

THUISKOMEN



Heijdonk 14
5581 WT Waalre


IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Moderne volledig
geïsoleerde
woning uit 2022



HEJDONK 14

Prachtig gelegen moderne en volledig geïsoleerde tussenwoning (2022) in de wijk Hoogh Waalre, op korte afstand van waterplas de Meeris. Verrassend speelse woning met een ruime vide-slaapkamer en een verzorgd aangelegde diepe achtertuin gelegen op het westen.

De woning ligt aan een rustig, autoluw straatje in een parkachtige omgeving. Deze kindvriendelijke wijk bevindt zich op loopafstand van zowel de bossen als de dorpskern. Kenmerkend zijn de gevarieerde architectuur, oog voor detail en het hoge afwerkingsniveau.

KENMERKEN

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	2022
PERCEEL:	106 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	47 m ²
INHOUD:	213 m ³
AANTAL KAMERS:	2, waarvan 1 slaapkamer
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd

VERWARMING:	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp (2022)
WARM WATER:	via warmtepomp (2022)
ENERGIELABEL:	Energielabel A++++
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Hedendaagse, verrassende tussenwoning gelegen in gewilde woonwijk Hoogh Waalre bij 'Waterplas de Meeris' in een vriendelijke woonomgeving op loopafstand van de bossen en dorpskern;
- Jonge woning gebouwd in 2022 welke volledig voldoet aan de huidige woonwensen. De woning is afgewerkt met hedendaagse materialen;
- Volledig geïsoleerde woning en vloerverwarming als hoofdverwarming;
- Energielabel A++++;
- Moderne technische installatie met warmtepomp en zonnepanelen;
- Achtertuin met achterom;
- Speelse moderne woning.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de verzorgde voortuin bereiken we de overdekte entree. In de hal bevinden zich de toiletruimte, badkamer, technische ruimte en de meterkast. De hal staat in open verbinding met de leefruimte.

Aan de rechterzijde ligt de moderne keuken, uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, combi-magnetron, vaatwasser en koelkast. Tegenover de keuken bevindt zich de technische ruimte met de ventilatiewarmtepomp, boiler en de omvormer voor de zonnepanelen.

Het leefgedeelte is licht en ruim, met een groot raampartij en openslaande deuren naar de achtertuin. Dit zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten en maakt het een fijne plek om te ontspannen.

Via de open trap bereiken we de vide. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met twee Velux-dakramen (voorzien van elektrisch bedienbare verduistering) en aan de voorzijde twee ramen met uitzicht op de rustige straat. Wat direct opvalt is het leuke speelse en ruimtelijke hoge plafond; het volgt de contouren van het dak.

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douchecabine, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Er is een separate toiletruimte aanwezig voorzien van closet en fonteintje.

De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle antracietgrijze tegelvloer met vloerverwarming.











TUIN IN BEELD

De zonnige achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy. Bovendien is de tuin verrassend ruim van opzet. Achterin bevindt zich een ruime houten berging en een overkapping bij de achterom. De poort geeft toegang tot een breed achterpad met daarachter parkeergelegenheid. Er is voldoende ruimte voor fietsen en ook een motor kan eenvoudig achterom worden geplaatst.

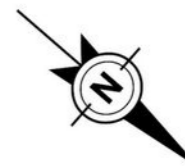
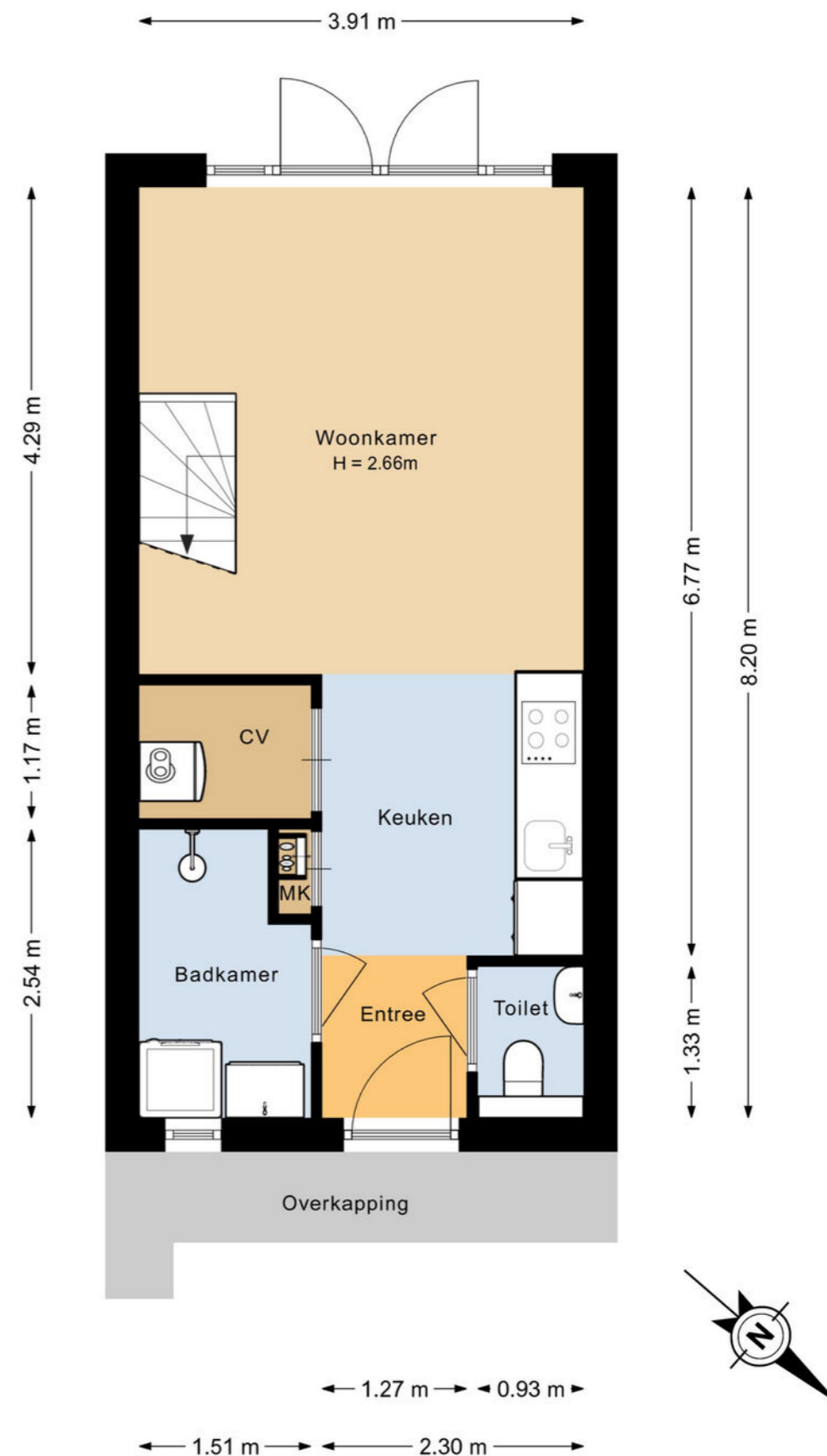
Kortom, een comfortabele en instapklare woning, ideaal voor starters of voor wie bewust kleiner wil wonen met het gemak van één ruime slaapkamer.





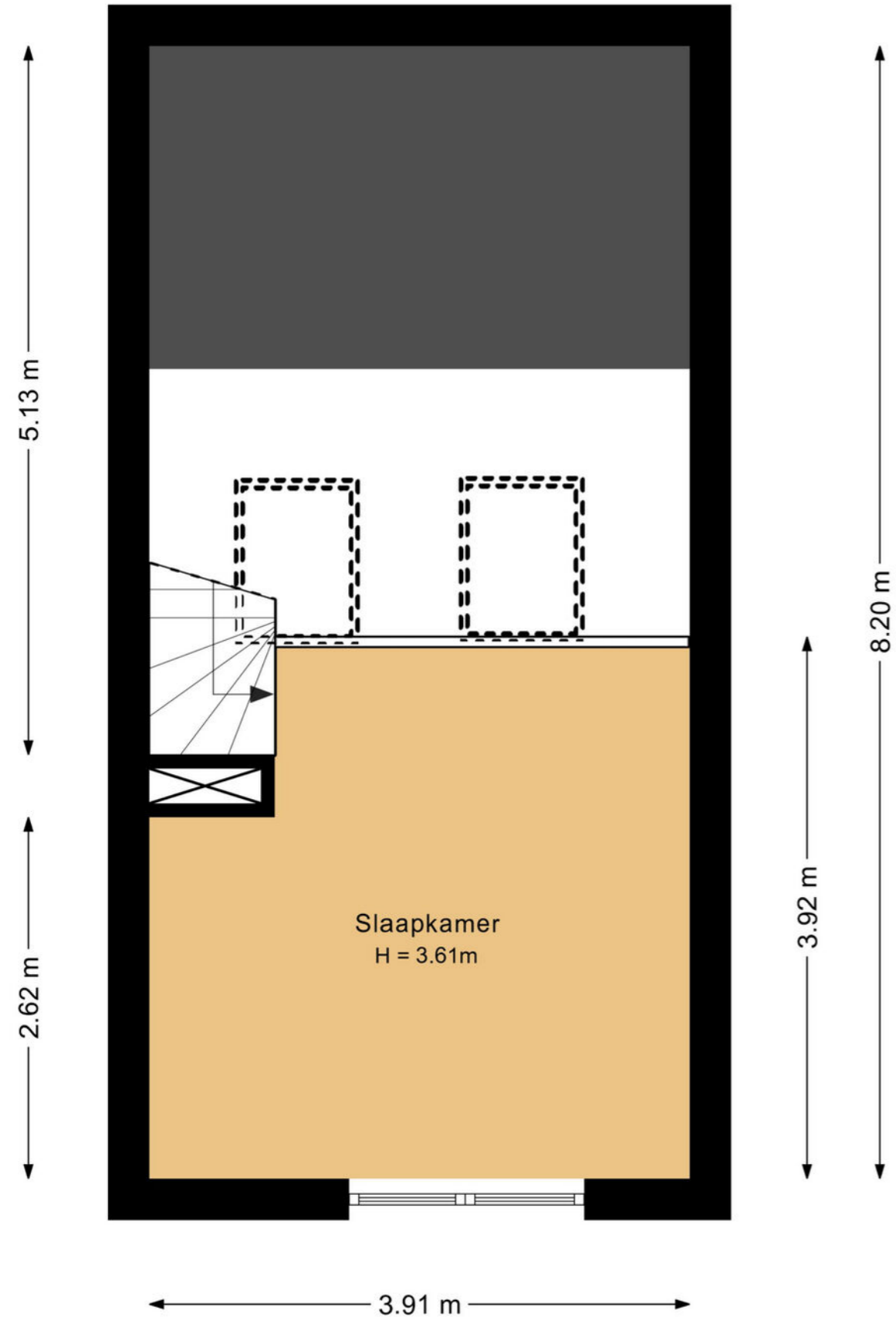


PLATTEGROND



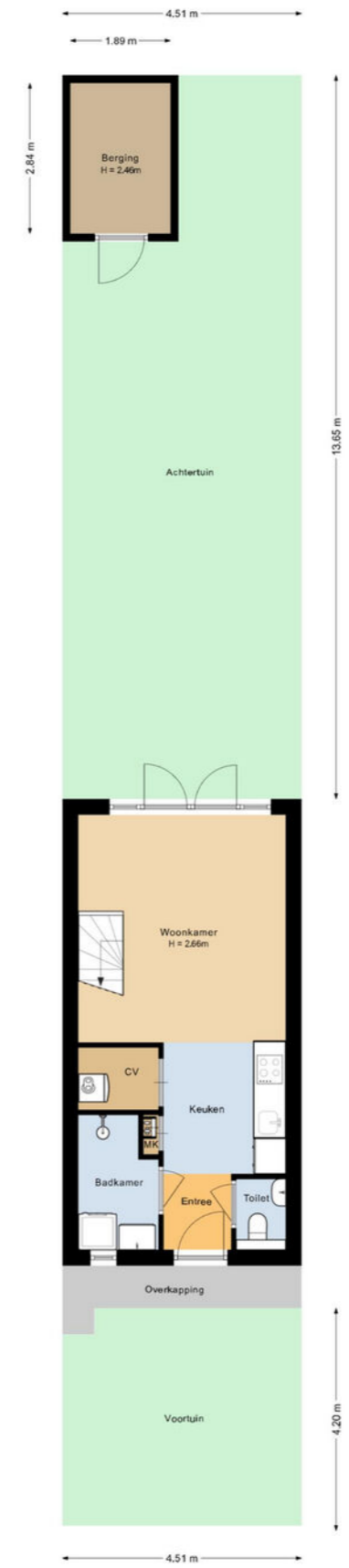
Begane grond

PLATTEGROND

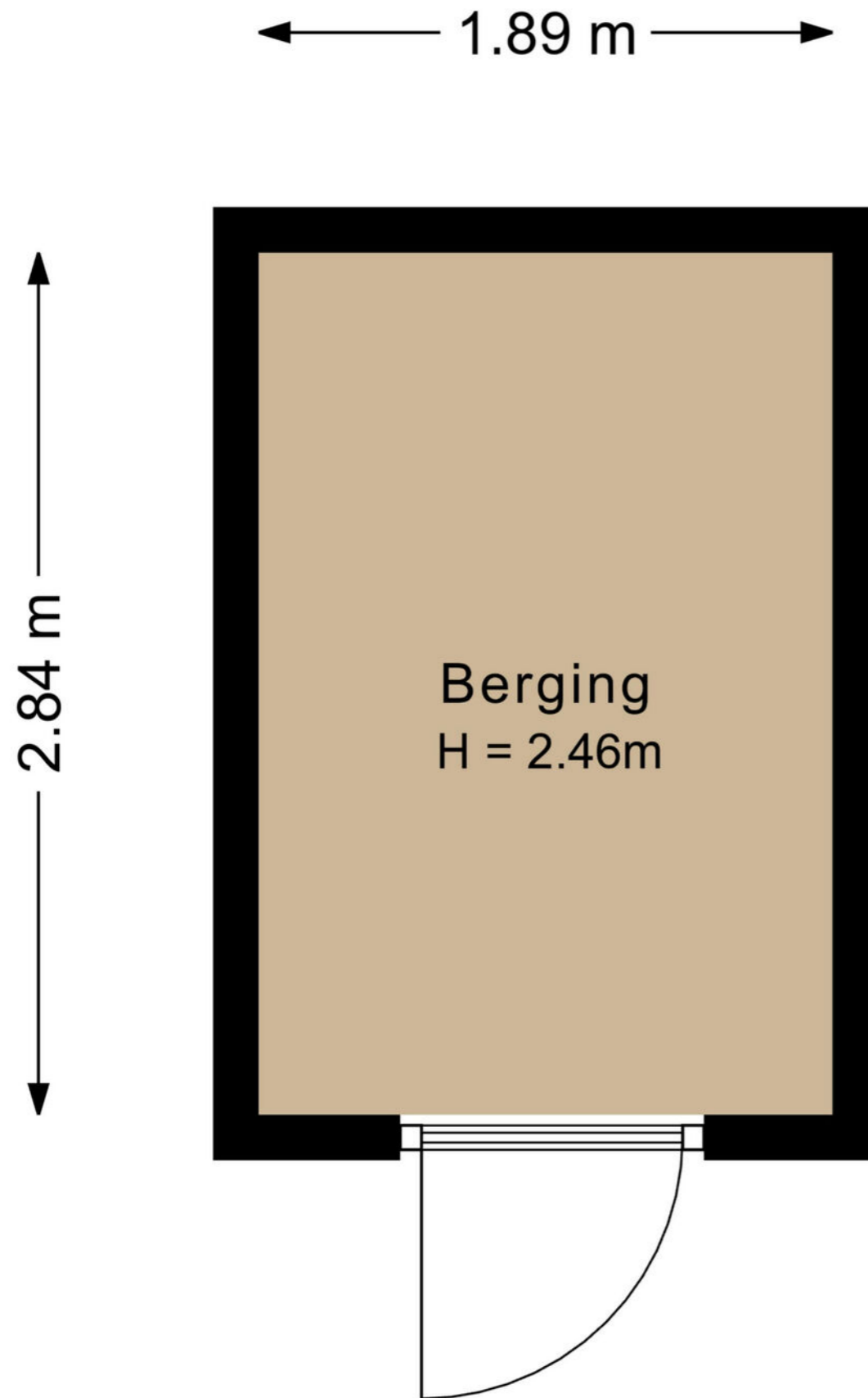


1e verdieping

PLATTEGROND



Situatie



Berging

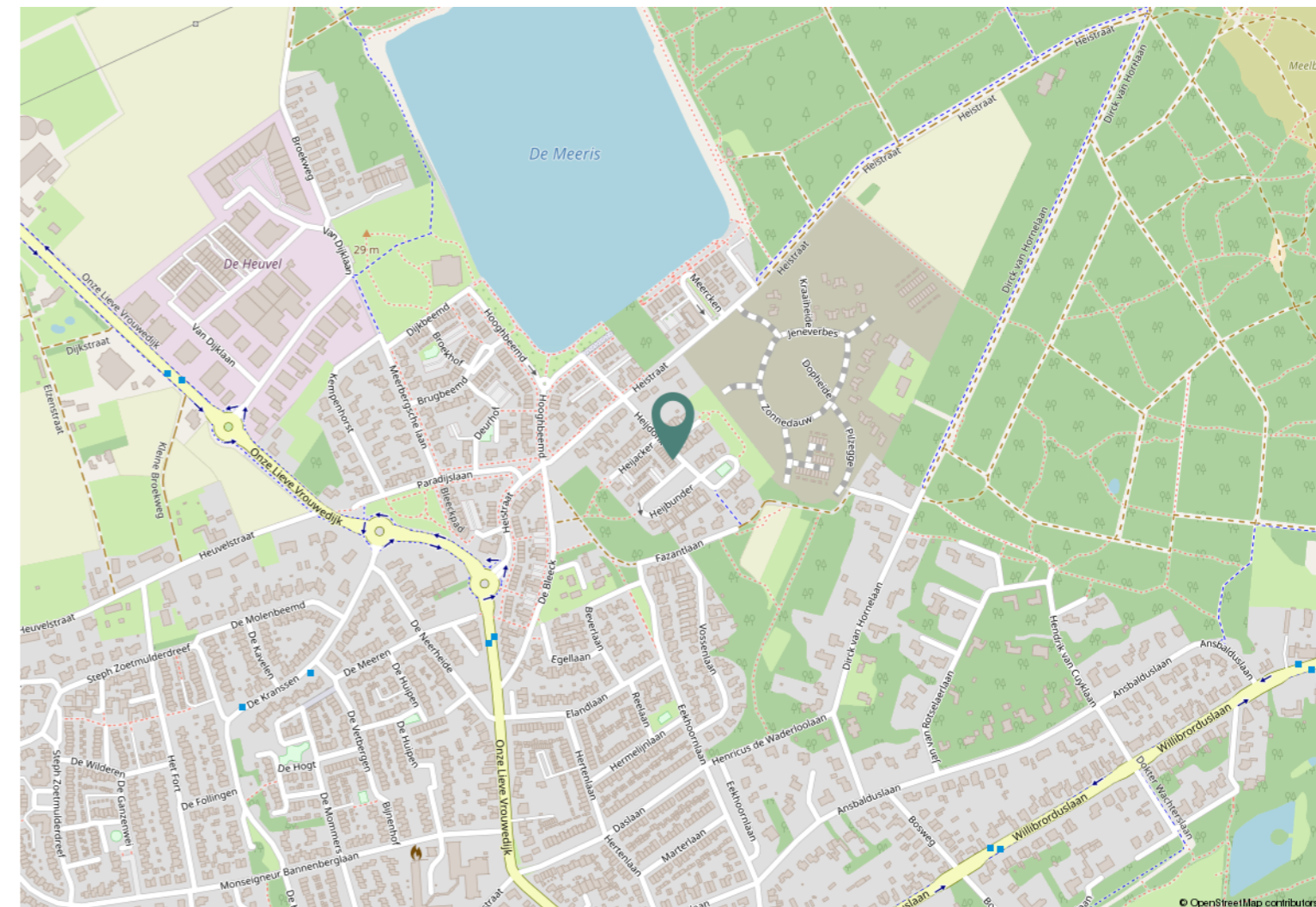
De woning is gelegen in de gewilde wijk Hoogh Waalre bij het 'Waterplas De Meeris'. Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern van Waalre-dorp, het wegennet en het centrum van Eindhoven. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

De dorpskern van Waalre biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen op fietsafstand (De Wilderen, De Meent) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt aan het 'Gat van Waalre' met een sfeervolle wandelboulevard, deze gaat over in de bossen.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij De Oude Toren of het sterrenrestaurant EDEN in Waalre-dorp. In Aalst kunt u terecht bij Brasserie 't Stationskoffiehuis, Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 à 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.



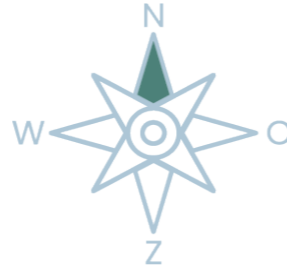
KADASTRAAL

Gemeente: Waalre

Sectie: A

Nummer: 6212

App. index: -



Kadastrale kaart Uw referentie: Heijdonk 14



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Waalre Sectie A Perceel 6212	
-------------	--	---	--

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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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