

THUISKOMEN



Heuvelse hof 9
5581 SP Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ

Zonnige achtertuin
op het zuiden



HEUVELSE HOF 9

Op een fijne locatie staat deze jonge, instapklare woning met verrassend veel ruimte.

De bescheiden voorgevel laat niet direct goed zien hoeveel ruimte de woning daadwerkelijk te bieden heeft. Met maar liefst vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden, airconditioning, zonnepanelen en energielabel A+ is hier aan comfort en woonplezier gedacht.

En ook de ligging is fijn: het centrum is dichtbij, terwijl je aan de andere kant zo het groen in loopt.

KENMERKEN

Instapklare
woning uit 2014

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	2014
PERCEEL:	116 m²
WOONOPPERVLAKTE:	109 m²
INHOUD:	385 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd

VERWARMING:	C.v.-ketel (2014), vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER:	C.v.-ketel (2014)
ENERGIELABEL:	Energie label A+
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Vloerverwarming op de begane grond;
- Energie label A+;
- Vier ruime slaapkamers;
- Heerlijk licht woning dankzij de vele raampartijen en dakramen;
- Airconditioning, geschikt om zowel te koelen als te verwarmen;
- 15 zonnepanelen aanwezig en tevens een voorbereiding in de meterkast voor een huisaccu;
- Ruime houten berging met overkapping;
- Natuurgebied op loopafstand;
- Zeer centraal gelegen o.v. in de dorpskern van Waalre en regionale bedrijven zoals ASML, IMC en HTC.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de entree komen we in de hal, waar naast de toiletruimte ook een ruime, aparte afgesloten garderobekast aanwezig is. Een fijne binnenkomer én lekker veel plek voor jassen en schoenen. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde en het raam aan de voorzijde.

De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een grote eettafel bij de keuken en aan de achterzijde een comfortabele zithoek. De vloer is afgewerkt met moderne antracietkleurige tegels en voorzien van vloerverwarming.

De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft dankzij het lage, halfhoge muurtje nét wat meer afscheiding van de woonkamer. De tijdloze keuken (Van Diessen) heeft een prettig uitzicht over het groene speelveldje/hofje aan de voorzijde en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en zelfs een ingebouwde vriezer. Een praktische voorraadkast biedt daarnaast extra bergruimte.







EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Op de eerste verdieping ligt een mooie vinylvloer met de uitstraling van PVC parket. Hier zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is opvallend ruim. Alle slaapkamers beschikken over een groot, hoog dakraam met geïntegreerde zonwering.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Ook hier zorgt een dakraam voor veel daglicht en ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Op de tweede verdieping is ook weer volop ruimte. De voorzolder biedt plaats aan de aansluitingen voor de wasmachine en droger en opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is er toegang tot de bergruimte onder de schuine kap.

De vierde slaapkamer is misschien wel een van de verrassingen van deze woning. Het is een heerlijk grote kamer met aan de voorzijde een dakkapel en aan de achterzijde een groot dakraam. Een fijne, lichte ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





TUIN IN BEELD

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct aan de woning ligt een terras met elektrisch bedienbare zonneluifel, een fijne plek om ook op de zonnige dagen lekker buiten te kunnen zitten.

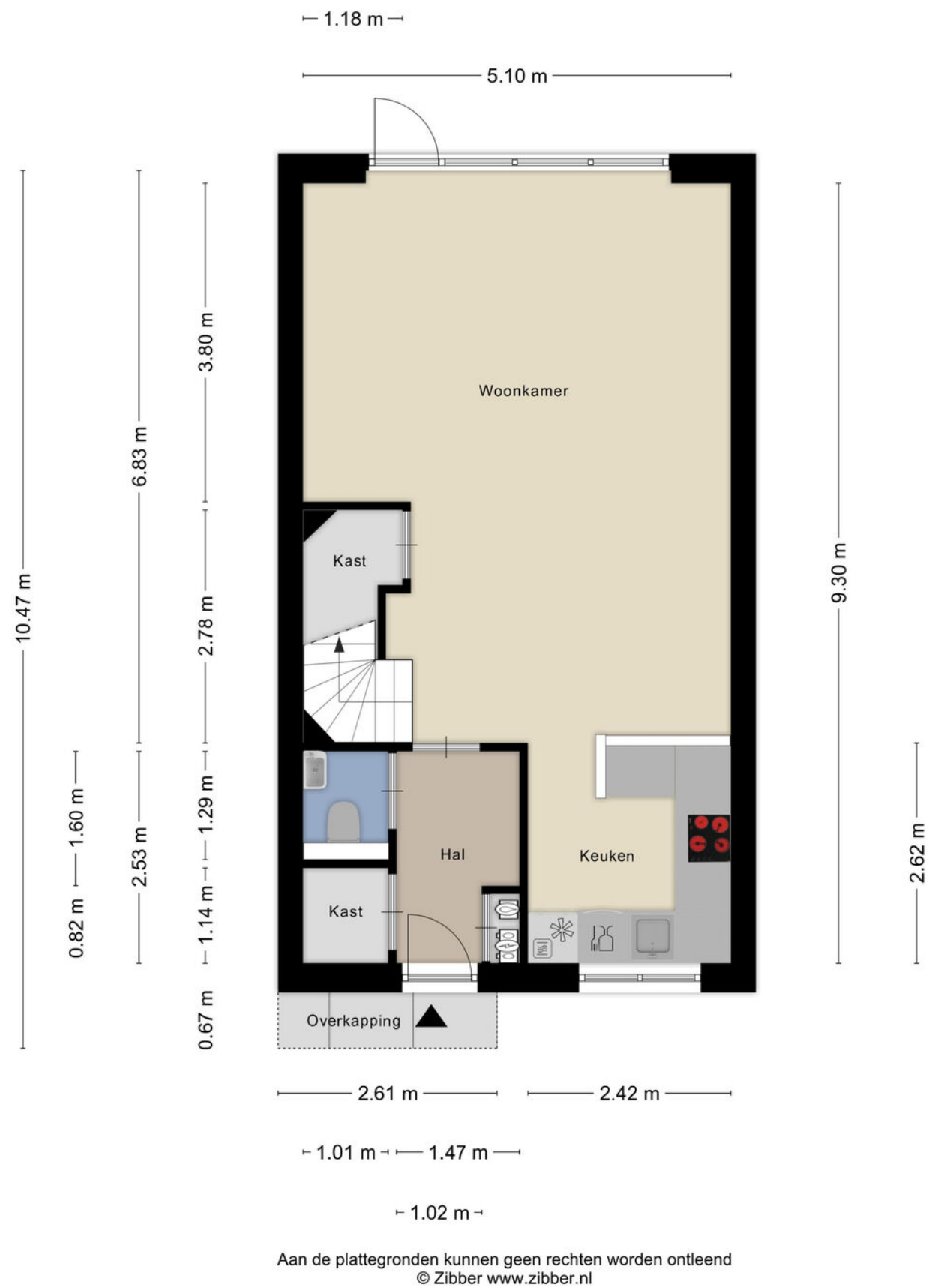
Verder is er een kunstgras gazon met drainage eronder en achter in de tuin bevindt zich een achterom. De ruime houten berging biedt volop plaats voor fietsen en andere spullen. In het verlengde van de berging is bovendien een overkapping gemaakt, zodat je ook bij minder mooi weer droog bij de berging kunt komen.







PLATTEGROND



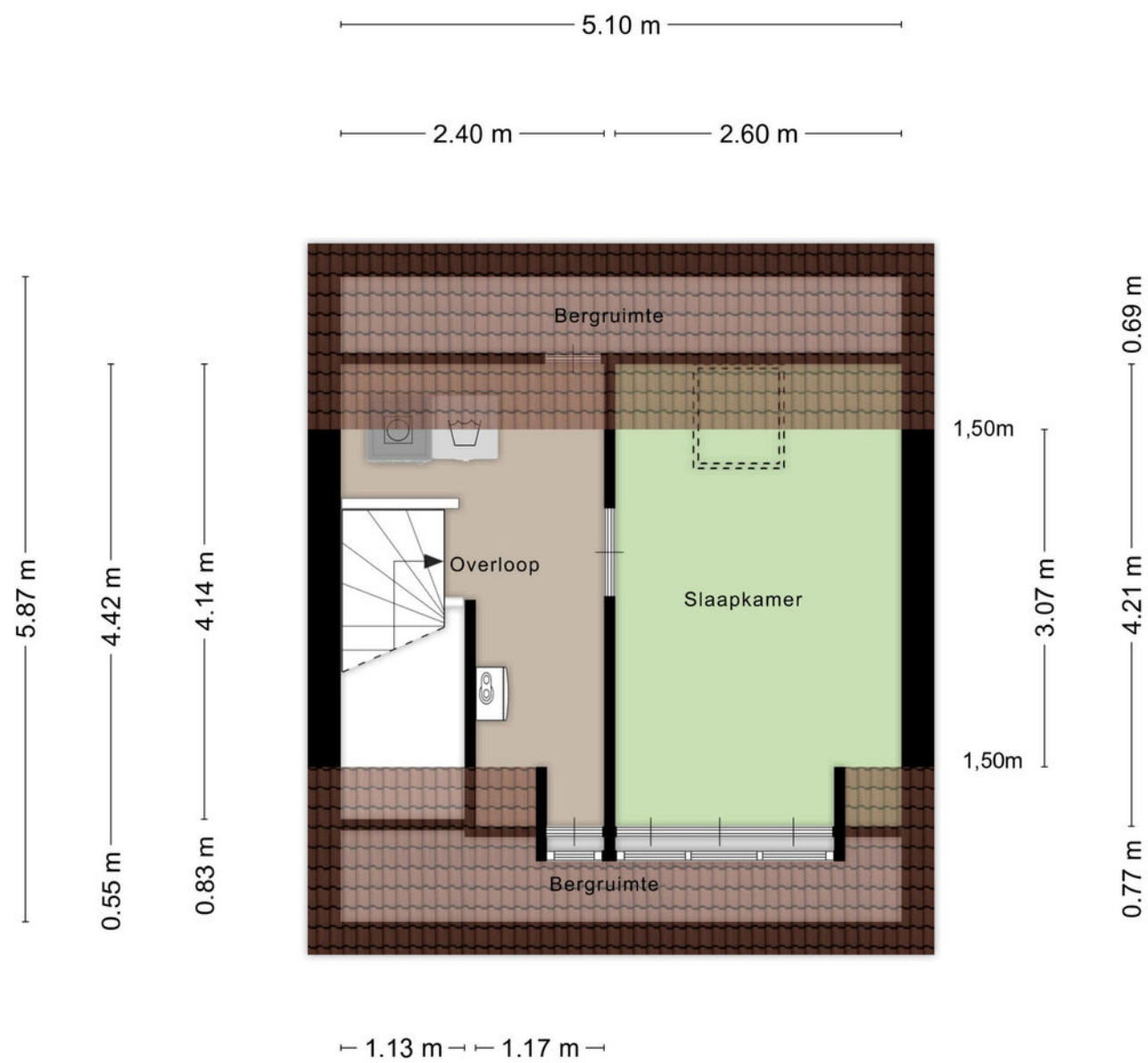
Begane grond

PLATTEGROND



Eerste verdieping

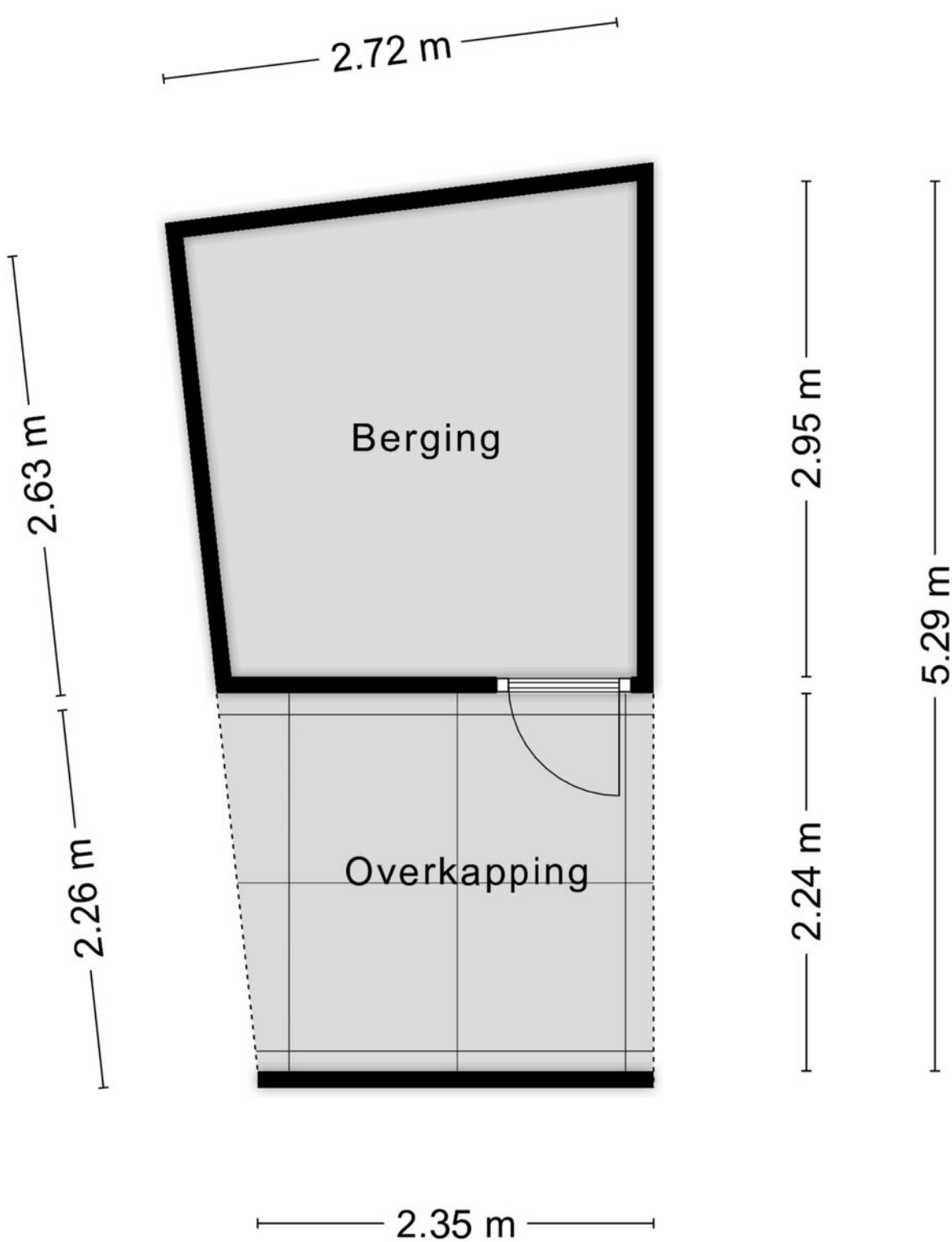
PLATTEGROND



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

Tweede verdieping

PLATTEGROND



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

Berging

WONEN IN WAALRE

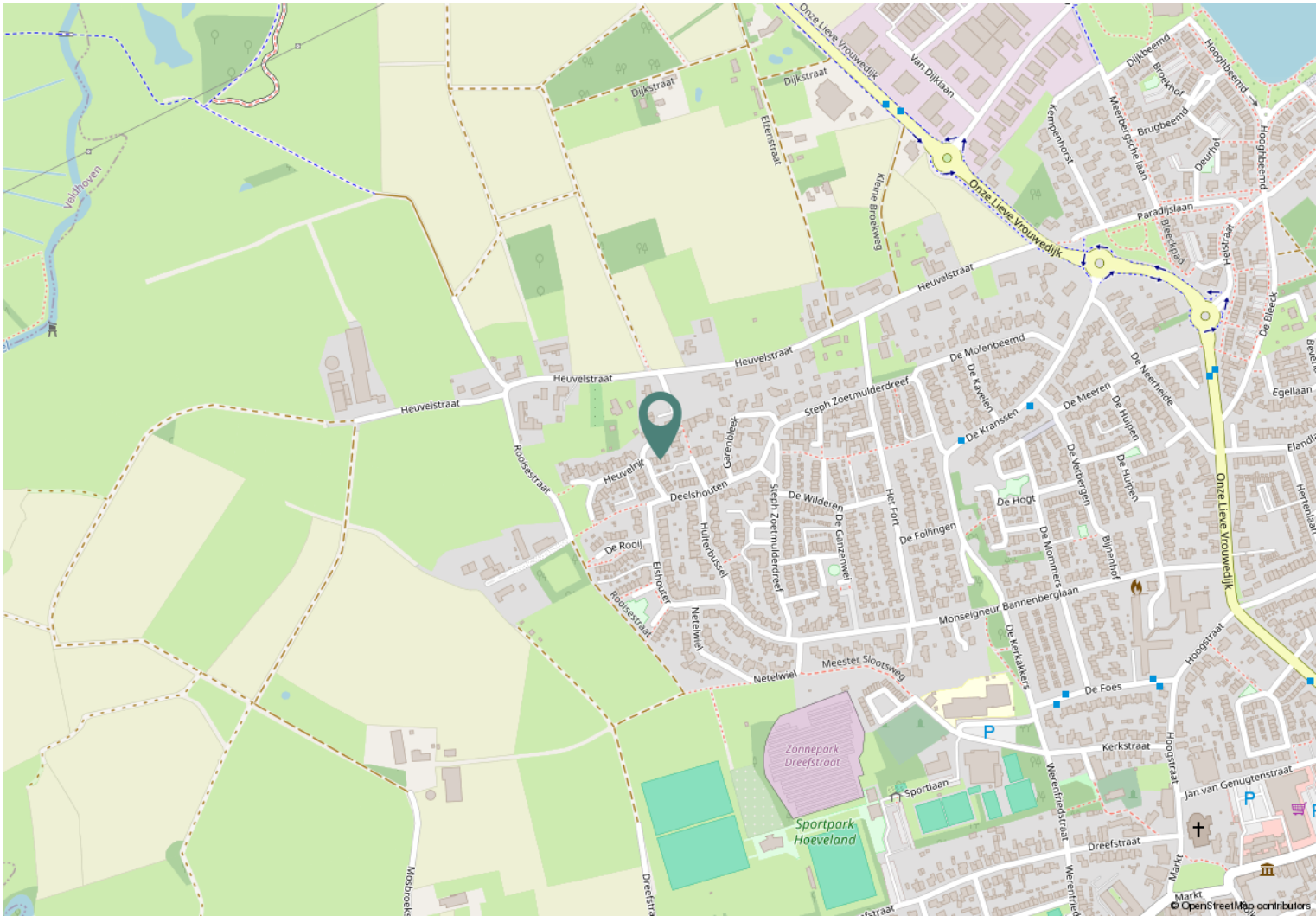
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre-dorp. Een geweldige locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

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.

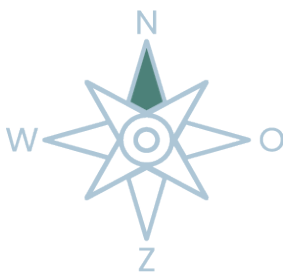
Voor een gezellige lunch, een uitgebreid diner of een sfeervol terras zijn er in Aalst en Waalre volop horecagegelegenheden te vinden. Van gezellige brasserieën en eetcafés tot restaurants op hoog culinair niveau: er is voor ieder wat wils.

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.



KADASTRAAL

Gemeente: Waalre
Sectie: A
Nummer: 5587 en 5621





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

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.

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 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