



15 A

GROENSTRAAT

VALKENSWAARD



OVER DE WONING

Een uitzonderlijk sfeervolle jaren '30-woning op een van de mooiste hoeklocaties van de geliefde Groenstraat in Oud-Dommelen. Een verborgen parel die grotendeels in 2024 tot in perfectie is gemoderniseerd en volledig instapklaar (turnkey) is voor de volgende eigenaar.

Alles klopt hier, zowel in uitstraling als in gebruiksgemak. Authentieke details zijn behouden gebleven en gecombineerd met het comfort van nu. Het voorhuis beschikt over een sfeervolle zitkamer in stijl, terwijl het achterste gedeelte is uitgebouwd en voorzien van een prachtige eetkamer met keuken (2024) en een luxe badkamer (2024).

SOORT WONING:
TWEEKAPPER

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1934

WOONOPPERVLAKTE:
108m²

INHOUD:
347m³

PERCELOPPERVLAKTE:
276m²



Op de verdieping tref je twee fijne slaapkamers in dezelfde sfeer en een extra zolderruimte waar je je eigen invulling aan kunt geven.

Buiten is alles onderhoudsvriendelijk aangelegd, waardoor je optimaal kunt genieten van het zonnetje. De voormalige garage is bovendien omgebouwd en in gebruik geweest als barbershop. Een veelzijdige ruimte met tal van mogelijkheden, welke invulling geef jij eraan?

Ook op energetisch gebied scoort deze woning uitstekend met energielabel A, onder andere dankzij 19 zonnepanelen, een hybride warmtepomp (2024) en drie airco's.

De voordelen zijn eindeloos... en de leukste details houden we nog even geheim tot je komt kijken. Hier wil je wonen. En het kán echt deze zomer nog! Bel de backoffice en bemachtig je plekje.

ENTREE

Welkom bij het knusse pareltje van de Groenstraat, waar de onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin direct zorgt voor een goede eerste indruk. De voortuin wordt gekenmerkt door een bestraat pad met aan weerszijden kiezels en een ijzeren hekwerk die het geheel op subtiele wijze omlijst.

En dan dat charmante aanzicht met de karakteristieke erker... een echte blikvanger. Aan de zijkant smelten oud en nieuw prachtig samen, dankzij een recente en stijlvolle uitbreiding van de woning. Laten we snel naar de voordeur lopen.

Zodra je binnenstapt, voelt het meteen als thuiskomen. De hal verwelkomt je op een prettige manier en vormt de verbindingsruimte tussen de gezellige zitkamer, de eetkamer en de trap naar boven. De moderne toiletruimte is volledig in lijn met de sfeer van het huis en voorzien van een hangcloset en een fonteintje. De combinatie van de zwarte tegelvloer, de betonciré wanden en het speelse behang geeft het geheel een warme uitstraling.

Daarnaast is de hal ook praktisch ingericht. Je vindt hier o.a. een handige inbouwkast met de omvormer van de zonnepanelen, de unit van de vloerverwarming én voldoende ruimte voor de garderobe.





ZITKAMER

Wat een heerlijke ruimte om binnen te komen. Hier voel je meteen de ziel van het huis, van de elegante sierlijsten in het stucwerk tot het karaktervolle glas-in-lood in de erker, dat het licht op een prachtige manier binnenlaat.

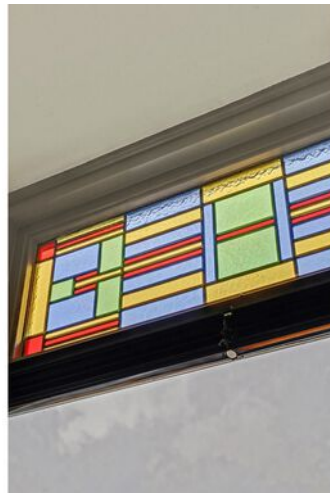
De natuurstenen tegelvloer vormt samen met de spachtelputz wanden en het rijk afgewerkte plafond met sierlijsten, stucwerk en inbouwspots een stijlvolle en warme basis. Het sfeervolle behang geeft de ruimte net dat beetje extra karakter.

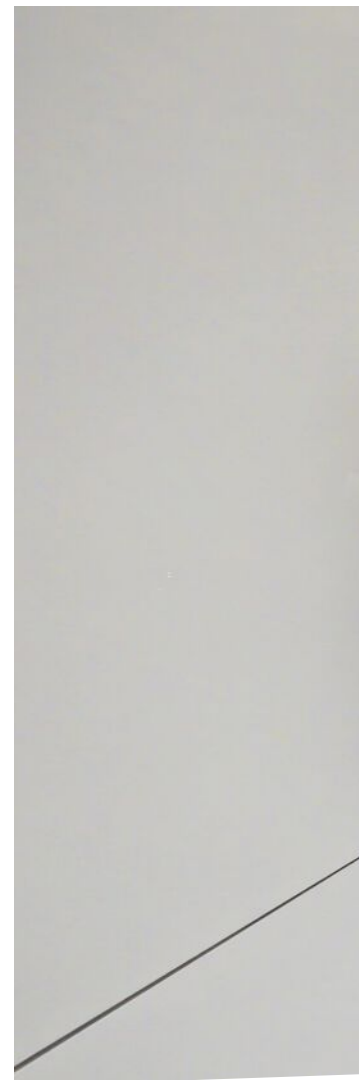
Bij de erker zorgen de houten wandpanelen voor een warme, eigentijdse uitstraling. Tegelijkertijd is hier aan de rechterzijde de meterkast netjes in het geheel verwerkt.

En heb je iets op te bergen? Dan loop je zo naar de handige, verdiepte provisieruimte onder de trap.

De zitkamer is een plek waar het dagelijks leven zich moeiteloos afspeelt. Een ruime zithoek voor lange avonden samen en een speelhoek waar kinderen hun eigen wereld creëren.







LEEFKEUKEN



Dit pareltje is met oog voor detail verbouwd! En daar is de in 2024 gerealiseerde leefkeuken hét bewijs van, ruim opgezet, doorlopend langs de zijkant van het huis en dankzij de openslaande tuindeuren naadloos verbonden met de tuin. Op koude dagen brandt de houtkachel en wordt het huis gevuld met warmte en sfeer, terwijl je in de zomer juist geniet van frisse verkoeling door de in 2024 geïnstalleerde airco.

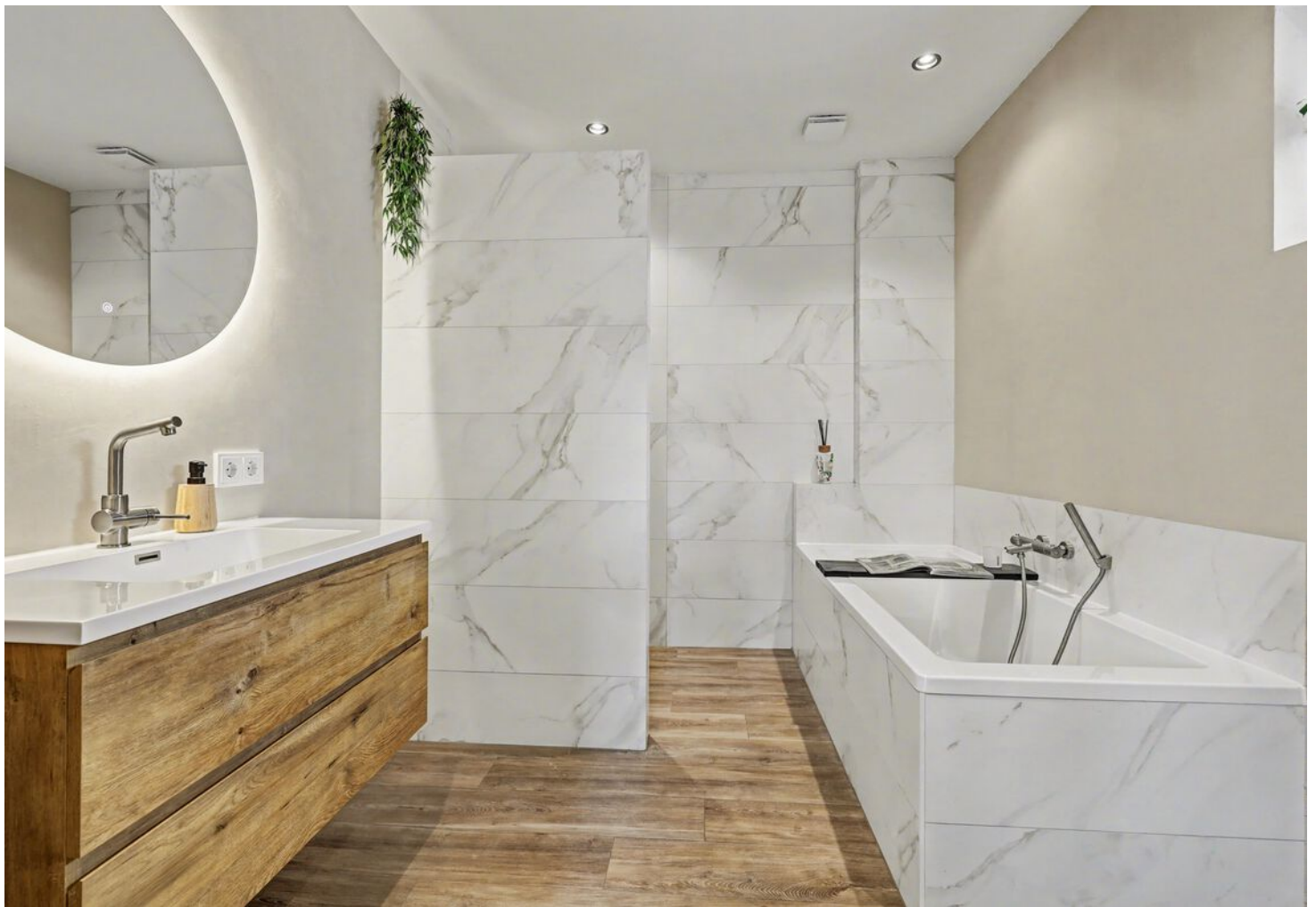




De houtlook tegelvloer met vloerverwarming loopt als een warme rode draad door de woning en zorgt voor rust, eenheid en een moderne basis waarin alles samenkomt. De betonciré wanden geven een stoere, zachte uitstraling, terwijl het pauwbehang in sierlijste juist een vleugje elegantie en speelsheid toevoegt. Boven je maakt het strak gestucte plafond met subtiel verwerkte inbouwspots het geheel compleet.



De moderne hoogglans, grijzen keukeninrichting in L-opstelling is in 2024 subtiel in de ruimte geïntegreerd en voorzien van een kunststof werkblad met een bijpassende stoere achterwand. Alles is hier binnen handbereik en gericht op comfortabel dagelijks gebruik, zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat met 4 zones en geïntegreerde afzuiging, een combioven, koel-/vriescombinatie, praktische apothekerskast en een vaatwasmachine. Ook is er een fijne nis aanwezig, speciaal voor jouw koffieapparaat. Hoe leuk is dat! Daarnaast is er een aparte groep voorzien voor het installeren van een Quooker.

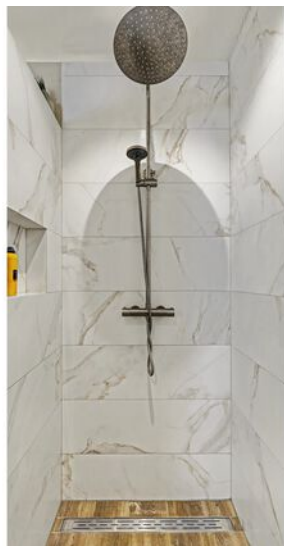


BADKAMER

De badkamer uit 2024 is een absolute blikvanger en volledig uitgevoerd in een modern, strak design. De combinatie van een houtlook tegelvloer (met vloerverwarming) en marmerlook wandtegels zorgt voor een stijlvol contrast en een luxe uitstraling.

De badkamer heeft een prettig formaat en is praktisch ingedeeld. Zo vind je hier een ligbad onder het raam, een ruime inloopdouche en een houtlook badmeubel met wastafel en bijpassende spiegel. Warme voetjes zijn gegarandeerd dankzij de aanwezige vloerverwarming. Verder is de badkamer uitgerust met een designradiator en mechanische ventilatie.

Genoeg over de begane grond! Via de met houten wandpanelen afgewerkte schuifdeur in de hal bereik je de trap naar de eerste verdieping. Kom je met ons mee?





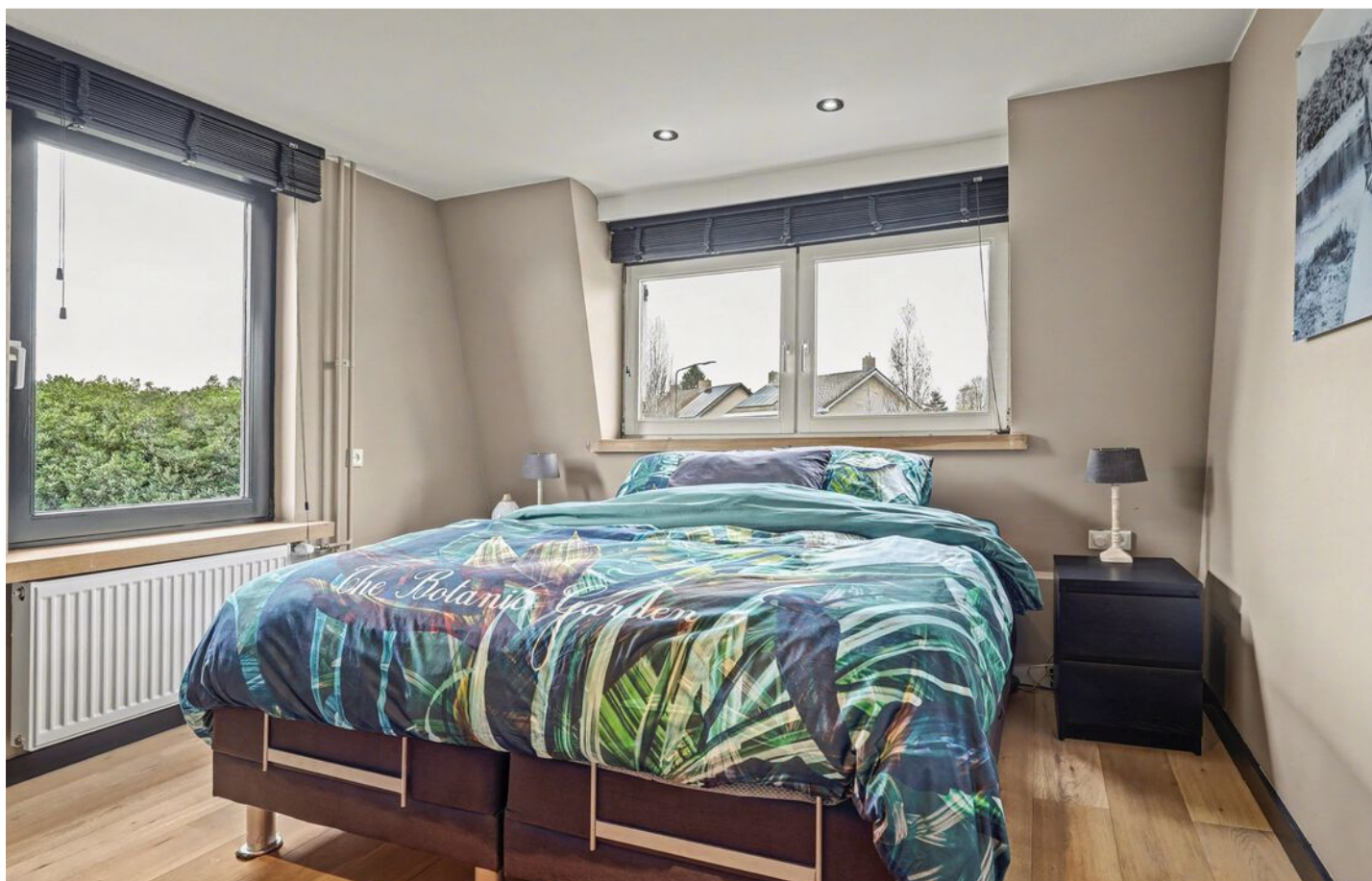
EERSTE VERDIEPING

Boven aangekomen voel je direct de warme, knusse sfeer die zo goed past bij een jaren '30 woning. Deze verdieping is slim en prettig ingedeeld, met twee fijne slaapkamers. De prachtige multiplank houten vloer loopt naadloos door over de hele verdieping en zorgt voor een warme, natuurlijke basis.

Slaapkamers

De master bedroom ademt rust en verfijning. Aan de voorzijde van de woning zorgen de dakkapel en het zijraam voor een zachte lichtinval die de ruimte gedurende de dag op een natuurlijke manier laat mee veranderen met het buitenlicht. De warme wandtinten, het strak gestuikte plafond en de subtiele inbouwspots vormen samen een rustige basis.

De inbouwkast is strak en doordacht geïntegreerd in het geheel en biedt volop praktische bergruimte, zonder afbreuk te doen aan de rustige sfeer. Ook zijn hier de aansluitingen voor de tv subtiel weggewerkt in het ontwerp. Met de airconditioning (2019) en het rolluik in het zijraam is het comfort hier het hele jaar door optimaal!

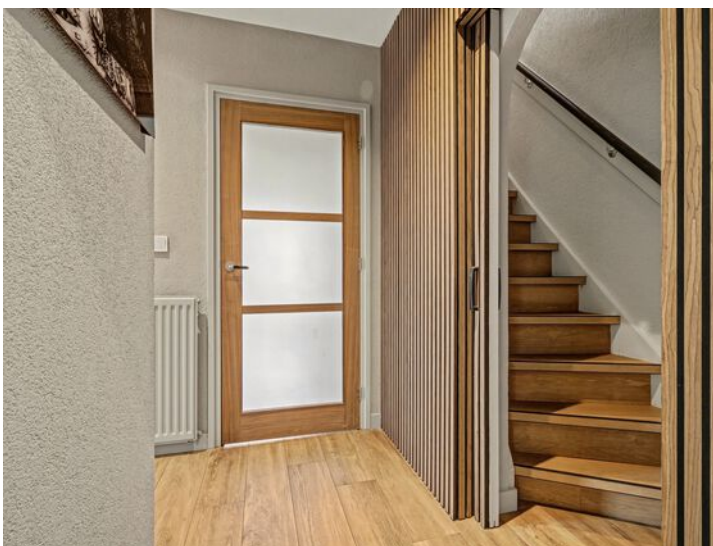






De kids hebben geluk! Slaapkamer twee is helemaal klaar voor een kleine dreumes en voelt direct licht en gezellig aan. De combinatie van betonciré en een stoer behang geeft de kamer een eigentijdse, speelse uitstraling die perfect past bij een kinderkamer. Het strak gestuukte plafond met inbouwspots zorgt voor een rustige basis.

Het vaste meubel, dat dienstdoet als commode met wastafel en kraan, is mooi geïntegreerd in de ruimte en praktisch in gebruik. Het hardhouten zijraam met draai-/kiepfunctie zorgt voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie.



Met het handmatige rolluik en de airconditioning (2025) is het hier het hele jaar door comfortabel. De vaste trap is subtiel weggewerkt achter de deur en brengt je naar de laatste verdieping van de woning.

TWEEDE VERDIEPING

De bovenste verdieping van de woning verrast met zijn mooie hoogte, zichtbare houten spanten en extra ruimte. Ideaal als extra slaapkamer of eventueel als werkkamer. De fraaie houten vloer geeft de ruimte bovendien extra karakter.

De zolder beschikt daarnaast over een dakvenster, bergruimte onder beide dakschuinten en de opstelling van de cv-installatie en hybride warmtepomp (2024).

*Deze verdieping is niet opgenomen in het gebruiksoppervlak wonen en wordt aangemerkt als overige inpandige ruimte.





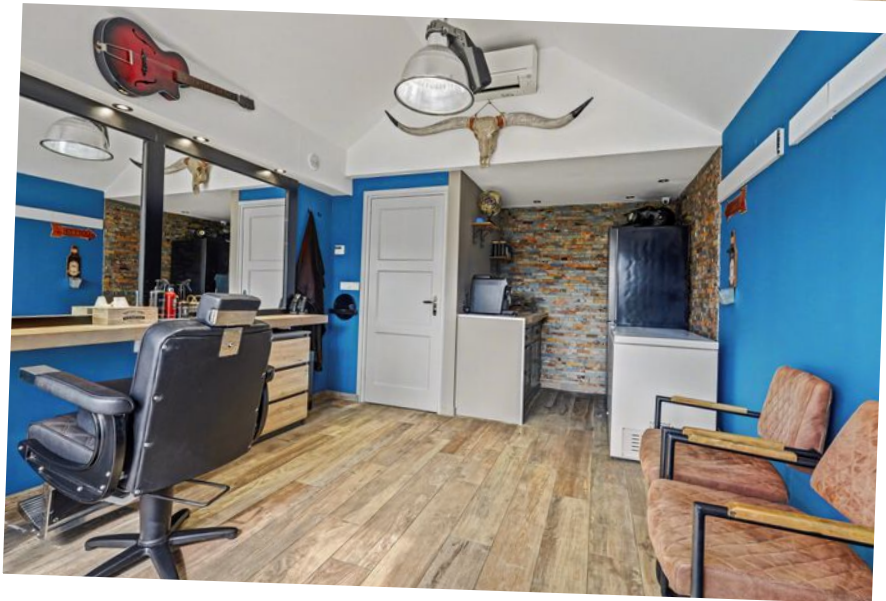
TUIN

Zodra je de openslaande tuindeuren opent, vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over. De tuin ligt aan de zonnige zijkant van de woning, heeft een fijne afmeting en is in 2024 onderhoudsvriendelijk aangelegd met fraaie tegels. De tuin is omheind met een ijzeren hekwerk, waarin een poort is verwerkt die toegang geeft tot de oprit aan de achterzijde van de woning.



Achter de woning bevindt zich nog een bestraat gedeelte met toegang tot het bijgebouw, de berging, houtopslag en de klike-ombouw, waarin de containers netjes kunnen worden weggewerkt.





Het bijgebouw is opgesplitst in een berging aan de achterzijde, die vanuit de tuin toegankelijk is en ideaal geschikt is voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Aan de voorzijde bevindt zich de voormalige garage, die momenteel in gebruik is als barbershop. Dit is een ideale, netjes afgewerkte ruimte met een houtlook tegelvloer en een aanrechtblok voorzien van spoelbak en kraan.

Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De wanden zijn grotendeels gestuukt en deels afgewerkt met steenstrips.



Het plafond is eveneens gestuukt, waarbij het voorste gedeelte een mooie hoogte heeft en het achterste deel is verlaagd en voorzien van inbouwspots. Ook is hier een bluetoothspeaker in verwerkt. Daarnaast is de ruimte uitgerust met een airco (2016) en houten kozijnen met HR++ beglazing.

Middels een deur is de oprit bereikbaar, waardoor je eenvoudig klanten kunt ontvangen. Een tweede deur biedt toegang tot de toiletruimte en leidt vervolgens naar de berging met zolderruimte, waar zich de opstelling van de Nefit cv-installatie (2019), de elektra en een meterkast met krachtstroom bevinden.







BIJZONDERHEDEN

Locatie

Rust, ruimte en een fijne woonomgeving: zodra je de laan inrijdt, valt het direct op. Kinderen spelen in de nabijgelegen speeltuinen. Voor de dagelijkse voorzieningen liggen de basisschool en winkelcentrum De Belleman op korte afstand en het centrum van Valkenswaard bereik je eenvoudig per fiets. Dankzij de nieuwe N69 ben je bovendien snel onderweg richting Eindhoven, ASML en de High Tech Campus. Juist die combinatie maakt deze plek zo bijzonder!

Kenmerken

- Bouwjaar 1934;
- 108 m² woonoppervlak (89 m² woning begane grond en eerste verdieping + 19 m² kapsalon)
- Volledig geïsoleerde aanbouw (2024)
- Energielabel A
- 19 zonnepanelen (waarvan 14 van 435 WP) en twee omvormers
- 4 airco's, waarvan een in het bijgebouw
- In 2019 zijn de gevels van het bestaande huis na-geïsoleerd
- Het bestaande dak is in 2005 na-geïsoleerd
- Vloer woonkamer voorzien van Tempex isolatie (2 x 5cm)
- In 2022 is de zijgevel van het bestaande huis opnieuw gevoegd
- Begane grond en 1e verdieping voorzien van HR ++ glas (m.u.v. erker en glas-in-lood)
- Woonhuis beschikt over een Nefit cv-installatie (2020)/ bijgebouw Nefit (2019)
- En een Remeha Elga Ace hybride warmtepomp (2024)
- Vloerverwarming begane grond, m.u.v. woonkamer voorzijde
- Buitenschilderwerk voorgevel (2020) en zij- en achtergevel (2025)

Geen zin in klusstress, maar wel zin om je eigen stijl toe te voegen aan een kant-en-klare basis? Dan is dit mooie huis zeker een bezichtiging waard!

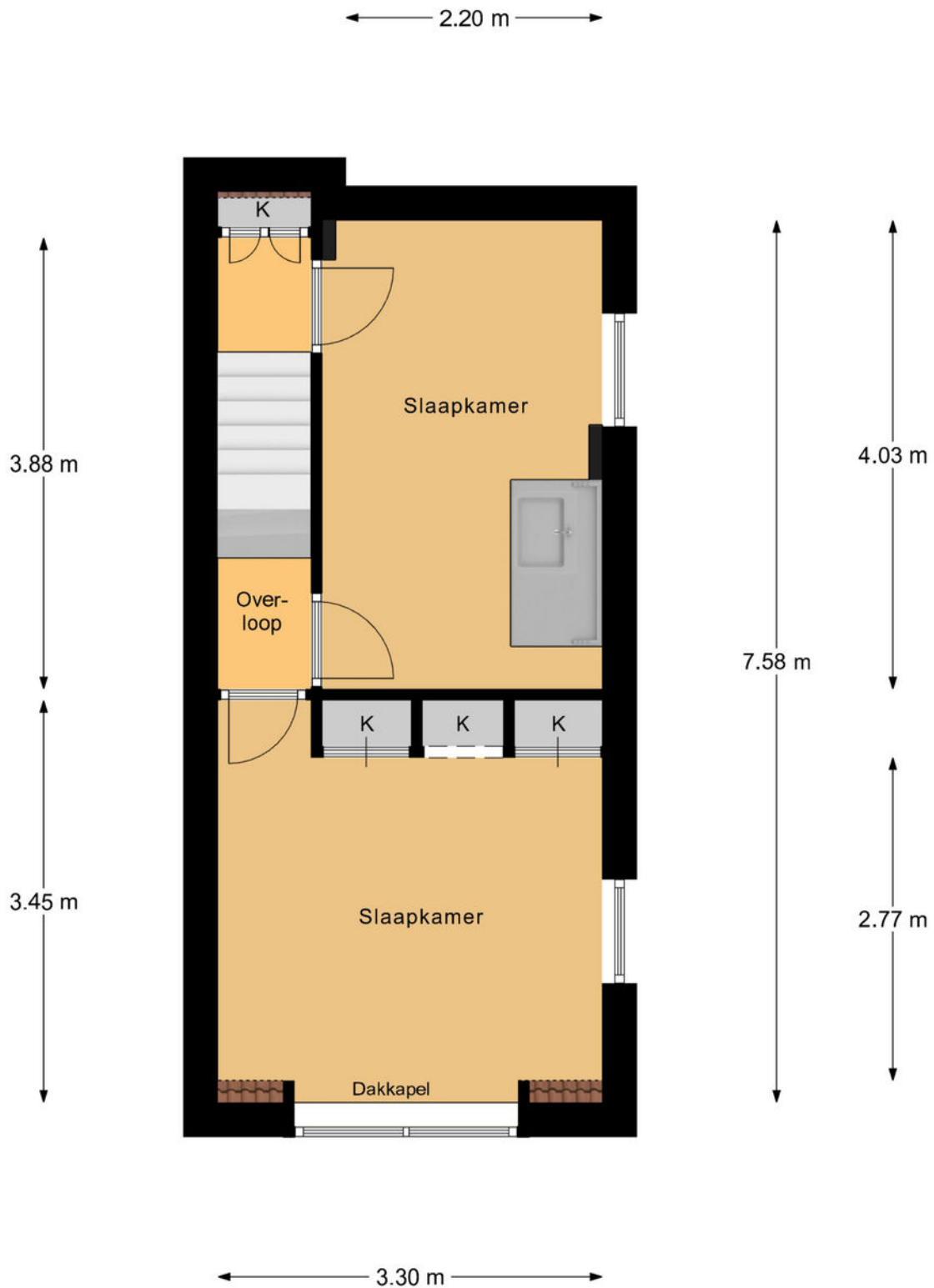
PLATTEGROND



Begane Grond

betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

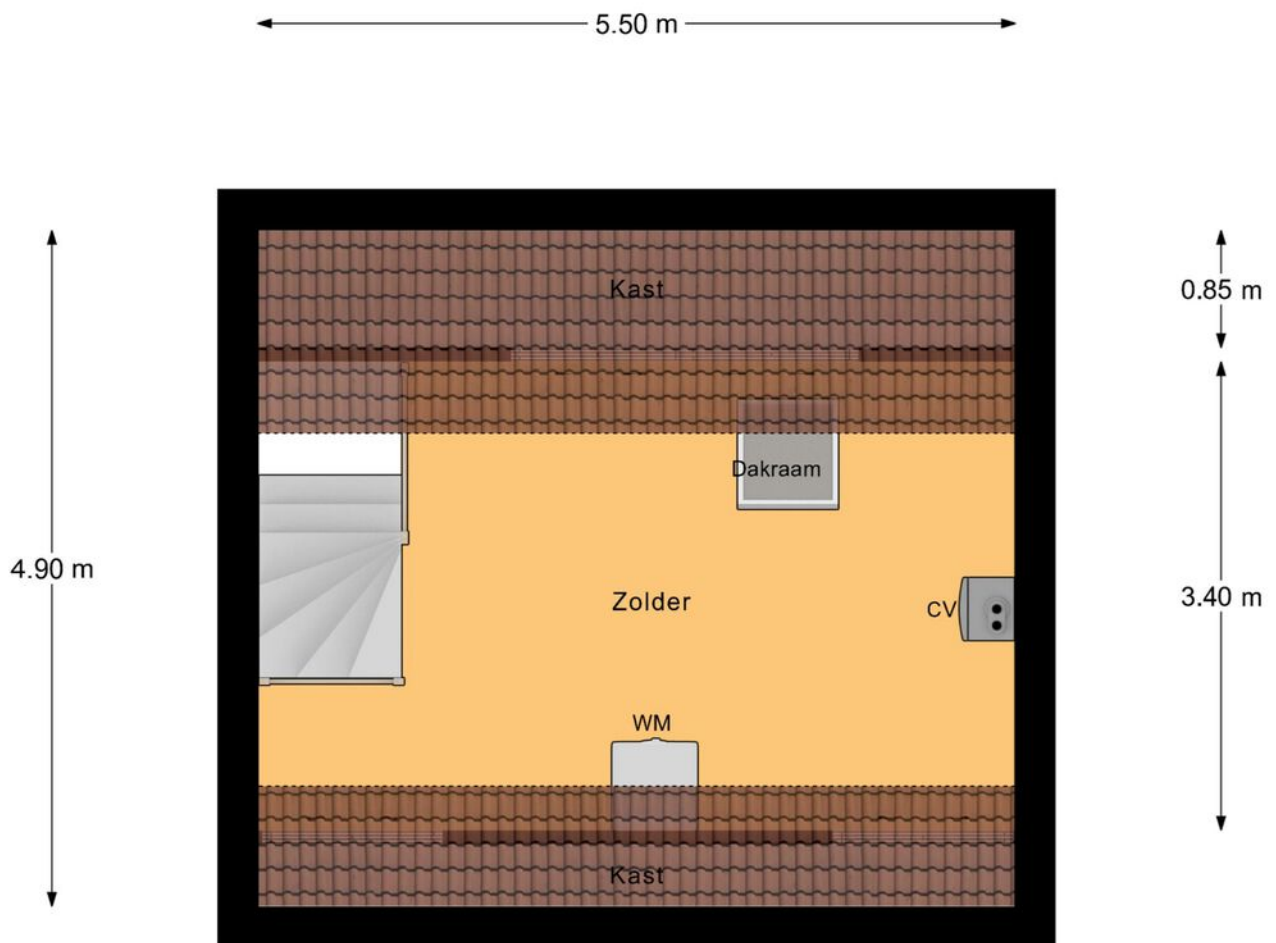
PLATTEGROND



1e Verdieping

betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

PLATTEGROND



2e Verdieping

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"

PLATTEGROND



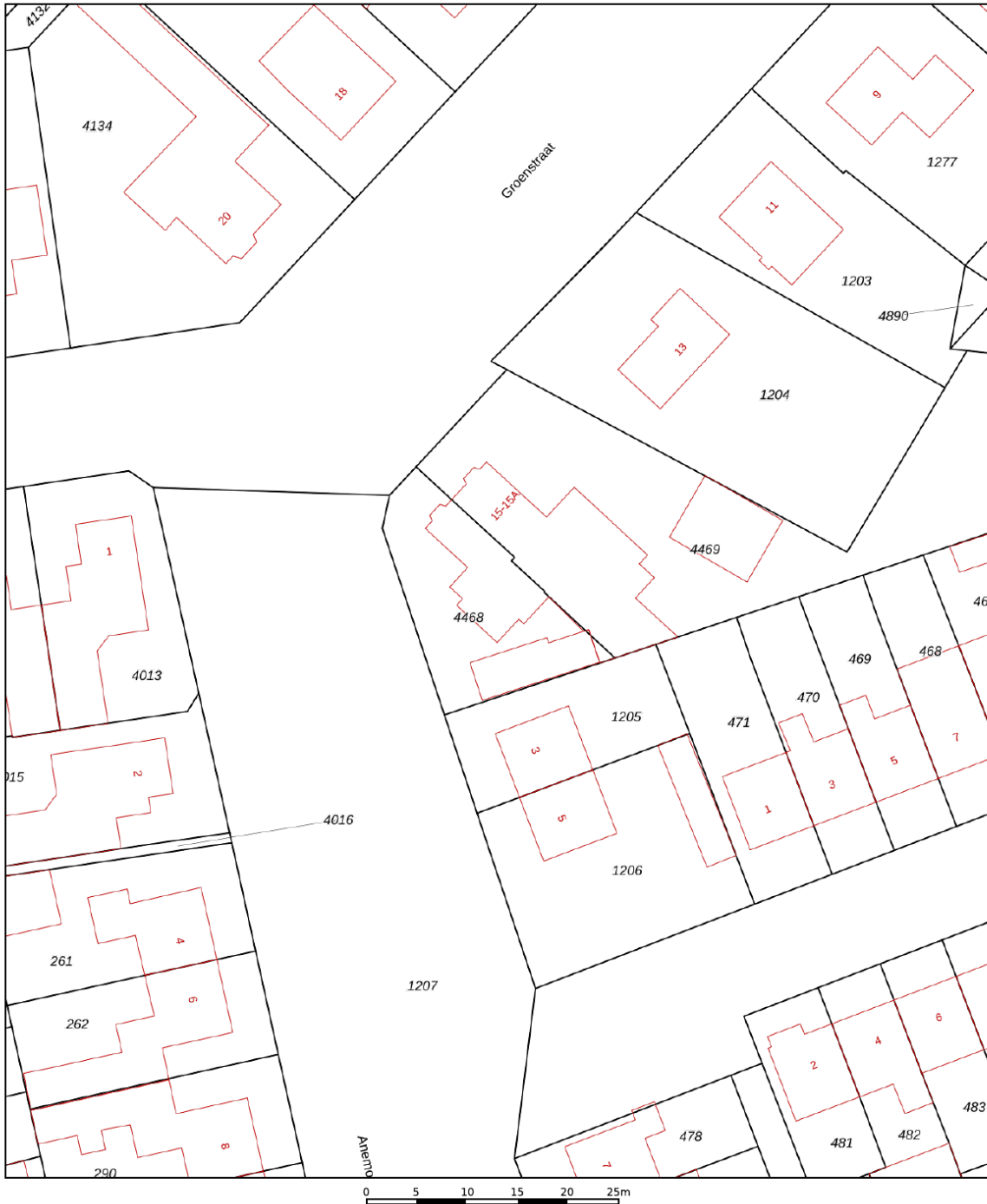
Begane Grond Tuin


betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Valkenswaard	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4468	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

AANTEKENINGEN



OVER ONS



Jouw Kempische makelaar, dat is Revast Makelaardij! Uniek in haar aanpak en werkwijze. Wij zijn trots op onze Kempische roots en op ons hechte team van 8 betrokken collega's die elke dag klaarstaan om je te helpen met al jouw vastgoedwensen.

Of het nu gaat om de verkoop van je huis, de aankoop van je nieuwe droomwoning, verhuur, bedrijfsmatig vastgoed of projectontwikkeling en beheer, wij bieden een compleet pakket aan diensten. Maar wat ons écht onderscheidt, is onze persoonlijke aanpak.

Stuur ons een appje, bel even of kom gezellig langs in Bergeijk of Hapert, de koffie (of thee) staat namelijk altijd voor je klaar!



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Revast Makelaardij

Hof 35

5571 CB Bergeijk

0497 229 030

info@revastmakelaardij.nl

www.revastmakelaardij.nl