



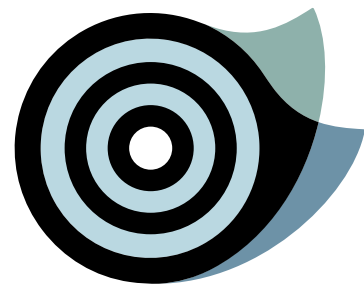
NIELS DE CORT

MAKELAARS • WOONADVIES



TE KOOP

De Aa 22, Valkenswaard

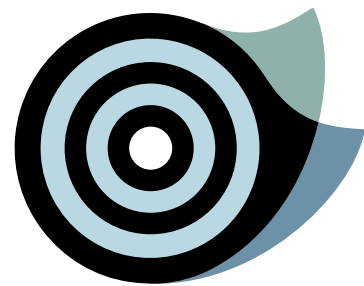


De Aa 22, Valkenswaard

“Fantastische, volumineuze en comfortabele vrijstaande woning op een mooie woonlocatie aan een kindvriendelijke woonstraat in Lage Heide!

Deze woning in Dommelen is op alle verdiepingen compleet en modern afgewerkt en heeft een zeer prettige en alles omvattende woningindeling met naast de gebruikelijke ruimtes eveneens een bijkeuken, werk-/speelkamer en fantastische tuinkamer op de begane grond. Daarnaast heeft de eerste verdieping 3 grote slaapgelegenheden, een zeer luxe badkamer en separaat toilet. Tot slot een open, royale tweede verdieping met nog volop potentie en mogelijkheden voor het creëren van meerdere ruimtes. Dit alles is gelegen op een perceel van mooie omvang met royaal multifunctioneel bijgebouw/garage, een tuinhuis en zonnige achtertuin.”

bouwjaar	2019
woonoppervlakte	242 m ²
perceeloppervlakte	563 m ²



WONING

- Entree waar je binnenkomt in de hal met toiletruimte en 'robuuste' trapopgang.
- De woonkamer is ruim opgezet met een royale zithoek en eethoek.
- Middels een schuifdeur is aan de voorzijde een werk-/speelkamer bereikbaar.
- De vloer is afgewerkt met een stoere betonlook en is voorzien van vloerverwarming.
- De tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met de buitenoverkapping.
- De keuken heeft een uitgebreide, moderne keukeninrichting en ruim kookeiland.
- Ruime bijkeuken met een tweede keukenopstelling.
- De 1e verdieping heeft een drietal slaapkamers, luxe badkamer en separaat toilet.
- De royale, open tweede verdieping heeft potentie voor het maken van extra kamers.

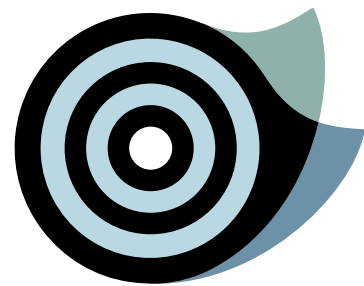










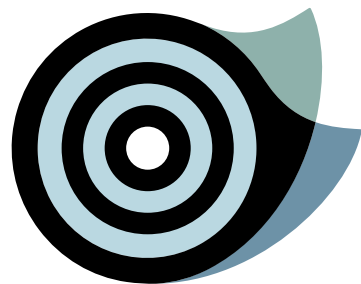


BUITEN

- Verzorgde voortuin met oprit, overdekt achterom en toegang tot garage/bijgebouw.
- Fraai aangelegde, op het zuiden gesitueerde achtertuin.
- Volop privacy, een gezellig tuinhuis en er is extra bergruimte achter het bijgebouw.
- Het bijgebouw/garage is volledig geïsoleerd en heeft een meterkast en combiketel.
- Deze ruimte is voorzien van een keukenopstelling, badkamer, toilet en vaste trap naar een open zolder. Kortom: voor vele doeleinden geschikt!







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (m.u.v. de olijfbom)	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis	☒	☐	☐	☐
Buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
Beregeningspomp	☒	☐	☐	☐
Speeltoestel	☐	☐	☐	☒
Vijver met accessoires	☐	☐	☐	☒
Losse potten/bakken	☐	☒	☐	☐
Overige tuin	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlagstokhouder	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie + camera's	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonneluifel	☐	☐	☐	☒
Zonnescreens	☐	☐	☐	☒
Horren	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Raamdecoratie, te weten:					Keukeninrichting	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gordijnen	☒	☐	☐	☐	- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐	- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐	- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒	- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- luxaflex	☒	☐	☐	☐	- combi magnetron/oven	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:					- magnetron	☐	☒	☐	☐
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒	- oven	☒	☐	☐	☐
- houten vloer	☐	☐	☐	☒	- vriezer	☒	☐	☐	☐
- laminaatvloer	☒	☐	☐	☐	- stoomoven	☒	☐	☐	☐
- tegelvloer	☒	☐	☐	☐	- quooker	☒	☐	☐	☐
- vinylvloer 1e verdieping	☒	☐	☐	☐	Kasten, te weten:				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐	- kastenwand inloop slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐	Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:					Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
- keukenboiler	☒	☐	☐	☐	Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐	Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, etc.)	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐	Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐	Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒					
Verlichting, te weten:					Overig				
- inbouw	☒	☐	☐	☐	Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten,				
- opbouw	☐	☒	☐	☐	huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen	☐	☐	☐	☒
Legplanken, te weten:					Overige zaken	☐	☐	☐	☒
- trapkast/kelder	☒	☐	☐	☐					
- garage/berging	☒	☐	☐	☐					



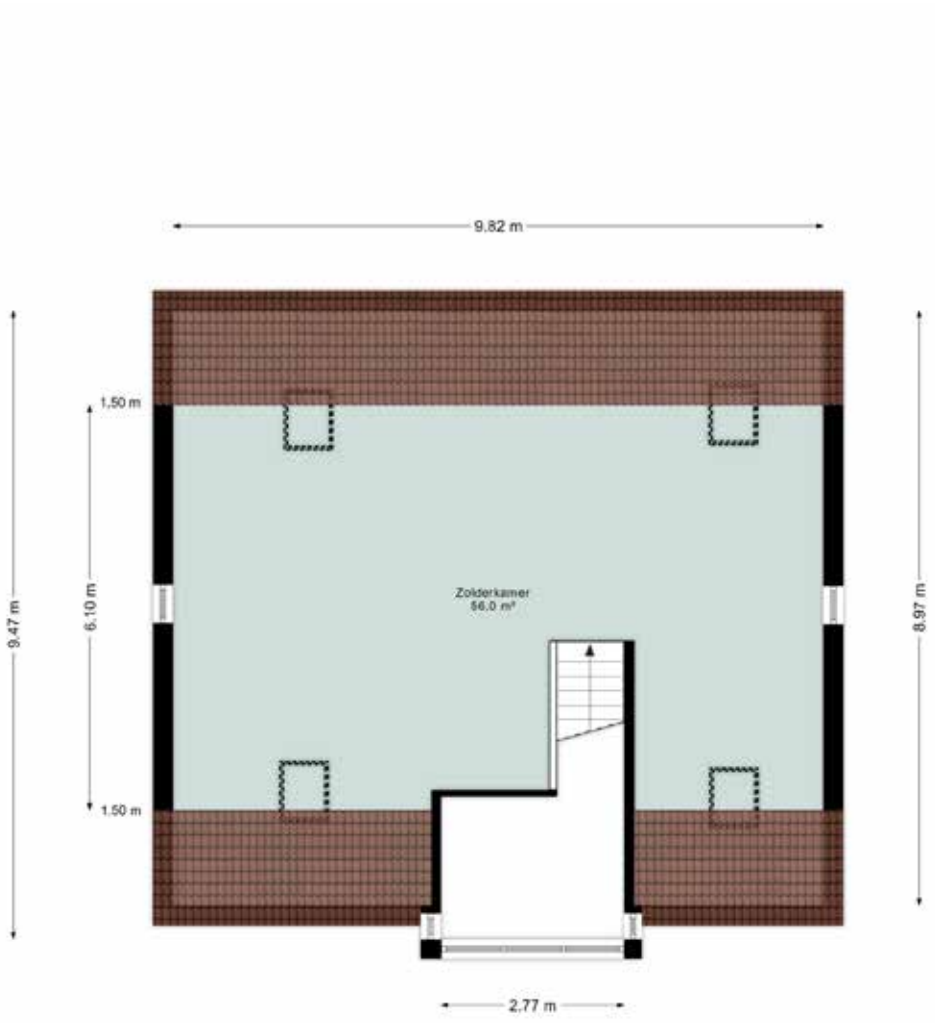
gebruiksoppervlakte wonen	242,3 m ²
overige in pandige ruimte	24,8 m ²
gebouwgebonden buitenruimte	52,5 m ²
externe bergruimte	76,9 m ²

[illegible]

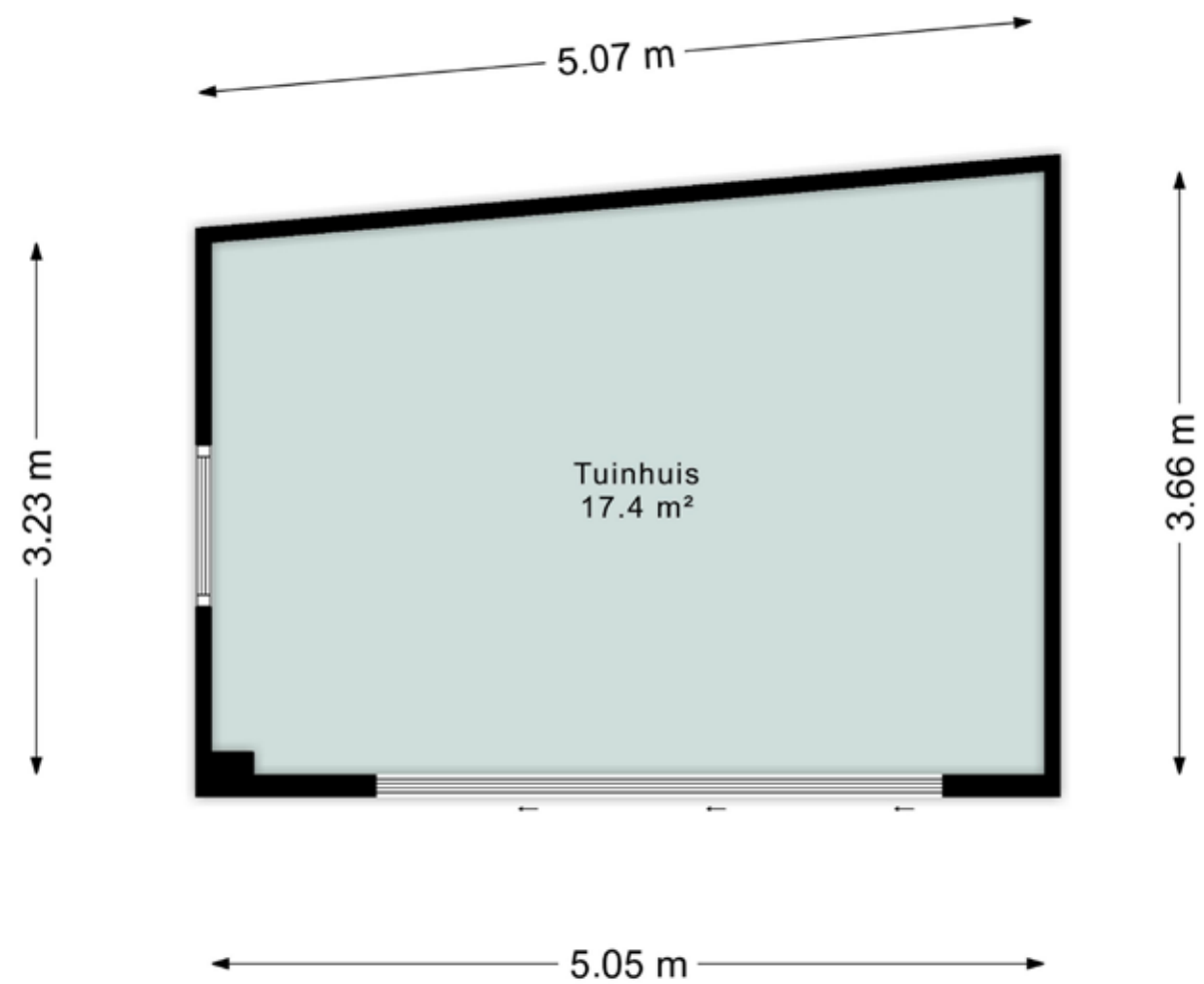
Eerste verdieping



Tweede verdieping

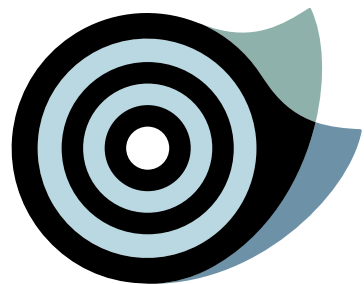


Tuinhuis



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





KADASTRALE KAART

- Perceeloppervlakte 563 m².
- Kaart noord gericht.
- Schaal 1 : 500.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Valkenswaard

H

440

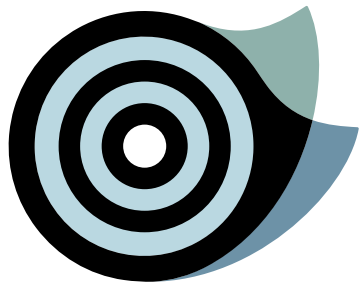
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	+ ++	7	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3	Daken	+ ++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4	Vloeren	++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5	Ramen	++	11	Koeling	Koeling aanwezig
6	Buitendeuren	- +/- + ++	12	Zonnepanelen	4788 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 18,7 %
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

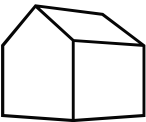
Over deze woning

Adres
De Aa 22
5551NK Valkenswaard

BAG-ID: 0858010000019253

Detailaanduiding	Bouwjaar	2019
	Compactheid	2,02
	Vloeroppervlakte	240m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam PTA Hoeks	Vakbekwaamheidsnummer 8945.3675.9074
--------------------------	--

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Inschrijfnummer EPG2022-69W	KvK-nummer 85722022
---------------------------------------	-------------------------------

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



WEET VAN WONEN

Wij zijn meer dan een makelaar. Wij gaan als makelaars en woonadviseurs niet voor een éénmalige transactie, maar voor een langdurige relatie. Zo adviseren wij je naar behoefte over uiteenlopende vraagstukken rondom 'wonen'. Denk aan vragen rondom: verbouwen, hypotheek oversluiten, duurzaamheid, inrichting etc. Wij zijn niet alleen een makelaar. Wij zijn meer. Een buurman, een vriend, een adviseur, een specialist én een sparringpartner.

Wij als team staan voor je klaar, loop binnen bij ons kantoor of bel voor vragen en/of advies!



TEAM NIELS DE CORT

Ons team bestaat uit Niels de Cort, 22 jaar actief als NVM-makelaar in Valkenswaard en Bergeijk en Bas van Ginneken, ruim 17 jaar actief als NVM-makelaar in Eindhoven, Aalst, Waalre en Valkenswaard. De binnendienst wordt actief aangestuurd door Anke van der Schaaf; ons zonnetje in huis.

Wat doet Niels de Cort Makelaars & Woonadvies

We zijn onder andere actief als verkoop- en aankoopmakelaar van bestaande woningen, het verkopen van nieuwbouwprojecten, taxeren van woningen voor diverse doeleinden, verhuren van woningen en adviseren van particuliere en zakelijke klanten over alles wat met onroerend goed te maken heeft. We zijn van alle markten thuis en dat merk je.

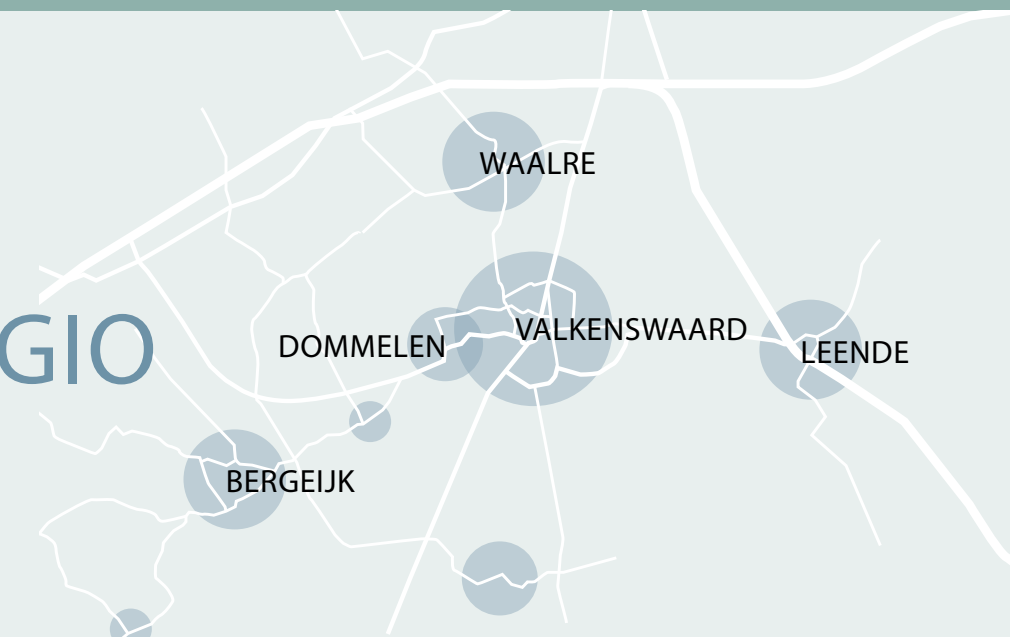
ALGEMENE INFORMATIE

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor. Een bezichtiging is voor zowel de verkoper als de aspirant koper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als wij binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een eerste reactie mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Bij een positief resultaat bestaat de mogelijkheid om een tweede bezichtiging in te plannen.

Alle door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg, nauwkeurig samengesteld, teneinde u zo goed en compleet mogelijk te informeren. Voor het verkrijgen van de juiste en volledige gegevens zijn wij grotendeels afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen enkele vorm van aansprakelijkheid ten aanzien van de verstrekte informatie.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris.

THUIS IN DE REGIO



WEET VAN WONEN.



Waalreseweg 1d | 5554 HA Valkenswaard | Tel: 040 2071320 | info@nielsdecort.nl | www.nielsdecort.nl



vastgoedcert
gecertificeerd