THUISKOMEN



Kastanjelaan 20
5581 HE WAALRE

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

KASTANJELAAN 20

Wonen op een van de mooiste plekjes van Waalre! Aan een prachtige groene laan, op loopafstand van de uitgestrekte bossen én tegelijkertijd verrassend dichtbij het gezellige centrum van Waalre, ligt deze royale twee onder een kap woning.

De woning is gelegen op een ruim perceel met een zonnige achtertuin gelegen op het westen en volop privacy. Dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging wordt iedere ruimte overspoeld met natuurlijk daglicht.



Ruime twee-onder-een-kapwoning

KENMERKEN

Gelegen in een vriendelijke en bosrijke omgeving

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	1972
PERCEEL:	435 m²
WOONOPPERVLAKTE:	171 m²
INHOUD:	706 m³
AANTAL KAMERS:	6, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2018)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2018)
ENERGIELABEL:	Energielabel C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel C;
- Kindvriendelijke woonomgeving op loopafstand van de bossen, speeltuin De Klimbim, fietsafstand van de dorpskern, basisschool en sportaccommodaties;
- Airco;
- Twee-onder-een kapwoning gelegen op een gewilde woonlocatie in een groene woonstraat nabij gewenste voorzieningen;
- 8 zonnepanelen;
- Buitenschilderwerk van de ramen, kozijnen en deuren uitgevoerd in 2023;
- Dak voorzien van nieuwe dakpannen in 2021;

BEGANE GROND IN BEELD

Bij binnenkomst betreed je de ruime hal, voorzien van een meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich hier de ruime, volledig betegelde toiletruimte, uitgerust met een hangend toilet, fonteintje en verwarming. De hal en toiletruimte zijn voorzien van dezelfde tegelvloer.

Wat direct opvalt, is de verrassend ruime en zeer lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt er aangenaam veel daglicht naar binnen. De sfeervolle gashaard vormt een mooi middelpunt in het woongedeelte en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

De woonkamer is prettig ingedeeld met een duidelijk woon- en eetgedeelte. Het woon- en eetgedeelte is voorzien van een lichte massief eikenhouten vloer. Vanuit het eetgedeelte zorgen openslaande tuindeuren voor een directe verbinding met de tuin. Bij mooi weer kunnen de deuren worden geopend en vormt de tuin als het ware een verlengde van de woonkamer.

De halfopen keuken sluit hier mooi op aan. De moderne, neutrale keuken is praktisch opgesteld en biedt volop opbergruimte door middel van de ruime lades. Daarnaast is de keuken voorzien van een koelkast, oven, vaatwasser, inductiekookplaat met Bora-afzuigsysteem en een Quooker. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de diepe, privacybiedende en verzorgd aangelegde achtertuin.









































EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Er zijn twee ruime slaapkamers en daarnaast een derde, iets kleinere maar nog altijd prima bemeten slaapkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met balkon. Aan de achterzijde ligt de 'master bedroom', naast de derde slaapkamer. Deze derde slaapkamer beschikt over een deur naar het grote balkon aan de achterzijde van de woning.

De moderne badkamer op deze verdieping is compleet uitgevoerd en beschikt over een dubbel wastafelmeubel met twee kranen en een grote spiegel met rondom geïntegreerde LED-verlichting. Daarnaast is de badkamer voorzien van een ruime douche met rainshower, een hangend toilet, radiator, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Het grote raam zorgt bovendien voor een prettige hoeveelheid daglicht en biedt de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een PVC-vloer in houtlook.









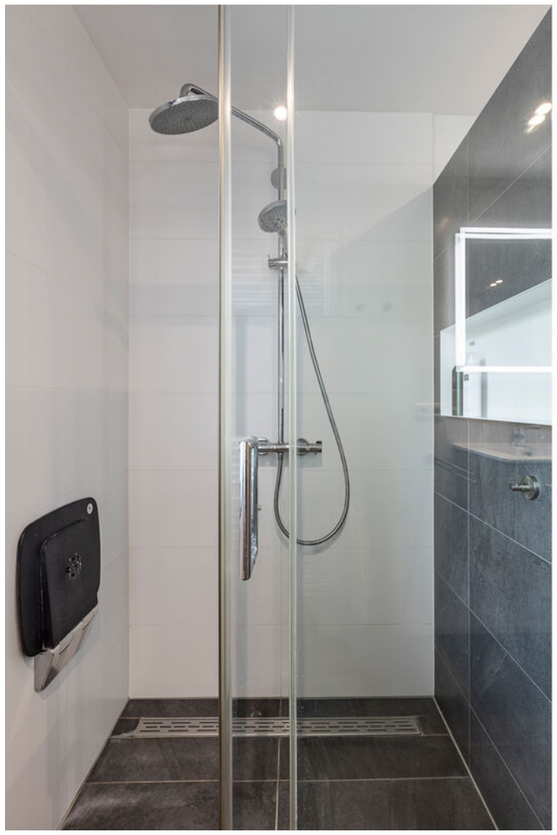


























TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een groot dakraam, waardoor er veel natuurlijke lichtinval is. Vanuit deze kamer is tevens de bergruimte onder de knieschotten toegankelijk. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een dakkapel over de gehele breedte, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

De tweede badkamer op zolder is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Een dakraam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie. Daarnaast bevindt zich op zolder een separate praktische ruimte met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Een extra pluspunt is de airconditioning op zolder. Deze zorgt voor aangename verkoeling op de bovenverdieping en kan, dankzij de open verbindingen en deuren, ook bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat op de lager gelegen verdiepingen, tot aan de begane grond.



















TUIN IN BEELD

De prachtig aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en optimaal van het buitenleven te genieten. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag kunt genieten van de zon. De tuin beschikt over een automatisch, computergestuurd beregeningssysteem, dat water haalt uit een eigen bron. Hierdoor blijven het gazon, de borders en de volwassen beplanting ook tijdens warme en droge periodes eenvoudig in optimale conditie.

Direct bij de openslaande tuindeuren, ter hoogte van het eetgedeelte, bevindt zich een groot zonneluifel. Een fijne plek om op zonnige dagen heerlijk beschut buiten te eten.

Daarnaast beschikt de tuin over een tweede, overdekt terras achter de garage, dat is voorzien van een lichtstraat. Hierdoor valt er volop daglicht naar binnen en kunt u ook op wat minder zonnige dagen comfortabel buiten zitten en het tuinseizoen aanzienlijk verlengen.

De verzorgd aangelegde borders zijn gevuld met volwassen planten, struiken en bomen, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Een bijzonder pluspunt is de privacy: aan de achterzijde is er geen inkijk, waardoor u hier volledig vrij en ongestoord kunt genieten van de tuin.

De grote garage is opgetrokken in éénsteens metselwerk en is niet geïsoleerd. De garage beschikt over een handmatig bedienbare stalen garagedeur en een separate loopdeur.
Binnen is de garage praktisch ingericht en voorzien van elektra en een keukenblok met zowel warm als koud water. Daarmee biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het stallen van voertuigen, het uitvoeren van hobby's of het creëren van een praktische werk- en bergruimte.

















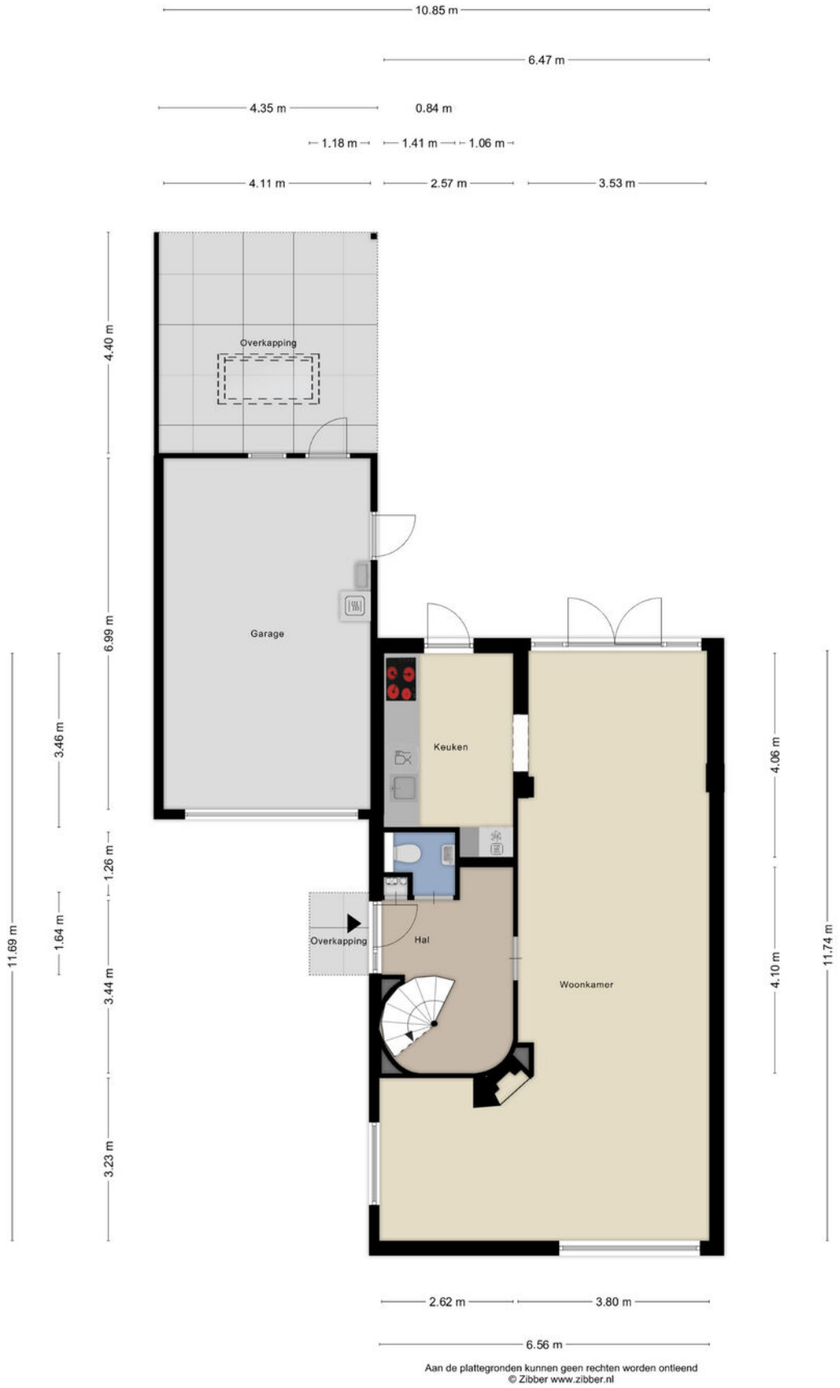








PLATTEGROND



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

Begane grond

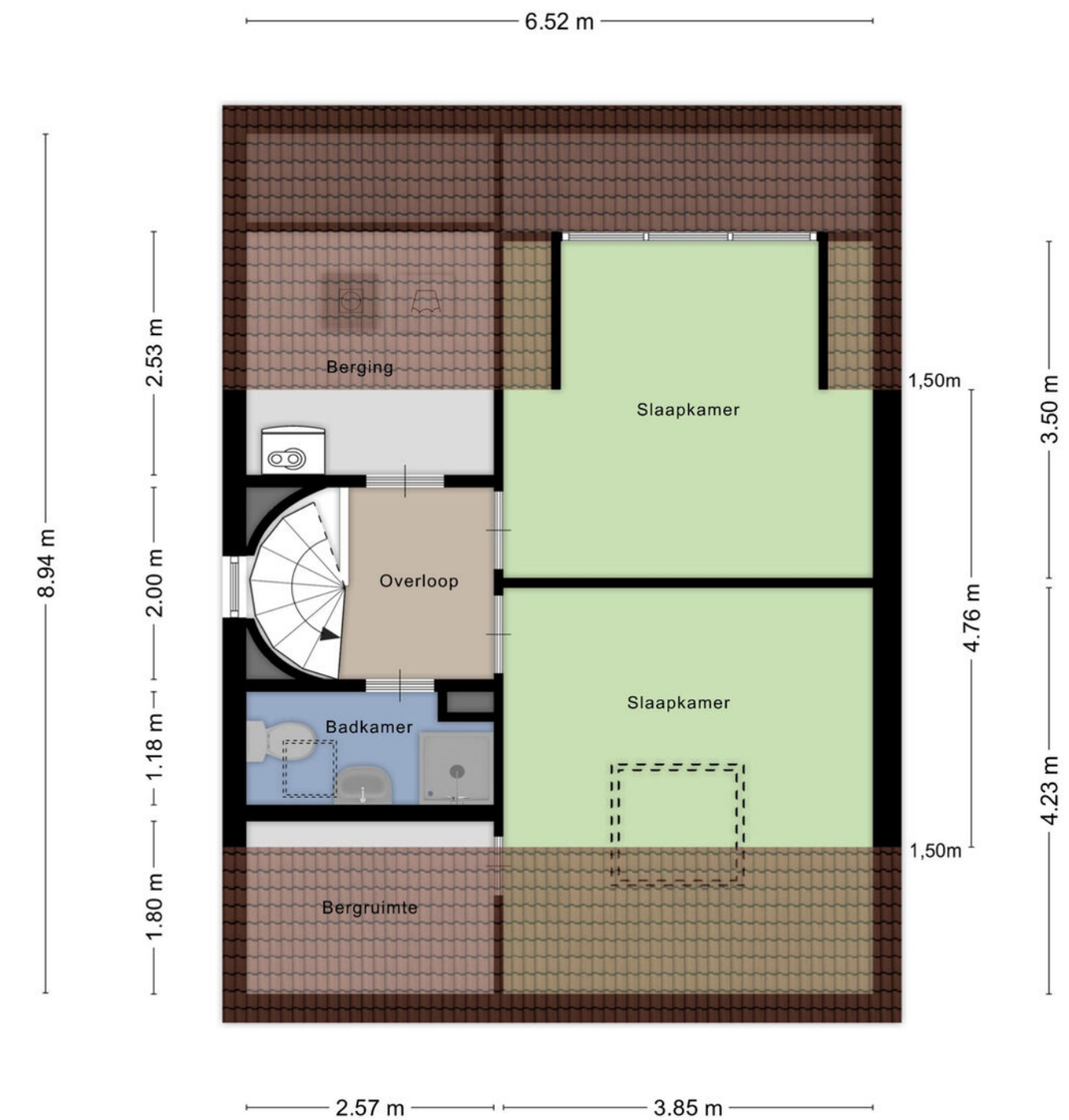
PLATTEGROND



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

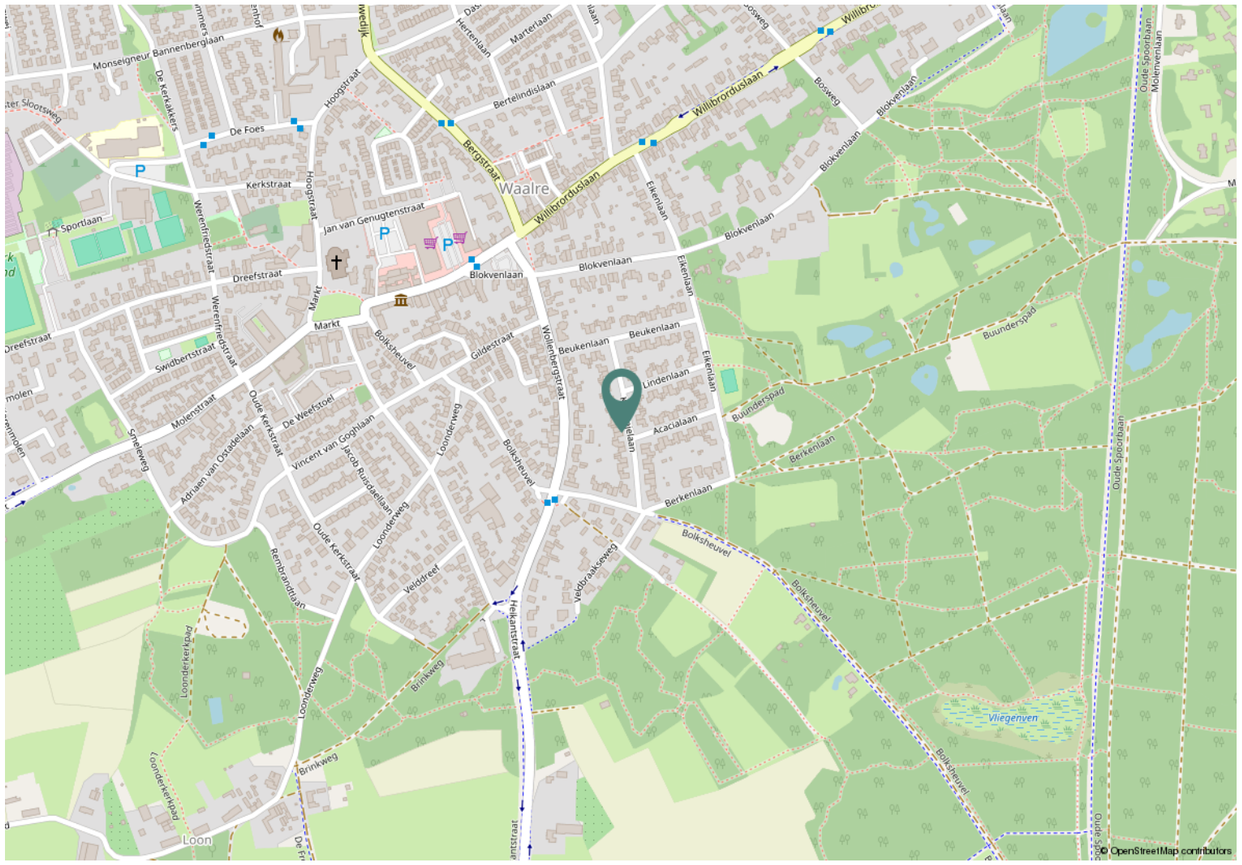
WONEN IN WAALRE

Op een prachtige locatie in een gewilde woonomgeving bevindt zich deze zeer ruime en keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning. De woning is gelegen in een groene en rustige omgeving, met de bossen, speeltuin De Klimbim en het gezellige centrum van Waalre-dorp op korte afstand. Ook voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen hoeft u niet ver: winkels, een bakker, drogist en supermarkten bevinden zich allemaal in de nabije omgeving.
Ook voor gezinnen is dit een fijne woonlocatie. Scholen en kinderopvang zijn gemakkelijk bereikbaar en in de omgeving vindt u volop mogelijkheden voor sport, ontspanning en recreatie.

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: B
Nummer: 2852



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kastanjelaan 20



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waalre
Sectie	B
Perceel	2852

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 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.



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