



**BIBEST** *Matt Andreoli*  
**INTERMEDIAR**  
VASTGOED MAKELAARDIJ

Grensweg 4, Valkenswaard

## *Grensweg 4, Valkenswaard*

Werkelijk schitterend en recent gebouwd vrijstaand optimaal geïsoleerd landhuis op een bijzondere, mooie bedrijfslocatie met o.a. een grote living, fantastische luxe grote leefkeuken, slaap- en badkamer op de begane grond en een verdieping met 3 grote slaapkamers, complete 2e badkamer en een inloopgarderobe. Prachtig onder architectuur aangelegde tuin met optimale privacy, alle faciliteiten aanwezig voor het hobbymatig houden van paarden met o.a. paddock, weiland, 4 paardenboxen en een schuilstal. Aansluitend een vrijstaande loods/werkplaats inclusief een luxe kantoorruimte (ideaal voor bedrijf aan huis).





## *Wonen, werken én paarden houden op toplocatie in Valkenswaard!*

### **Kenmerken**

Woonoppervlakte	ca. 221m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 10290m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2018
Inhoud	ca. 1068m <sup>3</sup>

### **Bijzonderheden**

- Volledig omheind met een prachtig aangelegde, met hout afgezette weide en paddock.
- Grote (ca. 338 m<sup>2</sup>) vrijstaande loods/ werkplaats aanwezig inclusief kantoorruimte.
- Energie neutrale woning met aardwarmte en maar liefst 60 zonnepanelen aanwezig.
- Energielabel A++++.
- Huidige hoofdbestemming is "Bedrijven", de gemeente staat open voor het omzetten naar de bestemming "Wonen".

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

## *Begane grond*

### Hal:

Schitterende ontvangsthal met vide, eikenhouten vloer, granieten trap met vloerverwarming.

### Living:

Prachtige living eikenhouten vloer, dubbele openslaande deuren naar de tuin en overdekt terras en sfeervolle gashaard zowel in de living als onder het overdekt terras. Vanuit de living schitterend weids uitzicht over de weilanden. Via stalen schuifdeuren toegang tot de keuken.

### Keuken:

Fantastische grote leefkeuken met stijlvolle tegelvloer. Exclusieve en luxe keukenopstelling met composiet aanrechtblad. Compleet met inbouwapparatuur zoals: koelkast, Quooker, vaatwasser, stoomoven, combi-oven, koffiezetapparaat en inductie kookplaat met draaft afzuiging. Vanuit de keuken dubbele openslaande deuren naar de tuin.









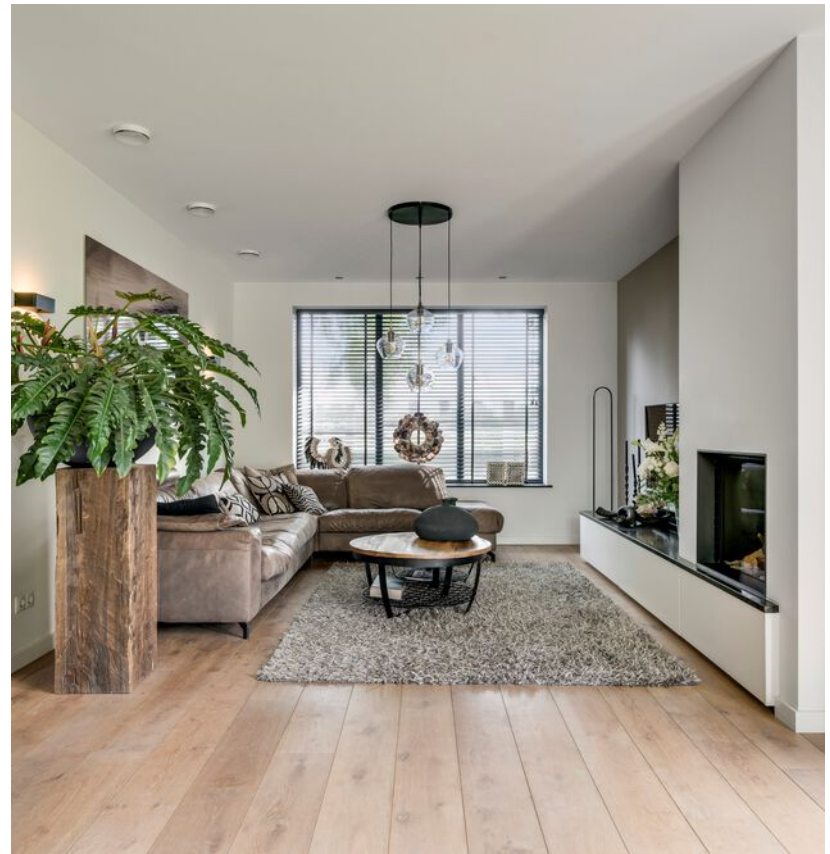












## *Begane grond*

### Slaapkamer:

Grote slaapkamer smaakvolle eikenhouten vloer en directe toegang tot eigen badkamer.

### Badkamer:

1e Betegelde badkamer voorzien van een grote inloopdouche, zwevend toilet, dubbel wastafelmeubel en inbouwspots.

### Tussenhal:

Tussenhal met moderne tegelvloer, betegeld toilet met fonteintje en loopdeur naar de tuin.

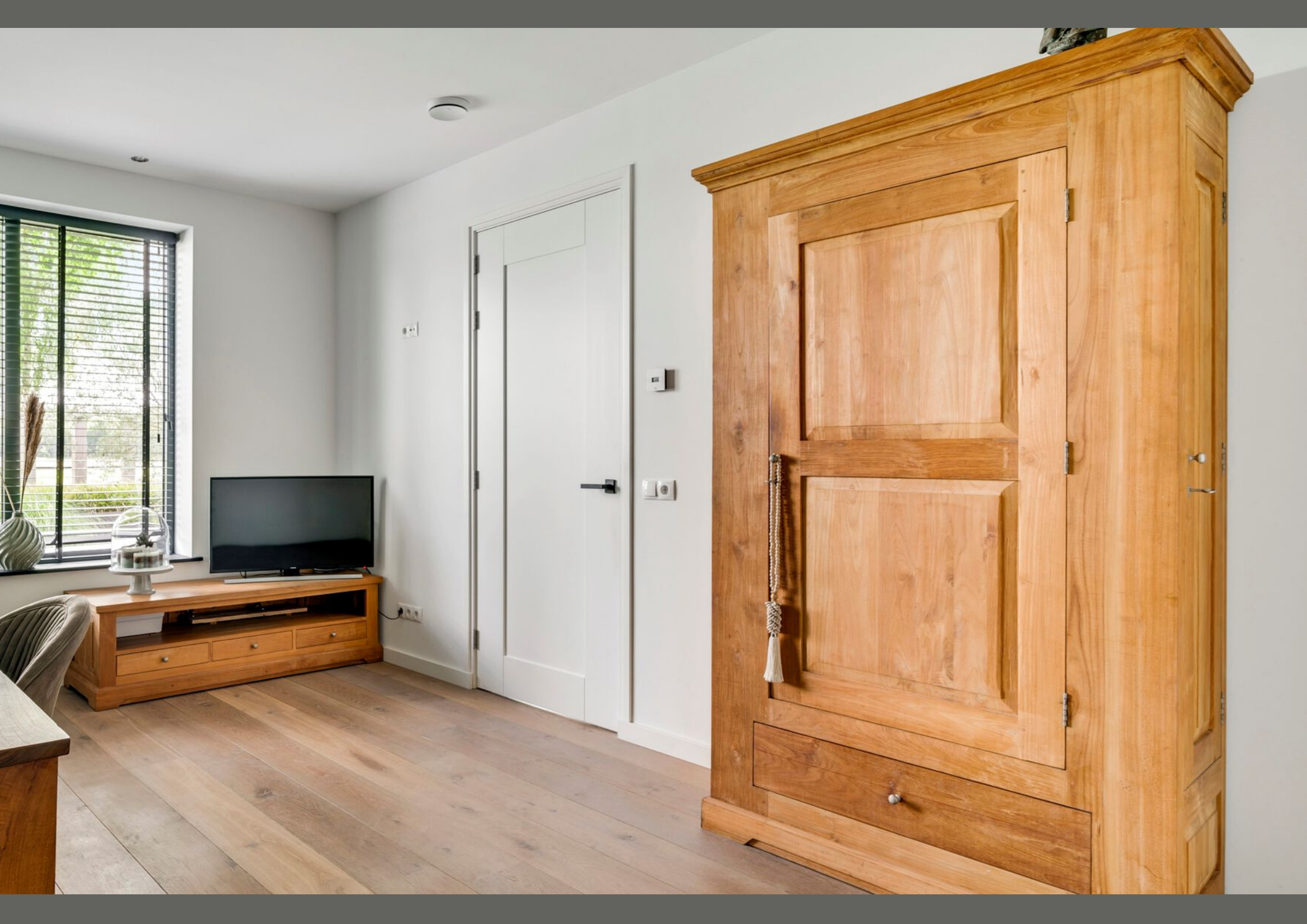
### Bijkeuken:

Praktische bijkeuken met spoelbak, maatwerk kasten en aansluiting witgoed.

### Berging:

Grote inpanidige berging met fraaie tegelvloer, een "Solartube" voor daglicht, meterkast, openslaande deuren naar carport en voortuin, maatwerk bergkasten, opstelling aard warmtepomp, WTW en boiler.













## *Eerste & Tweede verdieping*

Via een royale overloop met PVC-vloer is er toegang tot alle slaapvertrekken en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een hoogwaardige, smakvolle pvc-vloer.

Slaapkamers:

1e Ruime slaapkamer.

2e Royale slaapkamer.

3e Riante ouderslaapkamer met schitterende eiken balkenconstructie met open kapconstructie tot aan de nok. Vanuit deze slaapkamer wijds uitzicht over de tuin en de weilanden.

Separate inloopgardrobe maatwerk kasten en schitterende pvc-vloer.

Badkamer:

2e Geheel betegelde badkamer met antieke kast, zwevend toilet, vrijstaand ligbad, dubbel wastafelmeubel, grote inloopdouche, inbouw en wandverlichting.

De ramen van de verdieping zijn allen voorzien van ingebouwde rolluiken.

2e Verdieping:

Via vaste trap bereikbare grote bergzolder.

















# Buiten

## Terras:

Vanuit de keuken is via openslaande deuren een fraai ruim overdekt terras bereikbaar. V.v. een luxe glazen windscherm, gashaard en sfeervolle plavuizen. Het terras heeft een prachtig uitzicht op de zij- en achtertuin en de weilanden.

## Tuin:

Prachtig onder architectuur aangelegde tuin en volledig omheinde tuin met optimale privacy, groot gazon, vijverpartij, Diverse volwassen fruitbomen, volledig auto en computergestuurde beregeningsinstallatie, prachtig ruim chalet incl. toilet en pantry met een fijn terras, het geheel is bijzonder sfeerol aangelicht door de tuinverlichting.

## Paardenstal:

Paardenstal met 4 ruime boxen, een poetsplaats voorzien van warm en koud leidingwater en elektra. Vanuit de paardenstal directe toegang tot de paddock, met een extra schuilstal in de weide.

Daarnaast is achter de bedrijfsruimte een fietsenstalling met extra berging voor onder andere tuingereedschap en tuinmeubilair etc. etc..

## Paddock en weidegang:

Aangrenzend aan de stallen en het woonhuis is een in hout afgezette paddock en weides, omringd door een fraaie houtwal. Het geheel is omheind.

















## *Loods/werkplaats*

Grote (maar liefst ca. 338 M<sup>2</sup>) vrijstaande volledig geïsoleerde loods/werkplaats met o.a. een toiletgroep + urinoir, grote bergruimte met magazijn en loopdeur tuin. De loods/werkplaats is voorzien van een vloeistofdichte betonnen vloer. Vanuit de loods/werkplaats ook toegang tot het kantoorgedeelte met een luxe entree, tegelvloer voorzien van vloerverwarming, meterkast voorzien van krachtstroom (twee extra zware groepen), warmtepomp, waterontharder. De kantoorruimte heeft ook fraaie maatwerk kastruimte, koelkast, spoelbak en een vaatwasser. Vanuit de kantoorruimte is er zicht op de loods/werkplaats.



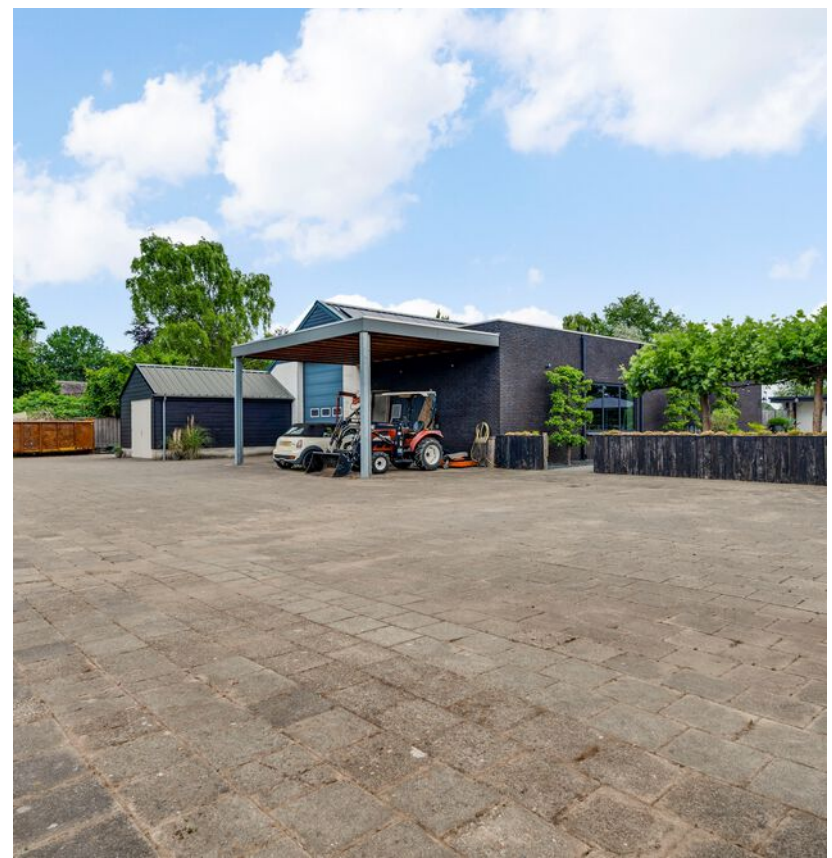
*Kewatech*











# Begane grond



## Begane grond

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

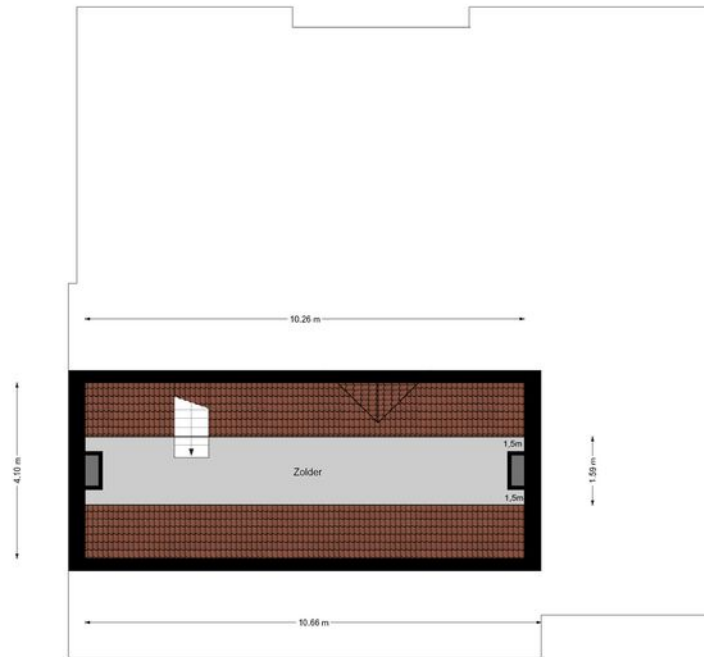
# Eerste verdieping



## Eerste verdieping

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

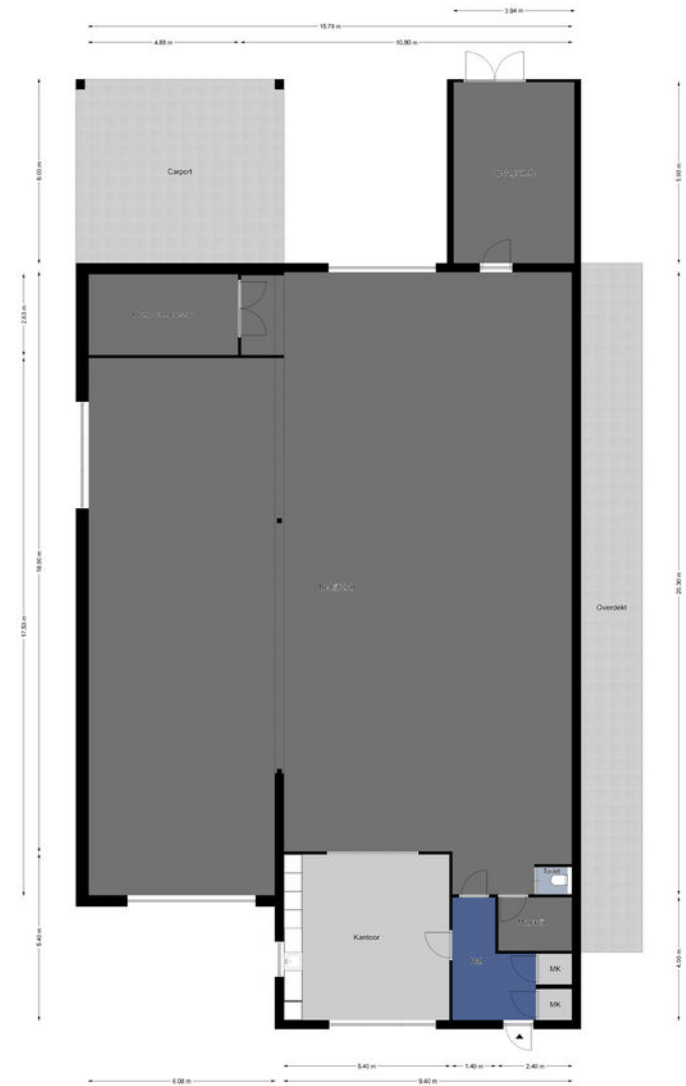
## Tweede verdieping



### Tweede verdieping

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

## Begane grond loods/werkplaats



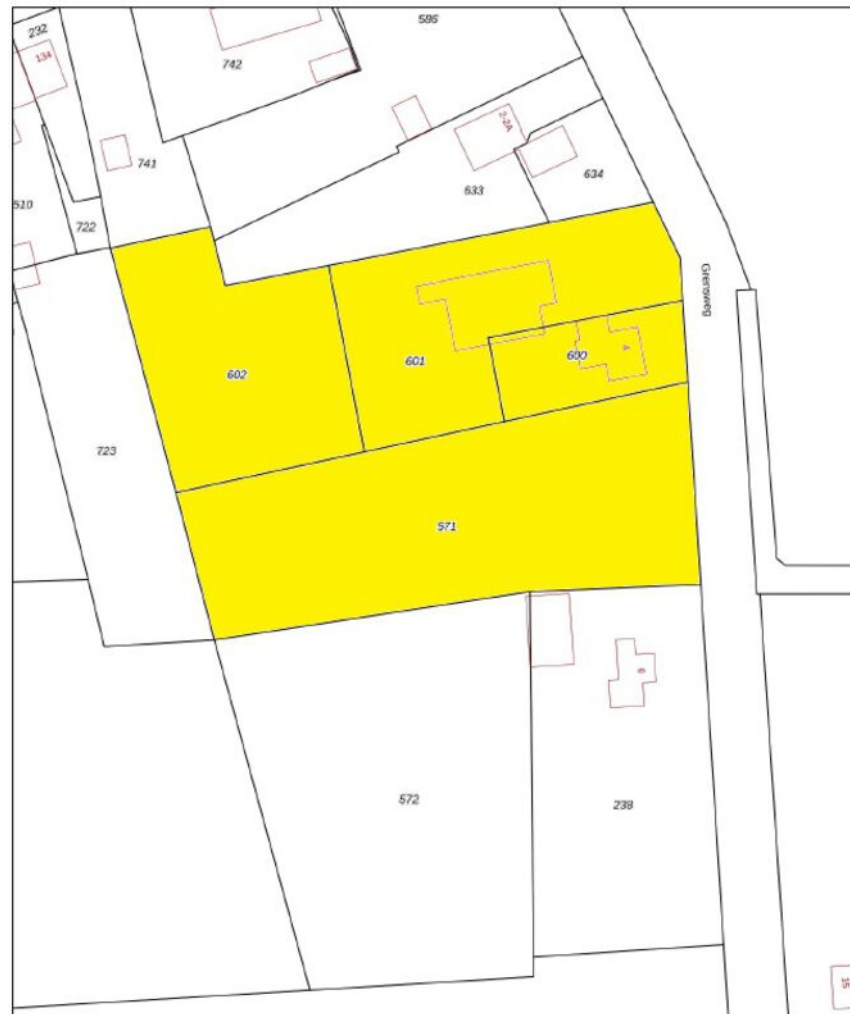
### Begane grond


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





# Kadaster



1:2345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
Perceelnummer	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Borkel en Schaft	
Huisnummer	Huisnummer	Sectie E	
Vastgestelde kadastrale grens	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 571	
Voorlopige kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing	Bebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025  
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 databankrecht.

# Highlights

- Toplocatie aan de "paarden boulevard" in Valkenswaard, op loopafstand van Tops International Arena!
- Alle faciliteiten aanwezig voor het hobbymatig houden van paarden en/of andere dieren.
- 4 grote slaapkamers en 2 badkamers.
- Grote leefkeuken met zicht over de weilanden.
- Op rustige groene locatie met vrij uitzicht over de landerijen te midden van grote natuurgebieden.
- Huidige hoofdbestemming is "Bedrijven", de gemeente staat open voor het omzetten naar de bestemming "Wonen".
- Energie label A++++.
- Optimaal isolatiepakket met aardwarmte en gehele woning voorzien van vloerverwarming (hoofdverwarming).
- Geheel voorzien van een alarminstallatie.
- Geheel voorzien van automatische beregening.
- Een riante doorgang van maar liefst 8 meter gevestigd aan de rechterzijde.
- Een fraai rieten dak.
- Elektrische poort met afstandsbediening.
- Carport aanwezig met laadstation voor elektrische auto's.
- Grote bronpomp aanwezig met automatische beregening in zowel de tuin als de weilanden.
- Ideaal object voor de paardenliefhebber en bedrijf aan huis met grote vrijstaande loods/werkplaats van maar liefst 338m<sup>2</sup>.
- Gelegen op korte afstand van het centrum van Valkenswaard en ideale verbinding met de uitvalswegen.
- Het verkochte betreft een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning. Gemeente staat open voor het omzetten naar "wonen".



**BI** *Matt Andreoli*  
**BEST**  
**INTERMEDIAR**  
**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)