

thuiskomen



Wollenbergstraat 9
5581 HH Waalre

riante vrij-
staande
woning in
Waalre dorp



Wollenbergstraat 9

Verscholen in het centrum van Waalre Dorp vindt u deze riante vrijstaande villa. Prachtige monumentale bomen sieren de voorzijde. Vanaf de voorzijde is de royale woning dan ook niet goed waar te nemen.

Zodra u binnen stapt, wordt u verrast door de vele ruimte die deze woning te bieden heeft. En dan de achtertuin: riant perceel met volop privacy.

Wilt u volledig wonen op de begane grond? Kijk dan niet verder, deze woning biedt het allemaal. Een woning die gebouwd is met hoogwaardige materialen, voorziet in minimaal onderhoud en een heerlijke leefruimte. En dit alles op een locatie die alles te bieden heeft: eetgelegenheden en winkels om de hoek; scholen, bos en uitvalswegen op korte afstand.

Zeer centraal gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus, Maxima Medisch Centrum, Eindhovensche Golf en golfbaan De Tongelreep.

Kenmerken

verrassend
ruime woning
met hoogwaardig
afwerkingsniveau

soort woning:	villa
type woning:	vrijstaande woning
bouwjaar:	1960, gerenoveerd en uitgebouwd 2003/2004
perceel:	1.801 m2
woonoppervlakte:	335 m2
inhoud:	1.415 m3
aantal kamers:	8, waarvan 4 slaapkamers (uitbreidingen mogelijk)
isolatie:	dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing
verwarming:	c.v.-combiketel (2010), vloerverwarming gedeeltelijk, haard (hout gestookt)
aanvaarding:	In overleg



Voorzieningen:

- rookkanaal
- alarminstallatie
- TV-kabel
- carport
- buitenzwembad
- schuifpui
- stoomcabine

Bijzonderheden:

- verrassend ruime vrijstaande woning gelegen op een riant perceel waarbij de privacy volledig wordt gewaarborgd; anoniem wonen op deze plek is mogelijk;
- gesitueerd in de dorpskern van Waalre Dorp met alle gewenste voorzieningen op loopafstand;
- in 2003/2004 volledig verbouwd, gerenoveerd en uitgebouwd (800m3 nieuwbouw); gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen;
- goede isolatievoorzieningen; de woning is volledig geïsoleerd;
- centraal gelegen t.o.v. ASML, MMC, HTC en Eindhoven centrum;
- volledig wonen op de begane grond is mogelijk; ervaar de gemakken van deze woning tijdens een bezichtiging!

begane grond in beeld

Ontvangsthal:

Ruime ontvangsthal voorzien van een fraaie vloerbetegeling en ruime garderobe. Een prachtig bewerkte glazen pui geeft toegang tot de leefruimte.

De toiletruimte is geheel voorzien van stucwerk en speelse mozaïek betegeling. De ruimte is voorzien van een wandcloset en fontein.



Living:

Vanuit de ontvangsthal bereikt u de zeer royale leefruimte bestaande uit de eetkamer en woonkamer. De totale ruimte is voorzien van een massief eiken houten vloer. De eetkamer is gelegen in een prachtige ronde serre welke zeer fraai, ruim uitzicht biedt over de achtertuin. Door de vele grote raampartijen en de 5x openslaande tuindeuren geniet de woning van zeer veel lichtinval.

Vanuit de eetkamer loopt u over in de woonkamer. Ruim opgezet met een sfeervolle open haard partij voorzien van een natuurstenen schouw en een erker met openslaande tuindeuren.

Het balken plafond van de originele woning is nog zichtbaar dat een authentiek beeld weergeeft.

begane grond in beeld



Tuinkamer:
Vanuit de woonkamer bereikt u de tuinkamer. Een zeer rustige ruimte welke ideaal is om u zich even terug te trekken door de en-suite deuren naar de woonkamer te sluiten.

De ruimte is voorzien van bibliotheek kastenwand en eveneens de massief eiken houten vloer. Middels openslaande deuren kunt u naar de achtertuin.

De tuinkamer kenmerkt zich door een hoge nok dat een zeer ruimtelijk geheel geeft.

Deze ruimte is multifunctioneel en biedt diverse gebruiksmogelijkheden zoals werkkamer, speelkamer, tv-kamer etc.





Keuken:
De keuken bestaat uit 2 lengteopstellingen voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, combi oven- /magnetron en diverse onderkasten.

De keuken is voorzien van een fraaie vloerbetegeling en heeft een mediterrane uitstraling.

Bijkeuken:
Praktische bijkeuken met vloerbetegeling en aansluitingen t.b.v. was-apparatuur. De bijkeuken biedt ruimte voor het bergen van provisie.





Slaapvleugel:
Middels een corridor vanuit de living is de slaapvleugel van de woning bereikbaar. De corridor beschikt over openslaande deuren naar de tuin en biedt toegang tot alle slaapvertrekken, badkamer en tweede entree.

Masterbedroom / slaapkamer 1:
De masterbedroom is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een laminaatvloer. De royale slaapkamer beschikt over een walk-in dressing ruimte met aan weerszijde ingebouwde garderobekasten. Middels twee lichtkoepels valt er extra daglicht binnen in de ruimte.

Het slaapgedeelte is voorzien van zeer royale raampartijen met openslaande deuren naar de tuin. U heeft ruim uitzicht over de achtertuin.

Het ochtend zonnetje valt heerlijk binnen op uw hoofdkussens. Vanuit het slaapgedeelte bereikt u de zeer riante badkamer.

Souterrain:
Via het portaal bij de badkamer komt u bij een royaal souterrain met een ruime multifunctionele ruimte. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als een fitnessruimte, maar is uitermate geschikt voor een hobbykamer, speelruimte etc.

Voor de liefhebbers is er ook nog een wijnkamer met op maat gemaakte wijnschappen.





Slaapvertrekken:
De 2e slaapkamer is voorzien van een houten vloer en inbouwkast. Annex doucheruimte met douchecabine en vaste wastafel. De 3e slaapkamer is vanuit de living te bereiken en wordt afgesloten middels schuifdeuren. Deze ruimte is uitermate geschikt als slaapkamer en is voorzien van een massief eiken houten vloer.

Een 2e entree geeft toegang tot de werkkamer van de woning. Een prettige werkruimte met panorama raam welke uitkijkt op de voortuin. De hal is voorzien van een separate toiletruimte met wandcloset en fontein. De werkkamer is uitermate geschikt voor het creëren van een extra slaapkamer.



Badkamer:
De badkamer is zeer ruim opgezet en is voorzien van alle gemakken. De badkamer is een combinatie van vloerbetegeling, glasmozaïek wandbetegeling en stucwerk.

De ruimte is voorzien van een whirlpool ligbad, inloopdouche, twee design wastafels afgewerkt met fraaie mozaïek betegeling, afzonderlijke toiletruimte, strijkruidruimte en een stoomcabine.





Tuin:
Bijzonder fraaie privacy biedende tuin rondom met de hoofdtuin gelegen op het zuidoosten.

Goed onderhouden met diverse terrassen en wandelpaden. Het perceel is volledig (natuurlijk) omheind en zeer bosrijk met volwassen boompertijen waardoor de privacy extra wordt gewaarborgd. Fraaie waterpartij in de achtertuin.

Ruime oprit met zowel voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein als een dubbele carport.

In de achtertuin is een buitenzwembad gelegen.







Totale oppervlakten	
Woonoppervlakte:	335 m2
Overige inpandig ruimte:	0 m2
Gebonden buitenruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	0 m2

Wonen in Waalre

De woning is zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern van Waalre dorp, het wegnnet en het centrum van Eindhoven. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

De dorpskern van Waalre is op loopafstand gelegen en 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 ligt de basisschool op fietsafstand (De Wilderen) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt in een zeer

kindvriendelijke en bosrijke omgeving.

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

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

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

Vrijstaande woning met carport, oprit, tuin, buitenzwembad, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Waalre
Sectie: B
Nummer: 2501 en 2552

App. index: -

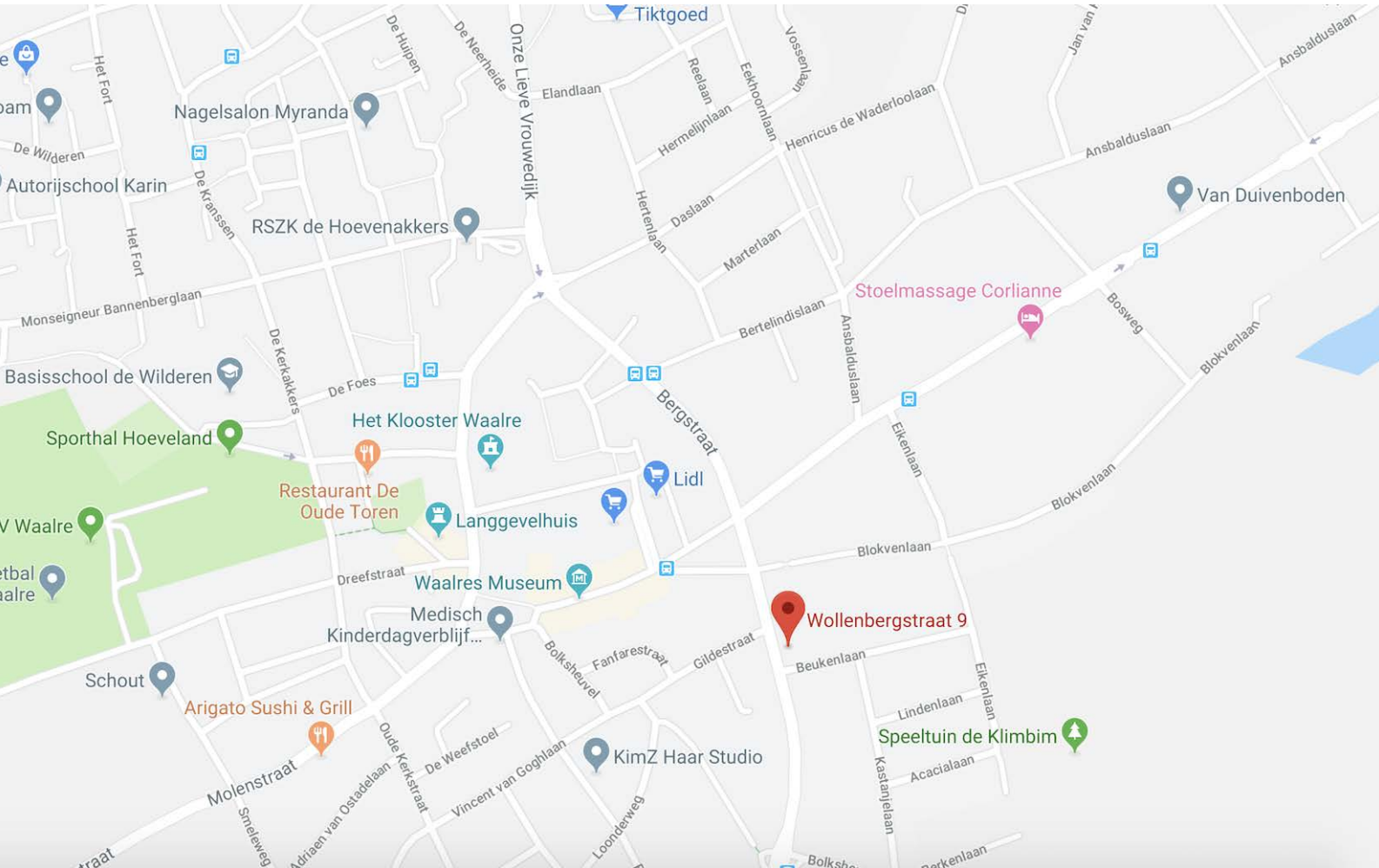
Bestemming
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

Grondsituatie
Vrijstaande woning met carport, oprit, tuin, buitenzwembad, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Milieu informatie
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

Onderhoud
Intern: Goed
Extern: Goed

Buitenruimte
Terras aan de achterzijde van de woning



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 nachties 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
Markt 8
5581 GK 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.

