

# TE KOOP



## Bergstraat 54 VALKENSWAARD

**Vraagprijs: € 1.200.000,- Kosten Koper**  
**Perceel: ca.3000m<sup>2</sup>. Bouwjaar: 1934, nadien gemoderniseerd.**  
**Woonoppervlakte circa: 416 m<sup>2</sup>, inhoud circa 1700 m<sup>3</sup>.**

Monumentale en karakteristieke vrijstaande villa met o.a. 8 slaapkamers, uitgebouwde woonkeuken en riante tuin rondom met bijgebouwen en dubbele carport. Ontworpen in 1934 door architect Phil Donders in opdracht van de toenmalige directeur/eigenaar van de Dommelsche Bierbrouwerij.

Gelegen in Dommelen (gemeente Valkenswaard), nabij velerlei voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen, winkels, natuur (Malpie en Leenderbos) en de "Eindhovensche Golf". Prima ontsluiting naar de High Tech Campus, ASML, Maxima MC, Belgische grens en uitvalswegen A2 / A50 / A67.



**BEGANE GROND:**

Via overdekte entree toegang tot tochtal met plavuizen vloer en garderobe.  
Aansluitend statige hal met trappenhuis, gastentoilet met wandcloset en fontein.  
De hal is voorzien van een fraaie Amerikaans eiken visgraat parketvloer.



Toilet met wandcloset en fontein in voorportaal.



Living met eethoek voorzien van vaste boekenkast en openslaande deuren, aansluitend zitgedeelte met fraaie lichte ronde erker, openhaard en zij-erker.





Via ensuite deuren met originele glas-in-lood toegang tot tweede zit-/eet-/tv-kamer met openslaande deuren naar het terras en schuifdeuren naar de serre.



Serre met openslaande deuren naar het zijterras.



Woonkeuken met plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, fraai tuincontact door grote raampartij, met loopdeur naar terras. Volop kastruimte, veel werkblad en een complete inrichting.



Bijkeuken met zij-ingang, deur naar terras en opstelling cv-ketel (Nefit Topline HR70, 2012), close-in boiler en uitstortgootsteen.

Studeer-/werkkamer met vaste kastenwand en erker.



### **SOUTERRAIN:**

Manshoge kelder met aparte wijnkelder en 2 opslagkelders, waarvan 1 met het originele kolenluik.



**EERSTE VERDIEPING:**

Royale overloop met toegang tot badkamers en 5 slaapkamers. Slaapkamer I met inbouwkast.



Slaapkamer II met openslaande deuren naar balkon en inbouwkast.



Masterbedroom (III) met inbouw-, inloopkast en toegang tot badkamer I.



Badkamer I met inloopdouche, ligbad, wastafel en wandcloset.



Slaapkamer IV met inbouwkast en deur naar balkon.



Slaapkamer V met wastafel.



**TWEEDE VERDIEPING:**

Via vaste trap bereikbare overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en zolder.

Slaapkamer VI met dakkapel en inbouwkast.



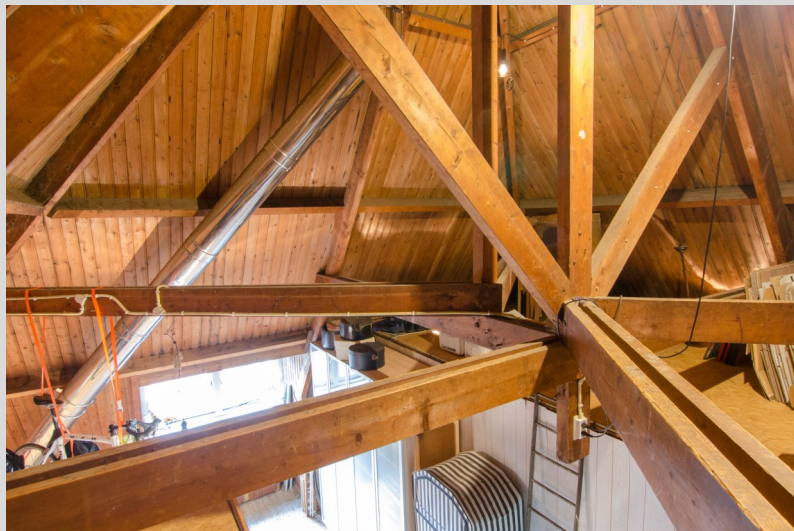
Slaapkamer VII met dakkapel, inbouwkast en wastafel.



Slaapkamer VIII met dakkapel en wastafel.



Badkamer II met douche, toilet en aansluitpunt voor wasmachine en –droger.  
Zolder met extra kamertje en trap naar vliering met aansluitend bergzolder en opstelling boiler.

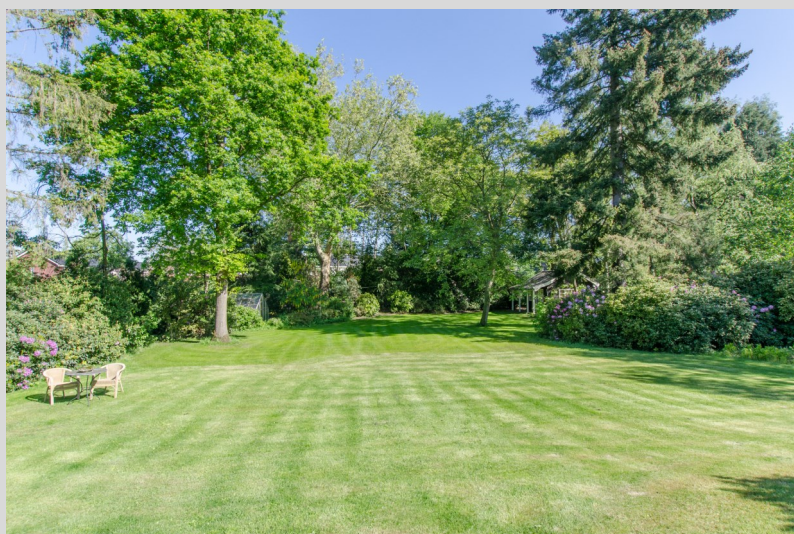


**TUIN:**

Riante, privacyvolle tuin rondom met diverse terrassen, gazon, brede borders met gevarieerde beplanting, volwassen bomen en (beuken)-hagen. Voorzien van beregeningsinstallatie met grondwaterpomp. Vrijstaande garage (in gebruik als opslag- en feestruimte) met carport.



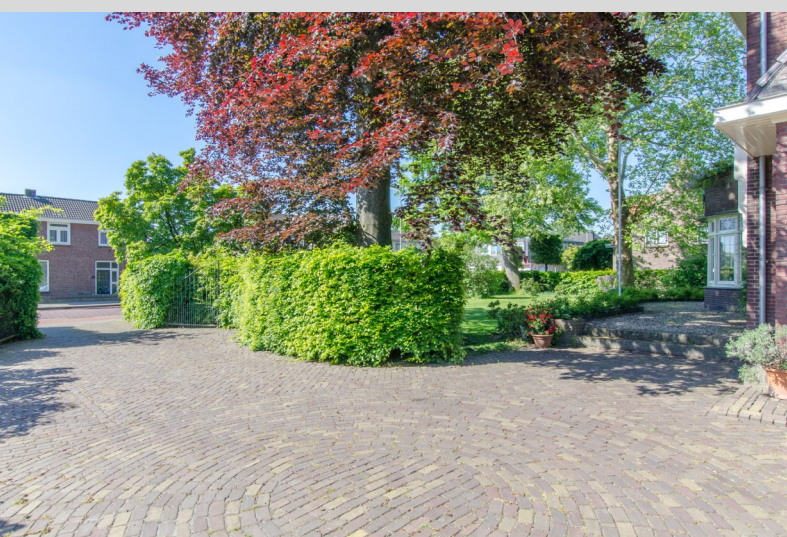




Fraai tuinhuis, in gebruik als B&B, o.a. voorzien van keuken met boiler, inloopdouche, toilet en elektra.



Royale oprit met dubbele carport en fietsenberging.



## ALGEMEEN:

- Ruime, residentiële, karakteristieke villa met historie;
- Fraaie, onderhoudsvriendelijke, tuin rondom;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, op halletje na (voorzetramen);
- Hele huis is zeer degelijke gebouwd. Alle kozijnen zijn van oud mooi en goed onderhouden grenen;
- Schilderwerk kozijnen en deuren 2018/2019;
- Mogelijkheid in overleg tot aankoop van extra bouwgrond gelegen aan achterzijde van het perceel.







## 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.

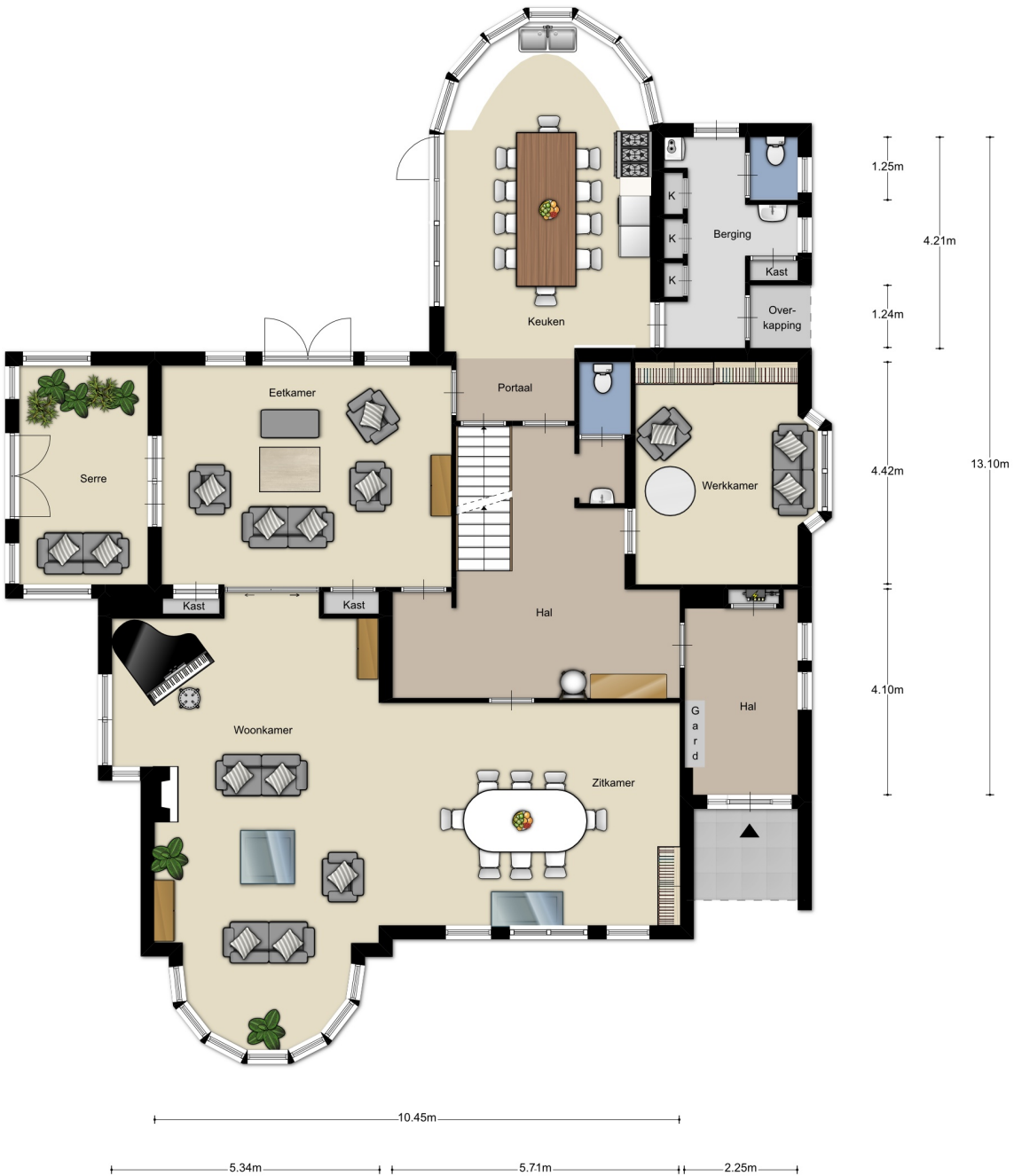
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

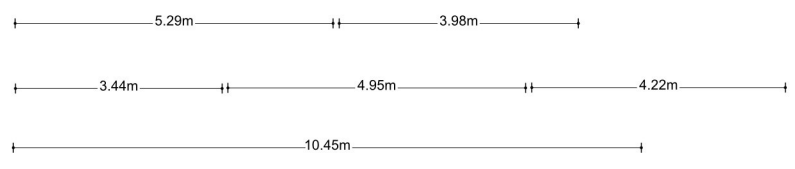
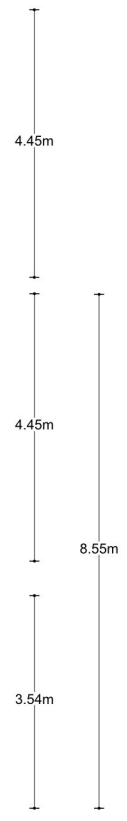
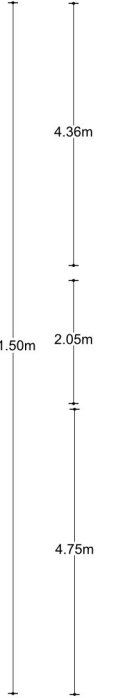
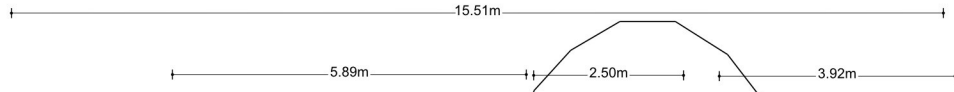
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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'.

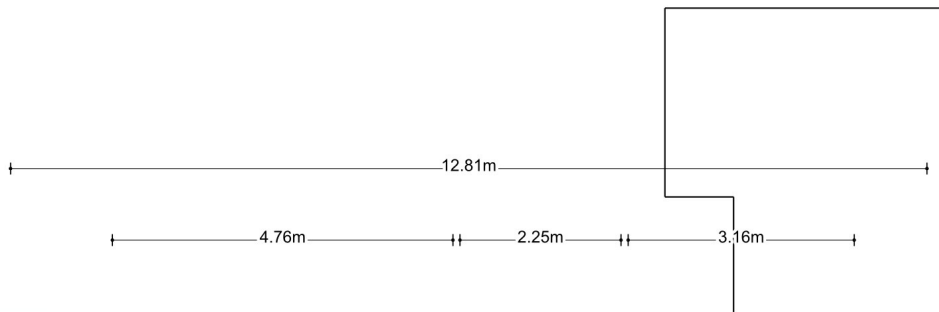
De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.

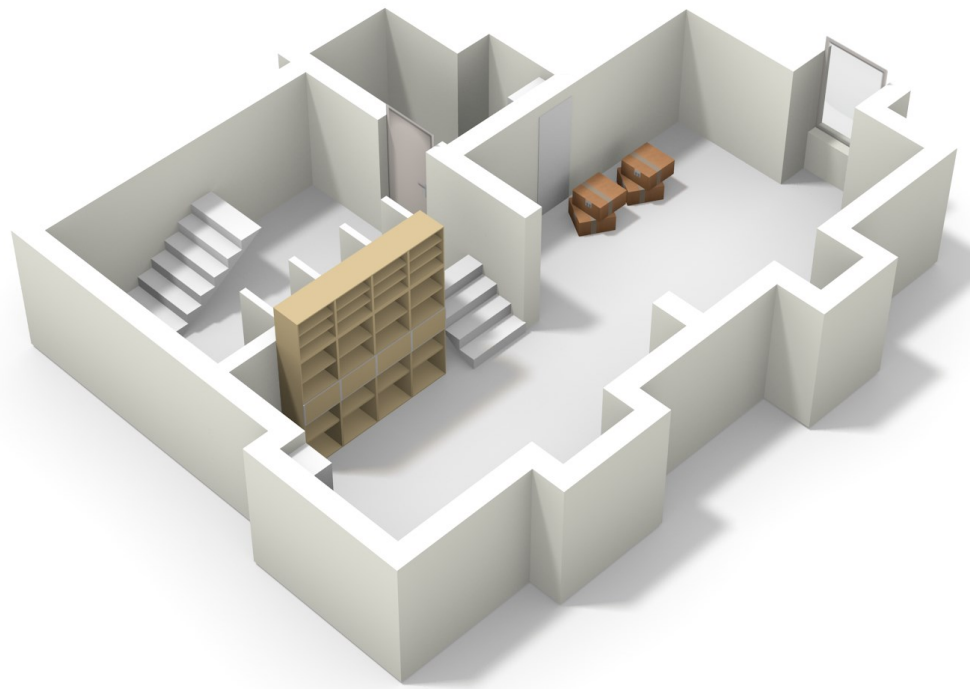
Verhagen Makelaars  
Willibrorduslaan 27  
5581 GA WAALRE

040-2212291  
[info@verhagenmakelaars.nl](mailto:info@verhagenmakelaars.nl)  
[www.verhagenmakelaars.nl](http://www.verhagenmakelaars.nl)

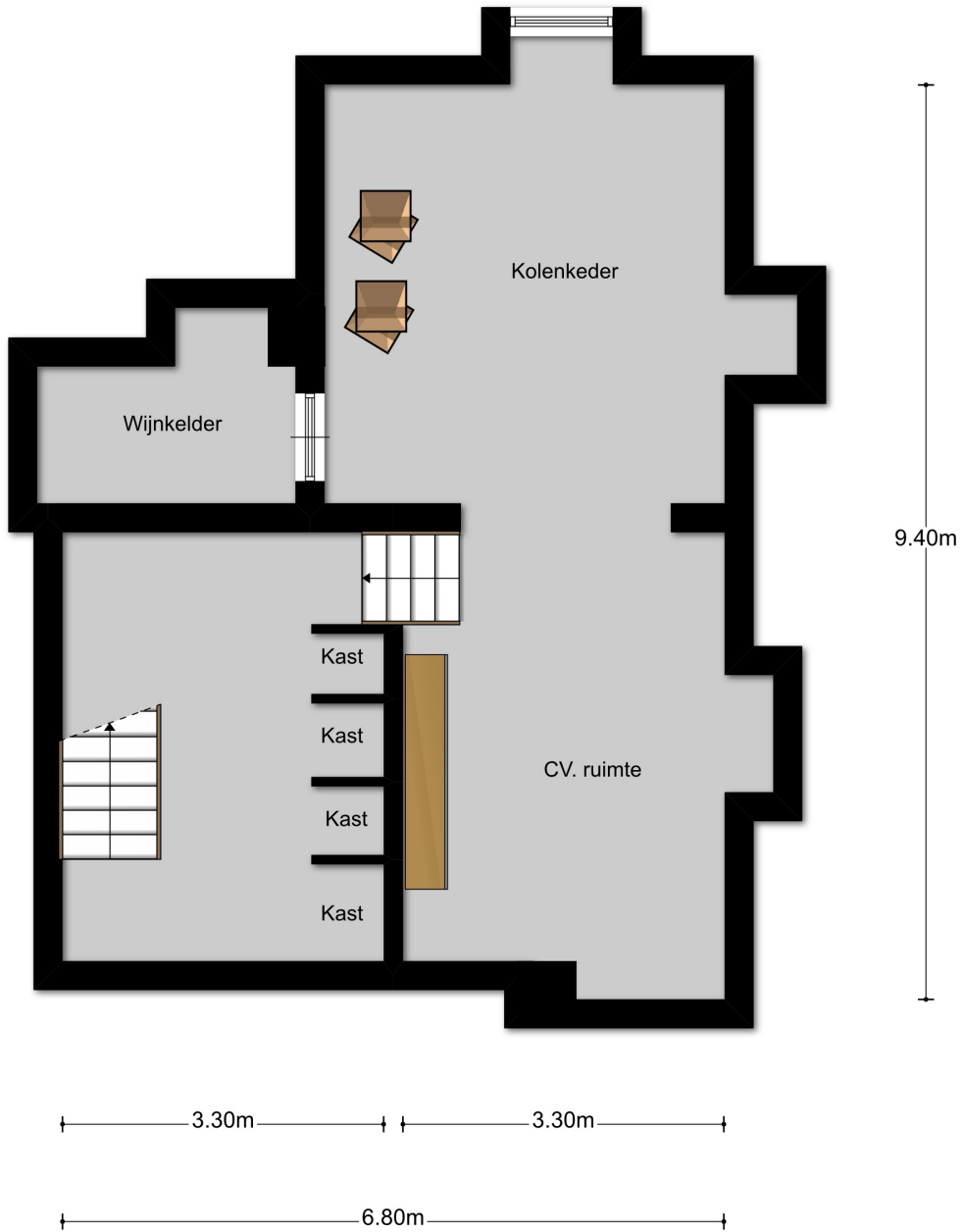




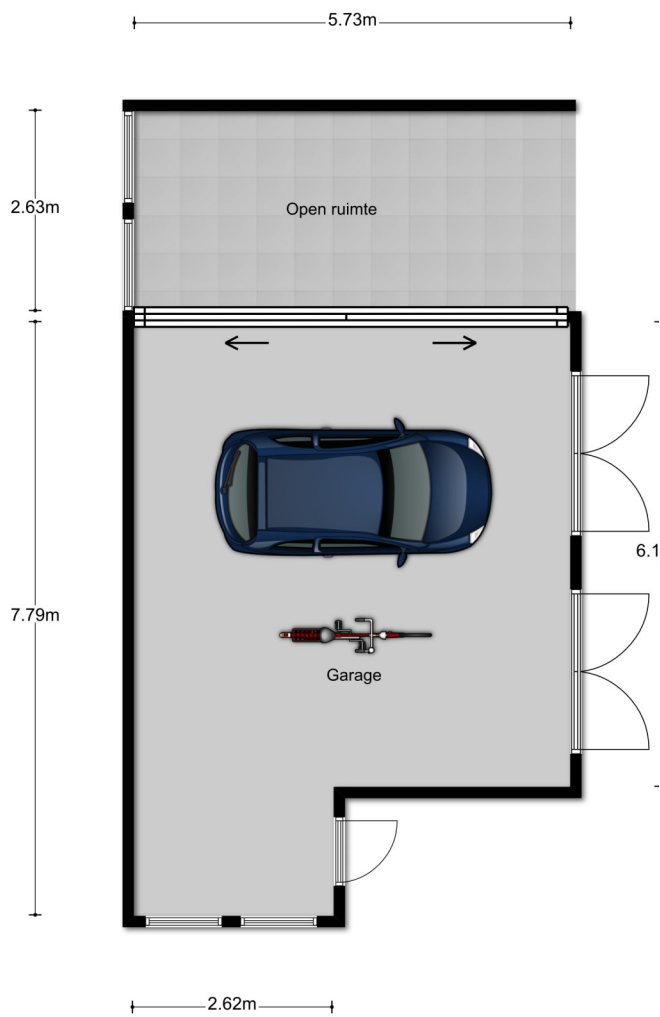




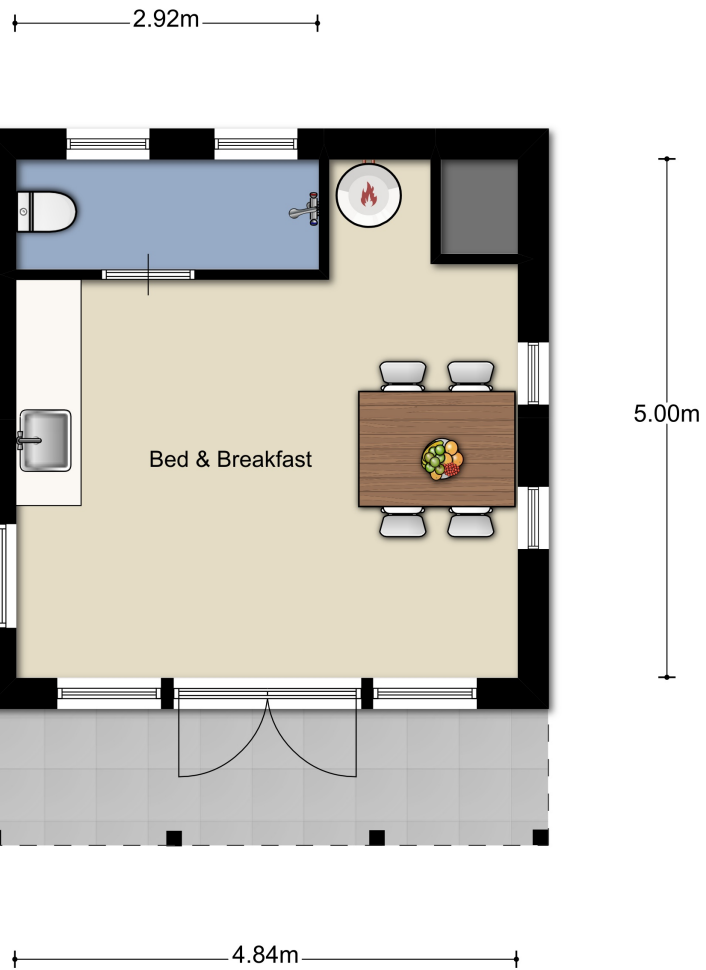
4.10m



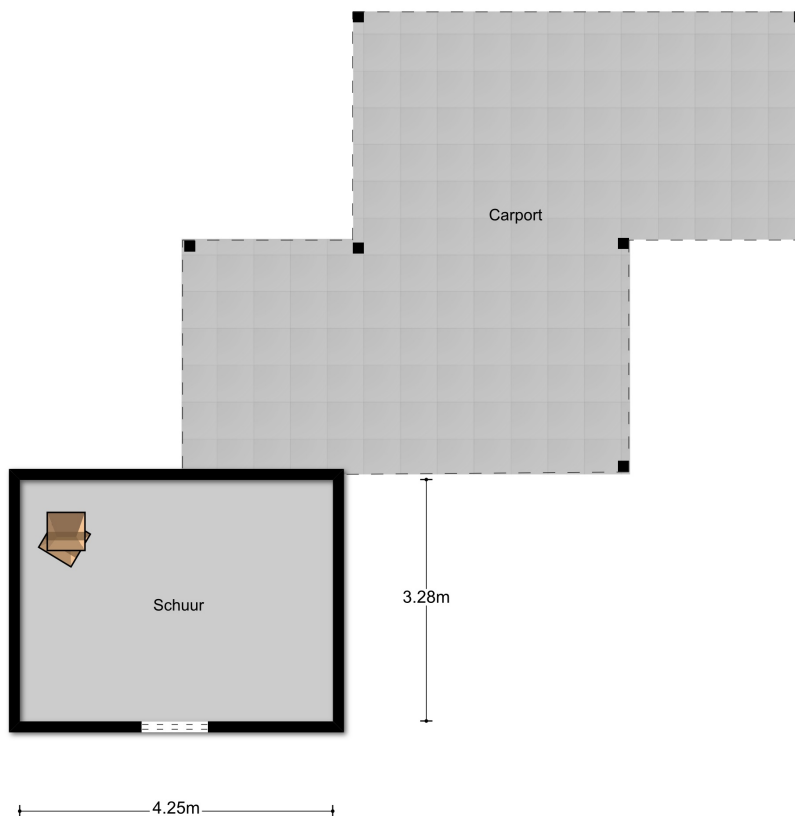




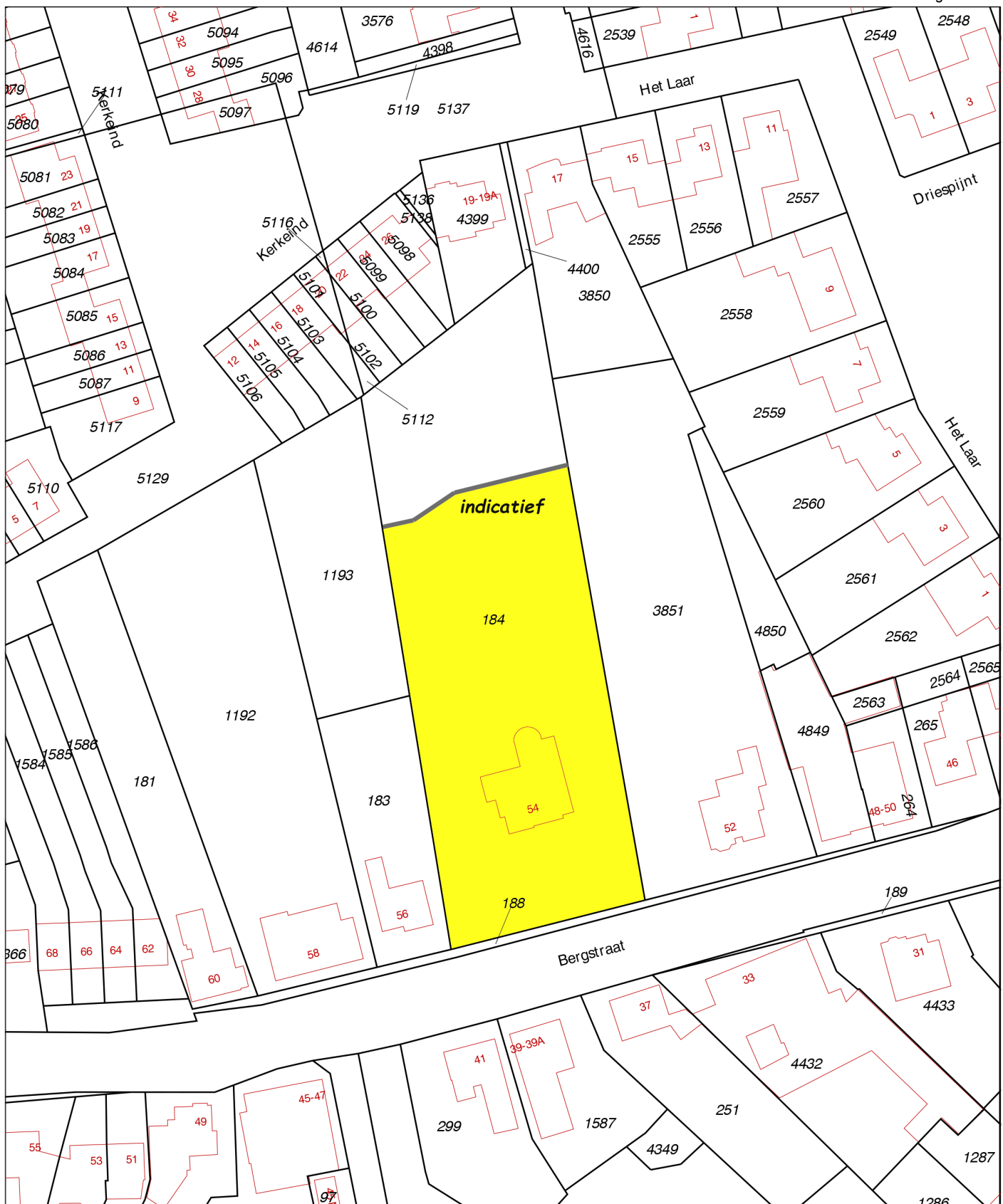
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Y. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenswaard</p> <p>Secctie G</p> <p>Perceel 184</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.