

THUISKOMEN



Garenbleek 3
5581 SJ Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Zonnige tuin
rondom met grote
oprit en twee
garages





GARENBLEEK 3

Sommige woningen maken direct indruk door hun uitstraling. Andere onthullen hun ware karakter pas wanneer je binnenstapt. Deze vrijstaande woning behoort zonder twijfel tot die laatste categorie.

Achter de fraaie gevel schuilt een comfortabel familiehuis waar iedere verdieping opnieuw weet te verrassen. De ruime maatvoering, de vele raampartijen en de doordachte indeling zorgen voor een goede woonbeleving waarin iedereen zijn eigen plek vindt.

De woning is gelegen aan een rustig, autoluw straatje met vrijstaande woningen aan de rand van Waalre-dorp.

KENMERKEN

Verrassend veel
wooncomfort op
een rustige
toplocatie tussen
dorp en natuur

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1997
PERCEEL:	579 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	228 m ²
INHOUD:	369 m ³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2015)
WARM WATER:	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom (2015)
ENERGIELABEL:	Energie label B
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend ruime vrijstaande woning gelegen aan de rand van Waalre-dorp;
- Gelegen op een ruim perceel in een rustige, autoluwe woonstraat;
- Goede isolatievoorzieningen. Energielabel B;
- Maar liefst vijf volwaardige slaapkamers met de mogelijkheid tot het creëren van nog meer extra (slaap)kamers;
- Twee garages en een brede oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst zes auto's;
- Multifunctionele kamer op de begane grond, ideaal voor werken aan huis, hobby of slaapkamer;
- Fraai aangelegde tuin rondom met een royale overkapping als volwaardige buitenkamer;
- Op korte afstand van het gezellige centrum, scholen, sportvoorzieningen, bossen en weilanden.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de overdekte entree aan de zijkant betreed je de woning. De ontvangthal biedt ruimte aan een toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, opstelling meterkast en toegang tot de woonkamer via stijlvolle openslaande deuren.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een veelzijdige extra kamer. Ideaal als thuiswerkplek, hobbykamer, speelkamer of slaapkamer op de begane grond.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde geniet deze leefruimte de hele dag van natuurlijk daglicht.

Het uitzicht op de tuin zorgt daarbij voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De ruime afmetingen bieden alle vrijheid om de ruimte geheel naar eigen wens in te delen. Een eethoek, een comfortabele zithoek, een rustige leesplek of een speelhoek voor de kinderen; hier is plaats voor het hele gezin zonder dat het ooit vol aanvoelt.

De halfopen leefkeuken sluit naadloos aan op de woonkamer. Het brede raam boven het werkblad biedt een mooi uitzicht op de achtertuin en laat volop daglicht binnen.

De verzorgde hoekopstelling is uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, elektrische kookplaat, combimagnetron, koelkast en vriezer. In het midden van de keuken is meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel.

Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken met daglicht, die toegang biedt tot zowel het overdekte terras als de aangrenzende garage.













EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Ook de eerste verdieping maakt direct indruk door haar ruime maatvoering. De brede overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en geeft toegang tot vier comfortabele slaapkamers. De slaapkamer aan de zijkant beschikt over een dakkapel met groot raam en airconditioning.

Aan de achterzijde bevindt zich momenteel een ruime waskamer, die desgewenst eenvoudig weer als slaapkamer kan worden ingericht. Deze kamer is ook voorzien van een airconditioning die de gehele verdieping aangenaam koel houdt. Daarnaast ligt de hoofdslaapkamer, voorzien van een praktische roomdivider waarachter een walk-in closet is gecreëerd. Ook de slaapkamer aan de voorzijde voelt licht en open dankzij de ramen aan twee zijden.

De badkamer is modern afgewerkt en compleet ingericht met een ligbad, een inloopdouche, twee afzonderlijke wastafelmeubels en een badkamerkast. Daarnaast is er een separate toiletruimte.



















TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Achter een aparte deur leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.

De royale zolderverdieping biedt een zee aan mogelijkheden. Extra slaapkamers, een werkruimte, atelier, hobbyruimte of speelverdieping; de keuze is geheel aan jullie.

Onder de schuine dakvlakken is slim gebruikgemaakt van de beschikbare bergruimte door middel van praktische verrijdbare ladekasten op maat.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien nog een vijfde slaapkamer met twee raampartijen en volop vaste bergruimte onder de dakschuinte.









TUIN IN BEELD

Ook rondom de woning ervaar je ruimte en comfort.

De verzorgde voor-, zij- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot gazon, volwassen beplanting en fraaie borders.

Grenzend aan de woning ligt een fijn terras en daarnaast bevindt zich een indrukwekkend grote overkapping. Deze vormt een volwaardige buitenkamer waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten.

Dankzij de ingebouwde verlichting en warmtelampen verleng je moeiteloos het buitenseizoen.

Er is alle gelegenheid voor zowel een loungeset als een grote eettafel, waardoor dit dé plek is om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. Via de overkapping bereik je bovendien de garage, de bijkeuken en de praktische achterom.

De eerste garage, direct naast de woning, is volledig betegeld en voorzien van een elektrische sectionaaldeur.

De tweede garage ligt achter op de diepe oprit en beschikt naast elektra ook over een koudwateraansluiting. Dankzij de ruime afmetingen is deze uitstekend geschikt voor de hobbyist, klusser, het stallen van voertuigen of het combineren van wonen en werken aan huis. Tevens is deze garage voorzien van een vliering.















PLATTEGROND



1e verdieping + vliering

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping

WONEN IN WAALRE

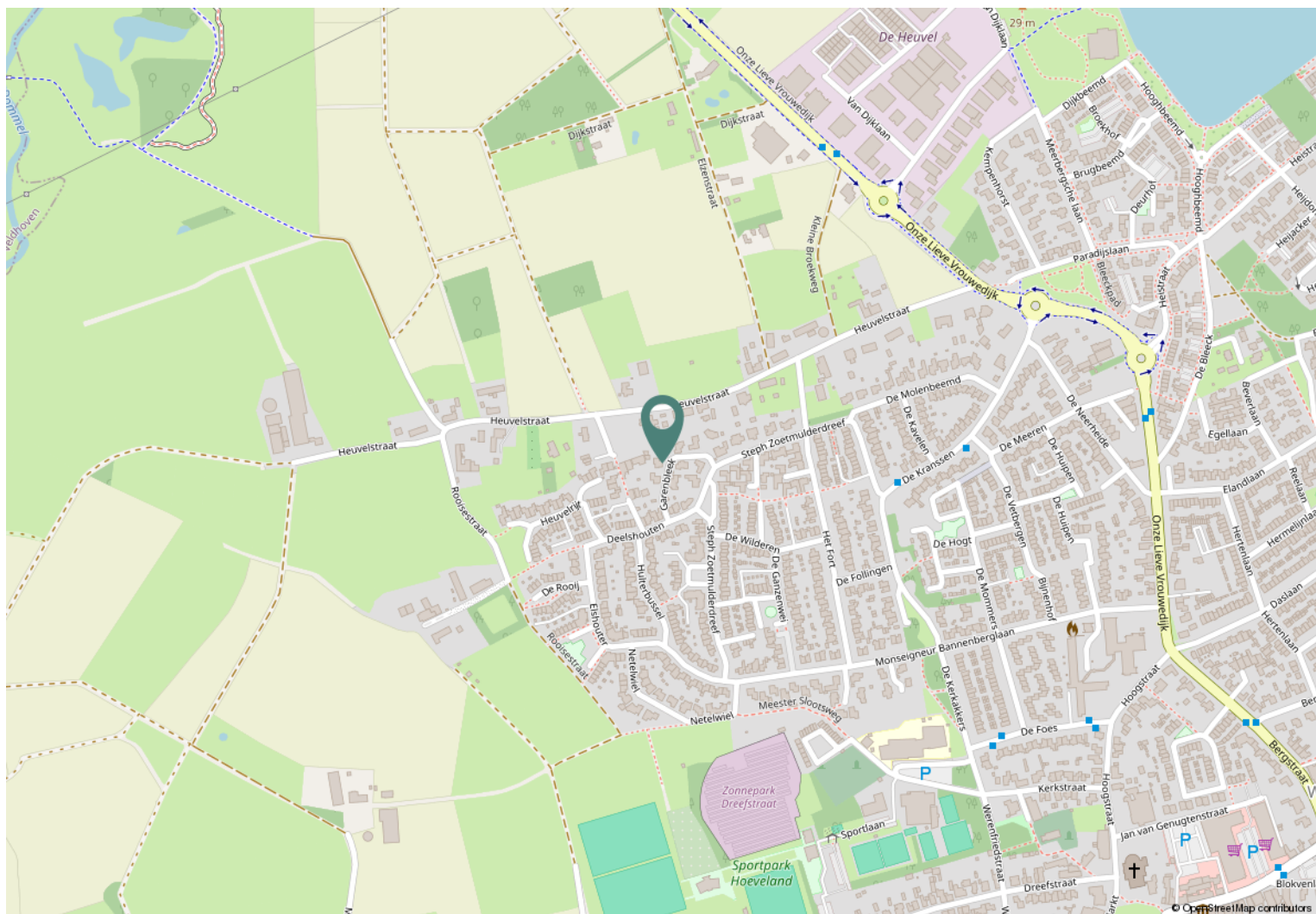
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre-dorp. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

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 horecagegelegenheden te vinden. Van gezellige brasserieën en eetcafés tot restaurants op hoog culinair niveau: er is voor ieder wat wils.

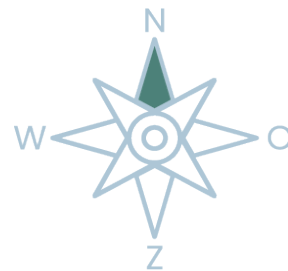
De woning is uitstekend gelegen ten opzichte van de belangrijkste werkgevers in de regio, waaronder ASML, de High Tech Campus en het Máxima MC. Deze locaties zijn binnen circa 5 tot 10 minuten bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van het nationale wegennet; de A2 en A67 zijn binnen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



Gemeente: Waalre

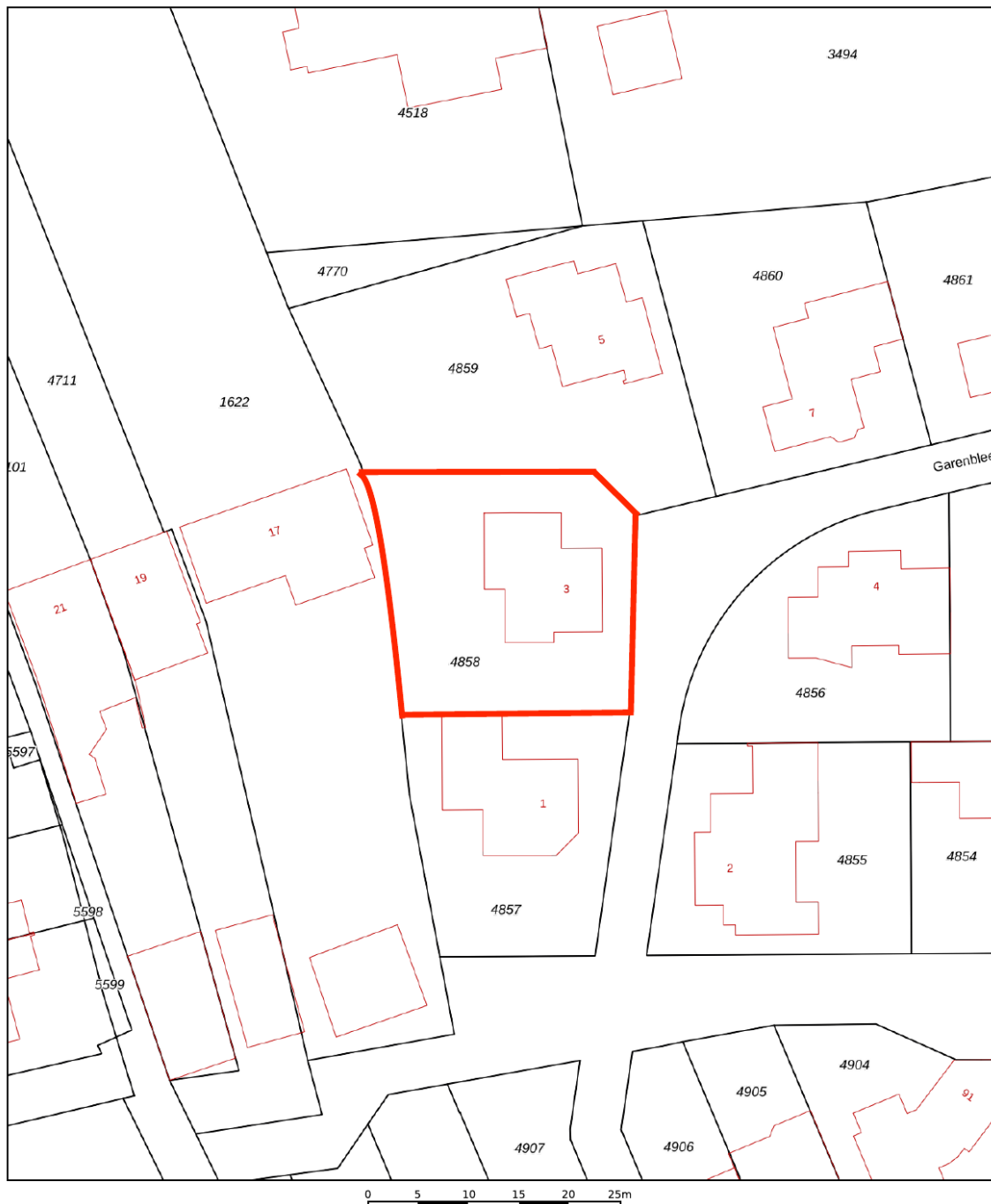
Sectie: A

Nummer: 4858



Kadastrale kaart

Uw referentie: Garenbleek 3 Waalre



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Waalre Sectie A Perceel 4858 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.	kadaster 
--	---	---



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 nachties 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.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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