

Te koop in Bladel

# VALERIAAN 17

Moderne, royale en instapklare gezinswoning!



**Roijmans Makelaardij**

TEL. 0497380103

roijmans.nl

info@roijmans.nl



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2014

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 111 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 115,15 m<sup>2</sup>

Inhoud 380 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 5,4 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan park  
In woonwijk  
Nabij school  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Oosten

Heeft een achterom Ja

# Kenmerken

Staat	Prachtig aangelegd
-------	--------------------

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Atag
----------	------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2014
----------	------

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	--

Heeft airco	Ja
-------------	----

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Kenmerken

Woonoppervlakte

115.15m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

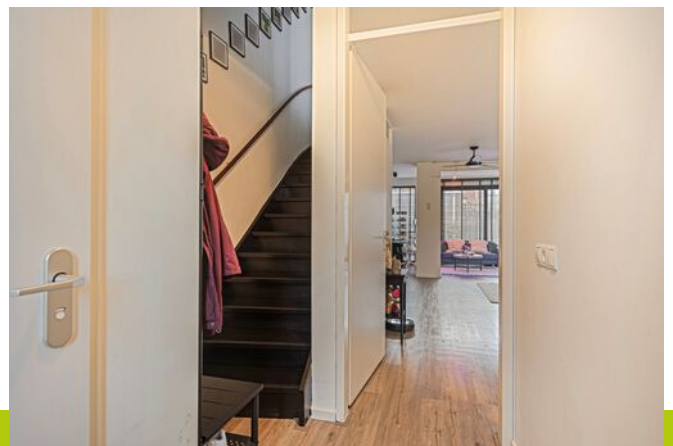
111m<sup>2</sup>

Inhoud woning

380m<sup>3</sup>

Energie label

A



# Omschrijving

Leuk dat je geïnteresseerd bent in deze royale en moderne woning aan de Valeriaan 17 te Bladel! Deze woning met berging ligt op een prachtige een prachtige woonlocatie met vrij uitzicht op een groen plantsoen en op korte afstand van de scholen en het centrum van Bladel. De woning heeft een grote uitgebouwde woonkamer en open keuken op de begane grond. Op de eerste verdieping tref je de badkamer en 3 slaapkamers. Vaste trap naar een royale tweede verdieping met royale 4e slaapkamer. Deze moderne woning heeft een compleet isolatiepakket met label A in combinatie met vloerverwarming maakt het comfortabel wonen!

Alle informatie incl. data-room en biedingsformulier is te vinden op: [Valeriaan17.nl](http://Valeriaan17.nl)

## Historie:

Het oorspronkelijk bouwjaar van deze woning is 2014. In september 2021 zijn er 13 zwarte zonnepanelen geplaatst van 360 Wp per paneel. Deze panelen zijn gehuurd voor een vaste periode van 15 jaar voor een vaste huurprijs per maand van € 77,60 wat een besparing oplevert van € 428,64 per jaar. De huurovereenkomst van de panelen dient op naam van de nieuwe koper te worden gezet. De zonnepanelen zijn desgewenst ook over te nemen. In 2022 is de woning uitgebouwd over de volledige breedte, is een grote dakkapel geplaatst voorzien van kunststof kozijnen en er is een royale 4e slaapkamer gerealiseerd op de tweede verdieping. In februari 2024 is er een airco geplaatst in de slaapkamer op de tweede verdieping, deze airco kan verwarmen en koelen.

## Indeling:

Begane grond: Hal met trap naar de eerste verdieping. Volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fontein.

Royale woonkamer die meer dan voldoende ruimte biedt aan een eet- en zitkamer. De woonkamer is voorzien van een vaste kast en in 2022 uitgebouwd en is er een aluminium schuifpui geplaatst naar de tuin, de aanbouw is multifunctioneel te gebruiken voor o.a. thuiswerken of als verblijf voor de kinderen!

Open keuken met inbouwkeuken in hoekopstelling voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi magnetron, vaatwasser en ingebouwde koelkast.

De begane grond is enorm ruim en netjes afgewerkt met PVC vloeren en tegelvoer in het toilet. De gestuikte wanden en bespoten plafonds zien er netjes uit, de plafonds in de aanbouw zijn gestuukt.



# Omschrijving

Eerste verdieping: Overloop met drie fraaie slaapkamers allen keurig afgewerkt met laminaatvloeren, stucwerk wanden, bespoten plafonds en kunststof draai-kiep ramen.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van inloopdouche voorzien van regen- en handdouche, toilet, designradiator en wastafel met spiegel, planchet en verlichting. Mechanische afzuiging aanwezig in drie standen in te stellen.

verdieping: Overloop met opstelling HR combi ketel Atag (2014), opstelling mechanische ventilatie en aansluitingen was- en droogmachine. De overloop is voorzien van laminaatvloer, kunststof dakkapel (2022) en afsluitbare bergkasten onder de schuinde van het dak.

Royale 4e slaapkamer voorzien van airco (2024) voor verwarmen en koelen, laminaatvloer, dakkapel (2022) met kunststof kozijn voorzien van draai- kiep raam, afsluitbare bergkasten onder de schuinde van het dak.

Tuin:

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. De tuin aan de achterzijde is voorzien van een moderne tegel met waterdrainage. Aan de achterzijde bevindt zich een berging met elektra en lichtpunten. Verder beschikt de woning over een achterom.

Bijzonderheden:

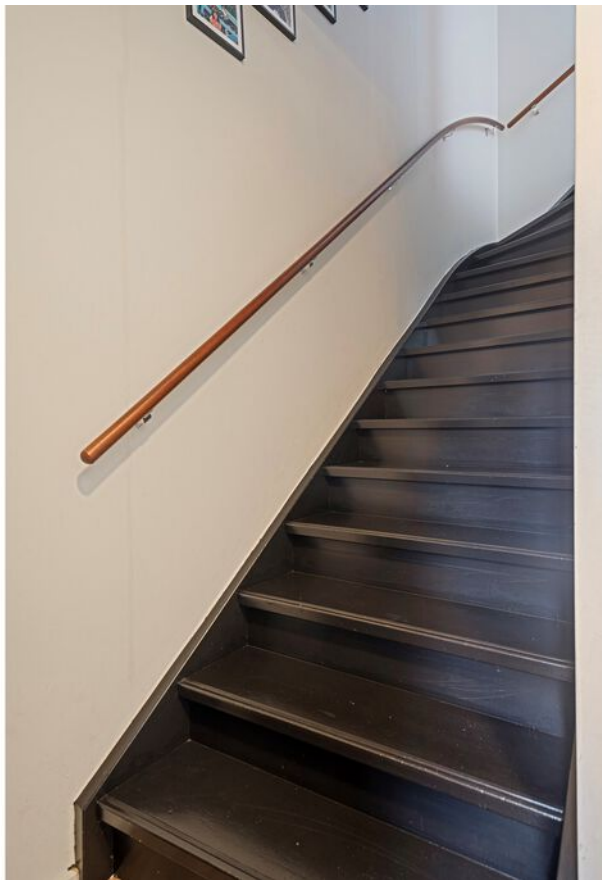
- Moderne, royale en instapklare gezinswoning
- De woning is voorzien van het complete isolatiepakket (energielabel A)
- De begane grond is nagenoeg geheel voorzien van een fraaie pvc vloer met vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met draai kantel mogelijkheden
- 4 slaapkamers aanwezig
- Uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval
- Tuin met eigen achterom en berging
- Uitstekende ligging aan de rand van de gewilde woonwijk "De Biezen" met diverse groen- en speelvoorzieningen
- Op fietsafstand van het bruisende centrum van Bladel.

Wonen in Bladel:

Bladel is een dorp tussen de bossen en de heide met een voorzieningenniveau dat zich kan meten met een stad en op slechts zo'n 25 km van Eindhoven. ASML, High Tech Campus en het Maxima Medisch Centrum zijn 20-25 autominuten.





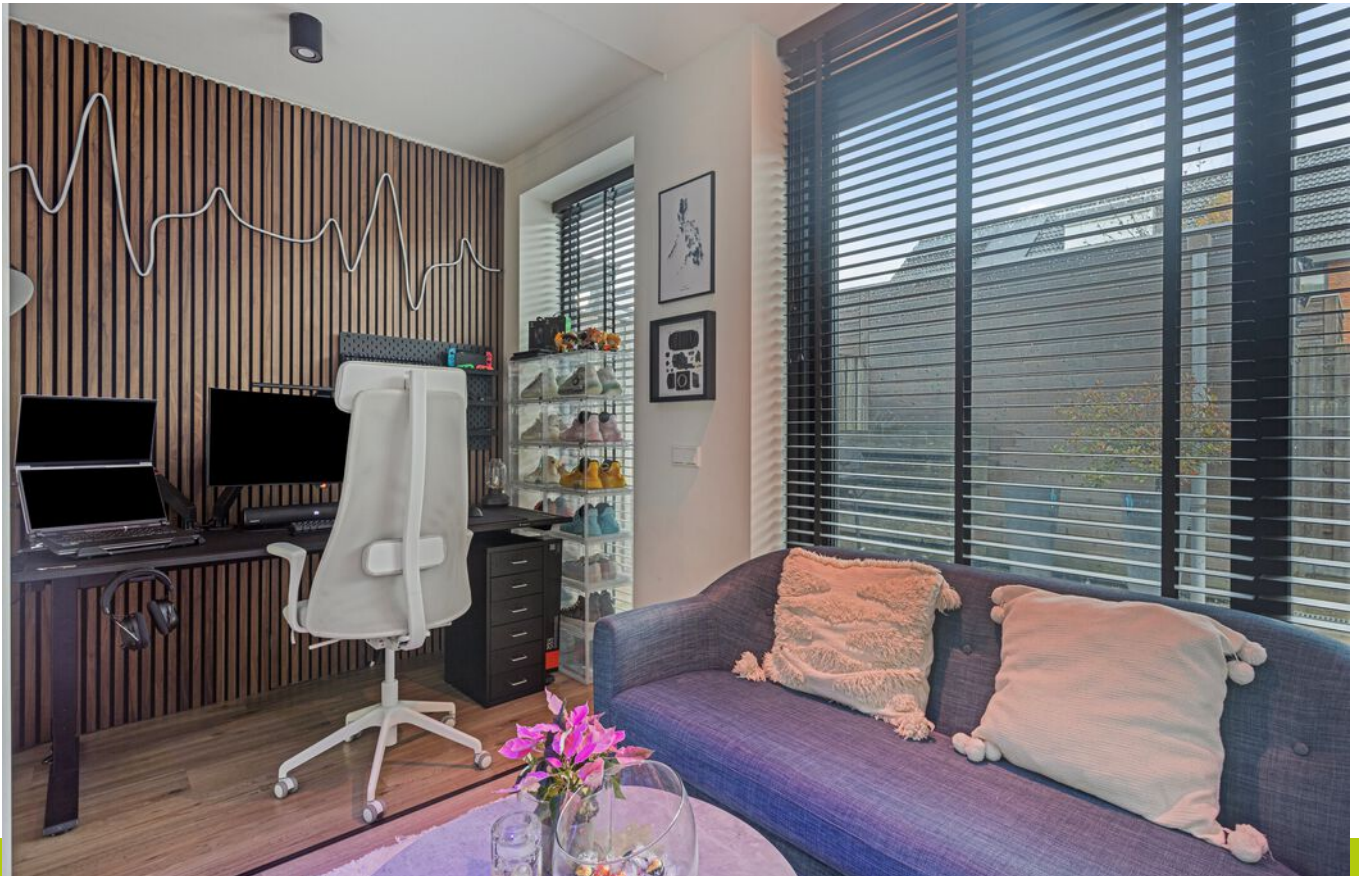














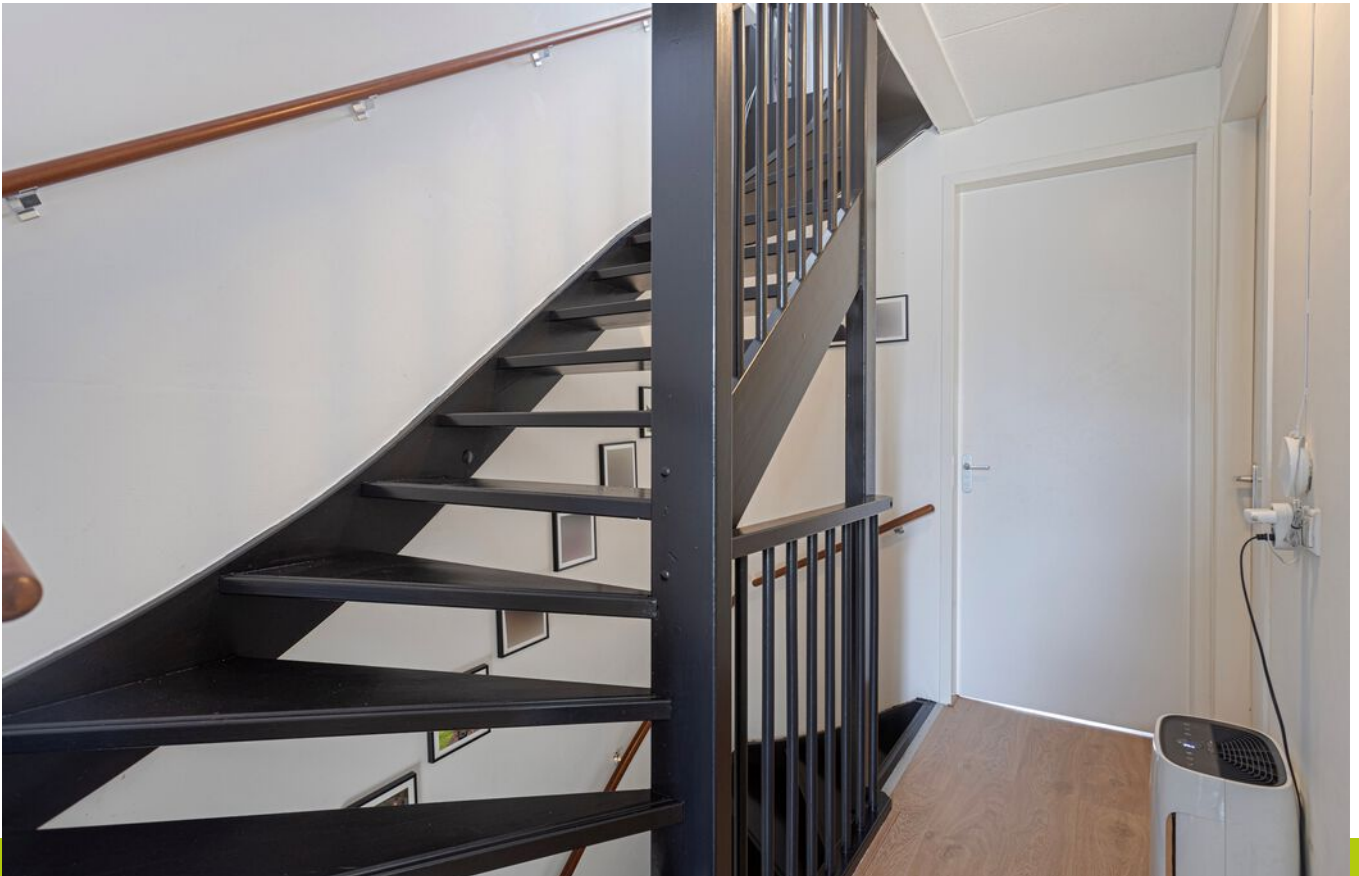








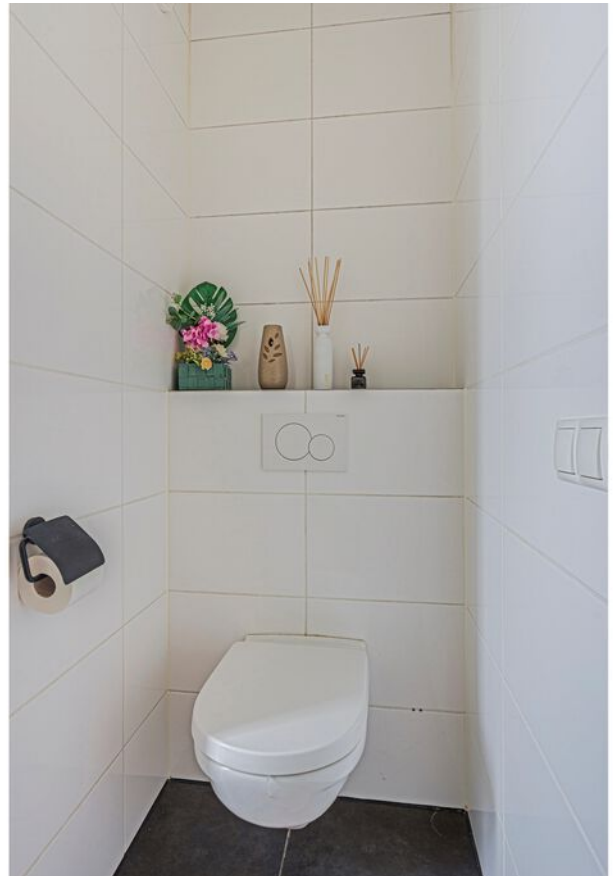




















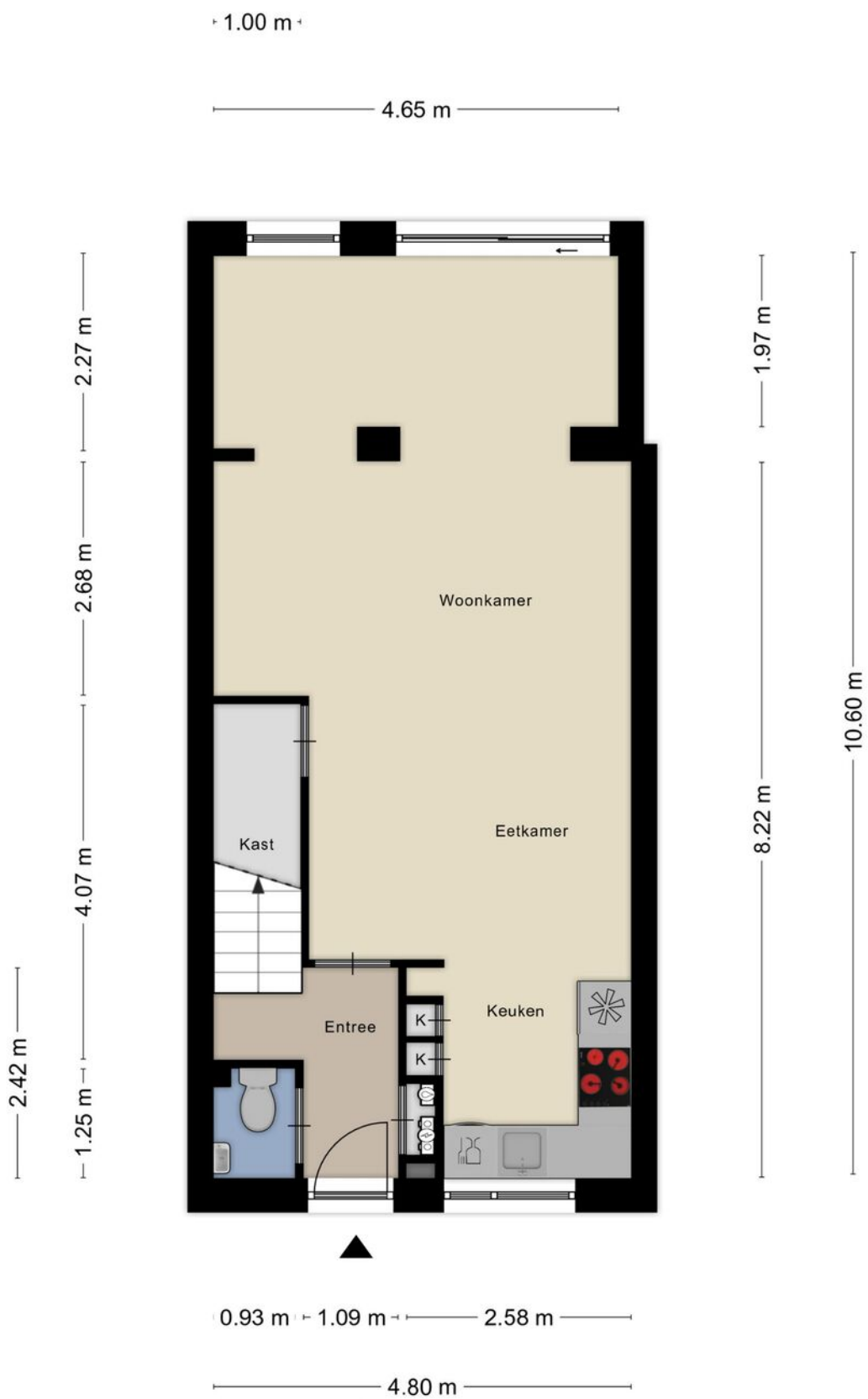








# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

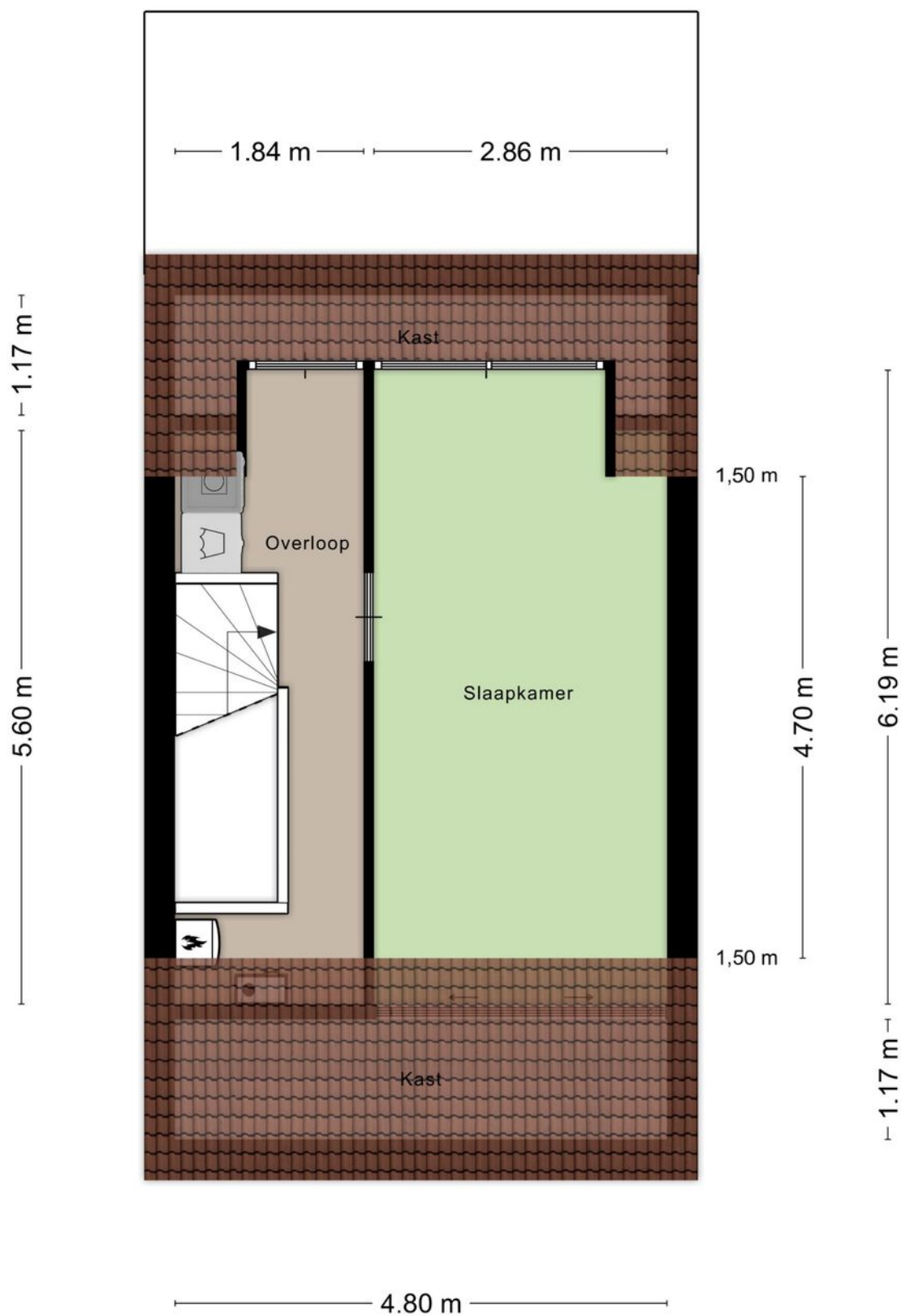
# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

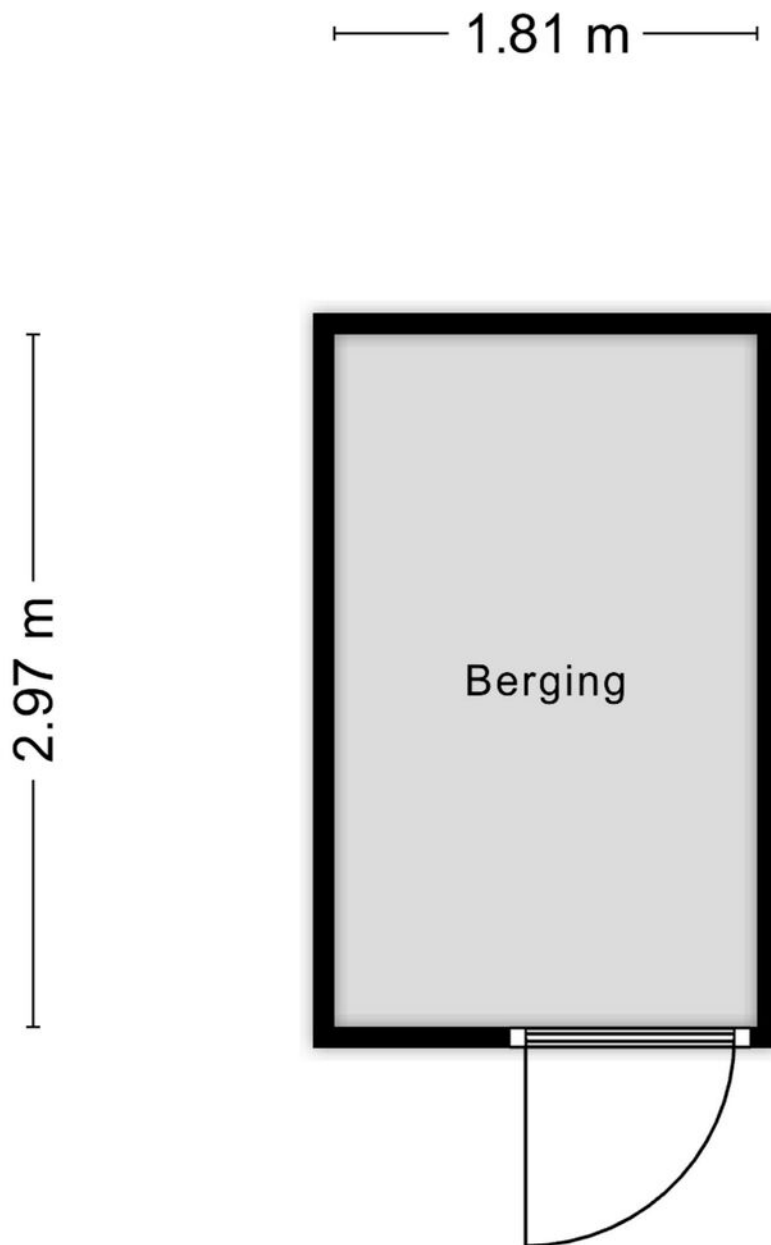


# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roijmans

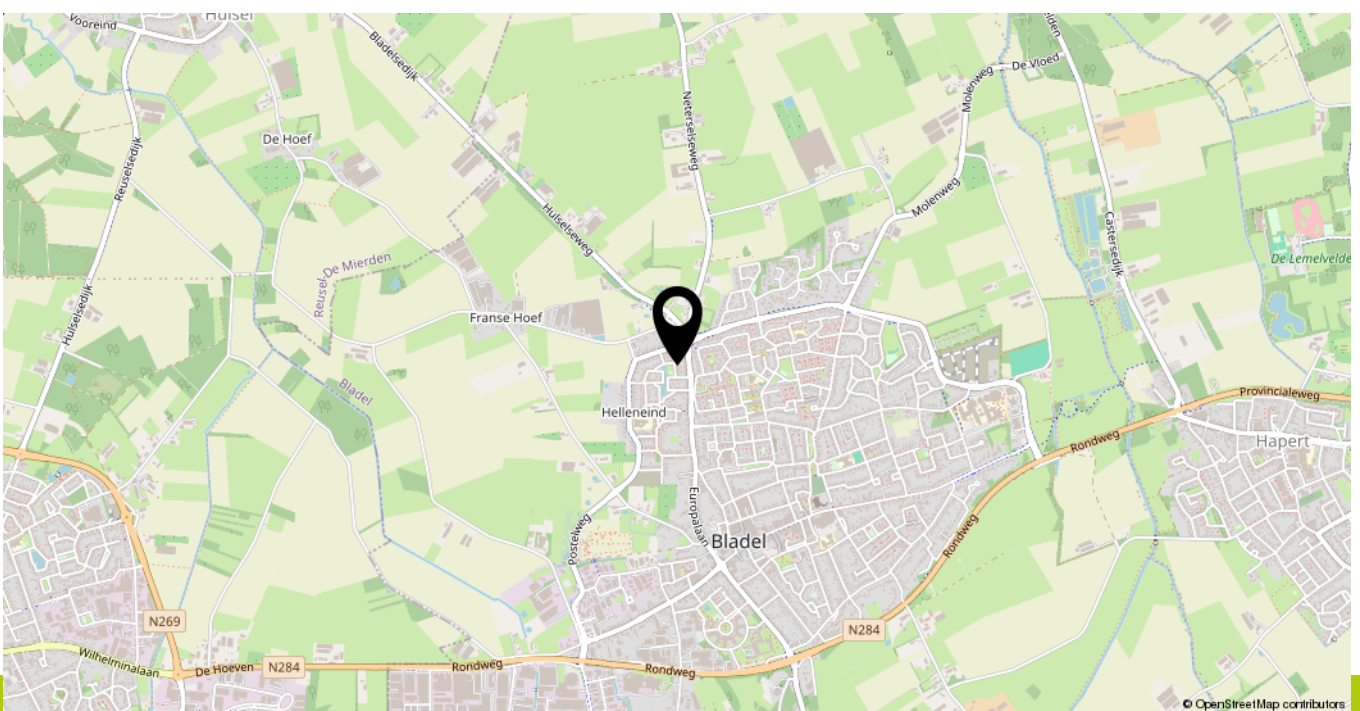
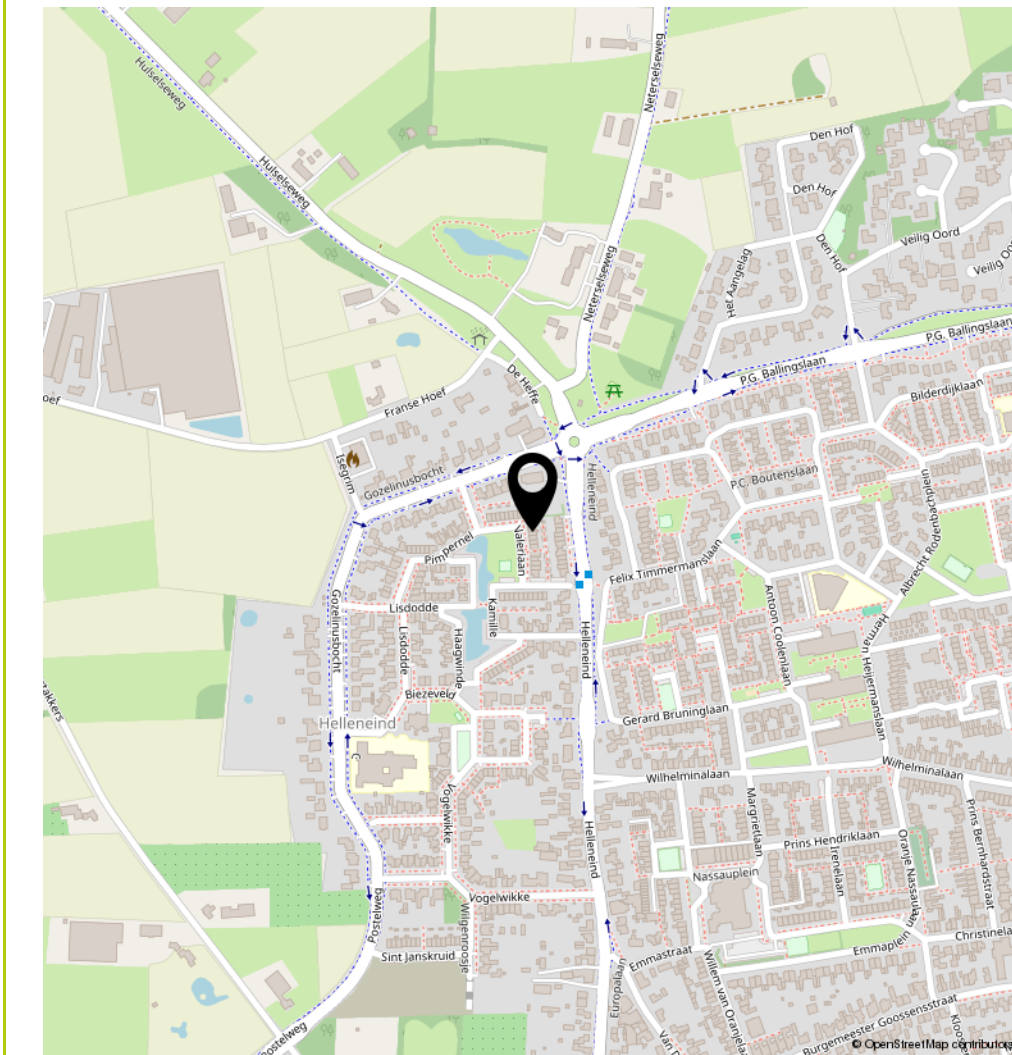


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bladel	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2524	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2024  
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.

# Locatie op de kaart





# Heeft u interesse in **Valeriaan 17?**

Kijk op [Valeriaan17.nl](http://Valeriaan17.nl) of bel met ons kantoor!



## **Roijmans Makelaardij**

Horizon 6  
5531 BG Bladel

TEL. 0497380103  
[roijmans.nl](http://roijmans.nl)  
[info@roijmans.nl](mailto:info@roijmans.nl)

