



## DR. SCHAEPMANSTRAAT 2, VALKENSWAARD

**Vraagprijs: € 345.000,- k.k.**

Bouwjaar: 1960; in 1986 uitgebreid

Inhoud: ca. 332 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: ca. 86 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 265 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg

Makelaar: Eric van Woerkum





**Op een prettige en kindvriendelijke woonlocatie in de gewilde wijk `Kerkakkers`, dichtbij het centrum van Valkenswaard, bevindt zich deze leuke en met liefde bewoonde, uitgebouwde hoekwoning met een voor-, zij- en achtertuin, een uitgebouwde garage/berging en een carport.**

Deze woning is aantrekkelijk gelegen op een vrije hoek aan een rustige, autoluwe en brede woonstraat met een gemeentelijke groenvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

Er zijn volop speelvoorzieningen in de buurt en een kinderdagverblijf en basisscholen zijn op korte loopafstand gelegen, evenals de supermarkten. Daarnaast bevindt zich de gezellige kern van het dorp zich eveneens op korte afstand en ook sportvoorzieningen en natuur zijn nabij gelegen.

Bovendien is de woning goed bereikbaar met bushaltes om de hoek en de uitvalswegen naar en rondom Eindhoven op slechts enkele minuten rijden.





### INDELING BEGANE GROND:

Via de hardhouten voordeur, met tegen de voorgevel van de woning een lichtpunt en buitenkraantje, betreedt u de hal van deze woning, welke is voorzien van een tegelvloer (welke is doorgelegd over de gehele begane grond) en een met MDF-schroten afgewerkt plafond.

In deze hal bevinden zich de put met de watermeter, de meterkast (met o.a. 6 groepen, een aardlekschakelaar en de 'slimme' elektra- en gasmeter), een garderobenis met kapstok, verwarming en een legplank en de bekleedde trapopgang naar de verdieping.

Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde van de hal de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een valraampje in de voorgevel en een eveneens met MDF-schroten afgewerkt plafond. Deze toiletruimte is voorzien van een closet, fonteintje en verwarming.

Vanuit de hal heeft u vervolgens toegang tot de gezellige, semi-open woonkeuken, met de voornoemde tegelvloer, rondom gedeeltelijk betegelde wanden en ook hier een met MDF-schroten afgewerkt plafond. Deze keuken is uitgerust met een nette, rechte keukeninstallatie (uit 1999) met onder- en bovenkasten en laden, met een ingebouwde pedaalemmer en halogeen inbouwspots, een houten aanrechtblad met een ronde RVS spoelbak met éénhendelmengkraan, een glazen 4-pits gaskookplaat, een vlakschermafzuigkap en een ingebouwde vaatwasser, alsmede een separaat wandmeubel met een servieskast en een ingebouwde koelkast en heteluchtoven. Boven de huidige keukentafel bevindt zich tevens een separaat wandkastje met daaronder een halogeen inbouwspots.

In de keuken bevindt zich tevens de praktische, verdiepte kelderkast onder de trap, met een tegelvloer en betegelde wanden, welke is voorzien van legplanken en een lichtpunt.







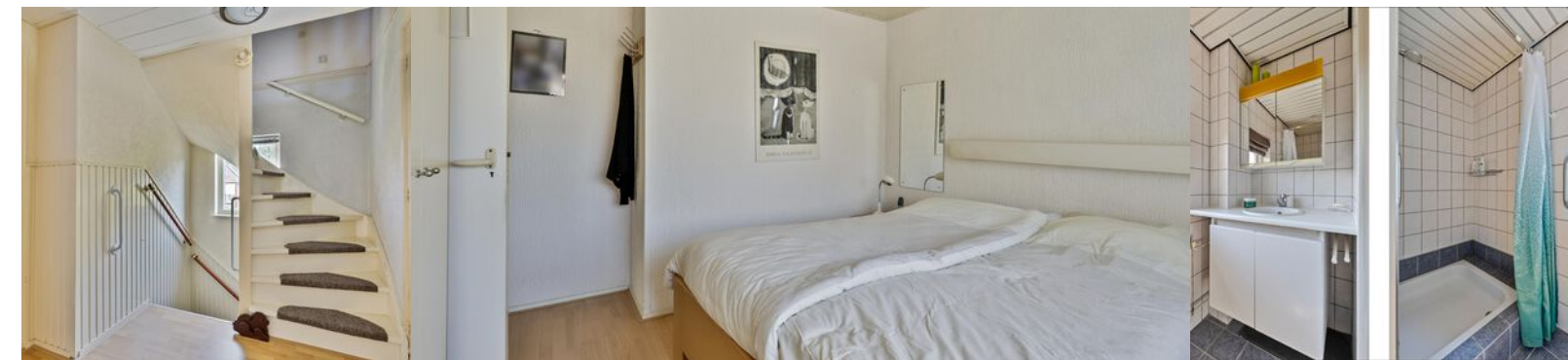
### INDELING BEGANE GROND (vervolg):

Vanuit de keuken heeft u eveneens toegang tot de sfeervolle, aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer (van ± 25 m<sup>2</sup>), welke naast de voornoemde tegelvloer is voorzien van gestuukte wanden en een (sier)balkenplafond. Deze woonkamer is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van grote raampartijen met brede houten vensterbanken, welke naast veel daglicht zorgen voor een vrij uitzicht. In deze woonkamer bevindt zich tevens de glasvezelaansluiting.

Achter de keuken bevindt zich de aangebouwde bijkeuken, met eveneens de voornoemde tegelvloer, rondom gedeeltelijk betegelde wanden en een met MDF-schroten afgewerkt plafond. Deze bijkeuken is ook verwarmd en voorzien van de deur naar de achtertuin en hierin bevinden zich de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, wat kastruimte en een elektrische 10 liter keukenboiler (van 'Plieger').







## INDELING 1e & 2e VERDIEPING

### 1e VERDIEPING:

Via de overloop, welke is voorzien van een zijgevelraam in de trapopgang, een laminaatvloer, granolwanden met een houten wandlambrisering vanuit de trapopgang en een eveneens met MDF-schroten afgewerkt plafond, heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de doucheruimte op deze verdieping. Hier bevindt zich eveneens de vaste trap naar de zolder.

De 3 ruime slaapkamers zijn allen ook voorzien van laminaatvloeren en gestuukte wanden. De 2 grootste kamer hebben eveneens met MDF-schroten afgewerkte plafonds en slaapkamer 3 aan de achterzijde heeft een houten stroken plafondafwerking. Al deze slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

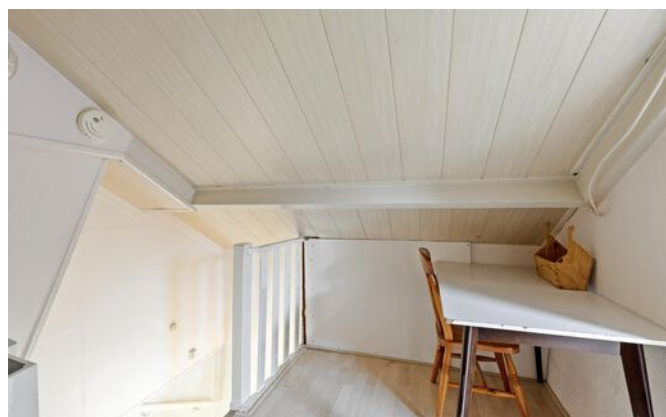
De volledig betegelde en verwarmde doucheruimte, met een raam met rolhor in de voorgevel, een aluminium stroken plafond met LED-inbouwspots en een elektrische afzuiging, is voorzien van een douchegedeelte met een kunststof douchebak en thermostaatkraan en een wastafel met een ééndelingsmengkraan in een wandmeubel met een dubbel onderkastje en een dubbel boven-/wandkastje met spiegeldeurtjes.

### 2e VERDIEPING:

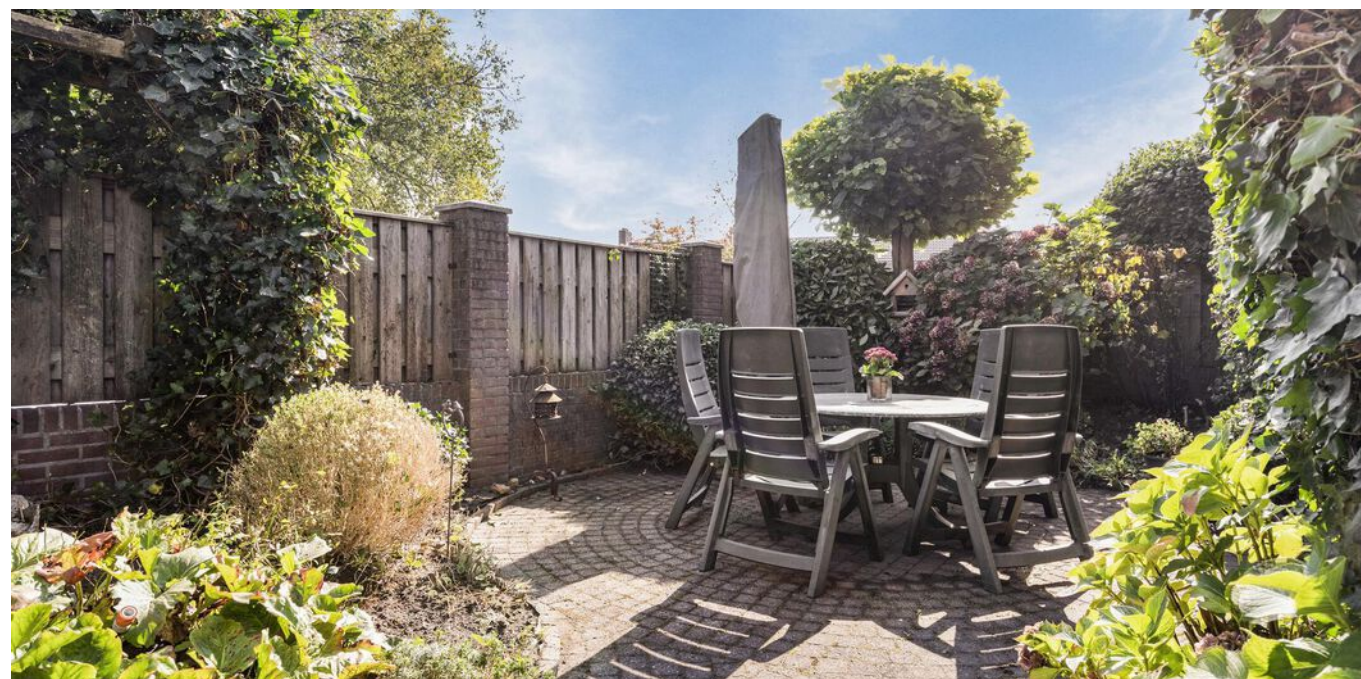
De zolderetage in 2 delen is voorzien van een met laminaat bekleedde houten vloer en een met MDF-stroken beschoten, nageïsoleerde kap.

De voorzolder is voorzien van afgeschotter bergruimte onder de kaphelling aan zowel de voor- als achterzijde en hier bevinden zich de opstelling van de C.V.-ketel (Radson EHR 200) en de Vaillant "Electronic" douchegeiser, beiden uit 1998.

Het achterste deel van deze zolder is voorzien van een "Fakro" dakraam en eveneens afgeschotter bergruimte onder de kap, met aan de voorzijde 2 schuifpanelen.







### **TUIN, GARAGE/BERGING & CARPORT:**

De tuin aan de voorzijde, welke is omsloten door een laag gemetseld muurtje met gemetselde penanten, is keurig aangelegd met sierbestrating en betontegels, diverse plantenborders, haagjes en boompjes.

De tuin achter en naast de woning is eveneens netjes aangelegd en onderhouden, met sierbestrating, plantenborders en een extra terras met plantenborders naast de woning.

Tegen de achtergevel van de bijkeuken bevindt zich een buitenkraantje met afvoerputje.

Deze tuin is geheel omsloten d.m.v. gemetselde schuttingen met penanten en geïmpregneerd houten panelen aan de zijkant en met aan de achterzijde de garage/berging, met een vrije achterom middels een afsluitbare poort onder de carport.

De garage/berging in de achtertuin (van ca. 17 m<sup>2</sup>) is halfsteens opgemetseld en voorzien van een betonvloer, een (asbesthoudend) golfplaten dak, een houten raamkozijn en loopdeur aan de tuinzijde en een (momenteel dichtgeschroefde) dubbele houten deur aan de voorzijde, onder de carport. In deze garage/berging is elektriciteit aanwezig.

De flinke carport voor de garage is eveneens voorzien van een golfplaten dak en sierbestrating, alsmede de poort naar de achtertuin.





#### ERA GARANTIE: EXTRA ZEKERHEID VOOR U ALS KOPER.

Bij aankoop van deze woning heeft u gedurende het eerste jaar van bewoning garantie op de werking van de goedgekeurde mechanische installaties:

- Zichtbaar loodgieterswerk binnenshuis, waaronder gas-, afvoer- en waterleidingen.
- Inpandige sanitaire voorzieningen, zoals toiletten, wastafels, doucheaansluitingen en stortbakken.
- Zichtbare elektriciteitsvoorzieningen, zoals de complete goedgekeurde bedrading, wandcontactdozen en lichtsakelaars.
- De keukeninbouwapparatuur, mits niet ouder dan 10 jaar.

De ERA Garantie dekt de kosten van reparatie als de inboedel- of opstalverzekering dit niet doet. Eigen risico € 180,- bij elke reparatie. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw ERA makelaar.

#### ALGEMEEN:

- Deze woning is in 1986 over de volle breedte aan de achterzijde uitgebouwd.
- Het dak van de hoofdwooning is van binnenuit nageïsoleerd en de uit-/aanbouw is voorzien van een geïsoleerd plat dak.
- De aan-/uitbouw is eveneens voorzien van een geïsoleerde vloer en gevelisolatie.
- M.u.v. de voordeur en het toiletraampje is de gehele begane grond voorzien van dubbel (deels HR++) glas, evenals de ramen in de zijgevel en doucheruimte op de 1e verdieping en het dakraam.
- De slaapkamers zijn allen voorzien van rolluiken.
- Ondanks alle hierboven vermelde isolerende voorzieningen heeft deze woning een energielabel G. Volgens de EP-adviseur zal dit label al naar E gaan zodra de C.V.-ketel en badgeiser worden vervangen door een HR107 combiketel.
- In 1999 is de carport met stalen penanten voor de in 1962 uitgebouwde garage/berging geplaatst.
- Deze woning wordt reeds sinds 1972 met grote zorg en liefde bewoond door de huidige, 2e eigenaar en is altijd keurig onderhouden. Een koper dient echter wel rekening te houden met enige moderniseringskosten.

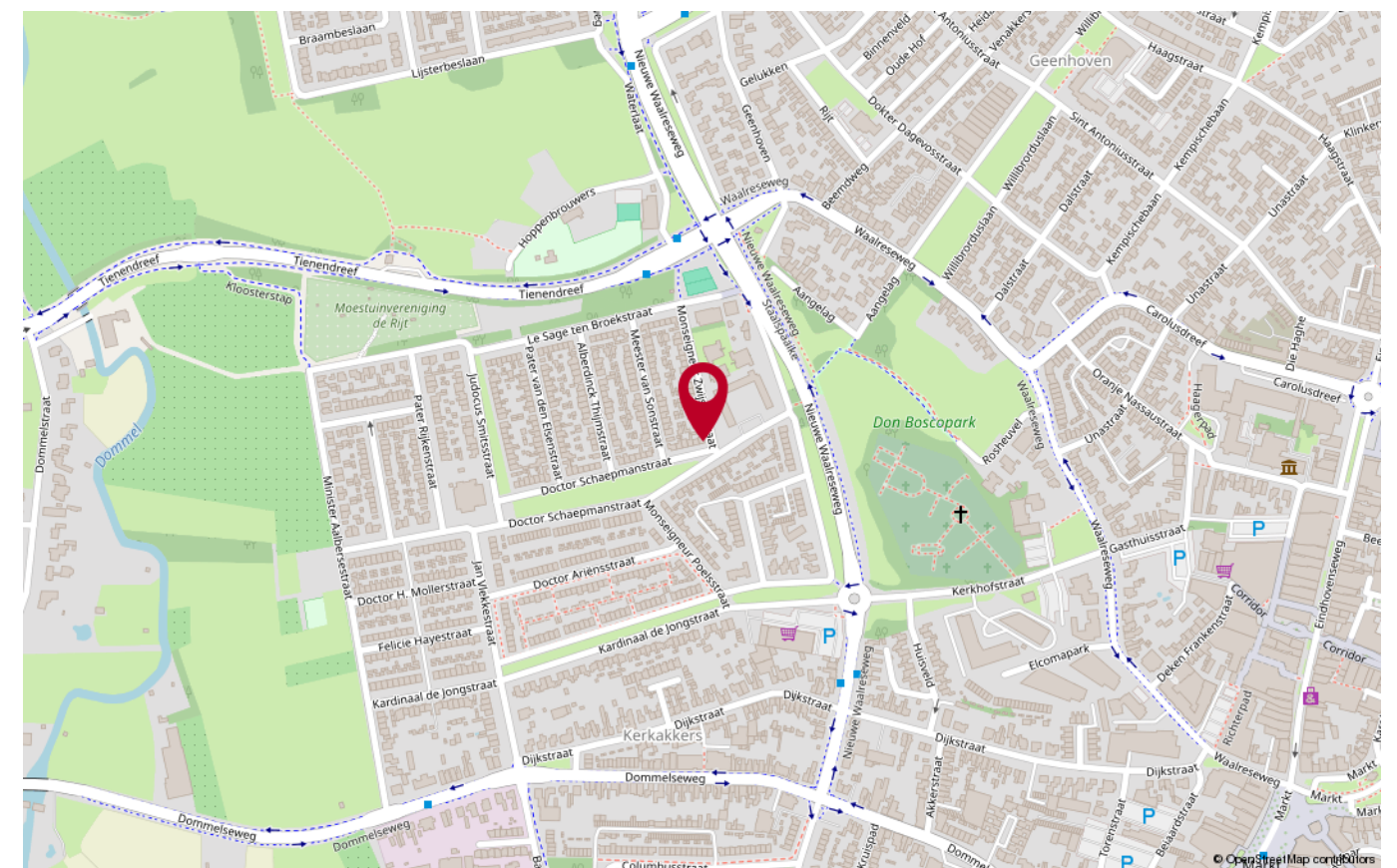
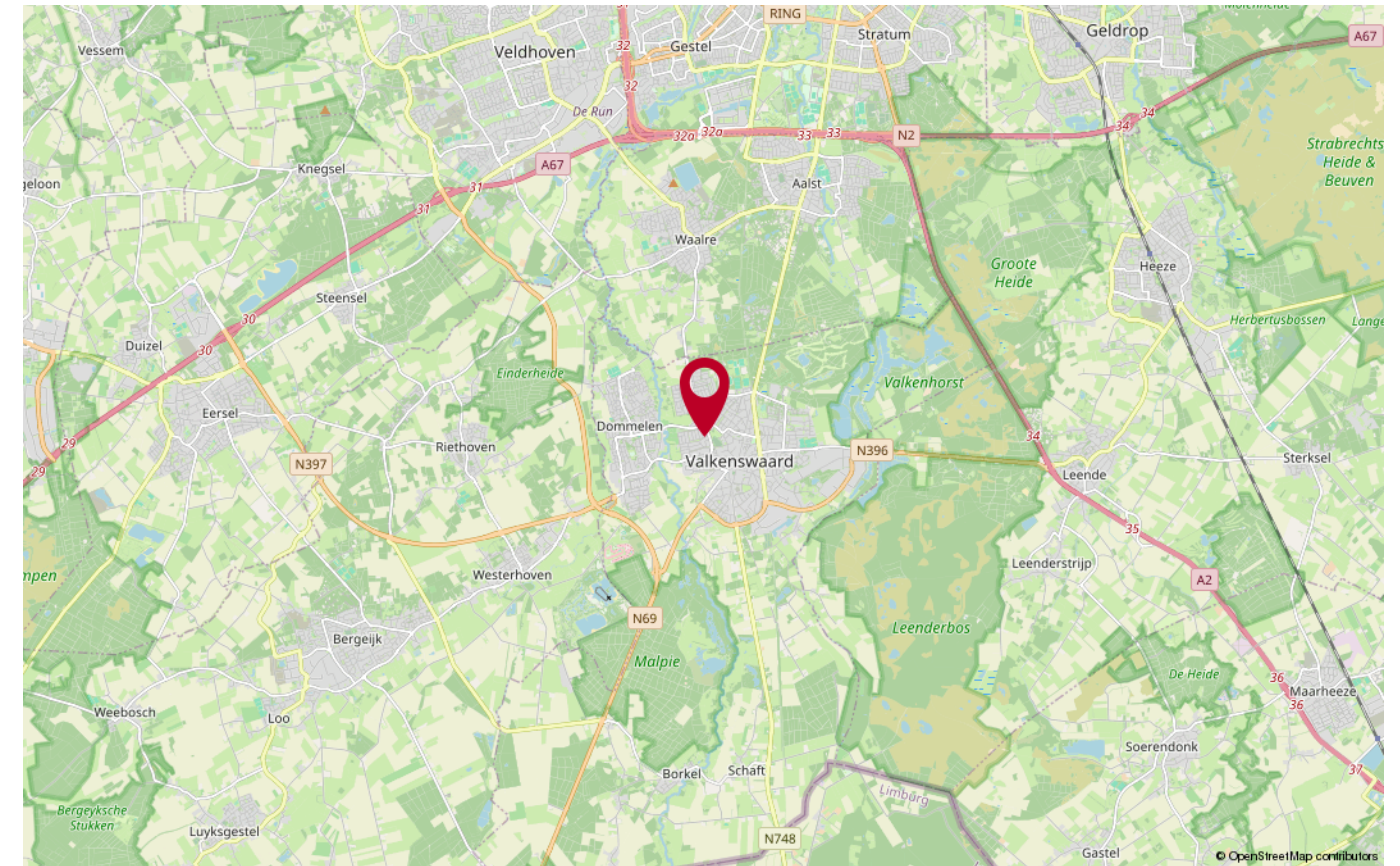


# KADASTRALE KAART



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenswaard</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1323</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>	
--	--	--

# LOCATIE OP DE KAART



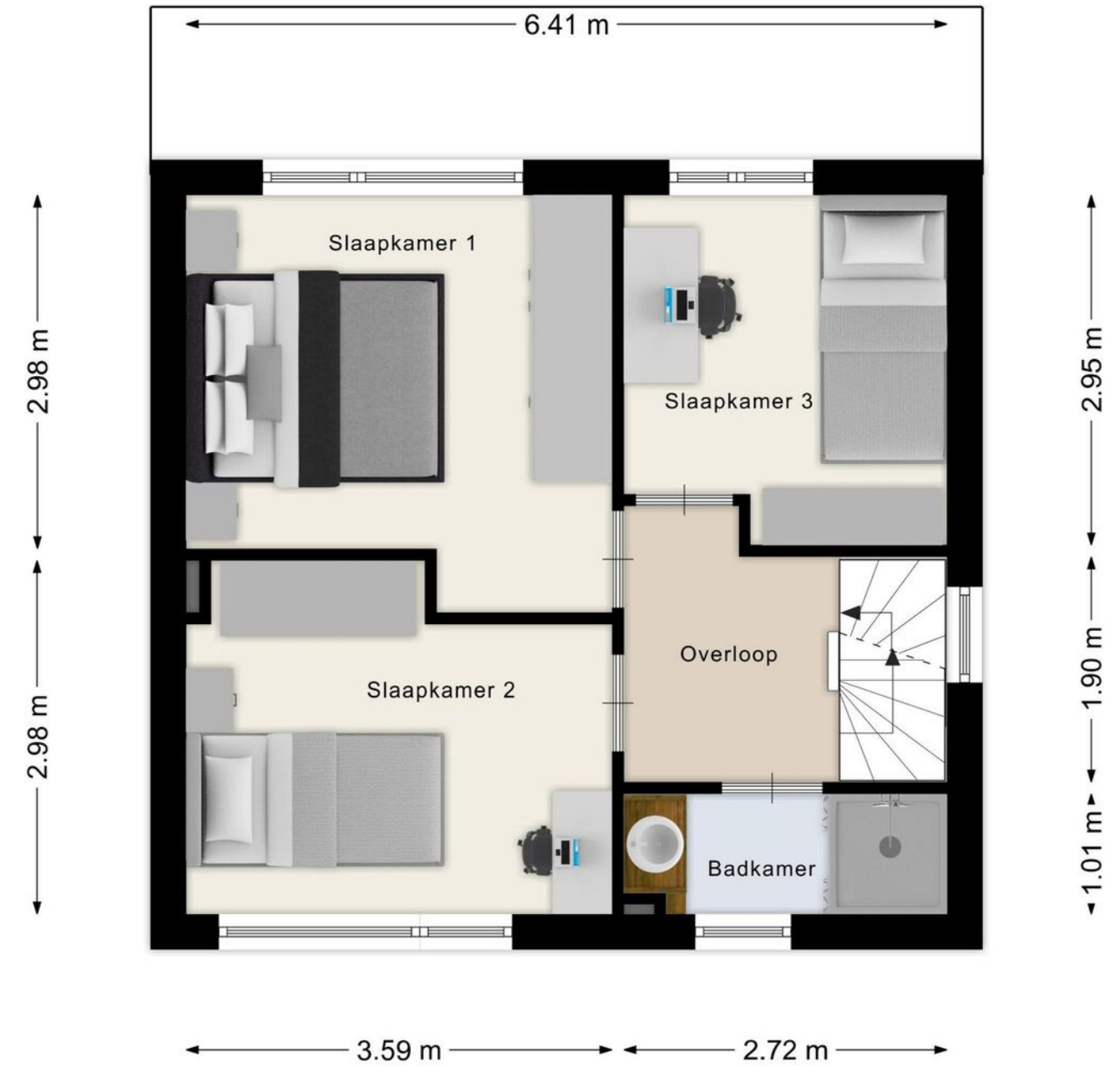


## PLATTEGROND BEGANE GROND



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

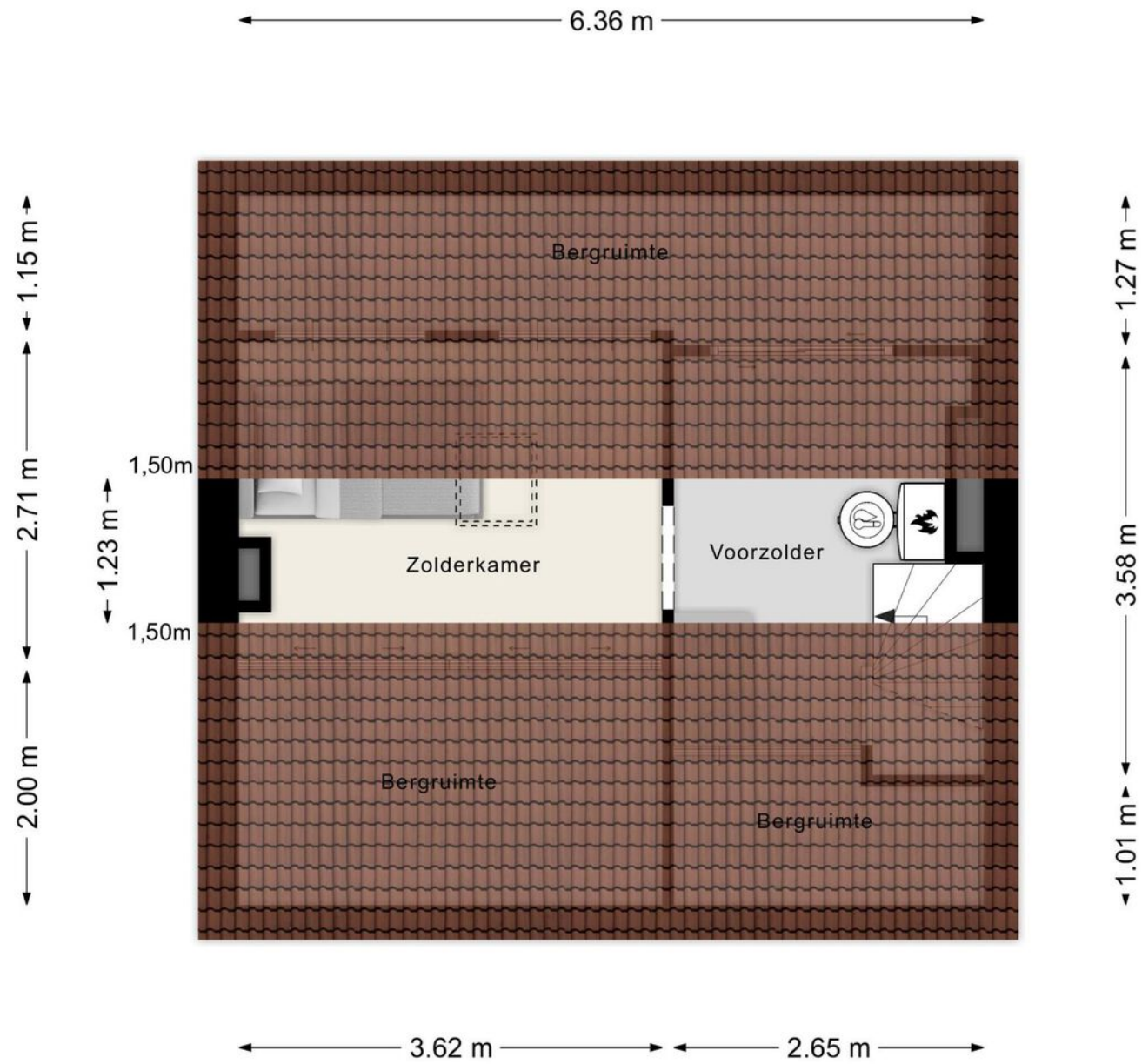
## PLATTEGROND 1e VERDIEPING



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

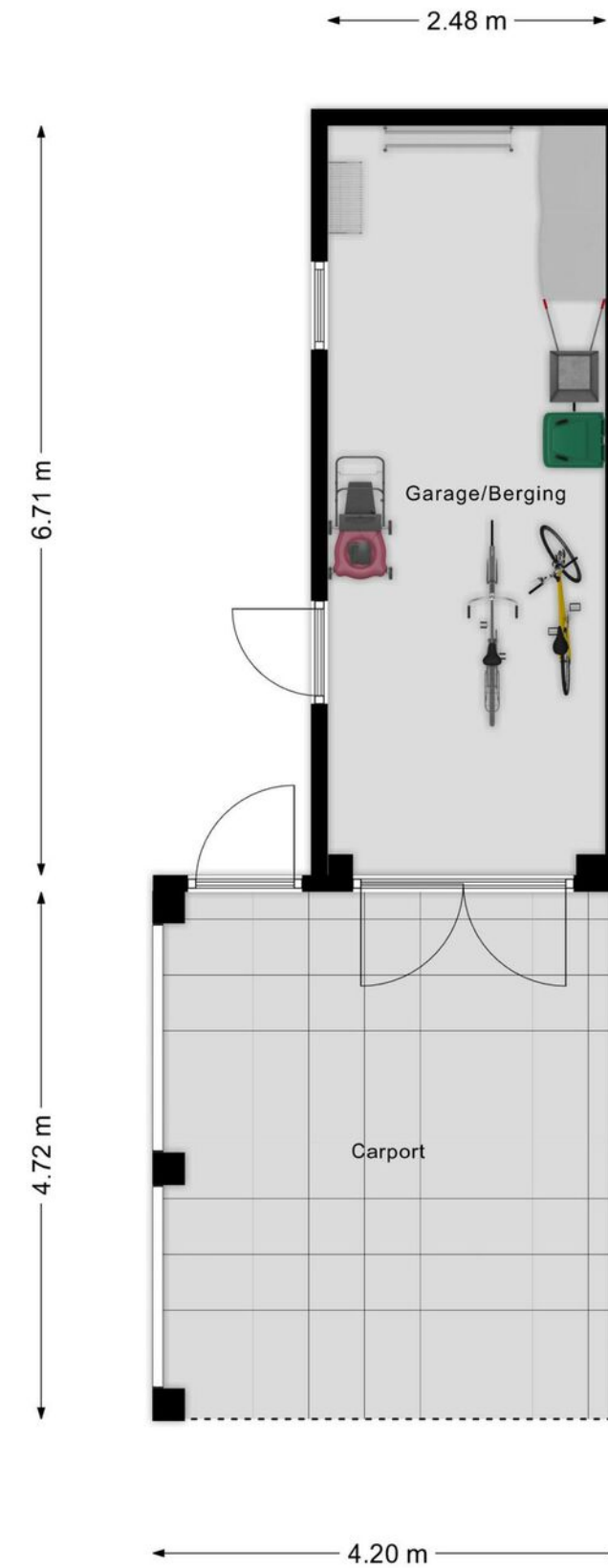


## PLATTEGROND ZOLDER



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

## PLATTEGROND GARAGE/BERGING & CARPORT



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





### Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van  
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs  
[weisdebestemakelaar.nl](http://weisdebestemakelaar.nl)



**FOCUS**  
makelaars

**ERA Focus makelaars B.V.**

Hurksestraat 60  
5652 AL Eindhoven  
T: 040-2180078

E: [eindhoven@erafocus.nl](mailto:eindhoven@erafocus.nl)

I: [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)