



**25**

**LE SAGE TEN BROEKSTRAAT**

**VALKENSWAARD**



# OVER DE WONING

Met het groene en vrije uitzicht in de populaire woonwijk Kerkakkers begin je hier direct met een heerlijke woonbasis! Nu is het alleen nog tijd om jouw eigen woonideeën toe te voegen. Deze verrassende hoekwoning met maar liefst 115 m<sup>2</sup> woongenot, een fraaie serre en ruime garage wacht op een frisse nieuwe touch.

Wat deze plek zo uniek maakt is het mooie hoekperceel van maar liefst 293 m<sup>2</sup>, met rondom een fijne connectie tussen binnen- en buiten. Binnen verrast de ruimte direct, mede dankzij de later gerealiseerde serre. Boven wachten drie fijne slaapkamers, met zelfs de mogelijkheid om er vier van te maken.

**SOORT WONING:**  
HOEKWONING

**ENERGIELABEL:**  
E

**BOUWJAAR:**  
1961

**WOONOPPERVLAKTE:**  
115m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
411m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
293m<sup>2</sup>



En alsof dat nog niet genoeg is, wordt het plaatje compleet gemaakt door de achter- en zijtuin, de ruime garage van maar liefst 20 m<sup>2</sup> én de eigen oprit!

# ENTREE

De tuin loopt speels rondom het huis en geeft je direct een groen en warm welkom bij de voordeur. Nieuwsgierig geworden? We nemen je graag mee naar binnen om samen de mogelijkheden van dit fijne huis te ontdekken.

## Hal

Eenmaal binnen voelt het meteen goed in de nette entreehal van de woning! De fraaie tegelvloer in combinatie met de neutrale wandafwerking en stijlvolle houten lambrisering zorgt voor een warme eerste indruk. Aan de rechterzijde hang je eenvoudig je jas op en recht voor je ligt de woonkamer al op je te wachten.

Maar voordat we daar een kijkje nemen, blijven we nog even in de hal. Hier vind je namelijk de praktische trapkast, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping én de nette toiletruimte, compleet met toilet, fonteintje en zelfs een ingebouwde muziekbbox, hoe leuk is dat!



# WOONKAMER EN KEUKEN

De woonkamer en keuken waren voorheen van elkaar gescheiden, maar zijn inmiddels samengevoegd tot één fijne, open leefruimte. Dit zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel en biedt volop mogelijkheden voor jouw eigen inrichting.

De woning beschikt over een typische doorzonkamer, met aan de voorzijde een mooi vrij en groen uitzicht. Aan de tuinzijde is de eethoek gesitueerd, waar je met gemak een 6-persoonstafel plaatst. Dankzij de grote raampartij met HR++ beglazing (later geplaatst) valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen.

Zoals eerder benoemd, zorgt de open verbinding met de keuken voor extra ruimte en gezelligheid. De keuken is uitgevoerd in een neutrale

wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits keramische kookplaat, een losse vaatwasmachine, koelkast, afzuigkap en spoelbak. Hoewel de keuken wat gedateerd is, functioneert deze nog prima en biedt de ruimte juist volop kansen om hier jouw eigen woonwensen en stijl tot leven te brengen!

In zowel de woonkamer als de keuken vind je een karaktervolle tegelvloer, rustige wanden en een neutraal plafond met inbouwspots.









Serre  
Grenzend aan de keuken vind je een later gerealiseerde aanbouw met volop glas, wat zorgt voor een fantastische connectie met buiten. Loop je rechtdoor, dan sta je zo in de tuin.

Sla je linksaf, dan ontdek je de verrassing van het huis en dat is de verrassend ruime serre! Een prachtige plek waar binnen en buiten naadloos samenkomen en waar je het hele jaar door geniet van het groen. In de serre vind je een nette lichte tegelvloer, elektrische screen, elektra, radiatoren, een loopdeur naar de zijtuin en een schuifpui richting de achtertuin.

# EERSTE VERDIEPING

Ook boven word je verrast door het lichte en fijne gevoel! De verdieping is momenteel ingedeeld met twee slaapkamers en een compacte badkamer aan de voorzijde.

Aan de tuinzijde zijn de ramen voorzien van zonneluifels, terwijl de voorzijde is uitgerust met handbedienbare rolluiken.

## Slaapkamers

We lopen meteen door naar de master bedroom en die naam is hier meer dan terecht! Wat een ruimte! Ooit waren dit zelfs twee aparte kamers en dat is indien gewenst eenvoudig weer te realiseren.

De afwerking is neutraal gehouden, met vloerbedekking, een lichte wandafwerking en een systeemplafond met inbouwspots. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van een zee aan licht. Handig detail, deze kamer beschikt over een eigen wastafelmeubel, perfect voor een vlotte ochtendroutine.

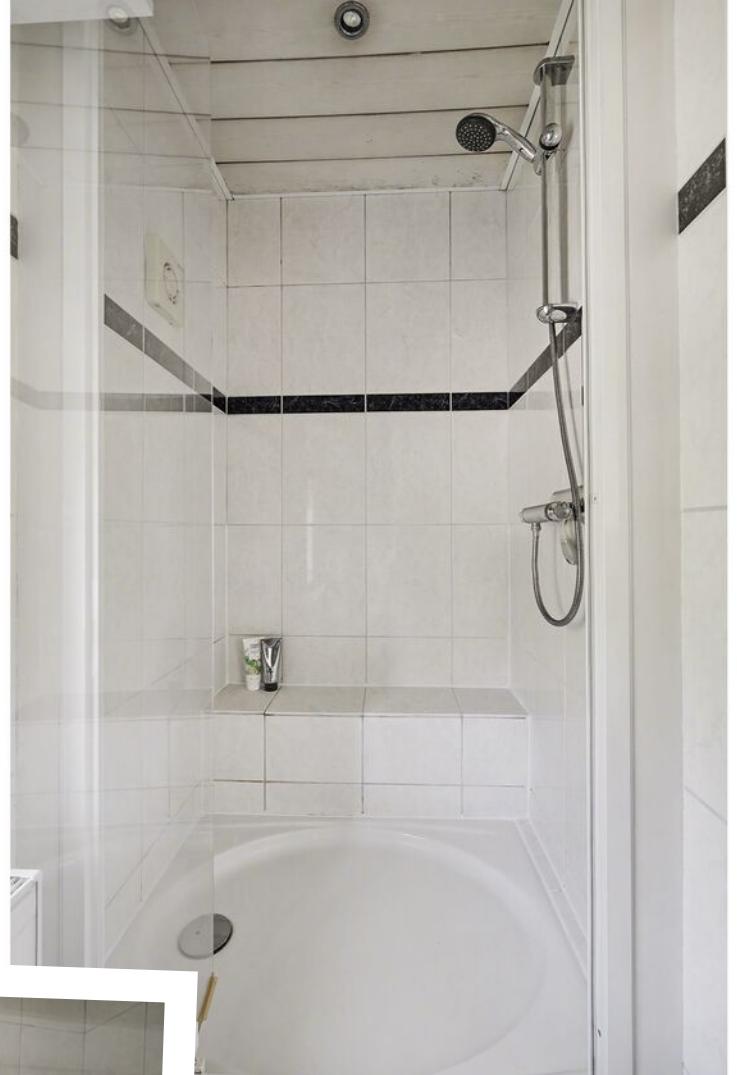
Wil je het zonnetje even buiten houden? Dan is er een fijne extra: zonneluifels! Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping aanwezig.

De tweede slaapkamer is wat compacter van formaat, maar zeker prettig in gebruik. Net als de andere kamer is deze netjes afgewerkt en voorzien van een praktische inbouwkast. Ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor!









De kleinste, maar zeker een van de belangrijkste ruimtes op deze verdieping, dat is de badkamer aan de voorzijde! Deze is volledig betegeld, praktisch ingedeeld en voorzien van een sanibroyeur toilet, een douchecabine, een spiegel, radiator en een plafond met inbouwspots. Heb jij je inspiratie al klaar liggen om hier jouw droombadkamer van te maken? Wij zijn benieuwd!

Klaar voor nog meer ruimte? Dan nemen we je graag mee naar de tweede verdieping!



## TWEEDE VERDIEPING

Dankzij de vaste trap is deze verdieping eenvoudig bereikbaar en dat is zeker een plus! Een prachtig detail in de trapopgang is het glas-in-loodraam, dat direct de aandacht trekt. Op de voorzolder vind je volop bergruimte, de Nefit cv-installatie én een groot dakvenster dat zorgt voor fijn natuurlijk daglicht.

### Slaapkamer

De derde slaapkamer met laminaatvloer is ook weer fijn van formaat en praktisch in te delen. Op dit moment in gebruik als opslagruimte, maar met een kleine aanpassing tover je dit zo om tot een volwaardige slaapkamer!

Aan weerszijden van de kamer is kastruimte aanwezig onder de knieschotten en het dakvenster zorgt voor een heerlijke lichtinval. Dat voel je meteen zodra je hier binnenstaat!



# ACHTERTUIN

De achtertuin is heerlijk knus en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en beschikt over een fijn zonnig terras. Even uit de zon? Dan biedt de zonneluifel aan de achtergevel uitkomst! Via de gesloten achtertuin loop je zo door naar de poort richting de oprit. Maar ook de garage is hier direct bereikbaar en die is echt multifunctioneel te noemen met ruim 20 m²!

De garage ligt aan de achterzijde van het perceel en beschikt over een elektrische deur naar de oprit, een gootsteen, wateraansluiting, een radiator, elektra en aansluitingen voor wasmachine en droger. Super praktisch dus!

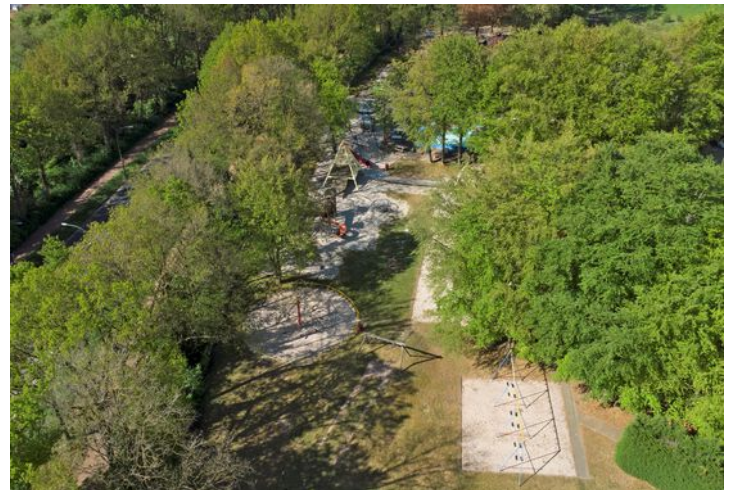
De tuin aan de serrezijde ligt aan de zijkant van het huis en is op een groene, sfeervolle manier aangelegd met een gazon en een diversiteit aan vaste planten. Maar ook aan deze zijde kun je eenvoudig een tweede terras creëren met een mooi groen uitzicht. Ook aan praktisch gemak is gedacht, met een handig buitenkraantje als extra detail.

Nog een fijne extra van deze tuin is dat deze is voorzien van een beregeningsinstallatie in zowel de zij- als voortuin.

De vrijstaande houten berging aan de zijkant van het huis maakt het buitenleven extra praktisch en biedt ruimte voor al je tuinspullen.







# BIJZONDERHEDEN

## Locatie

Gelegen in de populaire woonwijk Kerkakkers woon je hier aan een brede, rustige straat met vrij uitzicht op een groen plantsoen. Parkeren kan eenvoudig voor de deur en ook elektrisch laden is dichtbij mogelijk.

In de nabije omgeving vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, openbare speeltuintjes in de wijk, speeltuin Geenhoven en verschillende sportfaciliteiten. Ook het gezellige en bruisende centrum van Valkenswaard ligt op korte afstand, met een breed aanbod aan horeca, winkels en cultuur.

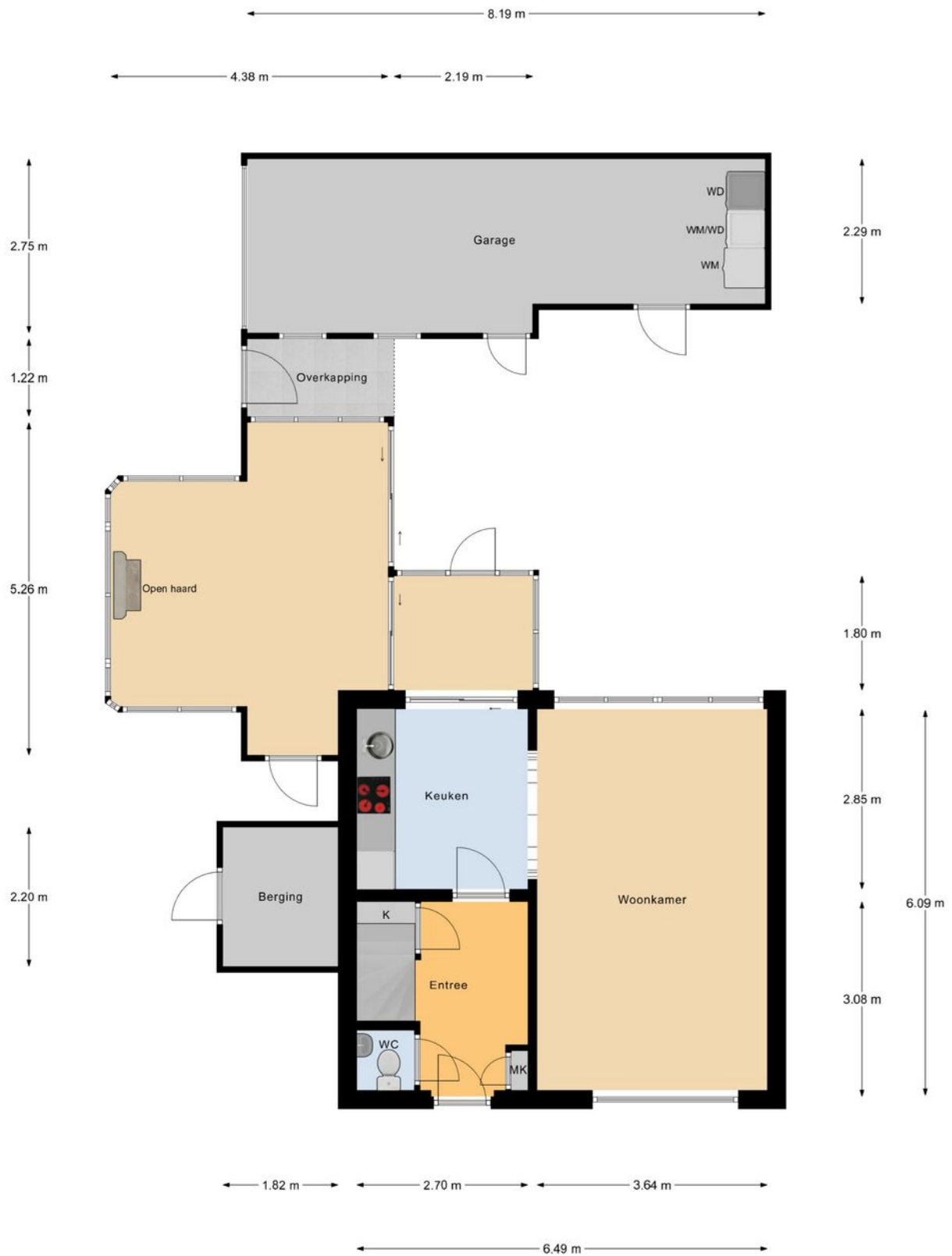
Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Vanaf Le Sage ten Broekstraat 25 ben je snel onderweg richting Eindhoven en omliggende plaatsen via de nabijgelegen uitvalswegen. Ook een bushalte bevindt zich op loopafstand, wel zo praktisch!

## Kenmerken

- Bouwjaar 1961;
- Energielabel E
- 115 m<sup>2</sup> pure woongenot!
- Gelegen op een mooi hoekperceel van maar liefst 293 m<sup>2</sup>
- Nefit cv-installatie (2017)
- Het woonhuis heeft gedeeltelijk houten- en kunststofkozijnen met gedeeltelijk isolerende en HR++ beglazing
- Een royale serre met een heerlijke gevoel van buitenleven
- Een fijne, ruime garage van ruim 20 m<sup>2</sup>, niet alleen ideaal om te klussen maar ook om je was te draaien
- De woning is rondom voorzien van diverse rolluiken, zonnescreens en nette luifels.

We draaien er niet omheen, dit is een woning die wat liefde aandacht kan gebruiken. Maar geloof ons de mogelijkheden zijn eindeloos! Niet langer twijfelen, haal je behang in huis en maak van dit fantastisch gelegen huis JOUW nieuwe thuis!

# PLATTEGROND



## Begane Grond

betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

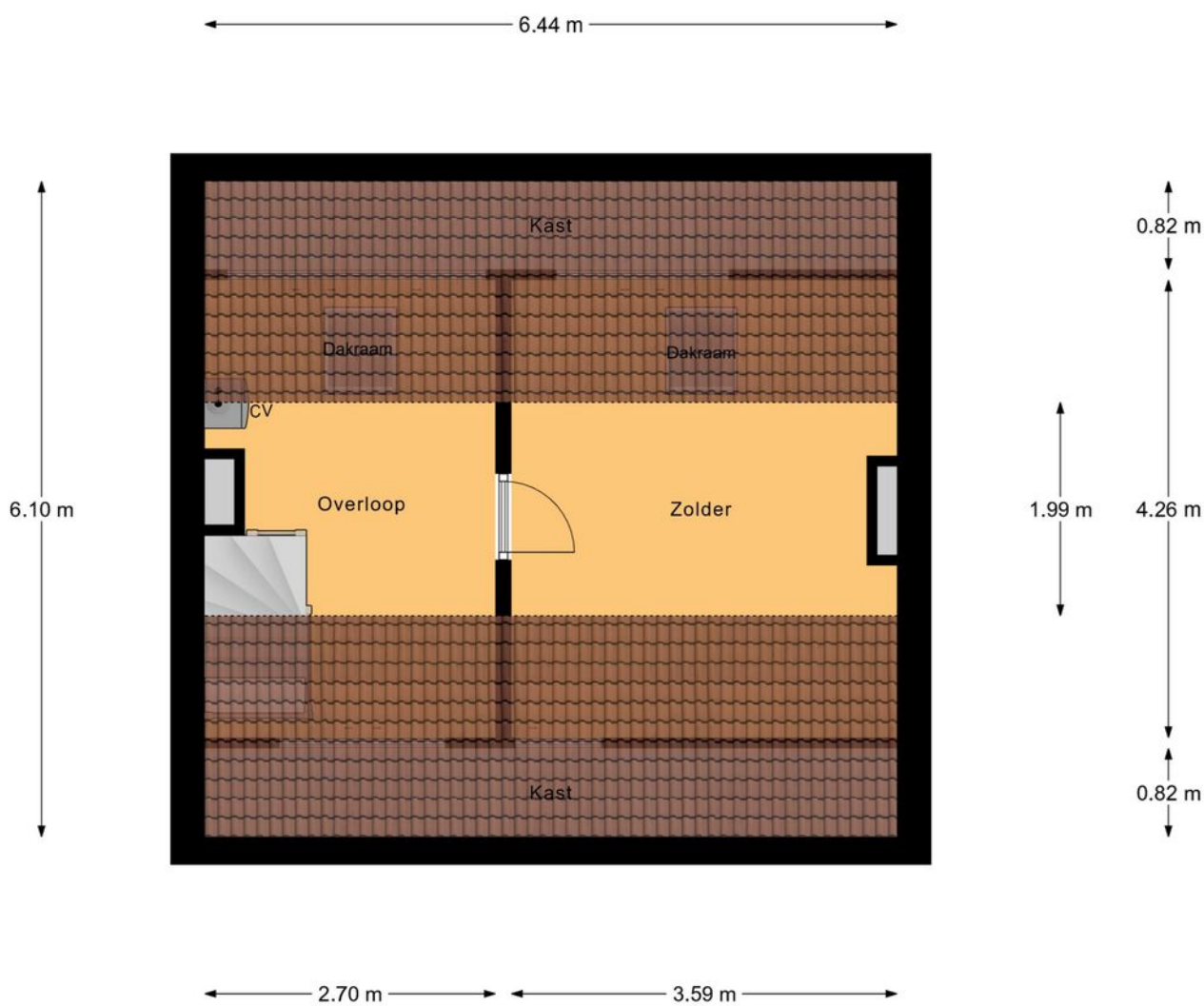
# PLATTEGROND



## 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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Valkenswaard	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1241	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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](mailto:info@revastmakelaardij.nl)

[www.revastmakelaardij.nl](http://www.revastmakelaardij.nl)