

Gelegen op courante locatie een uitgebouwd half vrijstaand vooroorlogs karakteristiek herenhuis met dubbele garage en prachtige diepe achtertuin.



Ligging : Kleine Meerlaan 12, Valkenswaard.

Aanvaarding : in overleg

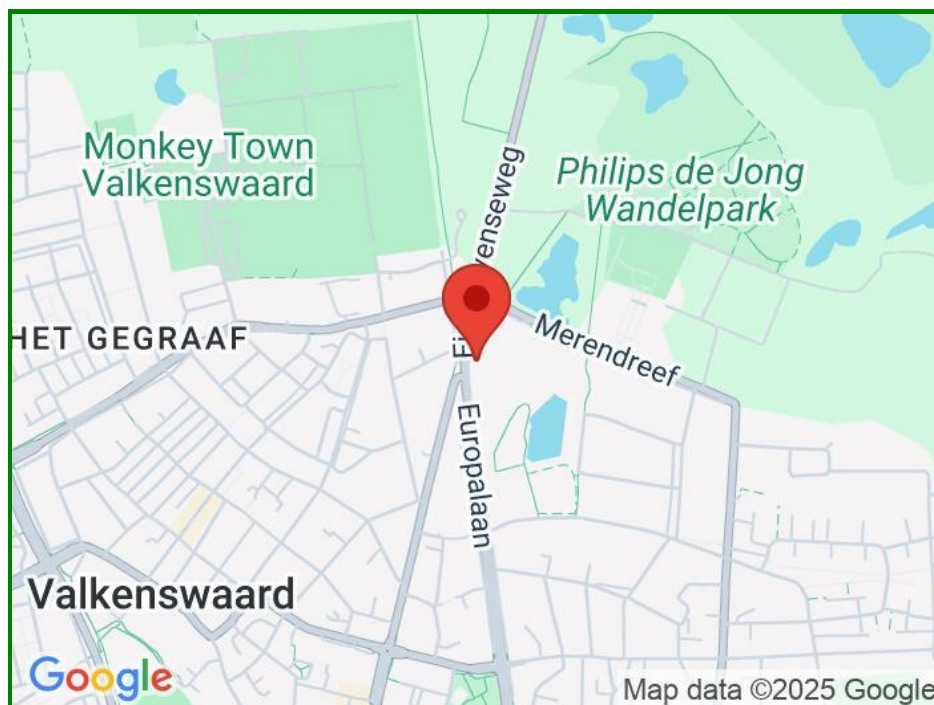
**Perceel : 830 m² groot.
(kad. Gem. Valkenswaard, sectie B, nr.
4217).**

Vraagprijs : € 795.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 795.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 646 m ³
Perceel oppervlakte	: 830 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 173 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: In centrum, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras 522 m ² (2.900 bij 1.800)
Garage	: Vrijstaand steen, Parkeerplaats 35 m ²
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

Globale Toelichting

Gelegen op courante locatie nabij het centrum een uitgebouwd half vrijstaand vooroorlogs karakteristiek herenhuis met dubbele garage en prachtige veel privacy biedende tuin.

Indeling:

Begane Grond:

Ruime entree met meterkast en trapopgang naar eerste verdieping.

Ruime zit/eetkamer met erker aan de voorzijde.

Vanuit het eetgedeelte is een ruime verdiepte kelderkast te bereiken.

Aansluitend middels openslaande deuren is een tuinkamer te bereiken. Vanuit de tuinkamer toegang tot een gedeeltelijk overdekt zonneterras en de ruime werkkeuken.

De keuken is vernieuwd in 1998, de ingebouwde apparatuur is recentelijk nog gedeeltelijk vernieuwd.

De keukeninrichting bestaat uit meer dan voldoende onder- en bovenkasten alsmede ingebouwde keramische kookplaat, roestvrij stalen afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast.

Vanuit de keuken heeft men toegang tot een portaal met een loopdeur naar het terras.

Grote praktische provisiekast/berging met uitstort gootsteen.

Luxe betegeld gemoderniseerd gastentoilet afgewerkt met een wandcloset en fonteintje.

N.B.

Gehele parterre is voorzien van vloerverwarming met nog enkele decorradiatoren.

Eerste Verdieping:

Overloop.

Zeer ruime ouderslaapkamer gelegen aan de voorzijde met toegang tot balkon.

Deze kamer heeft een ruime inloopkast en airco.

Slaapkamer 2 is ideaal als kinderkamer en voorzien van airco.

Slaapkamer 3 is het kleinst en goed te gebruiken als baby/werkkamer.

Momenteel is deze kamer in gebruik als waskamer met alle benodigde aansluitingen voor wasmachine en droger.

Zeer luxe gemoderniseerde en ruime badkamer. De badkamer heeft een ligbad, inloop douche, vaste wastafel met bijpassend badkamermeubel, decorradiator en wandcloset. Vloerverwarming completeert dit fraaie geheel.

Tweede Verdieping:

Via vaste trap te bereiken voorzolder.

Twee ruime gezellige kinderkamers, beiden voorzien van airco, ingebouwde kastruimte en een dakkapel.

Cv. kast met Hr. combiketel uit 2023.

Via vlizotrap bereikt men nog een praktische bergzolder.

BUITEN:

De diepe achtertuin biedt veel privacy.

Het tuingedeelte is afgescheiden van de oprit omdat er een recht van overpad op gevestigd is naar een buurperceel.

Aan het huis vast is een ruime in spouw gebouwde berging welke is voorzien van aansluitingen voor water en elektra.

Achter in de tuin bevindt zich een zeer ruime volledig geïsoleerde verwarmde garage.

Deze garage is geschikt voor het stallen van minstens 2 auto's en is en toegankelijk middels een elektrisch bedienbare garagedeur en aparte loopdeur.

Achter in de tuin bevindt zich nog een vijverpartij, zonneterras en volière/ kippenren.

ALGEMEEN:

* Bouwjaar: 1935, uitgebouwd en gemoderniseerd in 1998.

* Perceel grootte: 830 m²

* Inhoud: 646 m³ exclusief garage

* Woonhuis voorzien van dubbel glas

* Energielabel C.

* Diepe veel privacy biedende achtertuin

* Gunstig gelegen t.o.v. centrum Valkenswaard, openbaar vervoer en middelbaar onderwijs.

* De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

* Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend. In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



MAKELAARS

040-222 37 77

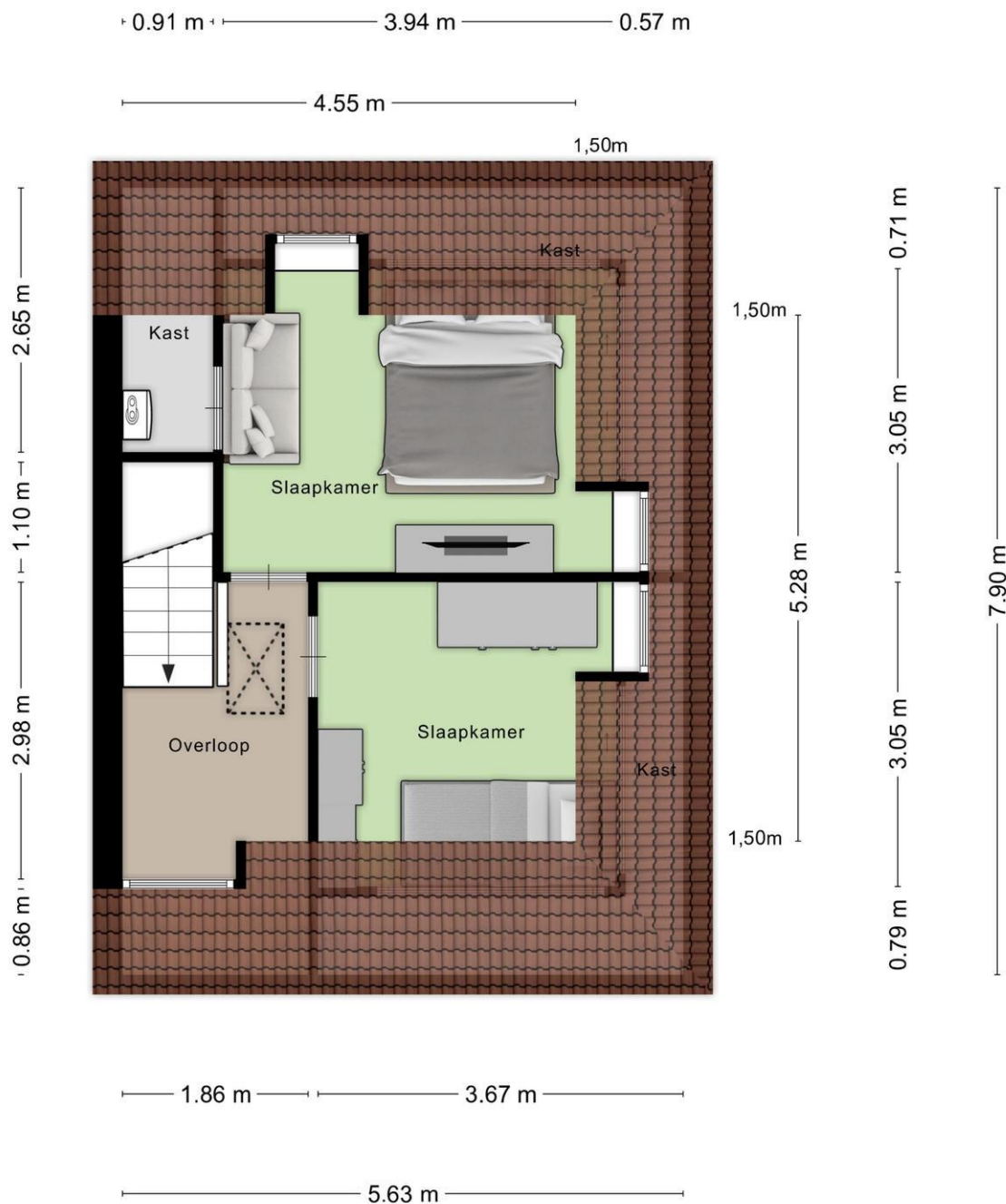
Wij nodigen u graag uit om te komen kijken!



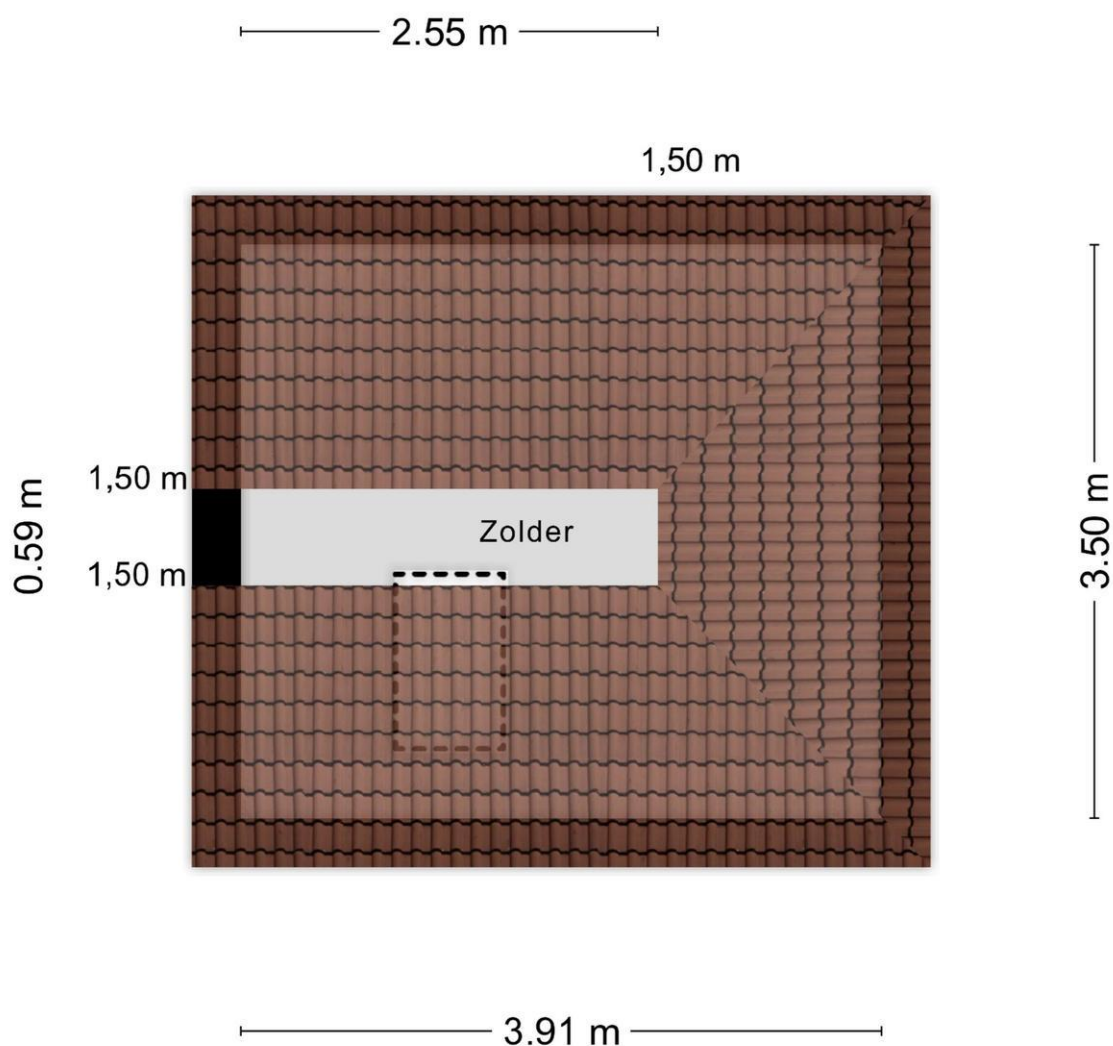
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieboer www.zieboer.nl



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



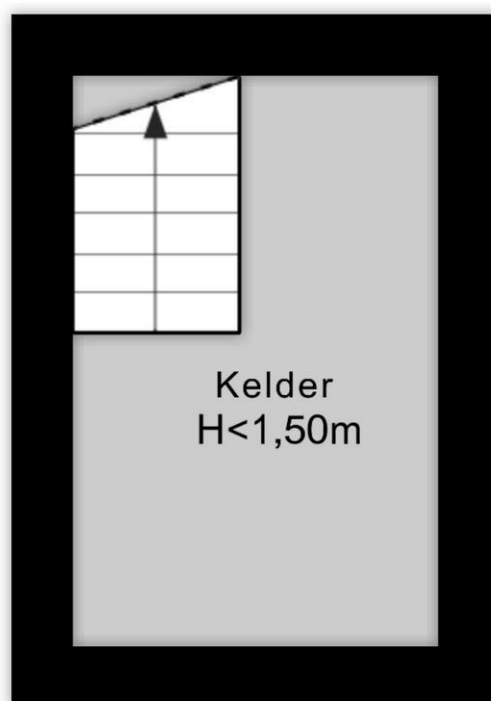
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

1.81 m

2.82 m



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



