



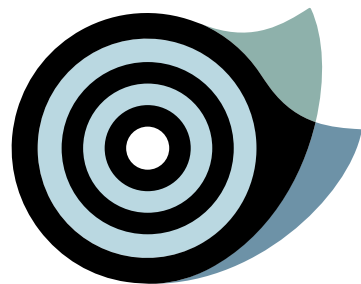
NIELS DE CORT

MAKELAARS • WOONADVIES



TE KOOP

Molenstraat 85, Valkenswaard

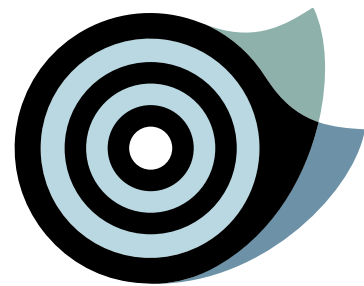


Molenstraat 85, Valkenswaard

“Een tot in de puntjes verzorgde woning, zowel binnen- als buiten, voorzien van een prettig wooncomfort met energielabel A (15 zonnepanelen aanwezig) en een fantastische lichtinval vanuit vele hoeken van de woning. Deze ideale gezinswoning is op de begane grond enorm breed opgezet en heeft in zijn geheel een speelse en praktische woningindeling. De tuin heeft een perfecte omvang en volop privacy met aan de achterzijde van het perceel de grote garage en carport.

Deze geschakelde woning is gelegen in Valkenswaard, aan een rustige woonstraat in een prettige en centrumgerichte woonomgeving. Op korte afstand bevindt zich het centrum van Valkenswaard met alle denkbare voorzieningen. Daarnaast kunnen de sport- en natuurliefhebbers onder ons hun hart ophalen in de directe omgeving.”

bouwjaar	1995
woonoppervlakte	193 m ²
perceeloppervlakte	420 m ²



WONING

- Ruime en lichte hal met keurige toiletruimte.
- Royale woonkamer (circa 56,6 m²) met mooie zichtlijnen naar de tuin.
- Naast een zit-/ en eetgedeelte is er nog volop ruimte voor een werk-/speelhoek.
- Twee dubbele openslaande tuindeuren en een gashaard aanwezig.
- Keuken met moderne, luxe keukeninrichting en gelegenheid voor de eethoek.
- Praktische trapkast en prettige bijkeuken met toegang tot de tuin.
- De 1e verdieping biedt drie slaapkamers van ruime omvang en een riante badkamer.
- Middels een vaste trap is de volwaardige zolderverdieping te bereiken.

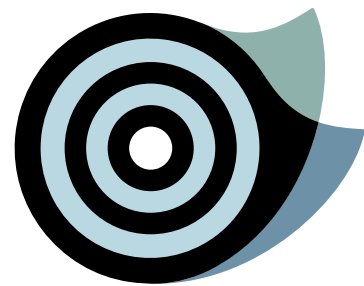










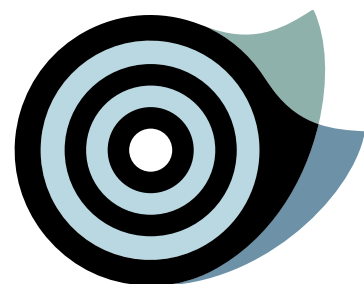


BUITEN

- Keurig aangelegde voor- en zijtuin met een poort richting achtertuin.
- Vanuit de Lannervalk is de carport met een achterom te bereiken.
- In spouw gebouwde, grote garage aanwezig.
- Geheel vrije en fantastisch aangelegde achtertuin met o.a. een prieel.



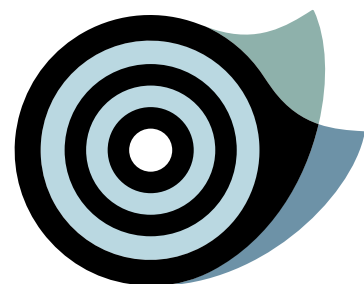




LIJST VAN ZAKEN

	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, te weten:				
- prieel	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- duette	☒	☐	☐	☐	- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:					- combi magnetron/oven	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐	- magnetron	☐	☐	☐	☒
- houten vloer	☒	☐	☐	☐	- oven	☒	☐	☐	☐
- laminaatvloer	☒	☐	☐	☐	- vriezer	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☐	☐	☐	☒	- stoomoven	☐	☐	☐	☒
- tegelvloer	☒	☐	☐	☐	- quooker combi	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐	Kasten, te weten:				
Thermostaat	☒	☐	☐	☐	- vaste kastenwand (woonk, slaapk, bijkeuken en zolder)	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:					Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- keukenboiler	☐	☐	☐	☒	Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐	Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒	Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, etc.)	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐	Wastafel met accessoires	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒	Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☒	☐	☐	☐					
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	☒	☐	☐	☐					

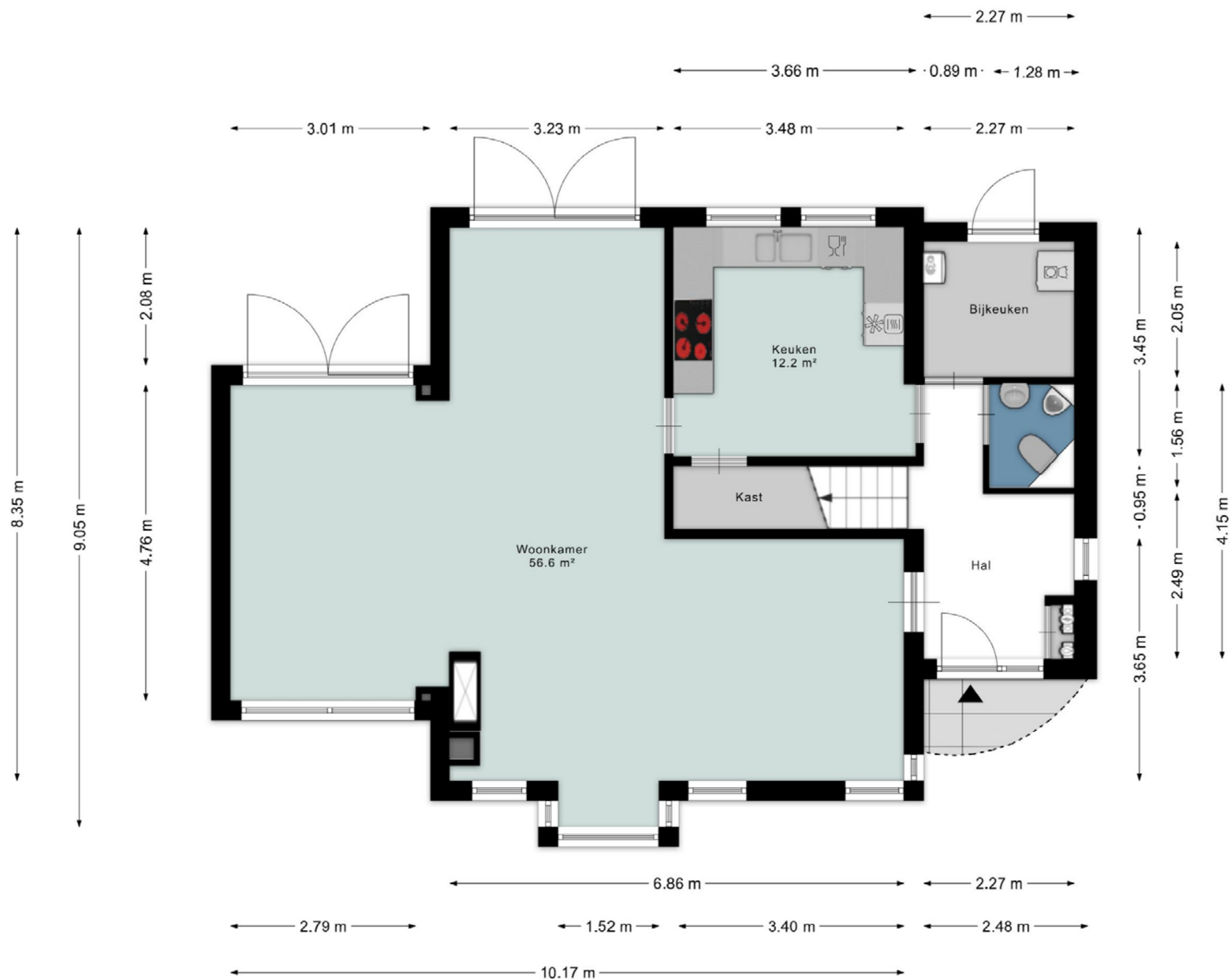


PLATTEGRONDEN

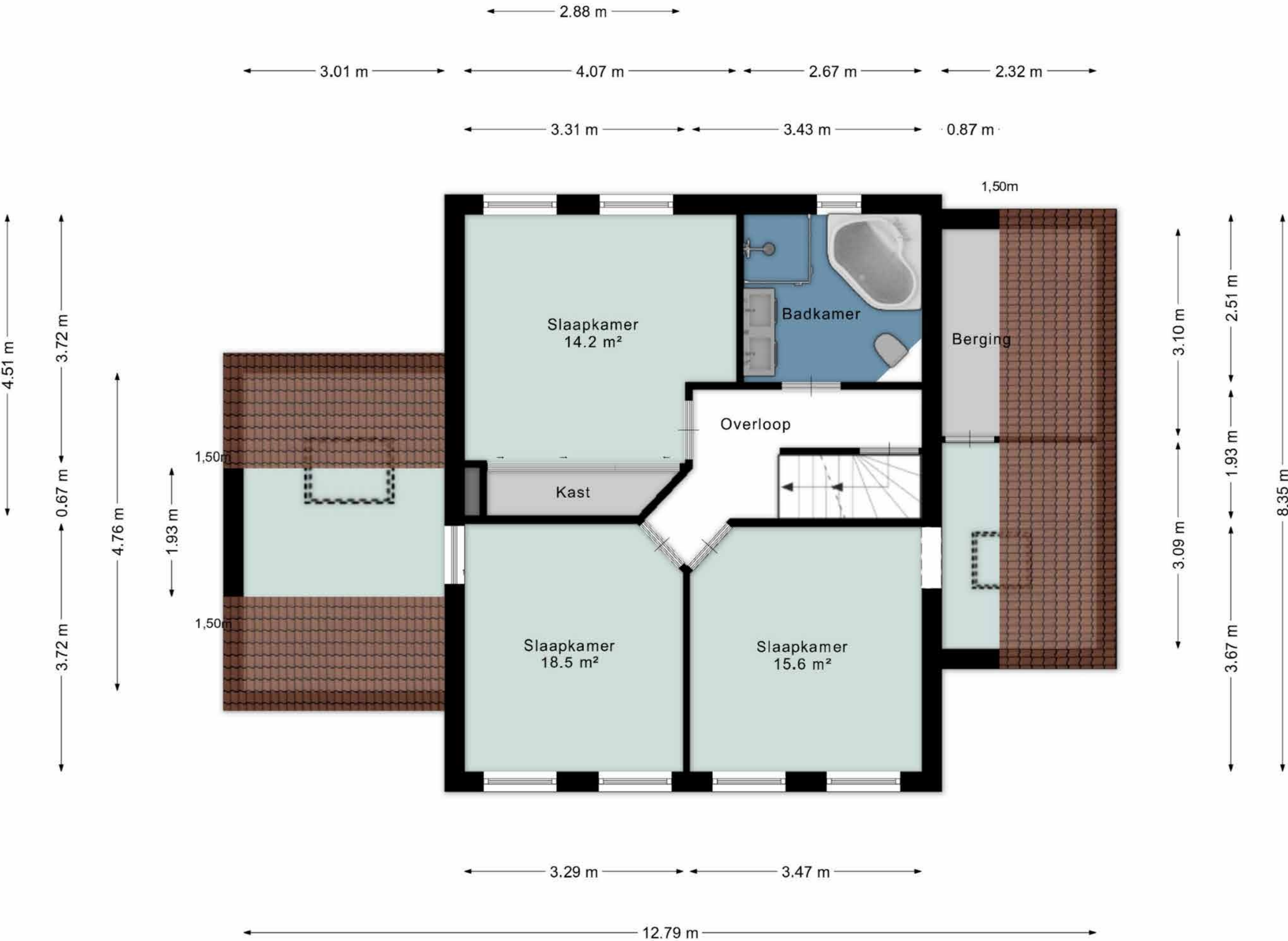
gebruiksoppervlakte wonen	193,4 m ²
overige inpandige ruimte	0,0 m ²
gebouwgebonden buitenruimte	2,1 m ²
externe bergruimte	25,4 m ²



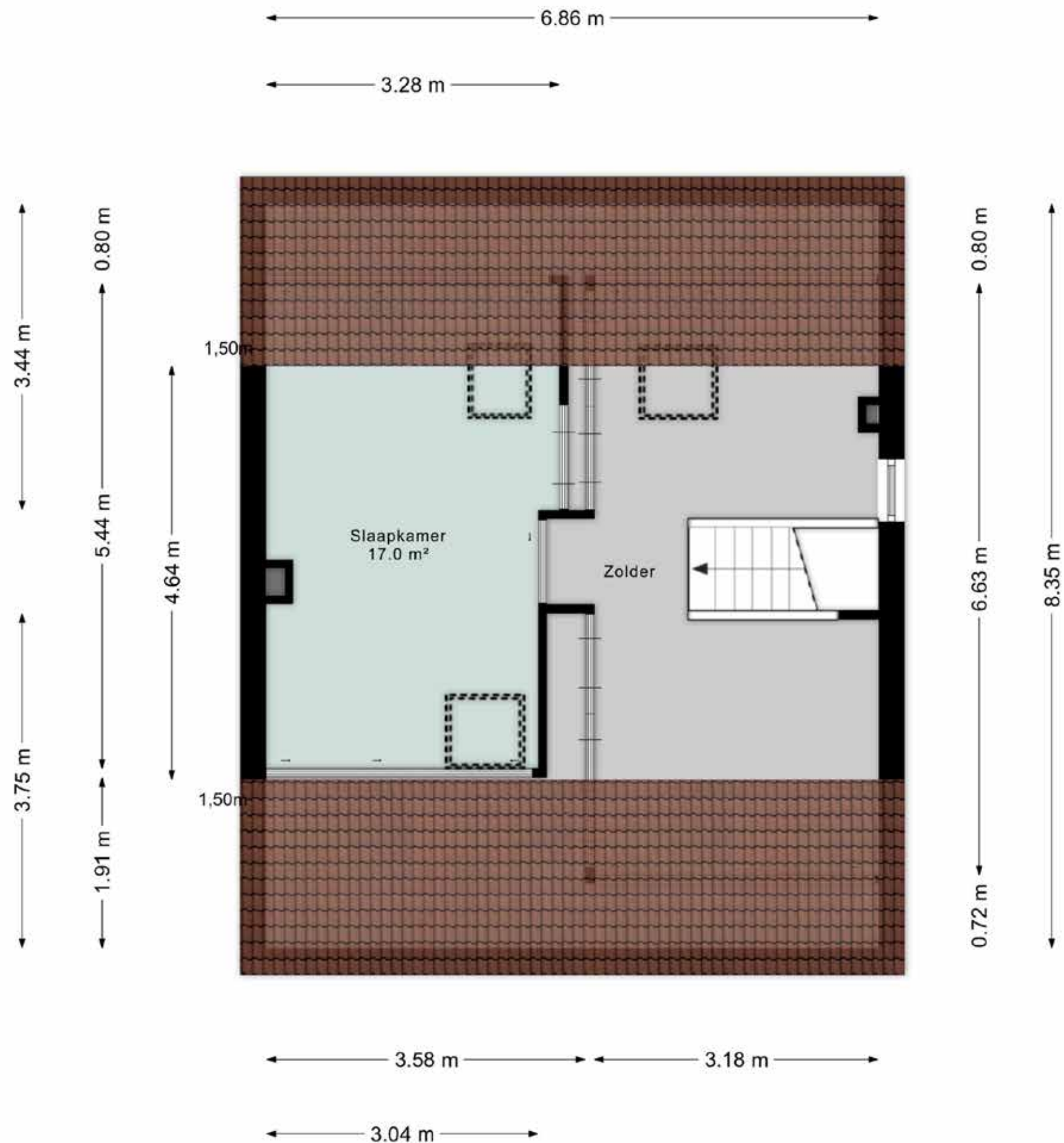
Begane grond

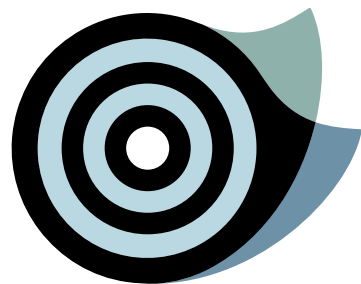


Eerste verdieping



Tweede verdieping





KADASTRALE KAART

- Perceeloppervlakte 420 m².
- Kaart noord gericht.
- Schaal 1 : 500.



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Valkenswaard

D

5206

kadaster

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.



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.

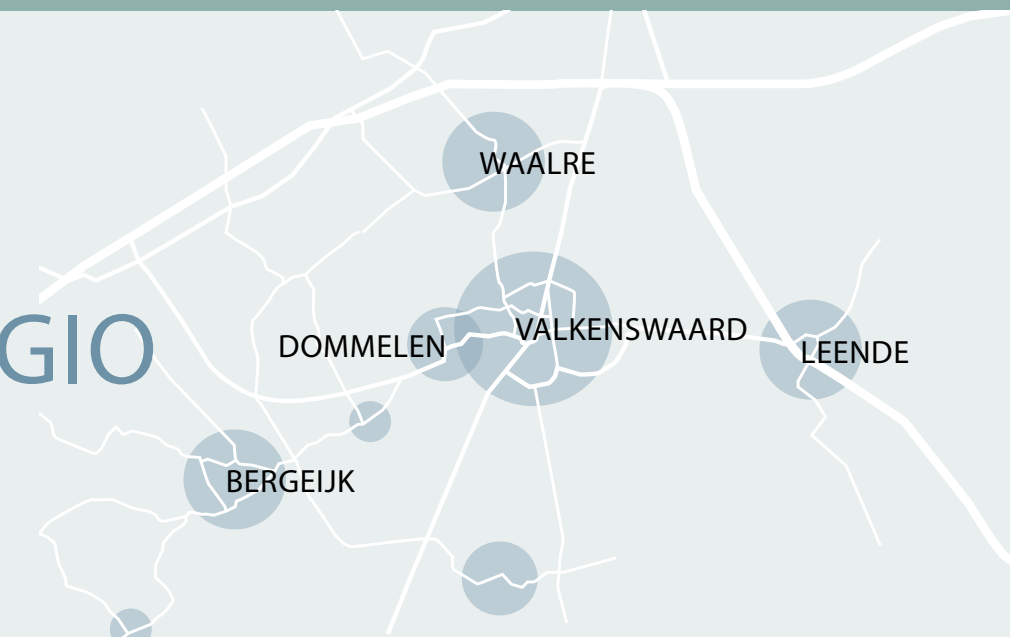
ALGEMENE INFORMATIE

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



gecertificeerd