

thuiskomen



Brugbeemd 10
5581 WN Waalre

vrijstaande
woning op
fraai hoek
perceel



Brugbeemd 10

Als u door de straat rijdt dan springt deze woning eruit. Anders gesitueerd dan de andere woningen en hierdoor optimale privacy.

Gelegen op de gewilde locatie Hoogh Waalre. Een zeer kindvriendelijke en jonge woonomgeving.

Een herenhuis waar u niks aan hoeft te doen. Koffers uitpakken en wonen maar....

Fijne gezinswoning met 3 slaapkamers, maar mogelijkheid tot 5. Hoog afwerkingsniveau welke voldoet aan de huidige woonwensen. De tuin is gelegen op het zuiden en door de ruime overkapping kunt u heerlijk lang vertoeven in de achtertuin.

Kort gezegd: een complete woning met eigen oprit, instap klaar en gelegen op loopafstand van de dorpskern! Benieuwd naar deze prachtige woning? Kom de woning tijdens een bezichtiging ervaren.

Kenmerken

Jonge instap
klare woning
met 2 parkeer
mogelijkheden
op eigen terrein

soort woning:	Herenhuis
type woning:	Vrijstaande woning
bouwjaar:	2012
perceel:	302 m2
woonoppervlakte:	176 m2
inhoud:	635 m3
Aantal kamers:	5, waarvan 3 slaapkamers (5 mogelijk)
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-combi ketel , vloerverwarming geheel en open haard partij (gas gestookt)
Aanvaarding:	In overleg



Voorzieningen:

- TV kabel
- Glasvezelkabel
- Overkapping
- Mechanische ventilatie

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning gelegen in de gewilde woonwijk Hoogh Waalre;
- Jonge woning gebouwd in 2012 welke volledig voldoet aan de huidige wooneisen. De woning is afgewerkt met luxe materialen zoals o.a. hardstenen vloer (zowel binnen als buiten), houten vloer, gashaard, glad stucwerk wanden, elektrische toegangspoort, overkapping en op maat vervaardigde (garderobe)kasten;
- Volledig optimaal geïsoleerde woning; vloerverwarming als hoofdverwarming (alle woonlagen met afzonderlijke thermostaat); energielabel A;
- Eigen oprit welke ruimte biedt voor twee parkeerplaatsen; tuin aangelegd onder architectuur;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van de dorpskern van Waalre Dorp en grote bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en HTC..

begane grond in beeld

Ontvangshal:
Zeer ruime ontvangsthal met garderobe en opstelling meterkast. De hal is voorzien van een houten vloer en vaste trapopgang naar 1e verdieping. Toegang tot de bijkeuken.

Afzonderlijke toiletruimte volledig betegeld met wandcloset en fontein.



thuiskomen op
Brugbeemd 10
5581 WN Waalre

Woonkamer:
Ruim opgezette woonkamer met een houten vloer. Een ingebouwde dressoirkast t.b.v. glaswerk en diverse accessoires. Praktische trapkast aanwezig t.b.v. provisie.

Vanuit de woonkamer kunt u middels openslaande deuren naar de voortuin. Design open haard partij (gas gestookt).







Keuken:
Woonkeuken met installatie (Silverline) in lengteopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, vaatwasmachine, combi oven/magnetron en koelkast.

De keukenruimte heeft een hardstenen vloer welke doorloopt naar buiten waardoor in de zomermaanden de leefruimte wordt verlengd naar buiten. Openslaande deuren bieden toegang tot de overkapping aan de achterzijde.





begane grond in beeld



Bijkeuken:
Praktische bijkeuken met hardstenen vloer en buitendeur. Keuken in lengte opstelling met spoelbak en diverse kasten. De koel-/vriescombinatie is een los item in de bijkeuken.

tuin in beeld



Tuin:
Zonnig perceel gelegen op een hoek. De voortuin is fraai aangelegd met terras en diverse beplantingen. De hardstenen vloer loopt volledig van binnen door naar buiten.

Elektrische toegangspoort naar oprit en separate looppoort naar achtertuin. De achtertuin is volledig omheind en voorzien van een houten berging.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale overkapping met lichtstraat, verwarming en inbouwspots. De overkapping is gedekt met bitumineuze dakbedekking.

De achtertuin is voorzien van volwassen beplanting zoals o.a. beukenhagen, rododendrons, heide planten en volwassen beukenboom (geplaatst na bouw).





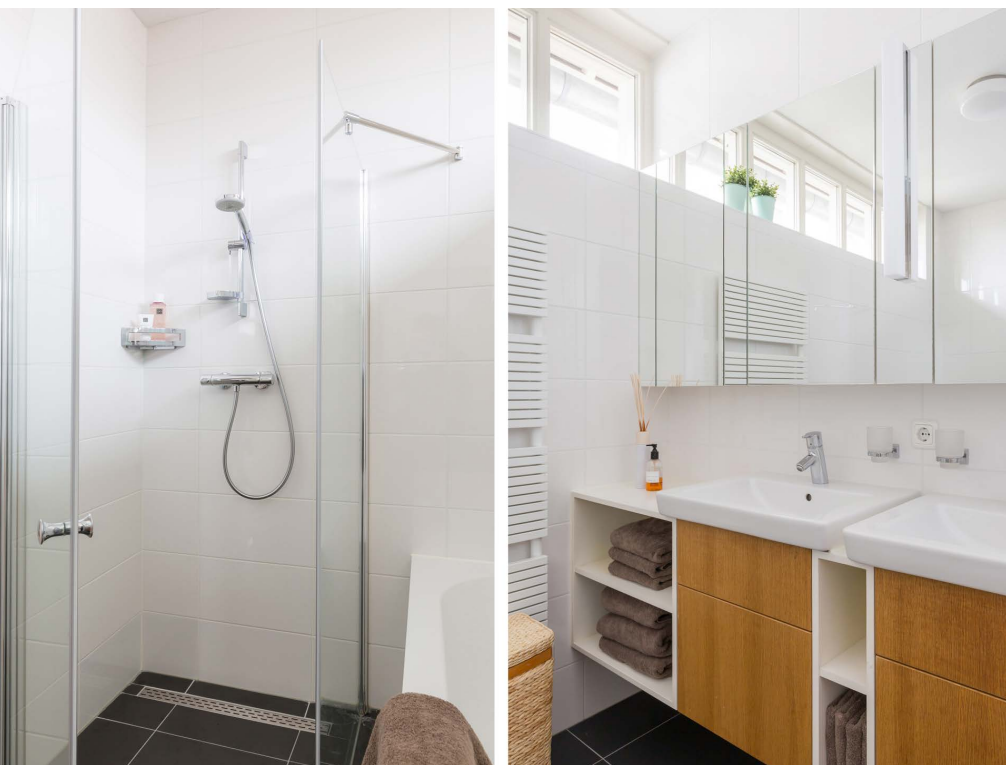




1e verdieping:
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Middels vaste trap kunt u naar de 2e verdieping. Ouderslaapkamer aan de voorzijde met op maat vervaardigde garderobekasten (inloop dressing). Twee slaapkamers aan de achterzijde waarvan 1 met ingebouwde garderobekast. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer.



eerste verdieping in beeld



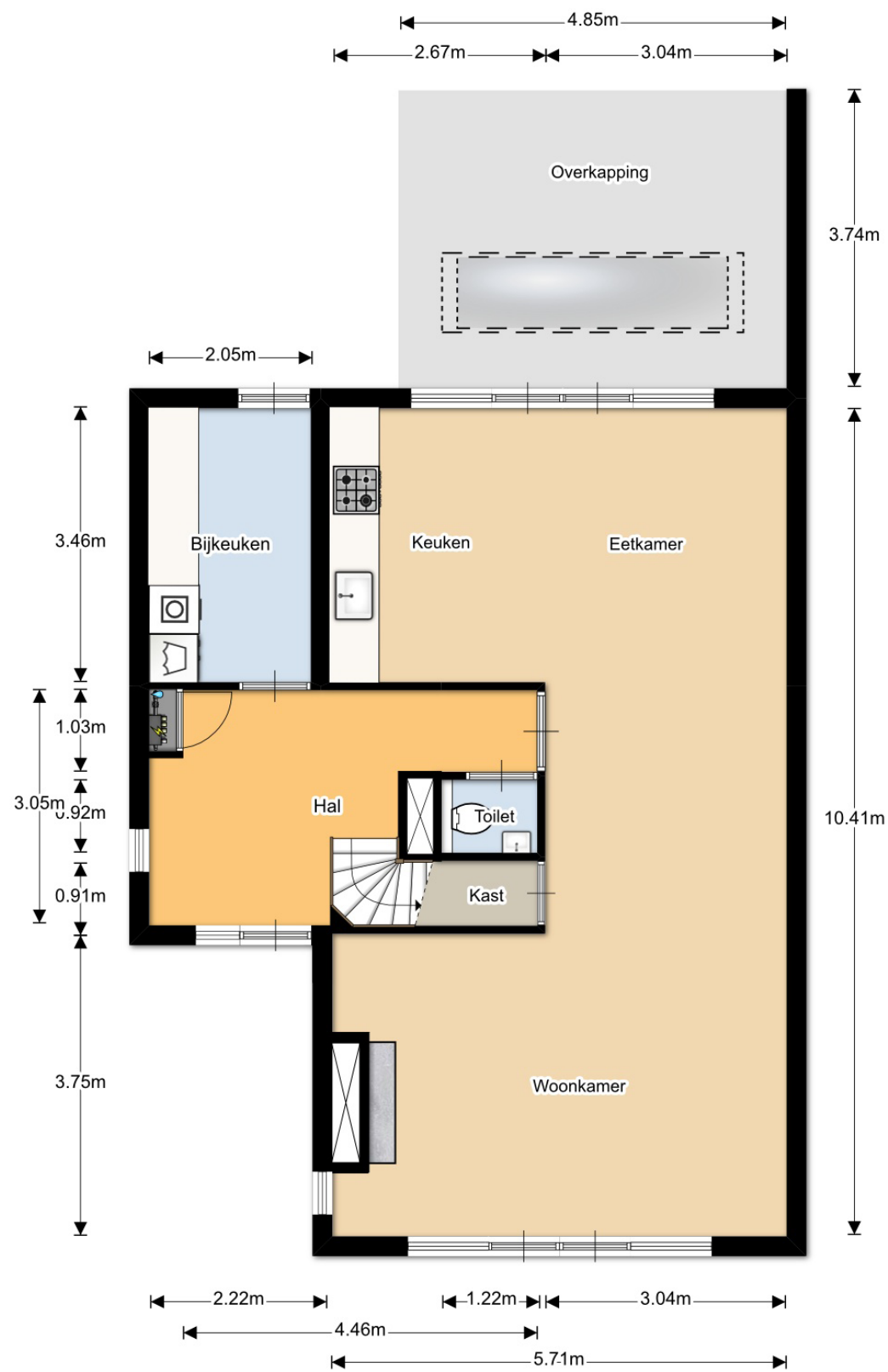
Badkamer:
Badkamer volledig betegeld met ligbad,
douche en designradiator. Dubbele
wastafel met op maat vervaardigd
kastenmeubel.

tweede verdieping in beeld

2e verdieping:
Zeer ruime 2e verdieping welke diverse gebruiksmogelijkheden biedt, waaronder het creëren van 2 slaapkamers.
Momenteel in gebruik als kantoor en wasruimte (aansluitingen t.b.v. was-apparatuur aanwezig).

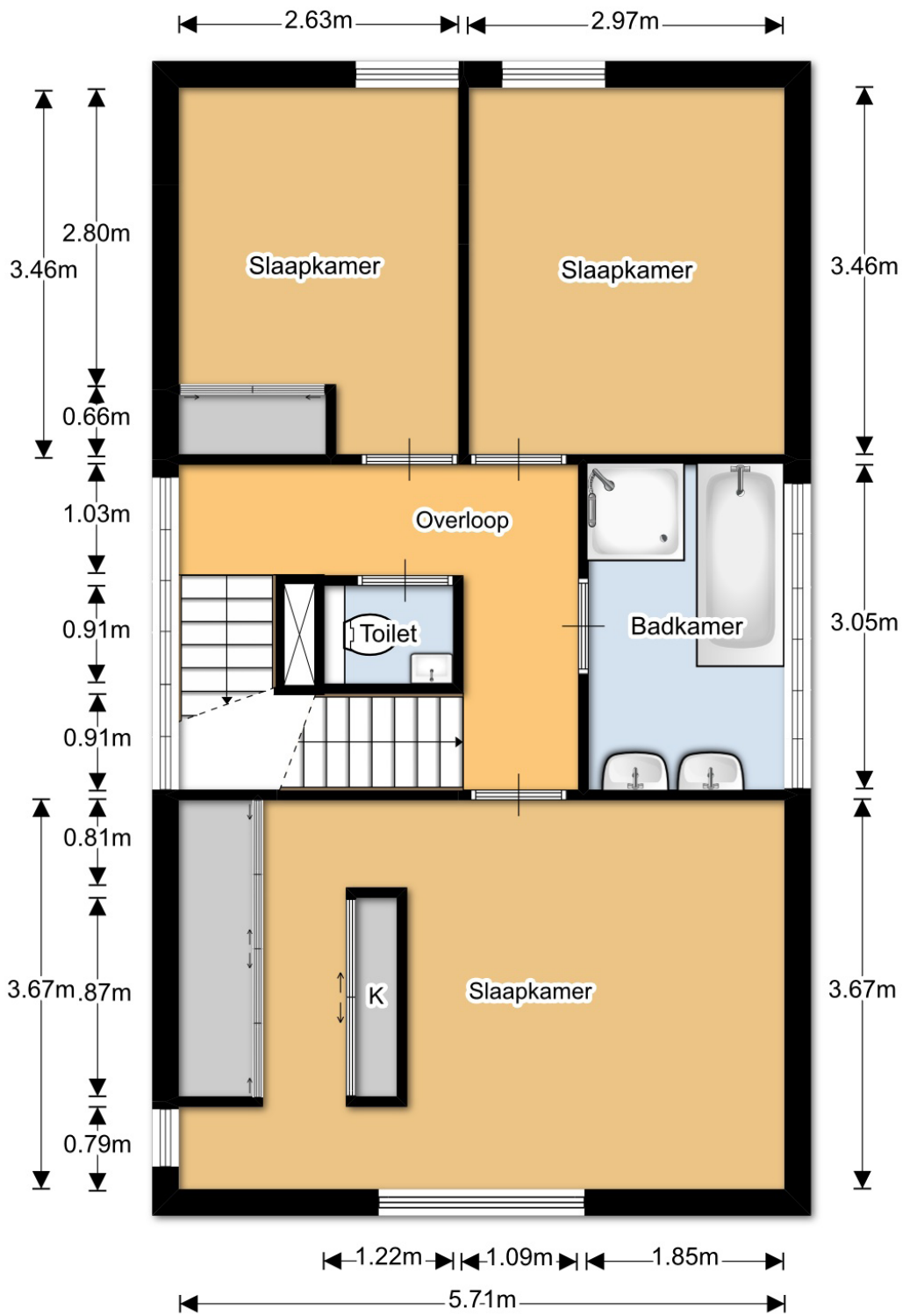
Bergruimte met opstelling c.v.-combiketel en extra berg ruimte onder de kapschuimte.



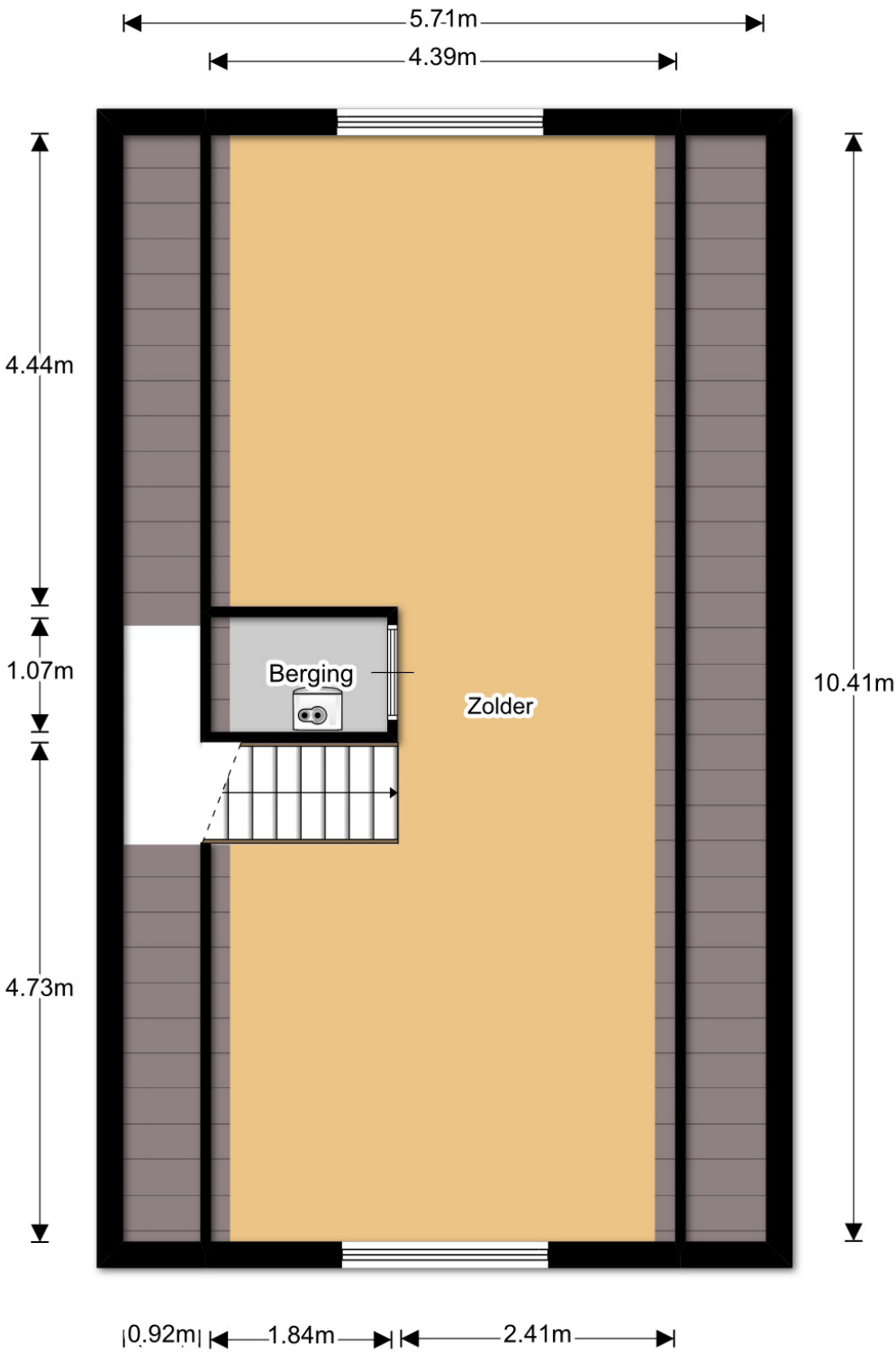


Totale oppervlakten

Woonoppervlakte:	176 m2
Overige inpandig ruimte:	0 m2
Gebonden buitenruimte:	18 m2
Externe bergruimte:	6 m2



Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Wonen in Waalre

De woning is gelegen in de gewilde wijk Waalre Noord bij het 'Gat van Waalre'. Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern van Waalre dorp, het wegennet en het centrum van Eindhoven. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

De dorpskern van Waalre beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals, een supermarkt, bakker, slager, kapper, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen op fietsafstand (De Meent, De Wilderen) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt aan

het 'Gat van Waalre' met een sfeervolle wandelboulevard, deze gaat over in de bossen.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij brasserie Hoom, restaurant Lugar, Oude Toren of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 minuten bereikt u deze bedrijven.

Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 a 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.

Vrijstaande woning met oprit, elektrische toegangspoort, overkapping, berging, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden

Gemeente:	Waalre
Sectie:	A
Nummer:	5482 en 5756
App. index:	-

Bestemming

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

Onderhoud

Intern: Uitstekend
Extern: Uitstekend

Grondsituatie

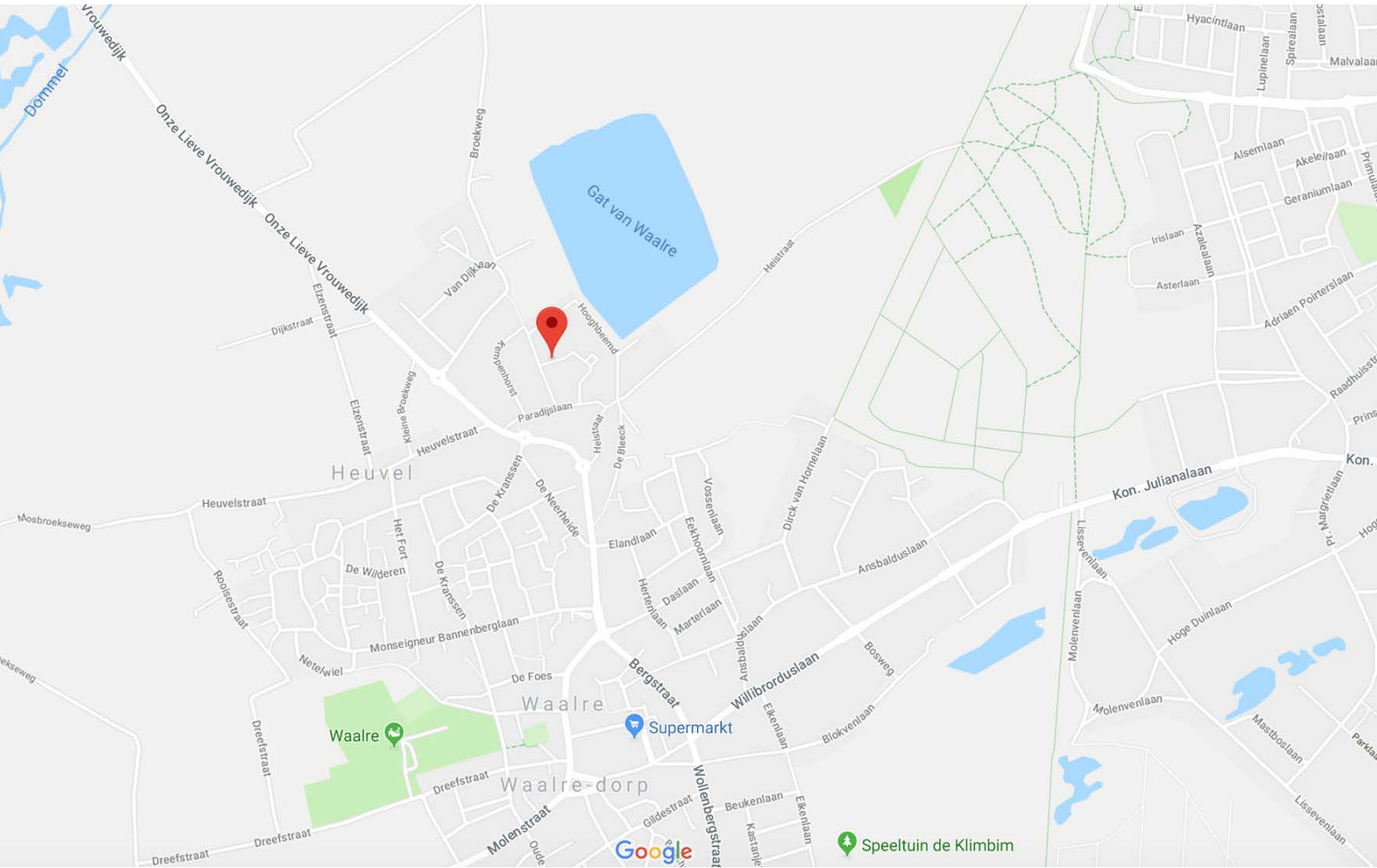
Vrijstaande woning met oprit, elektrische toegangspoort, overkapping, berging, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Buitenruimte

Overkapping met lichtstraat aan de achterzijde en terras aan de voorzijde

Milieu informatie

Geen bijzonderheden bekend op locatie.



Benieuwd naar het verkoop proces?



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 aanvaardig, 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.

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 n 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 worden 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.

Thuiskomen



Irene van Aken Makelaardij
Brugbeemd 10
5581 WN Waalre
T +31 40 845 62 48
irene@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

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.

