



ROOTS
Makelaardij

040-2092616

+31659889930

info@rootsfinancieeladvies.nl

rootsmakelaardij.nl



HOGE BRAKEN 10

VALKENSWAARD

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

WELKOM

Welkom bij de bezichtiging van jouw mogelijke nieuwe thuis!

Een huis is meer dan vier muren en een dak. Het is de plek waar herinneringen groeien, waar je verhalen beginnen, waar je tot rust komt en waar je toekomst de ruimte krijgt. Kortom: de plek waar je wortels schieten.

Fijn dat je de tijd hebt genomen om deze woning samen met ons te bekijken. Bij Roots Makelaardij geloven we namelijk dat het kopen van een woning geen kille transactie is, maar een van de belangrijkste levensmomenten. En zo behandelen we het ook: met de persoonlijke aandacht, zorg en eerlijkheid die jij verdient.

Wat kun je van ons verwachten?

- ✓ Verankerd in de buurt: Wij kennen het gevoel van de straat, de historie van de wijk en de kansen van de markt. We praten geen praatjes, wij spreken jouw taal.
- ✓ Oprecht en transparant: Geen snelle verkooptrucs of onduidelijke kleine lettertjes. Wel recht door zee, realistisch advies en altijd korte lijnen.

- ✓ Aandacht voor de mens: Cijfers en stenen zijn belangrijk, maar jij staat centraal. Wij luisteren naar wat écht belangrijk voor je is.
- ✓ Financiële duidelijkheid: Ben je enthousiast, maar wil je eerst precies weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn? Wij onderzoeken graag de opties voor een passend en onafhankelijk hypotheekadvies, zodat je met een gerust hart de volgende stap kunt zetten.

De volgende stap

Of je nu klaar bent voor je allereerste stap op de woningmarkt, ruimte zoekt voor een opgroeiend gezin, of een nieuwe omgeving zoekt die past bij een volgende fase van je persoonlijke groei: wij helpen je bouwen op een stevig (nieuw) fundament.

Neem deze brochure rustig door en laat het gevoel van de woning op je inwerken. Heb je na het lezen nog vragen, wil je een tweede bezichtiging plannen of wil je de hypotheekmogelijkheden laten uitzoeken? Neem gerust contact met ons op. We staan voor je klaar!

Thuis begint bij je roots.

Met vriendelijke groet,
Tosca & Mattie
Roots Makelaardij

ROOTS MAKELAARDIJ
Dorpstraat 173-A, Unit 4
5504 HE Veldhoven
040-2092616
+31659889930
info@rootsmakelaardij.nl
rootsmakelaardij.nl

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
65m²

PERCEELOPPERVLAKE

INHOUD
216m³

BOUWJAAR
2004

ENERGIELABEL
B

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Servicekosten	€ 221,48
Verwarming	€ 182,-
Water	€ 10,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	65 m ²
Inhoud	216 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

KENMERKEN

Locatie

Ligging	In bosrijke omgeving In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline nxt hrc24 cw4 en Thermostaat 1010
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Warmterecuperatiesysteem
Parkeergelegenheid	Parkeerplaats
Heeft een balkon	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja

KENMERKEN

Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Hoge Braken 10 – licht wonen tussen dorp, natuur en Brainport

Zie jij jezelf hier al wonen?

's Ochtends de gordijnen open en meteen dat fijne daglicht in huis. Even naar het centrum voor een kop koffie of de dagelijkse boodschappen, na het werk de natuur in voor een wandeling of fietstocht en thuis de dag afsluiten op je eigen balkon. Dat is het gemak van wonen aan Hoge Braken 10.

Dit verzorgde 3-kamerappartement combineert comfortabel en praktisch wonen met een verrassend fijne ligging. Je hebt hier twee slaapkamers, een lichte woonkamer, een open keuken, een eigen balkon, berging én parkeerplaats. Alles wat je nodig hebt, zonder dat je hoeft in te leveren op rust of bereikbaarheid.

Een woonkamer waar het licht binnenkomt

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de hoeveelheid daglicht op. Door de ramen aan meerdere zijden voelt de ruimte open en prettig aan. Er is volop plek voor een fijne zithoek en een grote eettafel – een plek om rustig thuis te komen, samen te eten of vrienden te ontvangen.

De warme houten vloer en de combinatie van lichte en gekleurde wanden geven de ruimte karakter, terwijl er nog alle vrijheid is om er je eigen stijl van te maken.

Open keuken, direct verbonden met het wonen

De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Hier heb je voldoende werk- en kastruimte om lekker te koken zonder afgesloten te zijn van de rest van de woning.

De keukenopstelling dateert oorspronkelijk uit 2005, maar het gasfornuis en de combi-oven/magnetron zijn in 2025 vernieuwd. Zo combineert de keuken een bestaande, praktische basis met recentere apparatuur.

Bij de keuken is ook toegang tot een ruime bergruimte met CV-combiketel (2023) en aansluiting voor was- en droogautomaat.

Twee slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers met veel natuurlijk licht. De grootste kamer biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en kastruimte.

De tweede kamer maakt de woning extra flexibel: als slaapkamer natuurlijk, maar net zo goed als thuishkantoor, logeerkamer of hobbyruimte. Zeker wanneer je deels thuiswerkt, is het prettig dat wonen en werken hier eenvoudig van elkaar te scheiden zijn.

Even naar buiten

Vanuit de woonruimte stap je zo het eigen balkon op. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend, een drankje aan het einde van de dag of gewoon om even buiten te zitten.

Daarnaast horen bij het appartement een eigen berging en eigen parkeerplaats. Dat laatste is zeker op een centrale locatie een comfortabel voordeel.

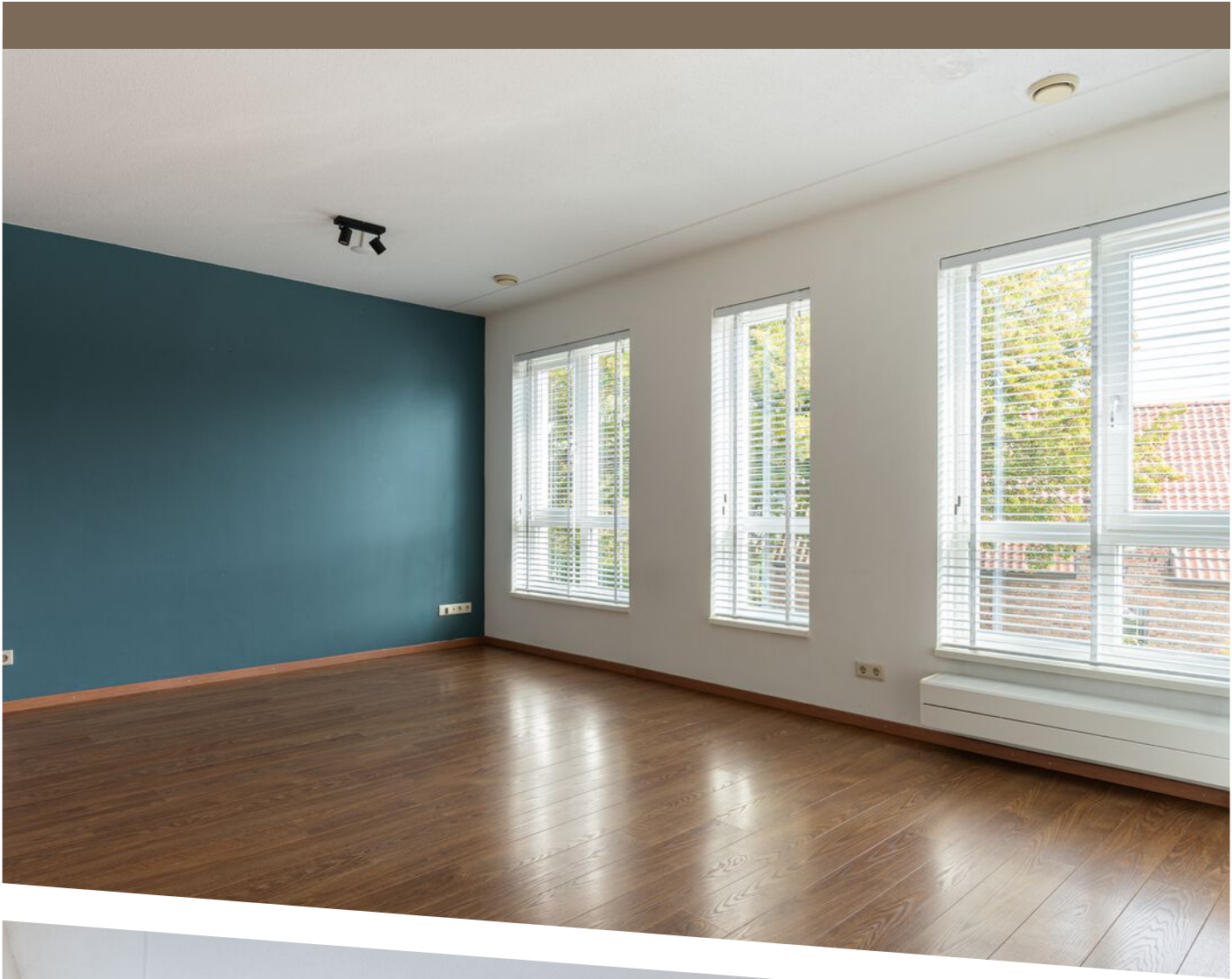
Verzorgd complex en actieve VvE

Ook het gebouw zelf wordt actief onderhouden. De buitenkozijnen zijn in 2026 geschilderd.

De Vereniging van Eigenaars wordt professioneel beheerd en beschikt over een actueel meerjarenonderhoudsplan. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt in 2026 €221,48 en is voor 2027 vastgesteld op €237,18. Er is een reservefonds aanwezig en de VvE vergadert jaarlijks.

De woning heeft bovendien energielabel B, geregistreerd in 2022 en geldig tot oktober 2032. De CV-ketel van Nefit dateert uit 2023 en is in volledig eigendom.

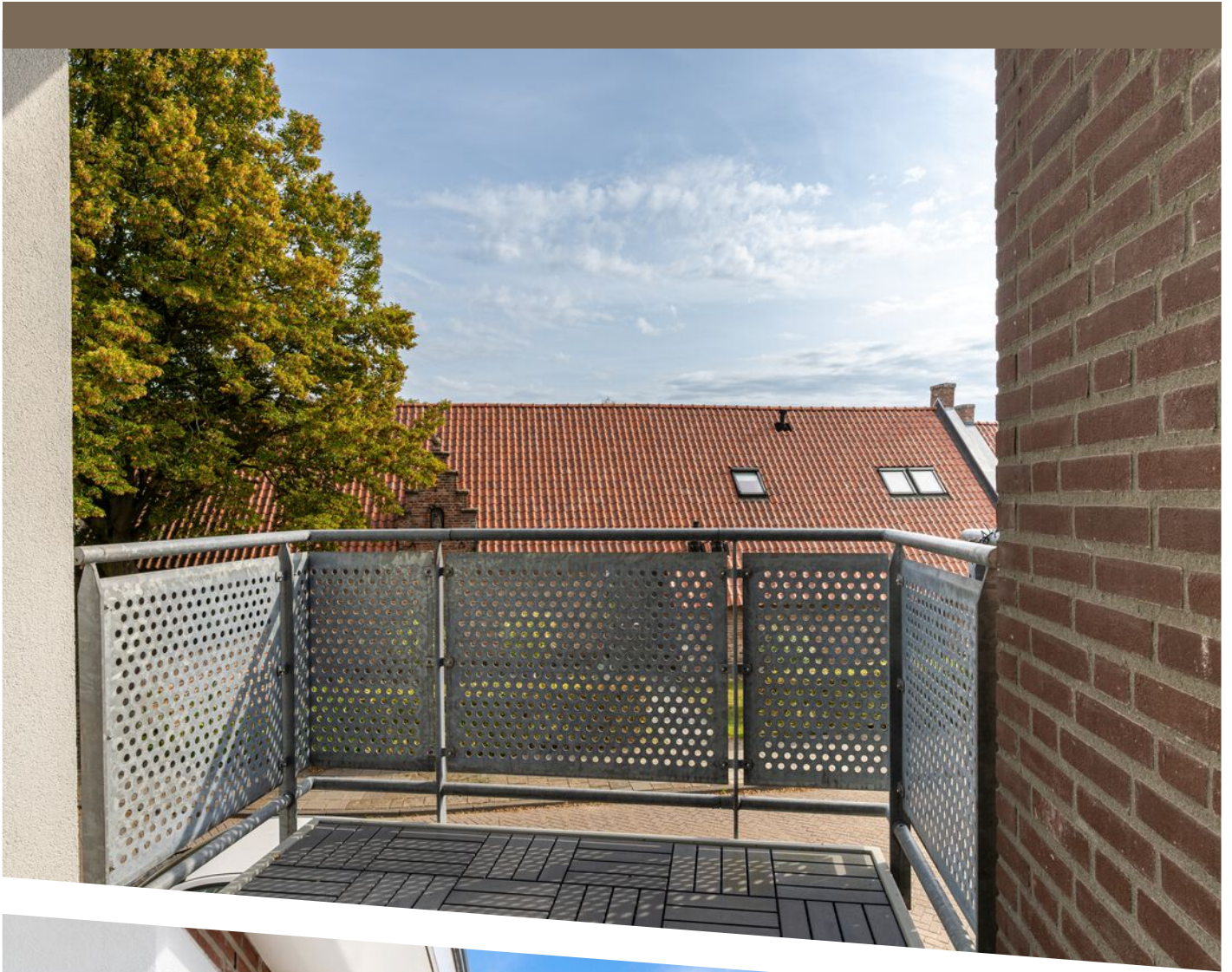






Artist impression









Artist impression











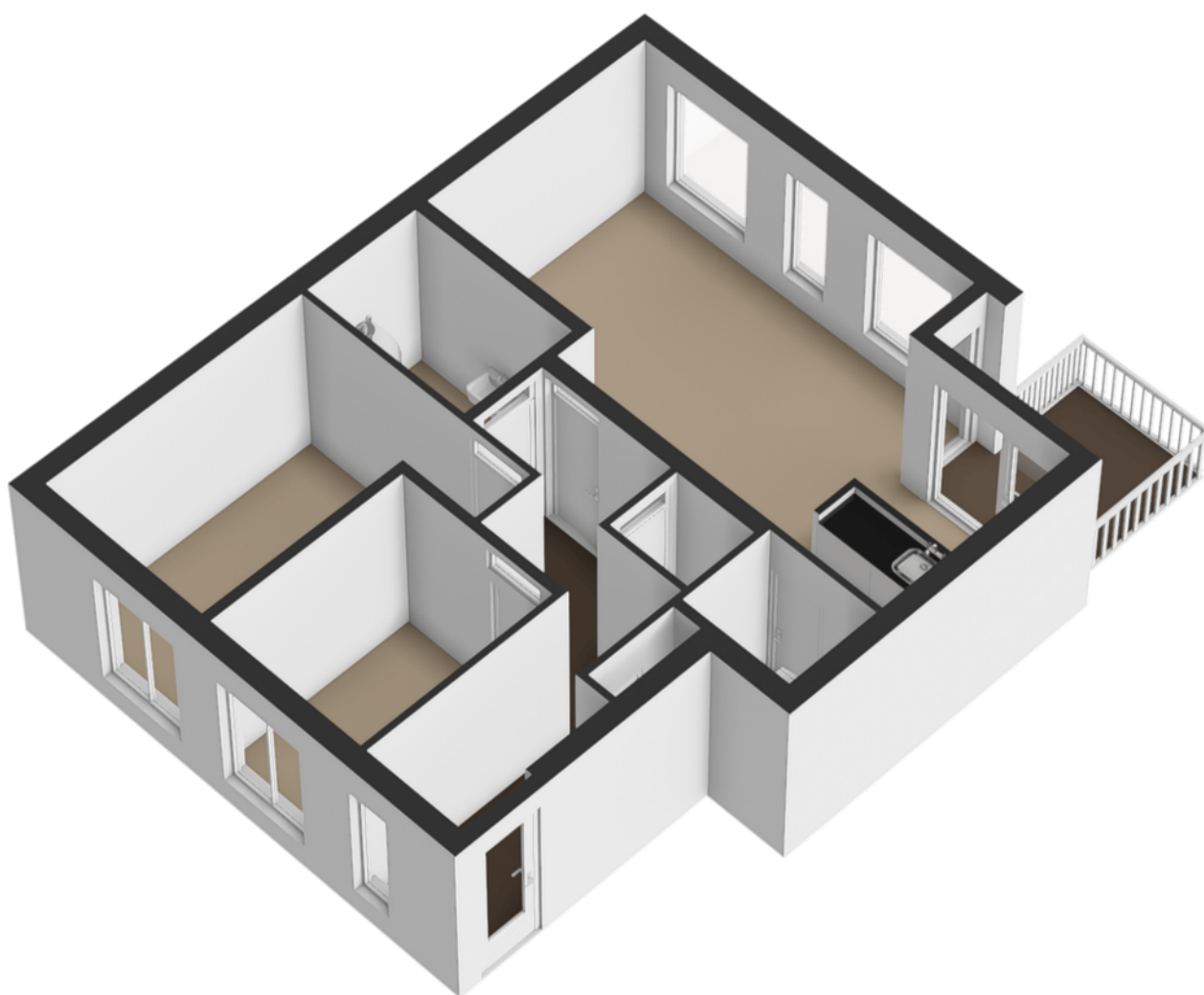








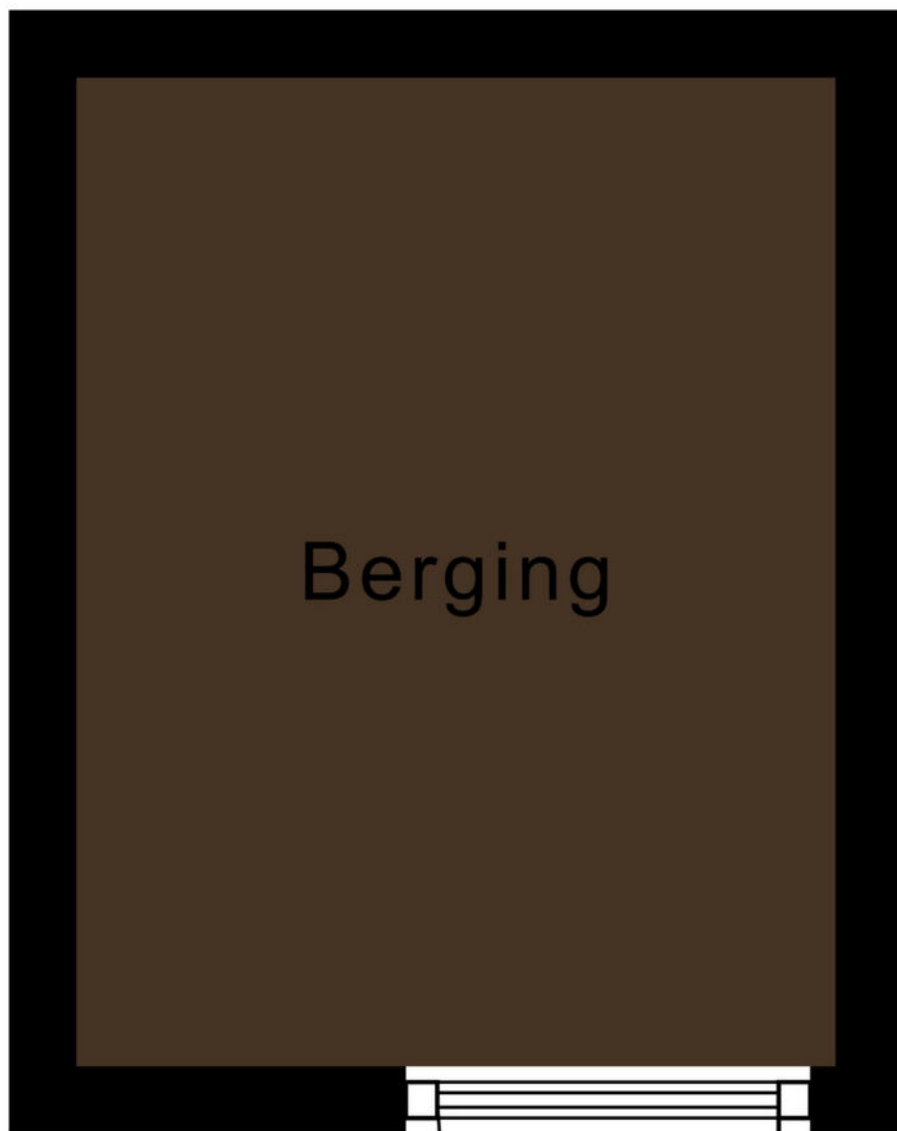
PLATTEGROND



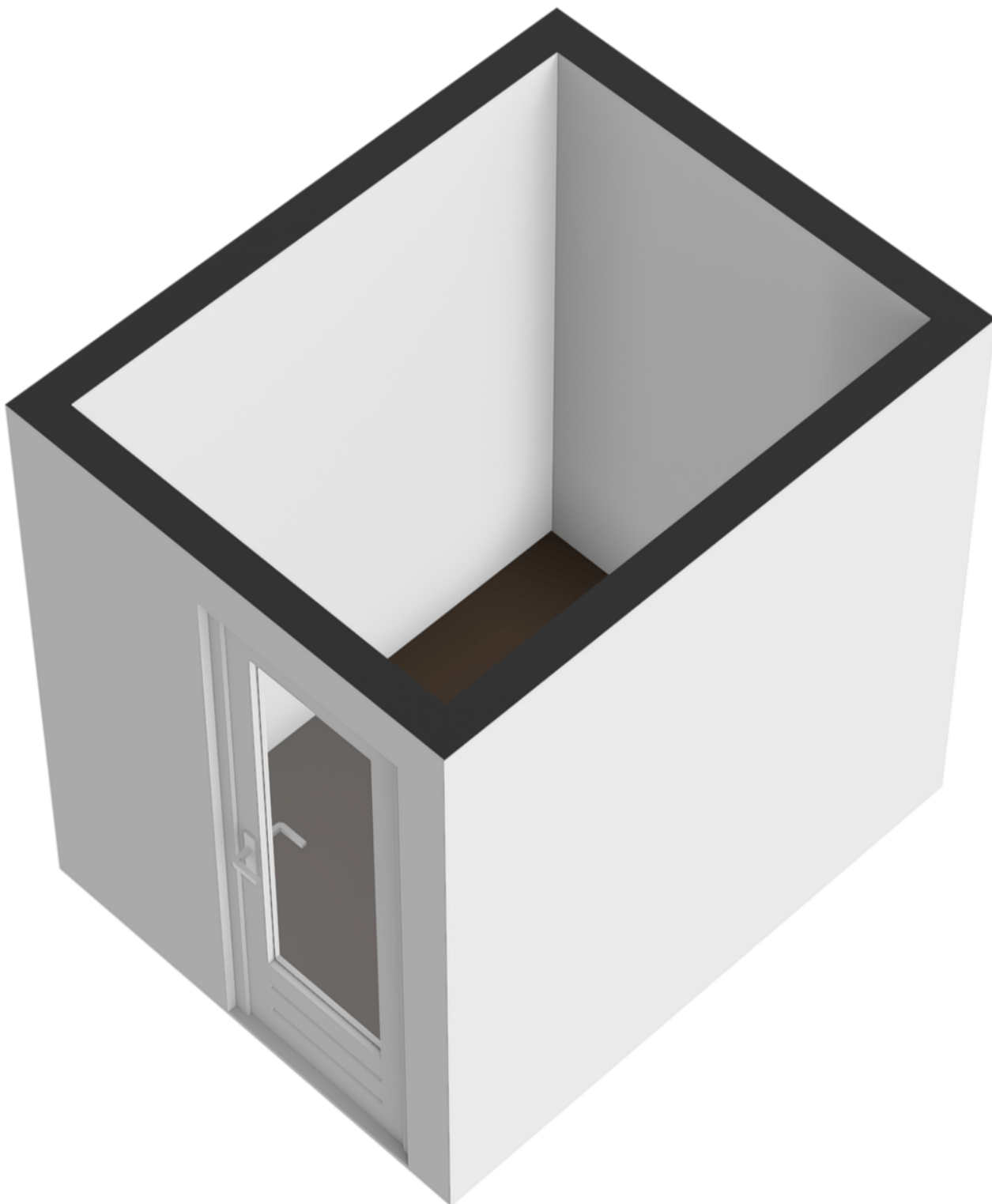
PLATTEGROND

← 1.69 m →

↑ 2.20 m ↓

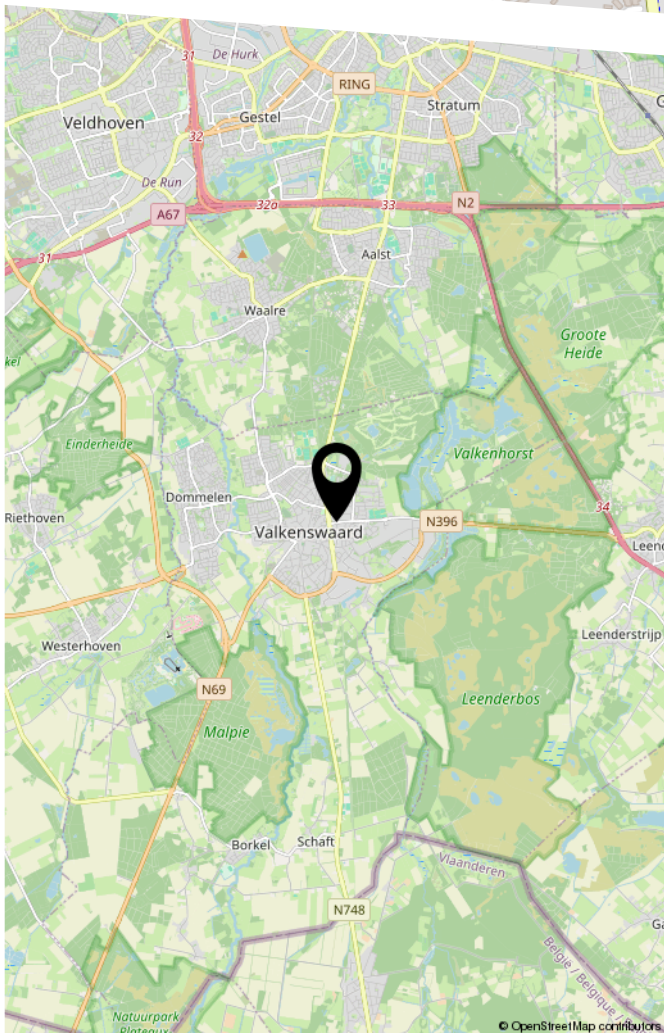
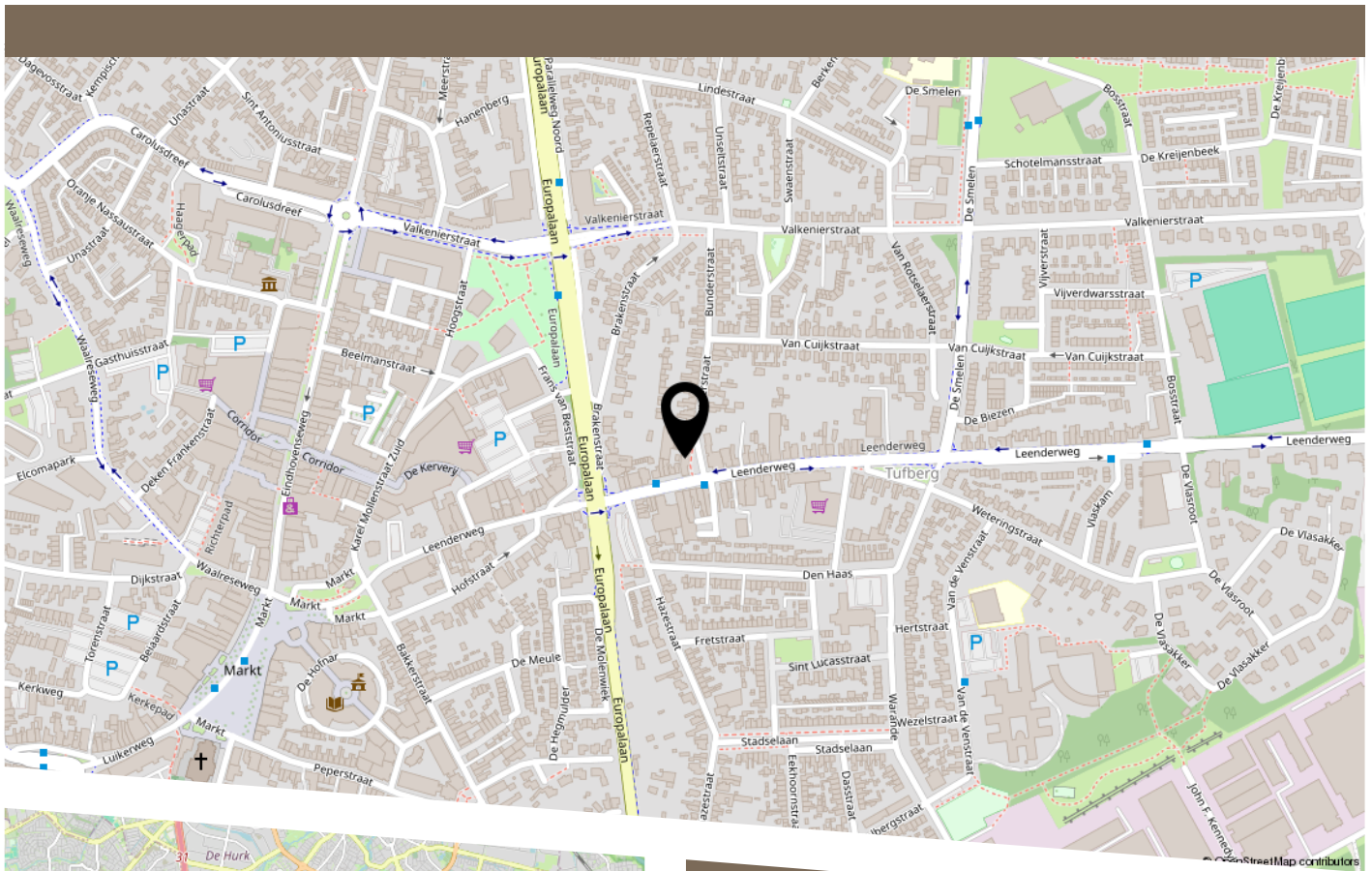


PLATTEGROND



PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



Wonen in Valkenswaard

Misschien is dat wel een van de grootste pluspunten van Hoge Braken 10: je hoeft hier niet te kiezen tussen levendigheid en natuur. Het centrum van Valkenswaard ligt dichtbij. Even boodschappen doen, een terrasje pakken, uit eten of de markt bezoeken kan gewoon in je eigen dorp. Tegelijkertijd ligt ook de groene omgeving binnen handbereik.

Natuurgebied Malpie is een geliefde plek om te wandelen en fietsen en geeft Valkenswaard die combinatie van Brabantse gezelligheid en buitenleven.

En werk je in de Brainportregio? Dan woon je hier eveneens interessant. Het wereldwijde hoofdkantoor van ASML bevindt zich in Veldhoven. De N69 verbindt Valkenswaard richting de A67 en Veldhoven, waardoor Valkenswaard ook voor mensen die in en rond Brainport werken een logische woonbasis kan zijn.



ROOTS
Makelaardij

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

ROOTS MAKELAARDIJ
Dorpstraat 173 A
5504 HE, Veldhoven

040-8422654
info@rootsfinancieeladvies.nl
rootsfinancieeladvies.nl