



Molenstraat 80

Vraagprijs: € 1.095.000,= k.k.

Bouwjaar: 1933

Perceeloppervlakte: 965 m²

Inhoud: Ca. 1554 m³

Woonoppervlakte: Ca. 373 m²

Overig inpandige ruimte: Ca. 47 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: Ca. 20 m²

Energie label: C



Vrijstaande villa met zwembad en bijgebouw, nabij centrum Valkenswaard!

Op zoek naar een ruime, vrijstaande woning met luxe voorzieningen in een kindvriendelijke wijk en dichtbij het centrum van Valkenswaard? Dan is deze woning in de populaire wijk "Hoge Akkers" iets voor u!

Deze grote vrijstaande woning beschikt over een royale woonkamer, woonkeuken, opkamer, kantoor, souterrain, vier slaapkamers, twee badkamers, kelder/berging, tuin met zwembad en een multifunctioneel bijgebouw met garage.

Wat maakt de woning bijzonder?:

- 49 zonnepanelen
- Riante leefruimte
- Zwembad
- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw
- Oprit voor meerdere auto's

Deze woning biedt alles wat u zich maar kunt wensen: ruimte, luxe, een mooie tuin met zwembad en een bijgebouw. Kom snel kijken en laat u verrassen door de vele mogelijkheden die dit bijzondere huis te bieden heeft!



Begane grond

Entree & hal



De ruime hal biedt toegang tot de woonkamer, kelder en overige vertrekken. Verder beschikt de hal over een meterkast, kast voor de omvormer, trap naar de eerste verdieping, trapkast en een toiletruimte met wandcloset en fonteinje.





Woonkamer



De royale woonkamer met erker en open haard biedt een gezellige sfeer en toegang tot de woonkeuken en de trap naar de kelder-/bergruimte. Ideaal voor ontspanning en het ontvangen van gasten.





De riante leefkeuken is het hart van het huis. Deze ruimte is voorzien van een kookeiland en kunststof/granieten werkbladen, een dubbele spoelbak en een kokend waterkraan. De keuken is uitgerust met luxe apparatuur, zoals een stoomoven, combi-magnetron, inductiekookplaat met afzuiging, twee koelkasten, twee vriezers, vaatwasser en diverse kasten en laden voor veel opbergruimte. De openslaande tuindeuren bieden toegang tot de tuin en het zwembad, waardoor de keuken in de zomer perfect overgaat in de buitenruimte. Daarnaast zorgt een gashaard op koude dagen voor extra sfeer en warmte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een royale slaapkamer, een opkamer en een kantoor-/werkkamer (ideaal voor werk of studie). De kantoor-/werkkamer is tevens voorzien van openslaande tuindeuren.

Leefkeuken







Slaapkamer



Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met twee openslaande tuindeuren. De slaapkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een toilet en een douchevoorziening met zowel een regendouche als een handdouche.









Opkamer & kantoor





Souterrain

Souterrain



Via een vaste trap bereikt u het souterrain, ingedeeld met een wasruimte (met aansluitingen voor de wasmachine), een bergkast en een ruime hobbyruimte. Het souterrain biedt mogelijkheden voor een speelkamer, bioscoop of fitnessruimte.



A blue-tinted photograph of a hallway. On the left, a white balustrade is visible. In the center, a crystal chandelier hangs from the ceiling. To the right, a white door is slightly ajar. The text "Eerste verdieping" is centered in white. Two horizontal white lines extend from the text towards the left and right edges of the image.

Eerste verdieping



De overloop is voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wanden en plafond. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is er een vlizotrap naar de bergzolder, waar de cv-ketel, boiler en mechanische ventilatie-unit zijn opgesteld.

Slaapkamers

Slaapkamer I (circa 9 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van airconditioning.

Slaapkamer II (circa 13 m²) is eveneens aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een wastafel.

Slaapkamer III (circa 13 m²) is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een dakkapel en geeft toegang tot het plat dak. Alle slaapkamers hebben inbouwkasten en veel daglicht.



Badkamer



De deels betegelde badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine met regendouche, handdouche en thermostaatkraan, een wandradiator, een dubbele wastafel en een wandcloset. De badkamer is licht dankzij raampartijen aan de achter- en zijkant.



Tuin

De fraai aangelegde en bovenal ruime tuin is voorzien van een combinatie van bestrating, kunstgras, vaste beplantingen en siersplit. De tuin is uitgerust met een beregeningsinstallatie en een zwembad omgeven met tegelwerk, ideaal voor ontspanning.

Het bijgebouw is eveneens in de tuin gelegen en biedt extra mogelijkheden voor gastenverblijf, werk- of hobbyruimte.











Bijgebouw



Het bijgebouw beschikt over een fijne overkapping met haard en keukenblok. Via de overkapping komt u in de keuken, die is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een designradiator. Verder is er een douche en toiletruimte





Woon-/hobbykamer

De entree naar de woon-/hobbykamer in het bijgebouw heeft een trap naar de bovenverdieping en biedt toegang tot de garage met openslaande tuindeuren. Hier vindt u ook airconditioning en een wandradiator, evenals veel lichtinval door de grote raampartijen.

Berging

De inbandige berging aan de achterzijde beschikt over de opstelling van de cv-ketel en zwembadinstallatie.

Garage

Aan de voorzijde van het bijgebouw is er een inbandige garage beschikbaar met veel stallingsruimte.



Eerste verdieping



De overloop op de eerste verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en plafond. Deze ruimte biedt toegang tot de twee slaapkamers, separate toiletruimte en een praktische bergruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fonteintje, wandradiator en een raam.

Slaapkamers

De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beiden voorzien van een wastafel, wandradiator en grote raampartijen die voor veel natuurlijk lichtinval zorgen. De praktische indeling van deze verdieping maakt het tot een ideale ruimte voor gezinsleden of gasten.







Bijzonderheden

- 6 slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers in het bijgebouw
- Airconditioning
- Oprit voor meerdere auto's met poort naar de tuin
- Vrij gelegen achtertuin op het Noordwesten
- Nabij centrum van Valkenswaard en uitvalswegen naar N69 en A2
- Verwarming en warm water via de cv-ketel (Remeha uit 2022)
- 49 zonnepanelen
- Aanvaarding in overleg

Plattegronden woning

Begane grond

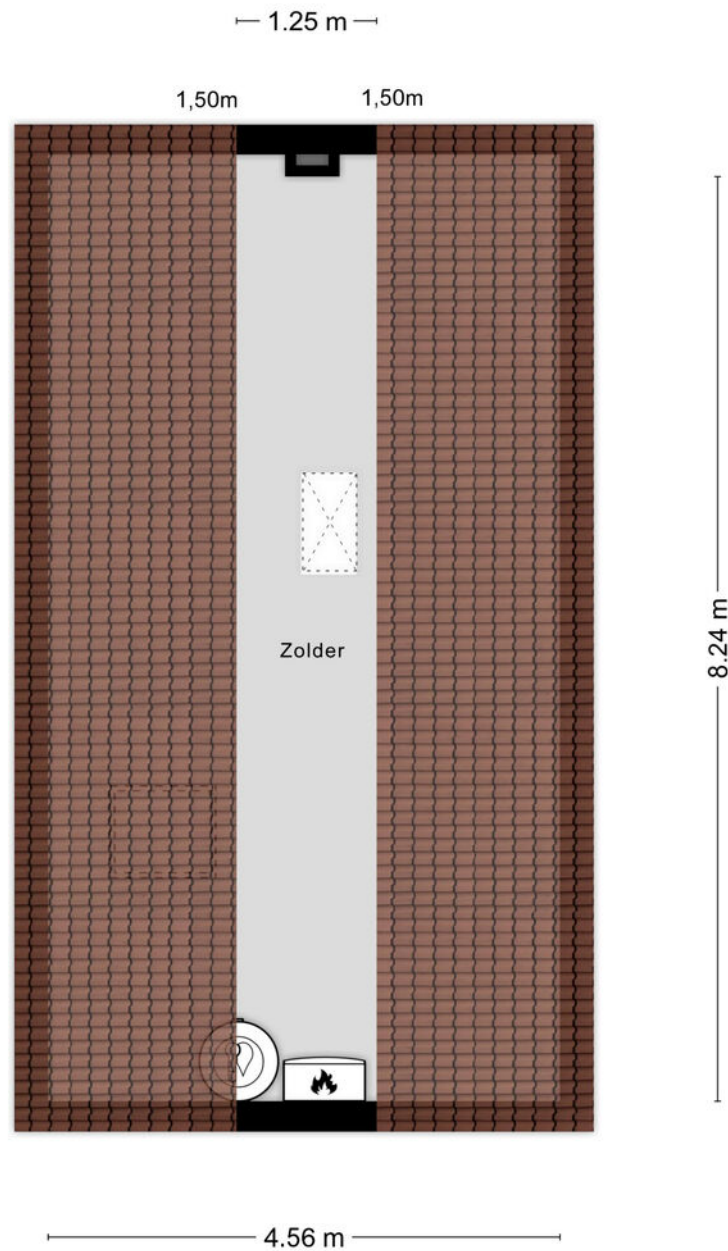


Eerste verdieping

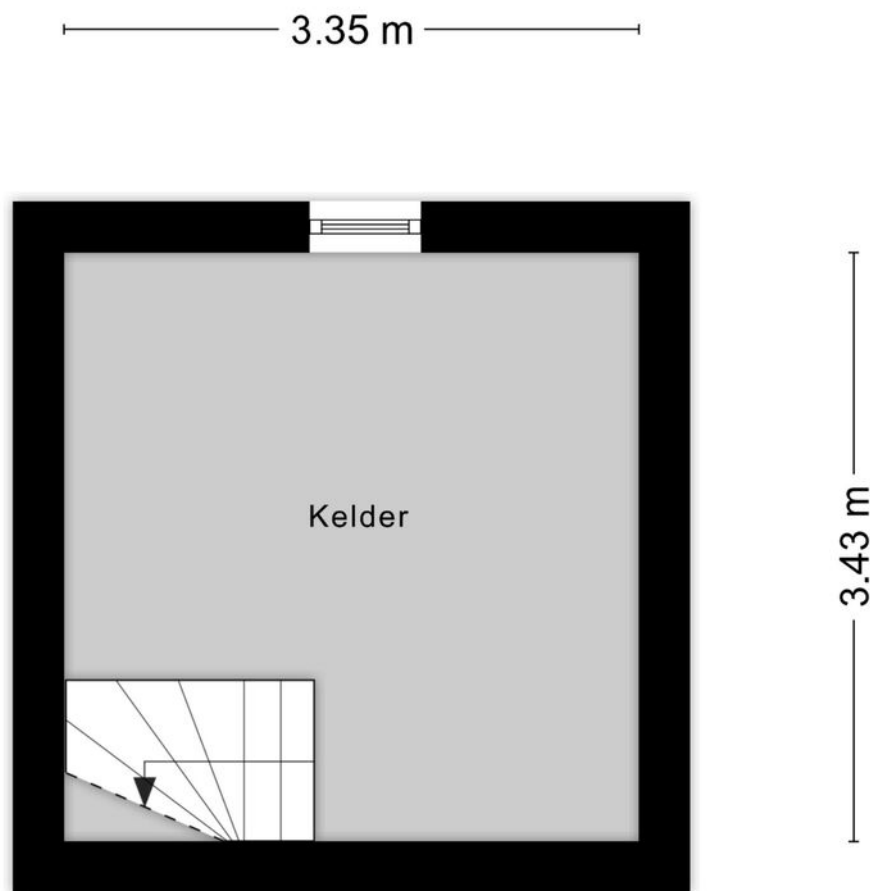


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



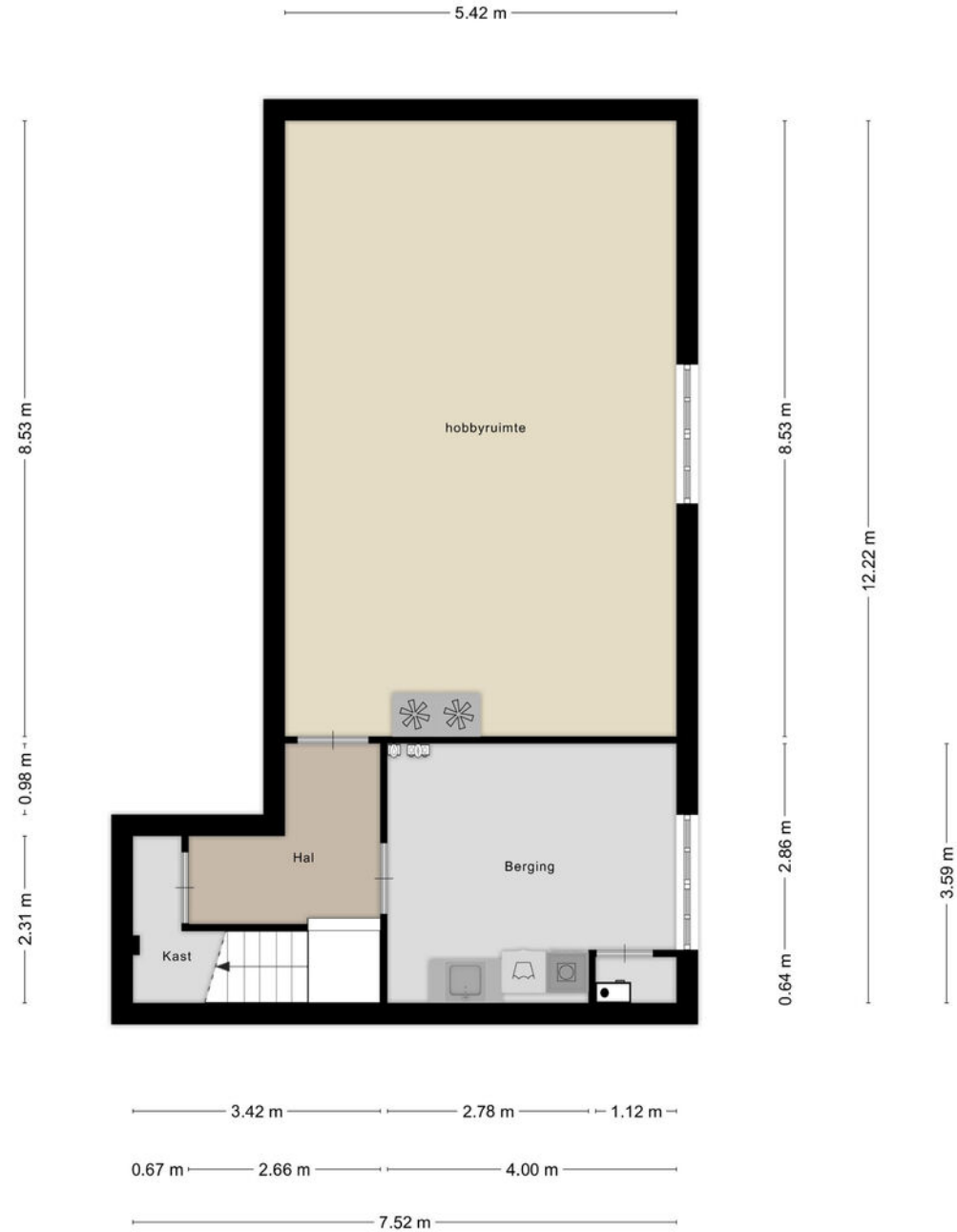
Kelder



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

Plattegrond souterrain

Souterrain



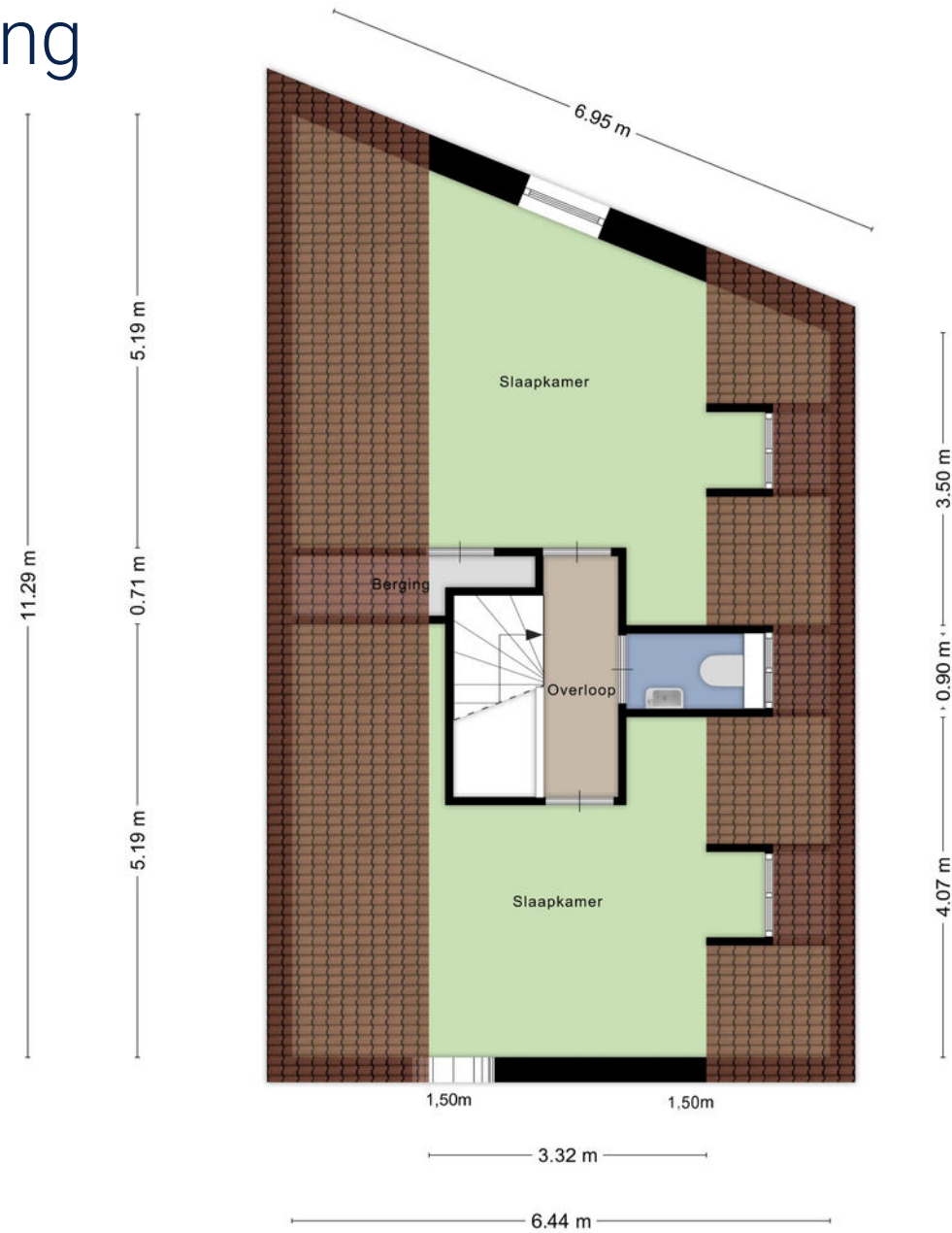
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden bijgebouw

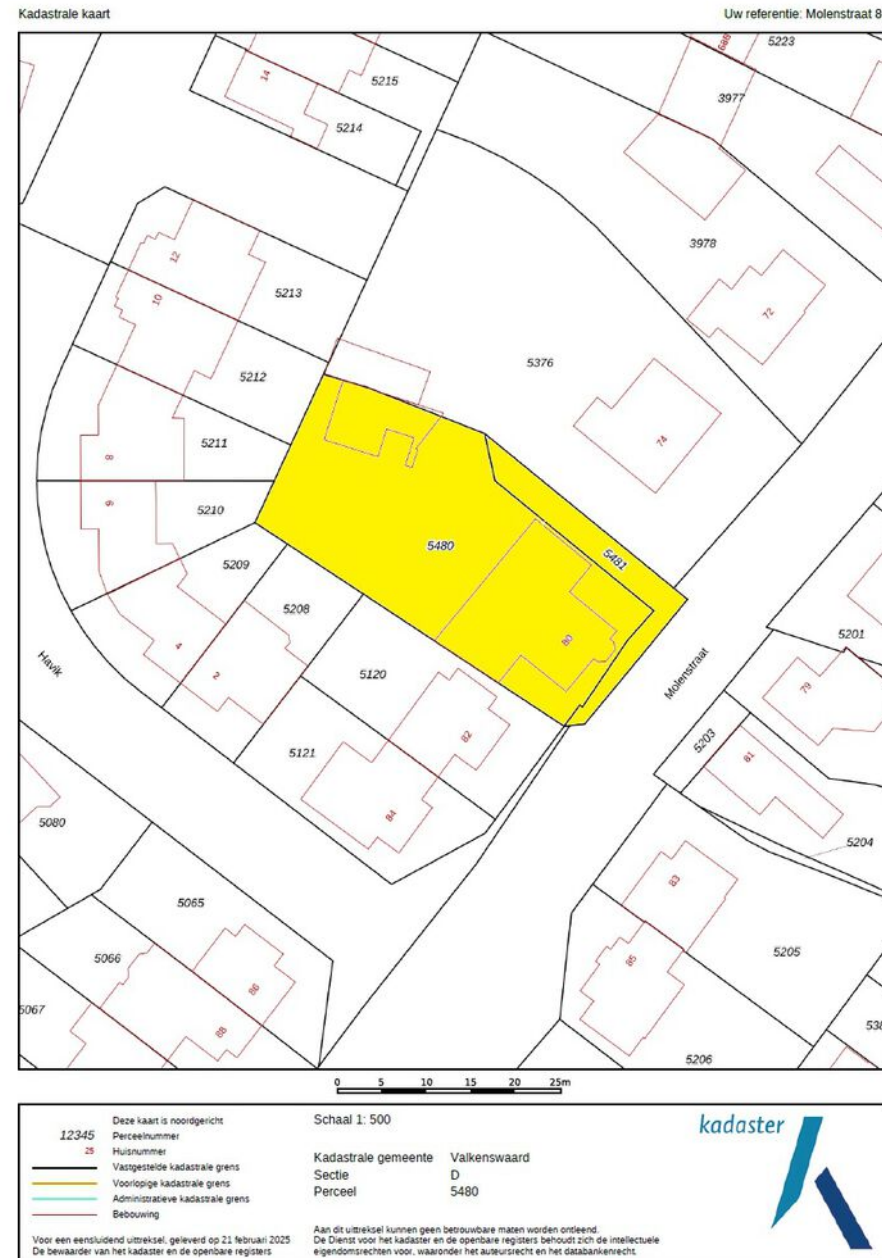
Begane grond



Eerste verdieping



Kadastrale kaart



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van MGM Makelaardij b.v. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Molenstraat 80
Postcode/plaats	5554JR, Valkenswaard
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	03-04-2025
Datum meetrapport	01-05-2025
Certificaatnummer	1541786

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	372,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	46,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19,60	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	579,50	M ²
Bruto inhoud woning	1.554,07	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld en geeft u een globale indruk van de woning. Genoemde gegevens en maten zijn slechts ter indicatie en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Wanneer deze brochure uw nadere interesse heeft gewekt, maken wij graag een afspraak met u voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende gebeurtenis. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

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 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”.

Indien tot koop van de woning wordt overgegaan, vraagt verkoper vooraf aan koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt uiteraard met het transport van de woning bij de notaris in mindering gebracht op de koopsom.

Als u een huis koopt, ontmoet u in de regel de makelaar van de verkopende partij. Die is er niet om uw belangen te behartigen, maar om de verkoper te adviseren. Overweegt u de aankoop van een huis? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee.

Mocht u naar aanleiding van deze brochure geen verdere belangstelling hebben, maar u bent wel op zoek naar een (specifieke) woning, belt u dan gerust om u in te laten schrijven in ons zoekersbestand. Natuurlijk kunt u ons totaalaanbod bekijken op www.funda.nl of op onze eigen website: www.mgmmakelaardij.nl

Uiteraard bekijken wij ook geheel vrijblijvend de mogelijkheden met betrekking tot de verkoop van uw huidige woning. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een hypotheekadviseur omtrent de financieringsmogelijkheden. Voor meer informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Over de makelaar



Geert-Jan Hellings

NVM Makelaar

06-82 90 38 50

MGM Makelaardij b.v.

Hoofdstraat 1
5683 AA Best
Telefoon 0499 330 330

Zuid Koninginnewal 15
5701 NS Helmond
Telefoon 0492 507 947

info@mgmmakelaardij.nl
www.mgmmakelaardij.nl

Aankoop, verkoop, nieuwbouw & taxaties



MGM
makelaardij