



Vraagprijs  
€ 495.000 k.k.

1

**VALENSPLEIN**

**HOOGELOON**

# Sfeerimpressie



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

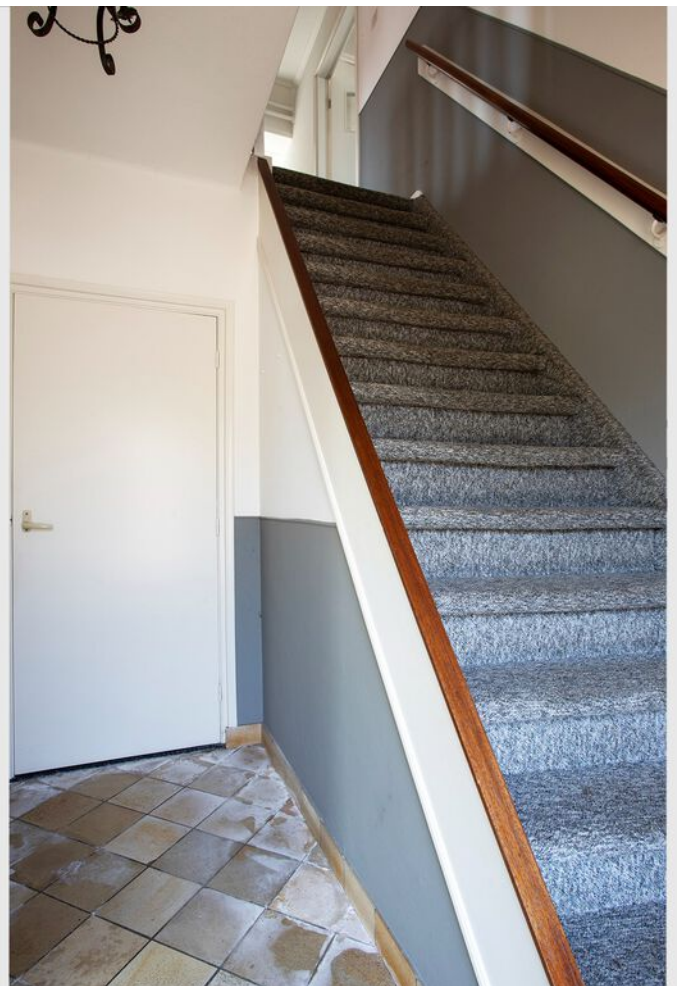
**ENERGIELABEL:**  
E

**BOUWJAAR:**  
1960

**WOONOPPERVLAKTE:**  
148 m<sup>2</sup>

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

**PERCELOPPERVLAKE:**  
595 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

**Aan het gezellige dorpsplein van Hoogeloon staat deze royale vrijstaande gezinswoning op een ruim perceel van maar liefst 595 m<sup>2</sup>. Een heerlijke gezinswoning, met een grote gezamenlijke leefruimte, en veel mogelijkheden voor hobby's en opgroeiende kinderen. Hier geniet u van een unieke combinatie van ruimte, een centrale ligging en tal van mogelijkheden voor wonen én werken. De woning beschikt over een sfeervolle en ruime woonkamer, een leefkeuken, een praktische bijkeuken en een inpandige garage. Daarnaast is er een kleine kantoorruimte aanwezig, wat in combinatie met de gemeentelijke bestemming mogelijkheden biedt voor een bedrijf/salon/kantoor aan huis. Hoewel de woning op onderdelen gemoderniseerd kan worden, biedt dit juist de kans om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen vorm te geven.**

**Een extra pluspunt is de mogelijkheid om achter de woning een bouwkaavel\* aan te kopen. Dit biedt interessante kansen voor uitbreiding, nieuwbouw of een investering voor de toekomst.**

**Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning op een centrale locatie met karakter, mogelijkheden voor een bedrijf aan huis én volop toekomstperspectief? Dan is dit een kans die u niet wilt missen.**

## Kenmerken

- Woonoppervlakte 148 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte totaal (incl. bijgebouwen) 214 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 550 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte ca. 595 (nog in te meten)
- Bouwjaar 1960
- Diverse gebruiken toegestaan volgens het bestemmingsplan
- Ligging: Centraal gelegen in Hoogeloon, een dorp nabij bos en natuur zoals de 'Vessemse Vennen', de 'Kleine en Grote Beerze' én op slechts 15 autominuten naar Veldhoven/ASML, en 20 autominuten naar Eindhoven

- Bijgebouwen/voorzieningen:
  - o Uitbouw begane grond en eerste verdieping
  - o Inrit
  - o Inpandige garage
- Duurzaam:
  - o Gedeeltelijk voorzien van dubbelzijdige beglazing
  - o Verwarming en warm water middels HR-combiketel (Intergas ca. 2014)
  - o Energielabel E

## Indeling

### Begane grond

U komt de woning binnen via de entree met trapopgang en meterkast. In de woning zijn nog veel originele elementen aanwezig. Vanuit de hal heeft u toegang tot de voorkamer, woonkamer en keuken. De voorkamer is voorzien van een garderobekast en twee raampartijen die zorgen voor aangenaam daglicht.

De royale en uitgebouwde woonkamer is dankzij de diverse raampartijen erg licht en hier geniet u van vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Indien gewenst kunnen er tuindeuren geplaatst worden waardoor de woonkamer met de achtertuin verbonden wordt.

Vanuit de woonkamer is er een doorgang naar de leefkeuken. Indien gewenst kan de keuken bij de woonkamer betrokken worden, met een relatief eenvoudige aanpassing.

De keuken beschikt over een verdiepte kelderkast en een keukenopstelling met een 4-pits gasstel, afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast en combi-oven. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken, halfhoog betegeld, met witgoedaansluitingen en een vaste kast. Vanuit hier bereikt u de toiletruimte en de aangebouwde garage.

De garage is degelijk uitgevoerd, voorzien van een elektrische garagedeur en biedt toegang tot de achtertuin.

# OMSCHRIJVING

## Eerste verdieping

Via de overloop, waar zich ook het vlizoluik naar de bergzolder bevindt, zijn vier slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte bereikbaar. Ook is er een loopdeur naar het platte dak. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche en wastafel. De aparte toiletruimte beschikt over een raam en een fonteintje.

De vier slaapkamers zijn grotendeels vergelijkbaar afgewerkt. De meeste slaapkamers beschikken over twee of meer raampartijen én een wastafel. Daarnaast zijn er diverse vaste kasten in de slaapkamers aanwezig. Er is één slaapkamer, aan de voorzijde gelegen, zeer royaal qua oppervlakte en voorzien van maar liefst drie raampartijen. De kamers zijn functioneel ingedeeld en profiteren allemaal van voldoende lichtinval en praktische bergruimte.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder, waar zich ook de opstelling van de cv-installatie (Intergas, ca. 2014) bevindt.

## Buitenruimte

De achtertuin is groen en natuurlijk ingericht met veel beplanting, volwassen bomen en struiken. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u de hele dag kunt genieten van zowel zon als schaduw. De achtertuin biedt veel privacy. De tuin beschikt over een vrije achterom en een tuinhuis met elektra. Aan de voorzijde van de woning kan geparkeerd worden op eigen terrein. Indien gewenst kan hier ook nog een carport gerealiseerd worden.

## Gemeentelijke bestemming

De gemeentelijke bestemming van deze woning is 'gemengd', dat wil zeggen dat naast 'wonen', ook diverse andere gebruiken mogelijk zijn. Zo is naast de woonbestemming, ook 'kantoor- of praktijkruimte' toegestaan én 'maatschappelijke en culturele voorzieningen' of 'dienstverlening'. Dankzij deze brede bestemming is wonen en werken op deze locatie ideaal te combineren.

## Bouwkavel

Voor het gebied achter de woningen aan het Valensplein bestaan plannen voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk\*. De verdere uitwerking hiervan ligt bij de gemeente Bladel. In het kader van deze ontwikkeling ontstaat voor de woningen aan het Valensplein de mogelijkheid om aan de achterzijde van het perceel een bouwkavel te realiseren. Kopers krijgen de unieke kans om niet alleen de woning aan Valensplein 1 aan te kopen, maar tevens de bijbehorende bouwkavel\* van circa 413 m<sup>2</sup>, gelegen aan de achterzijde van het perceel. Dit biedt interessante mogelijkheden voor nieuwbouw, uitbreiding of een investering voor de toekomst. De vraagprijs voor de woning inclusief bouwkavel bedraagt € 650.000,- k.k.

\* De plannen bevinden zich nog in ontwikkeling. Aan de genoemde mogelijkheden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Sfeerimpressie



**'Ziet u zichzelf  
hier al  
wonen?'**





# Sfeerimpressie





















# Sfeerimpressie





# Sfeerimpressie





# PLATTEGROND



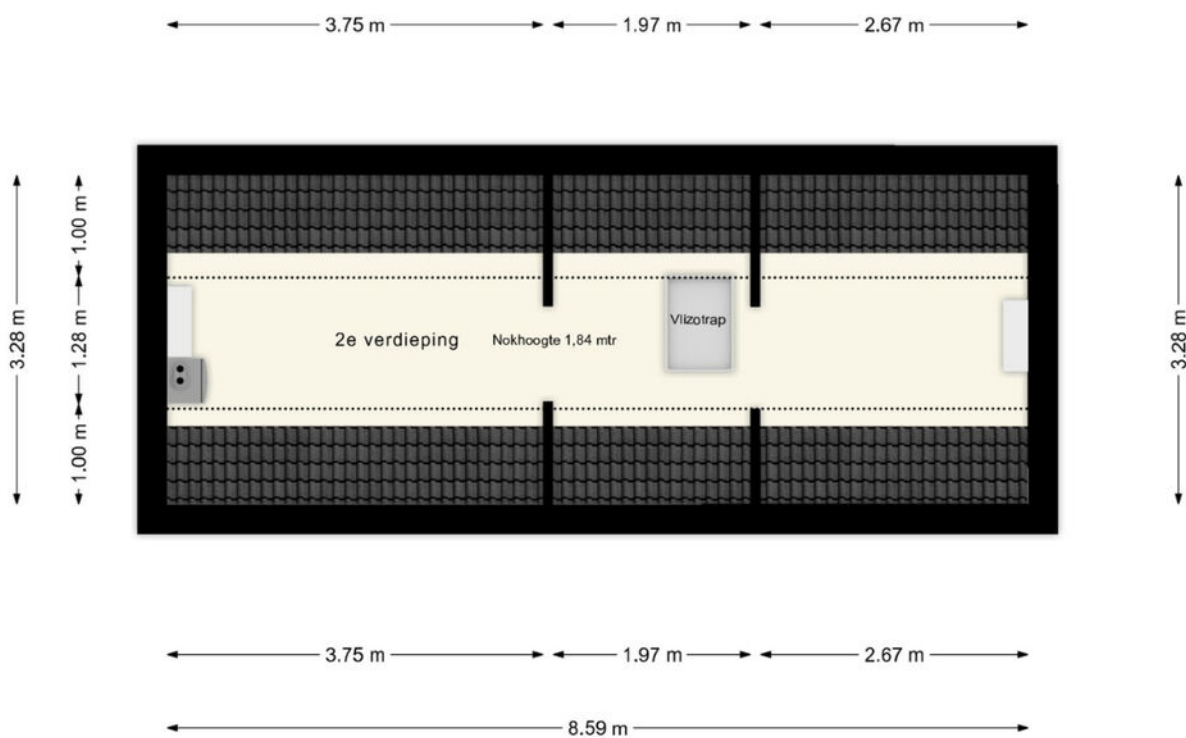
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. [www.iam-home.nl](http://www.iam-home.nl)

# PLATTEGROND



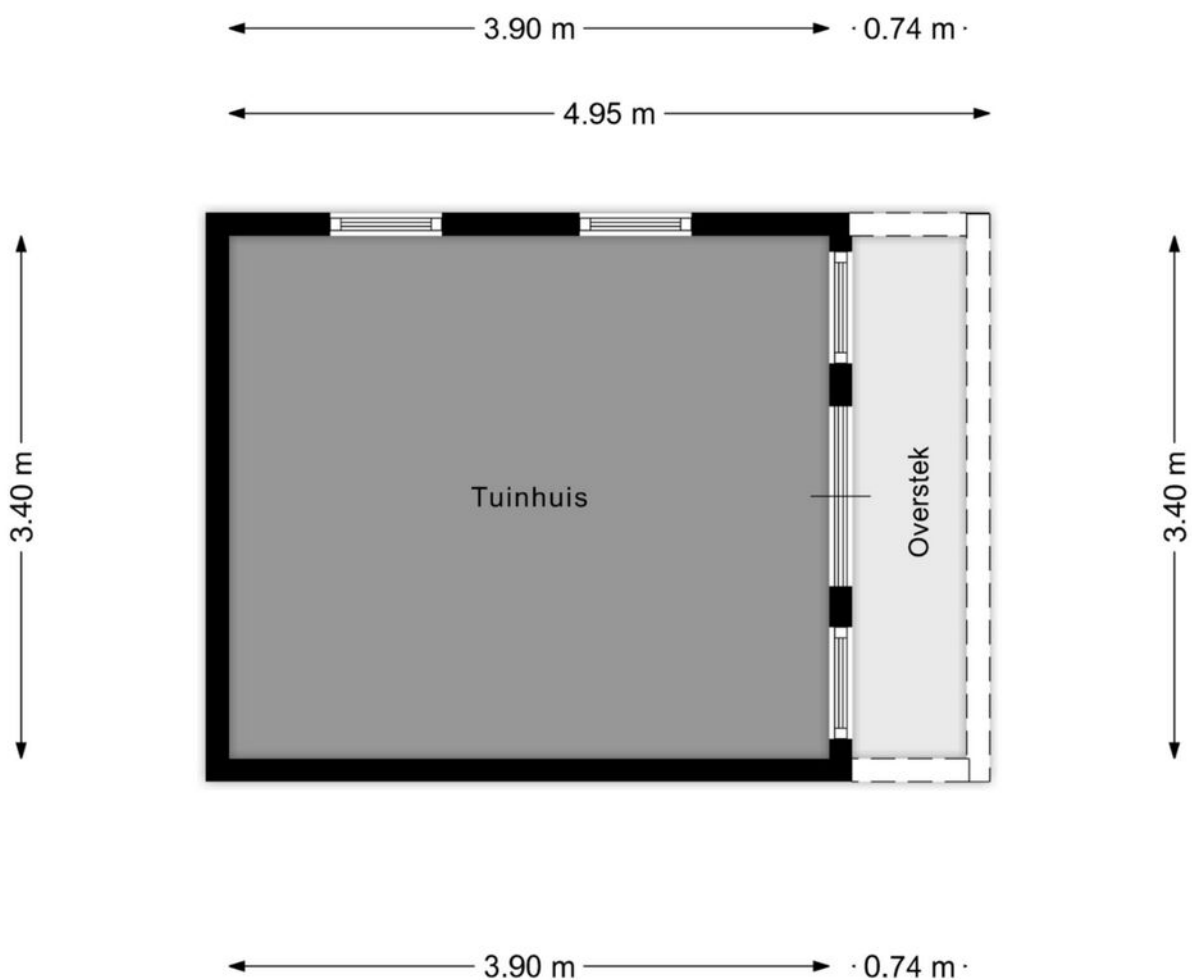
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. [www.iam-home.nl](http://www.iam-home.nl)

# PLATTEGROND



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. [www.iam-home.nl](http://www.iam-home.nl)

# PLATTEGROND

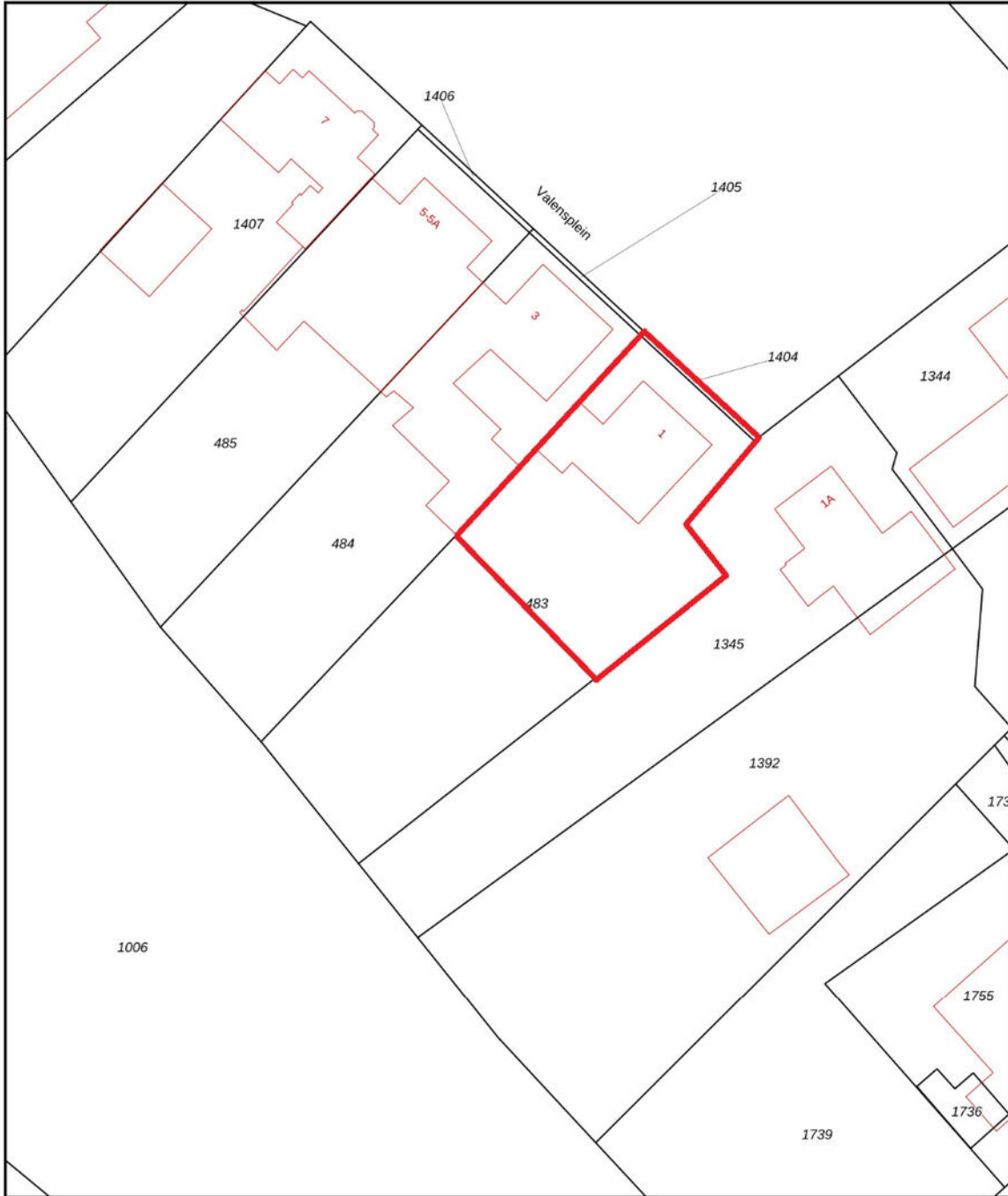


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. [www.iam-home.nl](http://www.iam-home.nl)

# PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vosters

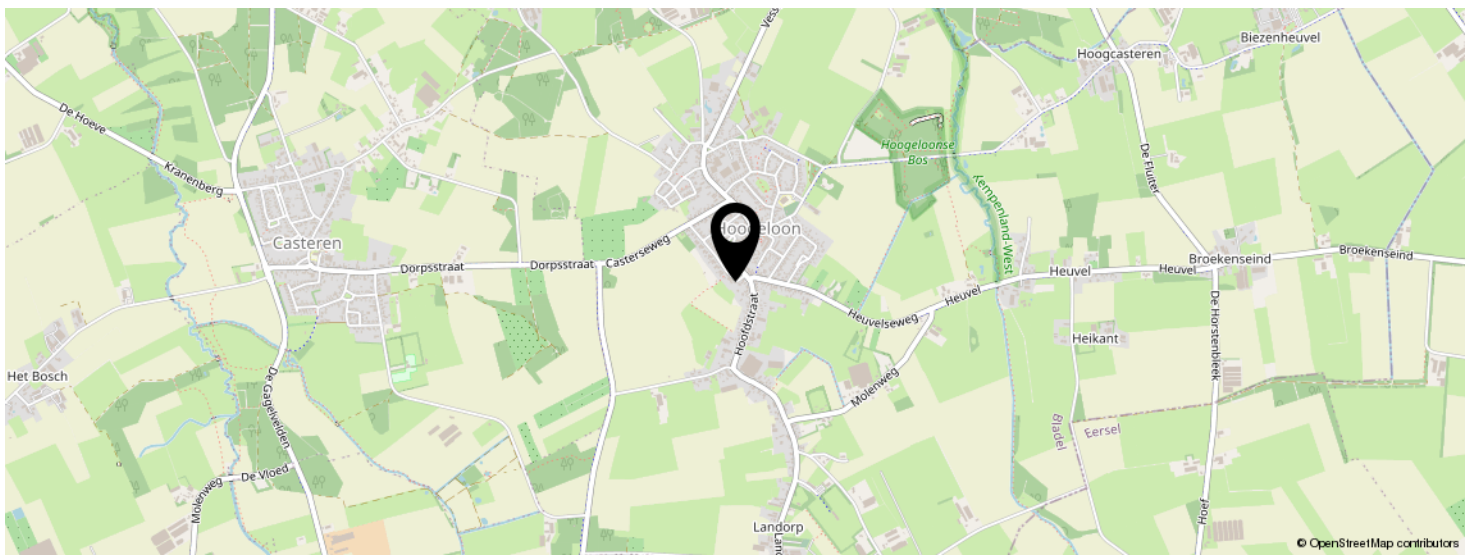
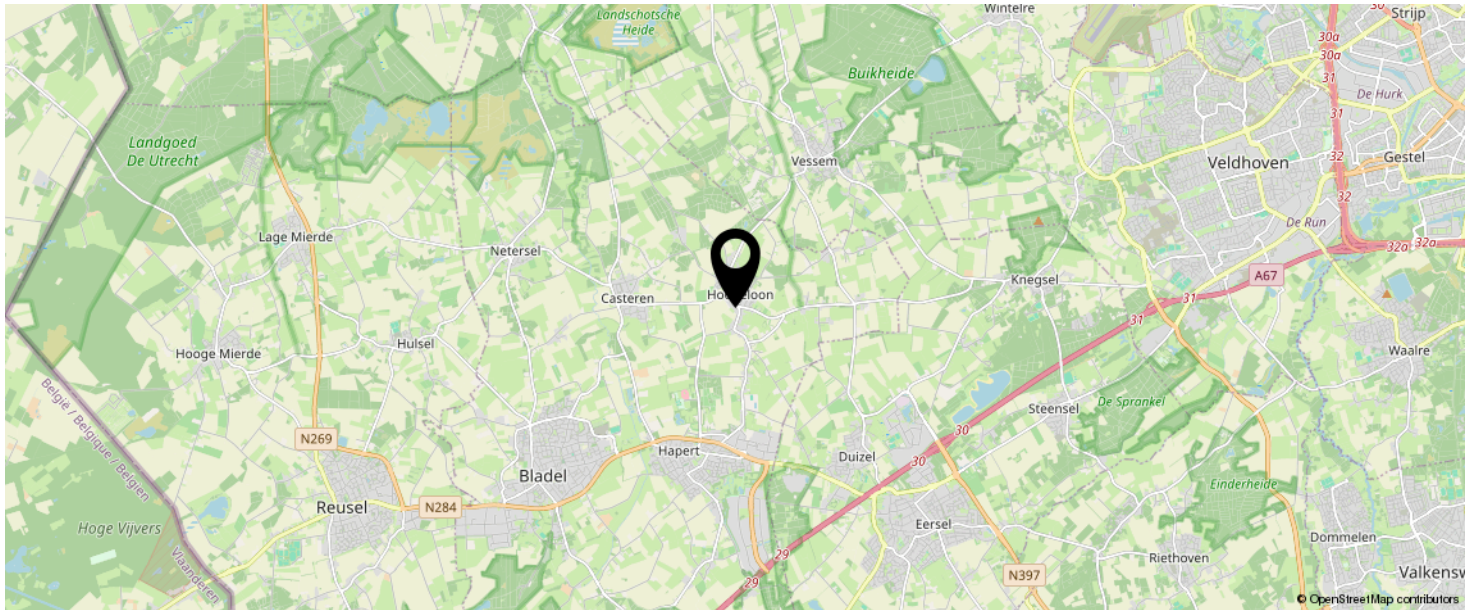


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Hoogeloon
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	E
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	483
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Vosters Makelaardij**

Markt 5 A

5531 BA, Bladel

0497-381775

[info@vostersmakelaardij.nl](mailto:info@vostersmakelaardij.nl)

[www.vostersmakelaardij.nl](http://www.vostersmakelaardij.nl)

