te kunnen koken. Er is een inductie kookplaat met fraaie afzuigkap, een vaatwasser, heteluchtoven, een magnetron en een koel-/vriescombinatie.

Dankzij het grote raam valt er lekker veel licht binnen en kijk je tijdens het koken vrij weg over de straat aan de voorzijde.







Tuin

De gezellige, diepe achtertuin is mooi aangelegd en gelegen op het gunstige westen.

Doordat de tuin speels is aangelegd met een zonneterras, een strak gazon en een rijke variatie aan vaste planten is dit een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven.

Of je nu lekker wilt genieten van de zon, tuinieren of buiten eten met familie en vrienden, hier kan het allemaal. Door de grootte van de tuin is er altijd wel een zonnig- of juist schaduw plekje te vinden.

Achterin de tuin tref je een praktische berging. Ideaal om je fietsen te stallen of je tuingereedschap op te bergen. De tuin is te bereiken middels een vrije achterom.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je drie royale slaapkamers en een badkamer.

De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een royale, vaste kast en een airco.

De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is lekker ruim en licht. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kast.

Zelfs de derde slaapkamer heeft een praktisch formaat en is ideaal te gebruiken als kinderkamer, maar ook als werk- of kastenkamer!

Alle slaapkamers zijn voorzien van dezelfde kwaliteiten en afwerkingen zoals een nette vloerbedekking en gestucte wanden en plafond.









Badkamer

Heerlijk ontspannen in deze ruime, lichte badkamer!

De badkamer is keurig afgewerkt en fijn ingedeeld. Dankzij het grote raam komt er volop daglicht binnen wat zorgt voor een frisse en ruime uitstraling.

De badkamer is voorzien van een royale douche, een vaste wastafel in een praktisch meubel met extra bergruimte, een toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

De badkamer is volledig betegeld en de lichte kleurstelling geven de badkamer een verzorgde en tijdloze uitstraling.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een ruime overloop, een was-/bergkamer, een multifunctionele kamer en een gave volwaardige slaapkamer.

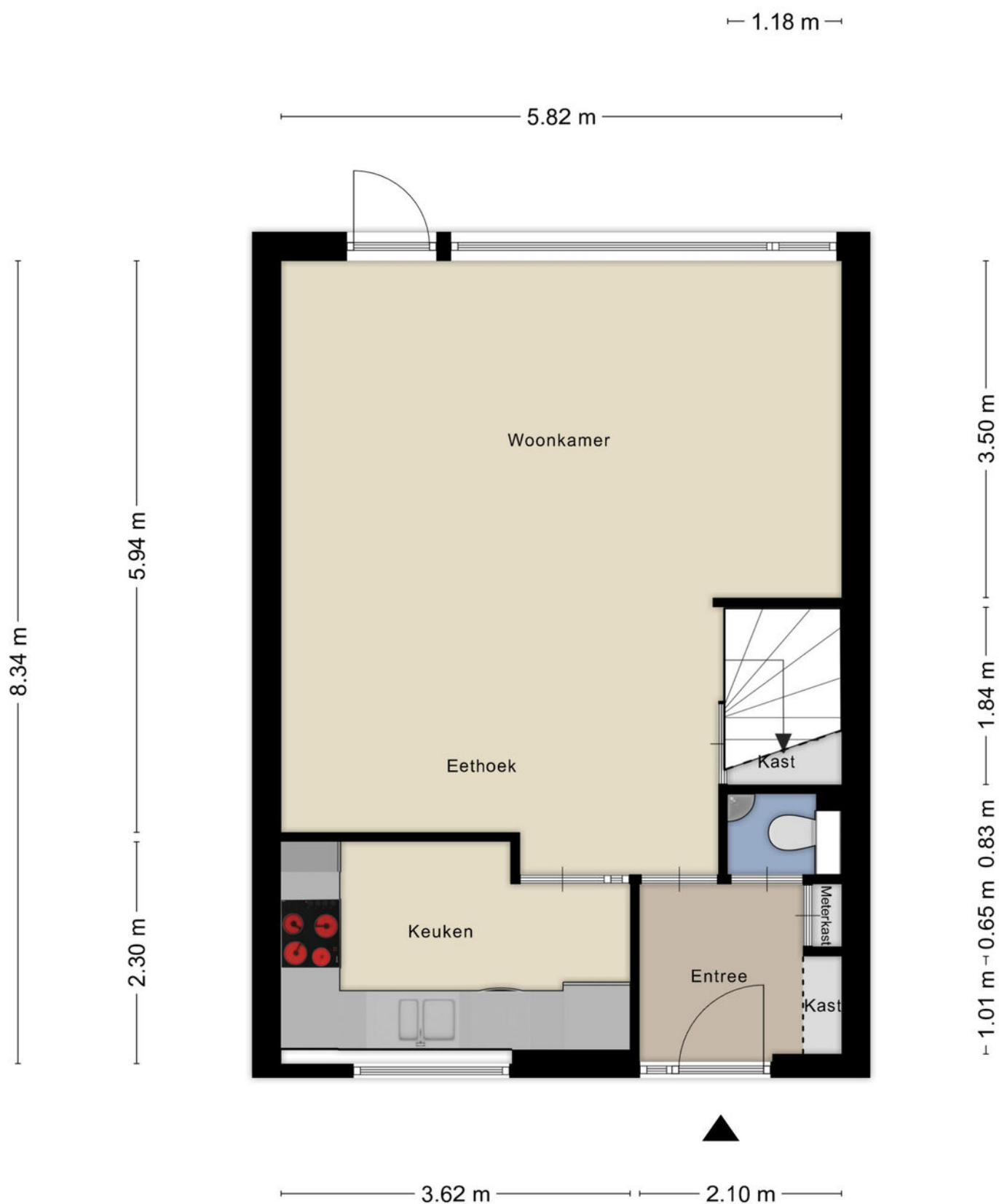
Vanuit de overloop heb je toegang tot de was-/bergruimte, hier tref je ook de cv-ketel. Ook kun je vanuit de overloop de multifunctionele kamer bereiken, welke je helemaal naar eigen wens kunt indelen.

De leuke zolderkamer is lekker groot en mooi opgeknapt. Door de hoge nok voelt de kamer nog ruimtelijker. Dankzij het grote raam geniet je ook hier van de natuurlijke lichtinval. Tevens is er over de volle breedte een vaste kast gerealiseerd.





Begane grond

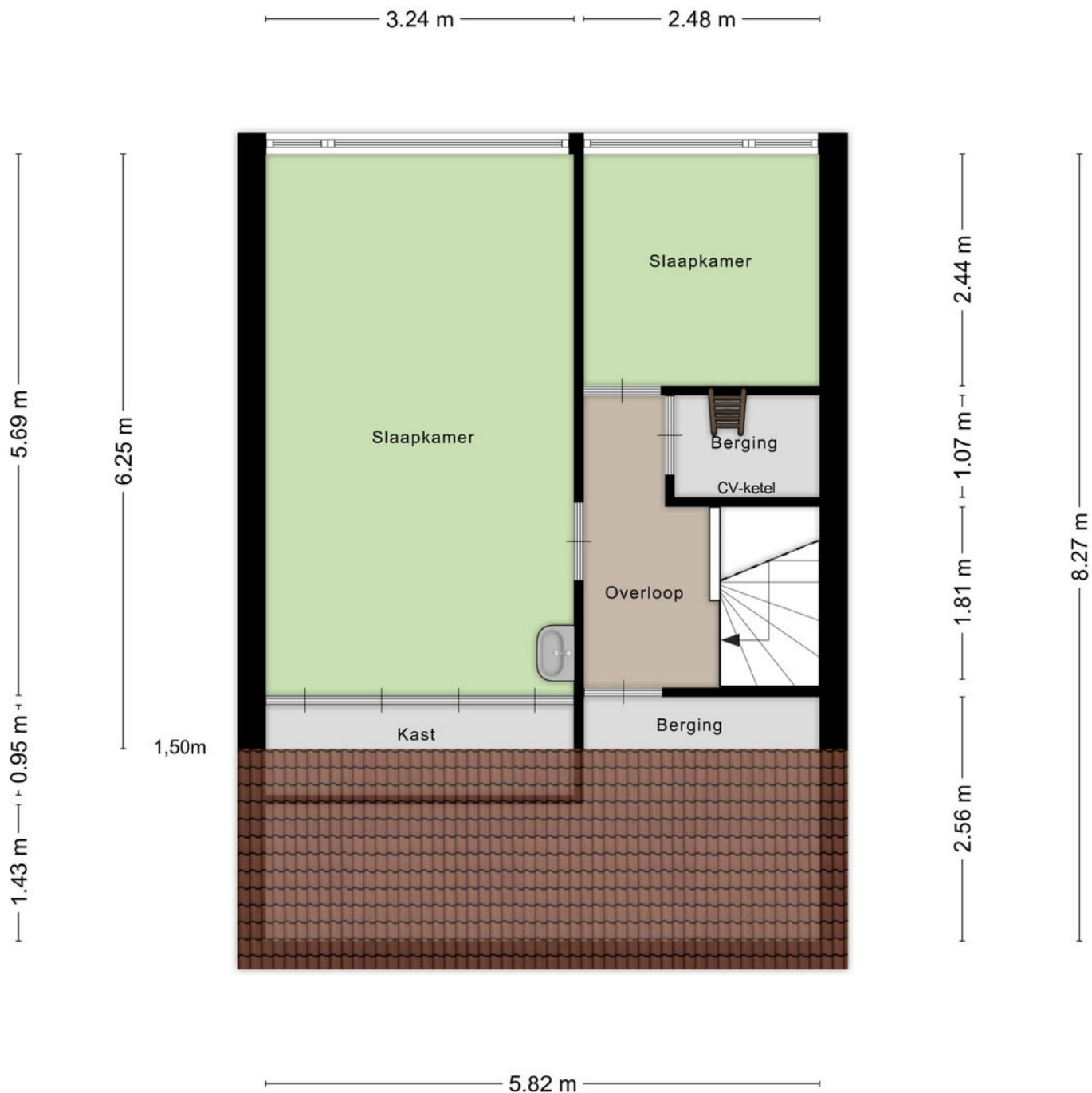


Eerste verdieping



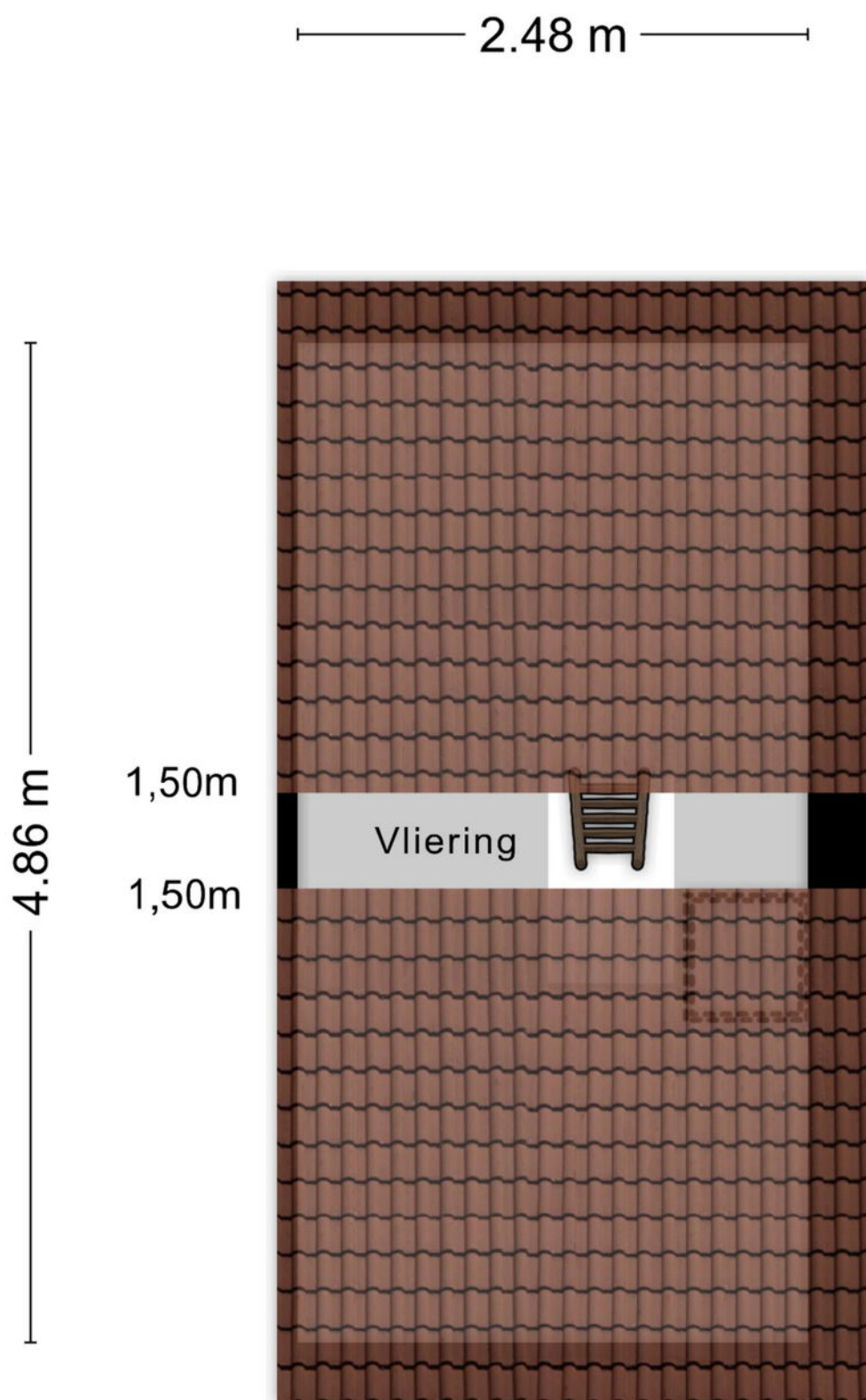
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



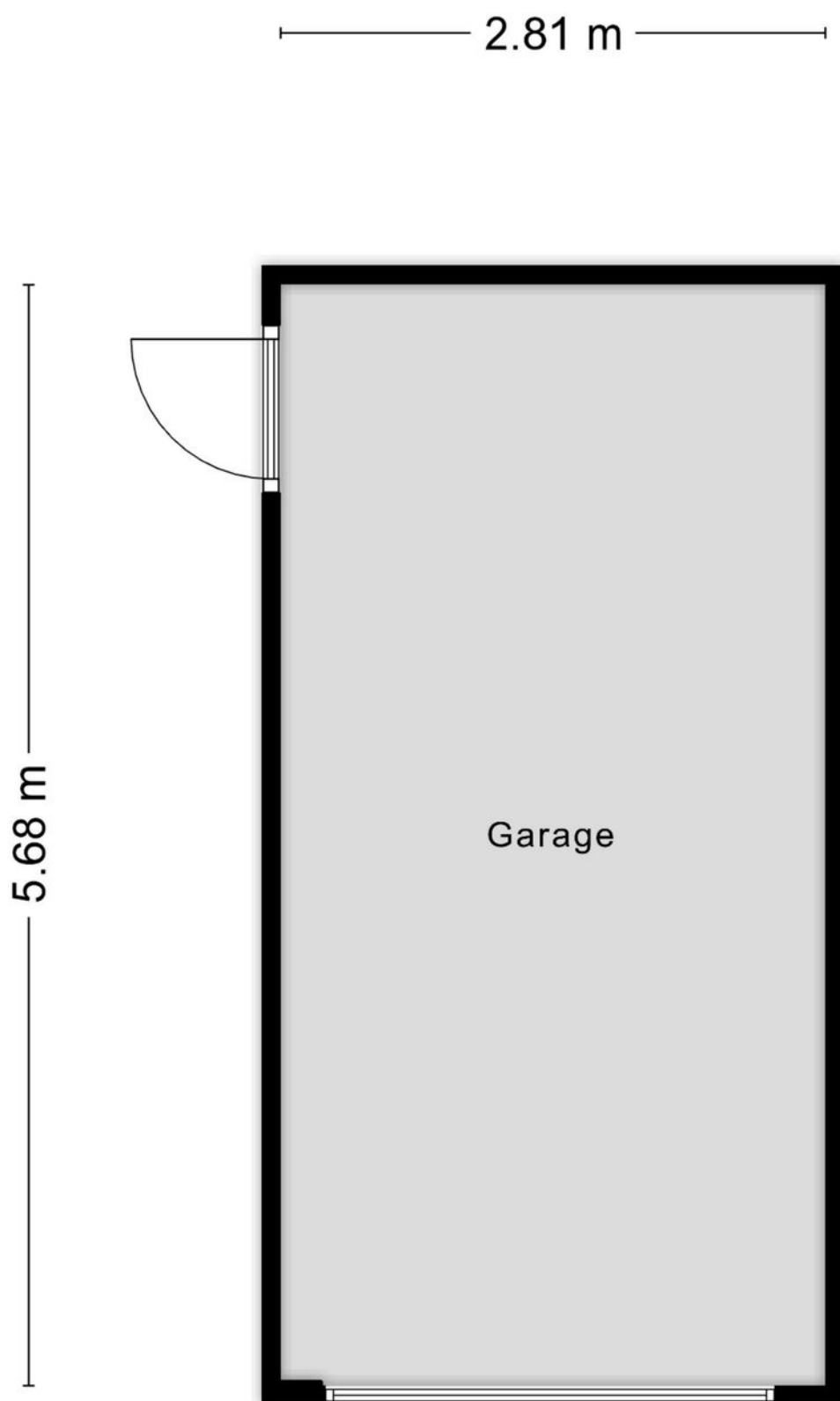
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Derde verdieping



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

Garage



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Victordal 13



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenswaard

Sectie G

Perceel 3881

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Algemene informatie

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Makelaarscourtage komt voor rekening van de verkoper. U kunt uw eigen NVM aankoopmakelaar inschakelen.

Hoewel wij bij de samenstelling van deze brochure nauwkeurig te werk zijn gegaan, kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden.

Wanneer u deze woning koopt, dient u bij de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie af te geven ter grootte van 10% van de koopsom.

Graag horen wij uw reactie na de bezichtiging van deze woning.



BURO BEERENS

Buro Beerens

Bij Buro Beerens kun je met al je financiële vragen terecht bij de onafhankelijke en erkende adviseurs, die zowel gespecialiseerd zijn op het gebied van hypotheeken als verzekeringen.

Buro Beerens is er voor je om een passend advies te geven bij jouw situatie, hoe deze dan ook in elkaar steekt.

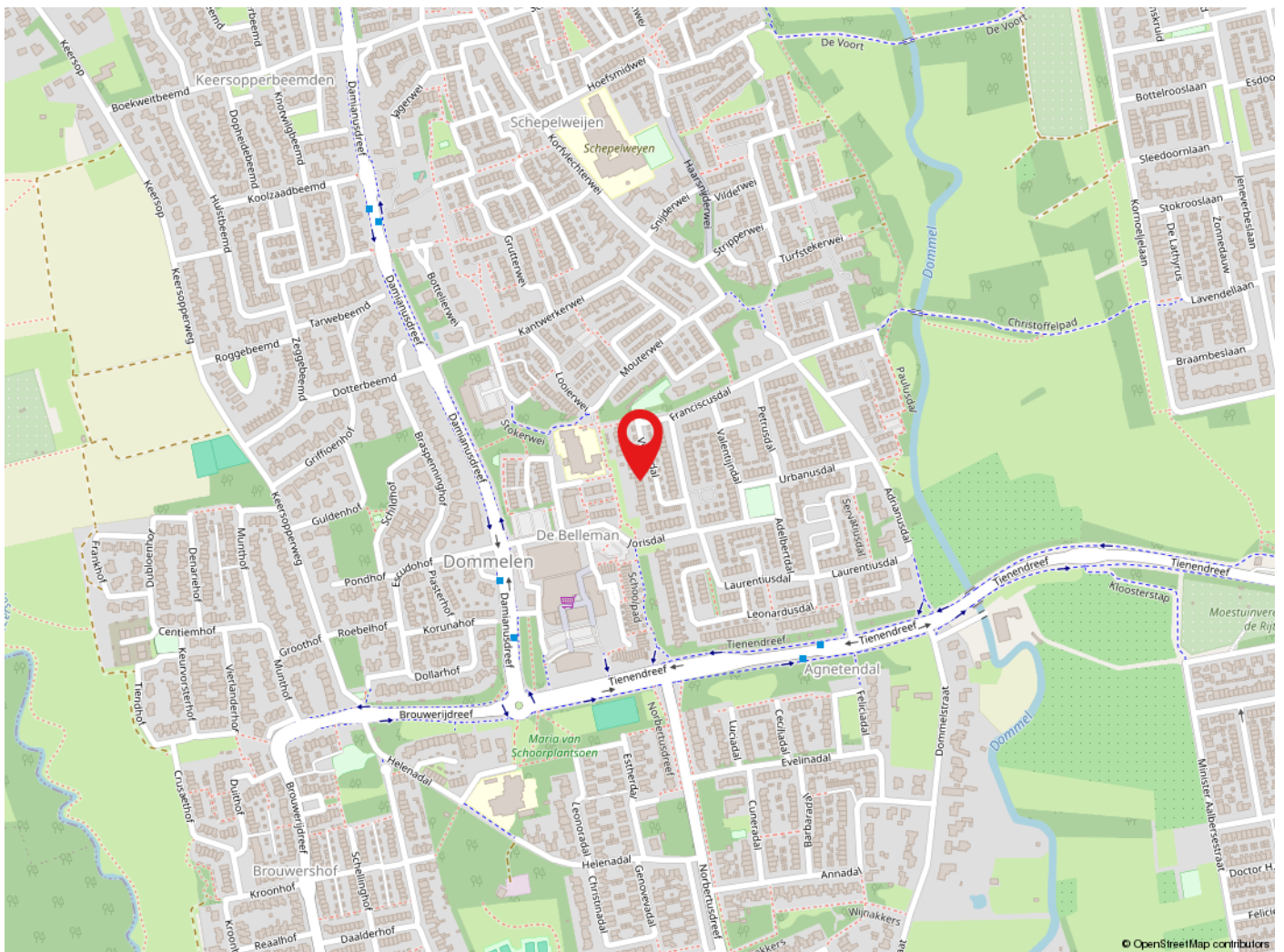
Heb jij behoefte aan financieel advies? Kom gerust eens langs of maak een afspraak. Liever online afspreken? Maak dan een videochat- of belafspraken. Het eerste gesprek is altijd kosteloos en vrijblijvend.

T: 040 223 0900

E: info@burobeerens.nl



Locatie



Valkenswaard

Een Bourgondische gemeente in het hart van de Nederlandse Kempen. Valkenswaard heeft een verrassend veelzijdig voorzieningenniveau, zowel in sociaal, cultureel, sportief als recreatief opzicht. De gemeente is een plek voor levensgenieters. Voor natuurliefhebbers en cultuursnuivers, voor funshoppers en culinaire fijnproevers, voor stappers en sportievelingen. Maar ook voor de allerkleinsten valt er genoeg te beleven. Elk weekend wordt er wel iets georganiseerd!



de sleutel tot
ieders droomhuis



Tel: 040-2553003
makelaar@pitmakelaars.com

Anita Fiers: (06) 21 931 959

www.pitmakelaars.com