

TE KOOP



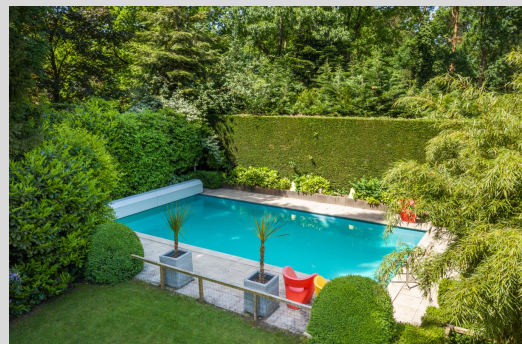
Merendreef 26 VALKENSWAARD

Vraagprijs: € 1.100.000,- Kosten Koper

Op toplocatie in bosrijke omgeving gelegen en perfect onderhouden vrijstaande villa met o.a. 6 slaapkamers, 3 badkamers en fraaie, onder architectuur aangelegde, tuin met verwarmd buitenzwembad.

Gelegen aan de noordrand van Valkenswaard met scholen, sportvoorzieningen en natuurgebied op loopafstand, nabij "Eindhovensche Golf", High Tech Campus, ASML en prima ontsluiting via diverse uitvalswegen A2 / A50 / A67.

**Perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie B, nummer 3305, groot 2076m².
Bouwjaar 1974, in 2004 uitgebreid en gemoderniseerd. Inhoud circa 1600 m³.**



BEGANE GROND:

Via overdekte entree toegang tot royale hal met vide, trapopgang, portaal met garderobe en toilet met fonteintje. De begane grond is vrijwel geheel voorzien van marmer vloer met vloerverwarming.



Riante living verdeeld in zitgedeelte, tv-kamer en eetkamer. Het zitgedeelte aan de voorzijde is voorzien van eiken parketvloer, Boley gashaard en verhoogd plafond met inbouwspots.



Tv-kamer gedeelte met loopdeur naar terras.

Eetkamer gedeelte met open verbinding naar de luxe keuken en veel tuincontact door de grote raampartijen.



Royale woonkeuken met 2 schuifpuien naar terrassen en luxe keukenopstelling met kookeiland voorzien van o.a. 4-pits keramische kookplaat, rvs afzuigkap, oven, magnetron, Amerikaanse koel-/vriescombinatie en provisiekast voorzien van airconditioning.



Aansluitend bijkeuken voorzien van keukenblok, kastenwand met aansluitpunt voor wasapparatuur, deur naar oprit en meterkast (2004, 25 groepen 6 aardlekschakelaars, alarminstallatie en glasvezel).



Masterbedroom op de begane grond met airco, kleedruimte, luxe kastenwand en toegang tot eigen badkamer.



Luxe badkamer I met inloopdouche, 2 design wastafels, wandcloset en urinoir.



EERSTE VERDIEPING:

Royale overloop met vide en dakkapel met toegang tot 5 slaapkamers, 2 badkamers en separaat toilet.



Ruime slaapkamer II met airco en dubbele openslaande deuren naar balkon.



Badkamer II met dakkapel en voorzien van ligbad/whirlpool (Cleopatra), douche-/stoomcabine met massage jets (Cleopatra), badkamermeubel met dubbele wastafel en toilet.



Slaapkamer III met dakkapel, wastafel en inbouwkast. Slaapkamer IV met kastenwand.



Slaapkamer V met inbouwkasten en wastafel. Ruime Slaapkamer VI met airco, kastenwand en wastafel. Via luik toegang tot vliering.



Badkamer III met douche en wastafel.



Separaat toilet.



Stookruimte met opstelling cv-ketel woonhuis (Nefit Topline HR, 2016) en cv-ketel t.b.v. zwembad (Nefit Smartline Basic, 2009).

TUIN:

Onder architectuur aangelegde tuin rondom met gazon, diverse terrassen, borders en volwassen bomen. De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop privacy. Ruime buitenberging voorzien van elektra, verwarming en 3 deuren (naar oprit, terras en tuin).



Overdekt terras met toegang tot bad-/kleedruimte met toilet en machinekamer van zwembad.



Verwarmd zwembad ca. 10mx5m met elektrisch roldek met solar lamellen (Aquadeck, 2016) en buitendouche.



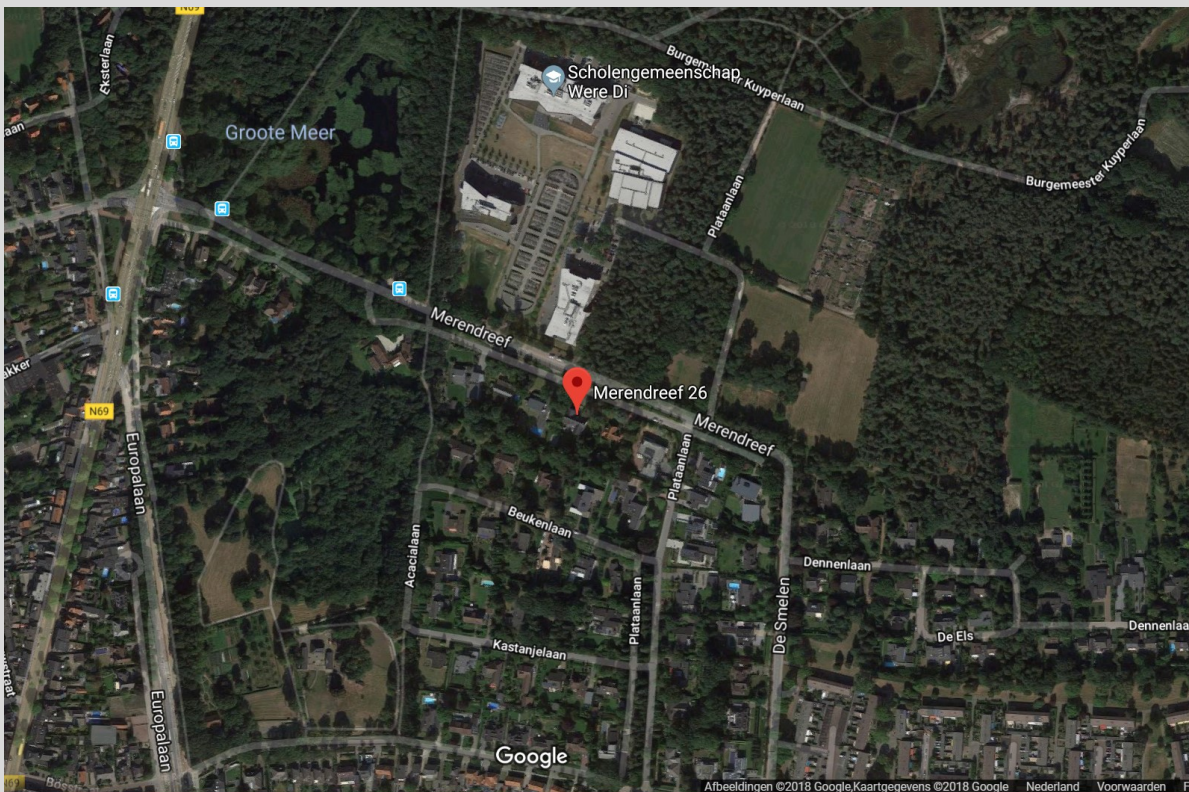
Royale oprit voor meerdere auto's met aansluitend carport voor 2 auto's .



ALGEMEEN:

- Op toplocatie nabij natuur (Grote Meer, Leenderbos en Malpie), scholen, sportvoorzieningen en "Eindhovensche Golf";
- De villa is levensloopbestendig, alle voorzieningen zijn parterre;
- In 2004 uitgebreid en gemoderniseerd. Hertroijs Architecten heeft zowel de oorspronkelijke bouw als de uitbreiding verzorgd;
- Voorzien van alarminstallatie;
- Uitstekend onderhouden;
- Volledig geïsoleerd;
- Maar liefst 6 slaapkamers en 3 badkamers;
- Met verwarmd buitenzwembad.

LOCATIE:

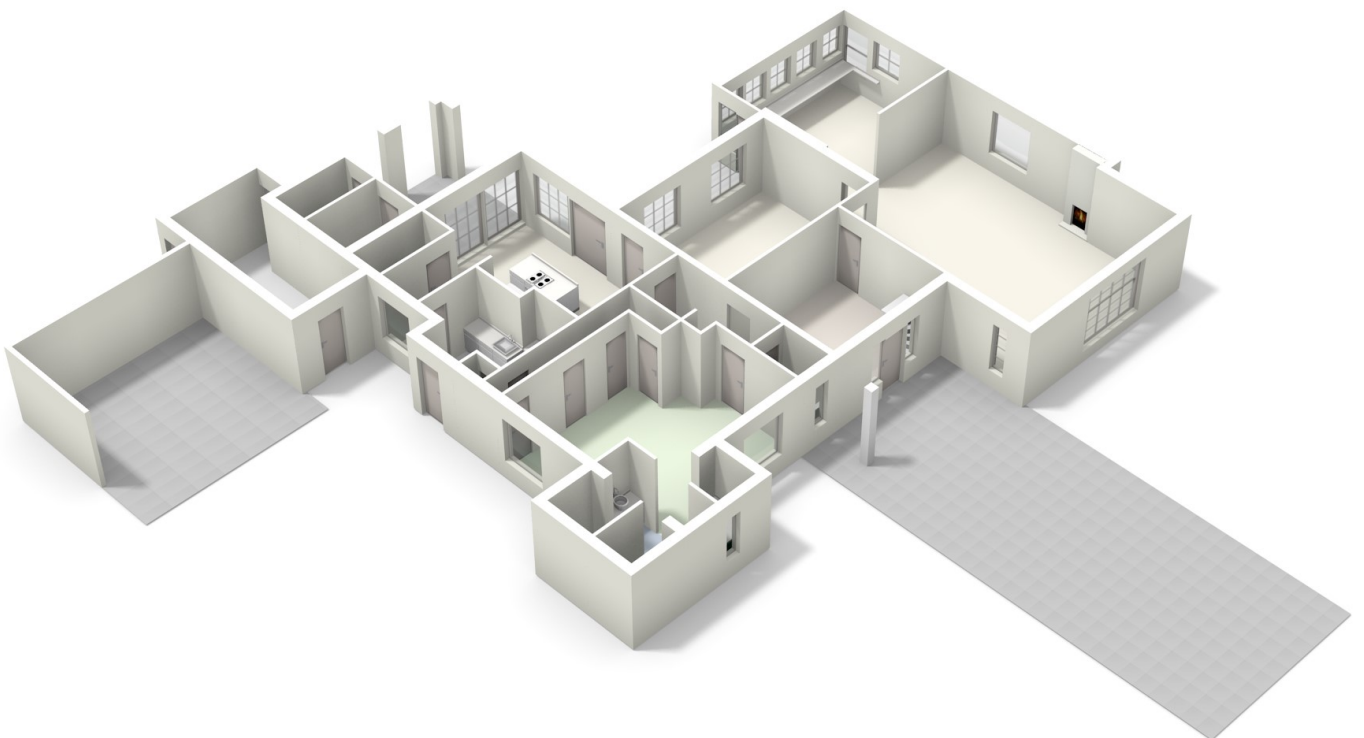


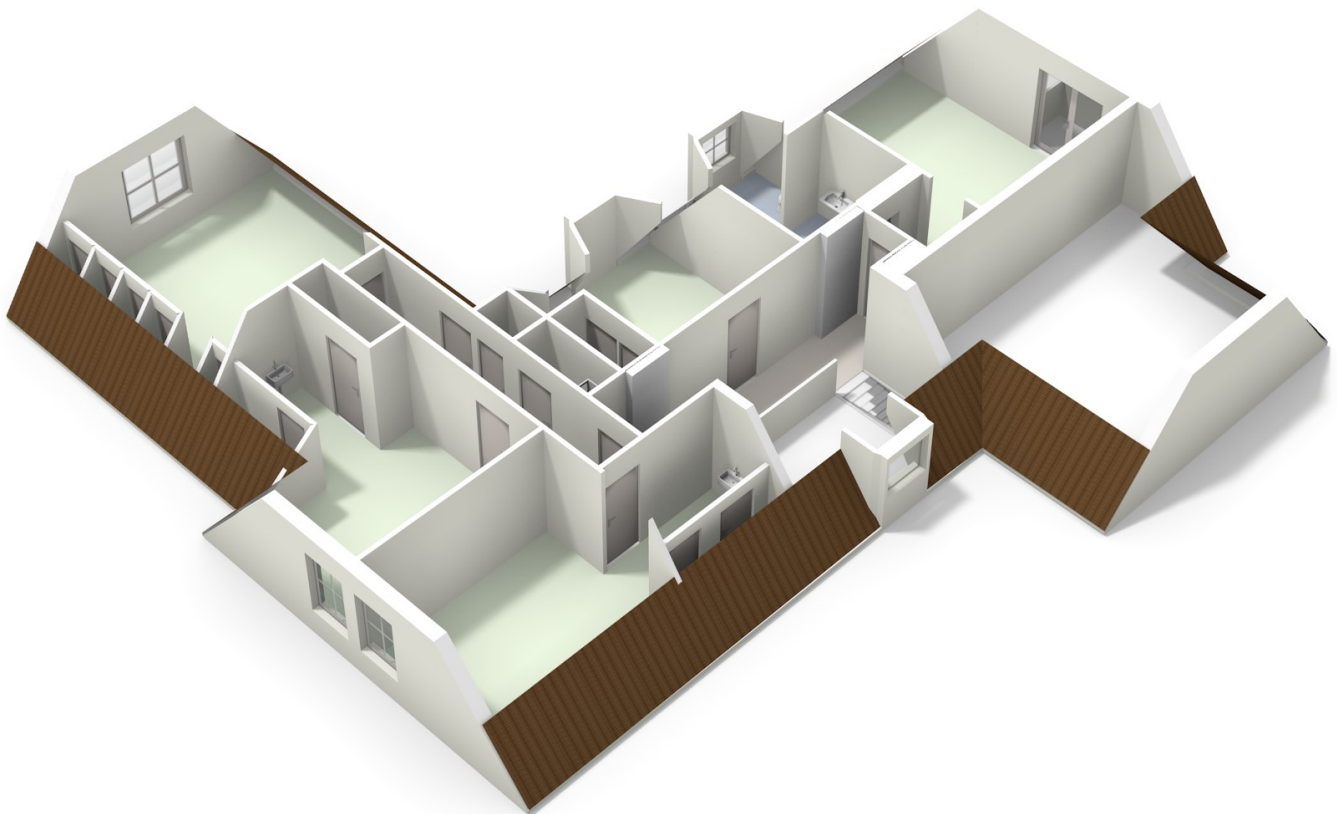
Merendreef 26
5553 CD VALKENSWAARD

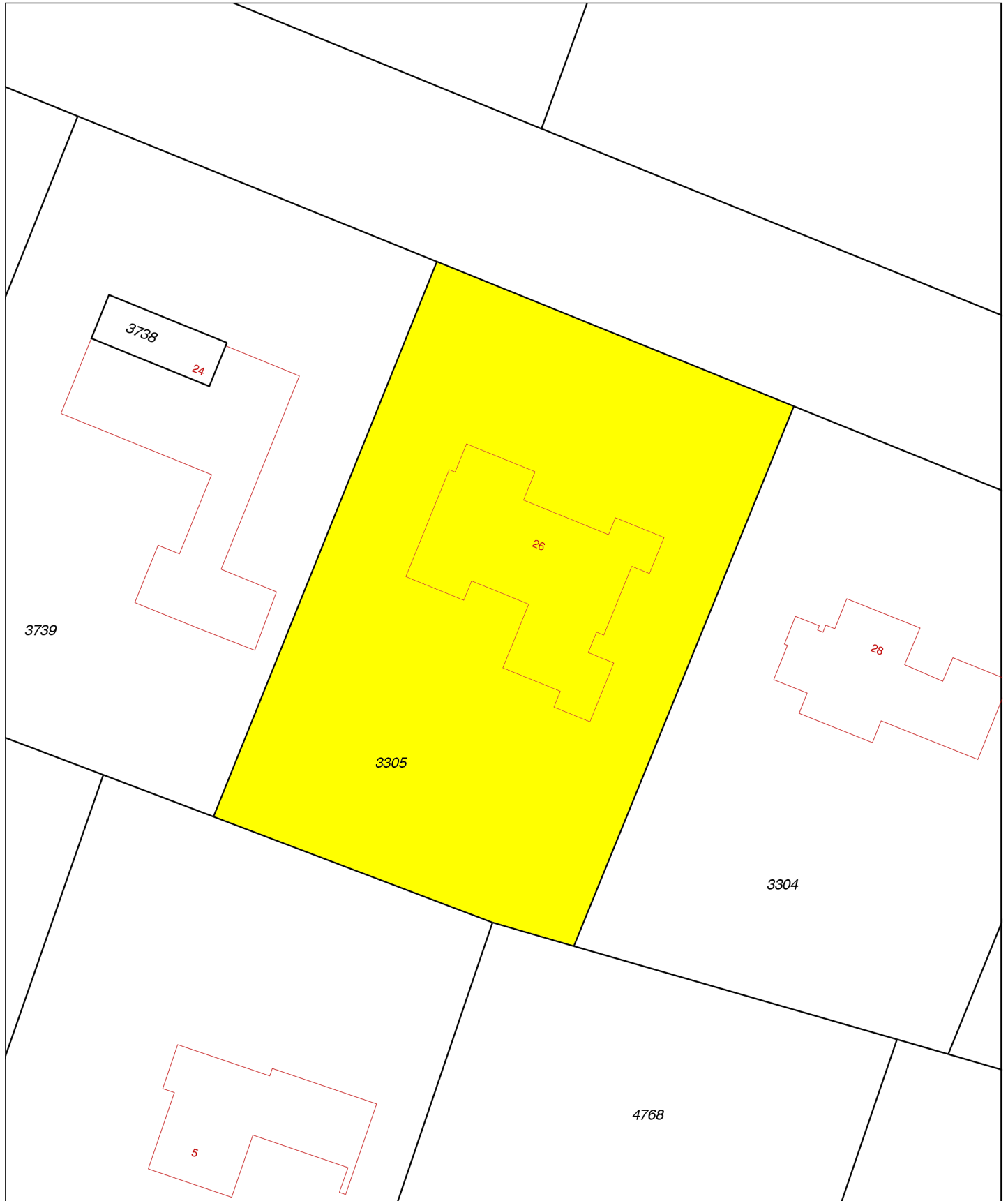




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl







0 m 5 m 25 m

<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>VALKENSWAARD B 3305</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		



TER INFORMATIE:

Deze brochure is met veel zorg samengesteld, maar omdat wij voor de inhoud ervan in belangrijke mate afhankelijk zijn van de informatie van derden, moet deze als indicatief worden beschouwd en kunnen hieraan derhalve geen rechten worden ontleend.

Tenzij anders is overeengekomen wordt in de koopakte een bepaling opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.

Verhagen Makelaars
Willibrorduslaan 27
5581 GA WAALRE

040-2212291
info@verhagemakelaars.nl
www.verhagemakelaars.nl