

Brochure

**WARANDE 36
VALKENSWAARD**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
06-23721735**



Voorzijde



Entree



WARANDE 36 TE VALKENSWAARD
Vraagprijs: € 485.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer



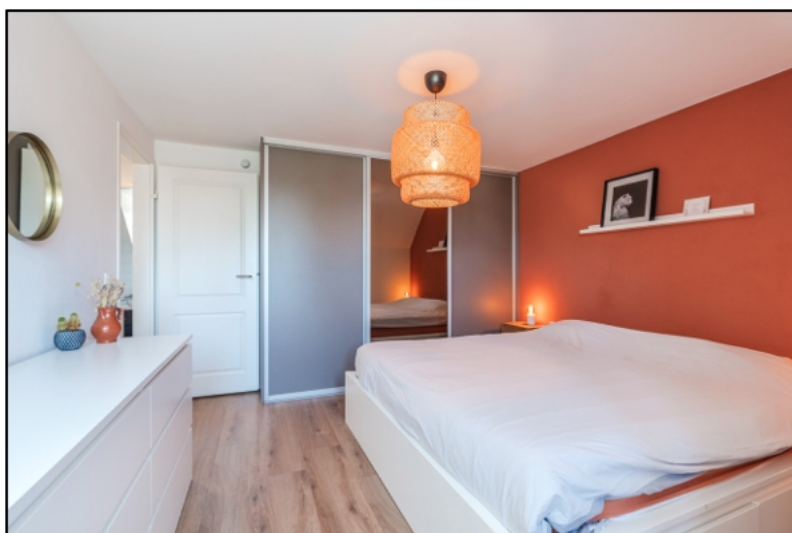
Uitbouw/serre



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Tweede verdieping/4^e slaapkamer



Tuin (achterzijde)



Berging/garage



Straatbeeld



Omschrijving perceel: Warande 36 te Valkenswaard

Wonen aan het groen, vlak bij het centrum van Valkenswaard.

Ben je opzoek naar een verrassend ruime, instapklare woning met volop leefruimte, een grote garage én een fijne ligging? Dan is deze uitgebouwde woning aan de rand van Valkenswaard zeker het bekijken waard. Hier woon je heerlijk rustig, met een groen (speel)parkje en de natuur praktisch tegenover de deur, terwijl het gezellige centrum van Valkenswaard op loopafstand ligt.

De woning combineert een prettige leefruimte met een moderne keuken, royale uitbouw, vier slaapkamers, en een verrassend grote garage van circa 32 m². Ook buiten is het volop genieten: de achtertuin ligt op het zuidwesten, beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm en biedt veel privacy. Een fijne woning voor iedereen die een instapklare woning zoekt met hoog afwerkingsniveau.

Klinkt dit als jouw toekomstige woning en wil je komen kijken, dan plannen wij daartoe graag een bezichtigingsafspraak met je in.

Noemenswaardigheden:

- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- 7 Zonnepanelen
- CV-ketel in 2026 geplaatst
- Royale uitgebouwde woonkamer met moderne keuken
- Vier slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een airco
- Tuin op het zuidwesten met veel privacy
- Grote garage/berging van circa 32 m² en vrij achter
- Elektrisch bedienbare sectionaaldeur
- Vrij uitzicht op groen en speeltoestellen aan de voorzijde
- Natuur, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand gelegen
- Centrum van Valkenswaard op loopafstand
- Gelegen nabij winkels, horecagelegenheden en diverse uitvalswegen
- Hightech campus en ASML makkelijk bereikbaar
- A2 op circa vijf autominuten

Begane grond

(Betonvloer)

Entree; Voorzien van tegelvloer, stucwerk wanden en plafond, toegang tot watermeterput, meterkast, toilet, woonkamer en trapopgang naar verdieping.

Meterkast; 8 elektriciteitsgroepen + kookgroep, 3x aardlekschakelaar, gasmeter.

Toilet; Volledig betegeld, hangend toilet.

Woonkamer (± 42 m²); Houten vloer, stucwerk wanden en plafond, houten kozijnen met dubbel glas, c.a.i., uitbouw/serre voorzien van houten schuifpui, toegang tot half open keuken.

Keuken (± 7 m²); Moderne keuken in 2021 geplaatst, in hoekopstelling, inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast, combi-oven, toegang tot bijkeuken.

Keuken (± 6 m²); Tegelvloer, stucwerk wanden en plafond, lichtkoepel, aansluiting wasmachine/droger.

Verdieping

(Betonvloer)

Overloop; Voorzien van laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, toegang tot 3x slaapkamer, badkamer toilet en vaste trap naar tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (± 16 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, dakkapel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, vaste kast, airco.

Slaapkamer 2 (± 13 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, dakkapel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, vaste kast.

Slaapkamer 3 (± 7 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, dakkapel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas

Badkamer ($\pm 5 \text{ m}^2$); Volledig betegeld, kuststof schroten plafond, wastafelmeubel, douchecabine voorzien van thermostaatkraan en handdouche, ligbad, toilet, houten kozijnen voorzien van dubbel glas.

2^e verdieping
(Betonvloer)

Overloop; Voorzien van laminaatvloer, houten plaatwerk dakvlak afwerking, bergruimte onder schuinde van de kap.

Slaapkamer 4 ($\pm 6 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, houten plaatwerk dakvlak afwerking, bergruimte onder schuinde van de kap, CV-opstelling (bj. 2026), dakraam, omvormer zonnepanelen.

Tuin:

Betontegels, gras, houten schuttingen, elektrisch bedienbaar zonnescherf, berging/garage ($\pm 32 \text{ m}^2$) voorzien van elektra, elektrische roldeur, achterom.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Gemeente Valkenswaard, sectie F, nr. 2597
- * Woning inhoud: circa 412 m³
- * Woonoppervlak: circa 121 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1981

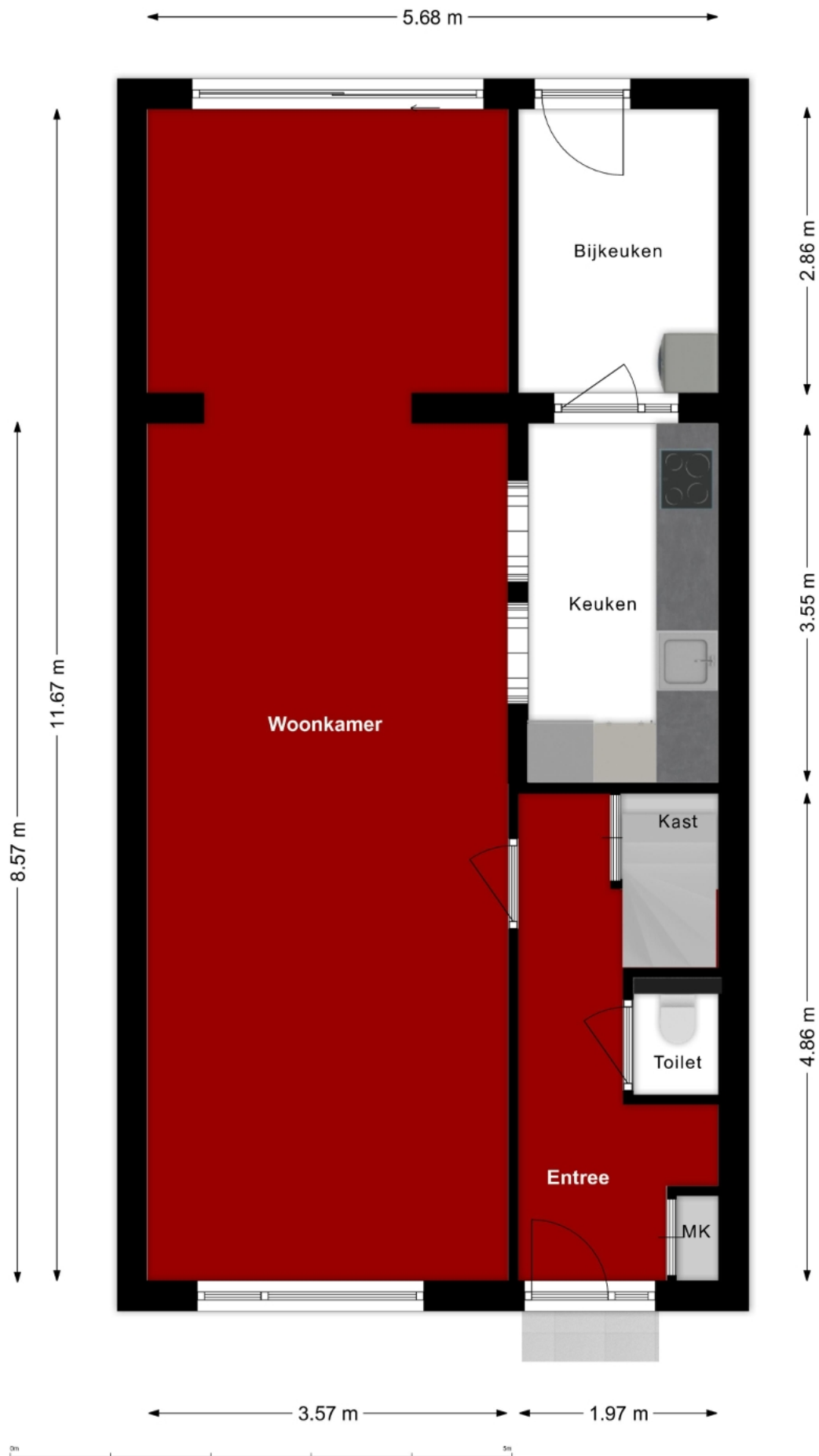
- * Bouwaard: Traditioneel
- * Isolatie: Dubbele beglazing, vloer-, muur-, dakisolatie
- * Energielabel: A
- * Onderhoud: Binnen : Goed/uitstekend
Buiten : Goed/uitstekend

- * Erfdienstbaarheden: Van toestand

- * Vraagprijs: € 485.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

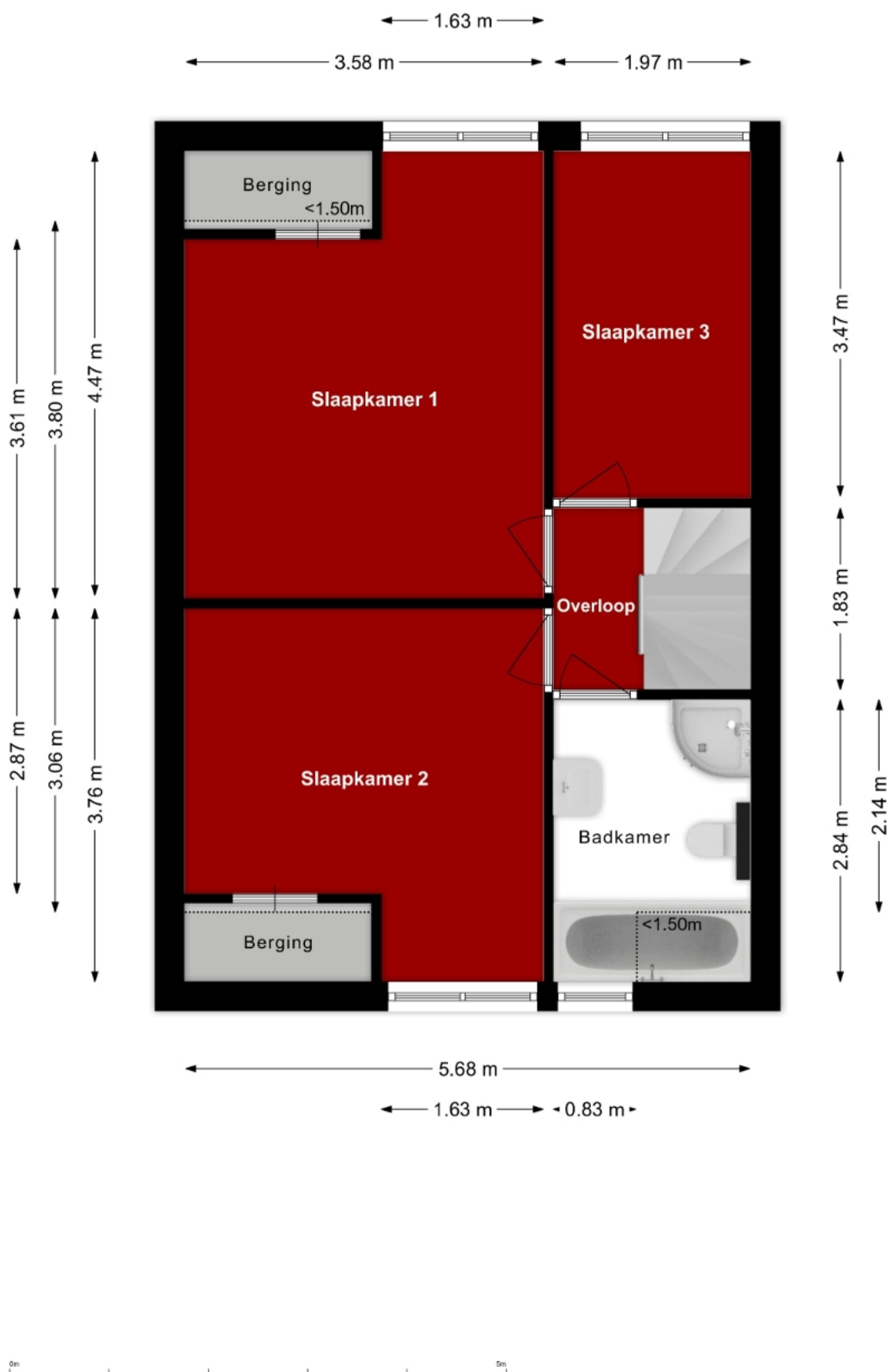
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



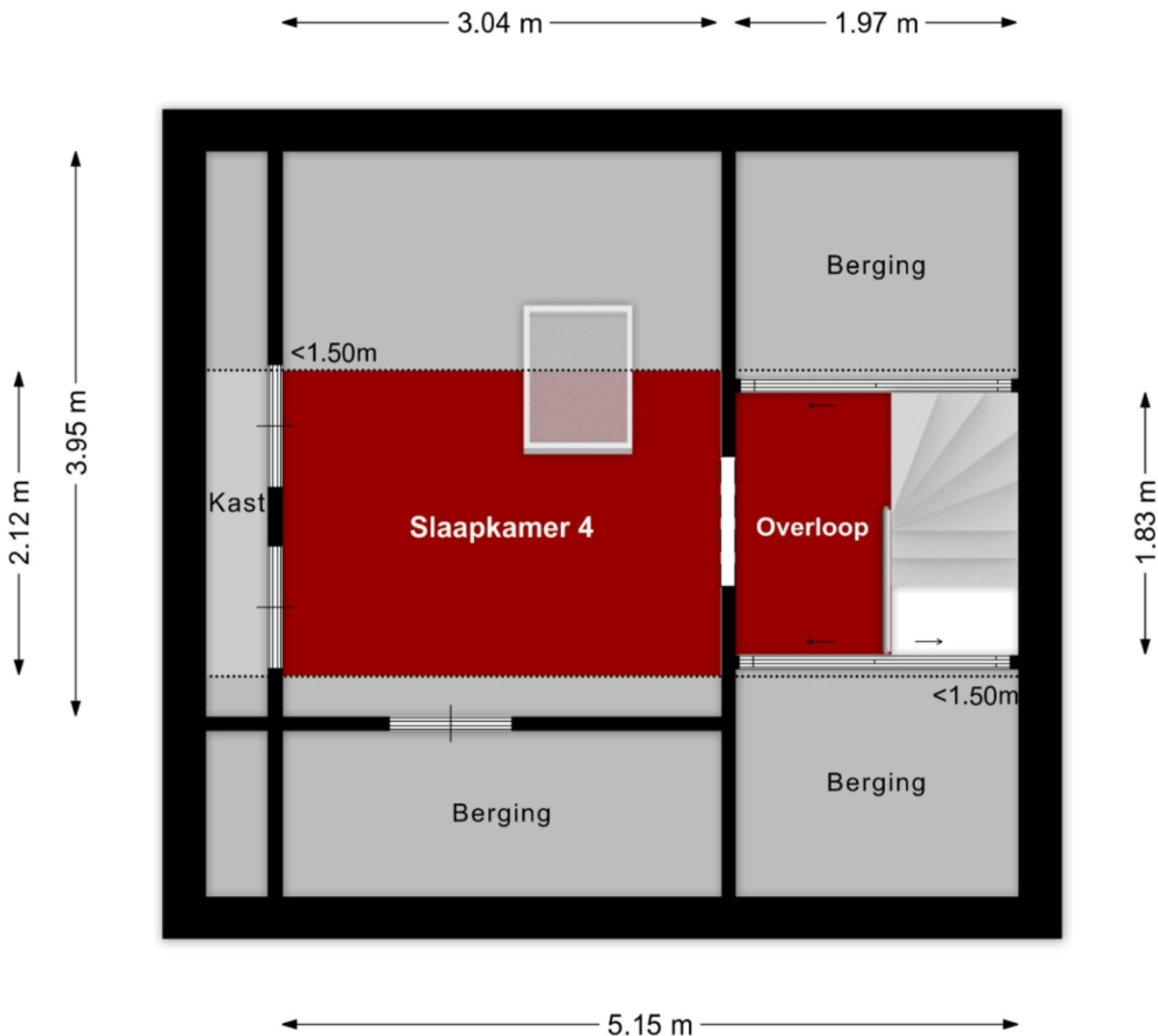
WARANDE 36 TE VALKENSWAARD (Begane grond)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



WARANDE 36 TE VALKENSWAARD (Verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



WARANDE 36 TE VALKENSWAARD (Tweede verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



WARANDE 36 TE VALKENSWAARD (Situatie)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenswaard

Sectie F

Perceel 2597

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
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.

kadaster



WARANDE 36 TE VALKENSWAARD (Kadastrale kaart)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

