



**BI** BEST *Matt Andreoli*  
INTERMEDIAR  
VASTGOED MAKELAARDIJ

De Vlasroot 13, Valkenswaard





## *De Vlasroot 13. Valkenswaard*

Volledig, onder architectuur, vrijstaand karakteristiek in boerderijstijl gebouwd familiehuis (147 m<sup>2</sup> woonopp.) Ontworpen met aandacht voor detail en gebruikmakend van oude elementen biedt deze woning een traditionele charme en eigentijdse voorzieningen. Gelegen op een fraai aangelegd perceel van 882 m<sup>2</sup> En met een ruime entree, living met allesbrander, gesloten eetkeuken, bijkeuken en een royale garage. Op de verdieping 4 slaapkamers en badkamer en op de 2e, verdieping een zolder. Oprit en garage. Op steenworp afstand van het gezellige centrum.



*"Combinatie van historische charme en hedendaags comfort!!"*

### **Kenmerken**

Woonoppervlakte	ca. 147m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 882m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1979
Inhoud	ca. 720m <sup>3</sup>

### **Bijzonderheden**

- Gelegen op rustige locatie in de zeer gewilde woonwijk de Turfberg-Zuid. Op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen en goede verbinding met de uitvalswegen. De bossen en sportfaciliteiten op loopafstand bereikbaar.

Genoemde maten en gegevens zijn slechts een indicatie, derhalve kunnen hieraan geen rechten ontleend worden.

## *Begane Grond*

Begane grond:

Stap binnen in de prachtige hal. De oude eiken trap vormt het middelpunt van deze ruimte een meester in vakmanschap en geschiedenis. Hier vind je ook de meterkast met daarnaast de handige garderobenis en separaat toilet.

In de sfeervolle woonkamer geniet je van de warmte van de allesbrander. De openslaande tuindeuren brengen het buitenleven naar binnen. De eikenhouten balken, afkomstig uit de haven in Frankrijk geven de woonkamer een uniek en karaktervol uiterlijk. De vloer met vloerverwarming is gelegd met prachtige oude plavuizen die hun oorsprong vinden van een kasteel in France! Deze authentieke elementen dragen bij aan de warme en rustieke sfeer van de ruimte.

De gezellige woonkeuken biedt u fraai uitzicht op de tuin en heeft een L-vormige keukenopstelling compleet met apparatuur.

Doorgang naar praktische bijkeuken met CV, stortbak, bergkast en ruime kelderkast. Loopdeur naar buiten en toegang tot garage. Ruime verwarmde garage met openslaande deuren. Voorzien van elektra, regenpomp voor de besproeiing van de tuin en volop lichtinval door middel van ramen.









































## *Eerste verdieping*

1e Verdieping:

Vanuit de hal met prachtige eiken trappenhuis toegang tot de 1e verdieping.

Ruime overloop en 4 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer rechtstreeks toegang heeft tot de badkamer en ingebouwde kasten heeft.

De en-suite badkamer is ook toegankelijk via de overloop en is nog in de stijl van het bouwjaar en is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en toilet.

2e Verdieping:

Grote bergzolder middels vlizotrap te bereiken.

































# Tuin

Tuin:

Buiten kunt u volop genieten van de adembenemende aangelegde tuin rondom met hagen, gazon, borders en terrassen waaronder 1 overdekt terras en een tuinhuis te gebruiken als fietsenstalling werkruimte of voor het opslaan van uw tuingereedschap. De tuin is voorzien van een automatische beregeningsinstallatie en aan de voorzijde is een oprit met volop parkeer mogelijkheid.































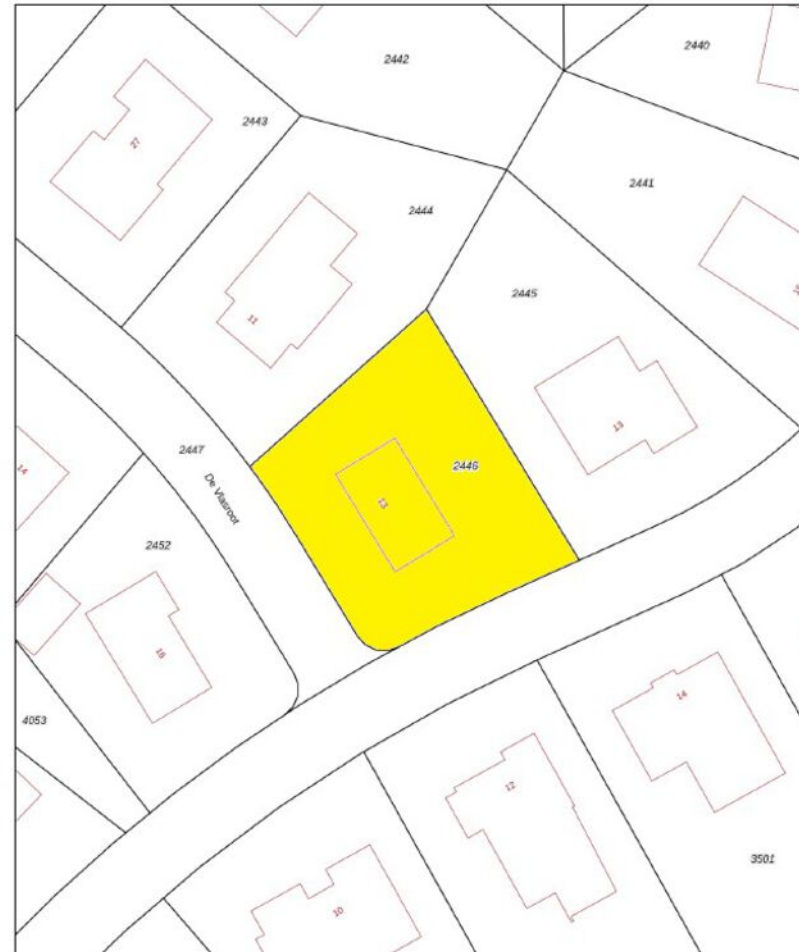







# Kadaster

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valkenswaard	
25	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2446	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidend uitspraak, geleverd op 9 februari 2024.  
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitspraak 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 databankrecht.



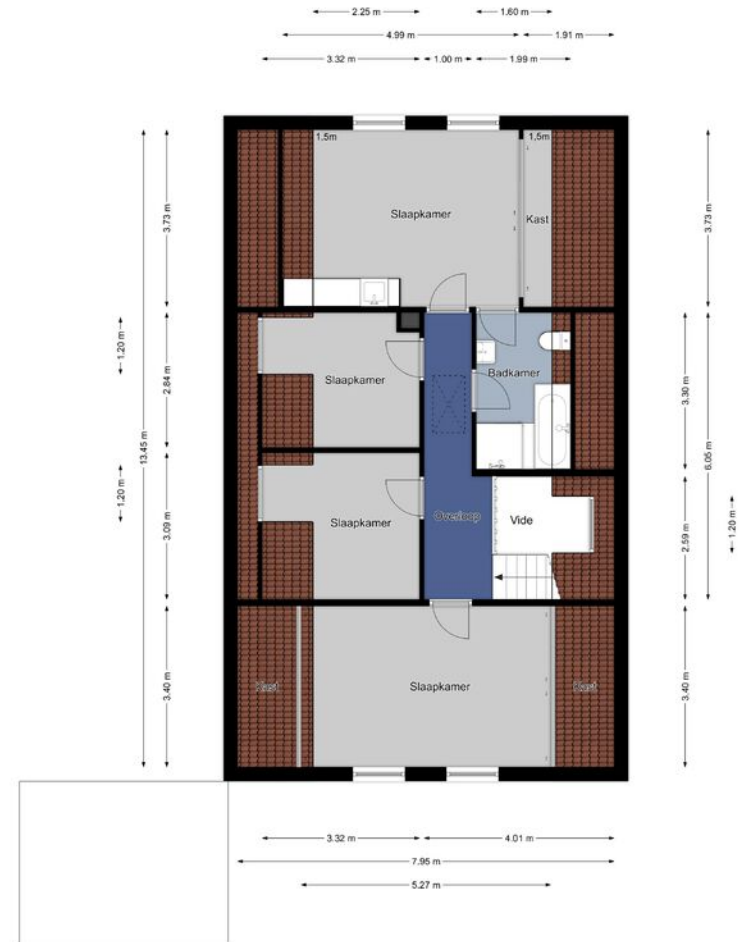
# Begane grond



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie

# Eerste verdieping

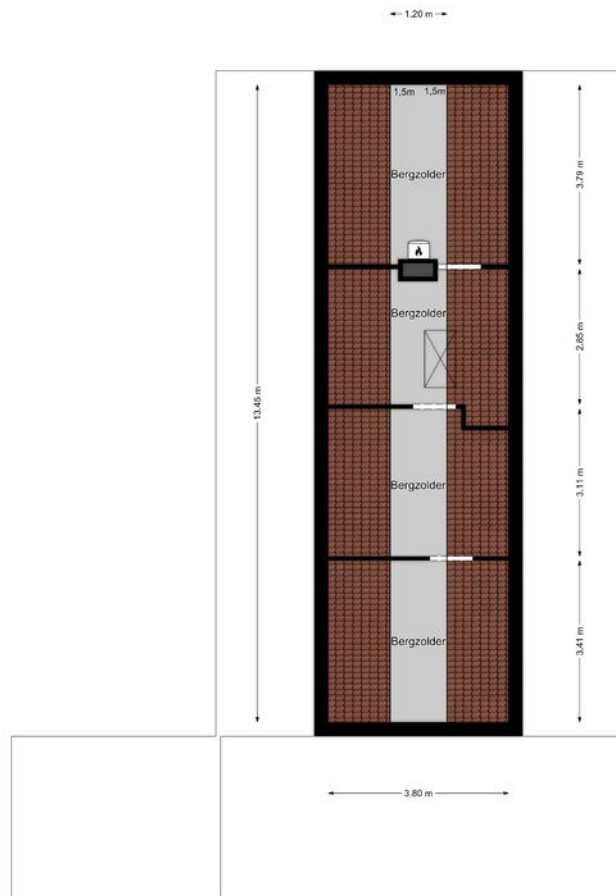


## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie



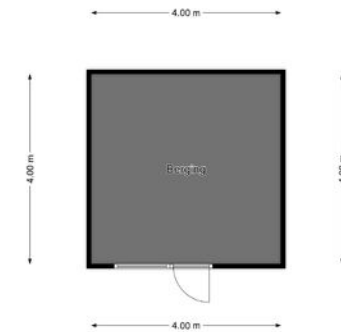
## Tweede verdieping



### Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie

## Berging



### Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MakeRS Vastgoedpromotie













**BI** BEST *Matt Andreoli*  
INTERMEDIAIR  
VASTGOED MAKELAARDIJ

## Best Intermediair Vastgoed Makelaardij

Valkenswaardseweg 2  
5595 CB LEENDE  
Nederland

Telefoon: 040-2062651  
Website: [bivastgoed.nl](http://bivastgoed.nl)  
E-mailadres: [info@bivastgoed.nl](mailto:info@bivastgoed.nl)