



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven

 Prachtig wonen in Kamersven

 5 slaapkamers, 3 badkamers

 Slaap- & badkamer BG

Inhoud: 1142 m³

Woonoppervlakte 262 m²

Perceel: 1650 m²

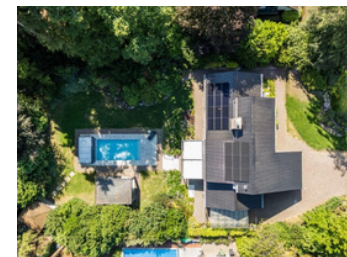
Energielabel: A

De verkoper aan het woord:

"Wij zijn verknocht aan onze mooie villa midden in de bossen. We hebben al die jaren genoten van alle ruimte, rust en vrijheid in en om het huis. De slaap- en badkamer en het nieuwe zwembad zijn heerlijke extra's.

We wensen de nieuwe eigenaren hier net zoveel woonplezier!"

TE KOOP



Valkenlaan 36, Maarheeze

Wonen in het groen van Landgoed Kamersven, met ruimte en privacy in overvloed.

Op een prachtige plek midden tussen de bossen ligt deze royale, uitstekend onderhouden villa op een zonrijk perceel van maar liefst 1.650 m². Een huis dat door de jaren heen met veel zorg is uitgebreid en verduurzaamd met 21 zonnepanelen en een warmtepomp, en inmiddels maar liefst 262 m² woonoppervlak biedt. Binnen verrast de woning met haar ruimte en veelzijdige indeling. De riante living met kamerhoge raampartijen kijkt rondom uit op het groen, terwijl de slaap- en badkamer op de begane grond zorgen voor extra comfort én de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen. Op de verdieping bevinden zich nog vier royale slaapkamers en twee badkamers.

En dan buiten. De fraai aangelegde tuin gaat bijna vanzelfsprekend over in het omliggende bos en biedt volop privacy. Het recent aangelegde verwarmde zwembad met telescopische overkapping en het moderne poolhouse maken van de tuin een heerlijke plek om lange dagen buiten door te brengen.

Een bijzonder complete villa, op een plek waar rust, ruimte en natuur iedere dag vanzelfsprekend zijn.



OVER DE OMGEVING

Maarheeze is een typisch Brabants dorp met een rijk verenigingsleven en een hechte gemeenschap. Het dorp biedt uitstekende voorzieningen, waaronder een treinstation voor gemakkelijke verbindingen en een Brede School voor kwalitatief basisonderwijs en kinderopvang. De ligging nabij de A2 zorgt voor snelle toegang tot steden als Eindhoven en Maastricht. De snelle verbinding met Brainport in 25 kilometer is uitermate gunstig.

Landgoed Kamersven is prachtig gelegen in de bossen aan de rand van het dorp. In dit unieke woonbos zijn circa 90 villa's gebouwd en beslaat een oppervlakte van circa 100 hectare. Het Kamersven is op korte afstand gelegen van zowel de voorzieningen in het dorp, het treinstation, de sportvelden, de A2, en natuurgebied 'De Pan'.

Geniet in Maarheeze van de gezellige horeca, waar je kunt ontspannen in restaurant 't Hof van Mares', café 'Ons Lieske' en aan de gezellige bar van gemeenschapshuis "Smelt". Sportliefhebbers kunnen terecht bij de tennis/padel-, hockey- en voetbalclubs, gyms/sportclubs en overige (indoor-) verenigingen. De prachtige natuur in natuurgebieden 'De Pan' en 'Weerterbossen' nodigt uit tot wandelingen en fietstochten in een serene omgeving. Maarheeze combineert het beste van dorpse rust met moderne gemakken, waardoor het een ideale plek is om te wonen!



ENTREE & HAL

Een warm welkom begint in de hal die is voorzien van de meterkast en toiletruimte met closet en urinoir.



ONTVANGST-/ TV-KAMER

De hal staat in verbinding met de oorspronkelijke woonkamer die nu een multi-inzetbare ruimte is. Als extra tv-kamer, home-office, ontvangstruimte, *chillroom* of een andere gewenste. De ruimte staat in verbinding met de woonkamer en keuken en is voorzien van de trapopgang.



WOONKAMER

De riante living wordt letterlijk omarmd door het groen. Kamerhoge raampartijen en schuifpuien halen de tuin naar binnen en het hoge plafond versterkt het royale karakter van de ruimte. Met circa 50 m² biedt de L-vormige living volop plaats voor verschillende leefzones: een royale eethoek bij de gashaard, een comfortabele zithoek en daarnaast nog ruimte voor bijvoorbeeld een lees-, speel- of werkplek. De warme boeren plavuizen bij het eetgedeelte en de hardhouten parketvloer in de zithoek geven beide delen een eigen sfeer.



A purple circular logo with the white letters 'CM' inside.

Voel je thuis!

Bezichtigen? Bel 0495 - 58 88 88 of kijk op www.cranendoeckmakelaars.nl



KEUKEN

De keuken is uitgevoerd in een tijdloze, lichte kleurstelling met een granieten werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, Miele vaatwasser, kokendwater kraan, koelkast, keramische kookplaat en afzuigkap. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, maar vooral de verbinding met de aangrenzende tuinkamer maakt dit tot een heerlijke leefruimte.





TUINKAMER

De royale tuinkamer is dankzij de grote glazen puien bijzonder licht en biedt rondom zicht op de tuin. De karakteristieke tegelvloer in Portugese stijl geeft de ruimte extra sfeer. Via de glazen schuifdeuren loopt binnen moeiteeloos over in buiten, direct naar het overdekte terras. Wie droomt van een nog grotere leefkeuken vindt hier bovendien volop mogelijkheden om keuken en tuinkamer nog sterker met elkaar te verbinden.



BIJKEUKEN & GARAGE

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met een keukenblok met granieten werkblad, aansluitingen voor wasapparatuur en de verdeler van de vloerverwarming. Ook biedt de bijkeuken toegang tot zowel de aanbouw met slaap- en badkamer, als de dubbele, inpandige garage. Hier is er extra veel bergruimte, een elektrisch bedienbare garagedeur en een praktische zijdeur.



SLAAP- EN BADKAMER Begane grond

Een bijzonder waardevolle toevoeging aan de woning is de volwaardige slaapvleugel op de begane grond. Daarmee is de villa niet alleen ideaal voor een groot gezin, maar ook uitstekend voorbereid op comfortabel gelijkvloers wonen.

De royale slaapkamer beschikt over vloerverwarming en airconditioning en heeft dankzij de kamerhoge raampartijen en schuifpuien een prachtige verbinding met de tuin. De aangrenzende badkamer is voorzien van een douche en wastafelmeubel. Een luik geeft toegang tot de praktische bergverlating.





VERDIEPINGEN

Ook op de eerste verdieping verrast de villa met bijzonder veel ruimte. Dankzij de royale dakopbouw beschikt deze woonlaag over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een ruime inloopkast. Daarmee is er volop plaats voor een groot gezin, logees én werken aan huis, zonder concessies te doen aan privacy of comfort.

Een vlizotrap geeft toegang tot de praktische bergzolder, waar zich tevens de cv-combiketel (Vaillant 2017) bevindt. De woning is sinds 2025 ook voorzien van een hybride monoblock warmtepomp.



HOOFDSLAAPKAMER met BADKAMER-EN-SUITE

In de *masterbedroom* is er de luxe van een badkamer- en suite, inbouwkasten en airconditioning. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel en een ligbad.





SLAAPKAMER 2

De kamer die is ontstaan na de uitbreiding is geweldige toevoeging aan de ruimte. Met een oppervlakte van ruim 22 m² is dit een heerlijke slaapkamer of comfortabel home-office. De brede raampartij zorgt daarbij voor prettig daglicht en uitzicht op het omringende groen.



SLAAPKAMER 3 & 4 en EXTRA BADKAMER

Ook de derde en vierde slaapkamer zijn volwaardige kamers en beschikken beide over een praktische inbouwkast. Samen met de royale tweede slaapkamer en de hoofdslaapkamer biedt deze verdieping daarmee volop ruimte voor ieder gezinslid een eigen plek. De tweede badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Met twee badkamers op deze verdieping is ook het dagelijks comfort uitstekend geregeld.





BUITEN

Buiten wordt de bijzondere ligging van deze woning optimaal ervaren. Ruimte, rust en groen spelen hier de hoofdrol met het achtergelegen bos als decor. Vanuit het zonneterras en het beschutte, overdekte terras geniet je van een prachtig zicht op het verlaagde deel van de tuin met daarin de blikvanger van de tuin: het recent aangelegde zwembad, compleet met een warmtepomp en lage telescopische overkapping. Deze houdt het zwembad beschermt, helpt het water langer op temperatuur te houden én biedt de mogelijkheid om overdekt te zwemmen. Naast het zwembad staat een modern vrijstaand poolhouse met grote glazen puien en een overdekt terras. Een heerlijke beschutte plek om te loungen en ook op minder warme dagen van de tuin en het zwembad te genieten.



De tuin is mooi rondom het huis gelegen en uiterst verzorgd onderhouden. Met een gazon, beregeningsinstallatie met grondwaterput, volwassen bomen en volle borders die naadloos overgaan in de bossen die behoren tot het gezamenlijke bosgebied van het landgoed. De vrije ligging in de natuur en de privacy zijn hier bijzonder aangenaam. Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinhuis. Een robotmaaier draagt bij aan de conditie van het gazon.





Naast het huis bevindt zich een brede achterom met een praktische carport. Net als de achtertuin is ook de voortuin uitstekend verzorgd aangelegd. Op de royale oprit is ruimte voor meerdere auto's. Vanuit de woning wandel je direct de prachtige bossen van het Kamersven in voor een heerlijk ontspannen wandeling.





PLATTEGRONDEN begane grond



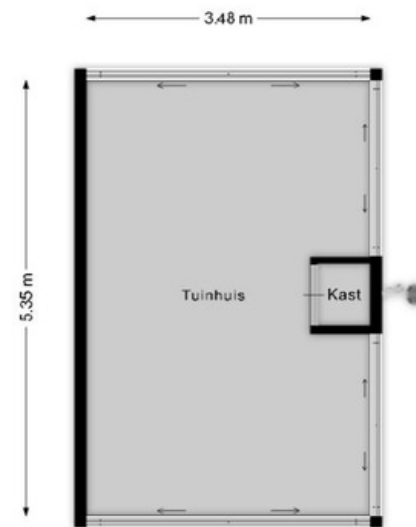
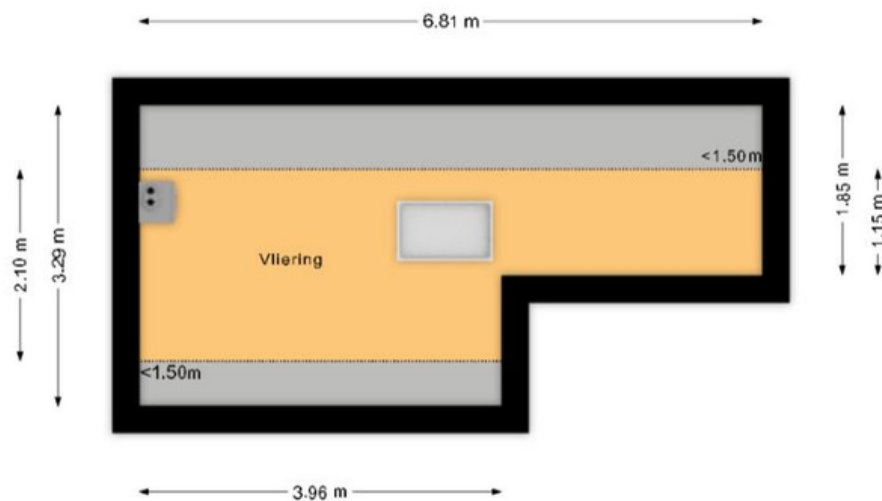


PLATTEGRONDEN eerste verdieping





PLATTEGRONDEN vloering & poolhouse





KADASTER





CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstereen

Klanten waarderen Cranendonck Makelaars met een

9,6



Review

"Natasha staat altijd klaar met advies en voor het beantwoorden van vragen. Ze is deskundig en neemt je veel zorgen uit handen. Beste makelaar die je je maar kunt wensen!"

Voel je thuis.

Leuk dat je deze woning hebt bezichtigd. Hopelijk heb je een goede indruk gekregen van het huis. Ook voor de verkoper zijn de bezoeken van kijkers spannend. **Graag vernemen we jouw bevindingen**, ook als de welbekende 'klik' er onvoldoende is.

Bij het maken van de afspraak heb je een uitnodiging gekregen om een **Move.nl** account te activeren. In Move.nl vind je alle informatie over het huis zoals de lijst van zaken, vragenlijst, brochure en het energielabel. Ook kun je hierin je interesse in de vorm van een bieding uiten.

Graag wijzen we je op een wettelijke bepaling. Er is pas sprake van een koopovereenkomst zodra beide partijen (koper en verkoper) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge of per mail bevestigde overeenstemming is niet voldoende.

Heb je nu ook een eigen woning? Ik kom graag vrijblijvend langs voor een verkoopadvies.

Andere woning gekocht? Als Register-Taxateur kan ik een NWWI gevalideerd taxatierapport voor je opstellen. Vakkundig en op korte termijn.

Ben je graag als eerste op de hoogte van het nieuwste woningaanbod? Maak gebruik van de gratis Zoekservice op cranendonckmakelaars.nl.

Tot ziens!

Natasha Kolstereen

Register Makelaar en Register Taxateur
Lid NVM



Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op **www.cranendonckmakelaars.nl**