THUISKOMEN



Marterlaan 36
5581 CR WAALRE

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Sfeervolle tussenwoning in Waalre-dorp

MARTERLAAN 36

Deze sfeervolle woning kenmerkt zich door de lichte leefruimtes, authentieke details en een praktische indeling. Met een open woonkamer en keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een extra ruimte op zolder biedt deze woning volop mogelijkheden. Ook de verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met ruime berging en achterom maakt het geheel compleet.



KENMERKEN

Gelegen in een bosrijke omgeving

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1963
PERCEEL:	161 m²
WOONOPPERVLAKTE:	82 m²
INHOUD:	331 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2011)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2011)
ENERGIELABEL:	Energielabel D
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Ruime berging en achterom via een poort;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping met ieder eigen wastafel;
- Verzorgde onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- Extra mogelijkheden op de zolder met grote dakkapel;
- Op deze verkoop is een niet-zelfbewoningsclausule van toepassing. Dit betekent dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en daardoor niet uit eigen ervaring kan informeren over de eigenschappen, het gebruik en eventuele (verborgen) gebreken van de woning.
- Zeer centrale en rustige ligging met bossen en het centrum van Waalre op loopafstand;

BEGANE GROND IN BEELD

Via de houten voordeur, die deels uit glas bestaat, betreed je de woning. De entree is aangenaam licht dankzij de natuurlijke lichtinval en beschikt over een stenen vloer, die op de begane grond doorloopt en in de verschillende ruimtes wordt afgewisseld met andere kleurtinten. De hal kan worden afgesloten van het woongedeelte.

Vanuit de hal kom je direct in de open leefruimte, waar de woonkamer en keuken met elkaar in verbinding staan. De vele raampartijen zorgen hier voor een fijne, natuurlijke lichtinval. De woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De open keuken heeft een authentieke uitstraling dankzij de houten kastfronten in een lichte bruine tint. De keuken is uitgerust met een vierpits gaskookplaat, spoelbak met aparte schoonmaakbak, bovenkasten, afzuigkap en een separate koelkast en vriezer. Ook beschikt de keuken over een ruime, diepe trapkast, ideaal voor het opbergen van proviand, keukenbenodigdheden en andere spullen.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een smalle hal, die deels is betegeld en toegang biedt tot de achtertuin. Hier bevindt zich ook de toiletruimte. Deze is volledig betegeld met karakteristieke witte tegels en voorzien van een modern toilet en een fonteintje.



















EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Via de met vloerbedekking beklede trap bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers beschikken over een eigen wastafelmeubel en een grote raampartij, waardoor ook deze verdieping profiteert van een prettige natuurlijke lichtinval. Twee van de grotere slaapkamers zijn bovendien voorzien van een praktische inbouwkast.

De badkamer is deels betegeld en beschikt over een instapdouche, een modern toilet en een wastafel. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine.























TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Via de houten trap bereik je de zolderverdieping. Je komt eerst op een kleinere overloop, waar zich de cv-ketel bevindt. Achter de deur ligt een extra kamer, voorzien van een dakkapel met drie ramen, waarvan er twee geopend kunnen worden. Hierdoor is ook deze ruimte aangenaam licht en veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of extra slaapkamer.

Achter de knieschotten is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.





TUIN IN BEELD

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht. Er is voldoende ruimte om een terras te creëren en heerlijk buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Aansluitend bevindt zich een overdekt gedeelte richting de achterom, waardoor je via de achterpoort gemakkelijk toegang hebt tot de tuin.

De voortuin is verzorgd aangelegd. De luifel aan de voorzijde biedt bovendien extra praktisch comfort.



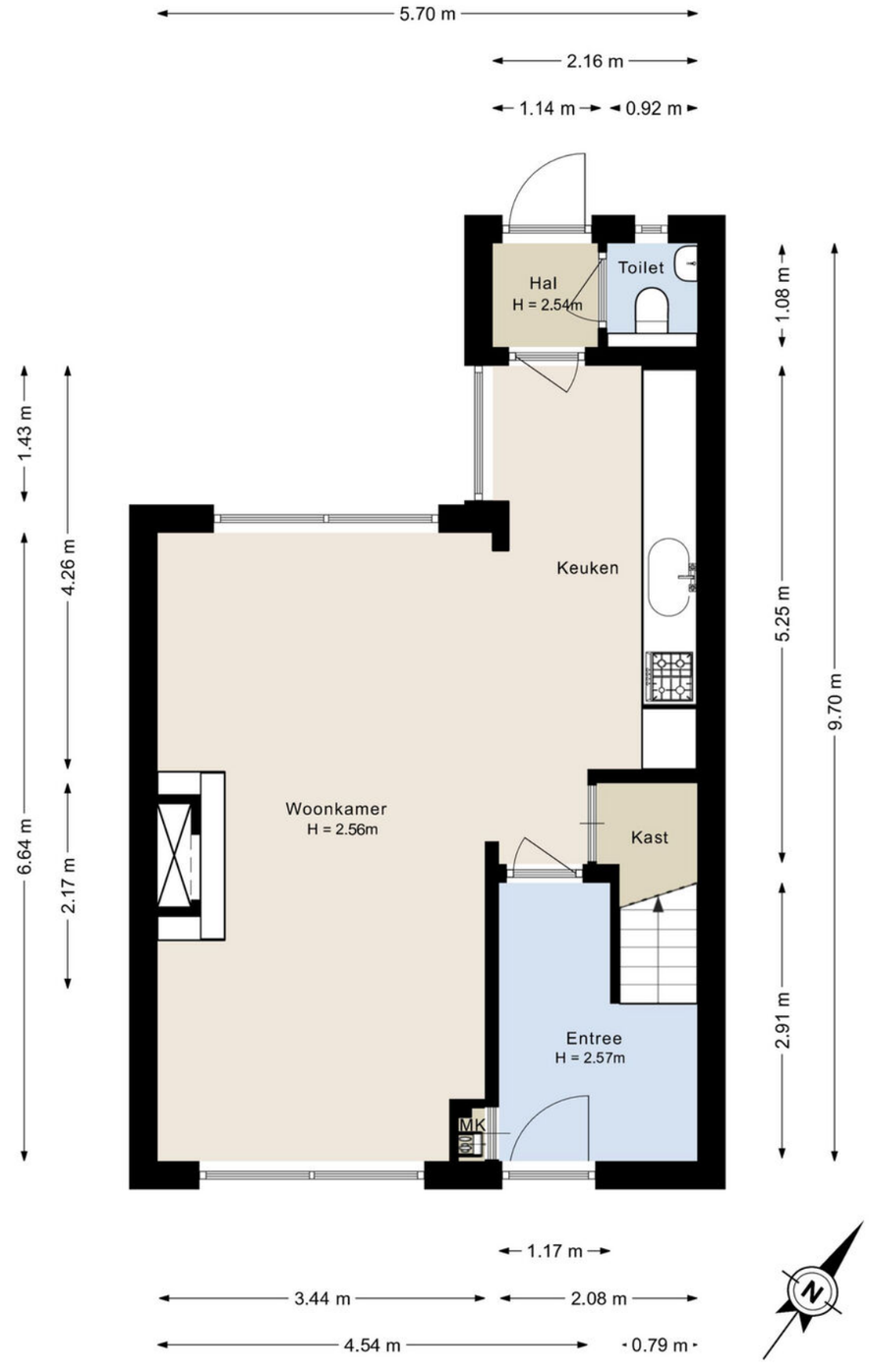




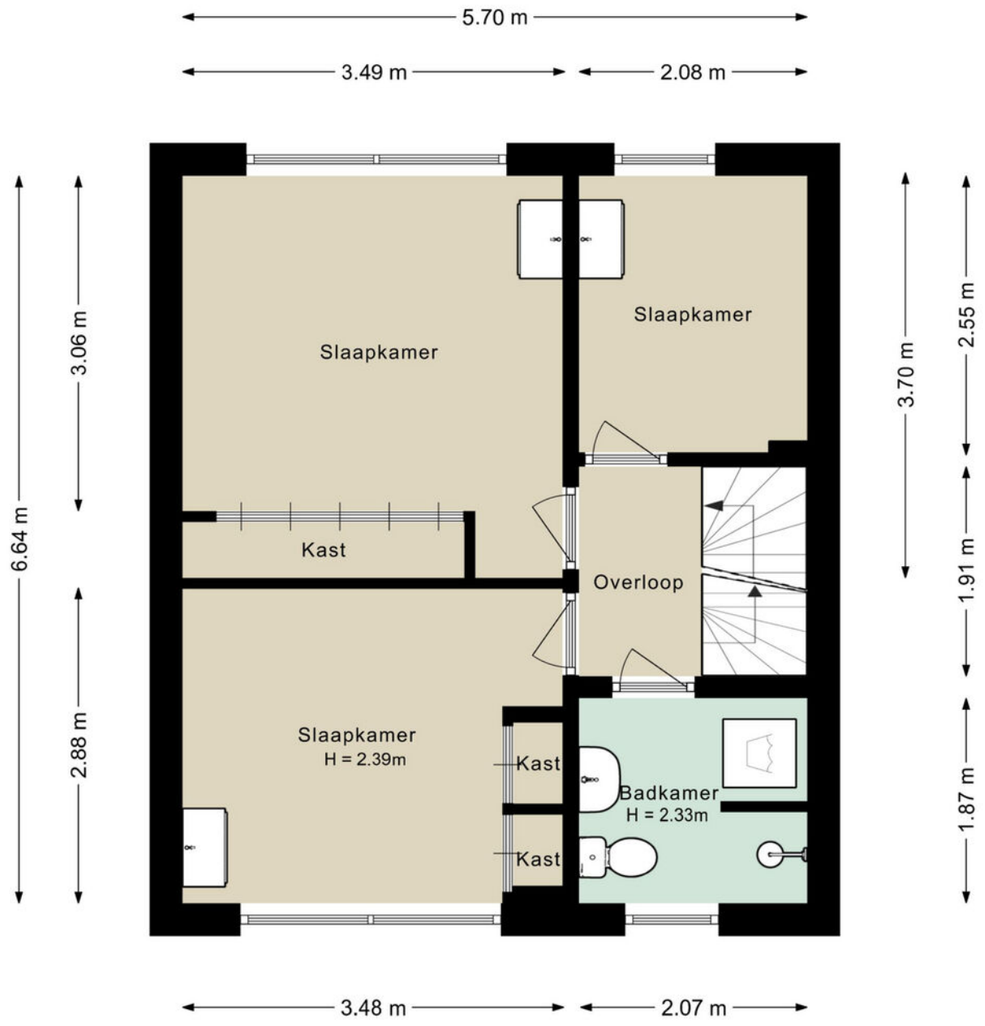




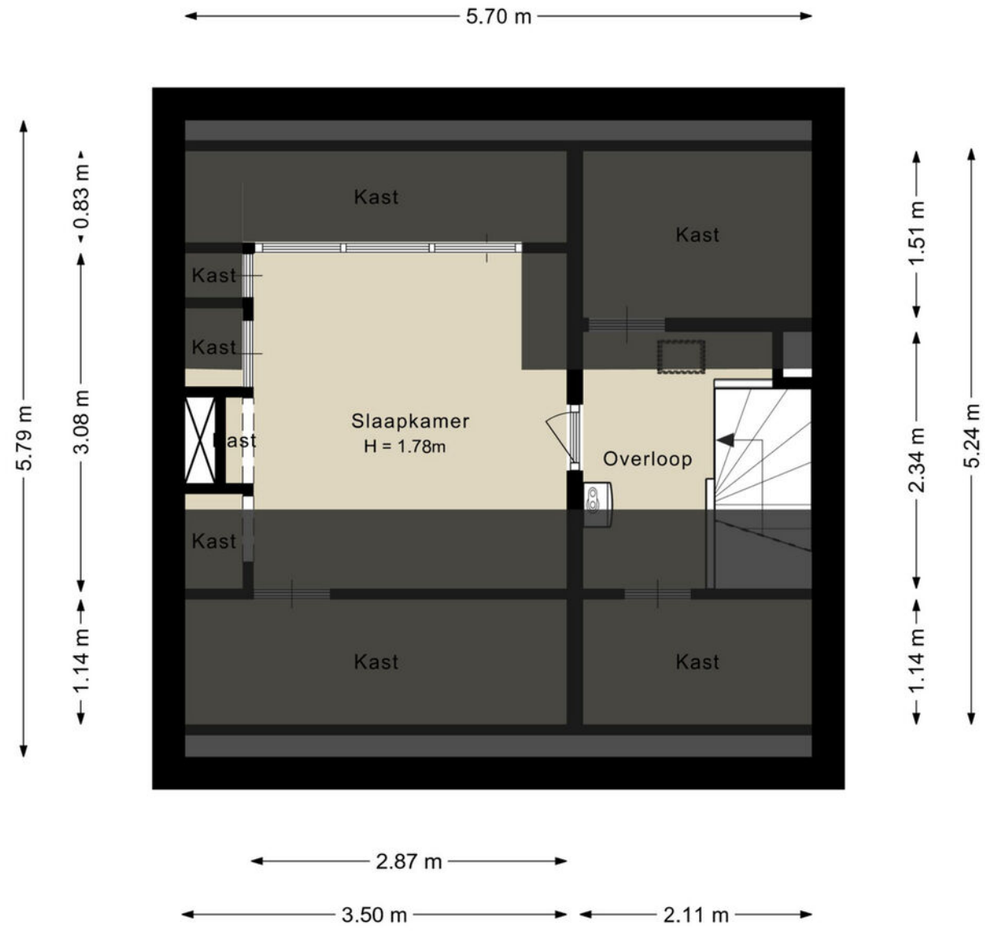
PLATTEGROND



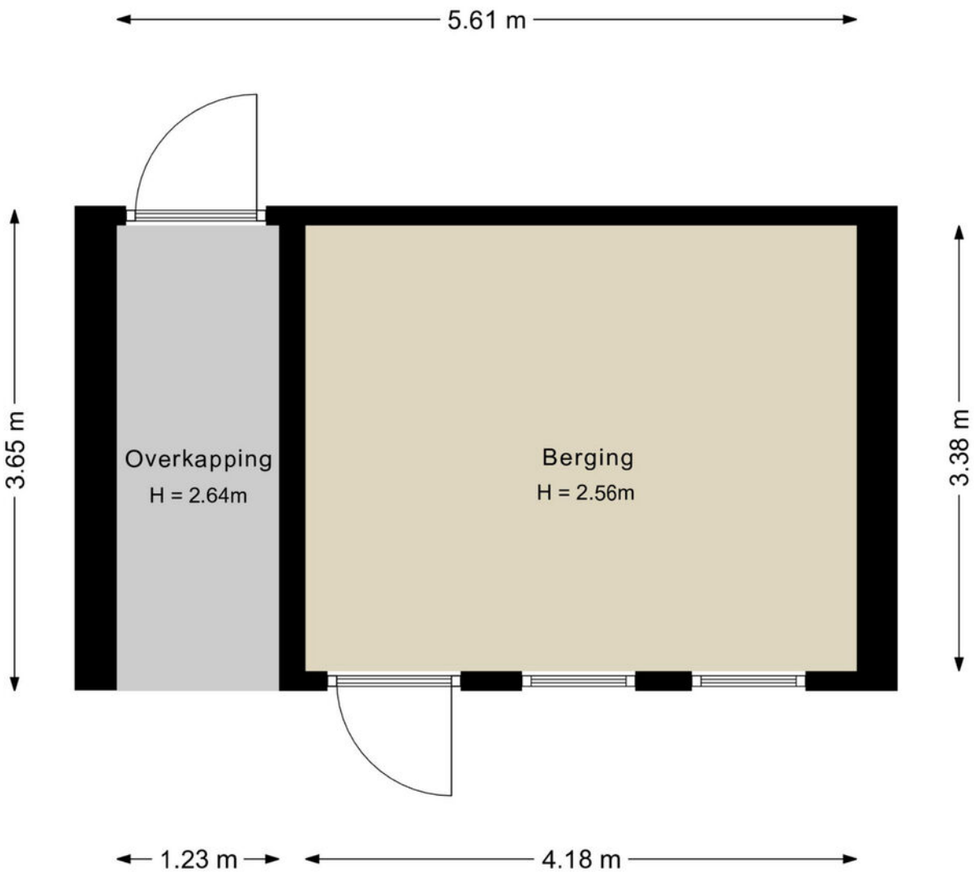
Begane grond



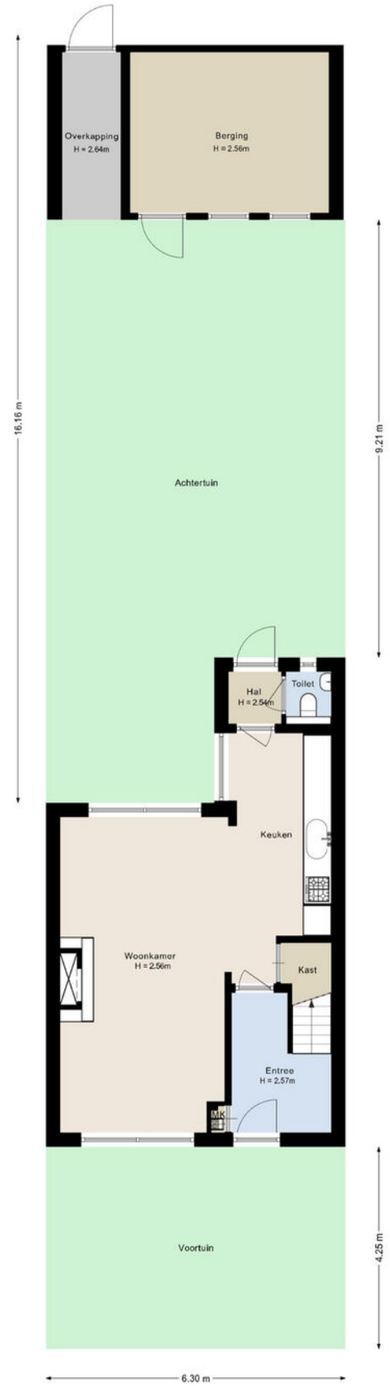
1e verdieping



2e verdieping



Berging



Situatie

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 horecagelegenheden 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: 2822



Kadastrale kaart

Uw referentie: Marterlaan 36



12345	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Waalre
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2822
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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



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

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 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.

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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