

TE KOOP



MAARHEEZE | Valkenlaan 17

BART
úw makelaar
HUT.



Meer info: www.barthutmakelaardij.nl
T 06 - 5775 07 07 | info@barthutmakelaardij.nl



Valkenlaan 17

Maarheeze

Wonen in een bosrijke omgeving!

Deze markante villa is gelegen op een zeer royaal perceel van 2.340 m², midden in de bosrijke omgeving van "Landgoed Kamersven" in Maarheeze.



Kenmerken

Soort woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1979
Aanvaarding:	in overleg
Perceeloppervlakte:	2340 m ²
Woonoppervlakte:	265 m ²
Inhoud:	1037 m ³
Energie label	C

Welkom bij de Valkenlaan 17 in Maarheeze

Wonen in een bosrijke omgeving!

Deze markante villa is gelegen op een zeer royaal perceel van 2.340 m², midden in de bosrijke omgeving van "Landgoed Kamersven" in Maarheeze.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1979 en later verschillende keren uitgebreid. Hierdoor is een zeer riante woning ontstaan met in totaal vijf slaapkamers op de verdieping en één extra kamer op de begane grond. De ligging midden in de natuur biedt de mogelijkheid om direct vanuit de woning de bossen in te stappen. Ondanks deze landelijke ligging is het hartje centrum van Eindhoven vanuit NS-treinstation Maarheeze in een ruim kwartier te bereiken.

Een pré van deze villa is het buitenzwembad waar tijdens de warme maanden volop van genoten kan worden. Kenmerkend is de fijne indeling in combinatie met de grote raampartijen, waardoor overal een prettig tuincontact aanwezig is. De woning beschikt over een ruime woonkamer met een zitkuil, een separate woonkeuken en een inpandige garage, evenals een carport naast de woning. Door het riante perceel is er volop privacy.

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree, ruime hal met een brede bordestrap naar de verdieping en toegang tot de toiletruimte, de extra kamer/kantoor op de begane grond en de woonkamer. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset met een fonteintje. De extra kamer/kantoor is aan de voorzijde gelegen, voorzien van ingebouwde kastruimte en geeft toegang tot de meterkast.

De ruime woonkamer is riant te noemen en toch heel huiselijk. De woonkamer wordt omringd door grote raampartijen voor een optimaal tuincontact.

Aan de voorzijde bevindt zich een fijne zitkamer met een sfeervolle openhaardpartij en een airco en aan de achterzijde een ruim eetgedeelte. Dit eetgedeelte loopt naadloos over naar het zijgedeelte waar een brede schuifpui aanwezig is. De indeling is gunstig en biedt vele meubelindelingsopties.

Aan de achterzijde van de woning is de riante woonkeuken gesitueerd.

De keuken biedt de mogelijkheid om een royale eettafel te plaatsen en is eveneens tuinggericht, met een tuindeur naar het overdekte terras en een fraaie brede raampartij met zicht over de achtertuin. De keuken is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling met veel werkbladruimte en inbouwapparatuur. De keuken is uitgerust met een kookplaat, een afzuigkap, een magnetron, een oven, een koelkast, een vaatwasser, een heetwaterkraan, een stoomoven en een friteuse met grill. Daarnaast beschikt de keuken over een ingebouwde keukenmachine.

Vanuit de woonkeuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Deze bijkeuken is voorzien van de aansluiting voor de wasapparatuur en de centrale stofzuiginstallatie. Vanuit de bijkeuken zijn de inpandige garage en de wijnkelder bereikbaar.

De inpandige garage is geschikt voor bijvoorbeeld één auto en biedt daarnaast veel bergruimte. Achter de garage bevindt zich een portaal met een kastenwand en een tweede achterdeur. Vanuit dit portaal is de extra badkamer op de begane grond bereikbaar. Deze badkamer is voorzien van een toilet, een wastafelmeubel en een doucheruimte.

Eerste verdieping:

Via een hardhouten bordestrap vanuit de hal is de lange overloop bereikbaar.

De overloop geeft toegang tot de vijf slaapkamers en de doucheruimte.

Daarnaast is de overloop voorzien van een kastenwand en komt de daglichttoetreding via een dakraam. Vanuit de overloop zijn tevens een praktische muurkast en een diepe inloopkast bereikbaar.

Slaapkamer 1 betreft de royale ouderslaapkamer met een extra badkamer en-suite.

De slaapkamer is voorzien van een brede kastenwand. De betegelde badkamer en-suite beschikt over een wastafelmeubel en een fijn ligbad. Achter de ingebouwde kastenwand is een bergruimte aanwezig waarin de cv-ketel (2015) is opgesteld.

Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer 3 is eveneens aan de voorzijde gelegen en beschikt over een ingebouwde kastenwand met wastafel.

Slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een grote dakkapel en bergruimte onder de kapschuinte.

Slaapkamer 5 is eveneens aan de achterzijde gelegen, voorzien van een grote dakkapel en beschikt verder over een kastenwand met wastafel en extra bergruimte onder de kapschuinte.

Daarnaast is er op deze verdieping een tweede badkamer met een wastafel, doucheruimte en toilet.

Buiten:

Optimale privacy en een zee aan ruimte kenmerken de zeer royale tuin rondom de woning. Het grote perceel gaat natuurlijk over in de omliggende bossen van het landgoed. De tuin is aangelegd met een groot gazon, volwassen bomen en royaal gevulde borders. Diverse terrassen bieden alle rust en de mogelijkheid om zowel de zon als de schaduw op te zoeken.

De tuin beschikt over een buitenzwembad en een royale houten tuinberging waarin de zwembadinstallatie is ondergebracht. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een overdekt terras met extra daglicht via dakramen en een sfeervolle buitenhaard.

Aan de zijkant van de woning is een carport gelegen. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit waar meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.

Algemeen:

Energielabel C

Tijdens de bouw van de woning is zowel dak- en spouwmuurisolatie aangebracht.

In 2023 vloer-/bodemisolatie aangebracht in de kruipruimte.

In 2022 zijn 37 zonnepanelen en airconditioning aangebracht.

Omgeving:

Het Landgoed Kamersven is gelegen in de bossen aan de oostrand van Maarheeze en kenmerkt zich door een afwisselend geheel van vrijstaande landhuizen en villa's aan parkachtige lanen, omgeven door bos. De gezamenlijke woningeigenaren beheren het gebied via de Vereniging Landgoed Kamersven. De jaarlijkse bijdrage bedraagt circa € 200,-.

Maarheeze maakt onderdeel uit van de gemeente Cranendonck en staat bekend om zijn gemoedelijkheid en ruime opzet. Het dorp is centraal gelegen en uitstekend bereikbaar via onder meer de A2 richting Eindhoven en Weert. Ook plaatsen als Valkenswaard, Heeze, Budel en Someren zijn snel bereikbaar. De goede bereikbaarheid richting onder andere de High Tech Campus Eindhoven en ASML Veldhoven is een groot pluspunt.

Via het openbaar vervoer is Maarheeze eveneens goed bereikbaar. Het dorp beschikt over een eigen NS-station, vanwaar Eindhoven Centraal in een ruim kwartier te bereiken is, met slechts een korte tussenstop in Heeze en Geldrop.

Maarheeze beschikt over een goed voorzieningenniveau, waaronder medische voorzieningen (huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheek), sportfaciliteiten, winkelveorzieningen, basisscholen, kinderopvang en culturele voorzieningen zoals theater De Smeltkroes. Ook op het gebied van horeca zijn er diverse restaurants en afhaalmogelijkheden.

De mogelijkheden om de natuur in te gaan zijn legio. Aan de rand van het dorp loopt de Drieboswandeling en natuurgebieden zoals De Pan, het Weerterbos en de Groote Heide zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

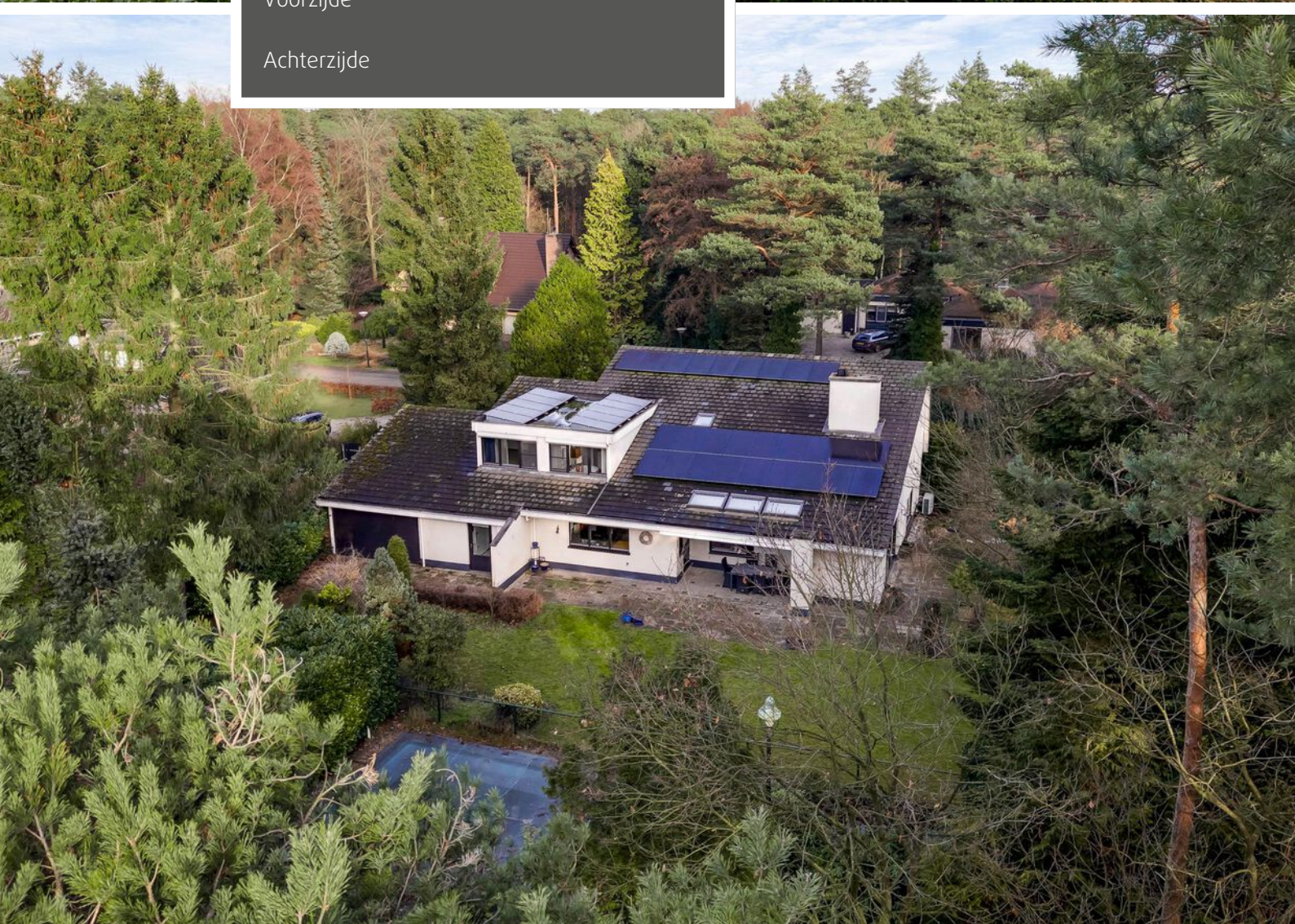
Aanvaarding: in overleg.

Bij aankoop van deze woning wordt in de koopakte een waarborgsom c.q. bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.



Voorzijde

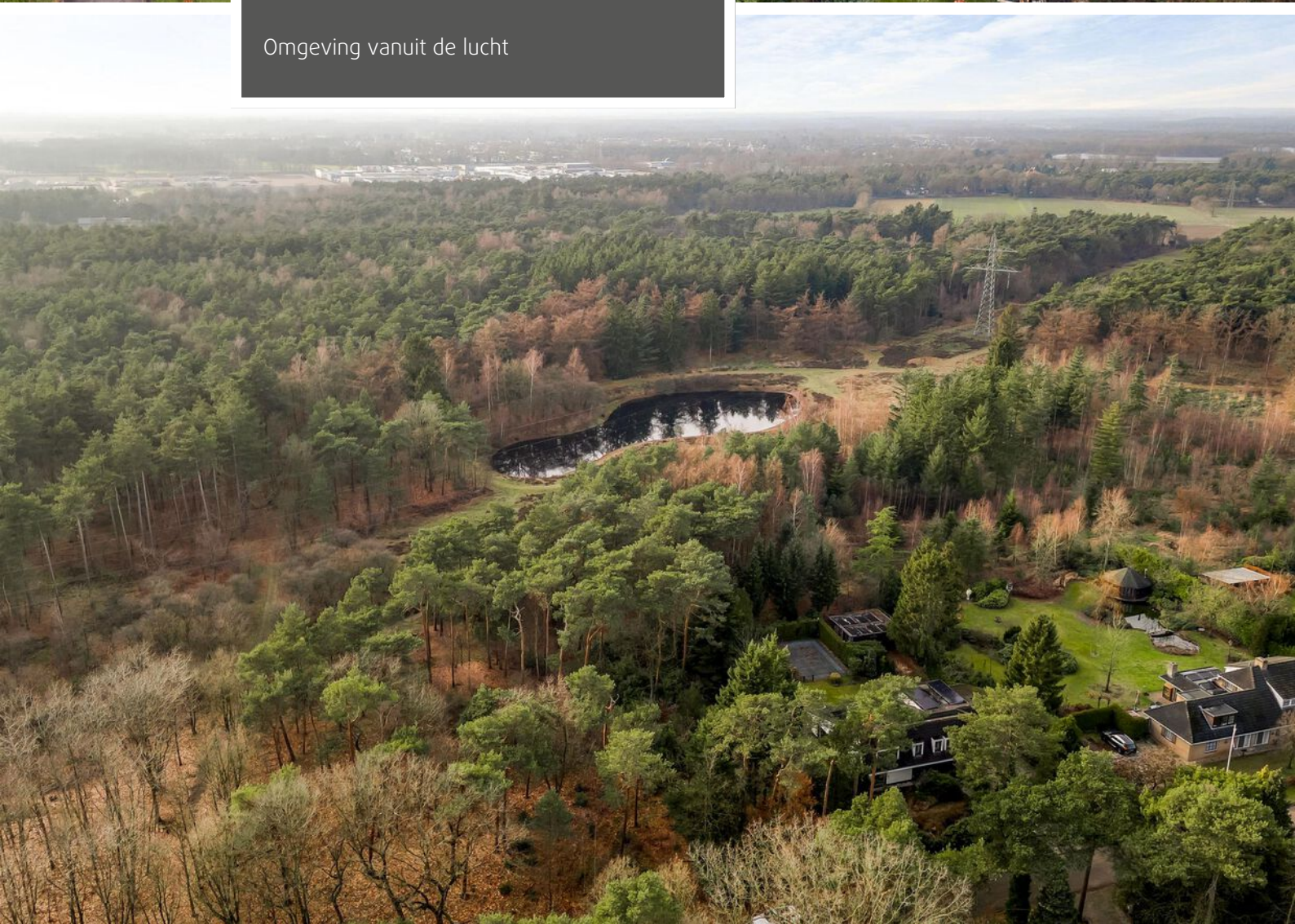
Achterzijde





Overzicht van boven

Omgeving vanuit de lucht





Hal

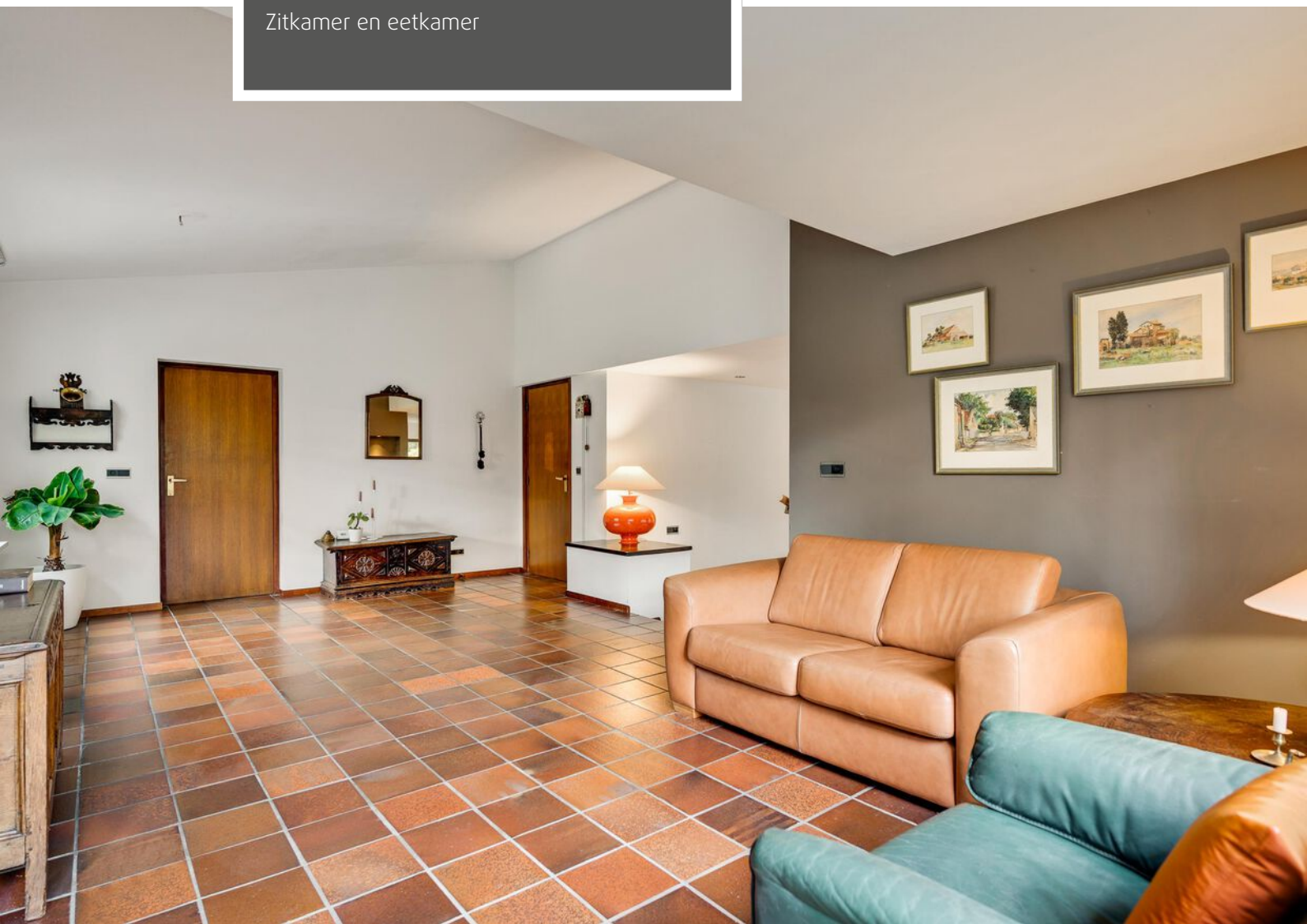




Toiletruimte



Zitkamer en eetkamer



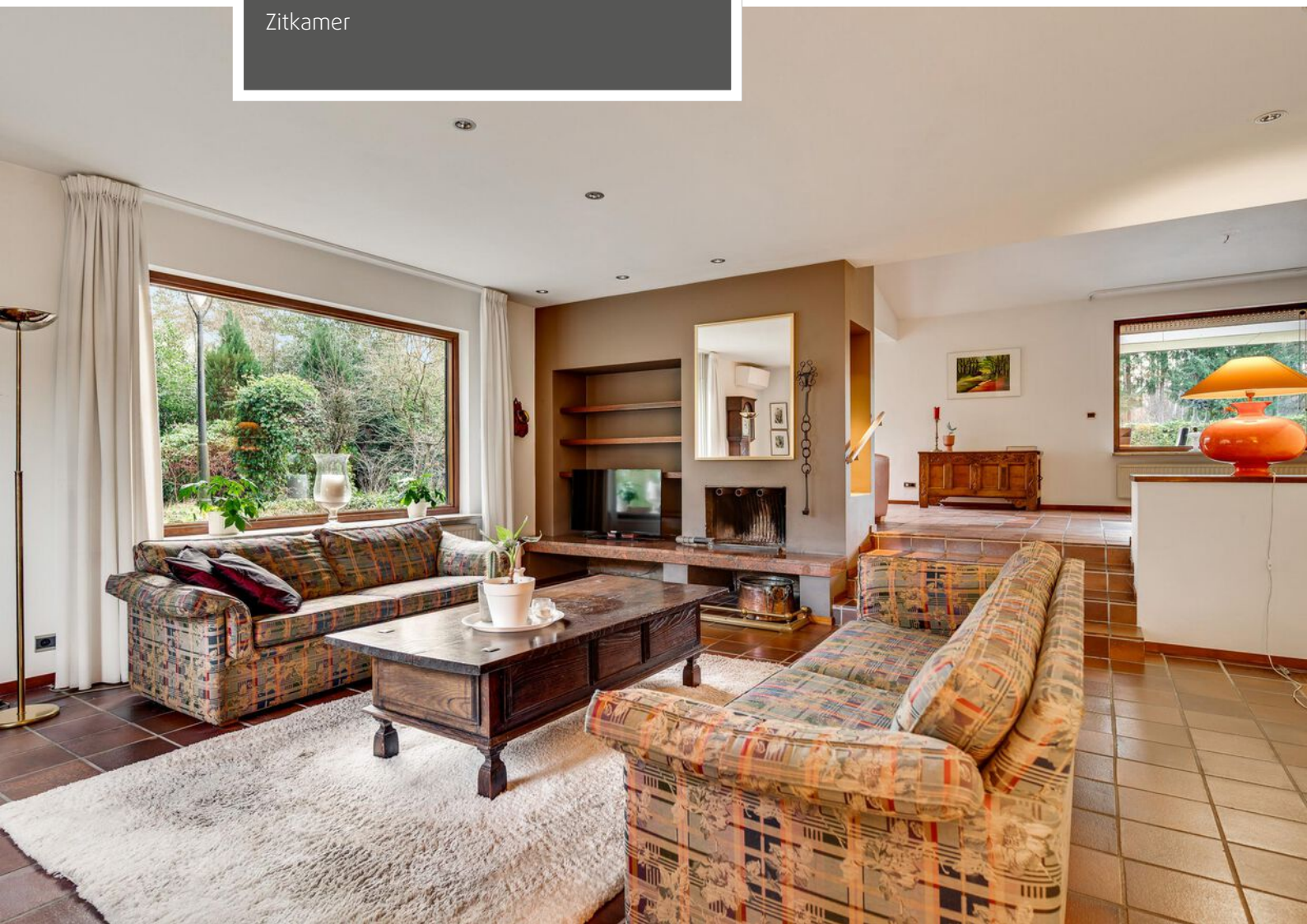


Eetkamer met zijgedeelte



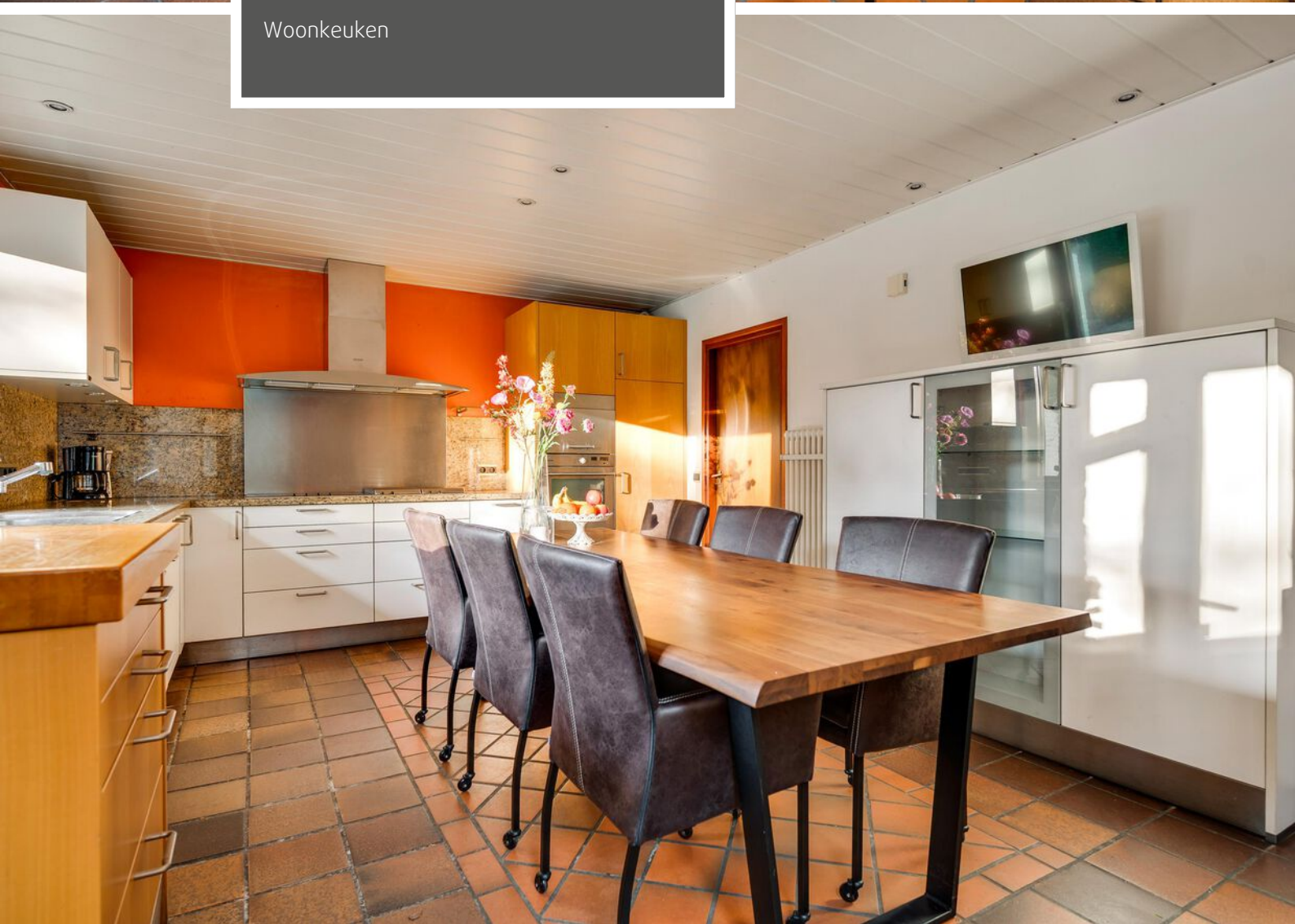


Zitkamer





Woonkeuken

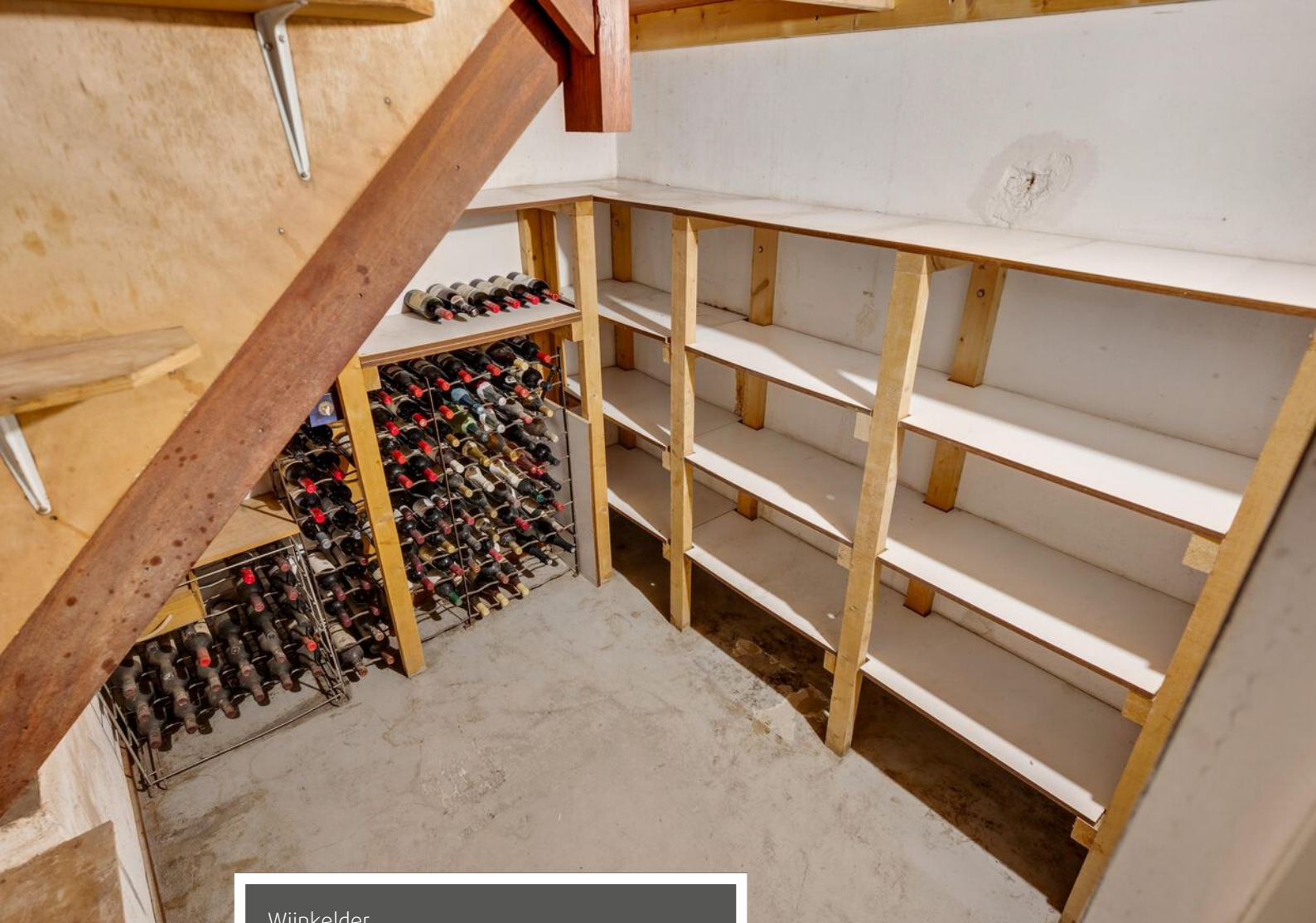




Woonkeuken

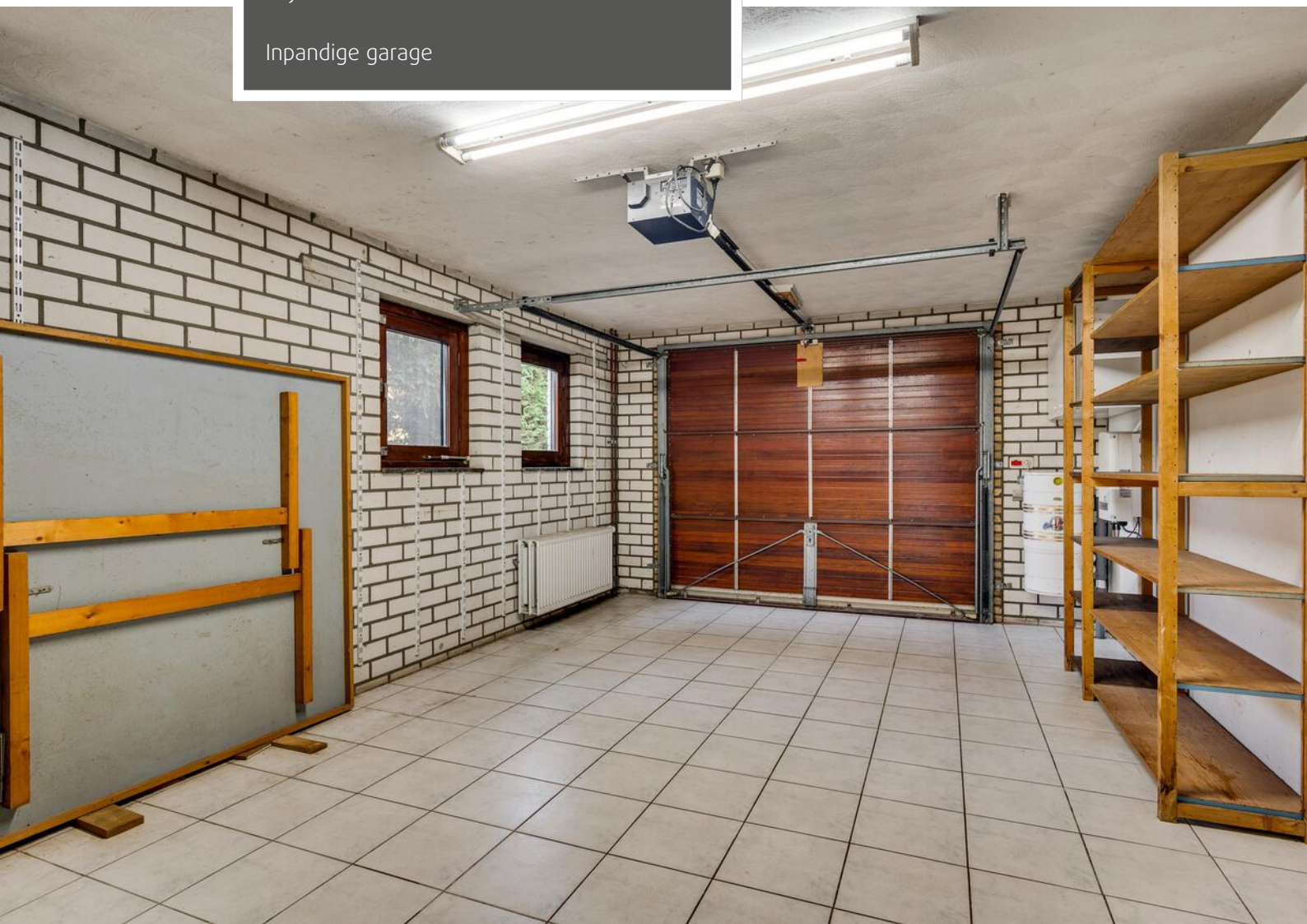
Bijkeuken





Wijnkelder

Inpandige garage





Portaal

Extra badkamer op de begane grond





Extra kamer op de begane grond





Overloop





(Ouder)slaapkamer 1





Badkamer en-suite bij slaapkamer 1

Tweede badkamer op de verdieping





Slaapkamer 2

Inloopkast





Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Slaapkamer 5





Achterzijde

Overdekt terras





Buitenzwembad



Achterzijde





Tuin



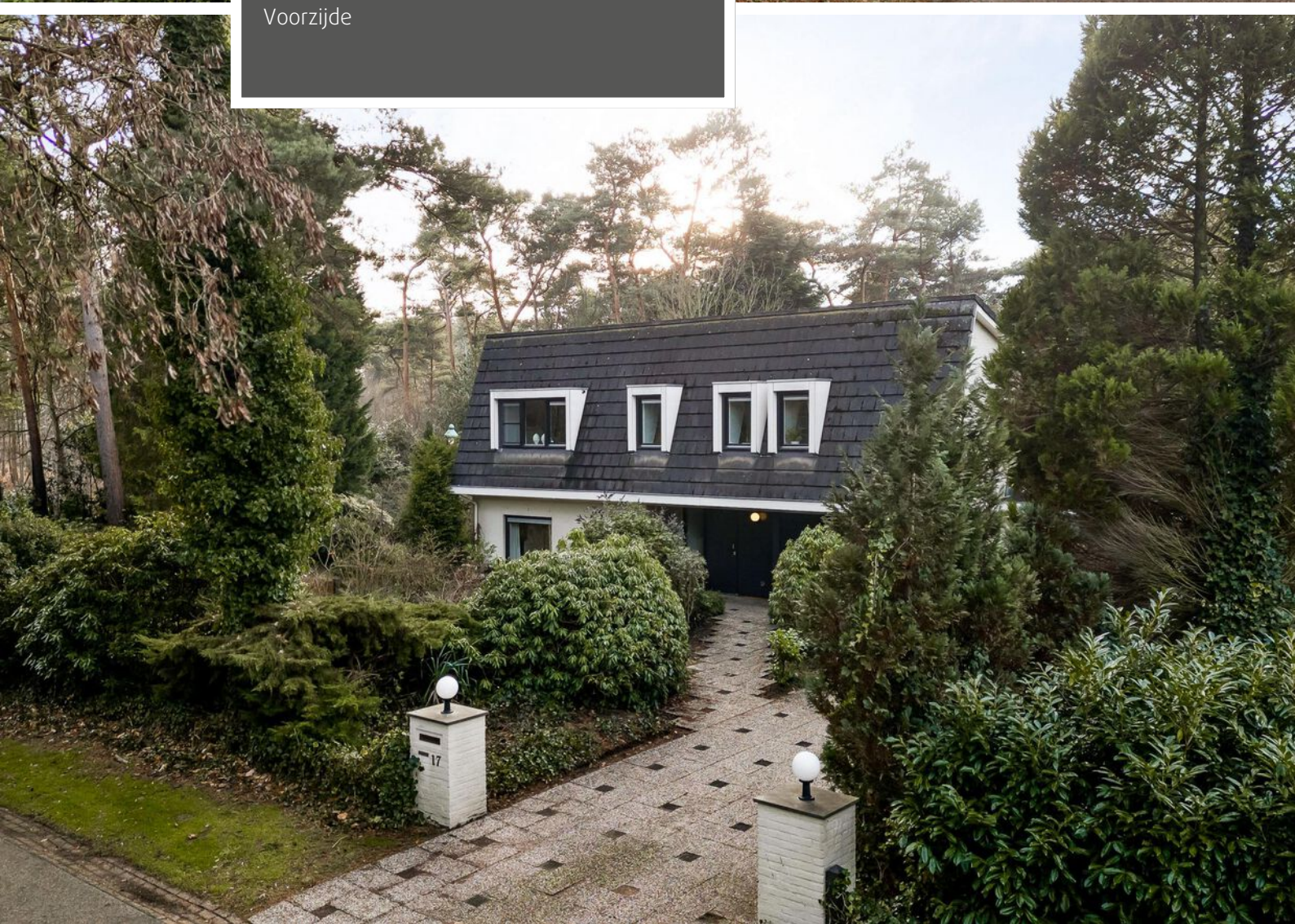


Straatbeeld Valkenlaan





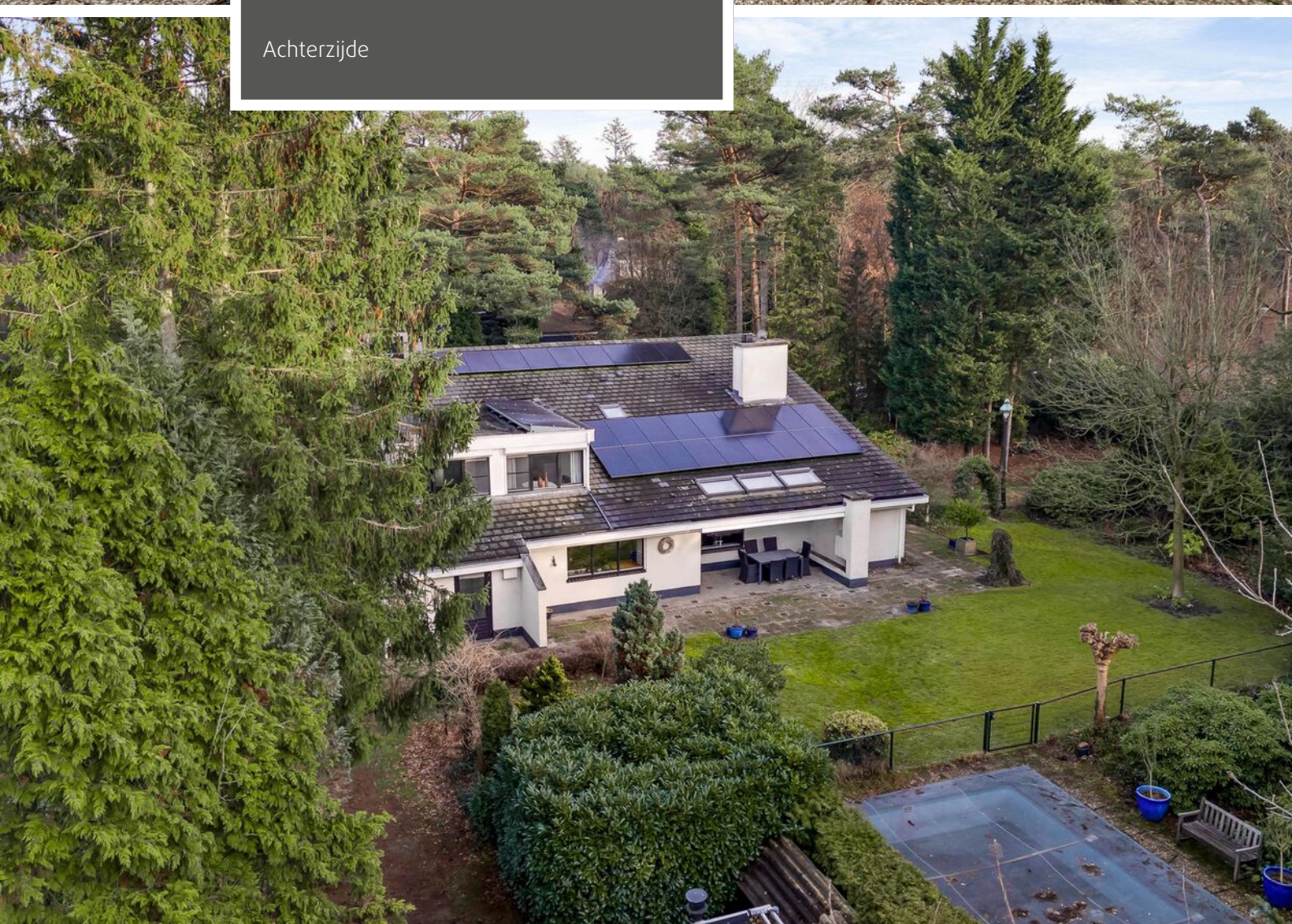
Voorzijde





Voorzijde

Achterzijde





Houten tuinberging

Begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

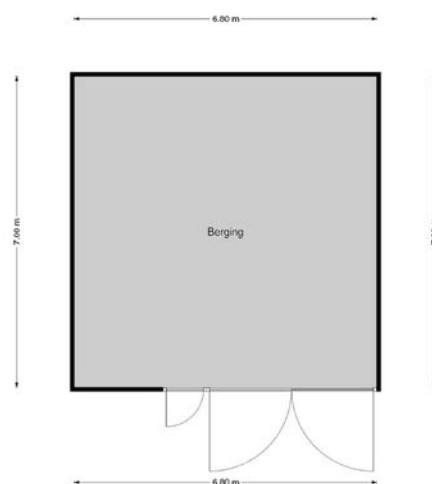
Eerste verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Houten tuinberging



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Perceelnr 973

Kadastrale kaart

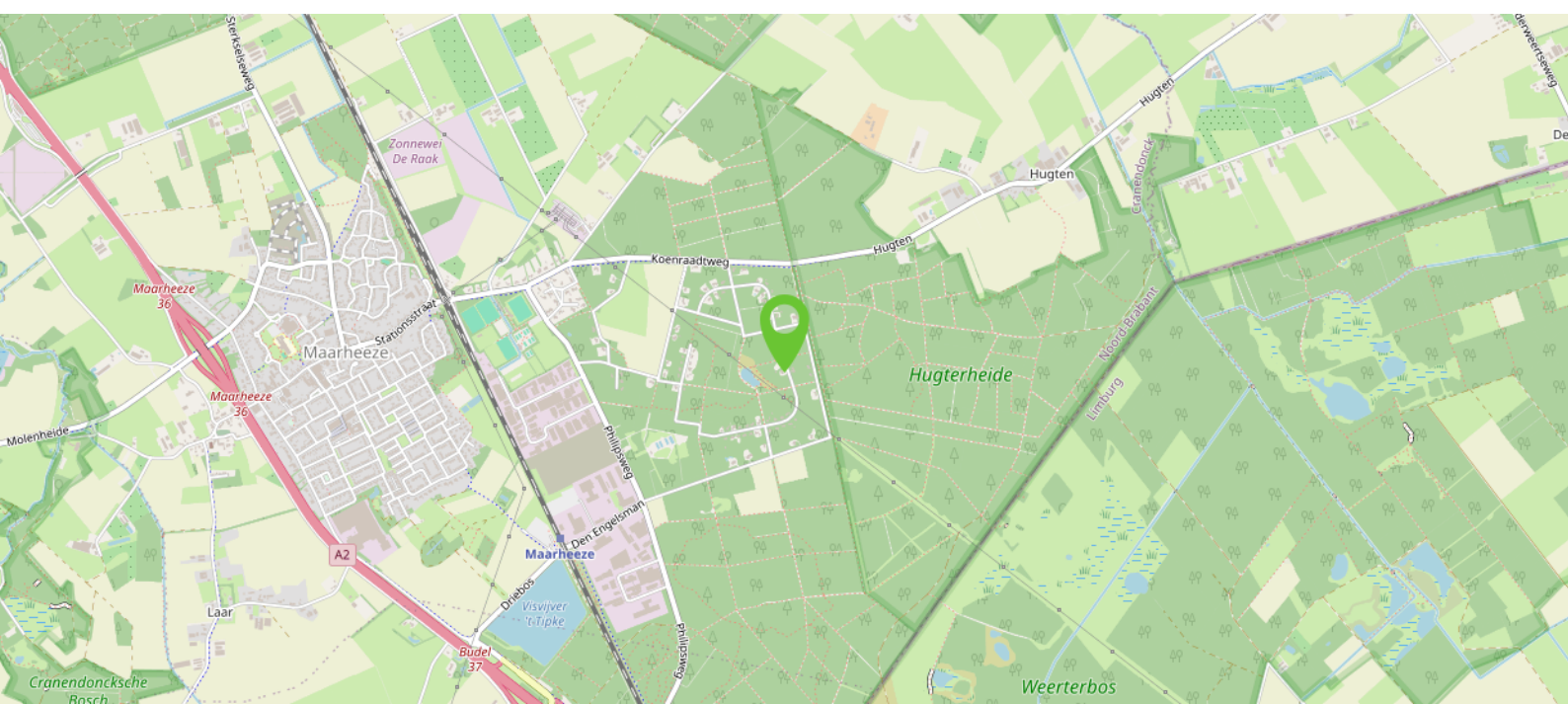
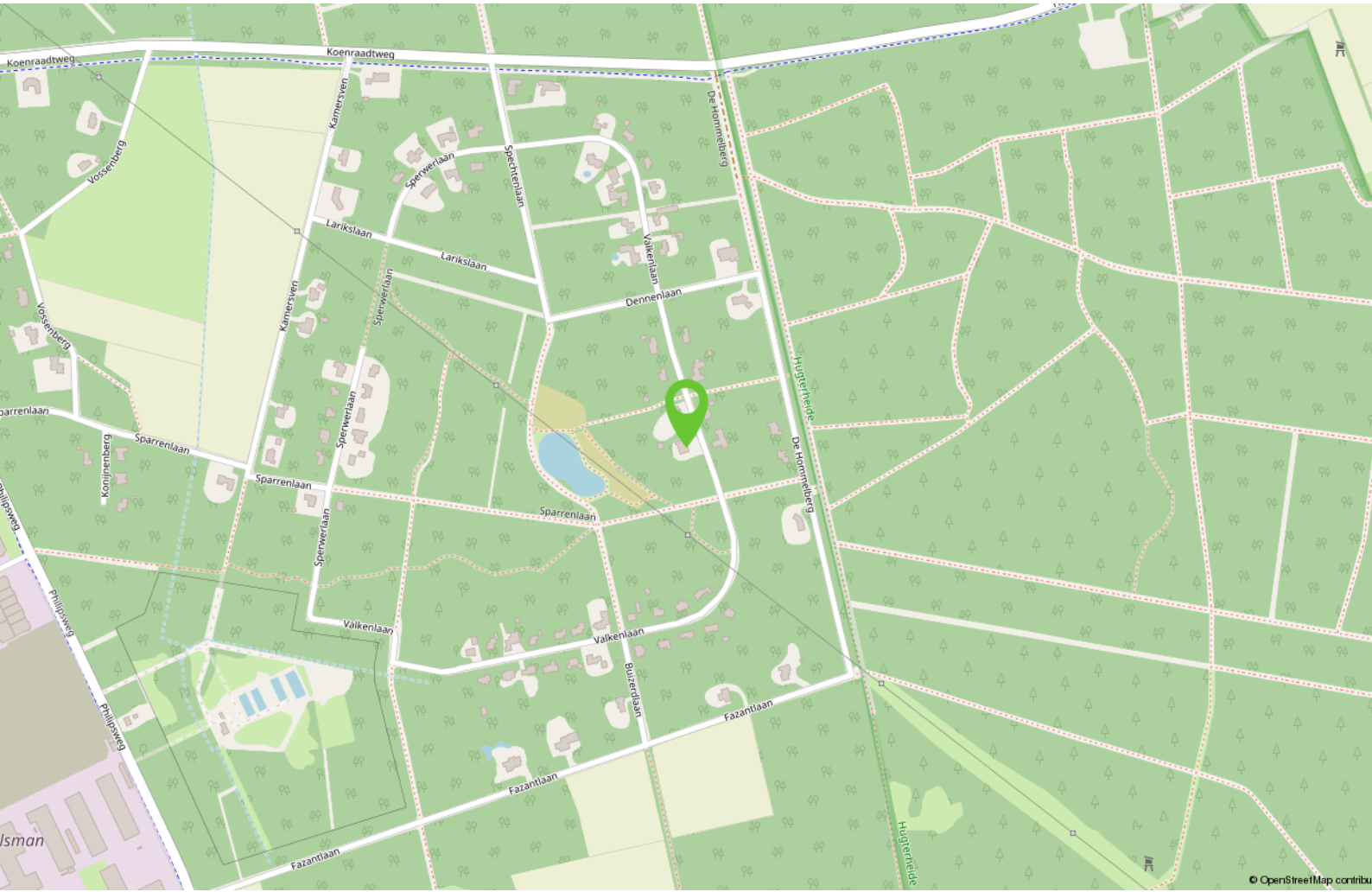
Uw referentie: Valkenlaan 17



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
	Perceelnummer			
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Maarheeze	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	973	
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.				

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Ook uw woning verkopen?

Heeft u op dit moment een koopwoning en overweegt u uw woning te verkopen, bel dan gerust eens met Bart Hut Makelaardij in Maarheeze op 06-5775 07 07 voor een gratis waardebepaling.

U krijgt dan een kennismaking met een flexibele moderne full service NVM makelaar. Bart Hut is een ervaren makelaar, afkomstig en werkzaam vanuit Maarheeze. Bij Bart staan uw belangen als verkoper voorop.

Door de juiste inzet van allerlei mogelijkheden zoals bijvoorbeeld via sociale media en een heldere online presentatie staat Bart Hut Makelaardij elke dag weer voor u klaar. En vergeet vooral het uitgebreide netwerk van relaties en woningzoekenden niet!

Bij aankoop van deze woning dient een waarborgsom gestort te worden of bankgarantie gedeponereerd te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

De in de brochure opgenomen kadastrale kaart is niet op schaal afgebeeld.

Er wordt geprobeerd u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u bij aankoop een onderzoeksplicht en u bent daar zelf verantwoordelijk voor. In dit kader wordt geadviseerd u te laten bijstaan door een deskundige.

Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

De gehele brochure is met zorgvuldigheid samengesteld en opgemaakt om u een indruk te geven.

De plattegronden zijn indicatief en opgemaakt voor promotionele doeleinden. Echter wordt iedere aansprakelijkheid uitgesloten voor de in deze brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. De opgenomen beschrijving van dit object en bijgevoegde plattegronden met maatvoering zijn indicatief en niet op schaal. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het wordt op prijs gesteld wanneer u ons op de hoogte brengt na een bezichtiging van uw bevindingen, zodat de verkoper geïnformeerd kan worden.

Bezoek barthutmakelaardij.nl voor meer informatie.

Interesse?



Meer info:

T 06 - 5775 07 07

info@barthutmakelaardij.nl

www.barthutmakelaardij.nl

Meidoornstraat 14
6026 XE Maarheeze