

# TE KOOP



## Valkenhof 30, Made

Vraagprijs € 489.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij  
Parallelweg 40  
4845 CR Wagenberg

076 8503961  
[www.vanteteringmakelaardij.nl](http://www.vanteteringmakelaardij.nl)  
[info@vanteteringmakelaardij.nl](mailto:info@vanteteringmakelaardij.nl)



Van Tetering Makelaardij  
De makelaar waar je op kunt bouwen!



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**140 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**176 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**550 m<sup>3</sup>**

Energie label

**A**

## > Omschrijving

Zeer ruime tussenwoning (ca. 140 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) voorzien van energielabel A, 10 zonnepanelen, twee parkeerplaatsen voor de eigen woning, een aanbouw aan de voorzijde van de woning waarbij de entree is vergroot en waar een bijkeuken is gerealiseerd tussen de woning en de aanpandige garage wat zorgt voor extra woonruimte. De woning is gelegen op een perceel van ca. 176 m<sup>2</sup> met zonnige achtertuin gelegen op het zuiden en voorzien van een sfeervolle overkapping.

De woning is gebouwd omstreeks 1979, heeft een inhoud van ca. 550 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van ca. 140 m<sup>2</sup>. De woning is opgetrokken in een traditioneel gedegen bouwconstructie, bestaande uit metselwerk spouwmuur, betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingvloeren, houten kozijnen met dubbele beglazing en HR++-beglazing en het geïsoleerde zadeldak is gedekt met pannen. De woning wordt verwarmd door een Remeha Tzerra HR cv-combiketel (bj. 2023). Het schilderwerk aan de buitenkant, achterkant van de woning dateert van 2022 en het schilderwerk aan de binnenkant van 2025. De woning is tevens voorzien van 10 zonnepanelen (huur).

### Begane grond

De entree is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking en voorzien van een lichtkoepel. De hal geeft toegang tot de meterkast (9x 220V automaat, 3-fasenaansluiting, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting), het toilet, de bijkeuken en de woonkamer met open keuken.

Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer en tegels als wandafwerking. Het toilet is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

De luxe complete open keuken (bj. 2021) is afgewerkt met een composieten aanrechtblad en voorzien van een 4-pits kookplaat (Bora met koolstoffilter), een combi-oven (ATAG), vaatwasser (Bosch bj. 2012), koelkast, apothekerskast en een spoelbak. In de keuken bevindt zich het luik naar de kruipruimte.

De ruime woonkamer met open keuken is afgewerkt met een rustiek eikenhouten vloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking voorzien van sierlijsten en spotverlichting. De woonkamer geeft toegang via de open trap tot de eerste verdieping en via de kunststof schuifpui (2019) tot de achtertuin.





De bijkeuken is afgewerkt met een rustiek eikenhouten vloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking en voorzien van een lichtstraat. In de keuken bevindt zich de wasmachine-opstelling.

#### Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een parketvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De master bedroom en de twee slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk (master bedroom deels behang) als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking.

De complete badkamer is afgewerkt met een tegels als vloer- en wandafwerking en een kunststof systeemplafond. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, hangend closet en design radiator.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping, nu een open zolder waar een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden, is afgewerkt met een laminaatvloer, deels structuurverf en deels behang als wandafwerking en een gipsplaten plafond.

De zolder is voorzien van knieschotten wat zorgt voor extra opbergruimte, tevens bevindt zich in de technische ruimte de opstelplaats voor de Remeha Tzerra cv-combiketel en de wasmachine- en drogeropstelling. De zolder is voorzien van een houten Velux dakraam.

#### De garage

De aanpandige garage, aan de voorzijde van de woning welke voor vele doeleinden geschikt is o.a. als praktijk- of hobbyruimte, is opgetrokken in een traditioneel gedegen bouwconstructie, bestaande uit metselwerk spouwmuren, een betonnen grondvloer en bitumineuze dakbedekking (2022) en is voorzien van een stalen kanteldeur. Voor de aanpandige garage en entree bevinden zich twee parkeerplaatsen.

#### De tuin

De zonnige achtertuin gelegen op het zuiden is voorzien van sierbestrating, een schutting, borders met meerjarige beplanting en een elektrisch zonnescherm. Achter in de tuin bevindt zich de sfeervolle overkapping. Middels de poort in de overkapping is de brandgang bereikbaar.

De voortuin is voorzien van sierbestrating en een buitenkraantje.

#### Situering

Made is een dorp gelegen in de gemeente Drimmelen. Made beschikt over diverse voorzieningen, zoals meerdere supermarkten, diverse sportaccommodaties en onderwijsvoorzieningen. Made heeft een uitstekende bereikbaarheid, de A59 is op korte afstand gelegen en ook de A16 en A27 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Door de centrale ligging zijn o.a. de steden Rotterdam, Antwerpen, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

#### Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.

- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.





































## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Tetering Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Valkenhof 30
Postcode/plaats	4921 WE, Made
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 04-06-2026

Datum meetrapport 06-06-2026

Certificaatnummer 1656621

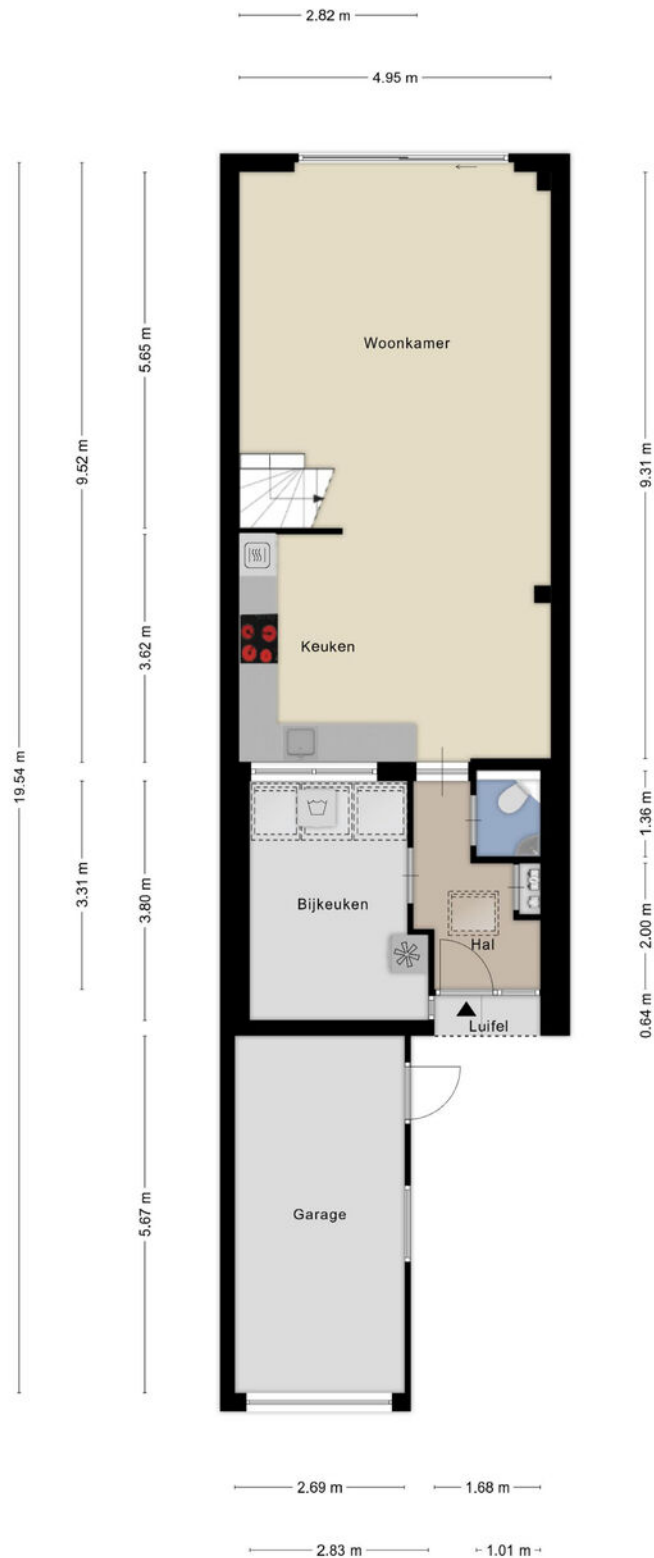
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	140,10	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15,30	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	1,10	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak</b>	<b>195,10</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>550,38</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

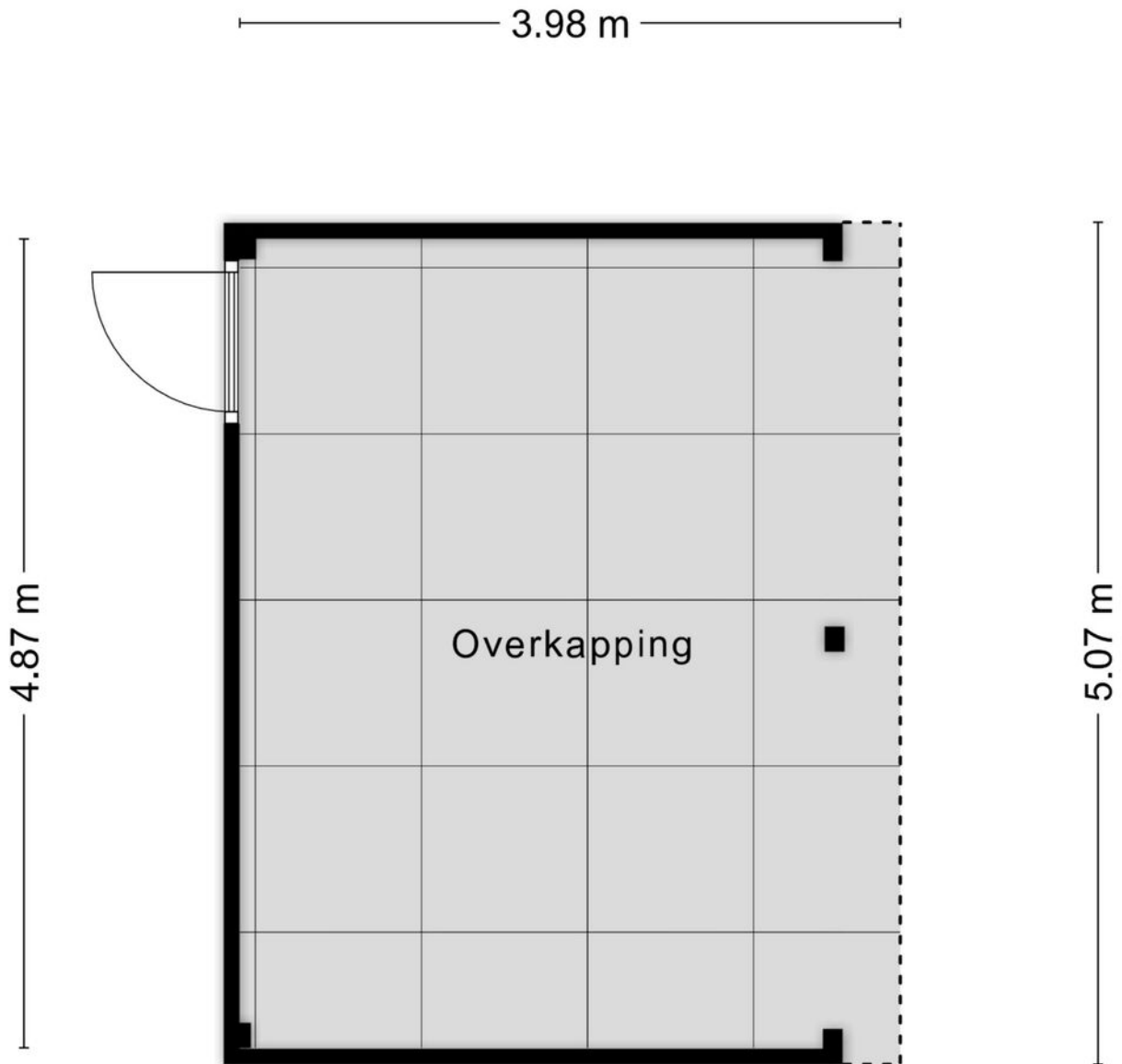
# > Plattegrond

Ontdek de...



## > Plattegrond

Ontdek de...



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

# > Plattegrond

Ontdek de...



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

# > Plattegrond

Ontdek de...

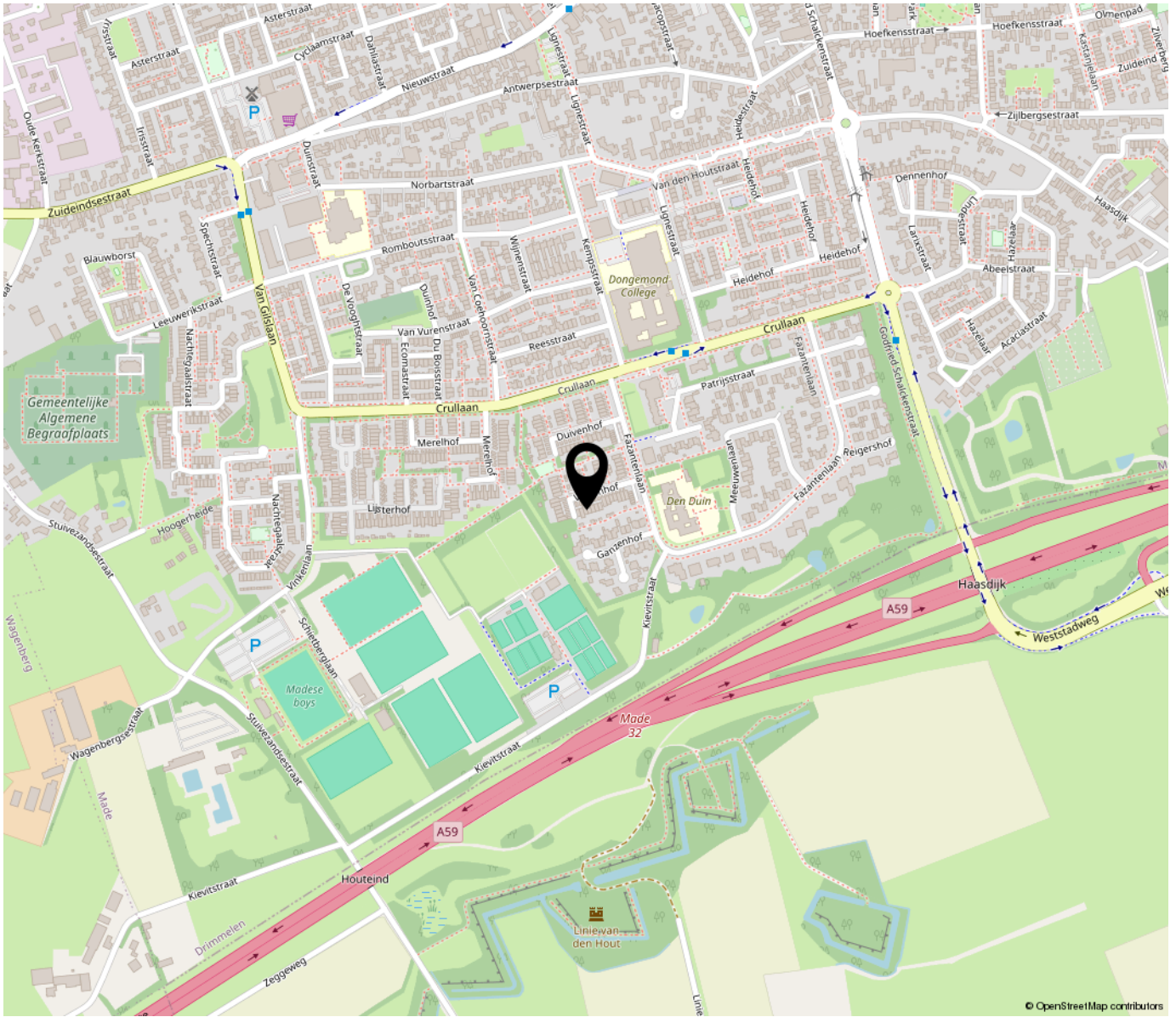


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Kadaster

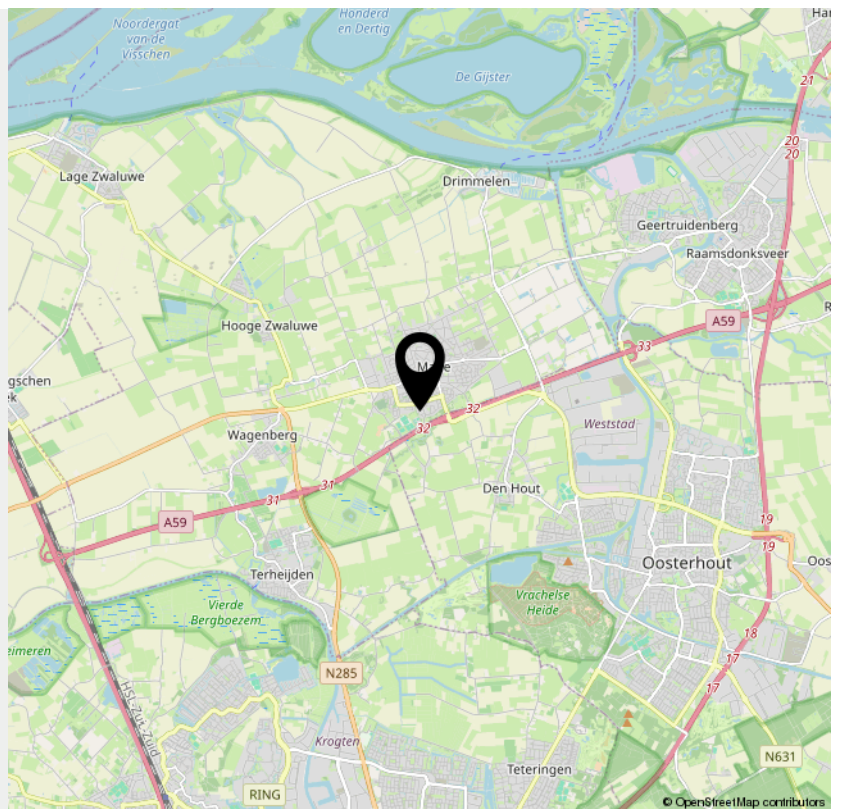
Ontdek het perceel...  
van Valkenhof 30





**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- plafonnieres gaan mee		X		
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- hanglegkast slaapkamers 2 stuks	X			
- 2 ladekastjes wit op slaapkamer	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

## > Lijst van zaken

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

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- houten plank met inbouwspots in de keuken boven het aanrecht	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			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- grote spiegel boven de wastafels	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Overkapping achter in de tuin	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: Moet worden overgenomen				

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij  
Parallelweg 40  
4845 CR Wagenberg

076 8503961  
[www.vanteteringmakelaardij.nl](http://www.vanteteringmakelaardij.nl)  
[info@vanteteringmakelaardij.nl](mailto:info@vanteteringmakelaardij.nl)



Van Tetering Makelaardij  
De makelaar waar je op kunt bouwen!