

THUISKOMEN



Prins Constantijnlaan 13
5582 KJ Waalre

I V M
IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Charmant landhuis
gelegen in de wijk
Duin en Ven

PRINS CONSTANTIJNLAAN 13

In de woonwijk Duin en Ven ligt deze vrijstaande woning op een prachtig perceel van maar liefst 3.448 m². Verscholen achter het groen en een afgesloten poort tref je een charmant landhuis aan met aan de achterzijde een vernieuwde tuin (2023) dat als een parkachtig geheel aanvoelt. Een heerlijke plek waar de privacy optimaal wordt gewaarborgd.

De woning, met een gebruiksoppervlakte van 270 m², biedt een warm en gastvrij thuis voor het hele gezin. Het landhuis beschikt over meerdere slaapkamers en badkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor iedereen. De mogelijkheid is aanwezig om tevens gelijkvloers te wonen.

KENMERKEN

Verrassend ruim
huis met een
parkachtige tuin

SOORT WONING:	Villa
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1988
PERCEEL:	3448 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	270 m ²
INHOUD:	1296 m ³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie
VERWARMING:	C.v.-ketel (2009), hete luchtverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER:	C.v.-ketel (2009)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Een karakteristiek landhuis gelegen in de dorpskern van Waalre;
- Prachtig aangelegde tuin (2023) van maar liefst 3.448 m²;
- Vijf slaapkamers, twee badkamers en separate doucheruimte;
- Gelegen op een prachtige locatie in Waalre onder de rook van Eindhoven. Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern met gewenste voorzieningen, scholen, dagopvang, diverse sportaccommodaties en golfbaan. De woning is gunstig gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus en MMC;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, bij het tot stand komen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10 % van de koopsom.

BEGANE GROND IN BEELD

Bij binnenkomst in dit charmante landhuis wordt u verwelkomd door een ruime hal, voorzien van garderobekast en toiletruimte. Vanuit de hal toegang tot diverse vertrekken en middels een trapopgang toegang tot de 1e verdieping.

Het woongedeelte is zeer ruim opgezet en verdeeld in diverse zithoeken. Er is ruimte voor een thuishokantoor, living, eetgedeelte en extra tv-hoek. De aandacht wordt direct getrokken naar de achtertuin middels de speelse, ronde achterpui. De ruimte geniet van veel natuurlijke lichtinval rondom.

De woonkeuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De neutrale keukeninstallatie is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. inductie kookplaat met wokpit, magnetron, heteluchtoven, warmhoudlade, vaatwasmachine, Quooker, koffieautomaat en Amerikaanse koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken en de kelder.









SLAAPVLEUGEL IN BEELD

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich het slaapgedeelte. Ruim opgezette slaapkamer annex badkamer. De slaapkamer is voorzien van hedendaagse afwerking (o.a. houten vloer) en diverse garderobekasten. De badkamer beschikt over een modern wasmeubel met dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Vanuit deze ruimte kun je ook de achtertuin in wandelen.





EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, een badkamer en separate doucheruimte. Een ruime slaapkamer aan de zijkant van de woning met bergruimte onder de kopschuine annex badkamer 2. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en sauna.

De overige drie slaapkamers zijn ruim van opzet en uitermate geschikt als kinderslaapkamers en/ of werkruimte.

Middels een vlizotrap is er toegang tot een bergzolder.









KELDER IN BEELD

Een groot gedeelte van de woning is onderkelderd en momenteel in gebruik als een wijnkamer. Gekoelde ruimte waar je een heerlijk glaasje wijn kunt drinken.





TUIN IN BEELD

De voor- en achtertuin zijn volledig opnieuw aangelegd in 2023. Prachtige, parkachtige tuin met diverse volwassen bomen, plantenborders en gazon. Rondom de woning bevinden zich terrassen zowel overdekt als niet overdekt.

De voortuin biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Er is een zgn. 'rondrij' gecreëerd waarbij je gemakkelijk in en uit kan rijden. De tuin beschikt over een geautomatiseerd water-, elektra- en lichtnetwerk.



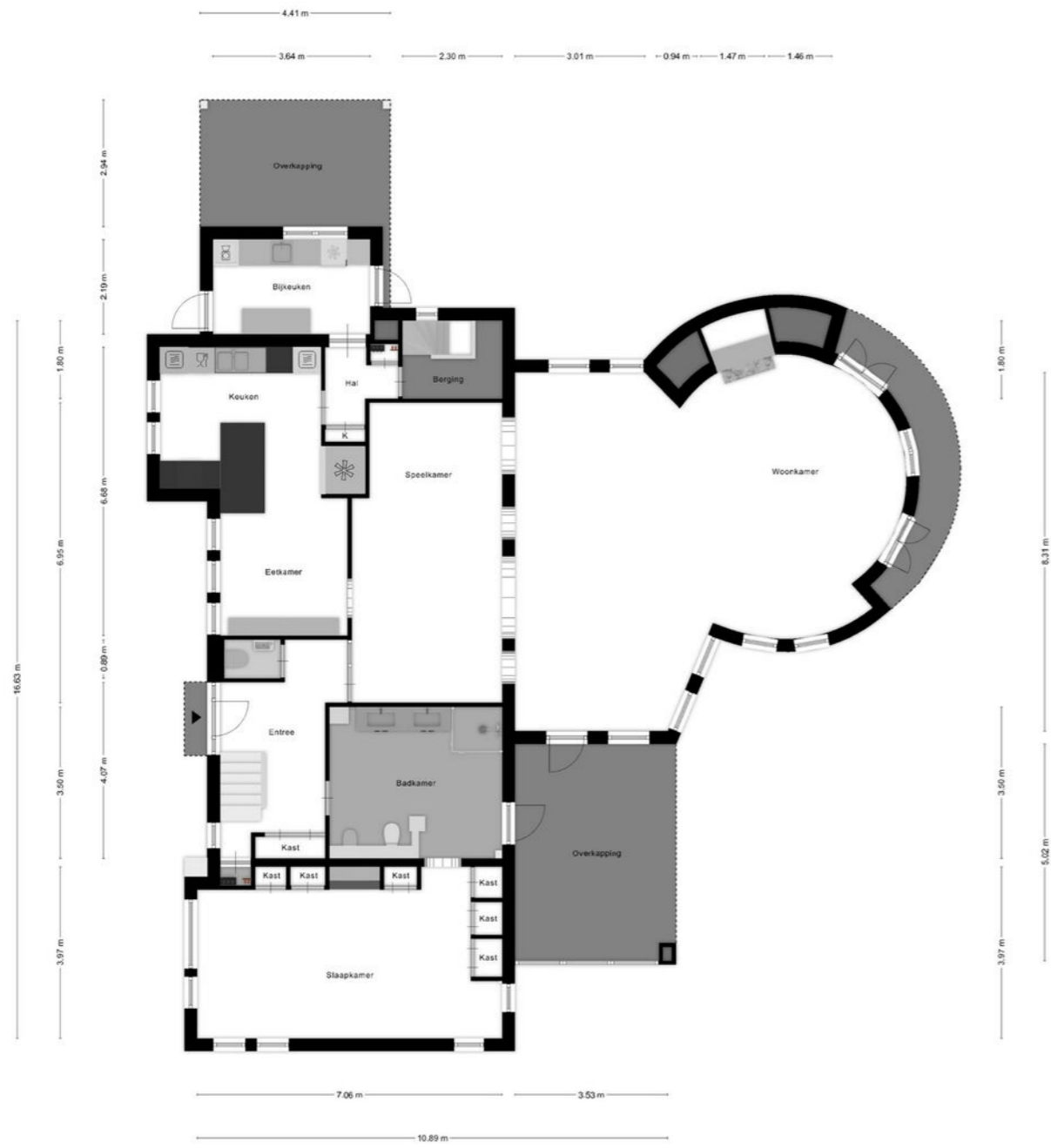






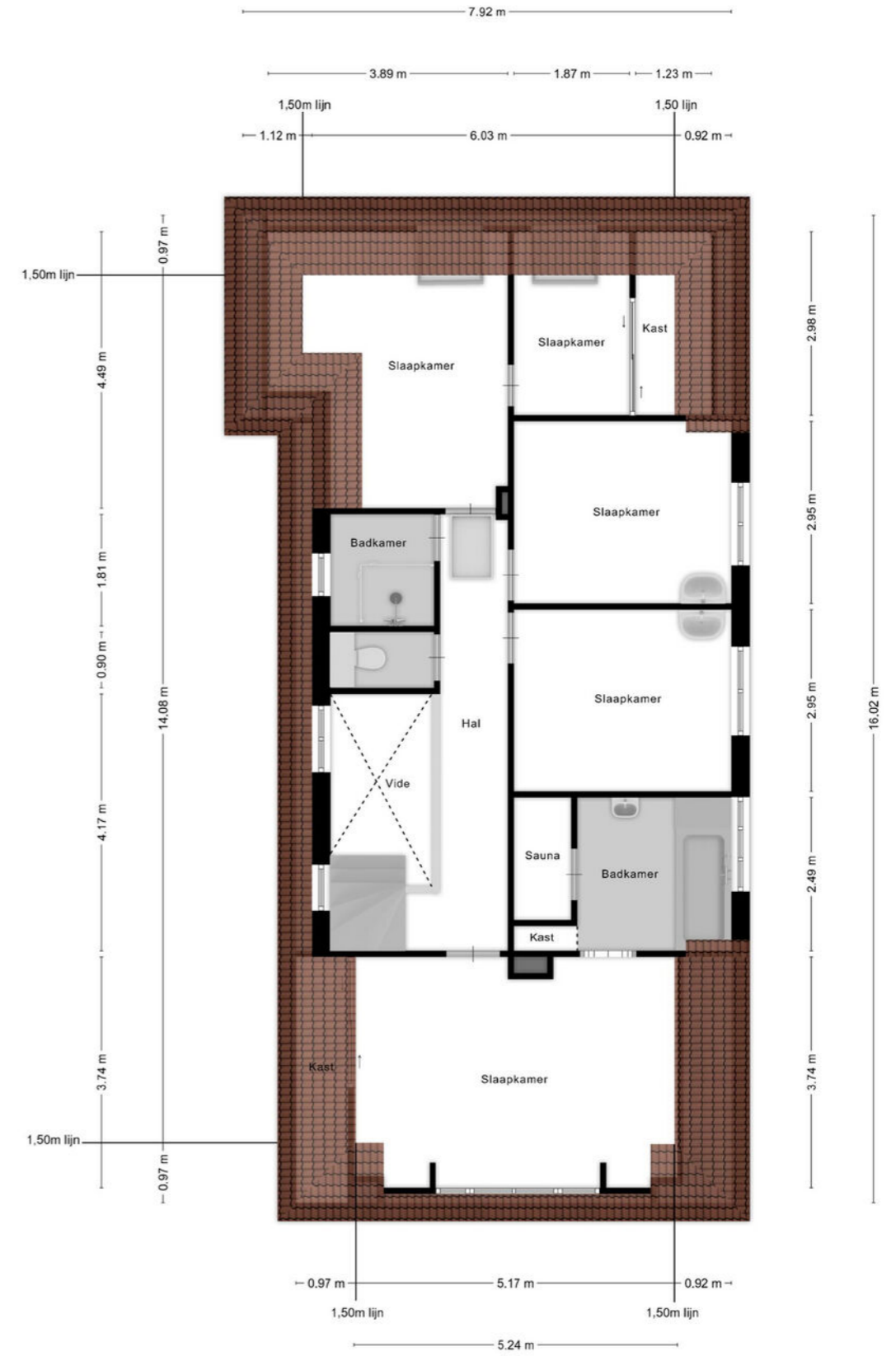


PLATTEGROND



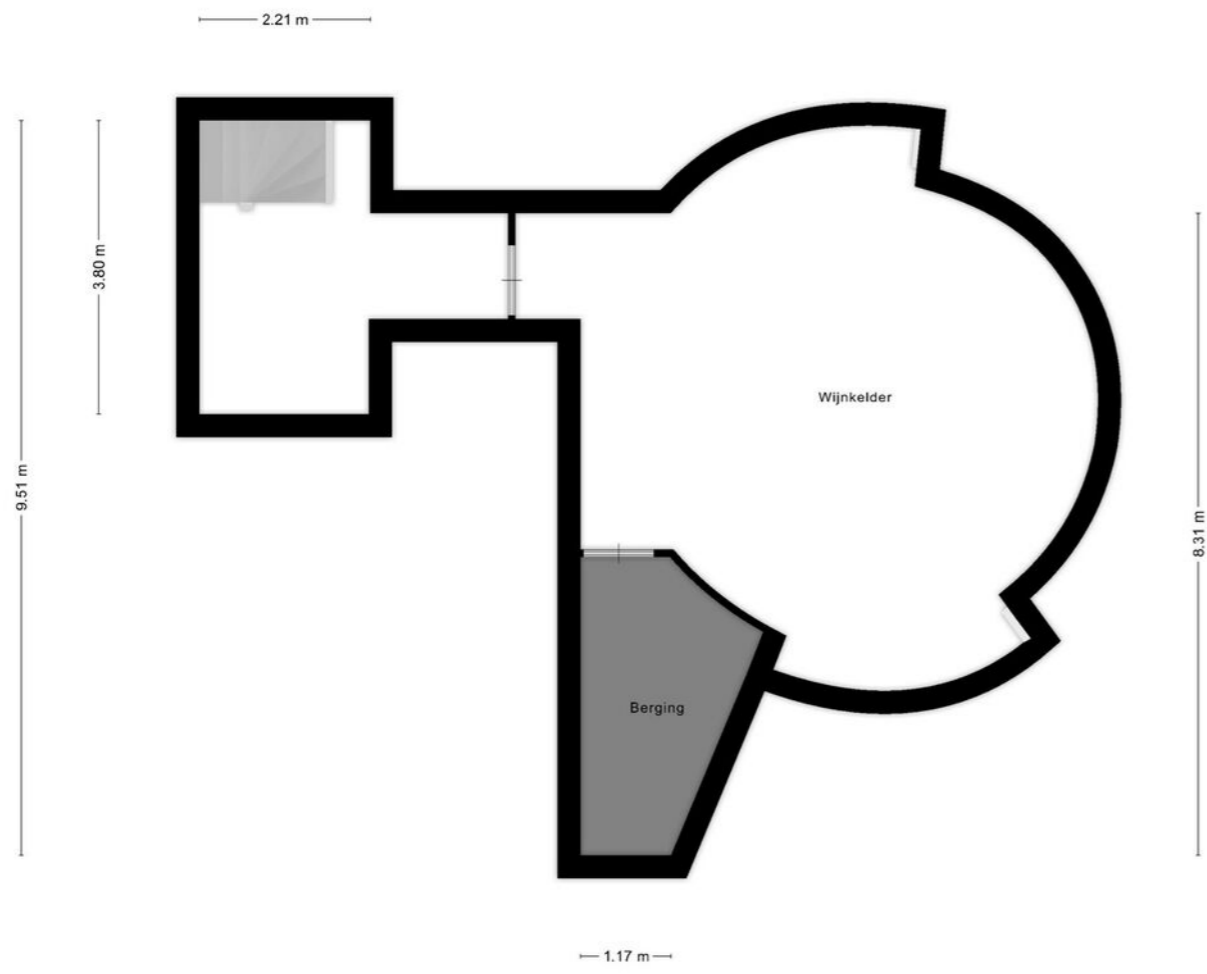
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



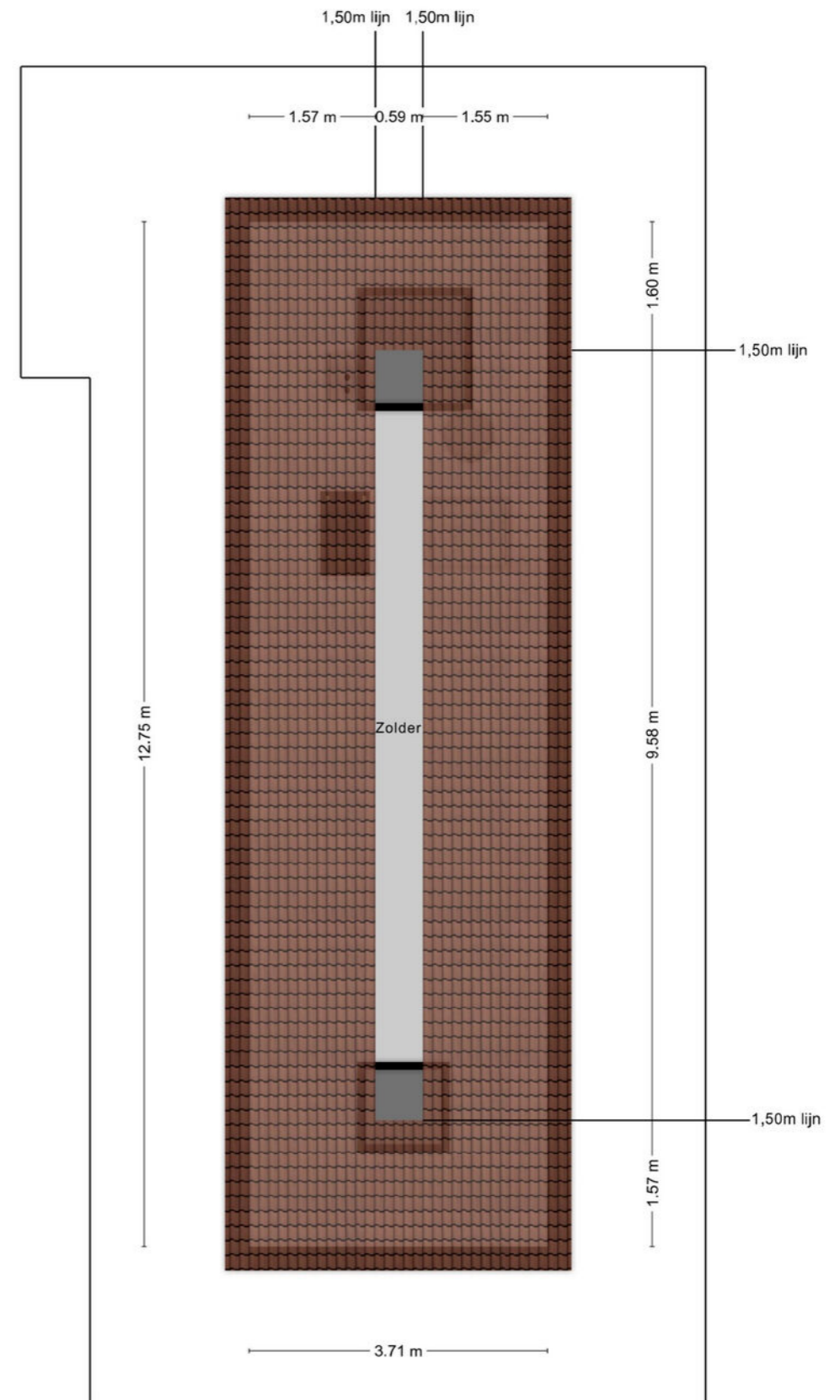
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

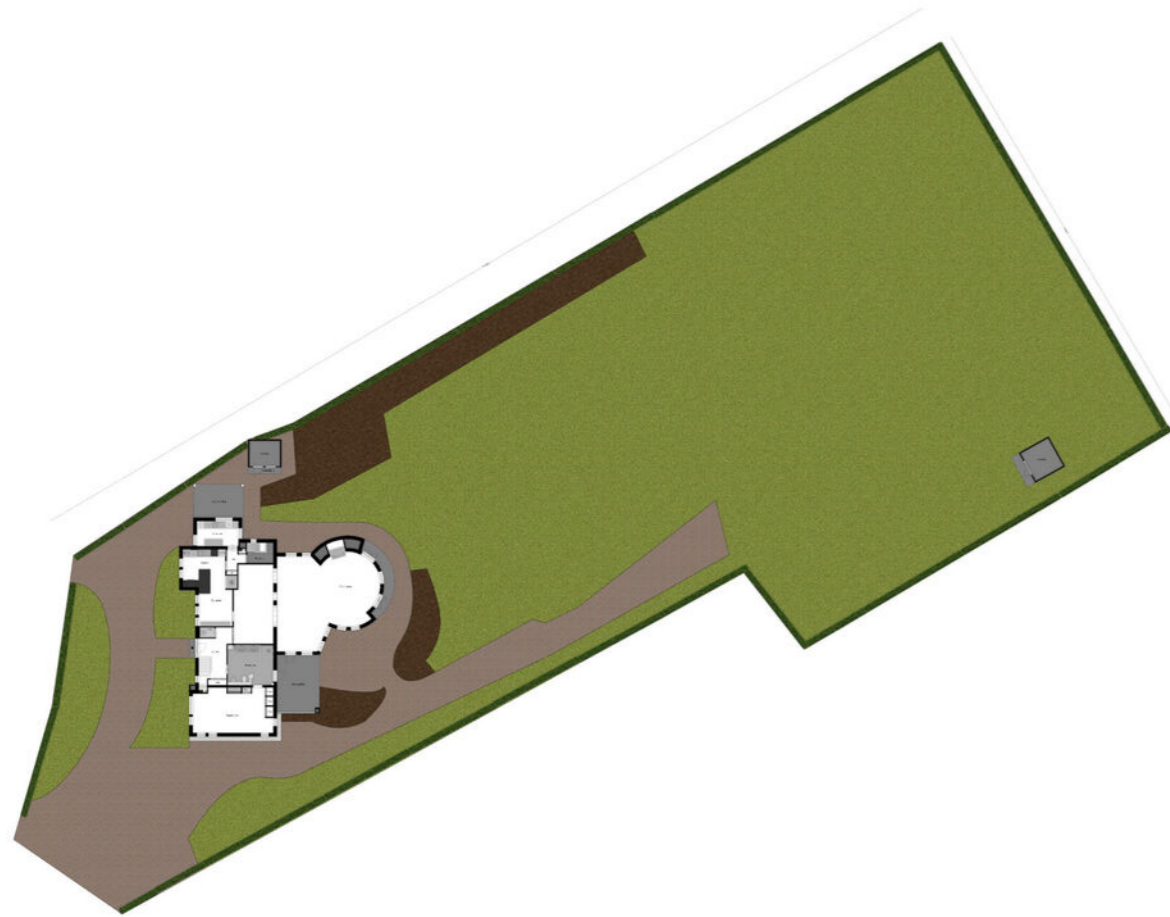


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



WONEN IN WAALRE

De woning is gelegen in een mooie woonstraat van Waalre. Een gewilde locatie gezien de type woningen, afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

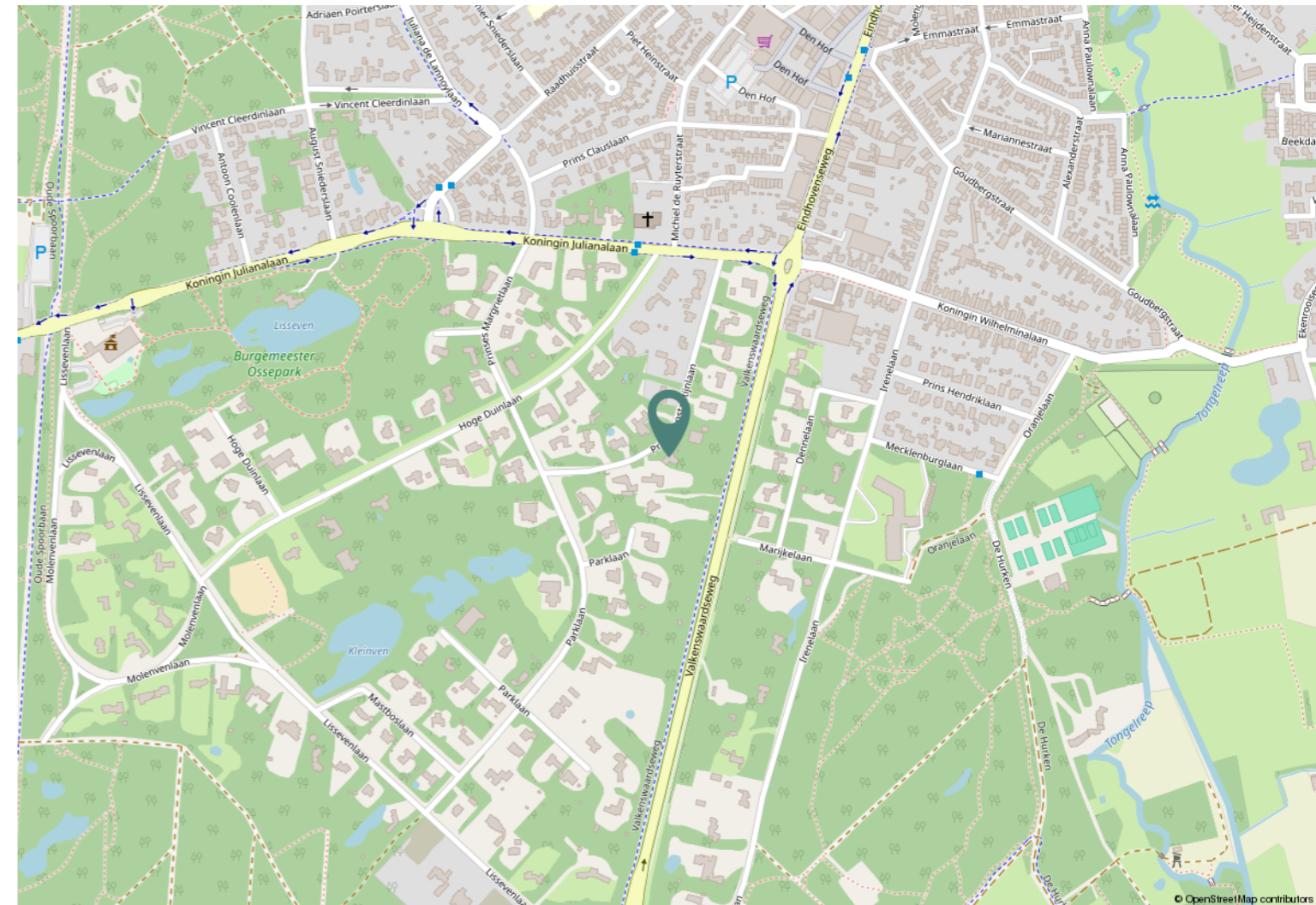
Het dorp Waalre ligt aan de zuidelijke rand van Eindhoven en voor intimi ook wel 'de groenfontein van de Kempen' genoemd. De dorpskern Den Hof ligt op een paar minuten afstand van de woning en beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen meerdere basisscholen en kinderopvang op fietsafstand (De Meent, Christoffelschool, openbare school etc.) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt direct aan de bossen.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij brasserie Hoom, restaurant Lugar, Stationskoffiehuis, Meester Keeman, Oude Toren of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus en MMC. Binnen 5 a 10 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de A2, A58 en A67 richting de Randstad of Antwerpen.

Eindhoven heeft een eigen vliegveld, veel openbaar vervoer voorzieningen en voor recreatie onder andere een mooie golfbaan (Eindhovensche Golf).



KADASTRAAL

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: E
Nummer: 2512 en 2516

App. index: -



Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of Irene@vanakenmakelaardij.nl. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.

Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met

kennis van zaken. Combineer dat dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



**IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ**

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Markt 14
5581 GK Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl



BEDENKTijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachtjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaardt wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.

Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuiskomen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken