

# Eigentijds wonen



VALKENSWAARD | Kerkakkerstraat 32

vraagprijs € 1.200.000 k.k.



# Kenmerken & specificaties



|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 1988                             |
| Soort:                       | villa                            |
| Kamers:                      | 6                                |
| Inhoud:                      | 1254 m <sup>3</sup>              |
| Woonoppervlakte:             | 312 m <sup>2</sup>               |
| Perceeloppervlakte:          | 1040 m <sup>2</sup>              |
| Overige in pandige ruimte:   | 26 m <sup>2</sup>                |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 11 m <sup>2</sup>                |
| Externe bergruimte:          | 8 m <sup>2</sup>                 |
| Verwarming:                  | vloerverwarming, warmtepomp      |
| Isolatie:                    | dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| Energie label:               | B                                |

# Omschrijving

Perfect onderhouden, recent grotendeels gemoderniseerde en optimaal geïsoleerde vrijstaande villa met o.a. riante living met salon, grote woonkeuken compleet met luxe opstelling, bijkeuken, werk/speelkamer, verdieping met totaal 4 ruime slaapkamers, twee moderne badkamers en royale zolder. Keurig aangelegde tuin met optimale privacy, gelegen op zeer gewilde woonlocatie in Oud-Dommelen. Totale perceeloppervlakte van ruim 1.040 m<sup>2</sup>.

## ALGEMEEN:

- Optimaal isolatiepakket met energielabel B en tevens warmtepomp (2023).
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele HR++ beglazing.
- Mogelijkheid voor realiseren grote slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- 4 ruime slaapkamers en 2 moderne badkamers.
- Werk/speelkamer op de begane grond.
- Bouwjaar 1988 (gemoderniseerd in 2024).
- Een écht heerlijk royaal familiehuis met prachtige tuin.
- Winkelcentrum "De Belleman", natuur, sportaccommodaties en basisscholen op korte afstand.
- Gunstige ligging met een goede verbinding naar Eindhoven, ASML, High Tech Campus, MMC (via N69).

## Indeling:

### Entree:

Royale ontvangsthall met fraaie tegelvloer met vloerverwarming, uitgebreide meterkast (met glasvezel), garderoberuimte en houten trapopgang naar de eerste verdieping. Middels fraaie deuren toegang tot de living.

### Living:

De royale living is voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming, grote raampartijen waardoor veel natuurlijk daglicht en fraai uitzicht over de tuin. Aan de voorzijde is een apart salongedeelte gesitueerd. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met schuifpui naar het terras.

### Woonkeuken:

Grote woonkeuken voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming. Vernieuwde luxe keukenopstelling (2024) met een kookeiland, composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur zoals: koelkast, inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, heteluchtoven, combimagnetron, vaatwasser en Quooker. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens. Vanuit de keuken een schuifpui naar de tuin.

### Werkkamer:

Royale werk/speelkamer voorzien van een PVC vloer en veel natuurlijk daglicht door de grote raampartijen. Deze kamer is geschikt voor diverse doeleinden denk aan een thuishkantoor, hobbyruimte, speelkamer en/of extra slaapkamer.

### Tussenhal:

Tussenhal voorzien van een tegelvloer en toegang tot het toilet, de bijkeuken en de stookruimte.

### Toilet:

De moderne toiletruimte is voorzien van een hangend closet.

#### Bijkeuken:

Royale bijkeuken voorzien van een tegelvloer, modern aanrechtblok met koel/vries combinatie, aansluiting ten behoeve van wasapparatuur en toegang tot portaal.

#### Stookruime:

Stookruimte met een tegelvloer, uitgebreide groepenkast en opstelling warmtepomp (Viessmann, 2023).

### 1E VERDIEPING:

#### Overloop:

De ruime overloop biedt toegang tot de slaapkamers, de badkamers en het toilet.

#### Slaapkamers:

1e Ruime ouderslaapkamer met PVC vloer, maatwerk kastenwand, airconditioning, zestal Velux dakvensters en directe toegang tot moderne deels betegelde luxe badkamer (2024) voorzien van vloerverwarming, dubbele inloopdouche met thermostaatkranen, hangend closet, een ligbad en tweetal dakvensters.

2e Royale slaapkamer met PVC vloer, drietal draai-/kiepramen en aansluiting voor airconditioning.

3e Royale slaapkamer met PVC vloer, een inloopkast, Velux dakvenster en aansluiting voor airconditioning.

4e Royale slaapkamer met PVC vloer, tweetal draai-/kiepramen en houten vlizotrap naar bergzolder.

#### Badkamer:

Moderne deels betegelde luxe badkamer (2024) voorzien van vloerverwarming, een inloopdouche met thermostaatkraan en een dakkapel met draai-/kiepramen.

#### Toilet:

De moderne toiletruimte is voorzien van een hangend closet.

### TWEEDE VERDIEPING:

#### Zolder:

Zeer ruime bergzolder met opstelling elektrische boiler en unit mechanische ventilatie.

### BUITEN:

#### Tuin:

Keurig aangelegde voortuin inclusief buitenkraan en brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Prachtig aangelegde, groene en volledig omheinde achtertuin met optimale privacy, gazon, diverse terrassen, moderne vijverpartij, een buitenkraan, tuinverlichting, sproei-installatie en een vrije achterom. Tevens voorzien van houten tuinberging met elektra en pomp sproei-installatie.









































































































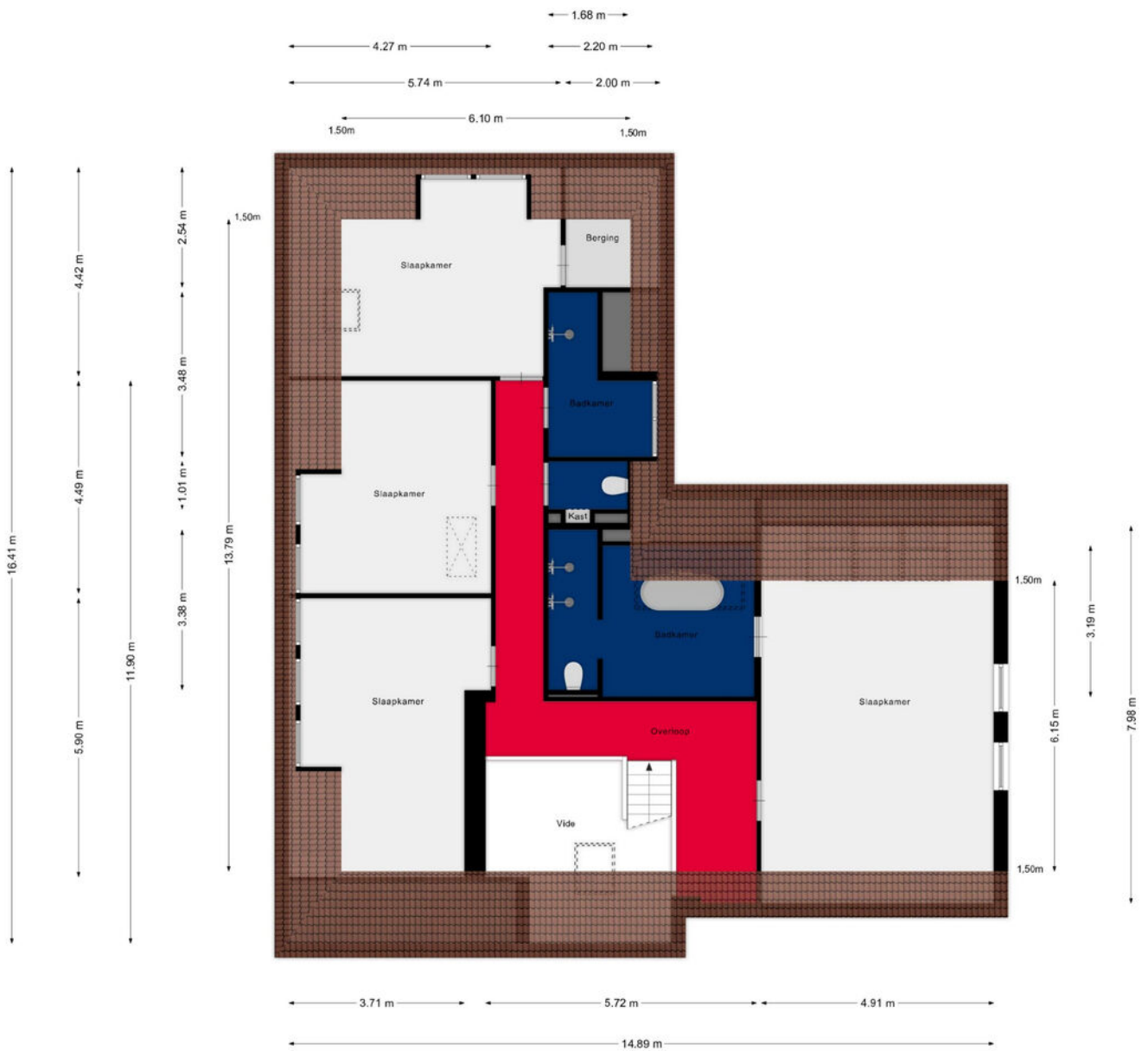


# Plattegrond





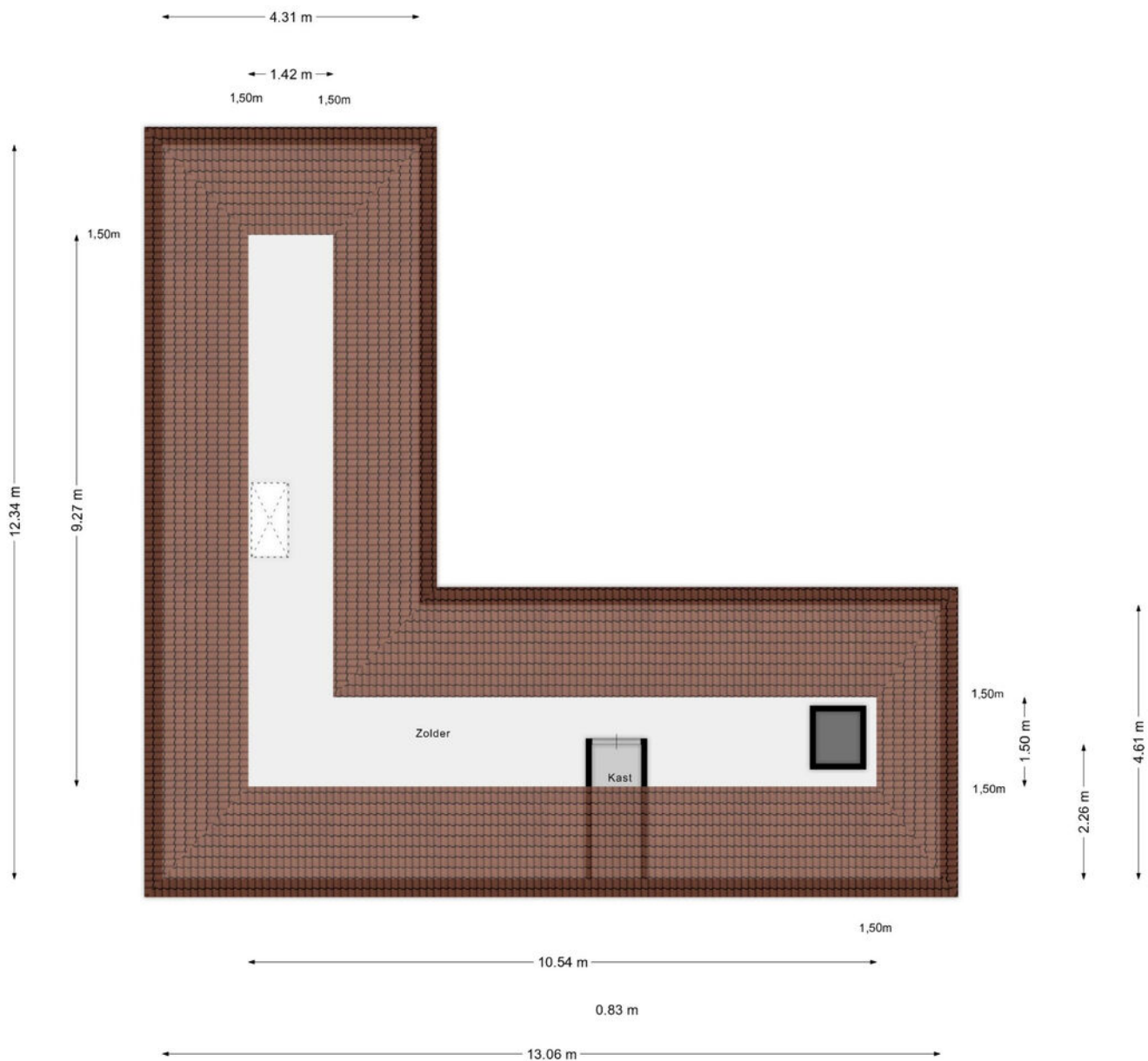
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



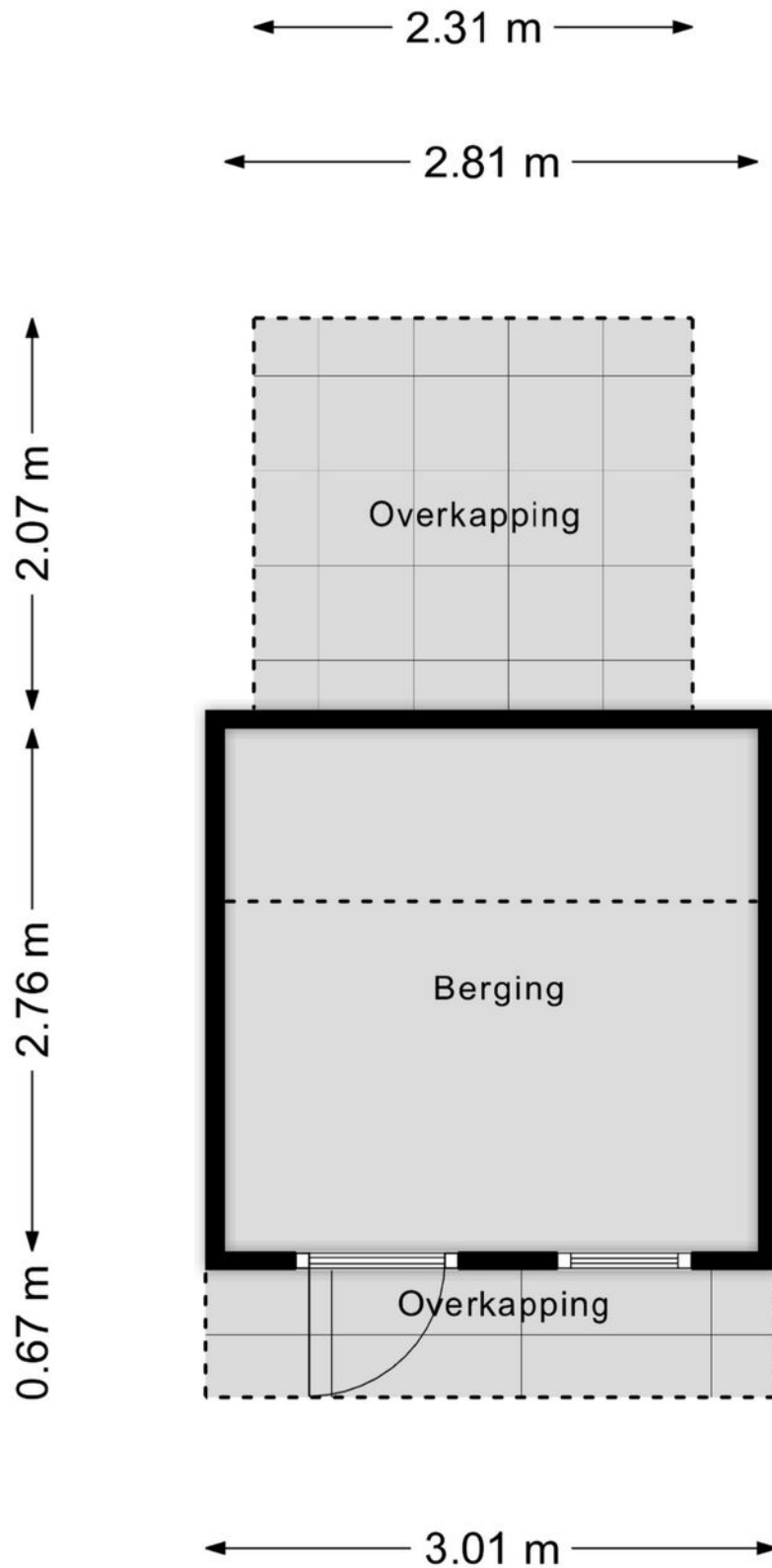
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

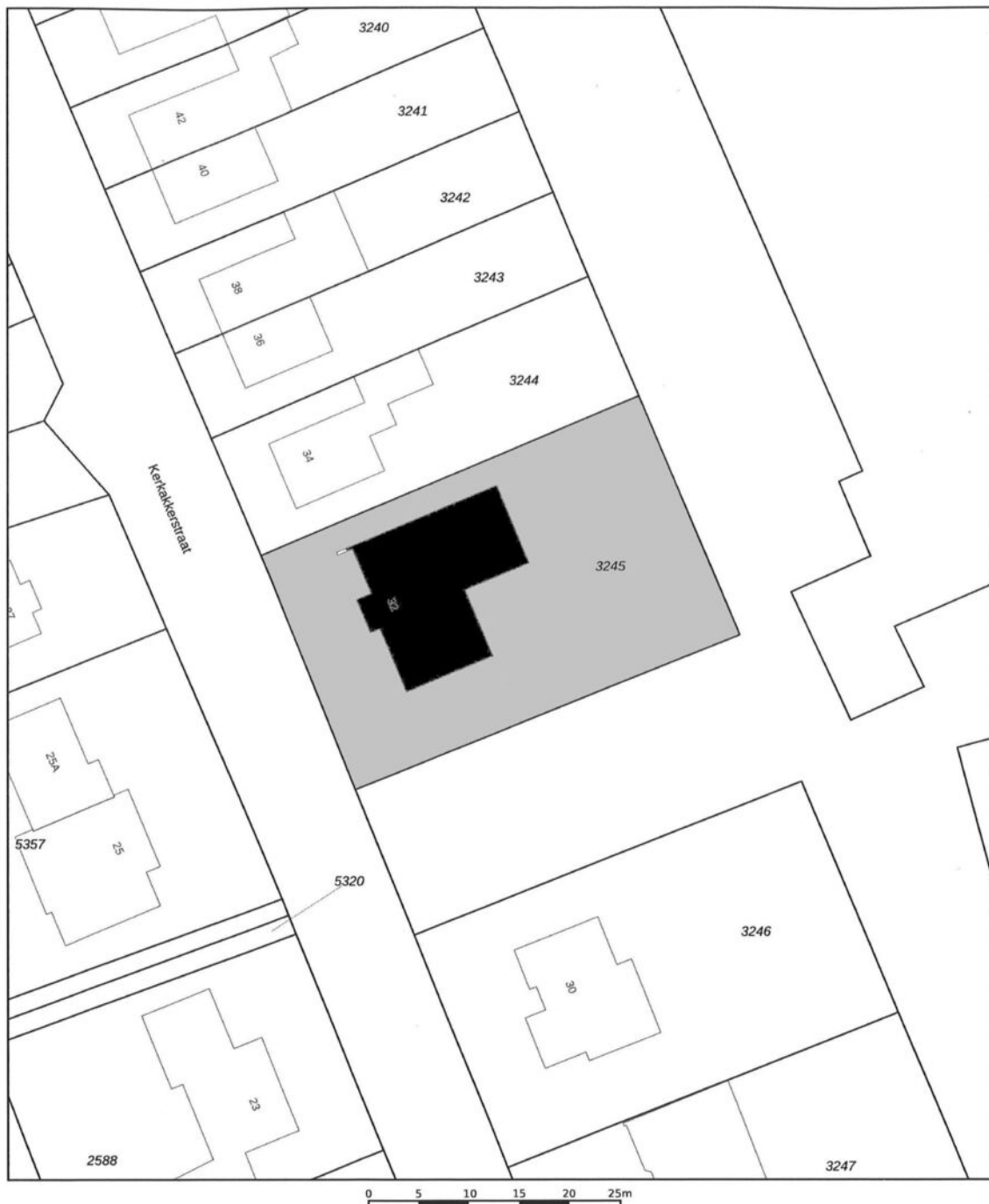




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

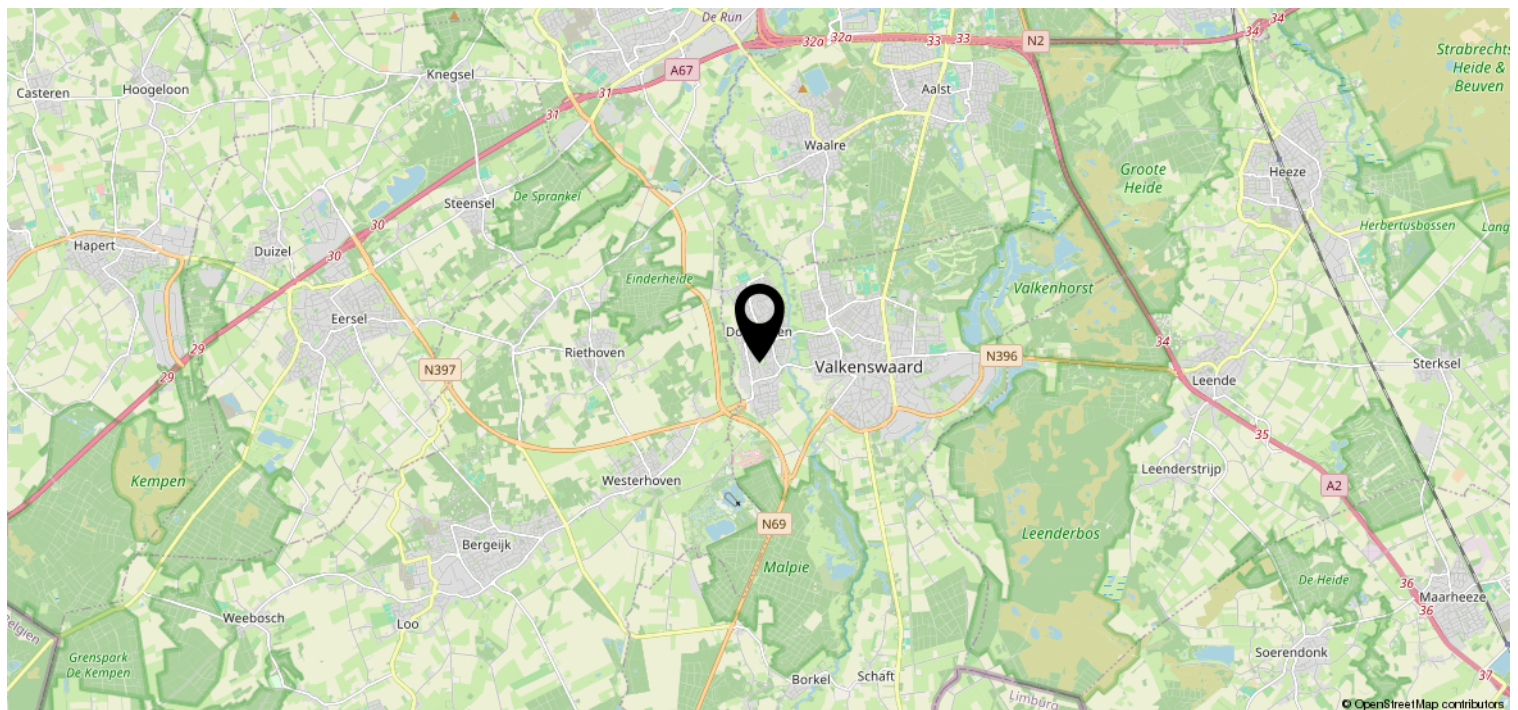
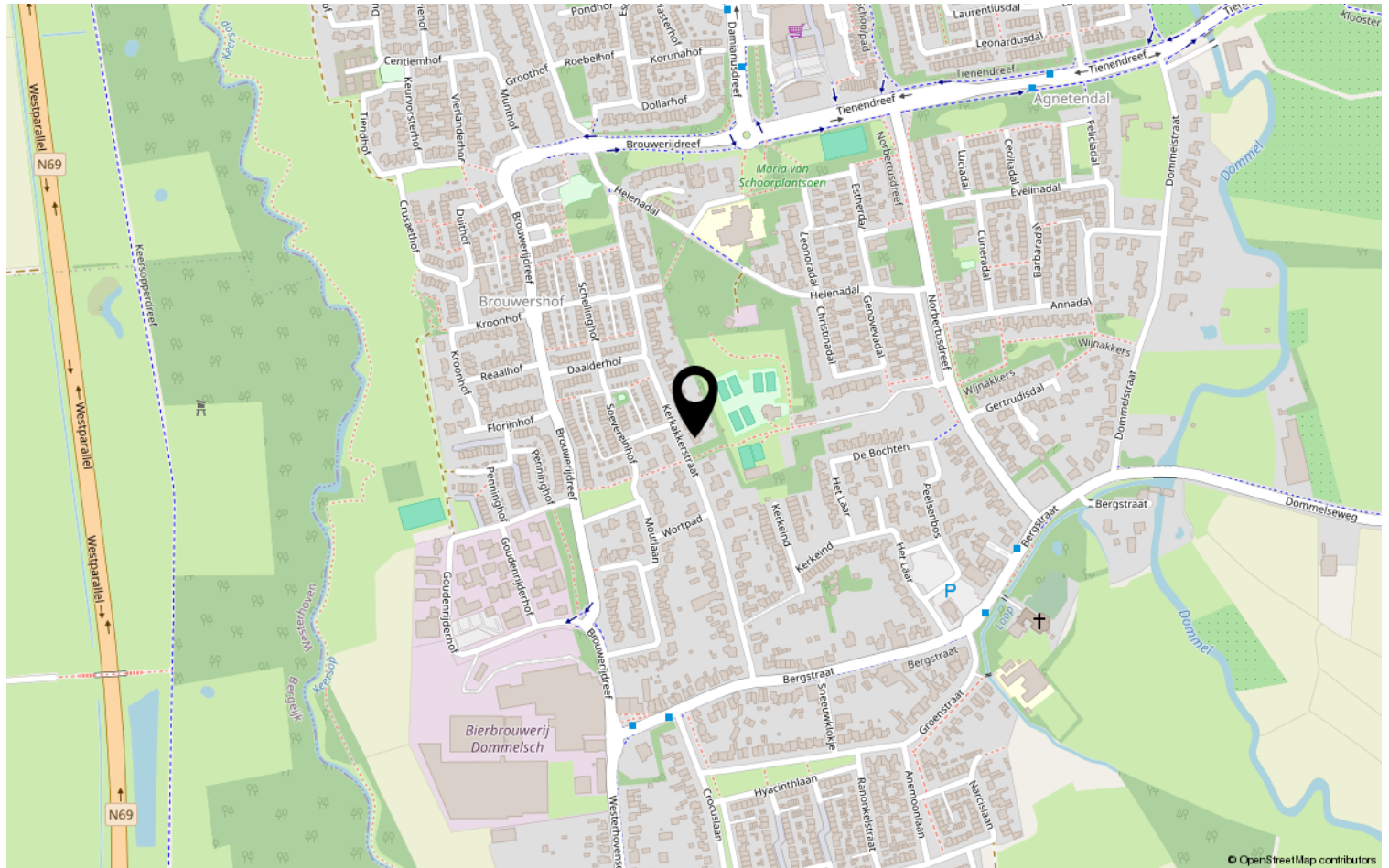
Uw referentie: abv



|                                                                                                                                                              |                                  |                                  |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                    | kadaster |
| 25                                                                                                                                                           | Perceelnummer                    |                                  |          |
|                                                                                                                                                              | Huisnummer                       |                                  |          |
|                                                                                                                                                              | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Valkenswaard |          |
|                                                                                                                                                              | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie G                         |          |
|                                                                                                                                                              | Administratieve kadastrale grens | Perceel 3245                     |          |
|                                                                                                                                                              | 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. |                                  |                                  |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2025                                                                                               |                                  |                                  |          |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                       |                                  |                                  |          |



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |                 |     |
| (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/<br>dimmers | X             |          |                 |     |
| - losse (hang)lampen                       |               |          | X               |     |
| -                                          |               |          |                 | X   |
| -                                          |               |          |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |                 |     |
| -                                          |               |          |                 | 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   |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |                 |     |
| - vloerbedekking                           | X             |          |                 |     |
| - parketvloer                              |               |          |                 | X   |
| - houten vloer(delen)                      |               |          |                 | X   |
| - laminaat                                 |               |          |                 | X   |
| - plavuizen                                | X             |          |                 |     |
| - PVC vloer                                | X             |          |                 |     |



# Lijst van zaken

[illegible]



# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |                 |     |
| Sauna met toebehoren                                                    |               |          |                 | X   |
|                                                                         |               |          |                 | X   |
|                                                                         |               |          |                 | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |               |          |                 |     |
| - toilet                                                                | X             |          |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       |               |          |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)                                                 |               |          |                 | X   |
| - fontein                                                               |               |          |                 | X   |
| -                                                                       |               |          |                 | X   |
| -                                                                       |               |          |                 | X   |
| 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   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                 |     |
| Schotel/antenne                                                         |               |          |                 | X   |
| Brievenbus                                                              | X             |          |                 |     |
| Kluis                                                                   |               |          |                 | X   |
| (Voordeur)bel                                                           | X             |          |                 |     |
| Alarminstallatie                                                        |               |          |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      |               |          |                 | X   |
| Rookmelders                                                             | X             |          |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       |               |          |                 | X   |
| Airconditioning                                                         |               |          |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Screens                                                               |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                             |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                      |               |          |              | X   |
| 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/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |     |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |     |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                | X             |          |              |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|-----|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               |          | X               |     |
| (Broei)kas                          |               |          |                 | X   |
|                                     |               |          |                 | X   |
|                                     |               |          |                 | X   |
|                                     |               |          |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |               |          |                 |     |
| - (sier)hek                         |               |          |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |               |          |                 | X   |
| -                                   |               |          |                 | X   |
| -                                   |               |          |                 | X   |
|                                     |               |          |                 |     |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |                 |     |
| CV: Nee                             |               |          |                 |     |
| Boiler: Nee                         |               |          |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |               |          |                 |     |



# Heeft u interesse?



Hortensia 11  
5552 GV Valkenswaard

040-2012829 | [info@andrebroodmakelaars.nl](mailto:info@andrebroodmakelaars.nl)  
[www.andrebroodmakelaars.nl](http://www.andrebroodmakelaars.nl)