THUISKOMEN



De Weefstoel 6
5581 JW Waalre

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Tuin op het zuiden



DE WEEFSTOEL 6

Op een unieke en centrale locatie, midden in het hart van Waalre-dorp, ligt in een rustig en verscholen straatje deze fantastische, instapklare gezinswoning voorzien van vier slaapkamers. Vanuit de woning kijk je bijna letterlijk uit op de kerktoren en bevinden winkels, sportvoorzieningen, scholen en kinderopvang zich op korte loopafstand. Tegelijkertijd liggen de bossen, diverse wandelroutes en het karakteristieke buurtschap 't Loon met het omliggende Dommeldal letterlijk om de hoek.

De woning combineert aan de buitenzijde een klassieke uitstraling met een moderne afwerking aan de binnenzijde. Alles is tot in de puntjes verzorgd, waardoor je hier zonder klussen of verbouwen direct kunt intrekken.

KENMERKEN

Instapklare tussenwoning



SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	2017
PERCEEL:	130 m²
WOONOPPERVLAKTE:	circa 120 m²
INHOUD:	416 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geisoleerd
VERWARMING:	C.v.-ketel (2018)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2018)
ENERGIELABEL:	Energielabel A
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Instapklare tussenwoning gelegen in de dorpskern van Waalre-dorp op loopafstand van het centrum 'De Bus' met diverse winkels, de basisschool en sportaccommodaties;
- Modern en hoogwaardig afwerkingsniveau. Alle wanden en plafonds strak gestuct, V-naden uit het zicht;
- Energielabel A;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving en op loopafstand van de natuur;
- Ideaal gelegen t.o.v. bedrijven in 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.

BEGANE GROND IN BEELD

De ontvangsthal is voorzien van een garderobe en de meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de modern betegelde toiletruimte, uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje.

De lichte en sfeervolle woonkamer met open keuken betreed je vanuit de hal. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijke leefruimte met volop natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne mat zwarte keuken, welke aan een zijde is ingebouwd in een sfeervolle nis.

Aan de ene zijde bevindt zich het kookgedeelte met gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak met kraan. De andere zijde bestaat uit een praktische kastenwand met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast en vriezer.

Vanuit de woonkamer biedt een loopdeur toegang tot de verzorgde achtertuin, die gunstig op het zuiden is gelegen. Een fijne plek om op zonnige dagen heerlijk buiten te genieten.

De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer. Onder de trap is een praktische trapkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van voorraad en overige spullen.

De gehele begane grond is voorzien van een strak grijze betonlook, wat zorgt voor een zeer moderne uitstraling.
























POETRY

EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel, een dakraam en een walk-in closet. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee gelijkwaardige slaapkamers, beide voorzien van volop natuurlijke lichtinval.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met twee kranen en een verlichte spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met rainshower. De warme, lichtgrijze wand- en vloertegels zorgen voor een rustige en sfeervolle uitstraling.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer, die zorgt voor een warme en sfeervolle basis in de slaapkamers en op de overloop.



























TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Op de tweede verdieping bevindt zich een praktische voorzolder met een separate bergruimte. Vanuit de voorzolder is er toegang tot de ruime vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer en een groot dakraam, waardoor ook hier volop natuurlijke lichtinval aanwezig is.

De vierde slaapkamer beschikt daarnaast over praktische knieschotten, die zorgen voor extra bergruimte. Vanuit de slaapkamer is tevens een deur naar de afsluitbare stookruimte. Hier bevinden zich de cv-ketel, de WTW-installatie, de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





TUIN IN BEELD

De tuin is zowel aan de voor- als achterzijde verzorgd en sfeervol aangelegd.
De achtertuin biedt een fijne combinatie van bestrating met grote schellevis tegels, een gazon en diverse groene plantenborders. Achter in de tuin bevindt zich een praktische houten berging, voorzien van elektra.

Via de achterom is het achterpad bereikbaar. Dit pad is voorzien van een afsluitbare poort die toegang geeft tot de straat. Vanuit het achterpad is de eigen tuin eveneens bereikbaar via een afsluitbare poort.

Aan de voorzijde van de woning is het mogelijk om vrij op straat, direct voor de deur, te parkeren.









PLATTEGROND



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

Begane grond

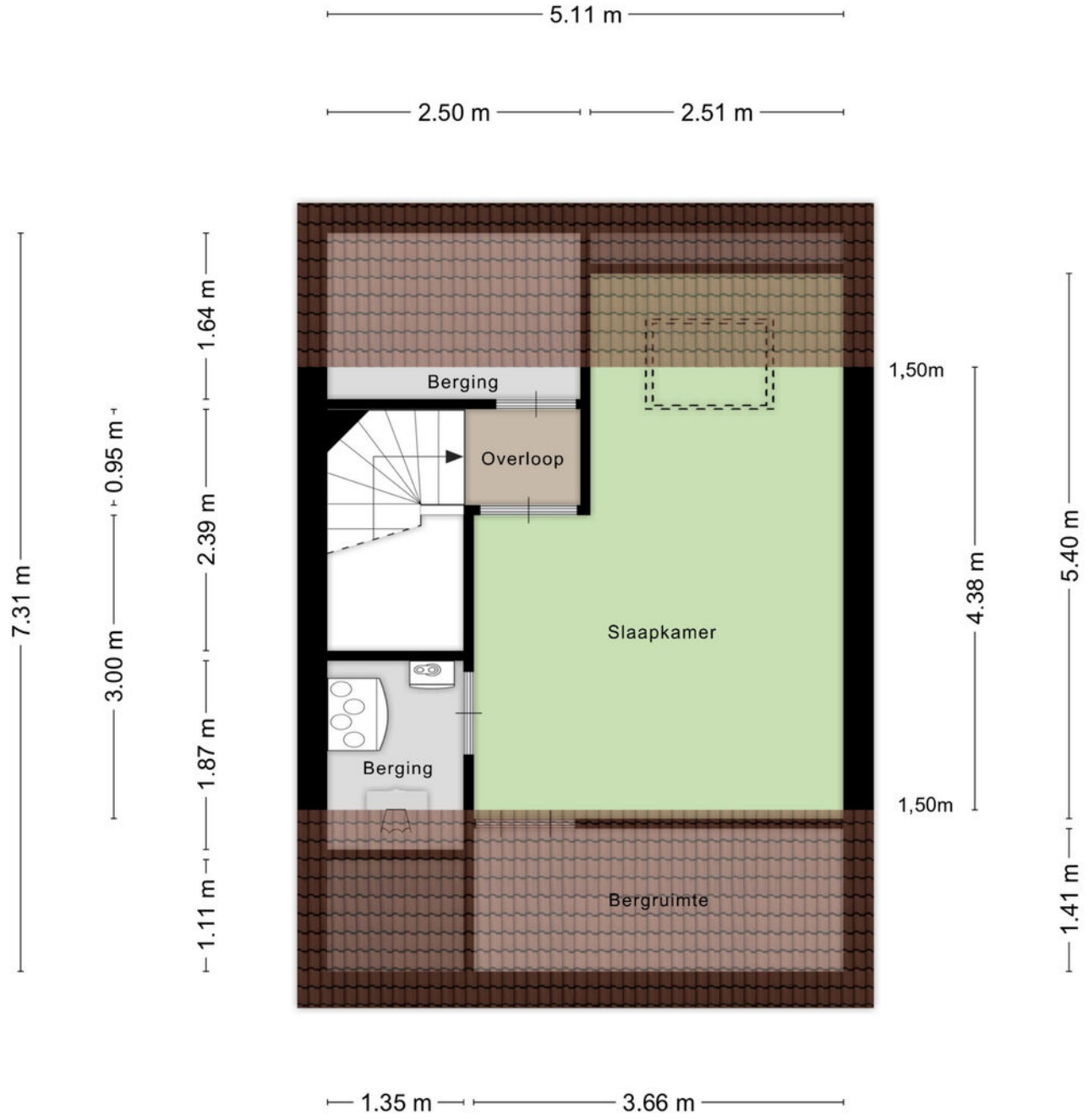
PLATTEGROND



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

1e verdieping

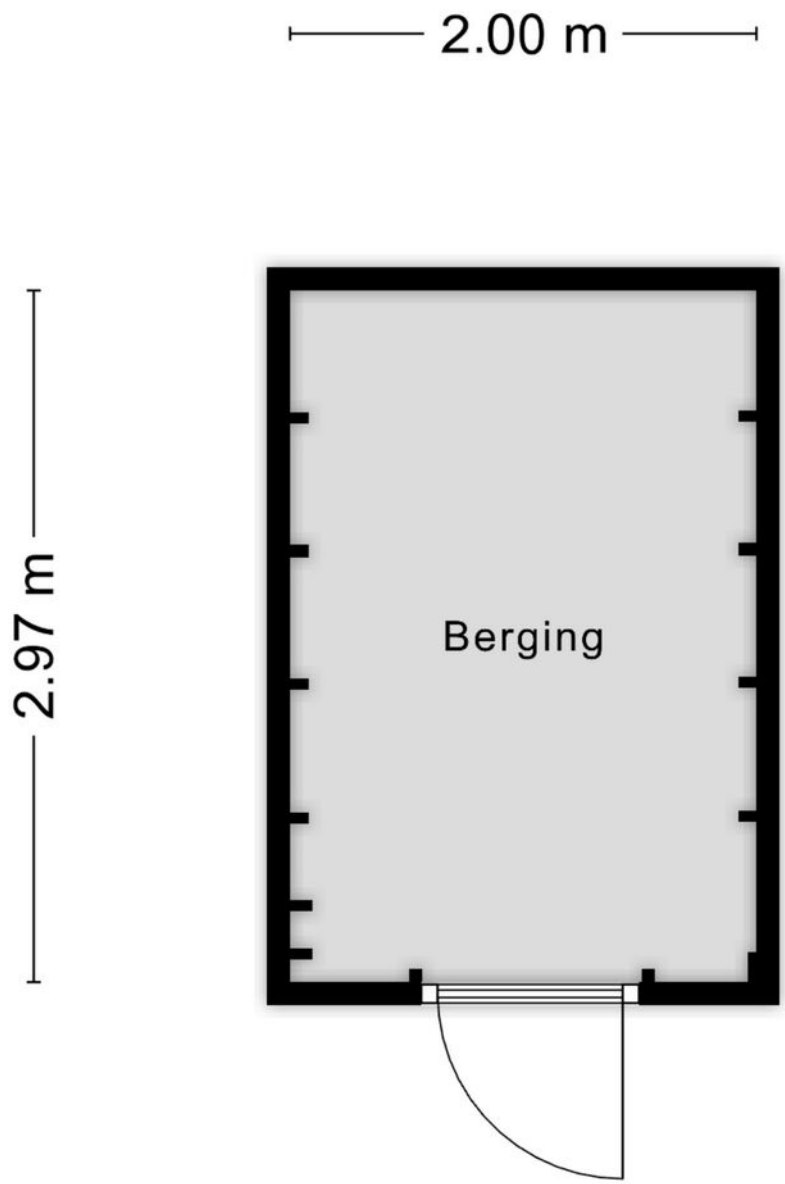
PLATTEGROND



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

2e verdieping

PLATTEGROND



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

Berging

WONEN IN WAALRE

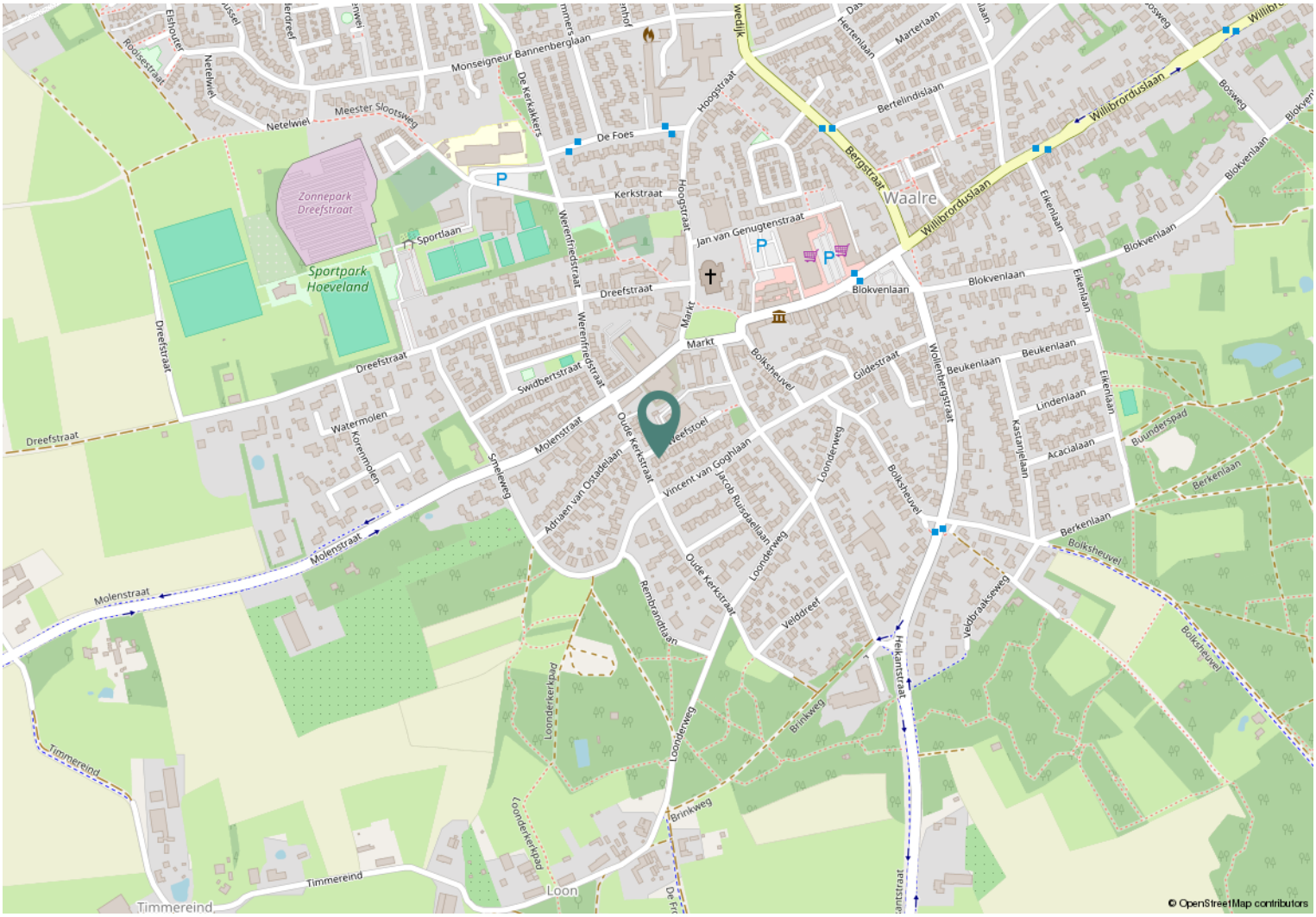
De woning is gelegen aan een rustige, doodlopende straat in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving, midden in het hart van Waalre. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl het gezellige centrum en diverse dagelijkse voorzieningen op korte loopafstand liggen. Winkels, supermarkten en basisscholen zijn gemakkelijk te voet bereikbaar.

Voor gezinnen is dit een uitstekende locatie omdat scholen, kinderopvang en uiteenlopende sport- en recreatiefaciliteiten zich op korte afstand bevinden.

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.

Ook de gezellige Markt van Waalre bevindt zich op korte afstand. Hier worden regelmatig leuke activiteiten en evenementen georganiseerd voor jong en oud, wat zorgt voor een levendige en gezellige sfeer. Een ideale combinatie: rustig wonen in een fijne woonomgeving, met de gezelligheid en voorzieningen van het centrum letterlijk binnen handbereik.

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: C
Nummer: 1855

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Weefstoel 6



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waalre
Sectie	C
Perceel	1855

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 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 bieders 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

NOTITIES

NOTITIES

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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