

THUISKOMEN



Onze Lieve Vrouwedijk 21
5581 BN Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ

Verscholen op een
prachtig perceel
van maar liefst
1.700 m²



ONZE LIEVE VROUWEDIJK 21

Sommige plekken hebben een verhaal. Een geschiedenis die voelbaar is zodra u het erf oprijdt.

Aan de Onze Lieve Vrouwedijk staat deze karaktervolle woonboerderij uit circa 1900, verscholen op een prachtig perceel van maar liefst 1.700 m².

Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen en waar de mogelijkheden vrijwel onbeperkt zijn.

KENMERKEN

Unieke
woonboerderij in
dorpskern van
Waalre

SOORT WONING:	Woonboerderij
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1900
PERCEEL:	1700 m²
WOONOPPERVLAKTE:	206 m²
INHOUD:	801 m³
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 1 slaapkamer
ISOLATIE:	-
VERWARMING:	C.v.-ketel (huur)
WARM WATER:	Boiler
ENERGIELABEL:	Energie label G
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Karakteristieke woonboerderij gelegen in de dorpskern van Waalre met een gebruiksoppervlakte van ruim 200 m2;
- Uniek perceel, met vele mogelijkheden, van 1.700 m2;
- Kans om je eigen woondroom te realiseren;
- Ideaal gelegen t.o.v. bedrijven uit de regio zoals ASML, HTC en MMC. Uitvalswegen naar het nationale wegennet (A2 en A67) binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met fiets, auto of openbaar vervoer;
- Op deze verkoop is de niet-zelfbewoningsclausule van toepassing. Dit betekent dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.

WONING IN BEELD

Dit is geen woning die zich laat vergelijken met een standaard woonhuis. Deze woonboerderij is speels, eigenzinnig en authentiek. Een huis vol verrassingen, met een unieke indeling, indrukwekkende houten balkconstructies, hoge plafonds, splitlevels, originele details en warme materialen die overal de rijke historie laten zien. Alles staat met elkaar in verbinding, maar iedere ruimte heeft tegelijkertijd een geheel eigen karakter en functie. Een woning die u niet alleen bekijkt, maar vooral ervaart.

De woonboerderij verkeert in een staat waarin renovatie en modernisering gewenst zijn en uitbreiding mogelijk. Juist daarin schuilt de unieke kans. Zelden komt een object op de markt waar authenticiteit, locatie, perceelgrootte en sfeer op deze manier samenkomen.

Hier krijgt u alle vrijheid om een historische woonboerderij naar eigen inzicht te transformeren tot een exclusief familiehuis waarin verleden en toekomst elkaar ontmoeten.

Dit is geen instapklare woning, maar een uitzonderlijke kans voor liefhebbers van karakteristieke panden en iedereen die de waarde ziet van een unieke locatie. Een plek waar u niet alleen een huis creëert, maar een thuis voor de komende generaties.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de karakteristieke poort bereikt u de zeer ruime voortuin. De entree zet direct de toon. Dit is geen traditionele hal, maar een leefruimte op zichzelf. Dankzij de raampartijen is het een licht en uitnodigend ontvangst. Hier bevinden zich een garderobe en praktische bergruimte, terwijl verschillende doorkijken nieuwsgierig maken naar wat zich verder achter de muren verschuilt. Achter originele schuifdeuren met glas ontvouwt zich een voorkamer met uitzicht op de voor- en de zijtuin. De robuuste houten balken en de warme uitstraling vormen direct het decor van deze bijzondere woonboerderij. Een speels niveauverschil brengt u naar de opkamer dat zich uitstekend leent als werkplek, bibliotheek of ontspanningsruimte. Daaronder bevindt zich een traditionele provisiekelder; heerlijk koel en een prachtig authentiek detail.

Vanuit de voorkamer loopt u verder de woning in. Onderweg wisselen verrassende doorkijken, niveauverschillen en raampartijen elkaar af, waardoor het contact met de tuin nooit verloren gaat. Het hart van de woning wordt gevormd door de ruime woonkamer. Hier komt alles samen. De zitkuil met open haard vormt het gezellige middelpunt, terwijl daaromheen volop ruimte is voor een eethoek en verschillende zitgedeeltes. De raampartijen laten het daglicht binnenstromen en bieden prachtig uitzicht op zowel de voor- als achtertuin. Iedere ruimte voelt als een eigen plek, maar vormt tegelijkertijd één harmonieus geheel.

De keuken sluit naadloos aan bij het karakter van de woning. Donker hout, robuuste balken en een landelijke uitstraling bepalen hier de sfeer. De keuken is eenvoudig uitgevoerd, maar juist daardoor volledig in stijl met de woonboerderij. Vanuit de keuken kijkt u uit over de zonnige achtertuin en is er voldoende ruimte voor een eettafel.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een ruime toiletruimte met wastafel en een badkamer die tevens dienst doet als wasruimte.















VERDIEPING IN BEELD

Via de trap vanuit de hal bereikt u de verrassende vide. Deze open ruimte staat in directe verbinding met de woonkamer en biedt talloze mogelijkheden; een werkplek, leeshoek, speelruimte of extra lounge.

Aan de ene zijde van de verdieping bevindt zich de ruime slaapkamer. Hier zorgen de robuuste balken, de brede dakkapel met uitzicht op de achtertuin, het zijraam en de royale afmetingen voor een bijzonder gevoel van ruimte. De aanwezige walk-in closet maakt het geheel compleet.

Aan de andere zijde bevindt zich de tweede badkamer voorzien van ligbad, meubel met dubbele wastafel, toilet en bergruimte onder de schuine kap.









TUIN IN BEELD

Ook buiten blijft de woonboerderij imponeren. De voor- en achtertuin vormen samen een prachtig groen geheel met volwassen bomen, gazons en meerdere terrassen waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Het royale perceel biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, maar ook voor wie droomt van uitbreiding of het realiseren van een compleet buitenleven.

In de tuin bevindt zich bovendien een ruime berging met praktische vloering.











PLATTEGROND



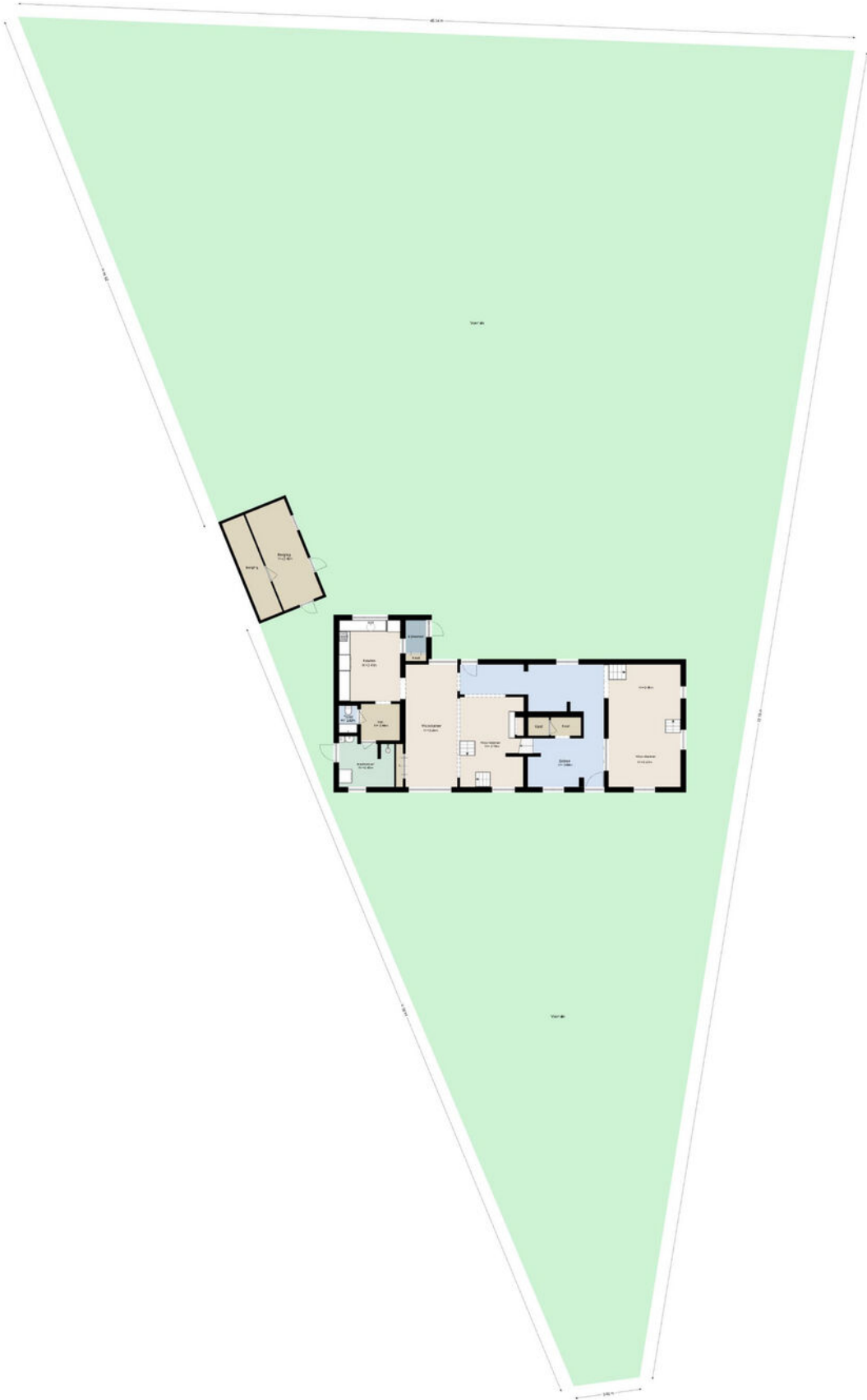
Begane grond

PLATTEGROND



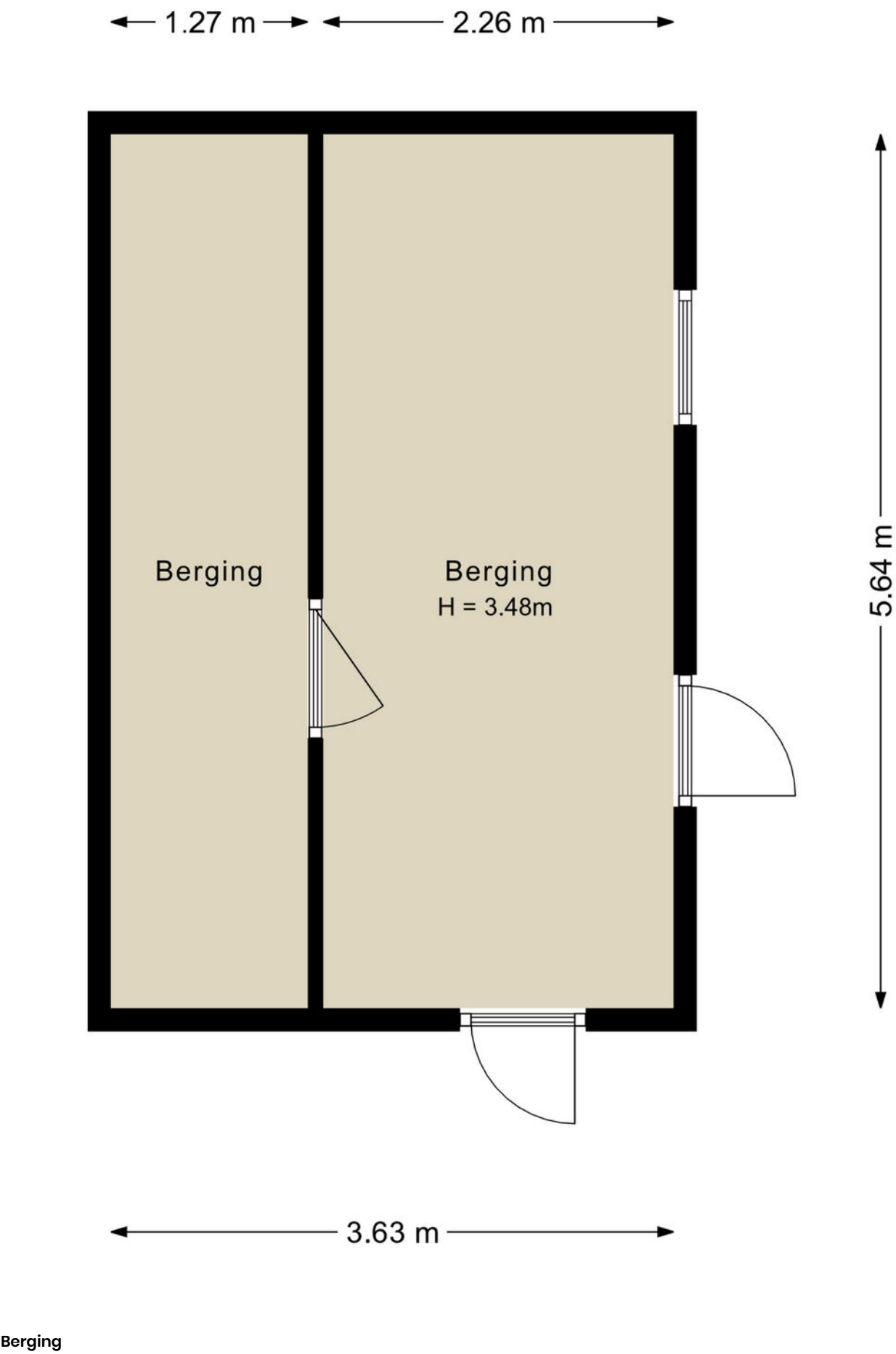
1e verdieping

PLATTEGROND



Begane grond + tuin

PLATTEGROND



WONEN IN WAALRE

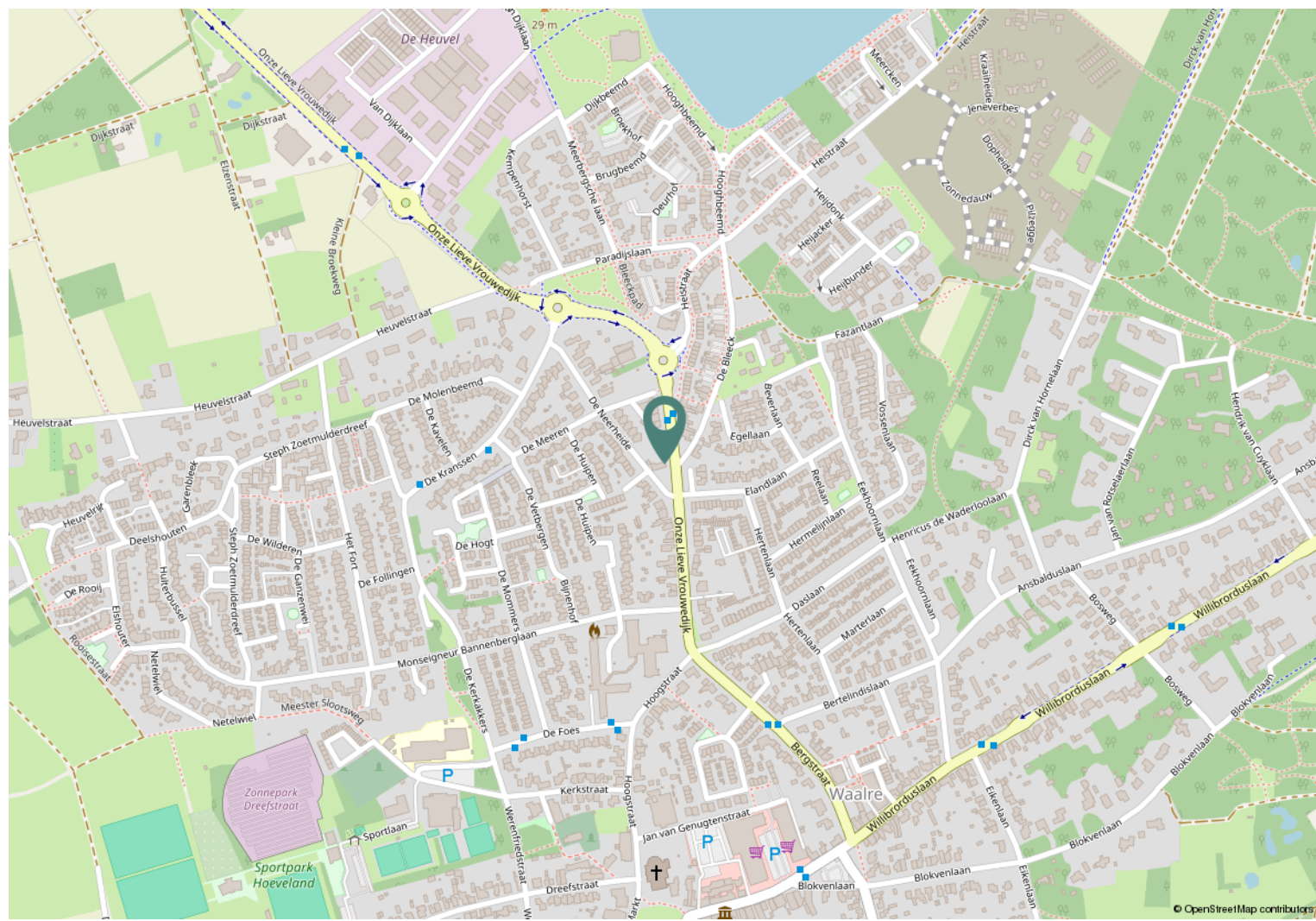
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre-dorp. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

De dorpskern (Winkelcentrum De Bus) met diverse winkels en voorzieningen, ligt op slechts enkele minuten fietsafstand. Hier vindt u alles wat u nodig heeft voor de dagelijkse behoeften, waaronder winkels voor boodschappen, een bakker, slager, kapper, drogist en diverse andere voorzieningen..

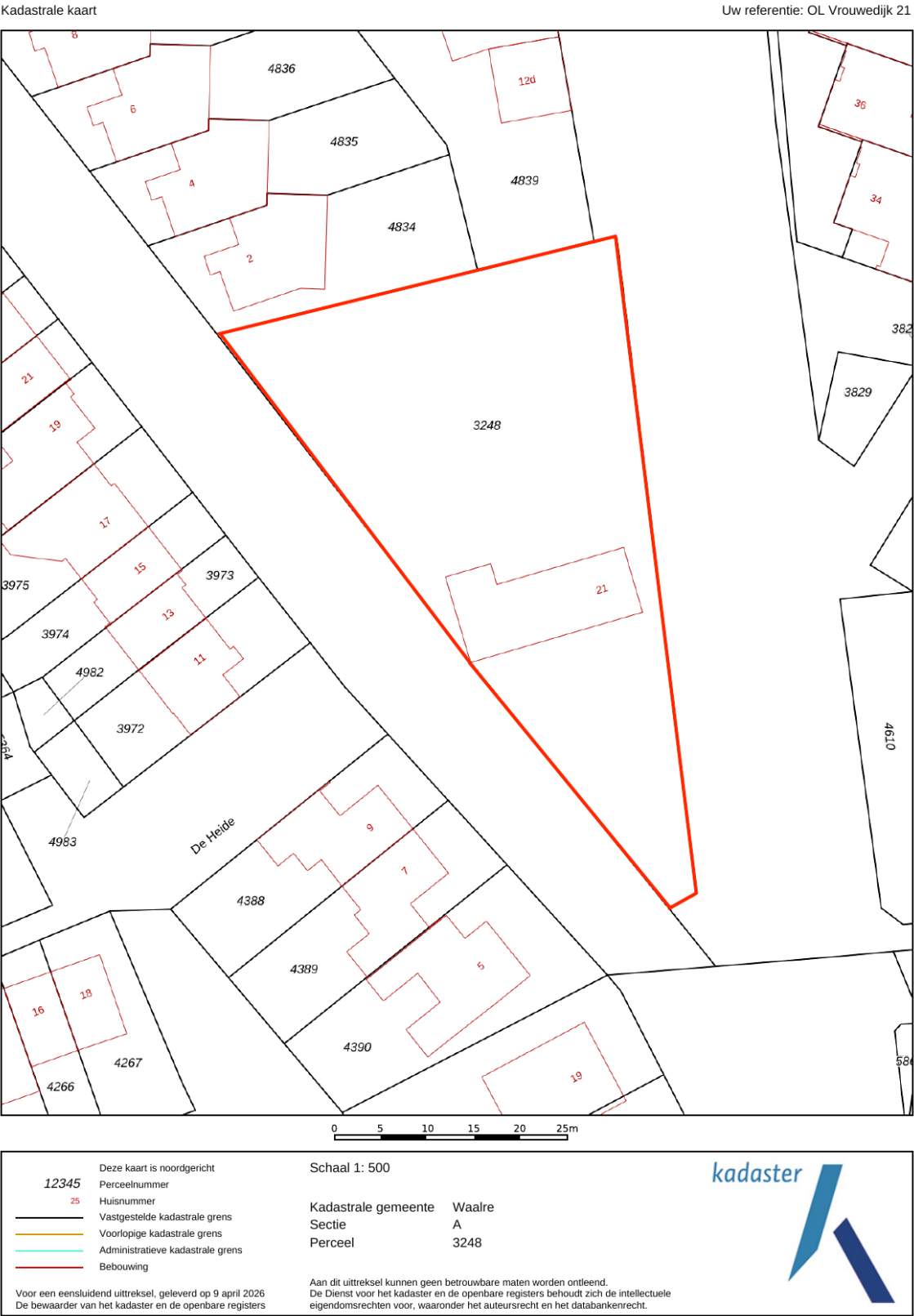
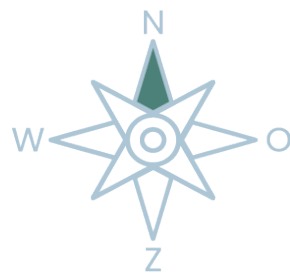
Voor gezinnen is dit een uitstekende locatie. Scholen, kinderopvang en uiteenlopende sport- en recreatiefaciliteiten bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn.

Voor een gezellige lunch, een uitgebreid diner of een sfeervol terras zijn er in Aalst en Waalre volop horecagelegenheden te vinden. Van gezellige brasserieën en eetcafés tot restaurants op hoog culinair niveau: er is voor ieder wat wils.

De woning is uitstekend gelegen ten opzichte van de belangrijkste werkgevers in de regio, waaronder ASML, de High Tech Campus en het Máxima MC. Deze locaties zijn binnen circa 5 tot 10 minuten bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van het nationale wegennet; de A2 en A67 zijn binnen ongeveer 5 minuten bereikbaar.



Gemeente: Waalre
Sectie: A
Nummer: 3248



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 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 nachttjes 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 aanvaarden 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.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze wordt over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

NOTITIES



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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