

TE KOOP



DEN DRAAL 9, VALKENSWAARD



W. Heeren Makelaardij B.V.

TEL. 0497-535 672

www.wheeren.nl

info@wheeren.nl



Woonoppervlakte : 153 m²

Perceeloppervlakte : 255 m²

Inhoud : 585 m³

Bouwjaar : 1995

Energie label : A

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ben je op zoek naar een grote gezinswoning op een heerlijk rustige woonlocatie, dicht bij de natuur? Dan is deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning misschien wel jouw nieuwe droomwoning!

Je woont hier in een kindvriendelijke woonwijk aan een rustig verkeersluw straatje met landerijen en bosgebieden op korte afstand. Deze heerlijke tweekapper zelf biedt onder meer vier ruime slaapkamers, een compleet uitgeruste badkamer, een royale woonkamer en een sfeervolle, lichte woonkeuken. Opslagruimte heb je volop dankzij een inpandig bereikbare garage. Die garage is overigens ook te bereiken via de voortuin (via de eigen oprit) en de fraai aangelegde achtertuin, die op het zonnige zuidoosten is gericht. Genieten!

Ligging

De straat Den Draal ligt aan de zuidkant van het gezellige Noord-Brabantse dorp Valkenswaard. Je woont hier op een heerlijk rustig plekje in een ruim opgezette buurt met veel groen. Ideaal is uiteraard dat Valkenswaard grotendeels wordt omringd door natuur. Het dichtstbijzijnde prachtige bosgebied is natuurgebied "De Malpie", direct ten zuiden van het dorp, op korte afstand van de woning.

Ondanks de rustige ligging en de nabijheid van natuurgebieden, zijn belangrijke dagelijkse voorzieningen ook gewoon binnen handbereik. Zo zijn er diverse basisscholen op korte wandel- of fietsafstand. En voor de boodschappen kun je het best terecht in het sfeervolle dorpscentrum (op vijf minuten fietsen), dat gezien de hoeveelheid faciliteiten ook wel een wat stadse uitstraling heeft. Aan supermarkten, winkels en gezellige horecazaken hier dus geen gebrek! Verder is de bereikbaarheid van de Den Draal ook dik in orde. Je zit van hieruit immers in enkele minuten rijden op de N69 of de N396. Laatstgenoemde provinciale weg heeft even verderop een directe aansluiting op de A2. Tenslotte zijn er in de buurt meerdere bushaltes, waar je profiteert van goede busverbindingen met onder meer Dommelen, Luyksgestel en natuurlijk Eindhoven.

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de voordeur van dit mooie huis. Eenmaal binnen beland je eerst in een ruime entree, waar je onder andere de meterkast, de trapopgang en de toegangsdeur tot een toiletruimte (met een vrij hangend closet en een fonteintje) vindt.

In de entree valt al snel het fraaie parket op de vloer op welke je ook in de royale woonkamer terug ziet. De muren en plafonds van deze sfeervolle living zijn in neutrale kleuren afgewerkt. Dankzij grote ramen aan de voor-, achter- én zijkant profiteer je van veel inval van zonlicht.

Over lichtinval gesproken: houd je ervan om de dag te beginnen met een lekker ontbijtje in de ochtendzon? Achterin de keuken kan dat! Dat deel van de keukenruimte is namelijk helemaal omringd met grote raampartijen, en met zijn ligging op het zuidoosten ontvang je hier iedere ochtend de eerste zonnestralen!

Je leest het al, de keukenruimte is ruimschoots groot genoeg om een eettafel met stoelen te plaatsen. Verder is er sprake van een nette tegelvloer en twee volwaardige keukenblokken. In deze keuken, welke in 2025 nieuw geplaatst is, vind je daarnaast hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, magnetron, inductiekookplaat, koelkast, vriezer en een heet waterkraan. Wat een luxe!

Eerste verdieping

Zodra je aankomt op de eerste verdieping, sta je op een centrale overloop, die is voorzien van een mooie laminaatvloer. Dit laminaat loopt door tot in de drie slaapkamers van deze woonlaag. Twee van deze kamers zitten aan de voorkant van het huis, waaronder ook de riante hoofdslaapkamer. Verder vind je een compleet uitgeruste badkamer, die volledig is betegeld, en dat op stijlvolle wijze. In de badkamer maak je gebruik van een groot ligbad, een ruime instapdouche, een fraai wastafelmeubel en het tweede hangende toilet van de woning.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Vanuit de overloop van de eerste verdieping loopt een vaste trap tot aan de overloop van de tweede verdieping. De overloop is dusdanig ruim dat je deze met gemak kunt omtoveren tot bijvoorbeeld een thuishkantoor of hobbyruimte. Naast de overloop vind je tenslotte nog een ruime zolderslaapkamer, de vierde volwaardige slaapkamer van het huis. Pal naast de trapopening bereik je de cv-ketel en aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Tuin

Bij deze tweekapper hoort een heerlijke achtertuin op het zonnige zuidoosten. Zowel voor- als achterin de tuin kun je op nette betegeling een gezellige loungebank of tuintafel plaatsen. Daarnaast vind je een goed onderhouden gazon, dat wordt omringd door keurige borders met afwisselende beplanting. vanuit de achtertuin is bovendien de al eerder genoemde garage bereikbaar. Bij de garagedeur is onder een overkapping een handige opening gecreëerd; ideaal voor het opbergen van tuingereedschappen!

Kenmerken

- Uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning.
- Rustige ligging in kindvriendelijke woonwijk.
- Royale woonkamer met fraaie parketvloer.
- Sfeervolle woonkeuken met moderne inbouwapparatuur, welke in 2025 nieuw is geplaatst.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Compleet uitgeruste badkamer met ligbad en instapdouche.
- Grote, inpandig bereikbare garage.
- Fijne, mooi aangelegde achtertuin op het zonnige zuidoosten.
- Parkeergelegenheid op eigen oprit. (laadpaal ter overname)
- 13 Zonnepanelen.
- Energielabel A.
- Volledige eigendom.

Disclaimer:

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



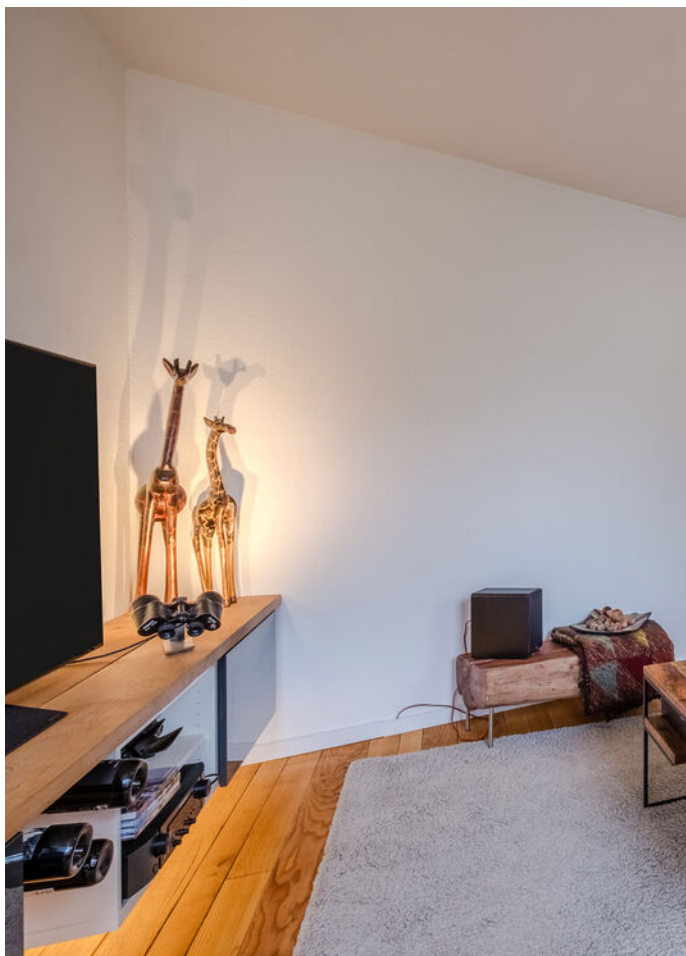


den Draal 9, Valkenswaard





den Draal 9, Valkenswaard





den Draal 9, Valkenswaard





den Draal 9, Valkenswaard

















den Draal 9, Valkenswaard





den Draal 9, Valkenswaard





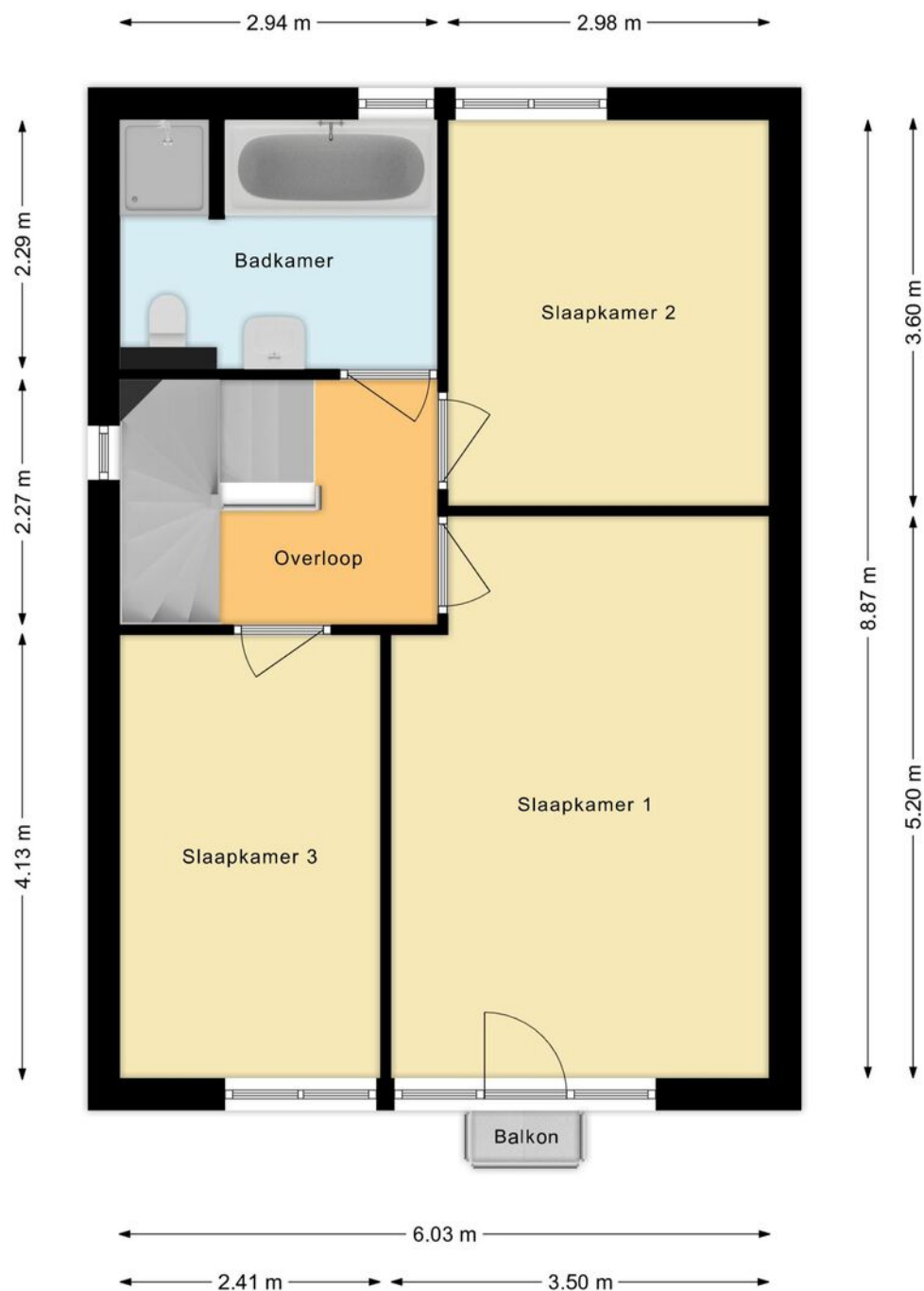
den Draal 9, Valkenswaard



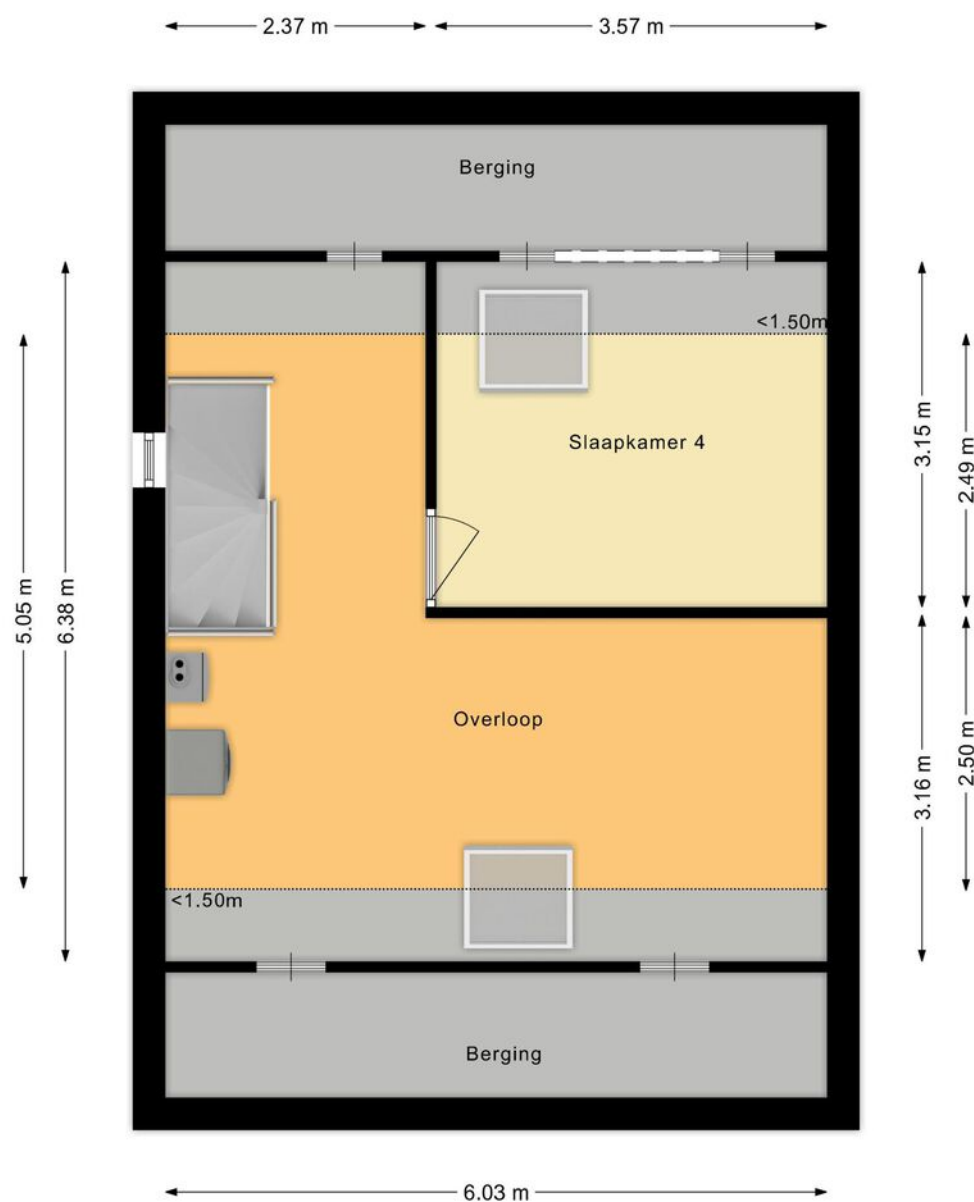
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



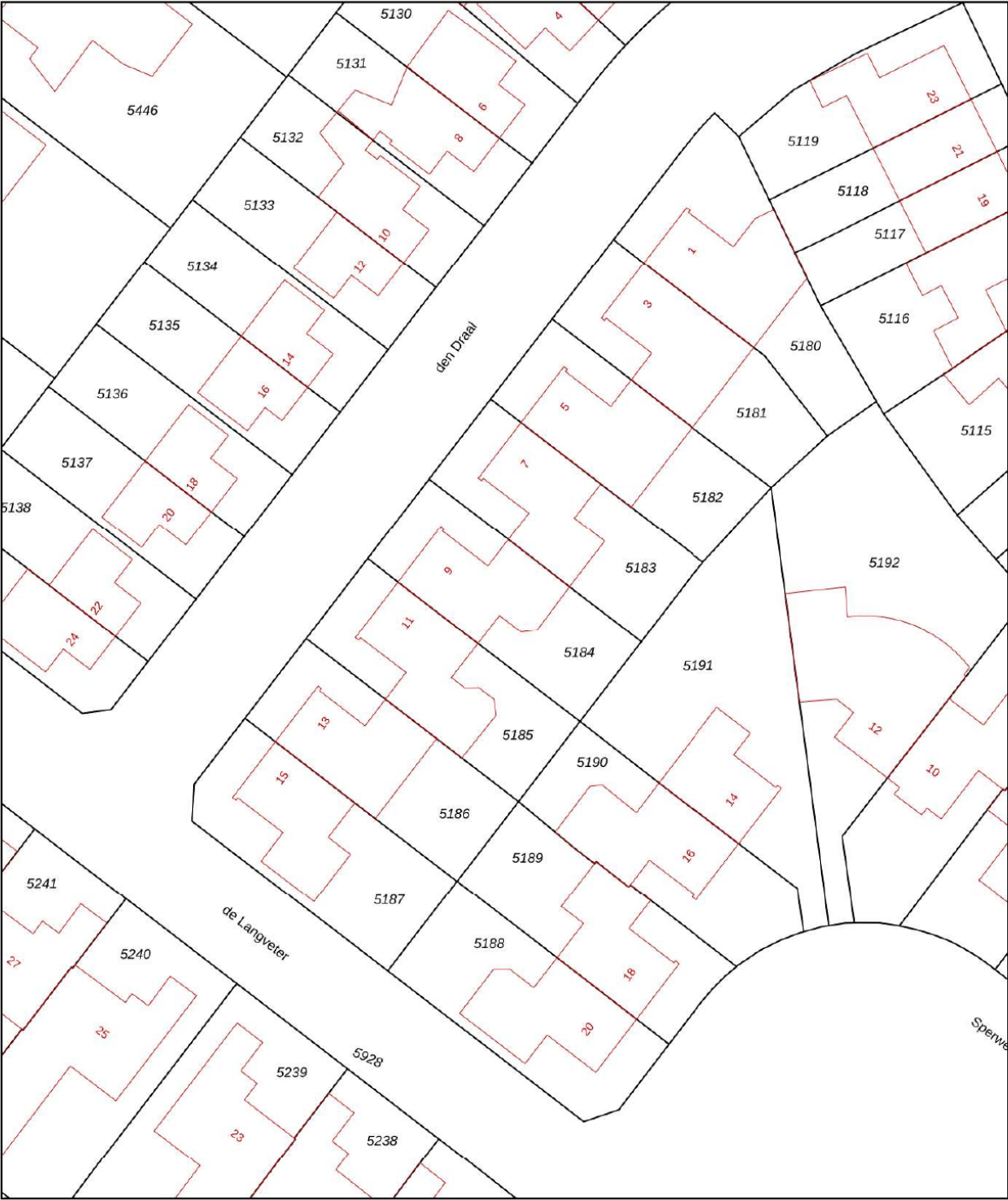
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Den Draal 9



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenswaard

Sectie D

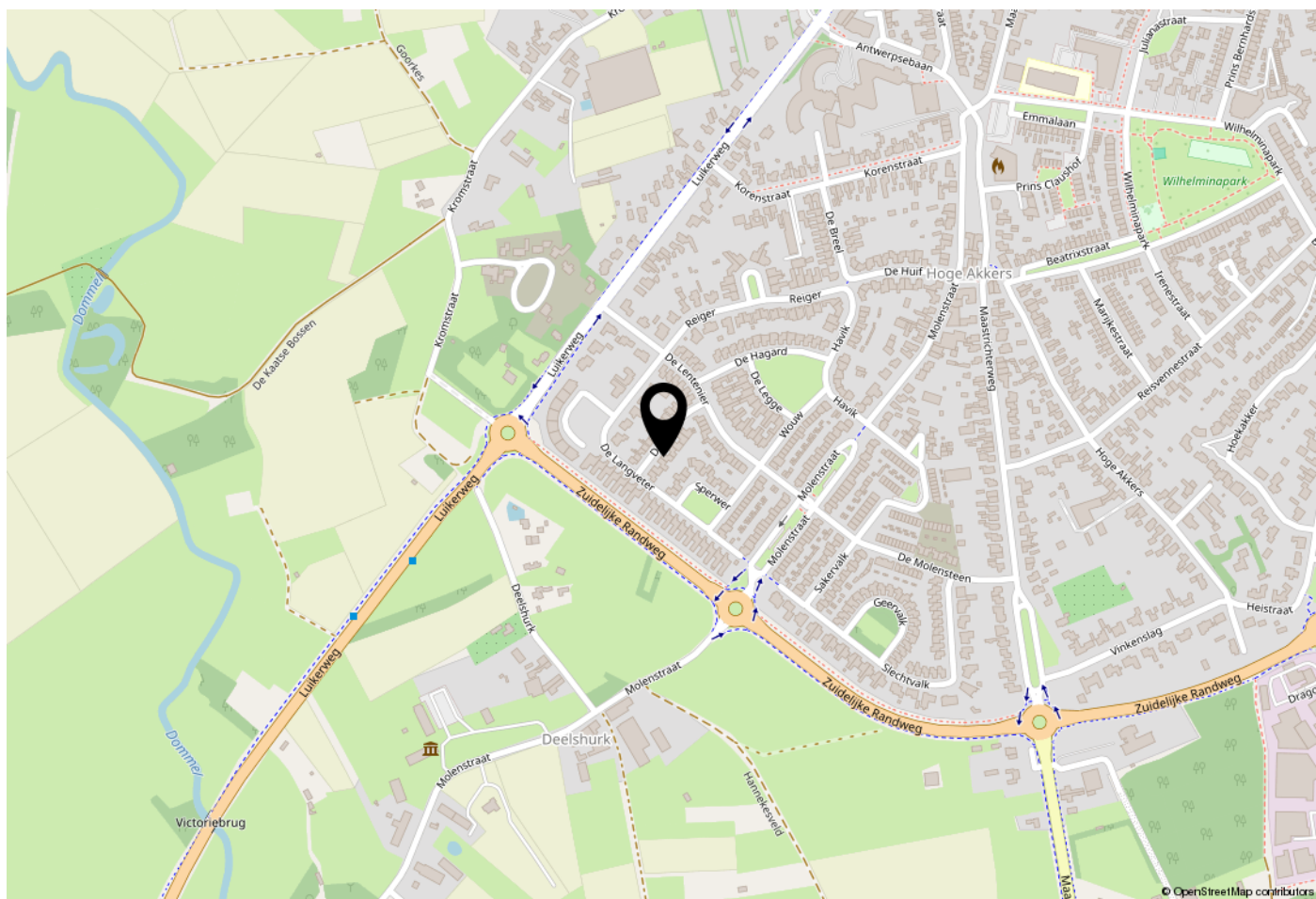
Perceel 5184

kadaster

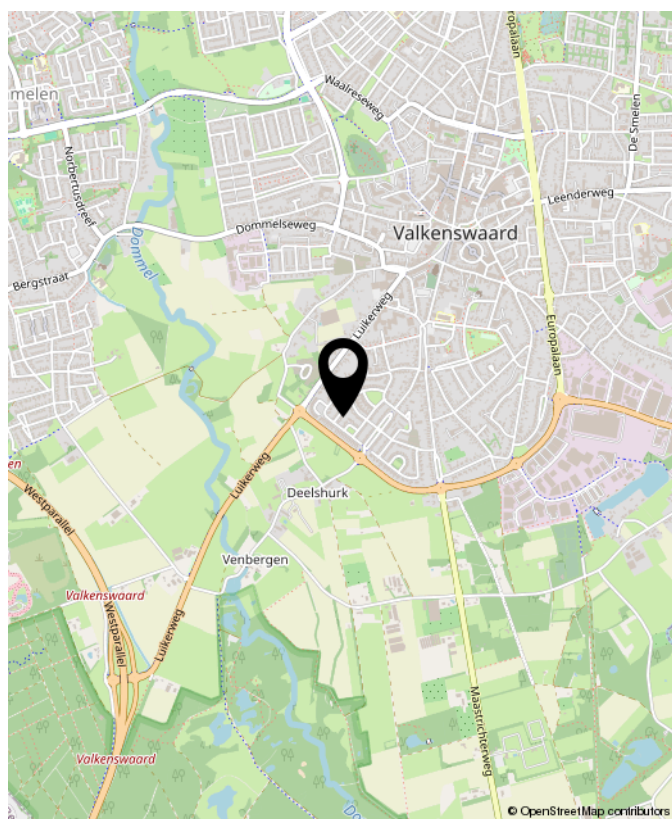
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloop hoekkast slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Houten stellingkast in garage	X			
Krachtstroom verdeelpunten (opbouw wcd) in garage		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

**ZIEN WE
JOU HIER?**



den Draal 9, Valkenswaard



Heeren Makelaardij, al jaren een begrip in de regio

In het hart van de Kempen te Eersel vind je ons makelaarskantoor.

Met onze jarenlange ervaring zijn we uitgegroeid tot een begrip in Eersel en omstreken. Als ervaren lokale makelaar gebruiken we ons netwerk, we weten precies wat er op de markt speelt en hoe hiermee om te gaan.

Wij zijn een vooruitstrevend NVM kantoor. Ons enthousiast en vakkundig opgeleid team gaat iedere dag voor het beste resultaat.

Of dit nu gaat om de verkoop van jouw woning, de aankoop van jouw toekomstige droomwoning of een waardebepaling van je huidige woning, bij Heeren Makelaardij ben je aan het juiste adres!





**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

W. Heeren Makelaardij B.V. TEL. 0497-535 672
Markt 48 www.wheeren.nl
5521 AN info@wheeren.nl
Eersel

