

Deze moderne stadswoning met appartementsrecht combineert een rustige ligging met alle voorzieningen letterlijk om de hoek. Met twee slaapkamers, een zonnig balkon, eigen parkeerplaats en eigen berging op binnenterrein en een verzorgde afwerking is dit een verrassend complete woning.



Adres: Karel Mollenstraat Noord 25 • 5552 JA • Valkenswaard  
Vraagprijs: € 349.500,- kosten koper  
Bouwjaar: 2004  
Aanvaarding: in overleg

## **OMSCHRIJVING**

Wonen in het centrum van Valkenswaard, maar dan zonder de drukte? Dat kan aan de Karel Mollenstraat Noord 25. Deze moderne stadswoning met appartementsrecht combineert een rustige ligging met alle voorzieningen letterlijk om de hoek. Met twee slaapkamers, een zonnig balkon, eigen parkeerplaats en een verzorgde afwerking is dit een verrassend complete woning. De Karel Mollenstraat Noord is een verkeersluwe zijstraat van de Eindhoveneweg en de Valkenierstraat, gelegen achter het voormalige postkantoor. Een rustige plek, terwijl je binnen één minuut midden in het centrum staat met winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Ook het openbaar vervoer bevindt zich op korte loopafstand. Parkeren kan zowel in de straat als op het achtergelegen binnenterrein, waar deze woning beschikt over een eigen parkeerplaats.

## **STERKE PUNTEN**

- Rustig gelegen stadswoning in hartje centrum van Valkenswaard;
- Gelegen aan een verkeersluwe straat, achter het voormalige postkantoor;
- Binnen één minuut lopen in het centrum met winkels en horeca;
- Woonhuis met appartementsrecht en moderne uitstraling;
- Twee ruime slaapkamers;
- Slaapkamer op begane grond is ideaal voor thuiswerken of beroep aan huis;
- Zonnig balkon op het zuiden, gelegen aan de rustige achterzijde;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein;
- Extra eigen berging met elektra;
- Moderne keuken in lichte kleurstelling;
- Badkamer met ligbad;
- Goed onderhouden;
- Geschikt voor starters, stellen, kleine gezinnen én werken aan huis.

## **DE CIJFERS**

Bouwjaar:	2004
Inhoud:	343 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Energielabel:	A
Servicekosten:	€ 106,64 per maand

## **INTERESSE IN DEZE WONING?**

Voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van deze woning, kunt u contact opnemen met ons kantoor: tel. **040 - 23 51 807**.

## INDELING BEGANE GROND

De stadswoning heeft een eigen entree aan de Karel Mollenstraat Noord. Via de entree kom je binnen in een ruime hal met trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit de hal is tevens het licht betegelde toilet met fonteintje bereikbaar.

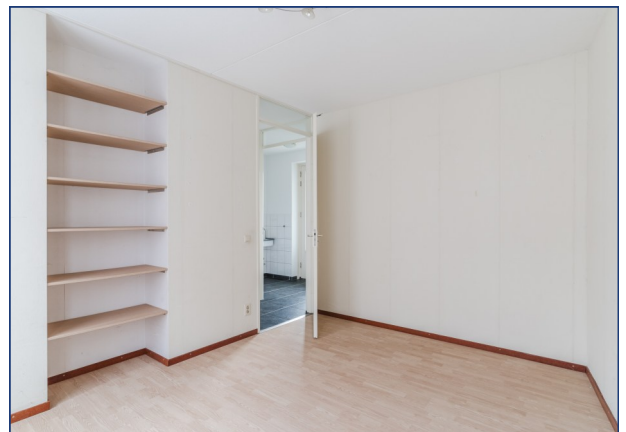


Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer, afgewerkt met een nette laminaatvloer. Deze ruimte leent zich uitstekend voor gebruik als thuishkantoor of praktijkruimte.



Het toilet op de begane grond is licht betegeld en voorzien van een fonteintje.

Aansluitend aan de hal is een praktische bijkeuken gerealiseerd. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en diverse vaste kastjes voor het opbergen van schoonmaak- en wasmiddelen.



Naast de woning bevindt zich een eigen berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen en opladen van fietsen (zoals een e-bike), het opbergen van gereedschap of het plaatsen van extra apparatuur.

Op het achtergelegen binnenterrein beschikt de woning over een eigen parkeerplaats. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.



## INDELING EERSTE VERDIEPING

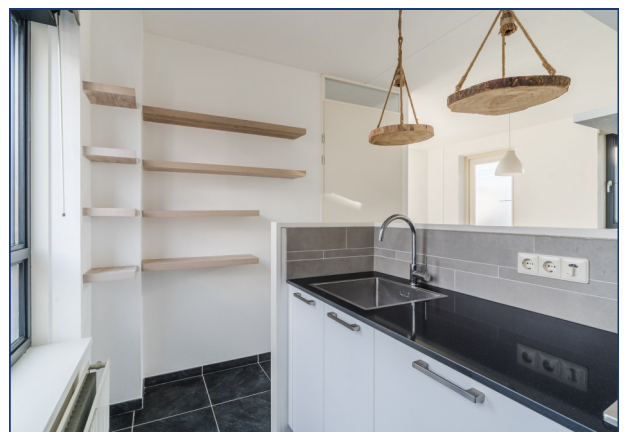
De woonkamer is gesitueerd op de eerste verdieping en kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een rustige ligging. De ruimte is afgewerkt met een moderne tegelvloer en biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek.



De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is uitgevoerd in lichte kleurstellingen. De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een composiet aanrechtblad, een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, koelkast, oven, afzuigkap en een vaatwasmachine.



Het balkon is gelegen aan de achterzijde van de woning en gesitueerd op het zuiden. Een fijne, zonnige buitenruimte met uitzicht over het rustige binnenterrein.



## INDELING TWEEDE VERDIEPING

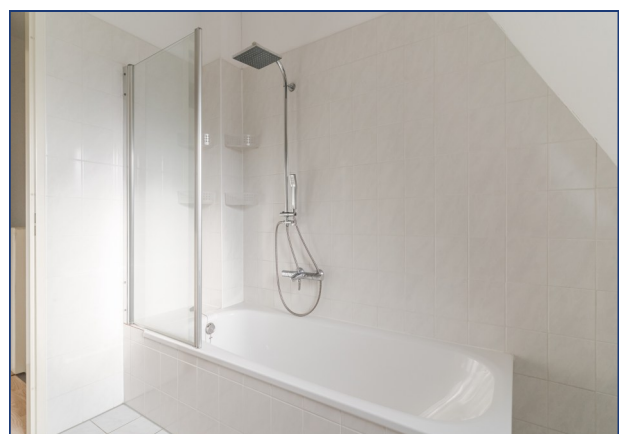
Via een vaste trap is de overloop op de tweede verdieping bereikbaar. Vanuit hier is toegang tot alle vertrekken op deze verdieping.

De tweede slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van twee dakkapellen, wat zorgt voor extra licht en ruimte. De kamer beschikt over een inbouwkast en is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De badkamer is licht betegeld en ingericht met een ligbad met douchehoek en een wastafel. Een verzorgde en functionele ruimte.

Op deze verdieping is een separaat tweede toilet aanwezig, uitgevoerd in dezelfde lichte tegelstelling als de badkamer.

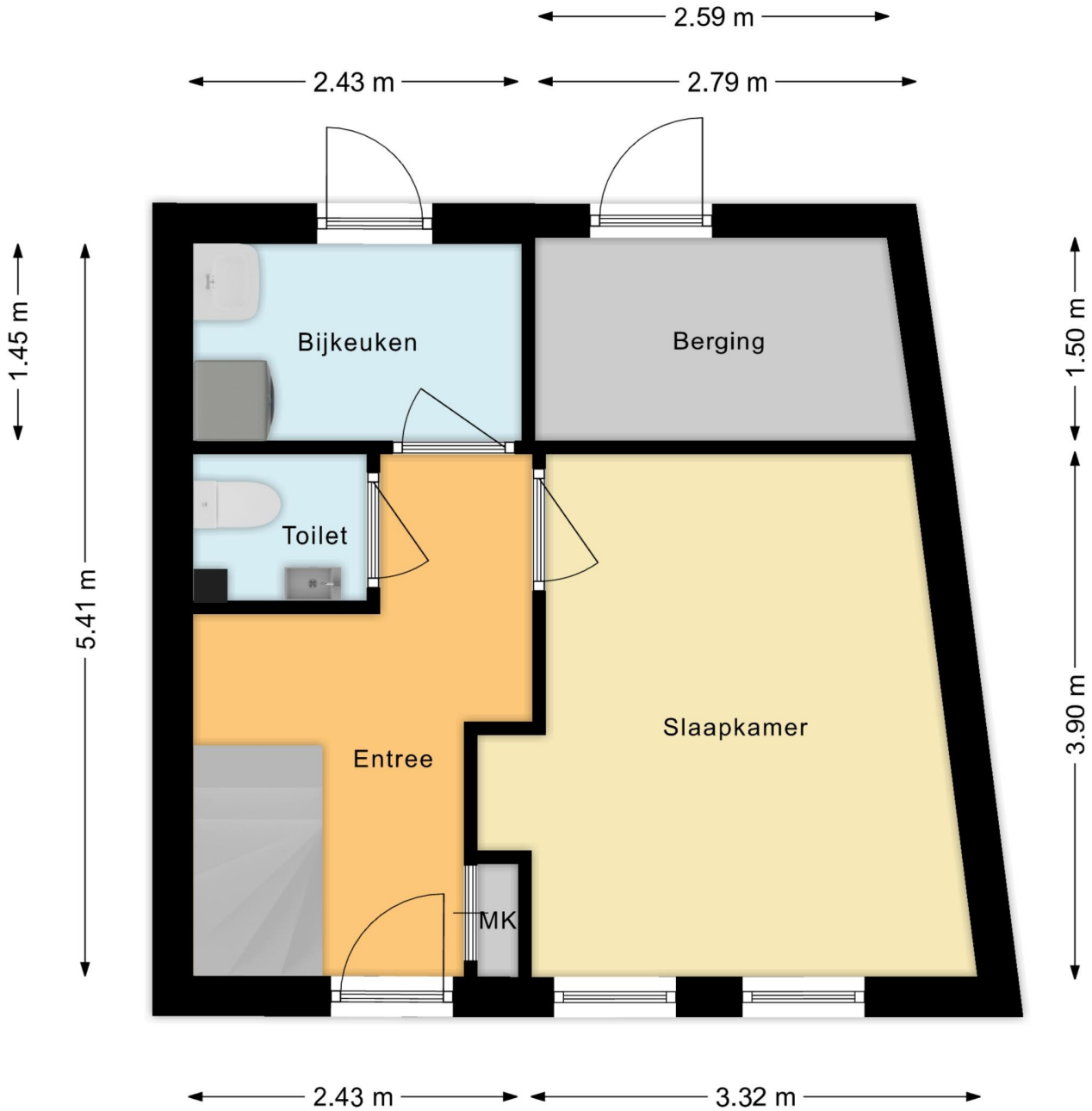
In de aparte CV-/bergruimte bevindt zich de cv-ketel (Remeha, 2019) en is extra opslagruimte aanwezig.



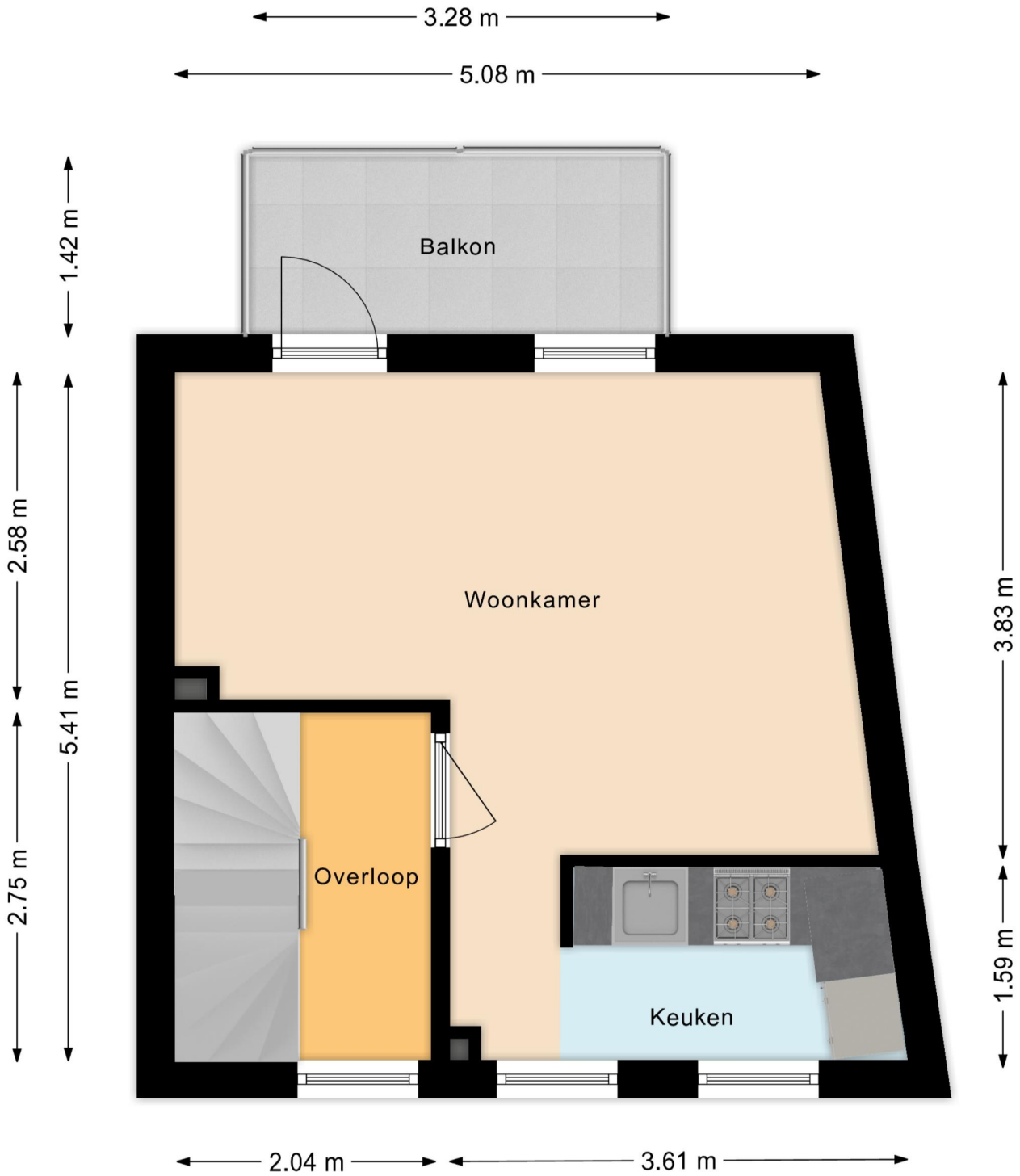
# FOTOPAGINA



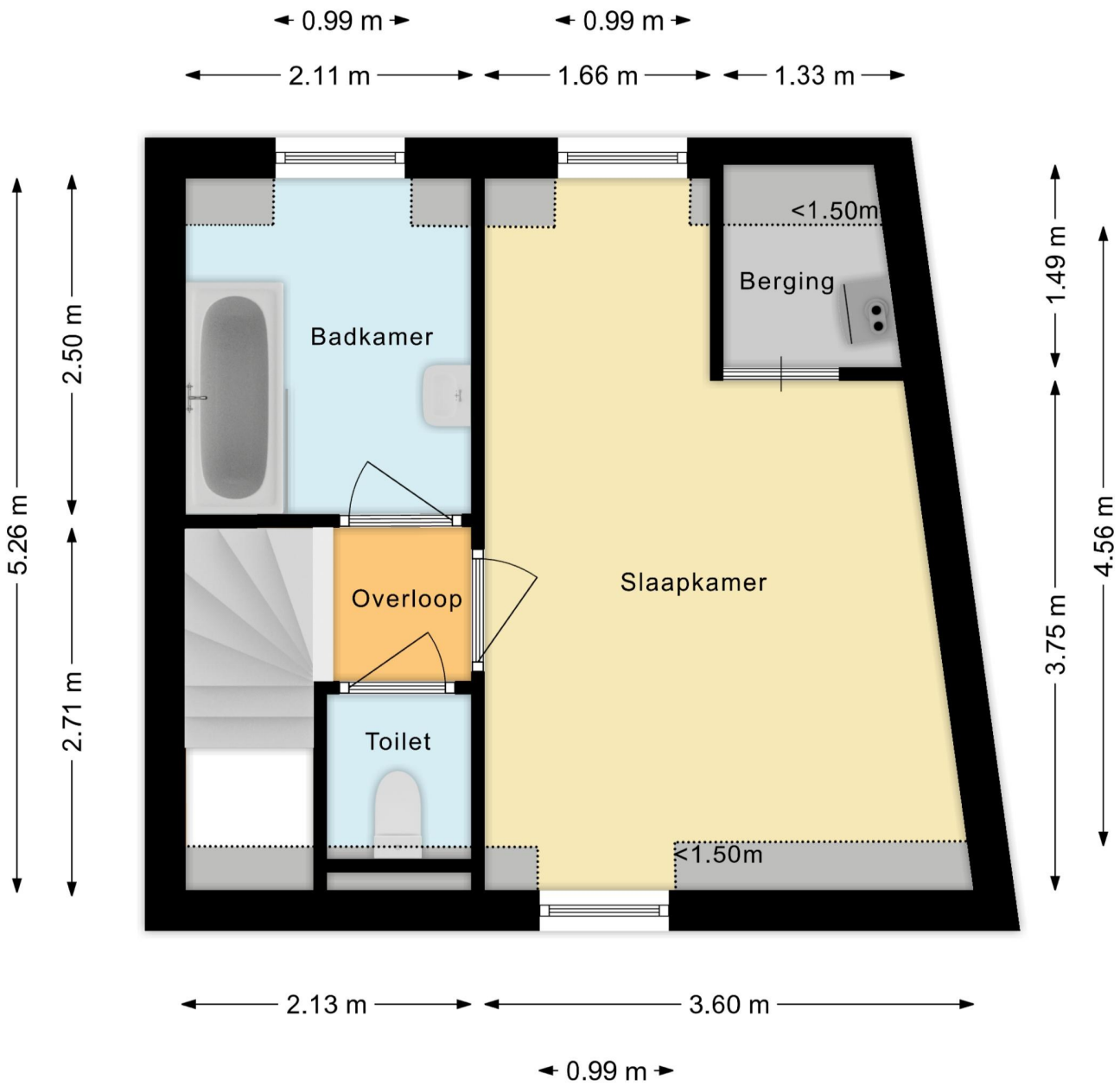
**PLATTEGROND: BEGANE GROND**



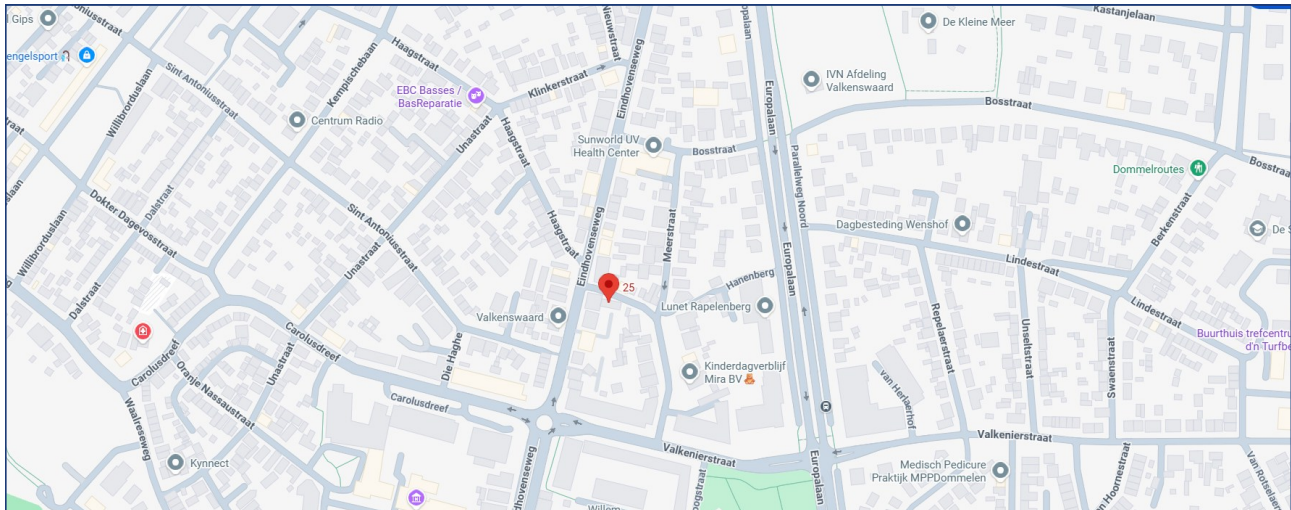
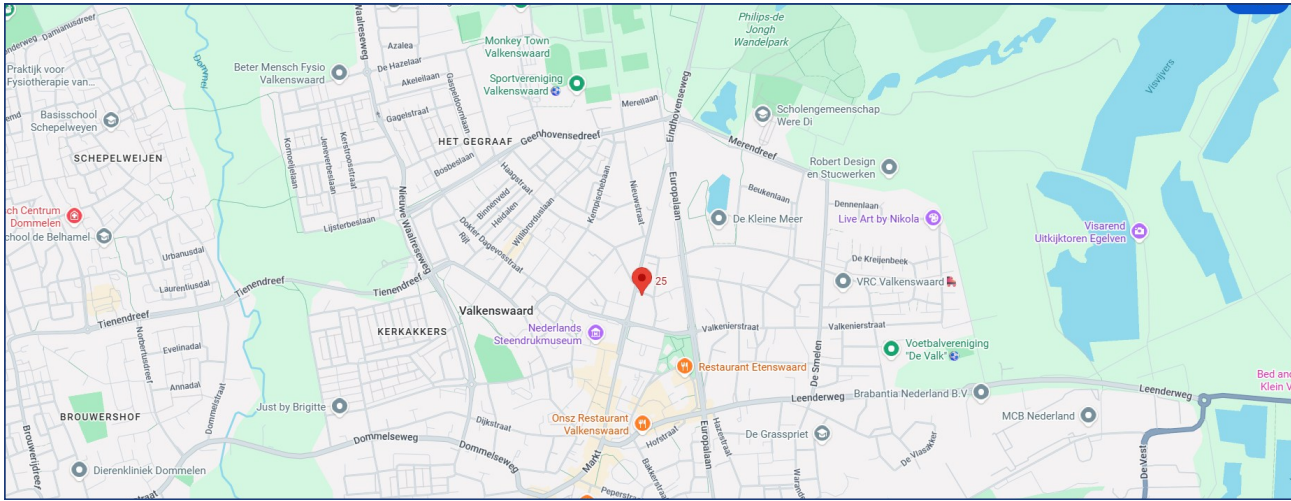
**PLATTEGROND: EERSTE VERDIEPING**



**PLATTEGROND: TWEEDE VERDIEPING**



# LIGGING:



## **VAN DE SCHANS MAKELAARDIJ**



In het centrum van Zeelst, aan de Blaarthemseweg 2, in een karakteristiek pand is momenteel Van de Schans

Makelaardij gevestigd. Met een NVM-makelaar is het in één oogopslag duidelijk dat de bemiddeling van verkoop van uw woonhuis in vertrouwde handen is.

De makelaar voldoet aan de vakbekwaamheidseisen en daarop wordt toezicht gehouden door het instituut NVM. Een waarborg voor wie op zoek is naar een betrouwbare partner in onroerend goed. Van de Schans Makelaardij is een zelfstandige onderneming actief op

het gebied van verkoop, aankoop en het taxeren van woonhuizen.

Met een ervaring van meer dan 25 jaar kan Van de Schans Makelaardij u op deskundige wijze adviseren. Bij Van de Schans Makelaardij heeft u uitsluitend te maken met vakbekwame mensen. Uw belangen worden met volle overtuiging behartigd. Geen 9 tot 5 mentaliteit, geen kapsones en no-nonsens zijn begrippen die bij Van de Schans Makelaardij centraal staan. Wij zullen u op-en-top van dienst zijn. Bij ons is de klant koning en blijft de klant, het hele traject door vanaf het moment dat uw woning in de verkoop is genomen tot en met het moment van overdracht bij de notaris, koning! Met persoonlijke aandacht en altijd uitgaande van de belangen van de opdrachtgever wordt uw woonhuis op actieve wijze verkocht.

### **EERST KOPEN OF VERKOPEN?**

Een belangrijke afweging die moet worden gemaakt door veel huiseigenaren die op zoek zijn naar een andere koopwoning. Beide alternatieven hebben daarbij hun eigen specifieke voor- en nadelen.

Uiteraard bepaalt u zelf welke aspecten daarbij voor u de doorslag geven. Wel kunnen wij u helpen om al deze aspecten overzichtelijk voor u op een rijtje te zetten. Voor een vrijblijvend gesprek komen wij graag bij u thuis om een en ander nader te bespreken.

### **CONTACT**

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in.

Een lokale aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Voor een bezichtiging ter plaatse, kunt u contact opnemen met Van de Schans Makelaardij: **040 - 23 51 807**.

### **ALGEMEEN**

Ter zekerheidstelling tot nakoming van de verplichtingen, wordt een bankgarantie verlangd van 10% van de hoogte van de koopsom.

### **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 onjuistheid van deze gegevens aanvaarden.

Ten aanzien van de juistheid kan door Van de Schans Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

**Van de Schans Makelaardij**  
**Blaarthemseweg 2**  
**5502 JV Veldhoven**

**T: 040 - 235 1807**  
**E: info@vandeschans.nl**  
**W: www.vandeschans.nl**

**Openingstijden kantoor:**  
**Van maandag t/m vrijdag**  
**Van 9.00 tot 17.30 uur**