

**Schitterend gelegen in hartje Valkenswaard een ruim, karakteristieke herenhuys met separate kantoorruimte en garage met eigen entree.**



**Ligging : Dommelseweg 4, Valkenswaard.**

**Aanvaarding : In overleg**

**Perceel : 459 m<sup>2</sup> groot.**



MAKELAARS

040-222 37 77

**(kad. Gem. Valkenswaard, sectie D, nr.  
4129).**

**Koopsom : € 595.000,- k.k.**

## KENMERKEN

<b>Koopsom</b>	: € 595.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Geschakelde woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.038 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 459 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 265 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Herenhuis
<b>Bouwjaar</b>	: 1927
<b>Ligging</b>	: In centrum, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, patio/atrium 161 m <sup>2</sup> (2.300 bij 700 )
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen 17 m <sup>2</sup> (671 bij 250 cm)
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

## LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

## GLOBALE TOELICHTING

**Schitterend gelegen in hartje Valkenswaard een ruim, karakteristieke herenhuis met separate kantoorruimte/ optie mantelzorgwoning en garage met eigen entree gelegen aan de Kerkweg , perfect geschikt voor wonen en weken aan huis.**

## INDELING

### BEGANE GROND:

Overdekte buitenentree.

Voordeur met fraaie, originele glas-in-lood beglazing rondom.

Ruime hal voorzien van tegelvloer.

Meterkast, elektrische installatie gemoderniseerd en krachtstroom aanwezig.

Provisiekast gelegen onder de trap met doorgang naar kelder.

Volledig betegeld toilet met fonteintje.

Vaste trapopgang naar eerste etage.

Royale sfeervolle woonkamer met erker aan de voorzijde voorzien van gezellige open haard en gashaard.

Originele elementen aanwezig zoals de prachtige glas-in-lood ramen.

Kunststof schuifpui voorzien van dubbel glas geeft toegang tot de patio-tuin.

Dichte keuken voorzien van praktische tegelvloer en diverse boven-en onder kasten. De keuken inrichting is voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en opstelbaarheid voor wasapparatuur.

Eetkamer gelegen aan de achterzijde van de woning.

Voorzien van tegelvloer, inbouwkast, prachtige glas in lood ramen en deur naar patio-tuin.

Tussen de woonkamer en eetkamer is een gezellige unieke veel privacy biedende patio-tuin ontstaan

### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met daglicht toetreding middels glas-in-lood zijraam.

Slaapkamer 1, ouder slaapkamer met aan voorzijde van de woning een kleedruimte en dubbele deur naar balkon.

Aan de achterzijde van de slaapkamer toegang tot overdekt balkon.

Inbouwkast aanwezig.

Geheel betegelde badkamer gelegen aan de voorzijde voorzien van douche, toilet, ligbad en wastafel met bijhorend meubel.

In het achterhuis gelegen tweede slaapkamer.



## MAKELAARS

040-222 37 77

Overloop met aan beide zijden inbouwkasten.  
Deze slaapkamer is voorzien van twee 'Velux' dakramen met dubbel glas.

### **TWEEDE VERDIEPING:**

Vaste trap naar slaapkamer 3 welke is voorzien van een 'Velux' dakraam en bergruimte.

### **BUITEN:**

Vanuit de hal middels buitendeur toegang tot geheel omheinde tuin met daarin het vrijstaande kantoorgebouw.

Fraaie diepe tuin met zonneterras en volwassen beplanting.

Praktische overdekte opslagruimte voor bijvoorbeeld brandhout.

Verder is de tuin voorzien van een mooie vijver.

### **KANTOORRUIMTE/MANTELZORGWONING/GARAGE/BERGING:**

Dit fraaie geheel is in gebruik als kantoor, voorzien van een aparte ingang met separate toiletruimte en fonteintje en vaste trap naar eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische pantry.

De verdieping is voorzien van twee aparte 'Velux' dakramen en meer dan voldoende inbouwkasten en ideaal als extra werkplek.

Aan de achterzijde een aparte en geïsoleerde garage met dubbele openslaande houten deuren.

Stenen fietsenberging voorzien van gas, water en elektra aansluiting.

Overdekte ruimte voor containers in zij-tuin en achterom via hardhouten poort.

### **ALGEMEEN:**

\* Bouwjaar circa 1927.

\* Inhoud woonhuis 732 m<sup>3</sup>. Inhoud kantoorruimte/garage ca. 306 m<sup>3</sup>

\* Woning is in 1988 ingrijpend gemoderniseerd met behoud van authentieke elementen.

\* Originele tekeningen zijn aanwezig.

\* Aparte ingang gelegen aan de Kerkweg 13A. Wonen en werken is gemakkelijk van elkaar te scheiden.

\* Zeer centraal gelegen in centrum van Valkenswaard nabij velerlei voorzieningen.

**MAKELAARS**

040-222 37 77



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 eenzijdig uittreksel, geleverd op 29 juni 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenswaard</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4129</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 databankenrecht.</p>	
--	---	--	---

MAKELAARS

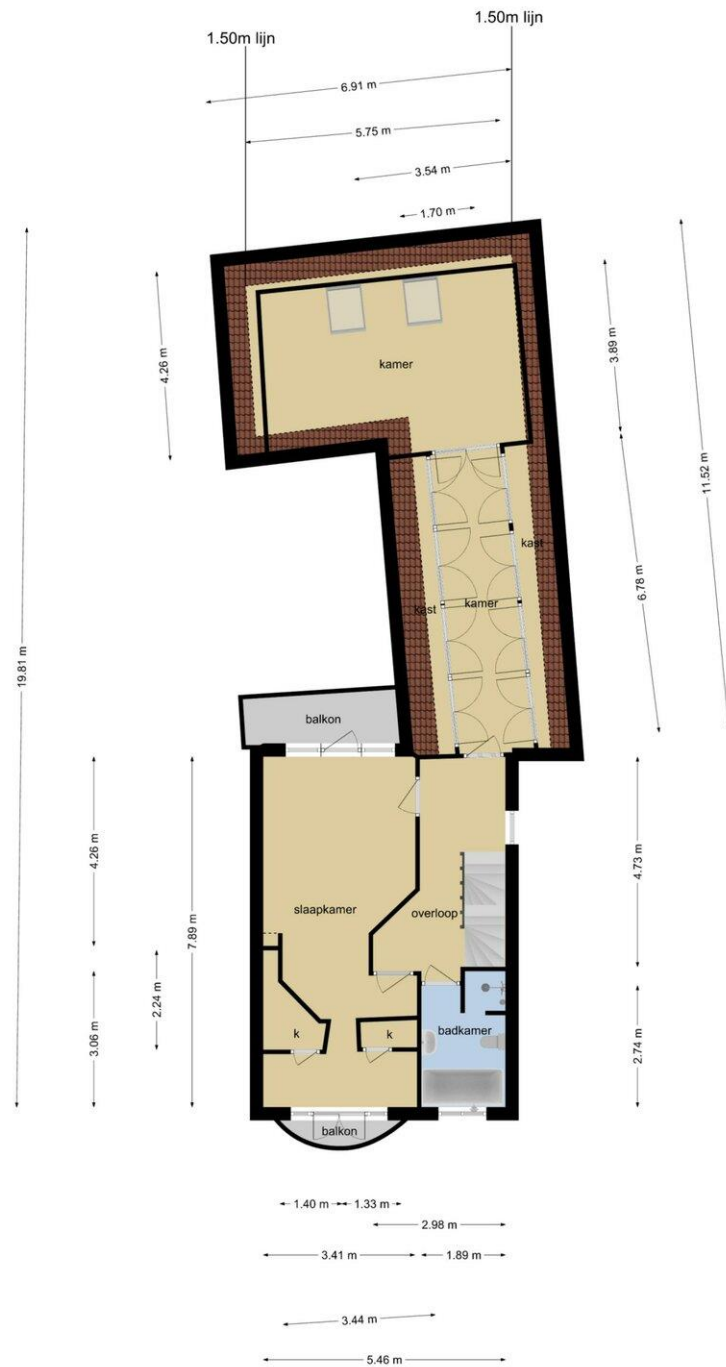
040-222 37 77



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

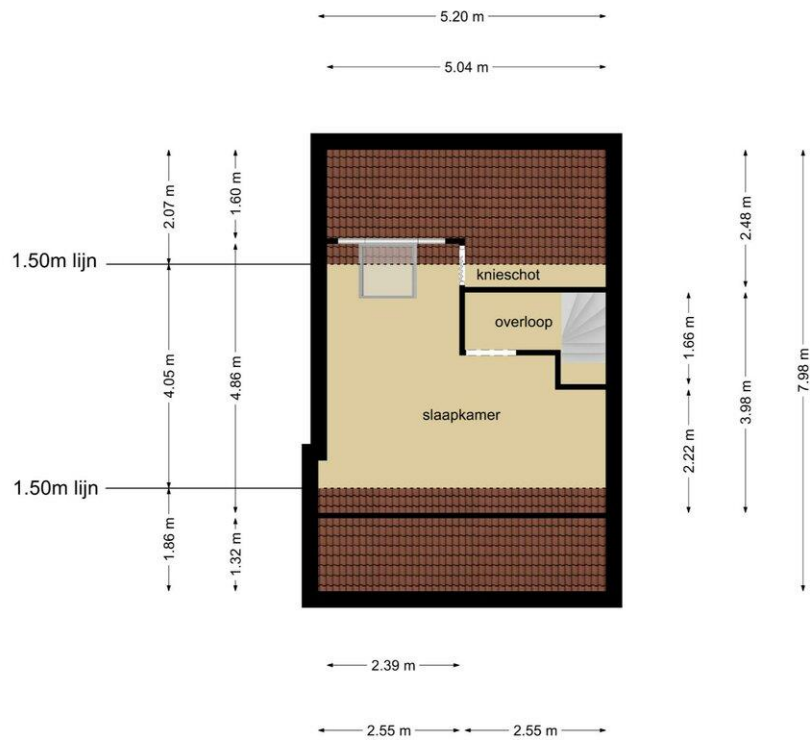
MAKELAARS

040-222 37 77



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



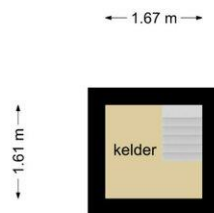


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

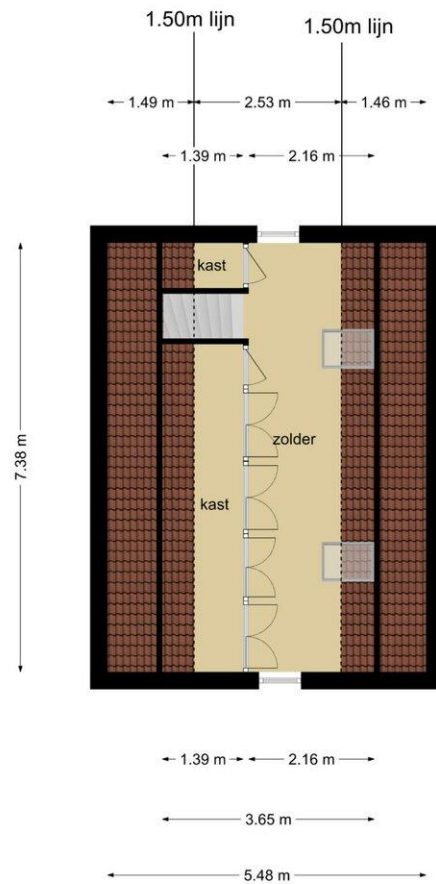


MAKELAARS

040-222 37 77



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



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



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



