



van Santvoort
makelaars

“Dromen
mag! Welkom
thuis!”

Nu in de
verkoop:

**Dorpsstraat 48, 48a,
48b
Valkenswaard**

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)



Nu in de verkoop:

**Dorpsstraat 48, 48a,
48b
Valkenswaard**

VRAAGPRIJS

€ 1.849.000,--



Locatie

Plaats:	Borkel en Schaft gemeente Valkenswaard
Straat:	Dorpsstraat 48, 48A, 48B

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1916 omgebouwd in 1945

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	482 m ²
Perceeloppervlakte:	1608 m ²
Woning inhoud:	1707 m ³
Parkeren:	op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	18
Aantal slaapkamers:	11
Aantal woonlagen:	3

Energie

Energie label:	
Isolatie:	Dak-, muur- en vloerisolatie + dubbel glas
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, infrarood en airco

Highlights

Droom je van een woning met een rijk verleden en alle moderne gemakken van nu? Aan de Dorpsstraat 48, 48a en 48b krijg je de kans om eigenaar te worden van een getransformeerde oude melkfabriek met de luxe van nu en de charme van toen. Dit bijzondere pand is tussen 2018 en 2023 van top tot teen gerenoveerd en volledig verduurzaamd met maar liefst energielabel A++ en A++ + .Het geheel bestaat uit 3 luxe wooneenheden waarvan er 1 nu in gebruik is als B&B met 5 kamers / studio's. Ook is er een grote loods / werkruimte aanwezig.







Deze unieke woning biedt een ongekeerde veelzijdigheid en is daardoor geschikt voor uiteenlopende woon- en gebruikswensen. Dankzij de royale opzet en praktische indeling is het een ideale plek voor een groot gezin dat op zoek is naar veel leefruimte en privacy. Tegelijkertijd leent de woning zich uitstekend voor dubbele of zelfs driedubbele bewoning, waardoor ook een woongemeenschap, mantelzorgsituatie of het samenwonen van meerdere generaties tot de mogelijkheden behoort.

Daarnaast biedt het object volop kansen voor wonen en werken te combineren. Een praktijk of kantoor aan huis, een atelier of studio kunnen hier eenvoudig worden gerealiseerd zonder in te leveren op wooncomfort. Ook het voortzetten van de Bed & Breakfast of andere kleinschalige recreatieve of zakelijke activiteiten biedt deze locatie uitstekende mogelijkheden.

Door de aanwezige ruimte is er bovendien alle gelegenheid om uitgebreide hobby's uit te oefenen, zoals het inrichten van een werkplaats, hobbyruimte, fitnessruimte, muziekstudio of creatieve werkplek. Kortom, een bijzonder multifunctioneel object dat zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensstijlen en toekomstplannen, en waar wonen, werken, ondernemen en ontspannen op een unieke manier samenkomen.

Je woont hier in een prachtige, natuurlijke omgeving, midden tussen maar liefst drie Natura 2000-gebieden: De Malpie, De Plateaux en De Leenderheide. Vanuit de woning wandel, fiets of rijd je zo de uitgestrekte bossen, heidevelden en vennen in, waar rust, ruimte en natuurbeleving centraal staan. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen van Valkenswaard en de Belgische grens zich op korte afstand.

Dankzij deze unieke ligging is de omgeving niet alleen ideaal voor natuurliefhebbers en recreanten, maar ook bijzonder aantrekkelijk voor toerisme. De vele wandel- en fietsroutes, ruitersporen en recreatiemogelijkheden trekken jaarlijks bezoekers uit binnen- en buitenland, waardoor deze locatie uitstekend aansluit bij uiteenlopende woon- en gebruikswensen, zoals een Bed & Breakfast, recreatieve verhuur of andere toeristische ondernemingen.

Dorpsstraat 48



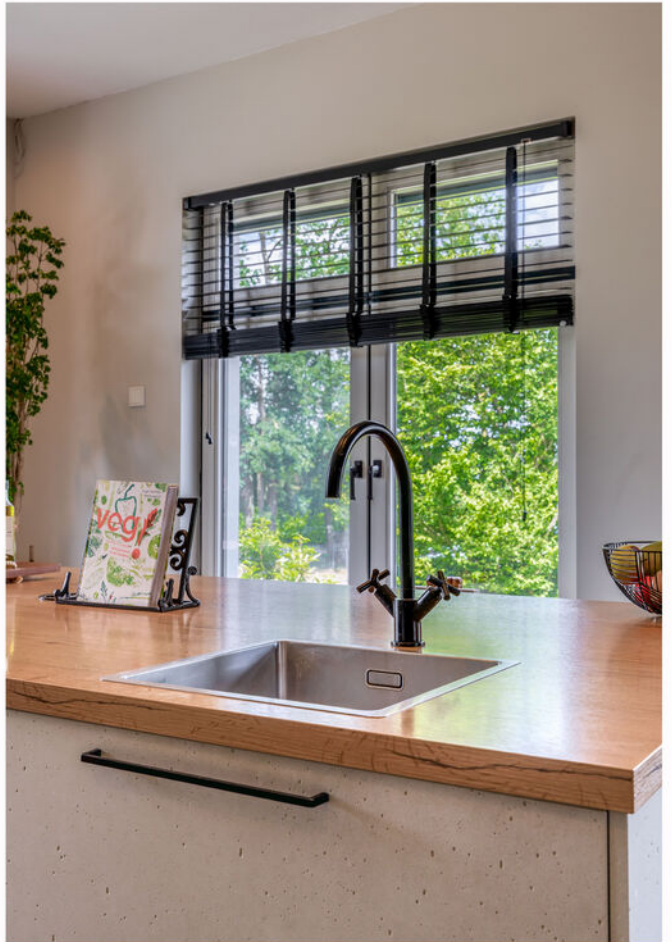
Bij binnenkomst in de primaire woning valt direct de fraaie tegelvloer in de hal op. De woning heeft een speelse split-level indeling.

Aan de voorzijde bevindt zich een studeer-/werkkamer annex tweede woonkamer met tegelvloer, een fraai hoog plafond met de originele balken in het zicht en een schouw met open haard. Via stalen deur kom je in een tussen gang met toegang tot toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.





Door middel van enkele trapjes kom je op de leefverdieping bestaande uit een grote eetkeuken en riante living, die door de verhoogde ligging een vrij zicht biedt op de omgeving en de molen. De keuken en woonkamer heeft een tegelvloer met leisteenlook en een stucwerkplafond met inbouwspots. De luxe keuken (2020) is voorzien van een kookeiland met een Bora inductiekookplaat met afzuiging en diverse inbouwapparatuur, zoals een stoomoven en vaatwasser. Verder heeft de keuken een royaal werkblad met spoelbak en diverse kastruimte. De tweede opstelling is voorzien van een koel-/vriescombinatie, magnetron en diverse kastruimte. De keuken is ook voorzien van een goederenlift die uitkomt in de koeling/berging, gesitueerd onder de keuken.





Vanuit de keuken heb je door middel van fraaie dubbele schuifdeuren toegang tot de woonkamer. Deze heeft ook een zelfde tegelvloer en stucwerkplafond met inbouwspots. De ruime woonkamer geeft via openslaande deuren toegang tot het achtergelegen verhoogde terras. Ook heeft de woonkamer een fijne erker/serre, waar het in de winter erg aangenaam is om te zitten.





Souterrain



In het souterrain bevindt zich de comfortabele master bedroom, waar het dankzij de natuurlijke isolerende werking van het souterrain het hele jaar door aangenaam koel in de zomer en behaaglijk in de winter is. De kamer is voorzien van een fraaie houten vloer, een karakteristiek gewelfd plafond en een praktische inbouwkast. De luxe ensuite badkamer beschikt over een ligbad, een royale inloopdouche met dubbele regendouche en een compleet dubbel wastafelmeubel.

Vanuit de slaapkamer is ook een praktische kastenkamer toegankelijk. Deze is voorzien van een houten vloer en op maat gemaakte kastenwanden met schuifdeuren.

Achteromportaal met tegelvloer, keukenblok met spoelbak, garderoberuimte en werkkast onder de trap. Wasruimte met tegelvloer en aansluiting wasapparatuur. Van hieruit is ook een ruimte provisiekelder bereikbaar.





Eerste verdieping 48



Op de eerste verdieping van de primaire woning bevinden zich een overloop met vaste wastafel in een badmeubel, dakraam en inbouwkast, drie slaapkamers, elk voorzien van een dakkapel, tapijt en netjes afgewerkte wanden en een badkamer.

De moderne badkamer op deze verdieping beschikt over een inlopdouche met regendouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De slaapkamers hier worden verwarmd via infraroodpanelen.





Tuin



De tuin rondom is verzorgd aangelegd met een gazon, diverse borders, fraaie beplanting en beregeningsinstallatie. De tuin is omheind met groene hagen. Dankzij een computergestuurde beregeningsinstallatie blijft de beplanting in goede conditie. Je kunt heerlijk buiten zitten op het verhoogde en overdekte terras of in de tuin op het terras. Vanuit hier heb je ook toegang tot de royale oprit met toegang tot diverse parkeerplaatsen.



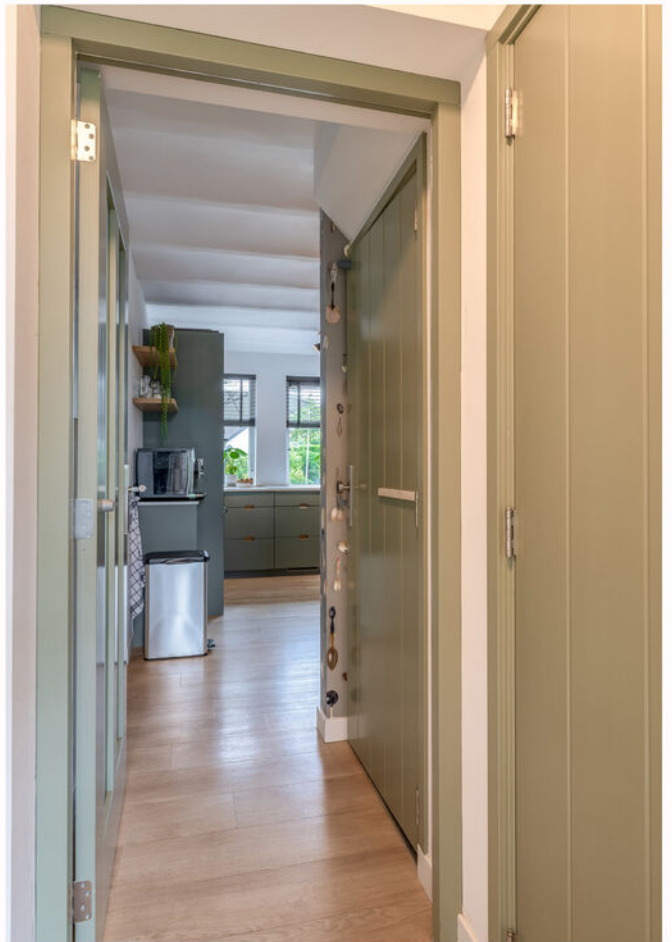
Dorpsstraat 48A - begane grond



Via de gezamenlijke ontvangthal van de woning betreed je ook Dorpsstraat 48a. Deze woning is bij de hoofdwoning te betrekken maar ook als separate woning te gebruiken.

Momenteel is de woning ingericht als Bed & Breakfast met 3 kamers en 2 studio's/ appartementen, elk voorzien van eigen sanitair. De kamers en studio's zijn uitgerust met airconditioning. Aan de voorzijde is ook een gezamenlijk buitenterras aanwezig.

Vanuit de hal kom je in de gezamenlijke ontbijtruimte met een complete hoek opgestelde keukeninrichting voorzien van inductie kookplaat met afzuiging, oven, vaatwasser en een kunststof werkblad met spoelbak.



Kamer 1 en studio/appartement 1



Kamer 1 bestaande uit een portaal met een toegangsdeur naar het toilet en slaapkamer met kast waarin de aansluiting van de wasmachine en droger zit. Daarbij heeft de slaapkamer een douche met vaste wastafel en badmeubel. Deze kamer heeft dubbele openslaande deuren naar een eigen terras. Daarbij is vanuit het portaal ook de technische ruimte van de B&B met daarin onderandere twee wartmepomp boilers en een c.v. buffervat.







Studio/ appartement 1 met keukenblok met spoelbak, doucheruimte met douche, wastafel en toilet. Daarbij biedt dit appartement een fijne zit- en eethoek.
Vanuit deze kamer een spiltrap naar de vide waar een tweepersoonsbed staat onder het fraaie balkenplafond en 2 dakramen.





Eerste etage



Op de eerste etage bevindt zich studio/ appartement 2. Dit appartement heeft een fijne woonruimte met keukenblok, spoelbak en een volledig betegelde badkamer met ligbad, douche, vaste wastafel en toilet. Deze kamer heeft tevens een vaste trap naar een slaapkamer op de tweede verdieping.







Kamer 2 heeft een mooie hoogte tot in de nok met hierin twee grote Velux dakramen met elektrisch te bedienen rolluiken. De kamer beschikt over twee losse bedden en een hoogslaper. Verder is de kamer voorzien van airco. Vanuit deze kamer is een badkamer bereikbaar met een douche, vaste wastafel en vrijhangend toilet.





Kamer 3 heeft eveneens deze zelfde hoogte in de nok met de spant constructie in het zicht. In het dak zitten ook hier twee grote Velux dakramen met elektrisch te bedienen rolluiken voor veel lichtinval. Voor een aangenaam klimaat is een aircounit aanwezig. Ook deze kamer is voorzien van zijn eigen sanitair waaronder een toilet, douche en wastafeltje.



Dorpsstraat 48b - begane grond



Dit is een volledig zelfstandige woning met een eigen entree aan de voorzijde van de woning.

In de hal is een meterkast en inbouwkast aanwezig.

Vanuit de hal betreed je de woonkamer met dubbele openslaande deuren naar de eigen tuin.

De open keuken heeft een inrichting in hoekopstelling en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-/ vriescombinatie, vaatwasser en heeft verder voldoende kastruimte.

Bijkeuken/ wasruimte met deur naar de achtertuin en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

De badkamer is volledig betegeld en bevindt zich ook op de begane grond en heeft een ruime douche, toilet en wastafel.





Eerste etage



Royale overloop met toegang tot twee slaapkamers.

Slaapkamer 1 is een ruime kamer met vaste wastafel en airco.

Slaapkamer 2 biedt toegang tot een grote berg-/ technische ruimte.



Loods / werkplaats



Voor wie op zoek is naar extra ruimte, biedt deze recent gebouwde en volledig geïsoleerde loods talloze mogelijkheden. De Loods bestaat uit twee inpandige en één van buitenaf bereikbare bergruimte en is voorzien van een gevlinderde betonvloer, elektra, krachtstroom en een eigen keukenblok met apparatuur. Daarnaast beschikt de ruimte over een separate toiletruimte, waardoor deze ook uitstekend geschikt is als hobbyruimte, werkplaats, atelier of praktijk aan huis.

De royale werkruimte is aan beide zijden voorzien van dubbele openslaande deuren, waarvan één zijde is uitgerust met extra hoge deuren. Hierdoor is de loods ideaal voor het stallen van een camper, caravan, aanhanger of andere grote voertuigen. Daarnaast is de ruimte ook perfect voor liefhebbers van klussen, motoren, oldtimers of andere ruimte vragende hobby's. In de loods bevinden zich bovendien de beregeningsinstallatie en de omvormers voor de zonnepanelen.





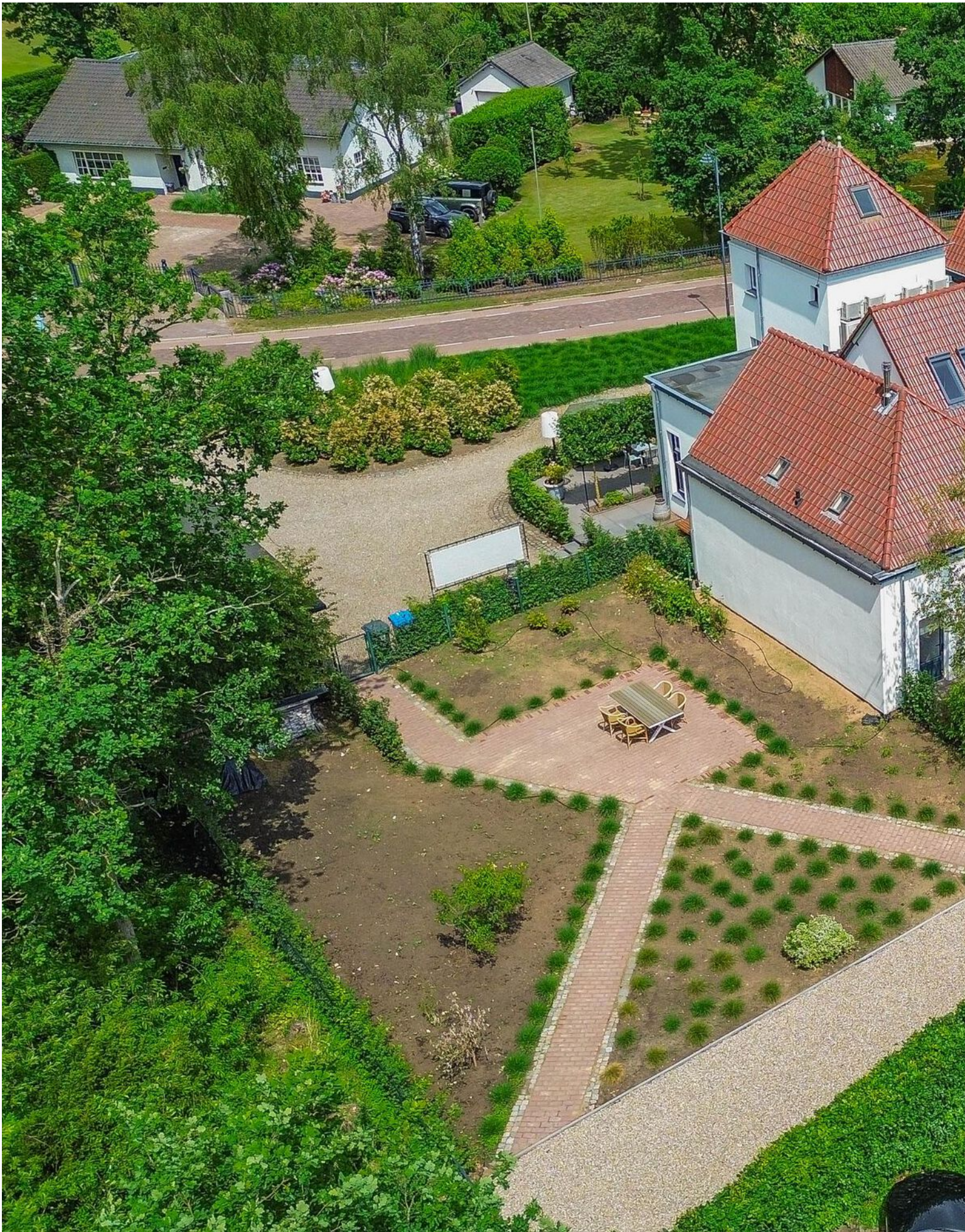
Aan de voorzijde bevindt zich een royale carport met plaats voor meerdere auto's en een voorbereiding voor een laadpunt voor een elektrische auto. Daarnaast is er nog een praktische garage/tuinberging met dubbele openslaande deuren en elektra, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmachines, aanhanger en gereedschap.



Volledig gerenoveerd (2018-2023) waarbij o.a.:

- * buitengevel isolatie toegepast.
- * begane grond vloer volledig vernieuwd met nieuw isolatiepakket.
- * Dak is volledig geïsoleerd
- * vloer-, wand- en plafondafwerking vernieuwd.
- * keukeninrichting en sanitaire voorzieningen vernieuwd.
- * Alle installaties vernieuwd.
- * Nagenoeg alle kozijnen vervangen en voorzien van isolerende beglazing.
- * Geheel gasloos [lucht-warmtepomp per wooneenheid, boilers en zonnepanelen].
- * Ringleiding ter behoeve van warm water aanwezig (600L boilers).
- * Lage temperatuur vloerverwarming en vloerkoeling aanwezig op de begane grond van alle wooneenheden.
- * Alle kamer/ appartementen van de B&B zijn voorzien van airco.
- * Topklasse isolatie: Buitengevel en vloerisolatie en nagenoeg overal isolerende beglazing. Het dak is bovendien zowel van binnenuit als van buitenaf extra na geïsoleerd.
- * Sleutelplan aanwezig met automatisch toegang systeem en 4 beveiligingscamera's.
- * Duurzaam: Voorzien van maar liefst 43 zonnepanelen (17.000 Kwh per jaar).
- * Multifunctioneel: 11 slaapkamers in totaal, geschikt voor B&B, dubbele bewoning of praktijk aan huis.
- * Buitenschilderwerk volledig uitgevoerd in 2025.
- * Loods ook volledig voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie en isolerende beglazing.
- * Voor een uitgebreide impressie van de huidige Bed & Breakfast, inclusief foto's, voorzieningen en de huidige uitstraling, verwijzen wij naar de website: www.bbdeoudemelkfabriek.nl
- * Mogelijkheid om het naastgelegen bouwperceel met de vergunning voor twee halfvrijstaande woningen bij te kopen.







Plattegronden

Begane grond



Deze plattegrond is niet de meest zorg samenvattend.
De kamers geven richter aan worden of breedte.

Plattegronden

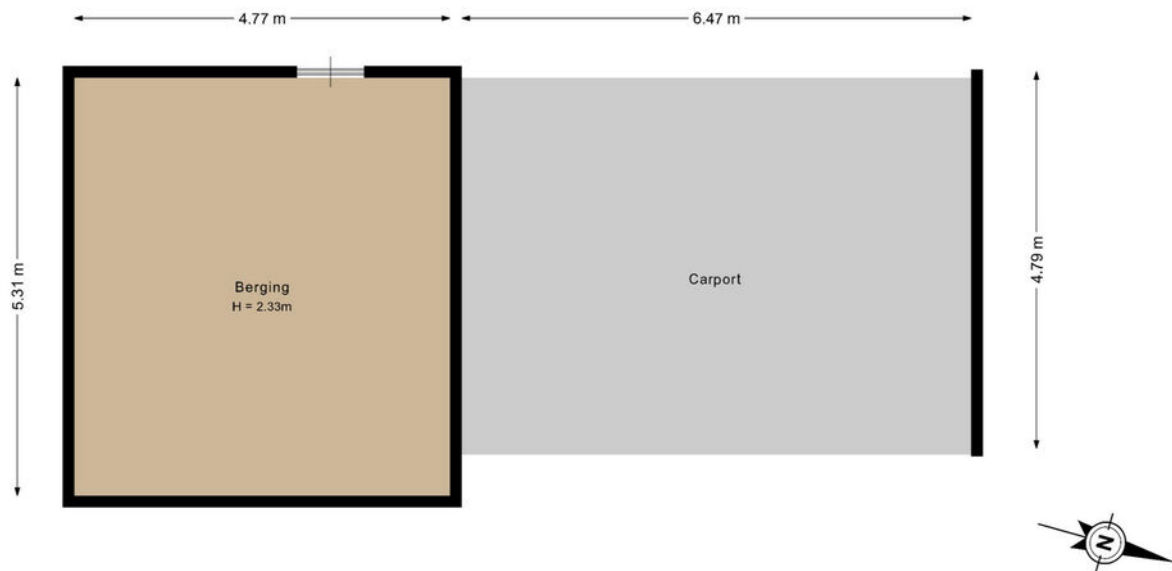
eerste etage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

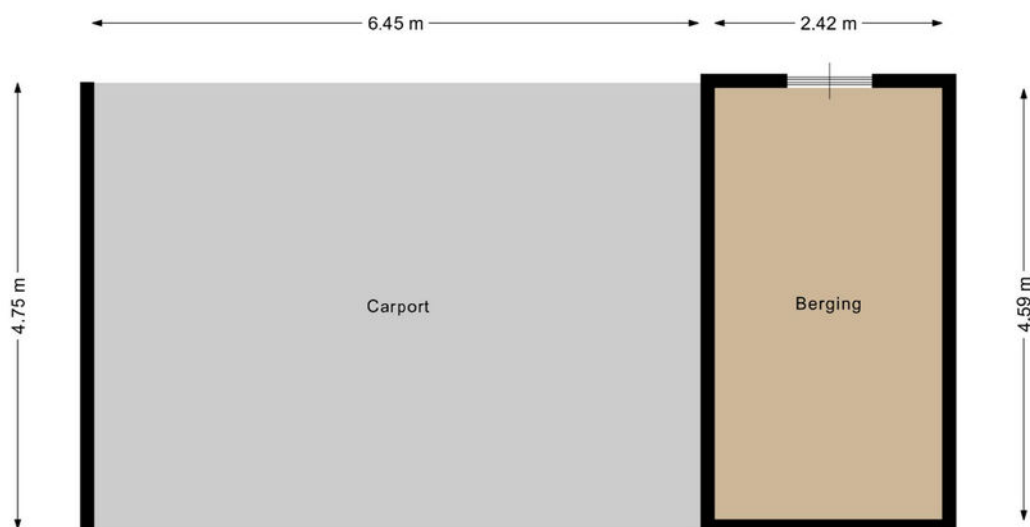
Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Carport/ berging

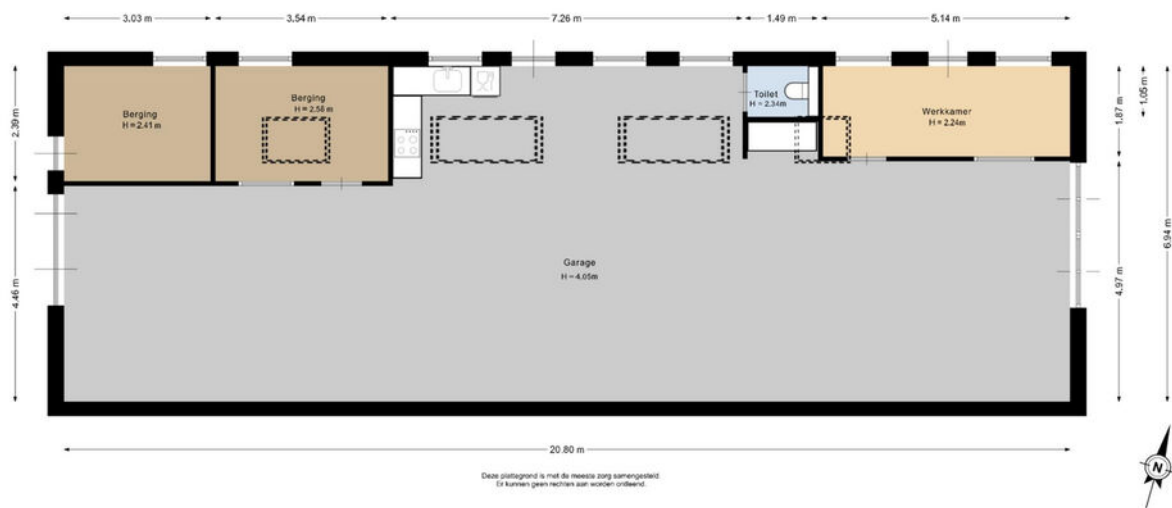


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Loods

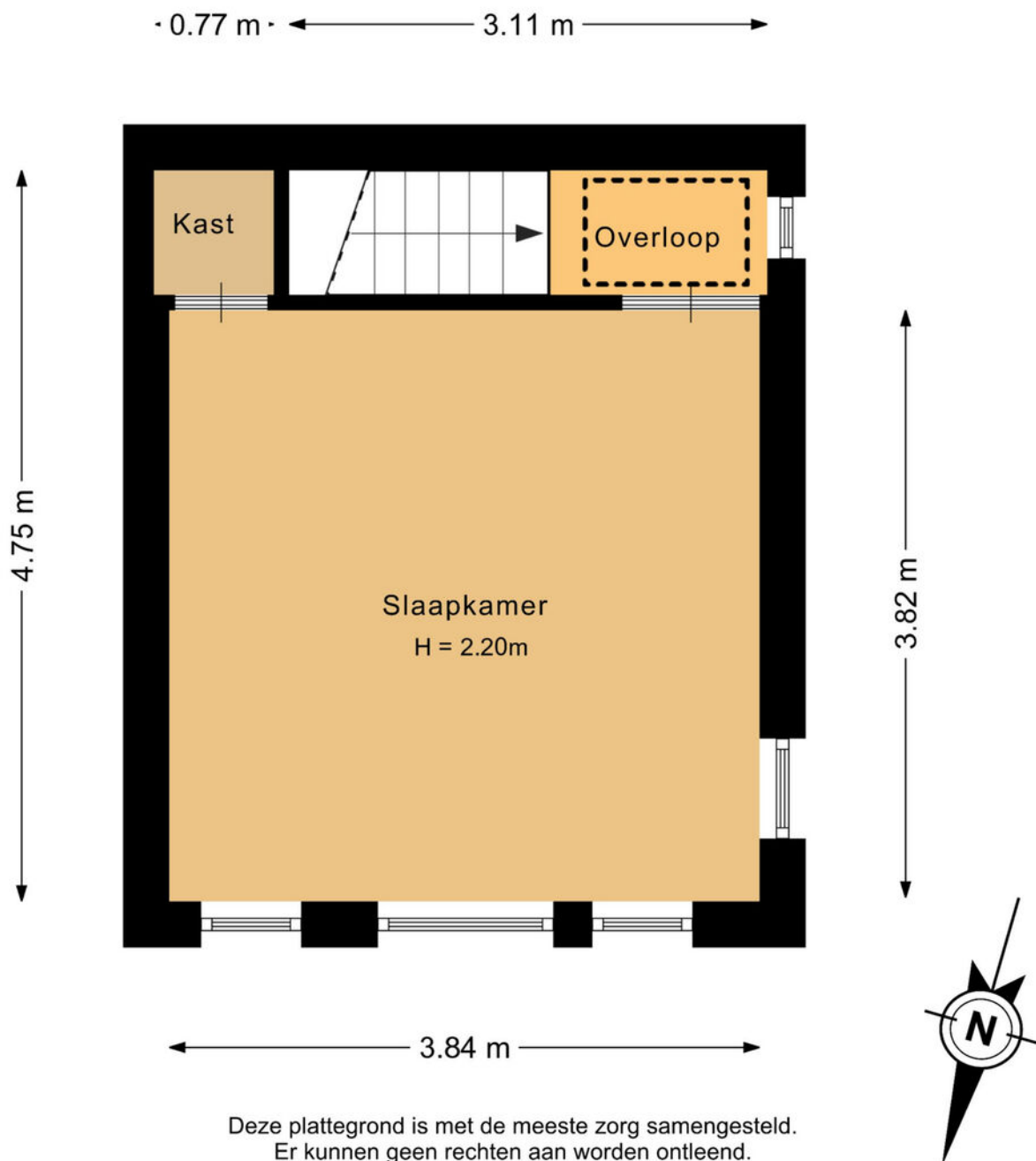


Plattegronden

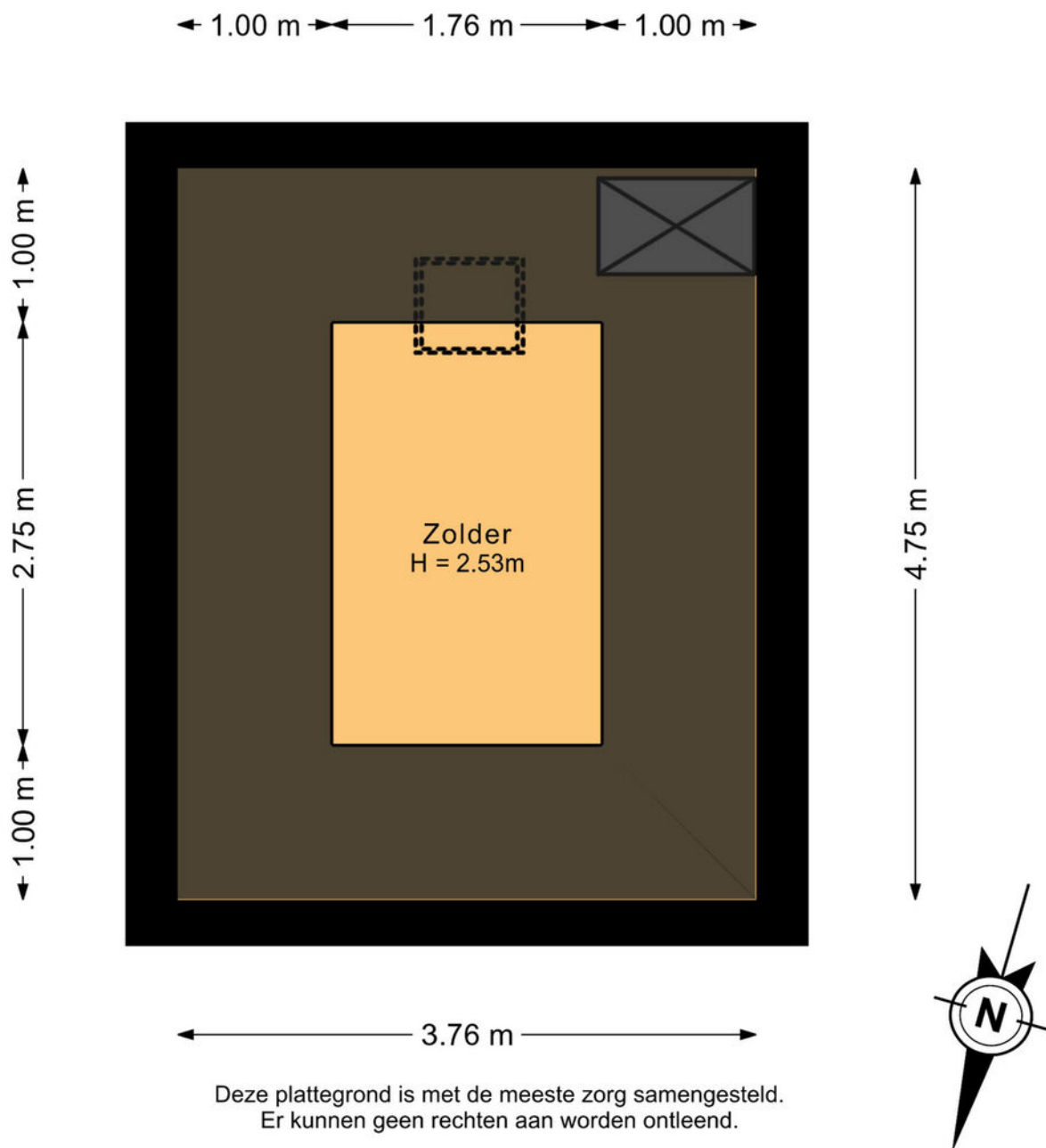


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>28 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een versablijvend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Borkel en Schaft</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 26</p> <p>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 databankrecht.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Maak **Kennis** met het **team!**



Makelaar aan het woord:

Met ruim 22 jaar kennis en ervaring, zet ik mij in met onverminderde passie. De tevredenheid van onze opdrachtgevers is mijn grootste drijfveer en het hart van mijn werk. Bij ons staat uitstekende service en klantgerichte dienstverlening centraal, iets wat ons enthousiaste team dagelijks nastreeft.

Geert Ansems,

Makelaar van Santvoort Makelaars

Robbert Diender
Makelaar



Eric Hoeks
Office manager



Luna van 't Westeinde
Commerciële binnendienst
medewerker

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheke en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning**?

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Eersel

Nieuwstraat 62 • 5521 CD Eersel • +31 (0)497 51 3393

info@eersel.vansantvoort.nl

Winnaar

Topmakelaar
van het Jaar
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by funda

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4
5671 CC Nuenen
+31 (0)40 283 3708
info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7
5751 KT Deurne
+31 (0)493 32 2111
info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)