



Peter van den Oetelaar
Lommers Makelaars



Past. Bolsiusstraat 8

5551 AA Valkenswaard

Welkom

Uw makelaar met gevoel

De woningmarkt is een complex vakgebied. Deskundigheid en ervaring zijn daarom onmisbaar bij de verkoop van een woning. Tenslotte gaat het om veel geld. Het ligt dan ook voor de hand om u uitvoerig en professioneel te laten adviseren. Peter van den Oetelaar beheerst dit vak tot in de puntjes. Ons kantoor maakt deel uit van de samenwerkende Lommers Makelaarsorganisatie en gebruikt dit grote regionale netwerk.

Peter van den Oetelaar Lommers makelaars is gespecialiseerd in de volledige woningmarkt van de gemeenten Bergeijk, Eersel en Valkenswaard. Wilt u een woning verkopen, kopen of laten taxeren? Wij staan voor u klaar! Wij bieden u graag de nodige persoonlijke aandacht en service om uw belangen optimaal te behartigen.

Maak vrijblijvend een afspraak en wij laten u merken wat wij bedoelen met gevoel.
Neem contact op met ons kantoor via 0497-515600 of eersel@lommersmakelaars.nl.



Peter van den Oetelaar

Registermakelaar-Taxateur VastgoedCert

0497-515600

eersel@lommersmakelaars.nl



Ons team

Peter van den Oetelaar is sinds 1993 actief in de makelaardij en vanaf 1999 maakt hij deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. De gemeenten Eersel, Bergeijk en Valkenswaard vormen zijn specifieke werkterrein.

Vol overgave doet hij zijn werk samen met zijn vrouw Henske met het doel om de belangen van zijn klanten zo optimaal mogelijk te behartigen.

Het kleinschalige team waarmee gewerkt wordt is zeer betrokken bij de mens achter de klant en heeft begrip voor de diverse situaties.



Peter van den Oetelaar

REGISTERMAKELAAR-TAXATEUR

0497-515600

eersel@lommersmakelaars.nl



Henske van den Oetelaar

OFFICE MANAGER



0497-515600

eersel@lommersmakelaars.nl

eersel.lommersmakelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	158 m²
Perceeloppervlakte	880 m²
Inhoud	560 m³
Externe bergruimte	53 m²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2
Bouwjaar	2024
Energieklasse	A++++

Vraagprijs € 975.000 k.k.





Algemeen + indeling

Wat een buitenkans! Deze splinternieuwe, royale boerderij-tweekapper (bouwjaar 2024) ligt op een markante, groene locatie aan de rand van de jonge en geliefde woonwijk 'Lage Heide'. Duurzaam, degelijk gebouwd en tot in detail eigentijds afgewerkt. Met onder andere een royale woonkamer, slaap- en badkamer op de begane grond, een grote multifunctionele garage, sfeervolle carport en een ruim perceel van maar liefst 880 m² is dit een woning die écht alles in zich heeft.

Droom jij van vrij wonen met volop ruimte, comfort en toekomstbestendigheid? Dan zou dit zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

LIGGING:

De Pastoor Bolsiusstraat is een fraaie, groene straat met een dorps karakter en een uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de korte afstand tot de Westparallel ben je binnen circa 10 minuten op de snelweg. Met de fiets bereik je snel Eindhoven en Veldhoven, terwijl basisschool, natuur en wandelgebieden zich letterlijk om de hoek bevinden. Rust, ruimte én bereikbaarheid komen hier perfect samen.

Algemeen:

- Bouwjaar: 2024.
- Perceeloppervlakte: 880 m².
- Energielabel A++++.
- Voorzien van HR Triple beglazing, Velux vensters en garage van HR ++ beglazing.
- Voorzien van WTW en warmtepomp.
- De begane grond en verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en separate thermostaten.
- Er is een alarmsysteem aanwezig.
- Er zijn maar liefst 36 zonnepanelen geplaatst.
- Met grote garage, multifunctioneel te gebruiken!
- Het parkeren van meerdere auto's kan gemakkelijk op eigen terrein.
- Zowel geschikt voor gezinnen als voor mensen die zoeken naar een levensloopbestendige woning!
- Gelegen op een zeer markante locatie met veel omliggend groen.





Begane grond

Via de oprit is er toegang tot de entree. De fraaie hal biedt toegang tot de meterkast, de woonkamer en de eiken houten trap naar de verdieping. Aansluitend bevindt zich een toiletruimte, met vrijhangend closet en een fontein.

De woonkamer en keuken vormen samen een heerlijke, lichte leefruimte. Aan de voorzijde is plek voor een comfortabele zithoek; aan de achterzijde is ruimte voor een grote eettafel met zicht op de tuin. Dankzij twee schuifpuien geniet je hier van een overvloed aan daglicht en een directe verbinding met buiten.

De open keuken beschikt over een wandopstelling en is voorzien van alles wat je van een luxe keuken mag verwachten!

Er is een hardstenen blad, grote koelkast, oven en een combi-oven. Verder is er een groot spoel-/kookeiland met hardstenen blad, spoelbak, Quooker, vaatwasser en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Er is tevens voldoende bergruimte om al je keukengerei op te bergen.

Een groot pluspunt is de extra werk-/hobbykamer aan de voorzijde van de woning, die ook uitstekend dienst kan doen als slaapkamer.

Aansluitend bevindt zich de badkamer op de begane grond, voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, maatwerk badmeubel met dubbele waskom en een vrijhangend toilet. Ideaal voor gelijkvloers wonen!

Via zowel de keuken als de badkamer is er toegang tot de bijkeuken/achterportaal, met deur naar de tuin en opstelling van de warmtepomp, WTW-installatie en warmwaterreservoir.









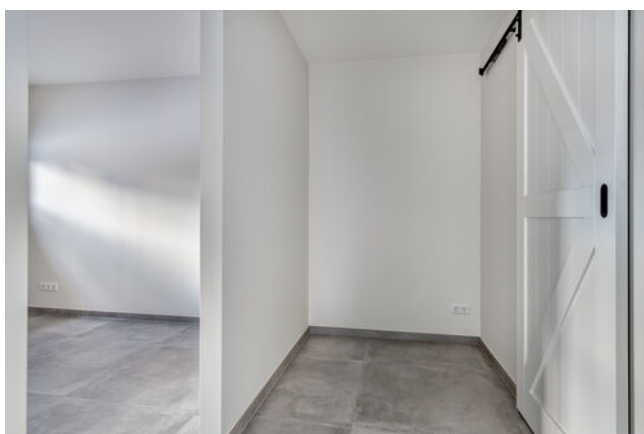
De woonkamer en keuken vormen samen een heerlijke, lichte leefruimte.















Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers:

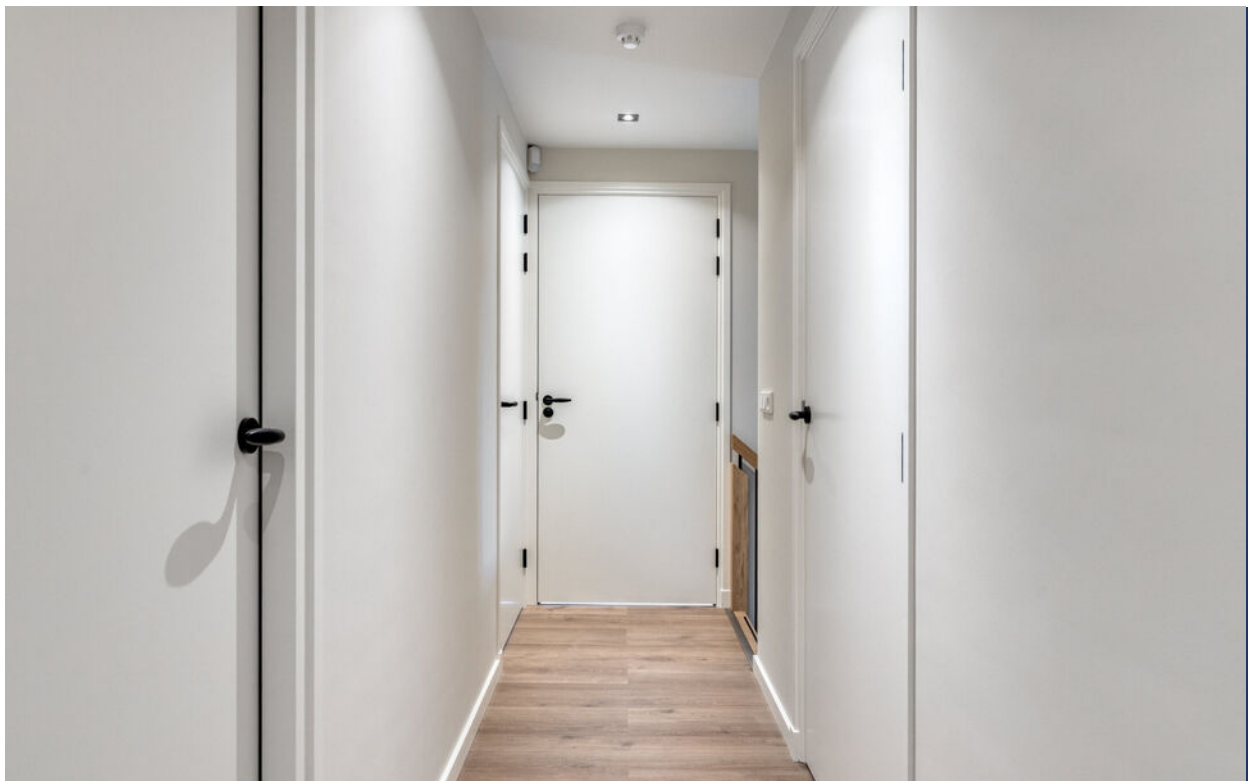
Eén slaapkamer over de volle diepte van het huis met twee dakvensters. Eén slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel. Eén slaapkamer aan de voorzijde met dakvenster.

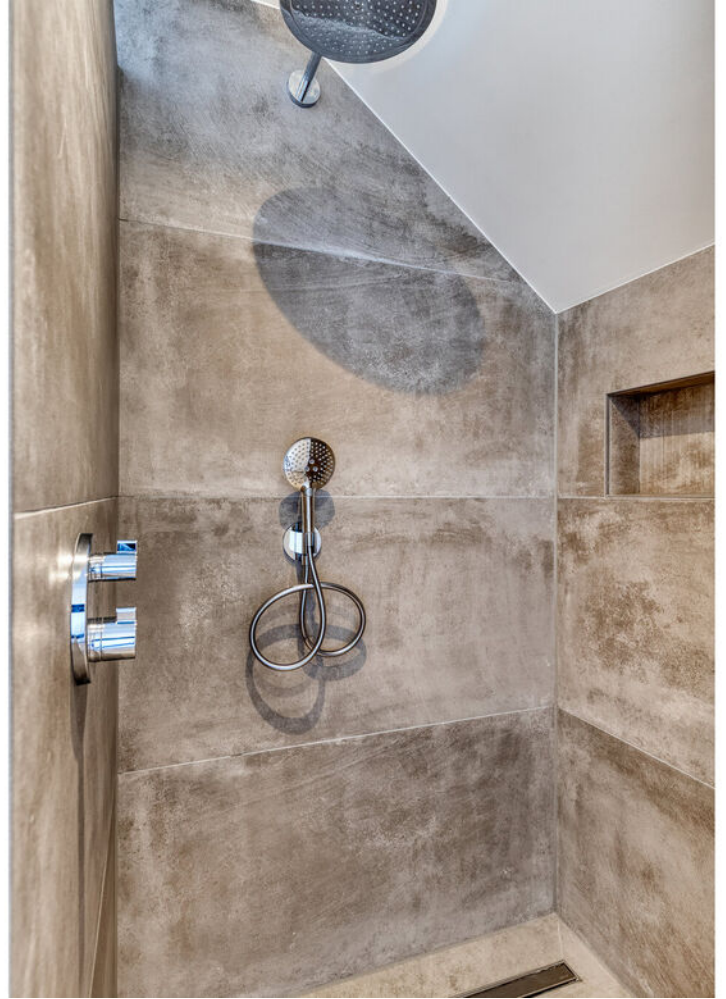
Alle kamers zijn multifunctioneel en geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

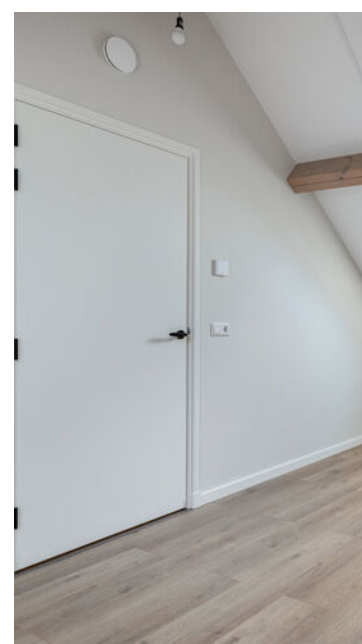
Daarnaast is er een aparte wasruimte met dakkapel en aansluitingen voor wasapparatuur.

De tweede badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, badmeubel met wastafel en een vrijhangend toilet.

De verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.











Buiten de woning

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met een grote oprit voor meerdere auto's. De sfeervolle carport met eikenhouten balken is ideaal voor het stallen van een caravan of camper.

De royale garage (ca. 53 m²) biedt volop mogelijkheden: auto's, hobby, werk of opslag. Voorzien van krachtstroom, wateraansluiting, elektrische industriële sectionaaldeur, loopdeur en openslaande deuren naar de tuin. Hier bevindt zich ook de

omvormer voor de zonnepanelen.

De achtertuin is net zo royaal als de woning zelf en biedt zelfs ruimte voor een zwembad. Aangelegd met gazon, twee volwassen bomen en een ruim terras: een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.







Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.











Plattegrond begane grond



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



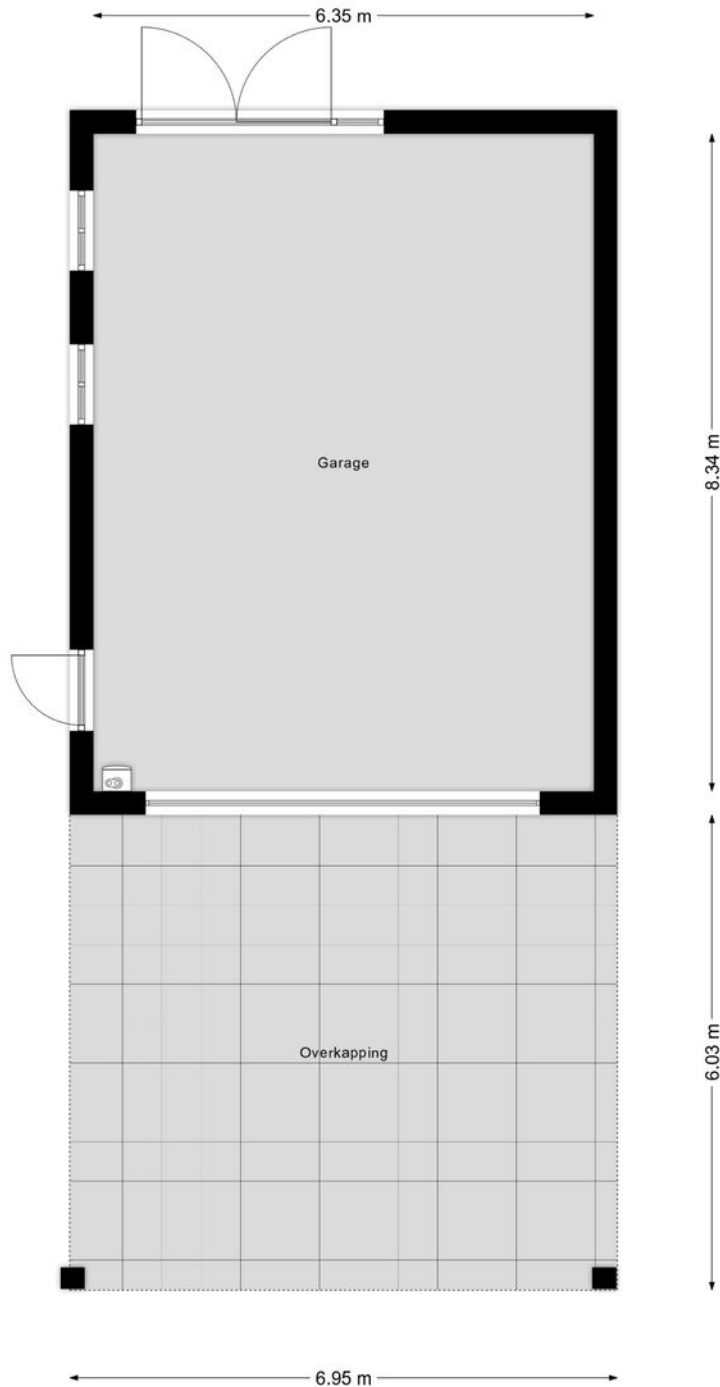
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond garage



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Past Bolsiusstr 8 VW

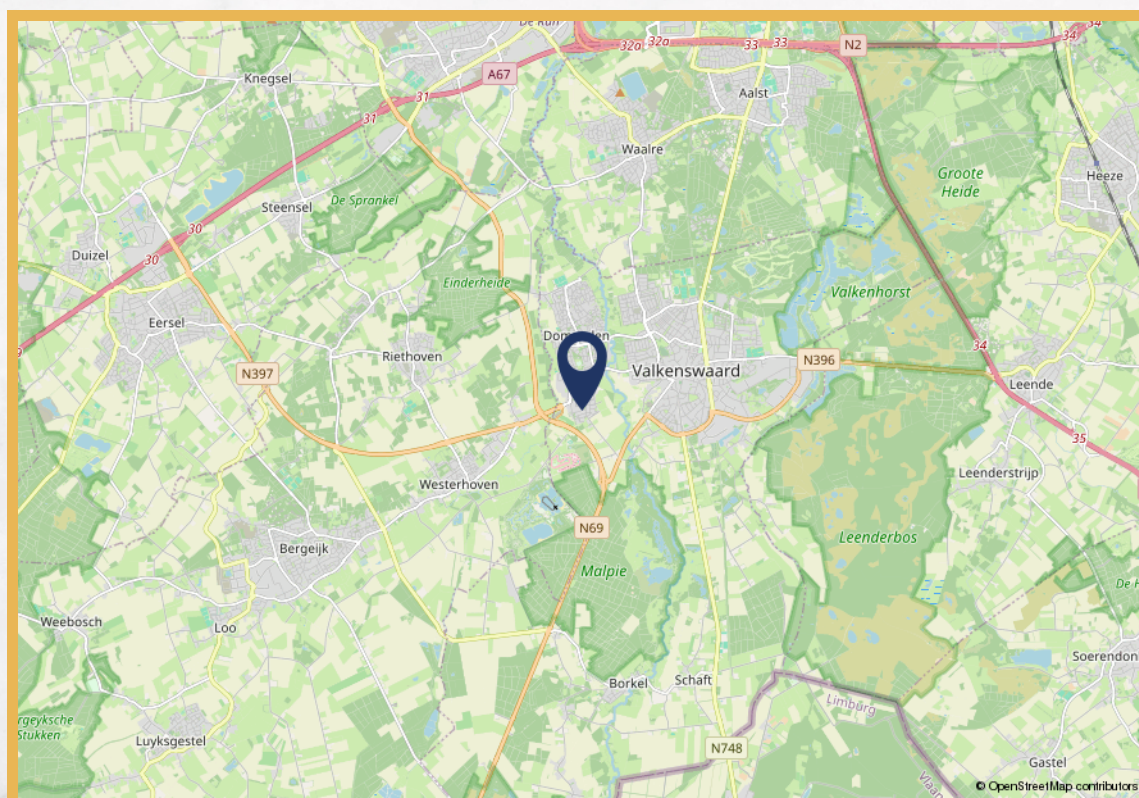
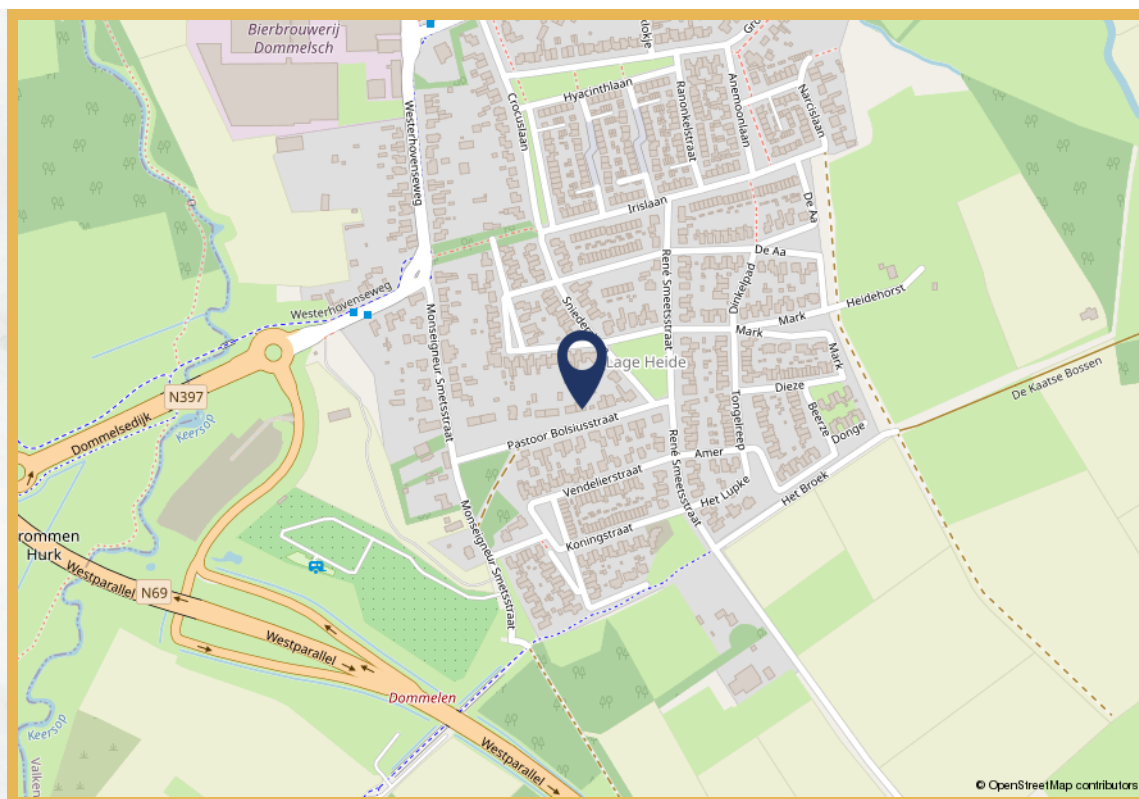


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Valkenswaard
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	689
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





Locatie op de kaart





Wonen in Valkenswaard



Valkenswaard is een plek voor levensgenieters, voor natuurliefhebbers en cultuursnuivers, voor funshoppers en culinaire fijnproevers, voor stappers en sportievelingen. Ook voor de allerkleinsten valt er genoeg te beleven. Valkenswaard heeft een verrassend veelzijdig voorzieningenniveau, zowel in sociaal, cultureel, sportief als

recreatief opzicht. De gemeente telt meer dan 30.000 inwoners en vormt met de dorpskernen Valkenswaard, Dommelen, Borkel en Schaft een Bourgondische gemeente in het hart van natuurpark de Groote Heide, op de Belgische grens.



Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 4 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 0497-515600 of eersel@lommersmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Peter van den Oetelaar Lommers
Makelaars



Bent u al verkocht?

Bekijk de woning nog eens rustig op
eersel.lommersmakelaars.nl



Peter van den Oetelaar
Lommers Makelaars

0497-515600
eersel@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

www.eersel.lommersmakelaars.nl

