



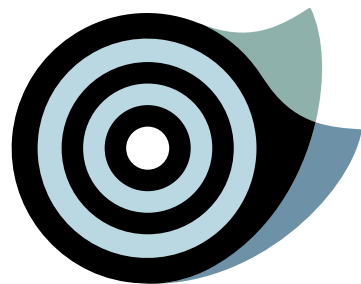
NIELS DE CORT

MAKELAARS • WOONADVIES



TE KOOP

Dijkstraat 60, Valkenswaard



Dijkstraat 60, Valkenswaard

“Op een fijne, centrumgerichte locatie staat deze karaktervolle royale tweekapper uit de jaren '30 te wachten op een nieuwe eigenaar met visie. Achter de charmante gevel schuilt verrassend veel ruimte en een zeer prettige indeling met volop mogelijkheden.

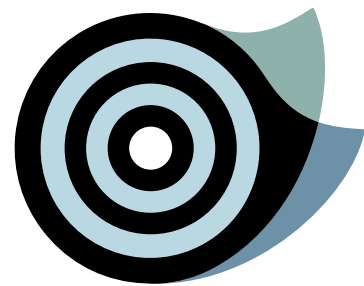
Ja, hij mag nog volop opgeknapt worden. En precies dát maakt deze woning zo interessant! Wat je ook wenst, hier kan het bijna allemaal. Met de juiste aanpak tover je deze statige tweekapper om tot een eigentijdse parel, mét behoud van karakter.

En dit alles op ideale locatie met het centrum, winkels, scholen en gezellige horecagelegenheden binnen handbereik. Alles wat je nodig hebt, ligt praktisch om de hoek, terwijl je thuis geniet van ruimte en rust.

Kortom:

Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zie jij kansen waar anderen werk zien? Dan is dit jouw moment. Deze ruime jaren '30 tweekapper biedt de perfecte basis voor een droomhuis op een toplocatie. Kom kijken, laat je inspireren en ontdek de mogelijkheden.”

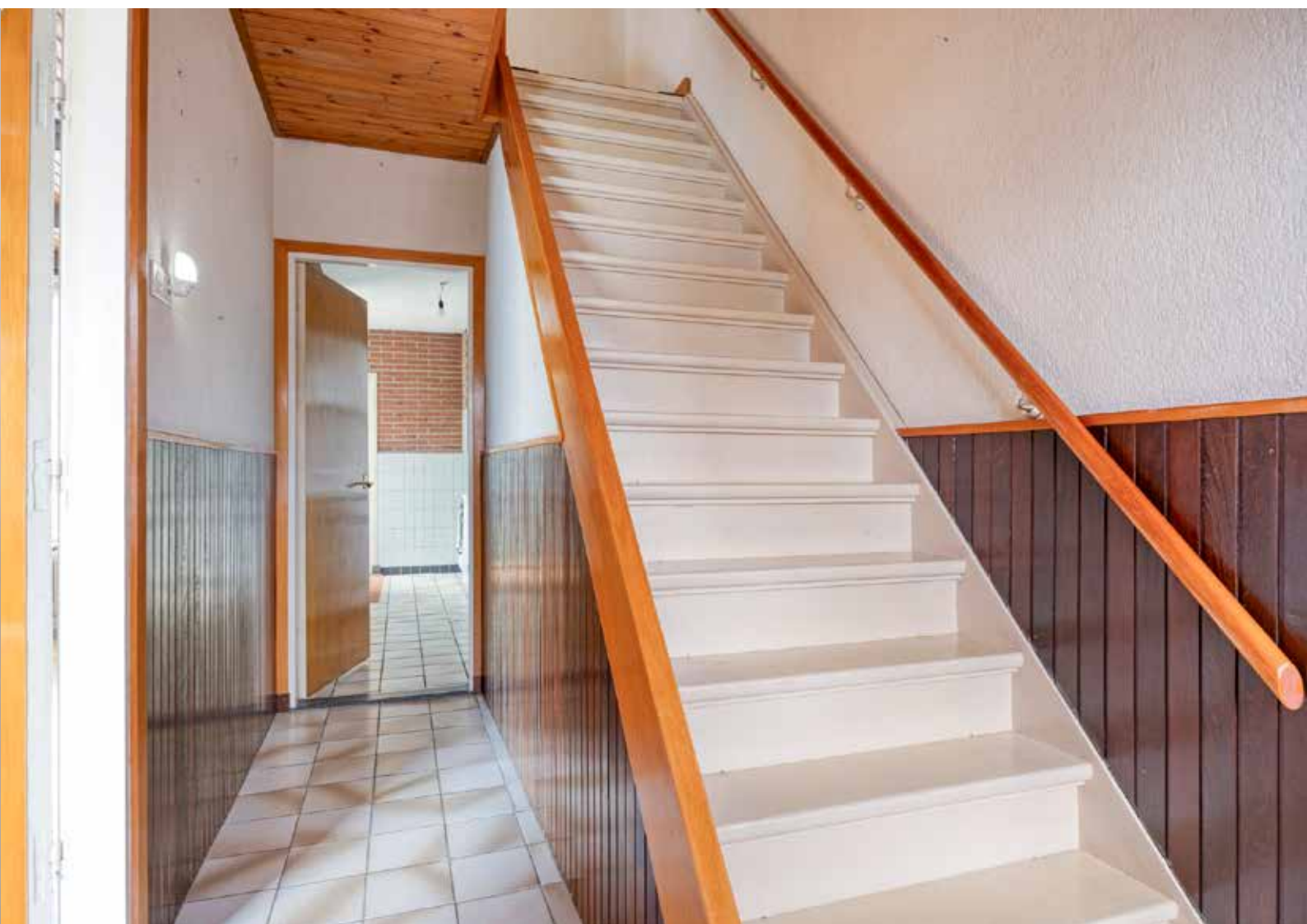
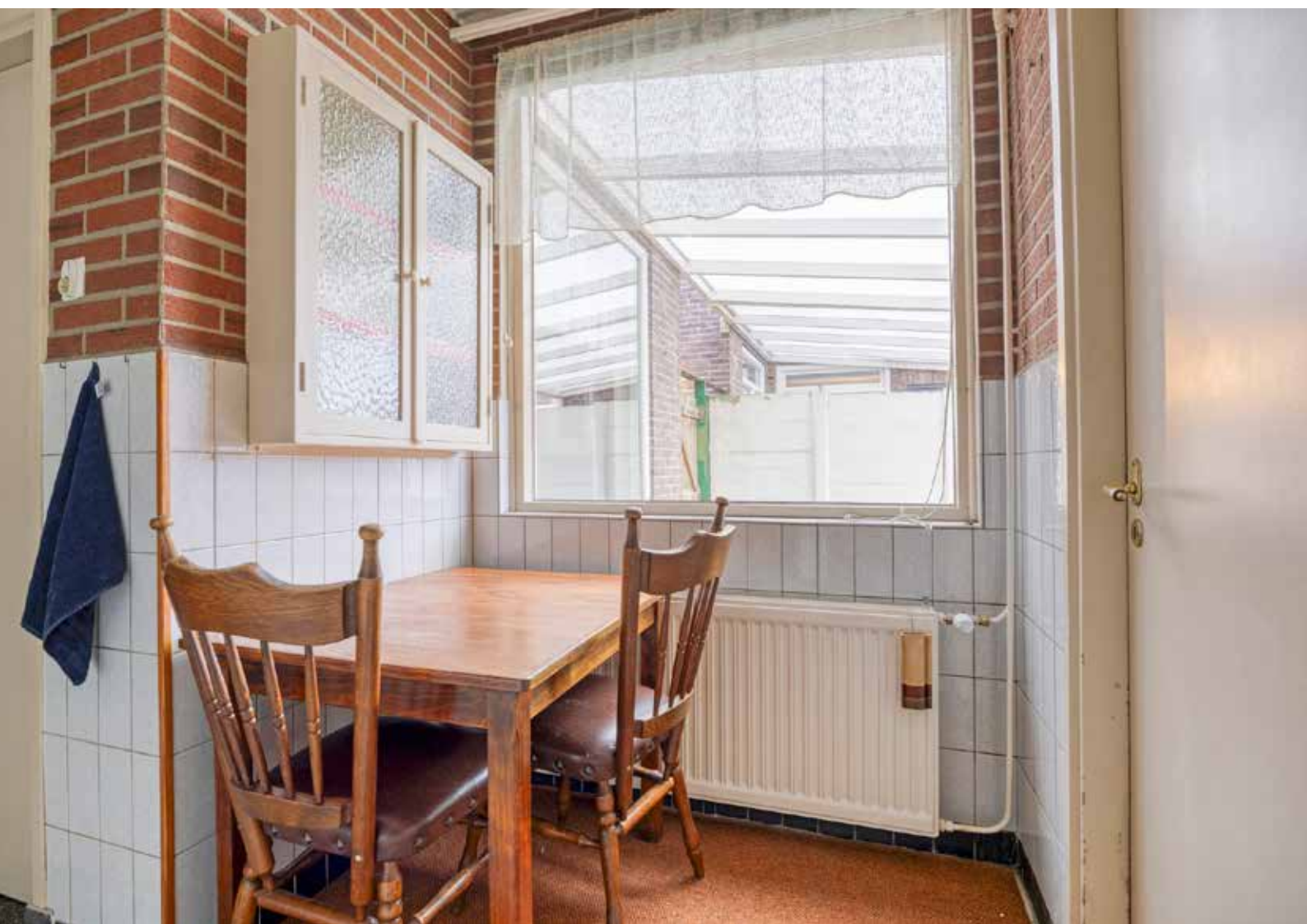
bouwjaar	1937
woonoppervlakte	138 m ²
perceeloppervlakte	205 m ²



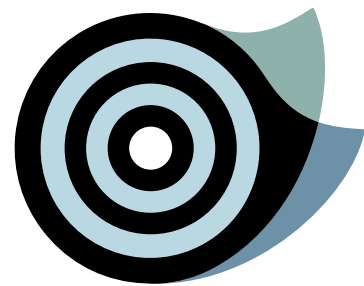
WONING

- Via de overdekte entree kom je in de hal met de trapopgang.
- De lichte doorzon woonkamer is voorzien van een erker en schouw.
- De eetkeuken heeft een eenvoudige doch nette keukeninrichting en een kelder.
- Praktische bijkeuken met doucheruimte, toilet en toegang tot bergruimte in de kap.
- Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (voorheen vier kamers).
- De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap.
- Royaal open zolder met dakvenster, hoge nok en separate kamer.





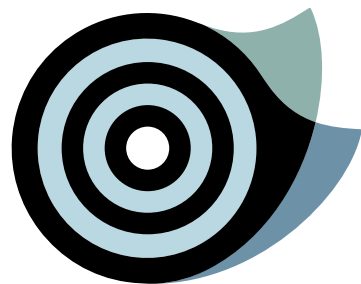




BUITEN

- Verzorgde voortuin met achterom naast de woning.
- Nagenoeg geheel bestrate achtertuin met een enkele border en een overkapping.
- Royale berging over de gehele breedte van het perceel.

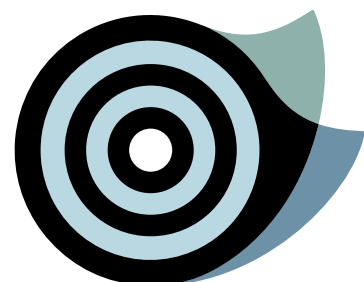




LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonneluifel	☐	☐	☐	☒
Zonnescreens	☐	☐	☐	☒
Horren	☒	☐	☐	☐

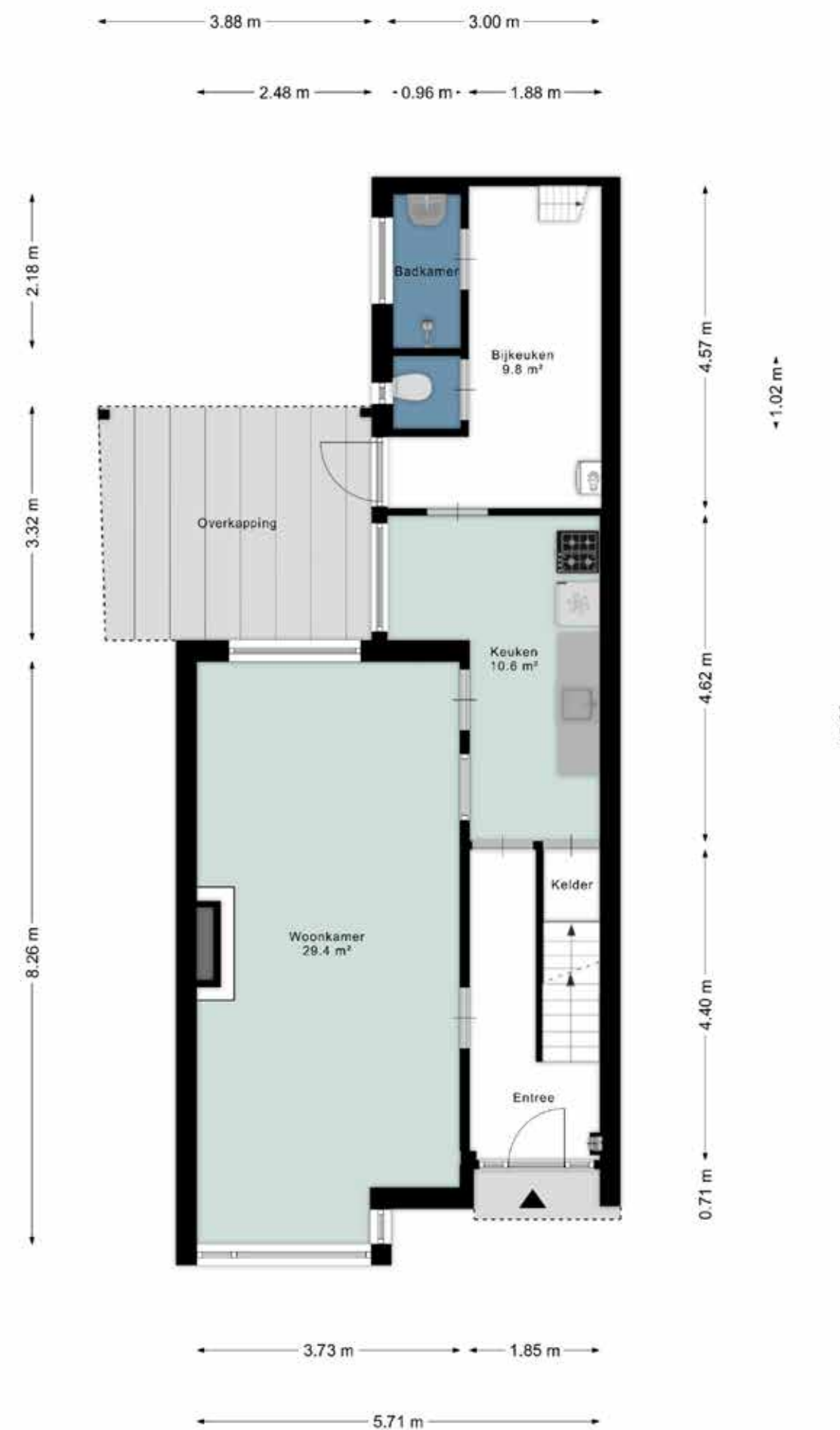
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Raamdecoratie, te weten:					Keukeninrichting	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gordijnen	☒	☐	☐	☐	- vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒	- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vouwgordijnen	☐	☐	☐	☒	- kookplaat/fornuis	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐	- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- luxaflex	☐	☐	☐	☒	- combi magnetron/oven	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:					- magnetron	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐	- oven	☐	☐	☐	☒
- houten vloer	☐	☐	☐	☒	- vriezer	☐	☐	☐	☒
- laminaatvloer	☐	☐	☐	☒	- stoomoven	☐	☐	☐	☒
- zeil woonkamer	☒	☐	☐	☐	- quooker	☐	☐	☐	☒
- tegelvloer	☒	☐	☐	☐	Kasten, te weten:				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐	- vaste kastenwand	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒					



PLATTEGRONDEN

gebruiksoppervlakte wonen	137,6 m ²
overige inpandige ruimte	7,5 m ²
gebouwgebonden buitenruimte	20,0 m ²
externe bergruimte	22,0 m ²

Begane grond

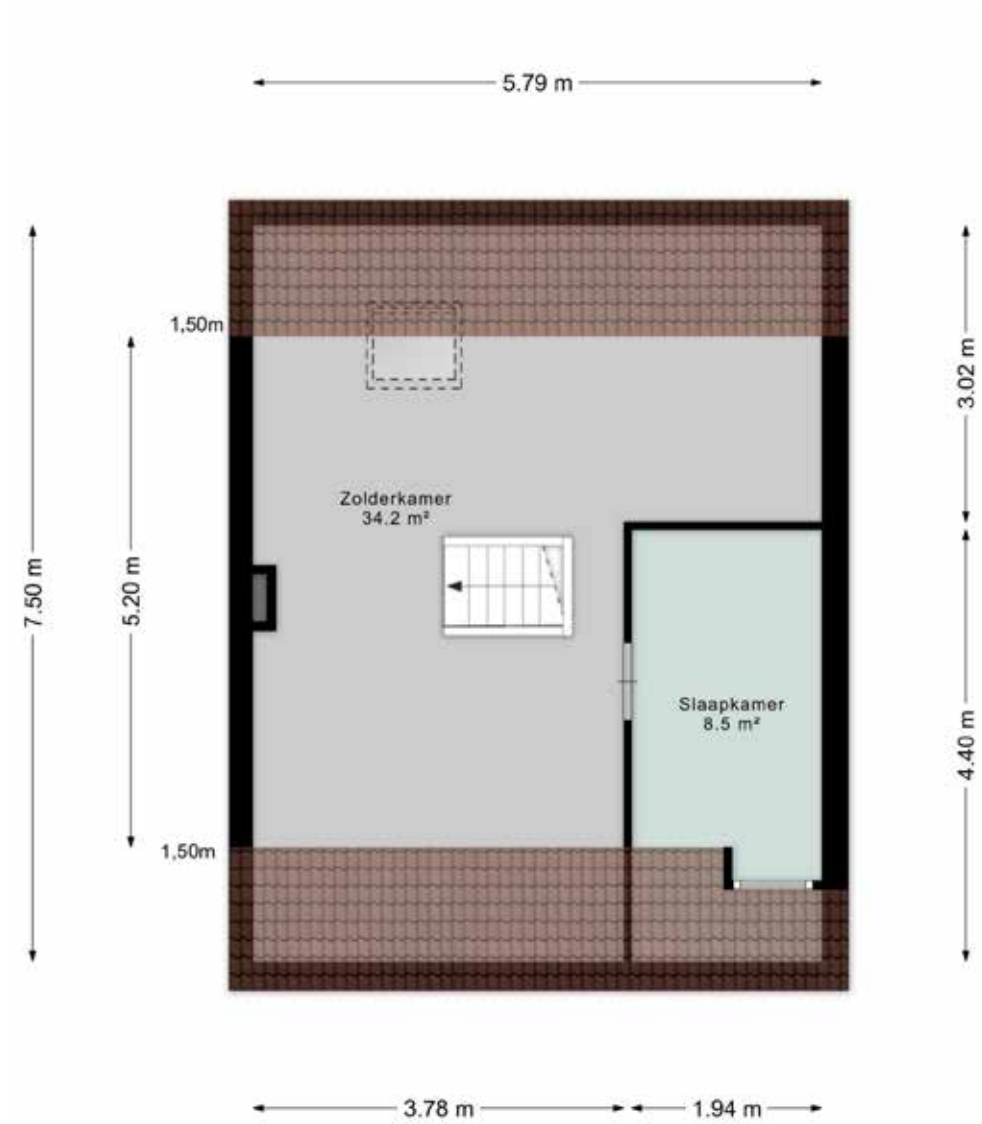


Eerste verdieping



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



KADASTRALE KAART

- Perceeloppervlakte 205 m².
- Kaart noord gericht.
- Schaal 1 : 500.

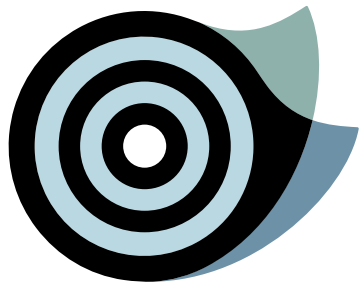


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Valkenswaard
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	467
	Bebouwing		

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.

Deze woning
heeft energielabel

F



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	Geen koeling
6	Buitendeuren	- +/- + ++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

LaagGemiddeldHoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

LaagHoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails	
Adres Dijkstraat 60 5554PS Valkenswaard BAG-ID: 0858010000001695	Naam		Vakbekwaamheidsnummer	
	PTA Hoeks		8945.3675.9074	
	Certificaathouder		Energielabel Deskundige	
Detailaanduiding	Bouwjaar	1938	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	1,97	EPG2022-69W	85722022
	Vloeroppervlakte	134m²	Certificerende instelling	
Woningtype Twee-onder-één kap	Soort opname		Basisopname	
	EPBD			
	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.

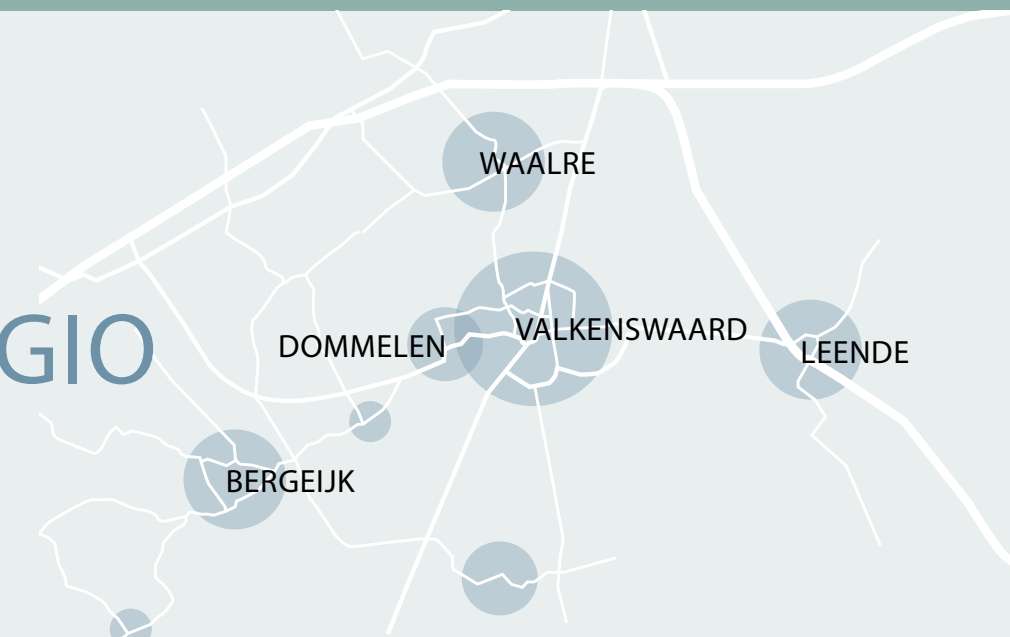
ALGEMENE INFORMATIE

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