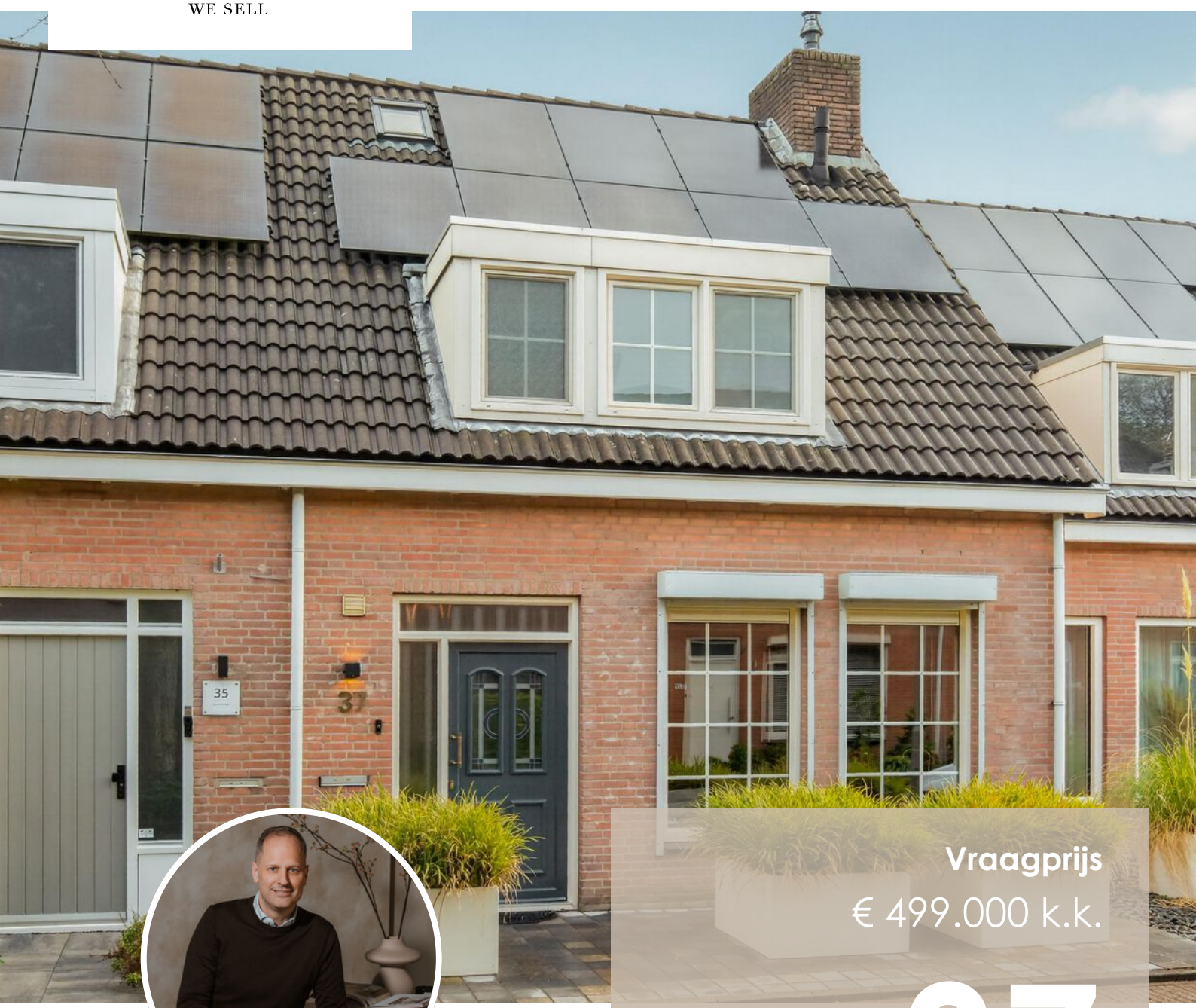
listed
WE SELL



Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

37

GERMSTRAAT

VALKENSWAARD

040 - 309 63 33
info@listed.nl
www.listed.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1981

WOONOPPERVLAKTE:
123 m²

INHOUD:
460 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
176 m²

Welkom!

Even boodschappen doen aan de Leenderweg, met de kinderen naar school of afspreken op een terras in het centrum: aan Germstraat 37 woon je in de buurt Turfberg-Zuid in Valkenswaard. Bomen, groene voortuinen en de afwisselende bebouwing bepalen hier het straatbeeld. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij Jumbo aan de Leenderweg. Aan de Van de Venstraat ligt kindcentrum Grasspriet, met een basisschool, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Zo heb je verschillende dagelijkse voorzieningen in de omgeving.

Het centrum van Valkenswaard is te voet en per fiets bereikbaar, met winkels, horeca rond de Markt en theater De Hofnar. Voor een ommetje kun je richting het Wilhelminapark; voor een uitgebreidere wandeling of fietstocht biedt natuurgebied De Malpie volop aanleiding om eropuit te gaan. Met de auto sluit je via de omliggende wegen aan op de Europalaan en de Zuidelijke Randweg. Met de nieuwe N-weg dichtbij ben je zo op de uitvalswegen richting de rest van de regio.

Deze instapklare tussenwoning combineert drie slaapkamers met een lichte eetkamer, een op maat gemaakte keuken en verschillende plekken om buiten te zitten. Achter de bakstenen gevel met dakkapel en ramen met roedeverdeling wacht een interieur waarin warme kleuren en zorgvuldig gekozen afwerkingen samenkomen.

Je komt binnen in de hal, waar je je jas ophangt en doorloopt langs de meterkast, het toilet en de trap naar boven. Ook is er een praktische trapkast. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Aan de voorzijde nodigen de grote ramen en het uitzicht op de straat uit om een fijne zithoek te maken. Hier plof je na een werkdag op de bank of ontvang je vrienden voor een ontspannen avond.

De kastenwand vormt een opvallend onderdeel van de woonkamer. Deze is in 2022 door een interieurbouwer op maat gemaakt, met een combinatie van gesloten bergruimte, open vakken en een plek voor de televisie. De haard met een ombouw bekleed met leer van Alphenberg geeft de zithoek een eigen karakter. Verder naar achteren is ruimte voor een extra leesplek, speelhoek of bureau, terwijl de open verbinding met de eetkamer zorgt voor een lange zichtlijn door de leefruimte.

In de eetkamer valt het daglicht van boven naar binnen. Aan een grote tafel kun je uitgebreid ontbijten, samen eten of nog even blijven natafelen met uitzicht op de tuin. De keuken ligt er direct naast, waardoor je tijdens het koken contact houdt met je gezelschap. Ook deze is in 2022 door een interieurbouwer gemaakt. De greeploze fronten, het lichte werkblad en de donkere achterwand geven de keuken een rustige uitstraling. Je beschikt onder meer over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven en een wijnklimaatkast.

Vanuit de eetkamer stap je onder de overkapping achter de woning. Hier is plek voor een eettafel en een borrel aan de bar. De lichtstraat, ingebouwde verlichting en aanwezige terrasverwarming maken dit een uitnodigende plek om lang buiten te blijven zitten. De tuin is aangelegd met grote tegels en borders met siergrassen en hortensia's. Je kunt er op verschillende plekken zitten, met achterin nog een overkapping die met glazen schuifpanelen kan worden beschut. Daarnaast ligt de berging, handig voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen. Zowel deze overkapping als de berging is voorzien van elektra. Begin 2026 is bovendien een nieuw tuinmeubel geplaatst door een professioneel bedrijf.

Op de eerste verdieping liggen twee slaapkamers. De grootste kamer heeft een airco, vaste kastruimte en een aansluitende inloopkast, zodat kleding en accessoires een eigen plek krijgen. De tweede kamer kun je gebruiken als

En zo verder..

kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer heeft een ligbad, een afzonderlijke inloopdouche en een toilet. Het badkamermeubel met twee waskommen en marmer is in 2024 door een interieurbouwer geplaatst. De brede spiegel en ingebouwde verlichting maken het geheel compleet.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een derde slaapkamer met een groot dakraam en bergruimte onder de schuine kap. Een fijne extra kamer voor slapen, thuiswerken of een hobby. Op de overloop is ruimte voor de wasapparatuur en ook hier zijn verschillende kasten aanwezig.

De woning heeft energielabel A en zonnepanelen. Samen met de aanwezige airconditioning en de recente vernieuwingen biedt dat een comfortabele basis om hier je nieuwe thuis te maken.

Highlights:

- Instapklare tussenwoning uit 1981 met drie slaapkamers.
- Keuken en kastenwand in 2022 op maat gemaakt door een interieurbouwer.
- Haardombouw bekleed met leer van Alphenberg.
- Lichte eetkamer met directe toegang tot het overdekte terras.
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en een in 2024 geplaatst maatwerkmeubel met marmer.
- Hoofdslaapkamer met airconditioning en aansluitende inloopkast.
- Aangelegde tuin met twee overkappingen en een afzonderlijke berging.
- Overkapping achterin en berging voorzien van elektra, geplaatst begin 2026.
- Energielabel A en zonnepanelen.
- Overname van diverse roerende zaken is mogelijk in overleg.

Van een ontspannen avond bij de haard tot lang natafelen onder de overkapping: kom ontdekken welke plek hier jouw favoriet wordt. Plan je bezichtiging!

Welcome!

Picking up groceries on Leenderweg, taking the children to school or meeting friends on a terrace in the town centre: at Germstraat 37, you live in the Turfberg-Zuid neighbourhood of Valkenswaard. Trees, green front gardens and varied architecture shape the streetscape. Jumbo on Leenderweg caters for your daily shopping, while Kindcentrum Grasspriet on Van de Venstraat brings together a primary school, preschool and after-school care. A range of everyday amenities is close at hand.

Valkenswaard town centre is accessible on foot and by bicycle, with shops, cafés and restaurants around the Markt and performances at De Hofnar theatre. Head to Wilhelminapark for a stroll, or explore De Malpie nature reserve on a longer walk or bike ride. By car, local roads connect you to Europalaan and Zuidelijke Randweg. With the new N-road nearby, you also have easy access to the main routes serving the wider region.

This move-in-ready terraced house combines three bedrooms with a bright dining room, a bespoke kitchen and several outdoor seating areas. Behind the brick façade, dormer window and windows with glazing bars, an interior of warm colours and carefully chosen finishes awaits.

Step into the hallway, where you can hang up your coat before passing the meter cupboard, toilet and staircase. There is also a useful understairs cupboard. From here, you enter the living room. At the front, large windows and views of the street create an inviting setting for the seating area. Settle into the sofa after work or welcome friends for a relaxed evening.

The fitted cabinetry is a distinctive feature of the living room. Custom-made by a specialist interior joiner in 2022, it combines concealed storage, open shelving and space for the television. The fireplace surround, upholstered in Alphenberg leather, gives the seating area its own character. Further towards the rear, there is room for a reading nook, play area or desk, while the open connection to the dining room creates a long sightline through the living space.

Daylight enters the dining room from above. A large table provides a place for leisurely breakfasts, shared meals and evenings spent chatting with views of the garden. The kitchen sits directly alongside, keeping you connected with your guests while you cook. This, too, was custom-made by an interior joiner in 2022. Handleless cabinetry, a light worktop and a dark splashback create a calm, cohesive look. Appliances include an induction hob with integrated extraction, an oven and a wine cooler.

From the dining room, step onto the covered terrace behind the house. There is space for outdoor dining and drinks at the bar. A rooflight, integrated lighting and patio heaters make this an inviting place to linger outdoors. The garden features large paving slabs and borders planted with ornamental grasses and hydrangeas. Several spots offer space to sit, including a second covered seating area at the rear, where sliding glass panels provide shelter. Beside it is a storage shed, useful for bicycles, tools and hobby equipment. Both the rear covered seating area and the shed have electricity. New garden furniture was also professionally installed in early 2026.

The first floor has two bedrooms. The main bedroom features air conditioning, fitted storage and an adjoining walk-in wardrobe, giving clothes and accessories their own dedicated space. The second bedroom could serve as a child's room, guest bedroom or home office. The bathroom includes a bath, a separate walk-in shower and a toilet. The bespoke vanity unit with two washbasins and marble was installed by an interior joiner in 2024. A wide mirror and integrated lighting complete the room.

And so on..

A fixed staircase leads to the second floor. Here, a third bedroom has a large roof window and storage beneath the sloping roof. It offers an additional space for sleeping, working from home or enjoying a hobby. The landing provides space for laundry appliances, along with several storage cupboards.

The house has an A energy rating and solar panels. Together with the air conditioning and recent improvements, these provide a comfortable foundation for your new home.

Highlights:

- Move-in-ready terraced house built in 1981, with three bedrooms.
- Bespoke kitchen and living room cabinetry made by an interior joiner in 2022.
- Fireplace surround upholstered in Alphenberg leather.
- Bright dining room with direct access to the covered terrace.
- Bathroom with a bath, walk-in shower and bespoke marble vanity unit installed in 2024.
- Main bedroom with air conditioning and an adjoining walk-in wardrobe.
- Landscaped garden with two covered seating areas and a separate storage shed.
- Electricity in the rear covered seating area and storage shed.
- Various items of furniture and other movable items are available to purchase by separate agreement.

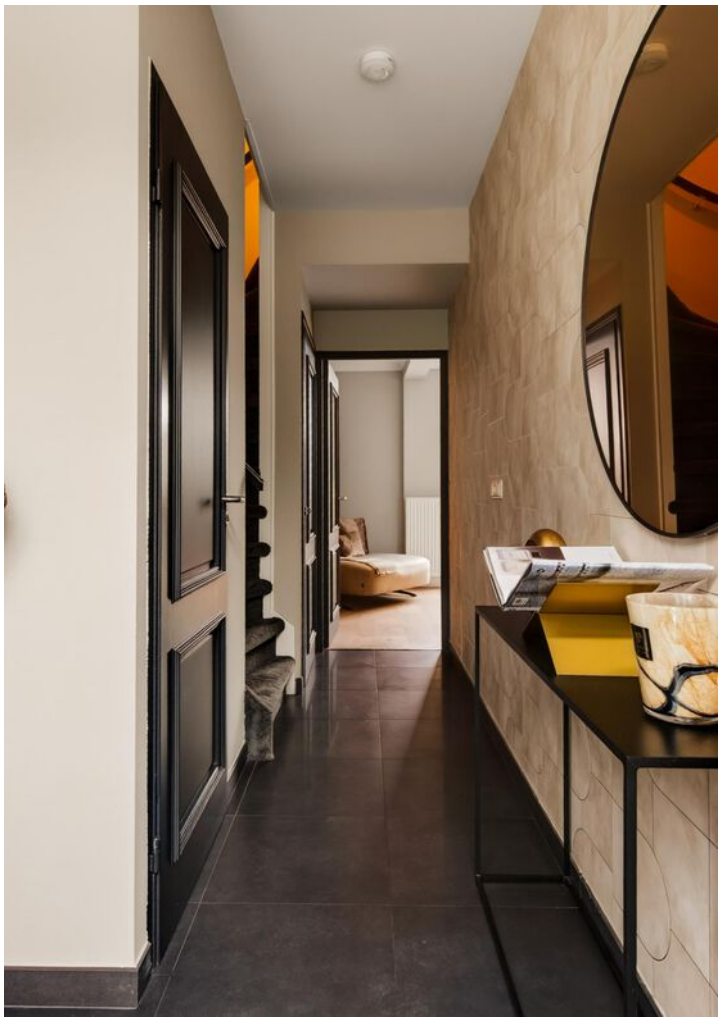
From a relaxed evening by the fireplace to lingering over dinner on the covered terrace, come and discover your favourite spot. Book your viewing!

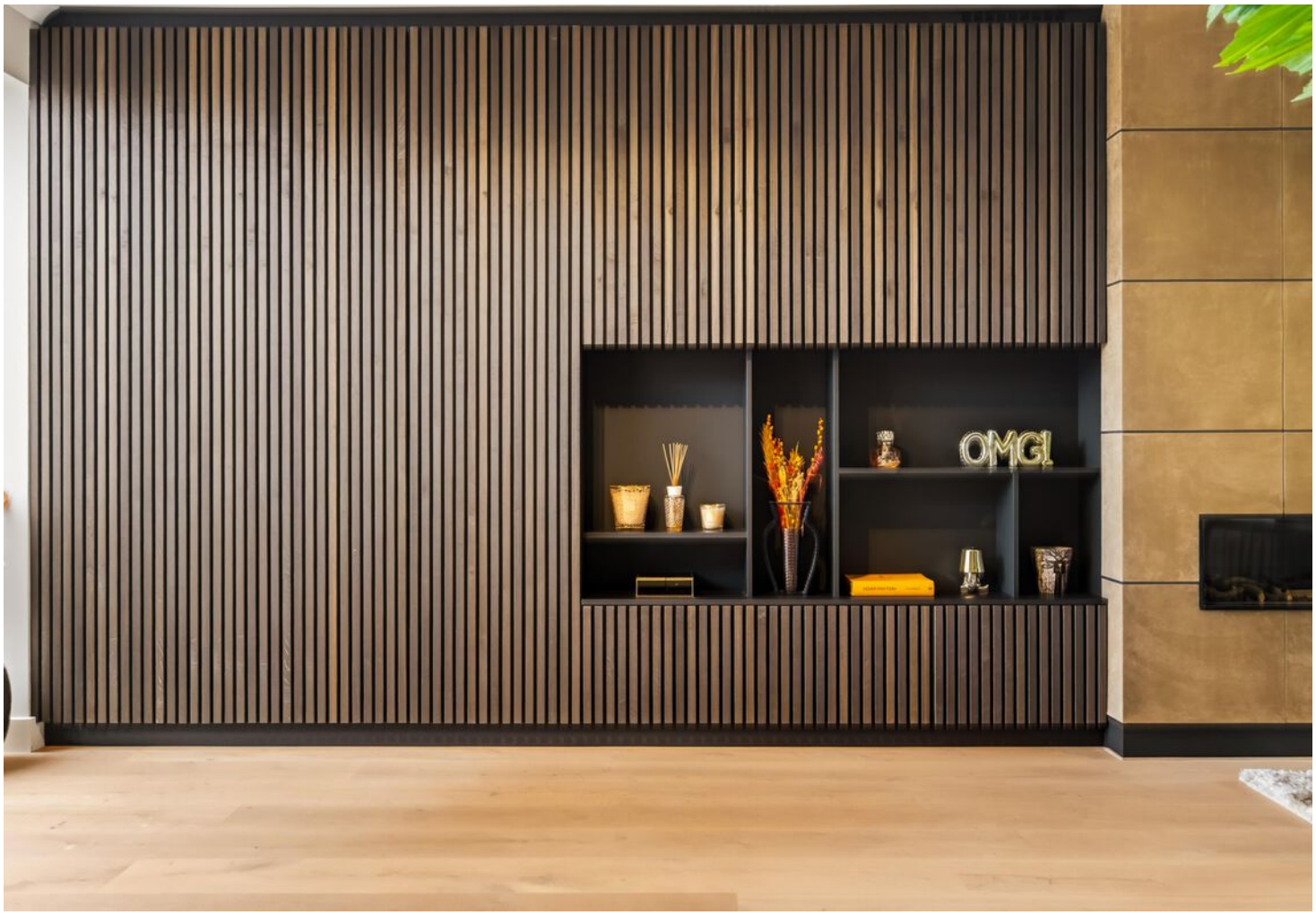
'Stijlvol
wonen,
binnen én
buiten'

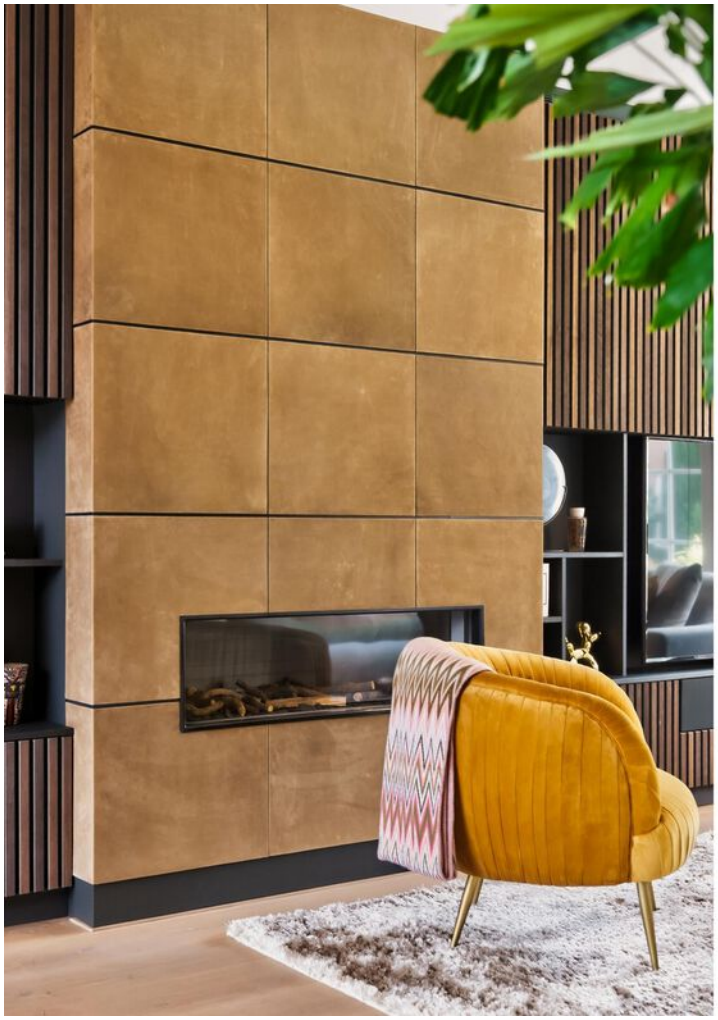
35
37

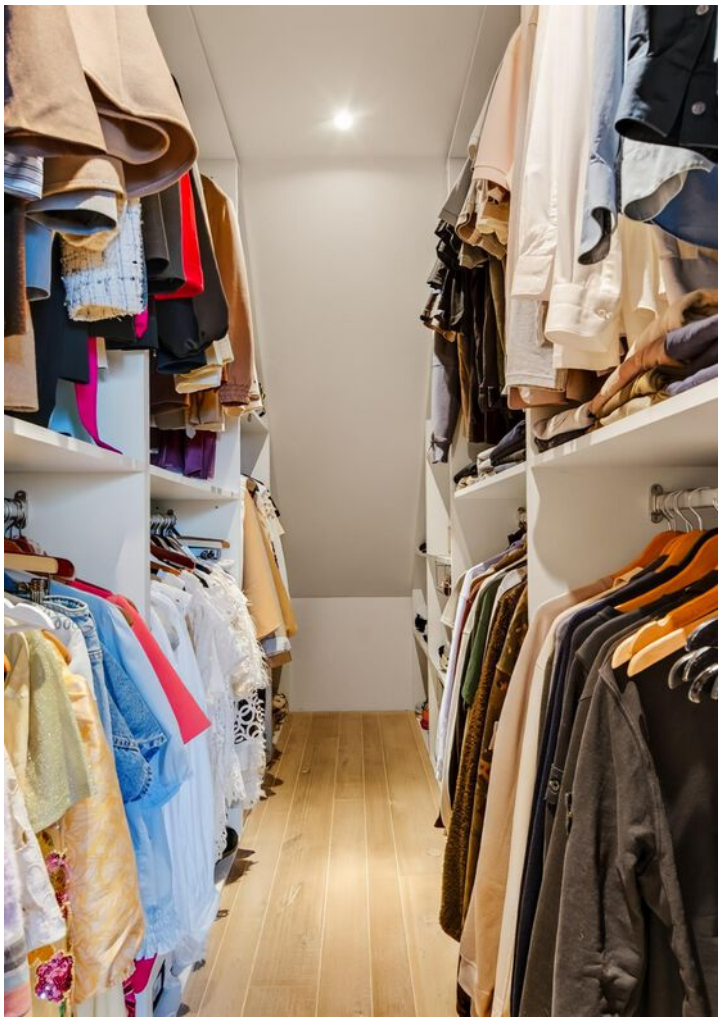
37

37




OMG!

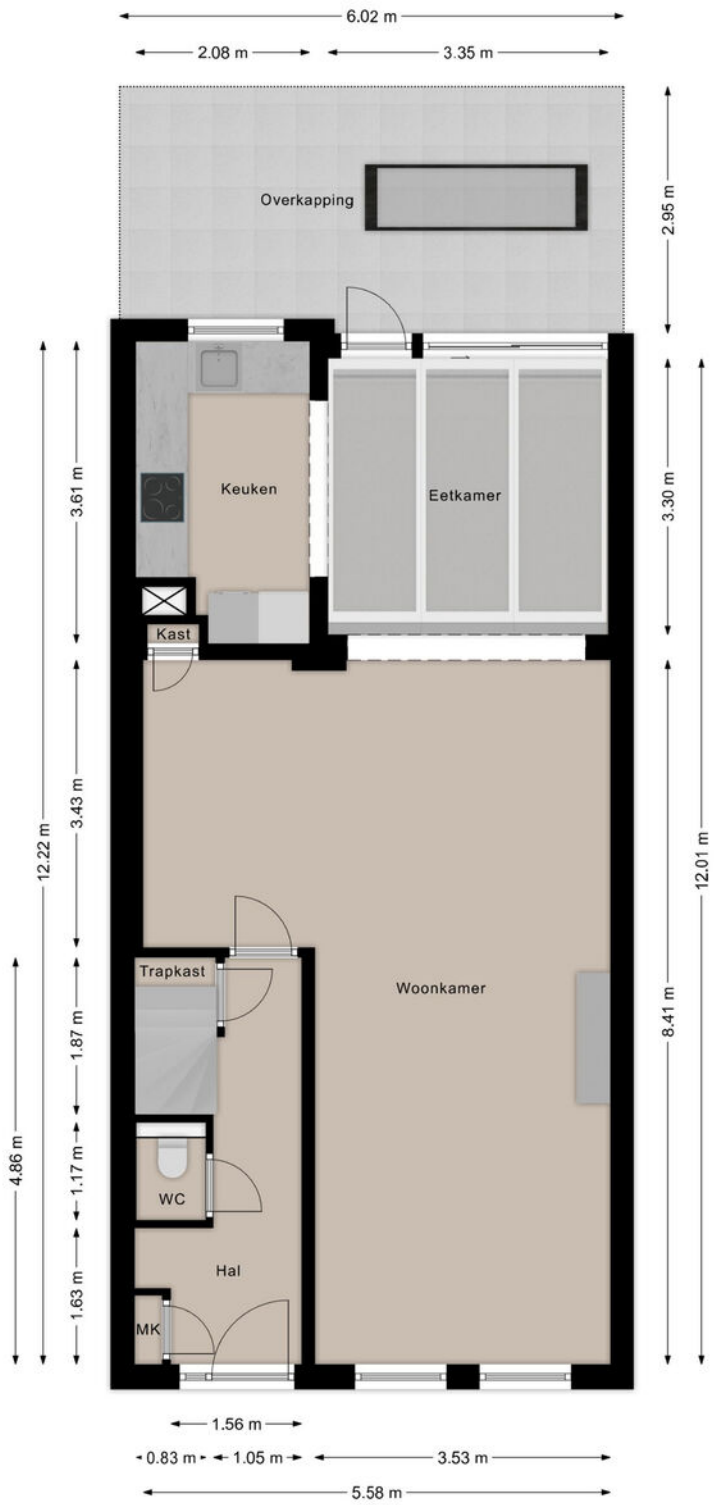




EXCLUSIV

37
P

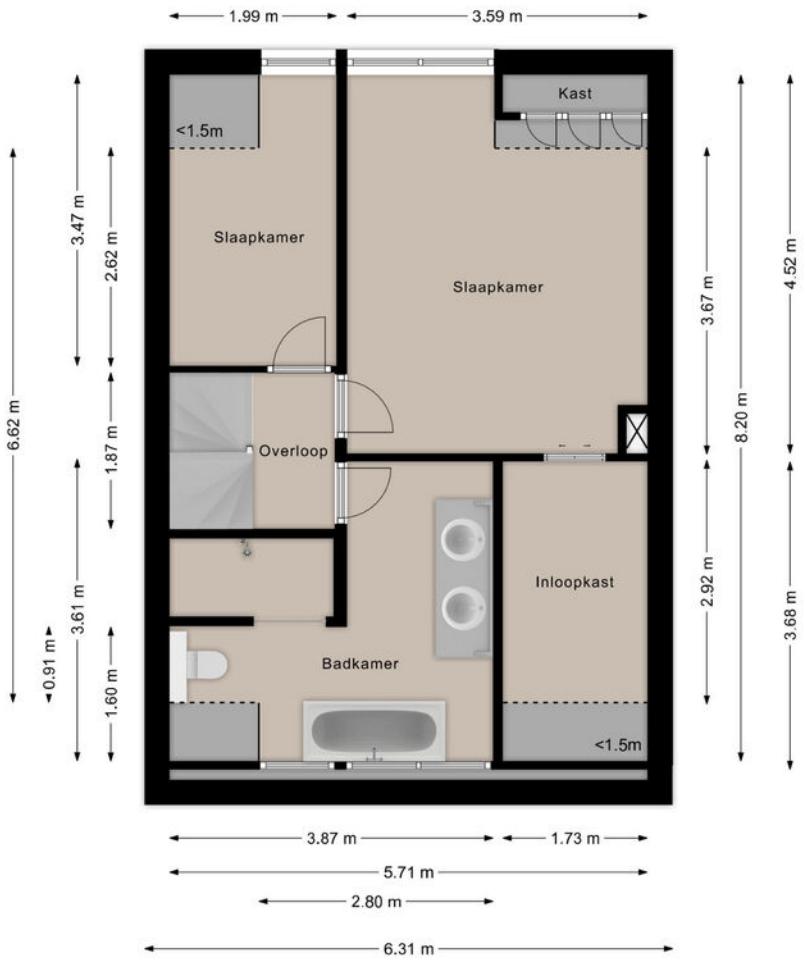
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

listed
WE SELL

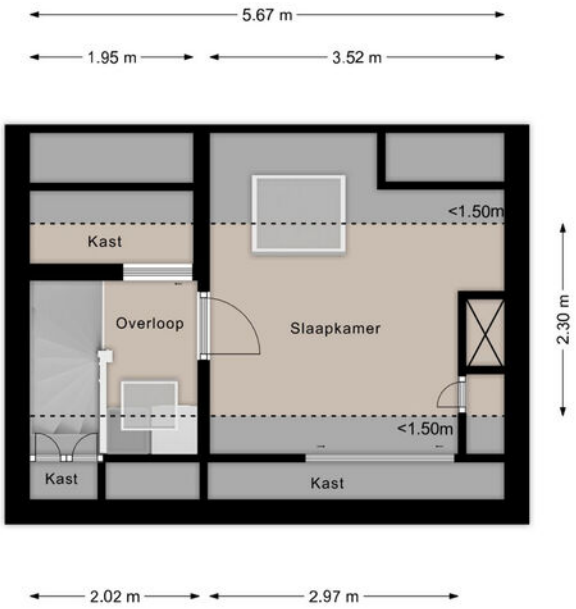
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

listed
WE SELL

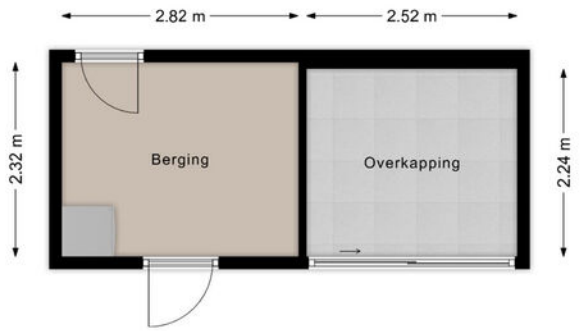
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

listed
WE SELL

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

listed
WE SELL

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

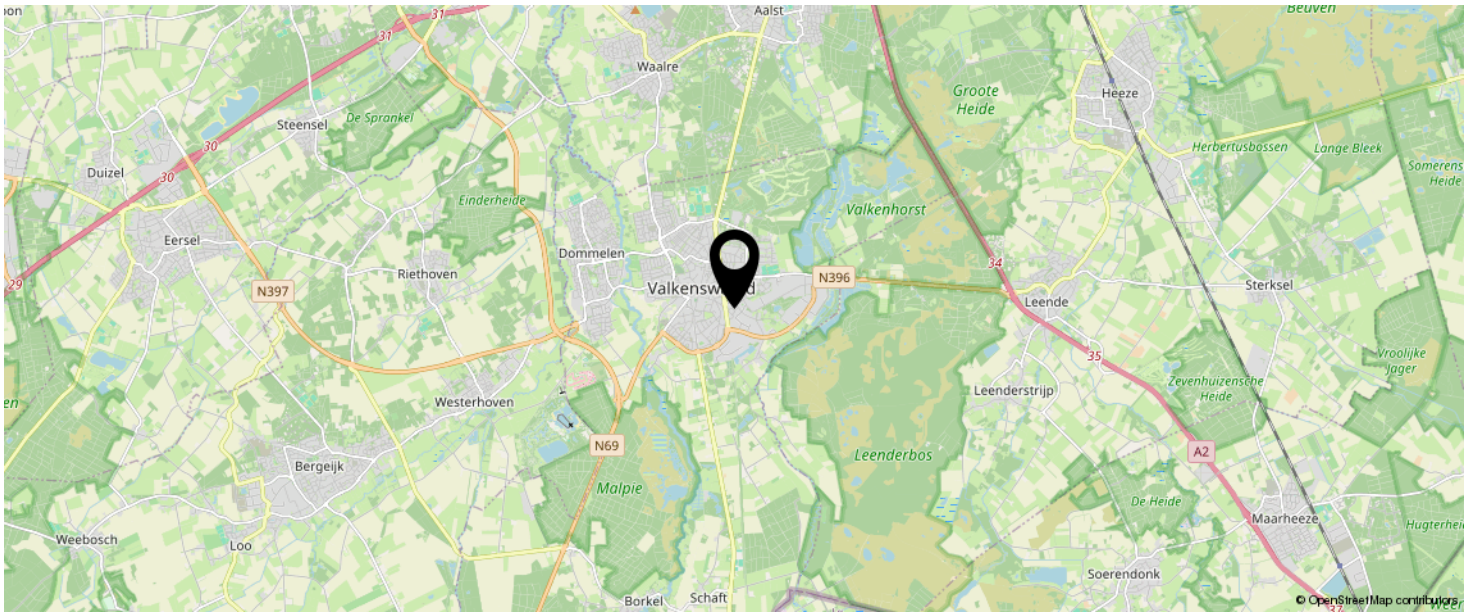
Kadastrale gemeente	Valkenswaard
Sectie	F
Perceel	2743

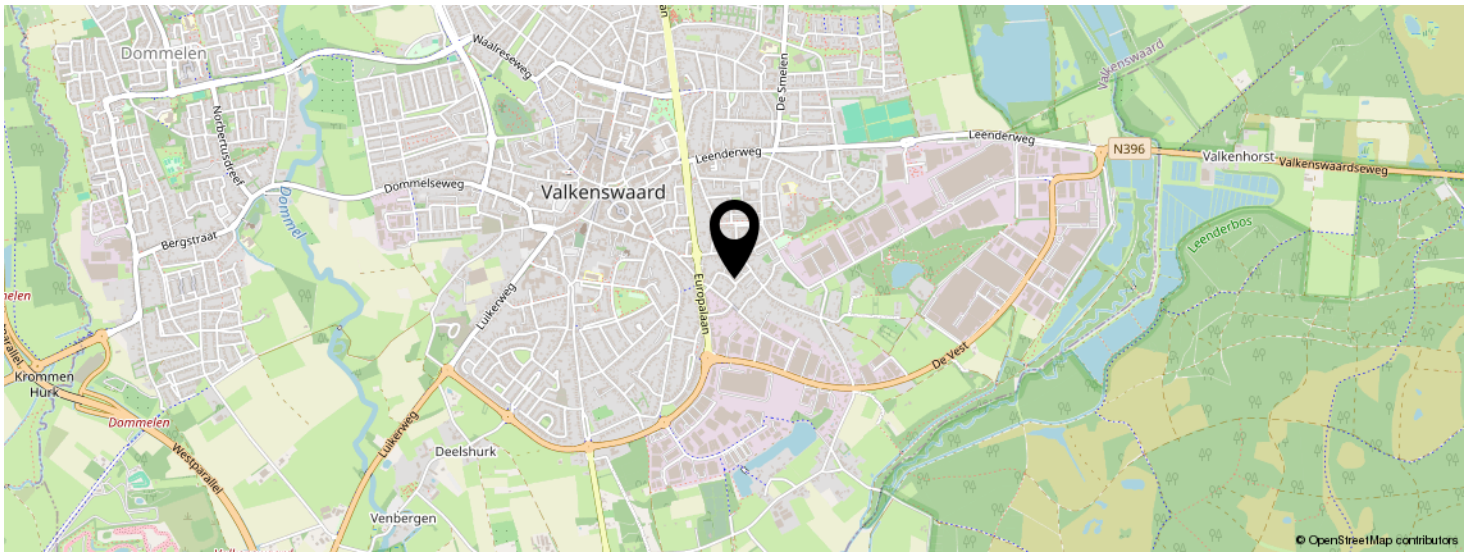
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

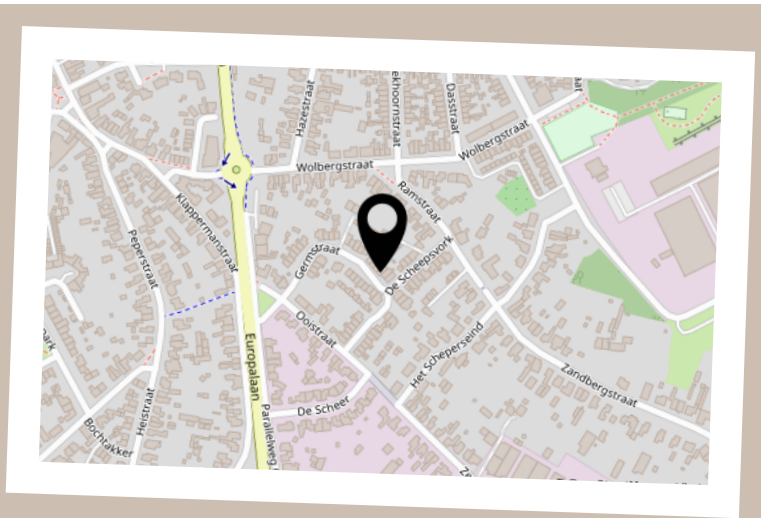
kadaster

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- Hanglampen boven			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Eettafel met 6 stoelen			X	
- Bank met stoel en accessoires in gehele woonkamer			X	
- Stoel woonkamer			X	
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinmeubilair				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen				

BEKIJK DEZE WONING
ONLINE!

germstraat37.nl

SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!

INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Listed
Boutenslaan 195
5654 AN, EINDHOVEN
040 - 309 63 33
info@listed.nl
www.listed.nl

listed
WE SELL