pit makelaars

de sleutel tot
ieders droomhuis

Nieuwstraat 13 A Valkenswaard

Makelaar, dat lijkt mij een heel leuk vak! Dit is een opmerking die ik, sinds mijn start in de makelaardij in 1997, heel vaak te horen krijg. En ik moet toegeven het is ook een heel leuk vak. Iedere dag ontmoet ik weer nieuwe, bijzondere mensen. Ik kom bij veel mensen thuis. Wanneer ik een koper en een verkoper bij elkaar kan brengen is dit voor mij de kroon op mijn werk. Een tevreden klant maakt mijn dag goed.

Anita Fiers
NVM-makelaar
anita@pitmakelaars.com
(06) 21 931 959

De spin in het web van ons makelaarskantoor. Danish is degene die de telefoon aan neemt en je welkom heet wanneer je bij ons op kantoor komt. Ze maakt de prachtige magazines voor onze huizen en is degene die langs komt op het leukste moment van het verkoopproces. Ze brengt de verkoopborden bij de gelukkige verkopers.

Danish Wouters
Medewerker binnendienst
makelaar@pitmakelaars.com
(06) 10 494 087

Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Gebruiksoppervlakte wonen	215 m²
Perceeloppervlakte	1848 m²
Inhoud	797 m³
Bouwjaar	1936

13A

Karakteristieke woning met parkachtige tuin!

Welkom bij Nieuwstraat 13 A te Valkenswaard!

Een sfeervol, karakteristiek woonhuis met veel authentieke elementen zoals o.a. glas-in-lood ramen, originele schouwen en een erker.

Het huis is in 1936 ontworpen door Jos Renders, de gerenommeerde architect uit Valkenswaard. Ook de monumentale "Villa den Hoek" in het centrum is van zijn hand.

De woning is gelegen op een perfecte locatie op loopafstand van het centrum van Valkenswaard met alle gewenste voorzieningen binnen handbereik!

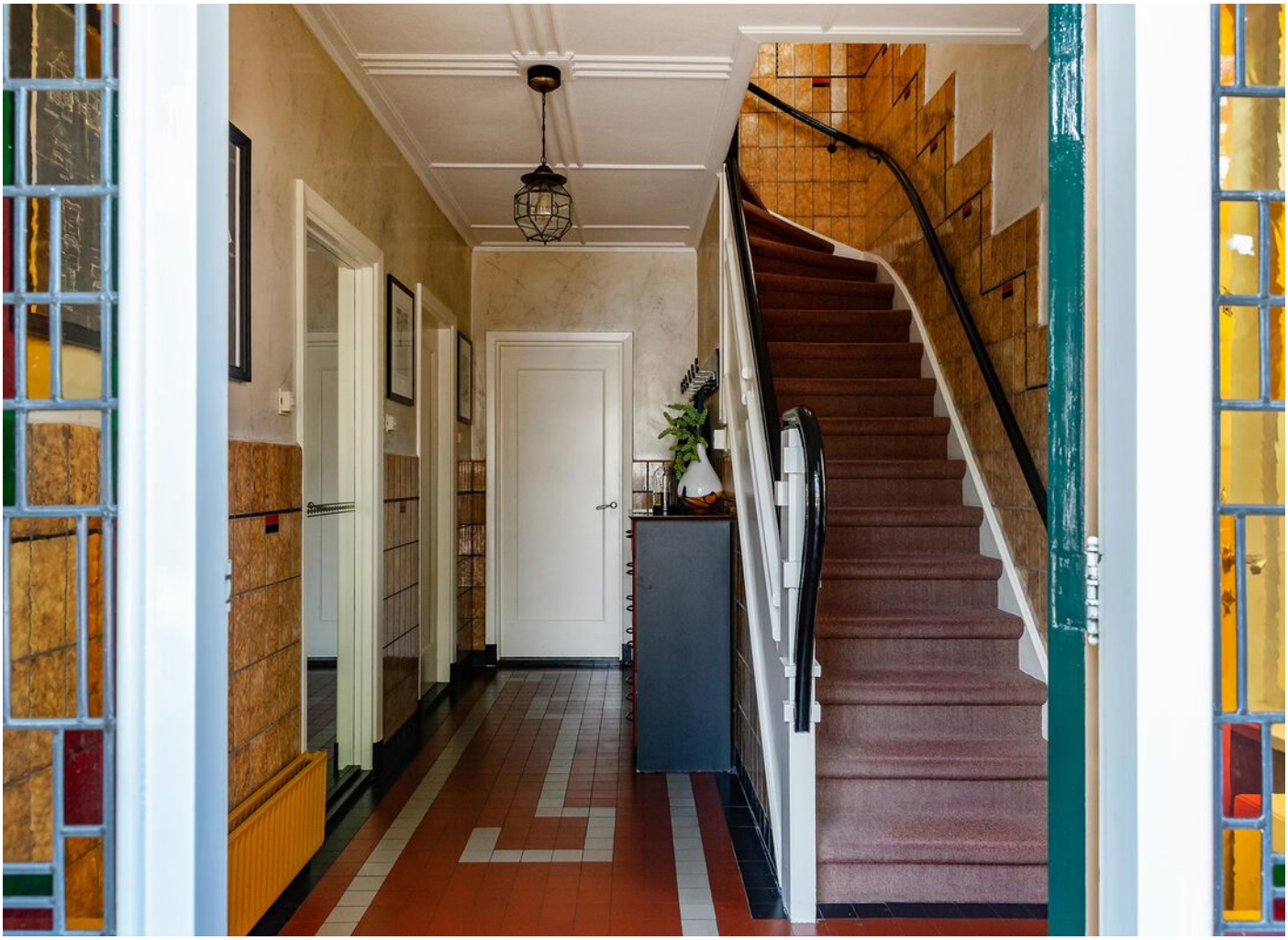
Tevens zijn ook de uitvalswegen, de sportvelden, het zwembad, de middelbare school en het bos snel bereikbaar.

• Deze karakteristieke vooroorlogse jaren 30 woning heeft nog bijzonder veel authentieke elementen. De woning is tevens op belangrijke punten gerenoveerd en gemoderniseerd. Denk hierbij o.a. aan de elektra maar ook de dak- en gevelisolatie die is toegepast.

• De woning heeft een bijzonder sfeervolle, parkachtige achtertuin met toegang tot een grote berging, een prieel en twee royale garageboxen.

• Het huis heeft op de begane grond een ruime bijkeuken waar zich de aansluitingen voor het witgoed bevinden én een extra trap naar de ouderlijke slaapkamer op de eerste verdieping.

• Een ruim huis met wel 5 slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond, welke ideaal geschikt is als werk-, of speelkamer.



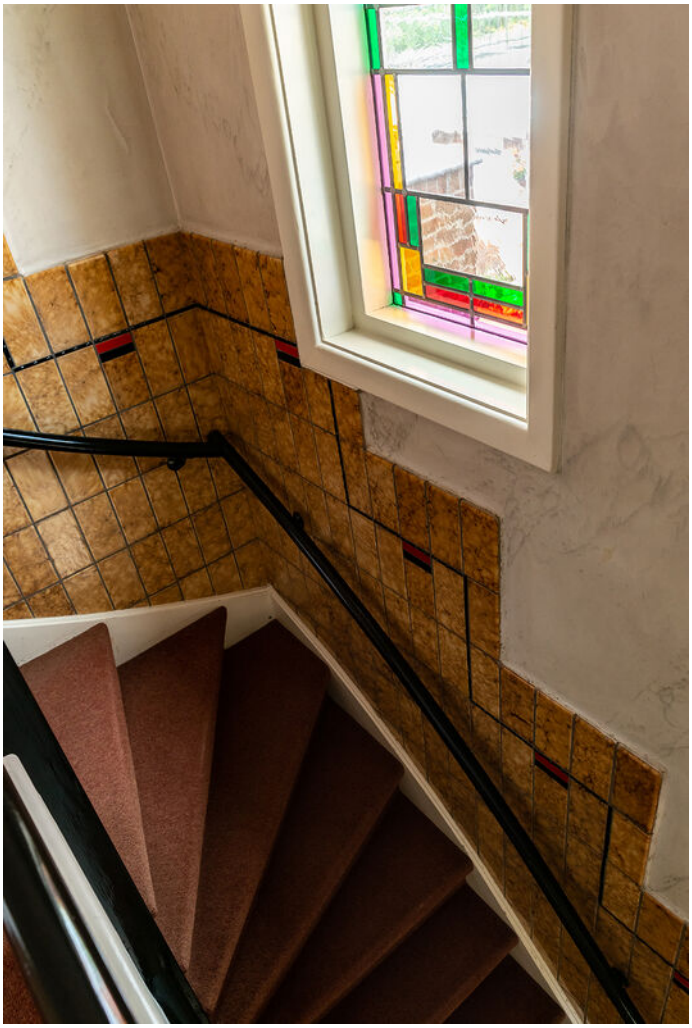
Entree

Bij de overdekte entree laat de groene voordeur met daarnaast de glas-in-lood elementen je direct kennis maken met de bijzondere sfeer van deze woning.

Bij binnenkomst krijg je meteen het 'wauw'-gevoel.

In de hal valt je oog op de fraaie trap met tegellambrisering en de stijlvolle paneeldeuren.

In de hal ligt een prachtige originele tegelvloer welke doorloopt in de keuken. De wanden zijn voorzien van authentieke tegels met daarboven marmerverf.



Woonkamer

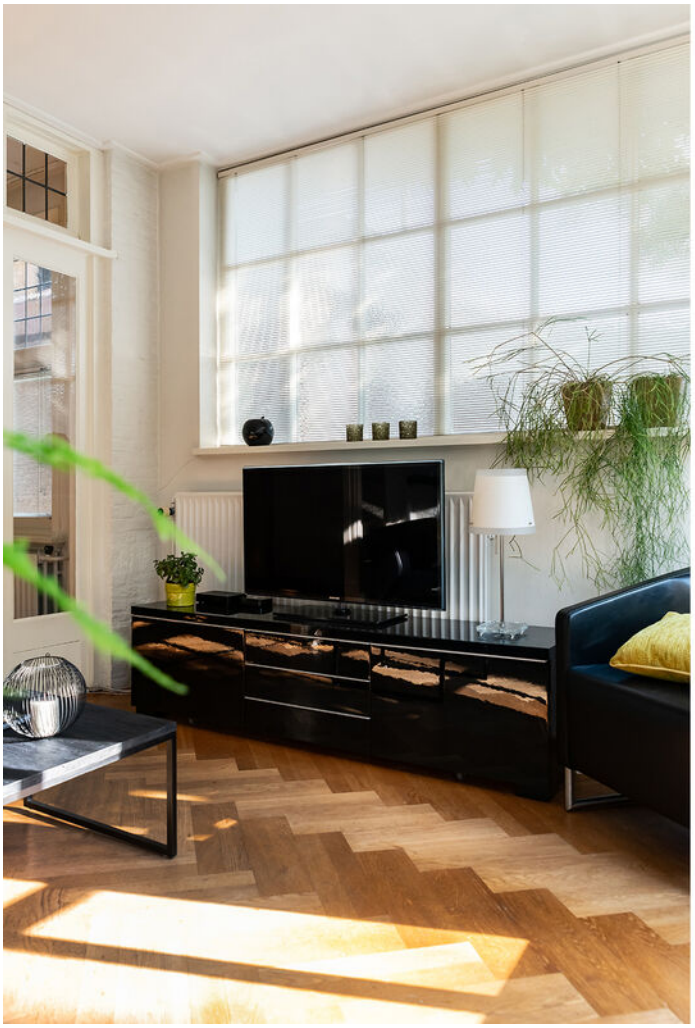
Wanneer je vanuit de hal de woonkamer binnenkomt word je verrast door het licht en de karakteristieke sfeer van deze ruimte.

Een bijzonder sfeervolle woonkamer vol met authentieke details zoals een erker aan de voorzijde en de twee mooie schouwen met tegels.

Op de vloer ligt een visgraat parketvloer. De wanden zijn voorzien van structuurverf en het originele zachtboard plafond is fraai vormgegeven.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eet- en zithoek.

Aansluitend aan de woonkamer is de tuin-/tv-kamer. Via de openslaande deuren stap je direct de heerlijke achtertuin in.



Keuken en bijkeuken

Wie kookt er nu niet graag in zo'n keuken? De ruime leefkeuken is geheel in stijl, passend bij het karakter van de woning!

De inrichting is daarnaast van alle moderne gemakken voorzien. Een gaskookplaat met wok brander, een oven, een koelkast en een vaatwasser. De afzuigkap is in de originele schoorsteen geplaatst. De diverse boven- en onderkasten en de kelder bieden voldoende bergruimte.

De praktische bijkeuken heeft nog het originele keukenblok. Hier bevinden zich ook de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is het toilet met originele betegeling toegankelijk.

Werk-/speelkamer

Via de bijkeuken betreed je de multifunctionele speel-, werk-, slaapkamer.

Een ideale ruimte met een rechtstreekse toegang naar de royale achtertuin.

Op de vloer ligt marmoleum en de wanden zijn voorzien van net stucwerk. Er is een mooi authentiek wit gelakt balken plafond.

De kamer is op vele manieren te gebruiken. Het kan een heel fijne, afsluitbare thuiswerkplek zijn. Door de grootte leent deze kamer zich ook uitstekend als speelkamer.

Ooit was deze kamer een berging. Je kan de oorspronkelijke kolenhokken nog herkennen.

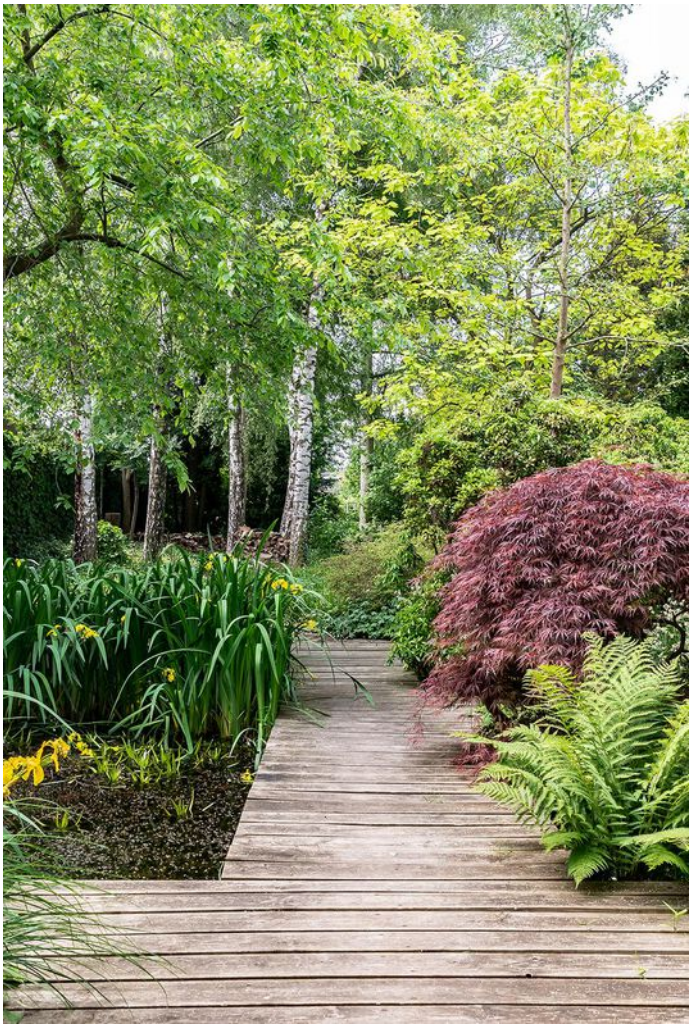
Tuin

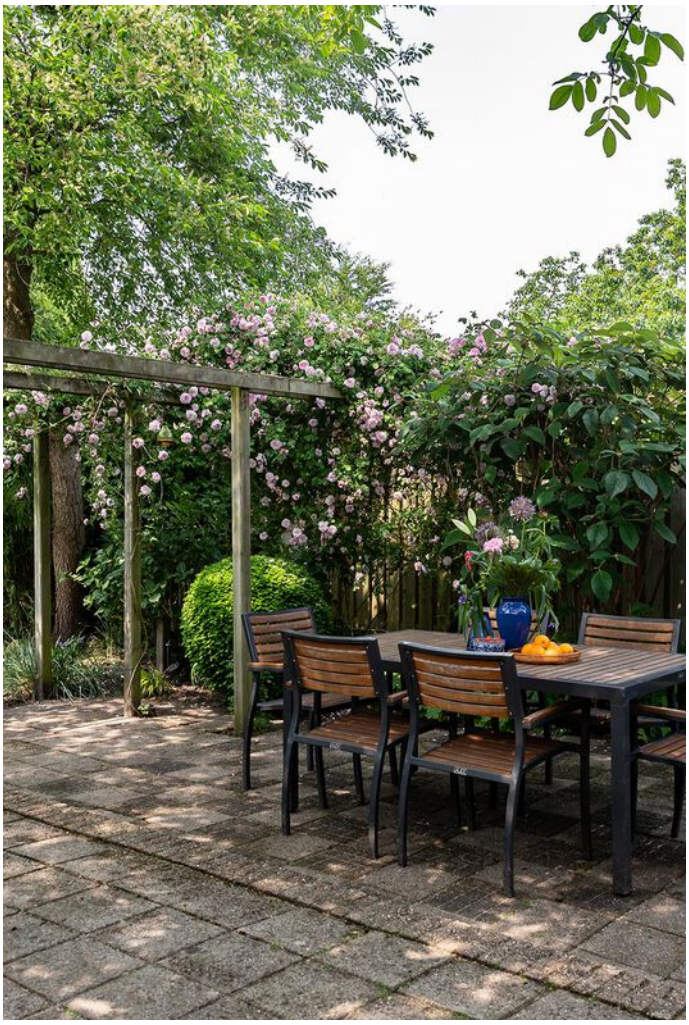
In deze parkachtige tuin ben je ECHT buiten en vergeet je even dat je in het centrum van Valkenswaard woont.

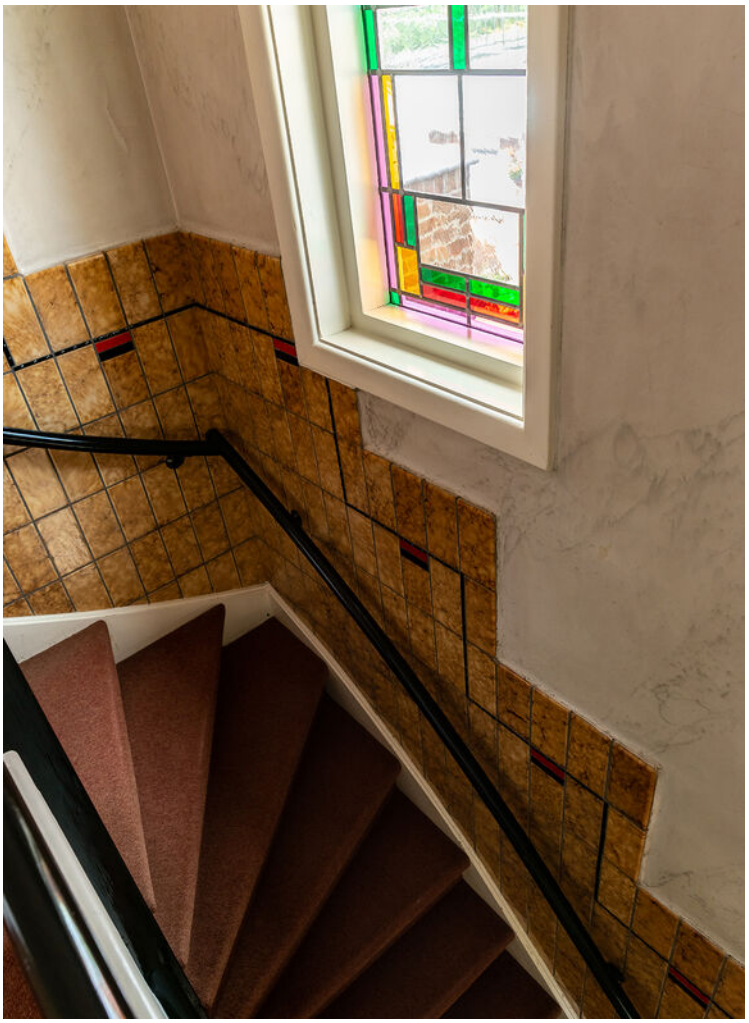
Direct tegen de woning ligt een ruim, zonnig terras.

Vanuit de tuin heb je toegang tot twee grote garageboxen en achterin de tuin bevindt zich een praktische, royale berging. Voldoende ruimte om je tuinspullen op te bergen!

Er is een sfeervol prieel waar je in het voor- en najaar heerlijk beschut kunt genieten. De tuin heeft bijzonder veel volwassen beplanting en grote bomen. Er is dus altijd wel een zonnig of schaduw plekje te vinden!







Eerste verdieping

Via een vaste trap bereik je eerste verdieping. Ook hier word je weer verrast door de authentieke details.

Er zijn vier slaapkamers, een badkamer en een trapopgang naar de tweede verdieping.

De eerste kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en ideaal als werk- of kasten kamer.
De tweede slaapkamer aan de voorzijde is royaal en heeft een inbouwkast. Via de openslaande deuren kun je boven de erker het balkon betreden.

De royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft ook een inbouwkast en biedt toegang tot een groot balkon.

Via de badkamer of de trap in de bijkeuken betreed je de ouderlijke slaapkamer aan de achterzijde.

IK, ZLATAN

Badkamer

Optimaal genieten in deze ruime, fraaie badkamer!

De badkamer is heerlijk fris, heeft veel natuurlijke lichtinval en is een zee van ruimte.

Er zijn twee wastafels, een mooie douche, een toilet en bidet, een groot ligbad, een luxe sauna en fijne elektrische vloerverwarming.

Via de badkamer heb je toegang tot de ouderlijke slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

Door de authentieke vloerbetegeling is ook de badkamer geheel in stijl van de woning.

Kom jij hier ontspannen?

KNEIPP
HEIß-SAUNA

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.
Een volwaardige kamer waar je de mogelijkheid hebt om een extra slaap-, of werkkamer te realiseren.

Er is volop bergruimte achter de knieschotten en nog extra bergruimte op de vliering. De CV-combiketel is hier opgesteld.

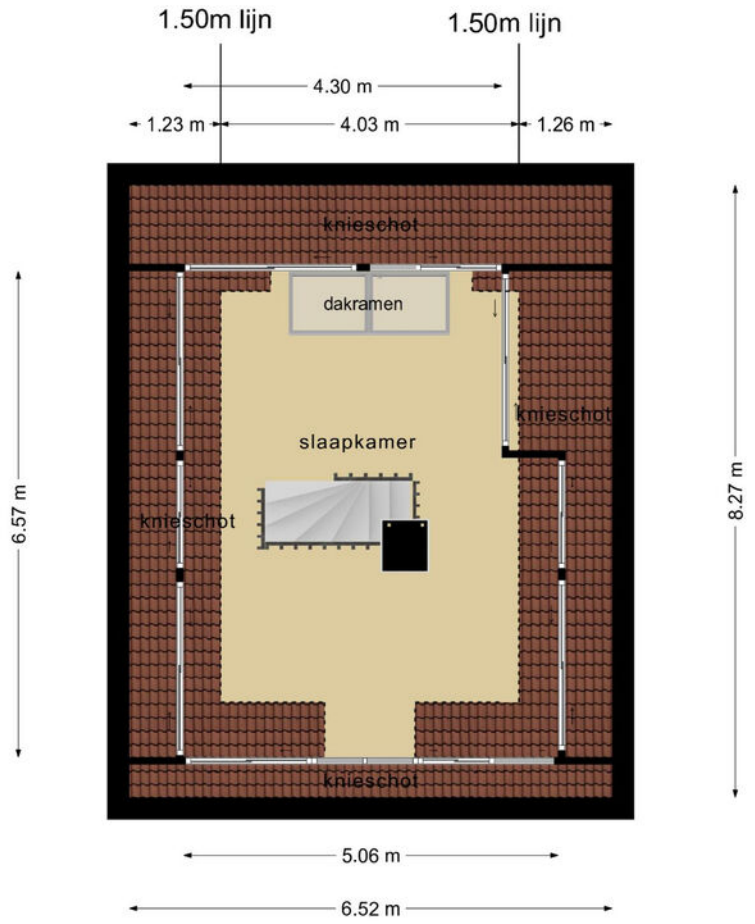
Begane grond

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

Eerste verdieping

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

Tweede verdieping

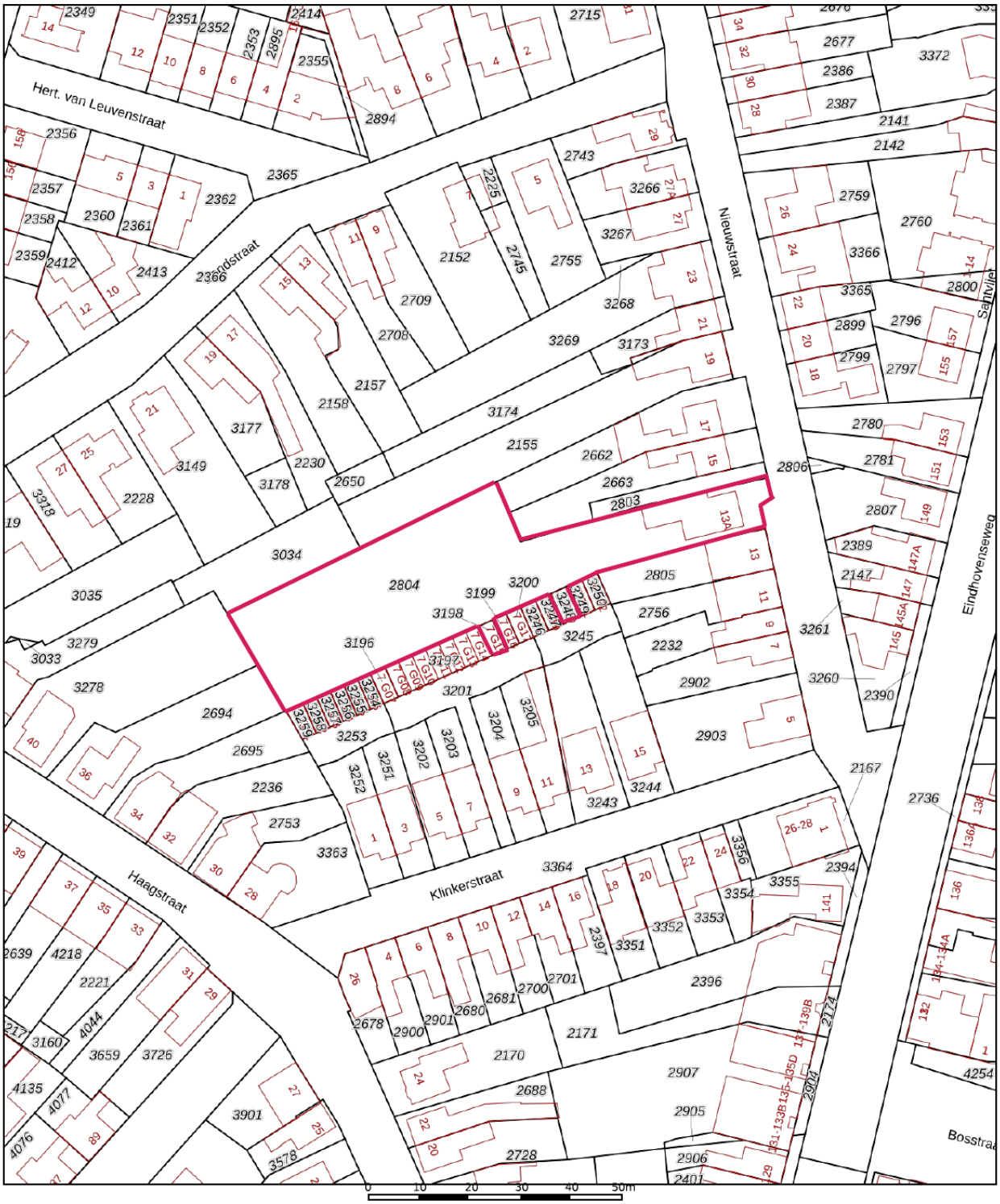


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwstraat 13a



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Valkenswaard
Sectie	A
Perceel	2804

kadaster

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.

Algemene informatie

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Makelaarscourtage komt voor rekening van de verkoper. U kunt uw eigen NVM aankoopmakelaar inschakelen.

Hoewel wij bij de samenstelling van deze brochure nauwkeurig te werk zijn gegaan, kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden.

Wanneer u deze woning koopt, dient u bij de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie af te geven ter grootte van 10% van de koopsom.

Graag horen wij uw reactie na de bezichtiging van deze woning.

Locatie

Valkenswaard

Een Bourgondische gemeente in het hart van de Nederlandse Kempen. Valkenswaard heeft een verrassend veelzijdig voorzieningenniveau, zowel in sociaal, cultureel, sportief als recreatief opzicht. De gemeente is een plek voor levensgenieters. Voor natuurliefhebbers en cultuursnuivers, voor funshoppers en culinaire fijnproevers, voor stappers en sportievelingen. Maar ook voor de allerkleinsten valt er genoeg te beleven.
Elk weekend wordt er wel iets georganiseerd!

pit makelaars

de sleutel tot
ieders droomhuis

Tel: 040-2553003
makelaar@pitmakelaars.com

Anita Fiers: (06) 21 931 959

www.pitmakelaars.com