

# Brochure

**ACHTERSTE BRUG 14  
VALKENSWAARD**



**Van Kaam Makelaardij o.z.  
info@vankaammakelaardij.nl  
06-23721735**



## Voorzijde



## Entree



**ACHTERSTE BRUG 14 TE VALKENSWAARD**  
**Vraagprijs: € 1.175.000,- k.k.**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop  
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



**Woonkamer**





## Keuken



## Kelder



## Slaapkamer 1



## Slaapkamer 2 met badkamer en suite



## Badkamer



### Slaapkamer 3



### Kantoor/Slaapkamer 4



## Woonkamer 2



## Keuken 2



## Eetkamer 2



## Badkamer 2



## Zolder



## Achtertuintuin





## Straatbeeld



## Omschrijving perceel: Achterste Brug 14 te Valkenswaard

Unieke monumentale woonboerderij met historie, ruimte en modern comfort – een droomplek voor liefhebbers van het buitenleven

Stelt u zich een plek voor waar rust, ruimte en karakter samenkomen. Waar u wakker wordt met uitzicht op landerijen en bossen, en waar historie voelbaar is in elk detail van het huis. Deze indrukwekkende, vrijstaande monumentale langgevelboerderij – met een oorsprong rond 1640 – biedt precies dat.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.320 m<sup>2</sup> en omringd door natuur, vormt dit een zeldzame kans voor wie landelijk wil wonen met volop privacy en mogelijkheden.

Plan snel een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, luxe en lichtinval die deze woning te bieden heeft.

### Noemenswaardigheden:

- Energielabel C (07-04-2032) nog van vóór de plaatsing van nieuwe ketel en airco's
- Monumentale langgevelboerderij met oorsprong rond 1640
- Rijksmonument met veel authentieke details
- Omstreeks 1980 is de woning grondig gerestaureerd
- Badkamer, sanitair en elektra vernieuwd (2023)
- Drie airco's geplaatst (2023)
- Zolder opgeknapt en afgewerkt (2023)
- Nieuwe keuken geplaatst (2024)
- Mogelijk een extra slaapkamer op de ruime zolder
- Vrijstaande monumentale schuur en overkapping
- Geschikt voor wonen en werken aan huis
- Mogelijkheid voor gastenverblijf of mantelzorg
- Perceel van ca. 4.320 m<sup>2</sup>
- Goede ontsluiting dmv N69, HTC en ASML zijn binnen 30 autominuten bereikbaar

### Begane grond

(Betonvloer)

**Entree;** Hal v.v. fraaie tegelvloer, structuurverf wanden toegang tot woonkamer toilet, keuken.

**Toilet;** Volledig betegeld, hangcloset en wasbakje.

**Woonkamer/eetkamer met opkamer (± 53 m<sup>2</sup>);** Tegelvloer, schoon metselwerk wanden, grote haard/schouw, hardhouten kozijnen voorzien van enkel glas met voorzetrampen, airco, toegang tot keuken.

**Keuken (± 26 m<sup>2</sup>);** Plavuizenvloer, deels stucwerk wanden en deels schoon metselwerk, balkenplafond, marmeren werkblad, keramiek spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasmachine, meterkast (12 groepen en 3x aardlekschakelaar en toegang tot kelder en achterdeur naar tuin.

**Berging (± 3 m<sup>2</sup>);** Opstelling CV-ketel (ATAG, bj. 2022) en aansluiting wasmachine/droger.

**Slaapkamer 1 (voorzijde, ± 27 m<sup>2</sup>);** Geverfde plankenvloer, structuurverf wanden, balkenplafond, hardhouten kozijnen voorzien van enkel glas, mechanische ventilatie.

**Slaapkamer 2 (voorzijde, ± 21 m<sup>2</sup>);** Geverfde plankenvloer, structuurverf wanden, balkenplafond, hardhouten kozijnen voorzien van enkel glas, toegang tot badkamer.

**Badkamer (± 7 m<sup>2</sup>);** Volledig betegeld, stucwerk plafond, inloofdouche met thermostaatkraan regen- en handdouche, hangcloset, wastafelmeubel met dubbele wastafel, hardhouten kozijnen met dubbel glas, design radiator en mechanische ventilatie.

**Slaapkamer 3 (achterzijde, ± 14 m<sup>2</sup>);** Geverfde plankenvloer, structuurverf wanden, balkenplafond, hardhouten kozijnen voorzien van enkel glas.

**Kantoor/Slaapkamer 4 (achterzijde, ± 18 m<sup>2</sup>);** Geverfde plankenvloer, structuurverf wanden, balkenplafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas, 2x dakraam.

**Woonkamer 2 (± 34 m<sup>2</sup>);** Plavuizenvloer, stucwerk wanden, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas, 4x dakraam, toegang tot tweede keuken en trapopgang naar zolderverdieping.

**Keuken 2 (± 6 m<sup>2</sup>);** Plavuizenvloer, stucwerk wanden, finer keuken opstelling aan weerszijde, inductie-kookplaat met ingebouwde afzuiging, spoelbak, combi-oven, koelkast, vaatwasser, toegang tot hal en serre.

**Serre (± 12 m<sup>2</sup>);** Tegelvloer, kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas.

**Badkamer 2 (± 3 m<sup>2</sup>);** Volledig betegeld, inloopdouche met thermostaatkraan regen- en handdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

**Toilet;** Volledig betegeld, hangcloset, wasbakje, mechanische ventilatie.

### **1<sup>e</sup> verdieping**

(Houtenvloer)

**Overloop;** Toegang tot mogelijke slaapkamer/hobbykamer/bergruimte.

Volledig bevoerd en betimmerd, inbouwspots.

### **Tuin**

Zeer ruime tuin, circa 4100m<sup>2</sup> voorzien van gazon, borders, moestuin een berging en een overkapping.

### **Omgeving**

De Achterste Brug ligt in een zeer rustige woonomgeving tegen de Belgische grens in een bosrijke omgeving. Borkel en Schaft/Valkenswaard combineert het beste van twee werelden: de gemoedelijkheid van Brabant én de snelle verbindingen richting Eindhoven en België.

**Algemeen:**

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| * Kadastraal bekend:  | Gemeente Valkenswaard, sectie F, nr. 280 |
| * Woning inhoud:      | circa 1616 m <sup>3</sup>                |
| * Woonoppervlak:      | circa 400 m <sup>2</sup>                 |
| * Bouwjaar opstellen: | Omstreeks 1640                           |
| * Bouwaard:           | Traditioneel                             |
| * Isolatie:           | Dakisolatie en deels dubbele beglazing   |
| <br>                  |  |
| * Onderhoud:          | Binnen : Goed<br>Buiten : Redelijk/Goed  |
| <br>                  |  |
| * Vraagprijs:         | € 1.175.000,-- k.k.                      |
| * Oplevering:         | In overleg                               |

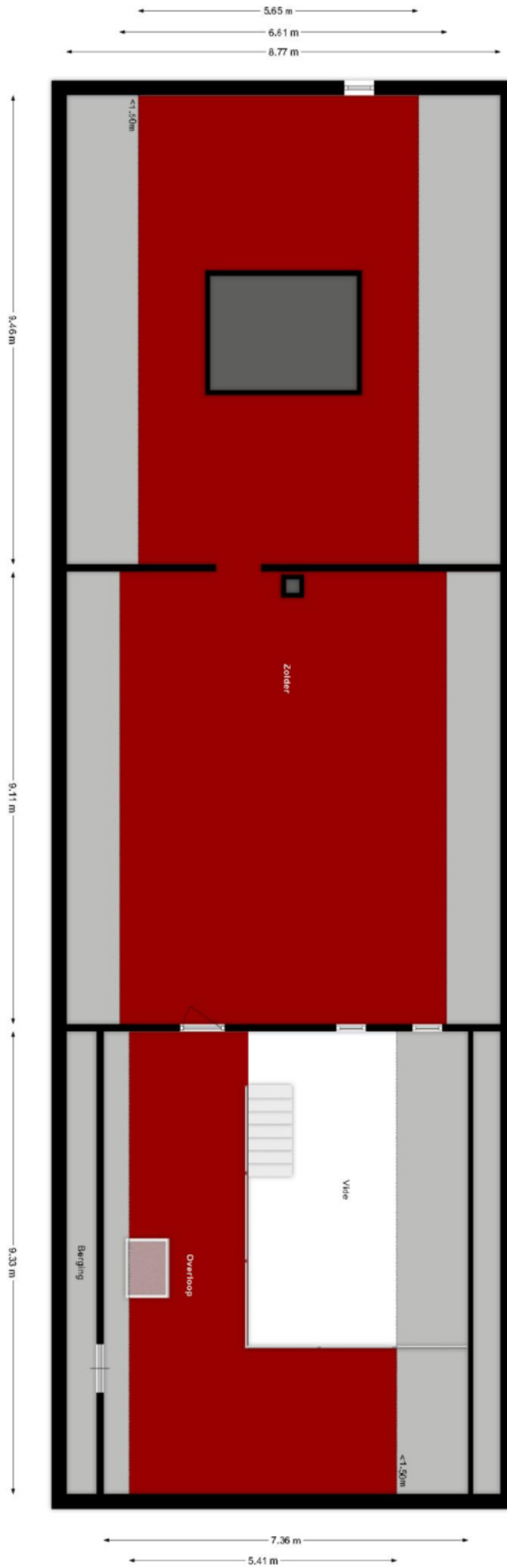
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.**

**Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



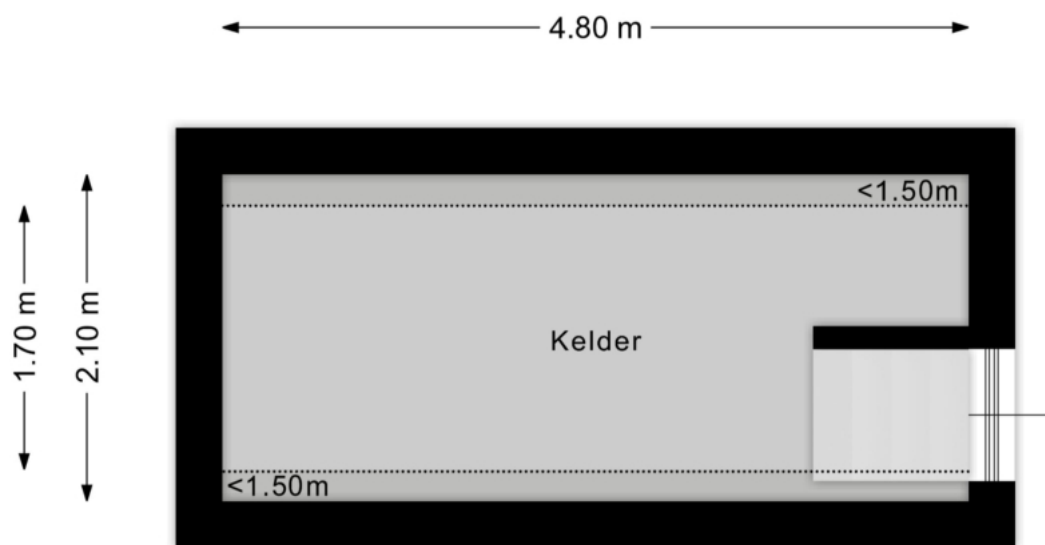
## ACHTERSTE BRUG 14 TE VALKENSWAARD (Begane grond)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop  
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



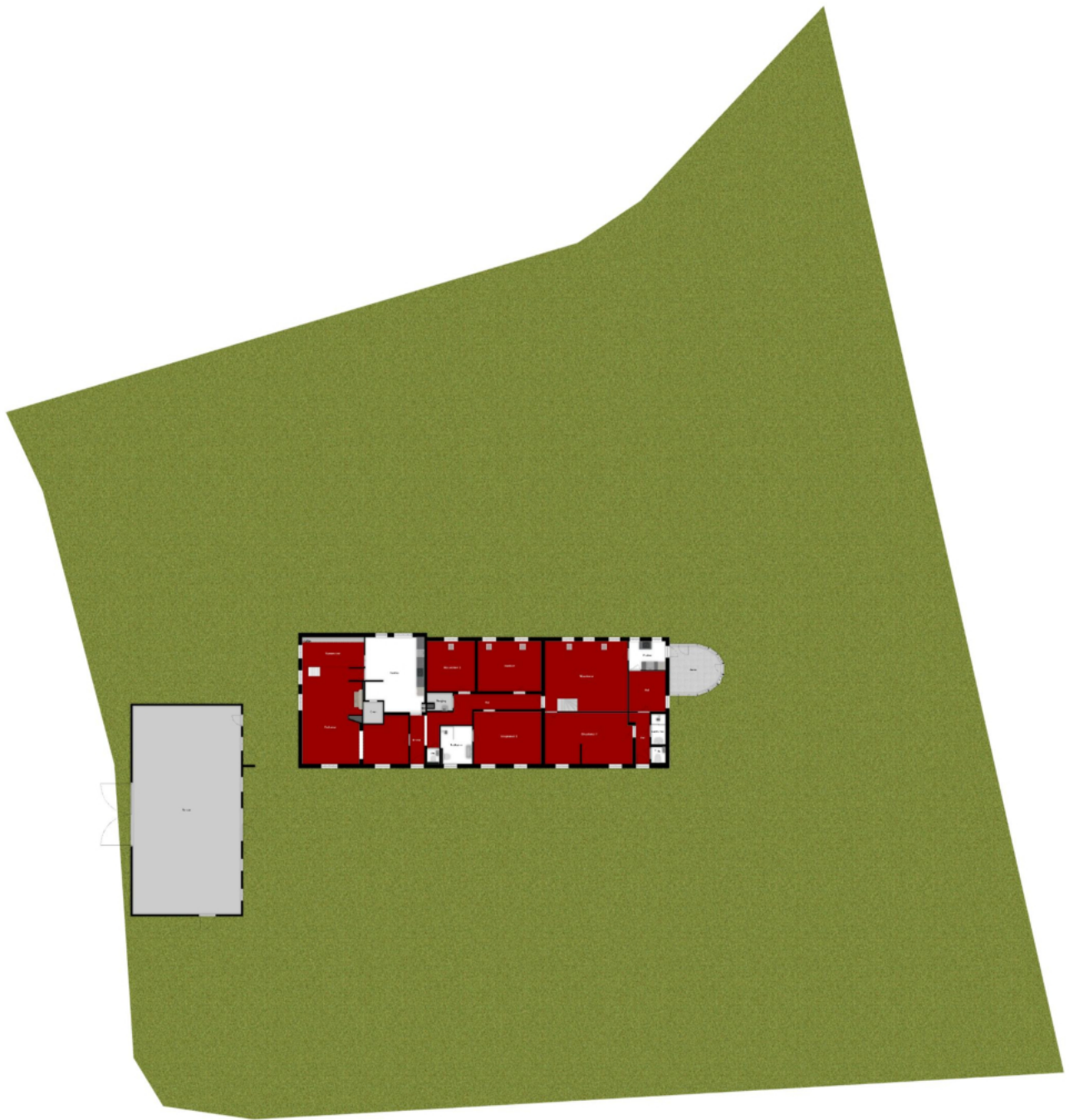
## ACHTERSTE BRUG 14 TE VALKENSWAARD (Eerste verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop  
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



## ACHTERSTE BRUG 14 TE VALKENSWAARD (Kelder)


Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop  
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



## **ACHTERSTE BRUG 14 TE VALKENSWAARD (Situatie)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop  
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 december 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Borkel en Schaft</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 280</p>	
---	--	--	---

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.

## ACHTERSTE BRUG 14 TE VALKENSWAARD (Kadastrale kaart)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop  
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

## **ALGEMENE INFORMATIE:**

### **Wanneer bent u in onderhandeling:**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1<sup>e</sup> bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

### **Als u de 1<sup>e</sup> bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1<sup>e</sup> bent die de woning bezichtigt of als u de 1<sup>e</sup> bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1<sup>e</sup> met u in onderhandeling gaan?**

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

### **Waarborgsom / bankgarantie:**

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

### **Onderzoeksplicht:**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

### **Ouderdomsclausule:**

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

\*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

*Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.*

### **Asbestclausule:**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

\*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

*Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.*

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

