

# THUISKOMEN

---



Molenstraat 31  
5581 JT Waalre

**I V M**  
**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Vrijstaande  
woonboerderij in  
Waalre-dorp

**MOLENSTRAAT 31**

Midden in Waalre-dorp vindt u deze prachtige en goed onderhouden vrijstaande boerderijwoning met oprit en vrijstaande carport op een zeer ruim perceel met veel privacy, rust en ruimte. Een verrassend pareltje midden in de dorpskern met een tuin op het zuiden.

Karakteristieke elementen zijn terug te zien zoals de originele terrazzo vloer, opkamer en balkenplafonds. De woning is goed voorzien in isolatie zoals een geïsoleerd dak, muurisolatie, vloerisolatie en isolerende beglazing. De woonboerderij ligt op loopafstand van de dorpskern met diverse winkels voor uw dagelijkse behoeften, de basisschool, kinderopvang, restaurants en diverse sportfaciliteiten.

Vanaf de voorzijde ziet u niet goed hoeveel ruimte de woning u te bieden heeft. Kom dit pareltje ontdekken tijdens een bezichtiging en laat u verrassen!

## KENMERKEN

Gelegen aan een vernieuwde dorpse straat op loopafstand van het centrum

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning / woonboerderij
BOUWJAAR:	1994
PERCEEL:	1.127 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	228 m <sup>2</sup>
INHOUD:	940 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	9, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.V.-ketel, deels vloerverwarming (badkamer) en open haard
WARM WATER:	C.V.-ketel
ENERGIELABEL:	Energielabel B
AANVAARDING:	In overleg



### BIJZONDERHEDEN:

- Karakteristieke, vrijstaande woonboerderij gelegen in de dorpskern van Waalre dorp;
- De woning is in 1994 volledig herbouwd waarbij karakteristieke elementen teruggebracht zijn;
- Energielabel B. Goede isolatievoorzieningen zoals dak-, muur-, vloerisolatie en isolerende beglazing;
- Ruim perceel gelegen op het zuidoosten met optimale privacy;
- Een verdieping met zeer veel indelingsmogelijkheden;
- Vrijstaande schuur met carport;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van supermarkt, basisscholen en uitvalswegen. Op korte afstand van grote bedrijven uit de regio.



Ontvangsthal met terrazzovloer.

De hal geeft toegang tot de woonkamer en 2e zitkamer.



De 2e zitkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een massief houten vloer en houten balkenplafond.

Deze kamer is multifunctioneel bruikbaar denkend aan een thuishokantoor, speelkamer of televisiekamer.





De woonkamer is voorzien van een massief houten vloer en open haard (gas).

De ruimte is voorzien van karakteristieke houten plafondbalken en geeft toegang tot de keuken, opkamer, kelder en slaapvleugel.







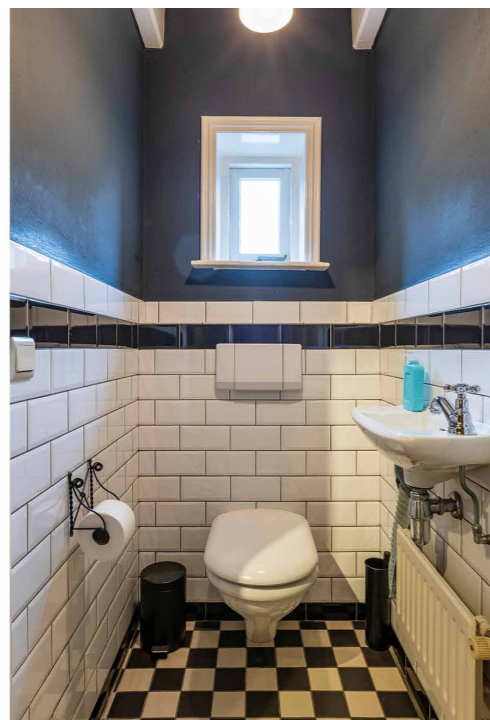
De keuken ligt aan de achterzijde van de woning. De ruimte is een afgesloten woonkeuken met installatie in lengteopstelling. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast en vaatwasser.





Thuiskomen op  
Molenstraat 31  
5581 JT Waalre

De opkamer is net zoals de woonkamer en zitkamer voorzien van een massief houten vloer en de karakteristieke houten balken in het plafond. De opkamer geeft toegang tot de 1e verdieping middels een vaste trap afgesloten met een luik.



Direct bij de keuken ligt de bijkeuken. Riante ruimte voor het bergen van spullen of het opstellen van uw was-apparaat. Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar. Separate toiletruimte deels betegeld met hangend closet en fonteintje.





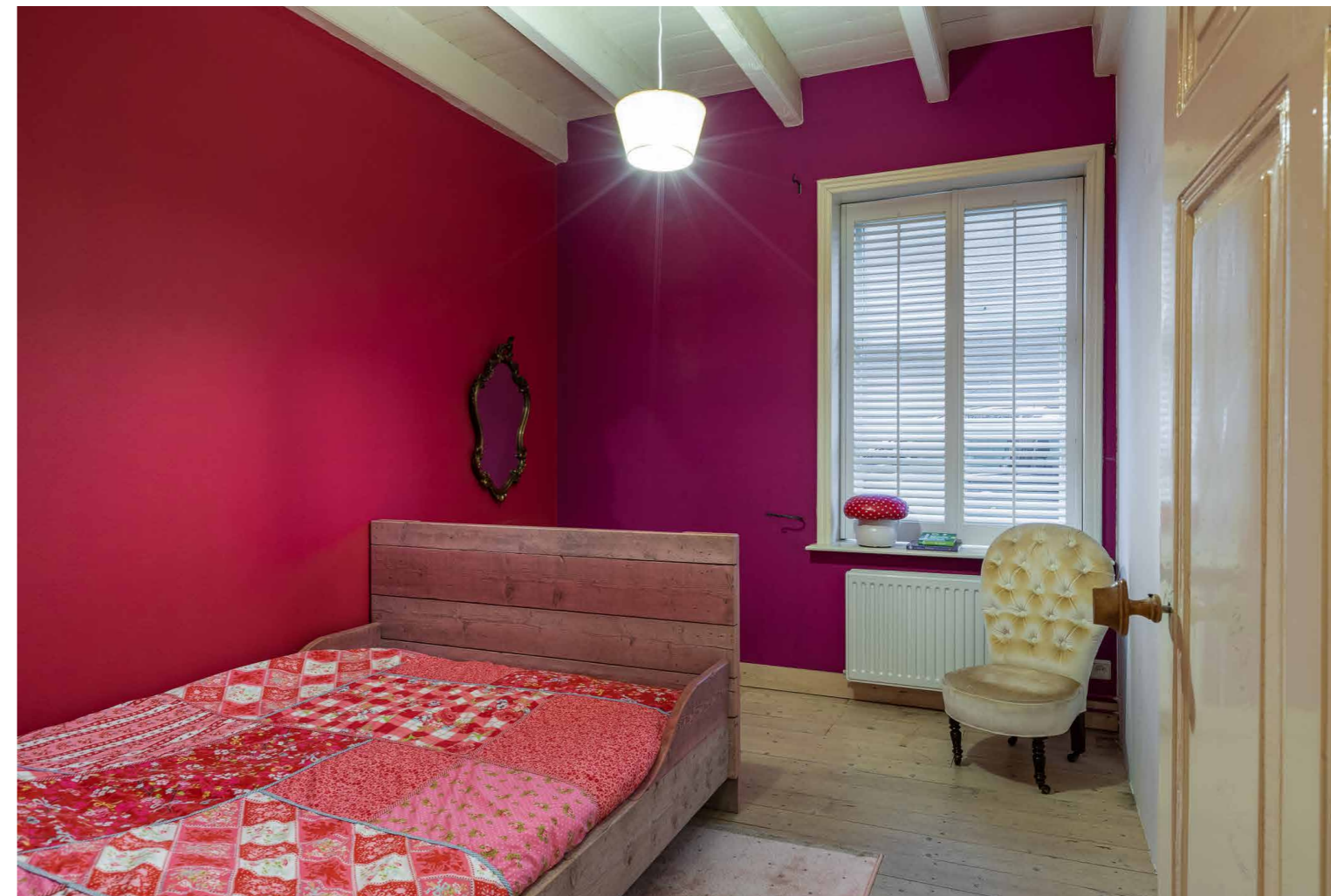


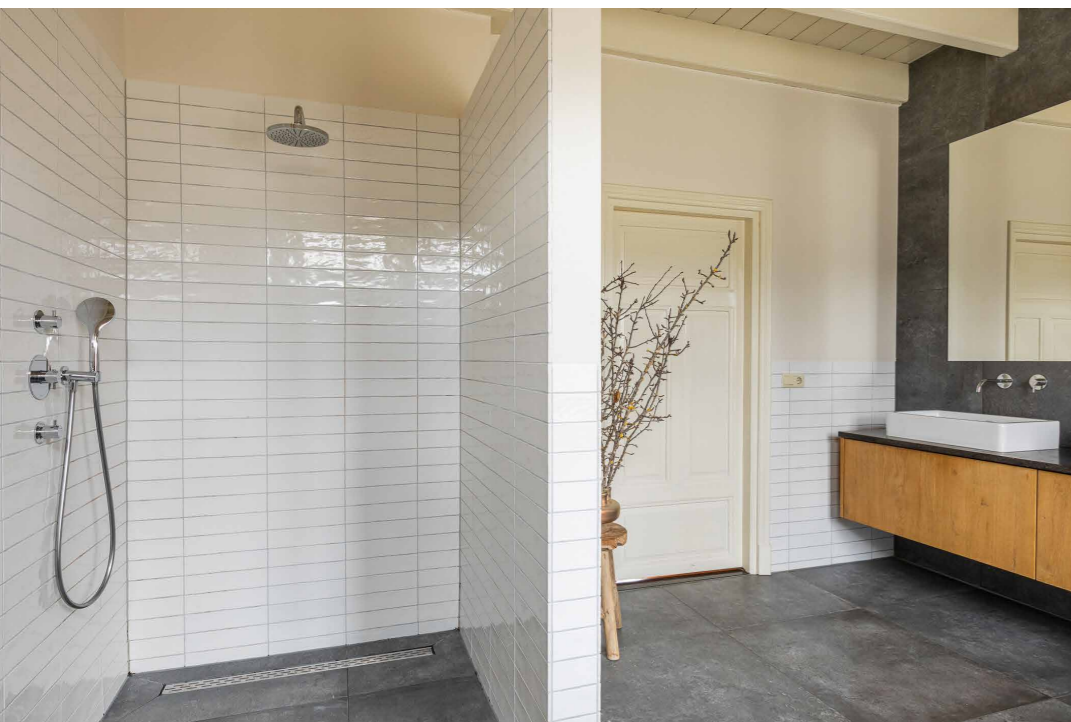
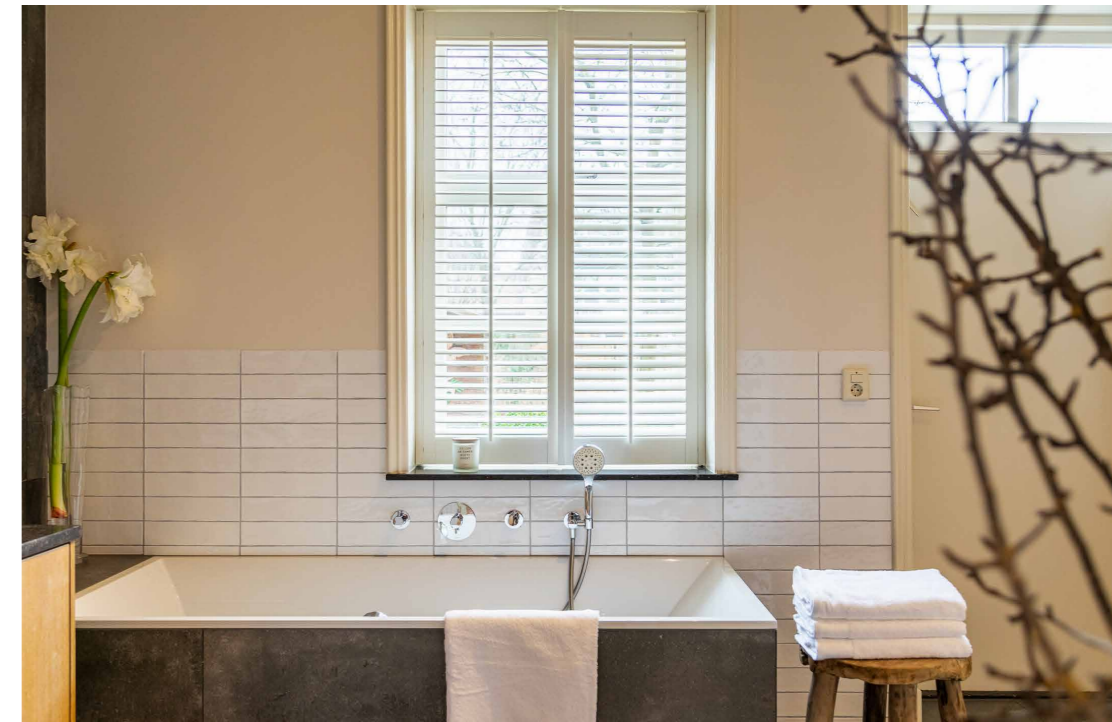
Naast de toiletruimte bevindt zich de wasruimte met aansluitingen voor was-apparatuur. Deze kamer is uitermate geschikt als slaap- of werkkamer als de was-aansluitingen worden verplaatst.



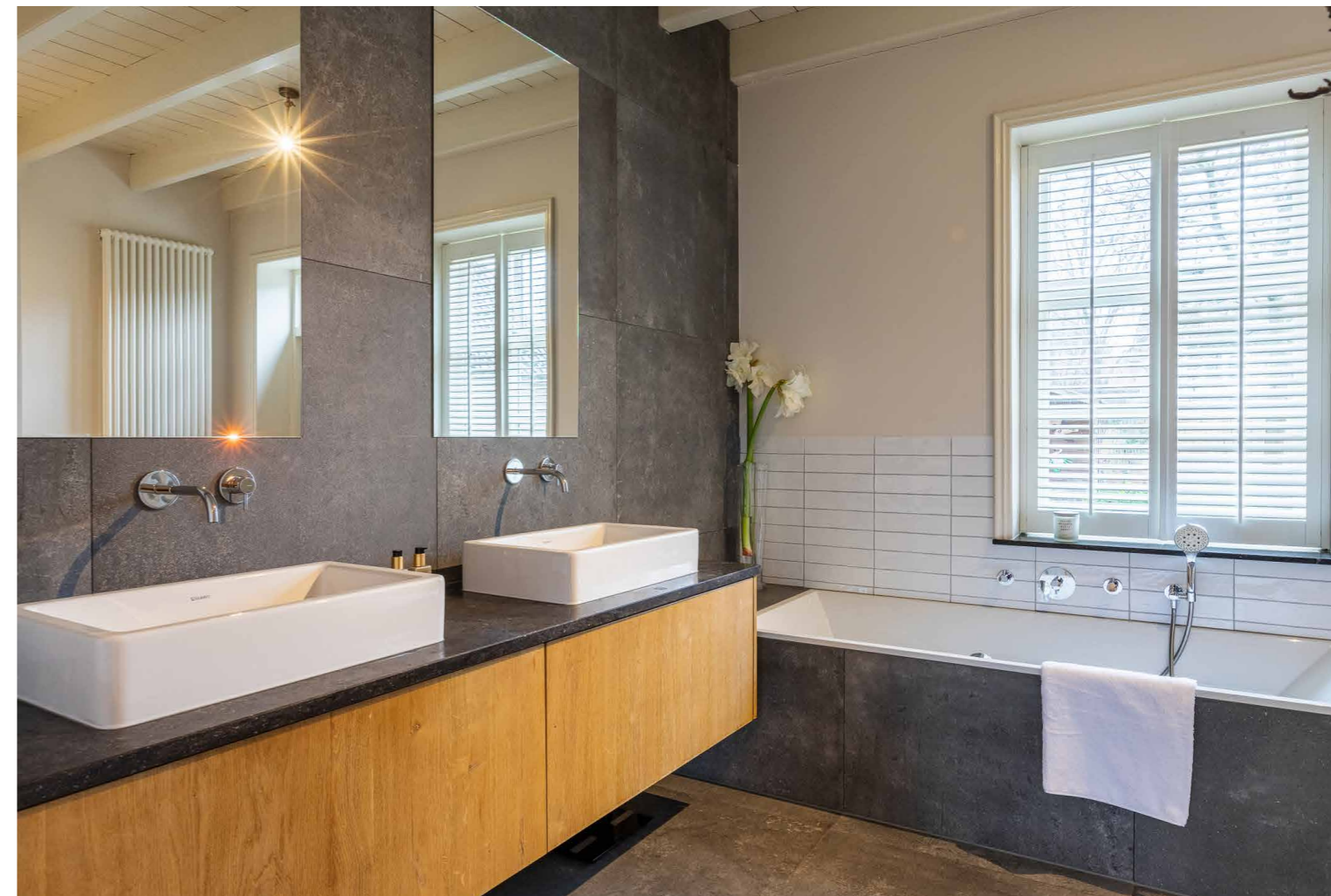
Vanuit de woonkamer komt men in de linker(slaap)vleugel. De hal geeft toegang tot twee slaapkamers, wasruimte, een badkamer, separate toiletruimte en vaste trapopgang naar de 1e verdieping.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een massief houten vloer en ruime inloopkast. De 2e slaapkamer is tevens voorzien van een massief houten vloer.

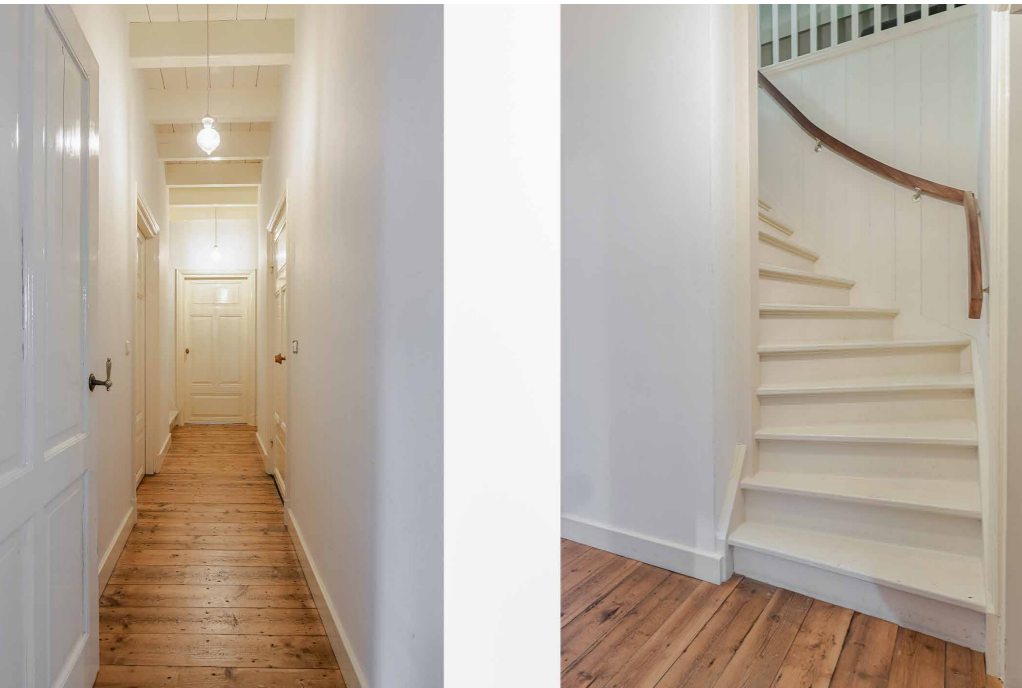




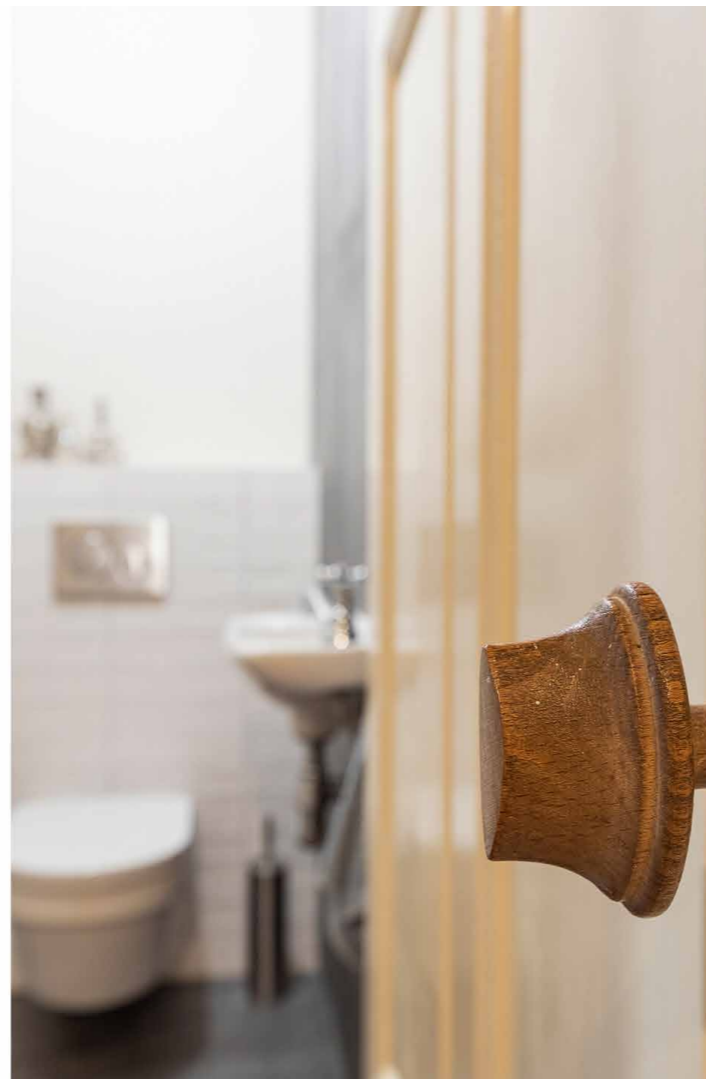
De recent gemoderniseerde badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met meubel en ruime inlopdouche. De badkamer is hedendaags betegeld, voorzien van vloerverwarming en geeft eveneens toegang tot de achtertuin.



## BEGANE GROND IN BEELD



Separate toiletruimte met hangend closet en fonteintje.



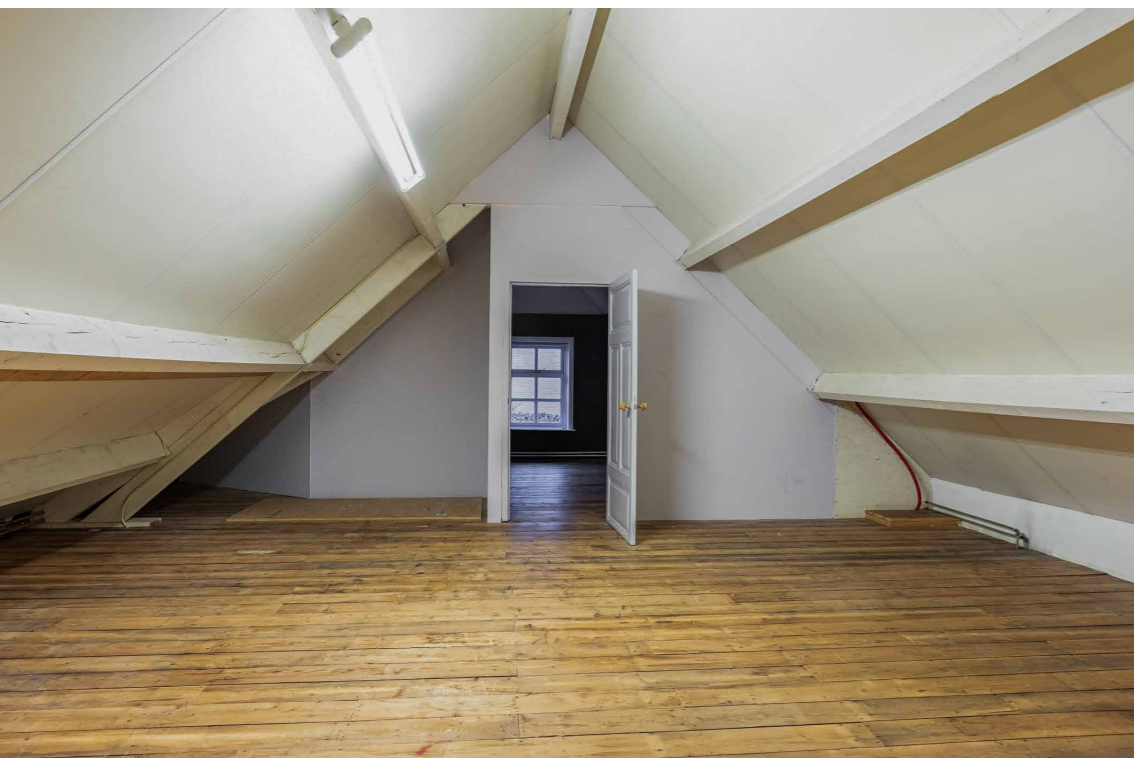
## 1E VERDIEPING IN BEELD

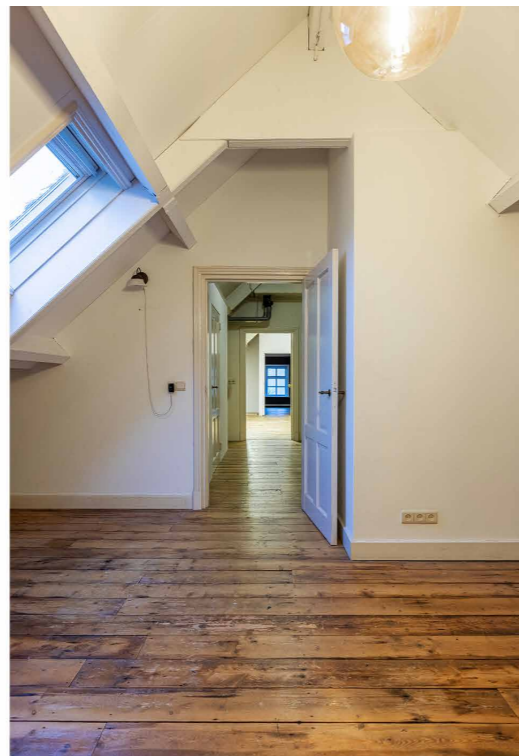
Thuiskomen op  
Molenstraat 31  
5581 JT Waalre

De eerste verdieping is bereikbaar middels de vaste trap in de hal en via de trap in de opkamer. Riante verdieping die momenteel is opgedeeld in vier ruimtes waaronder twee slaapkamers. De twee middelste ruimtes zijn naar wens in te richten en door het plaatsen van extra dakvensters uitermate geschikt als slaapkamers.

De verdieping biedt eveneens veel ruimte als berging. Separate stookruimte met opstelling c.v.-combiketel.







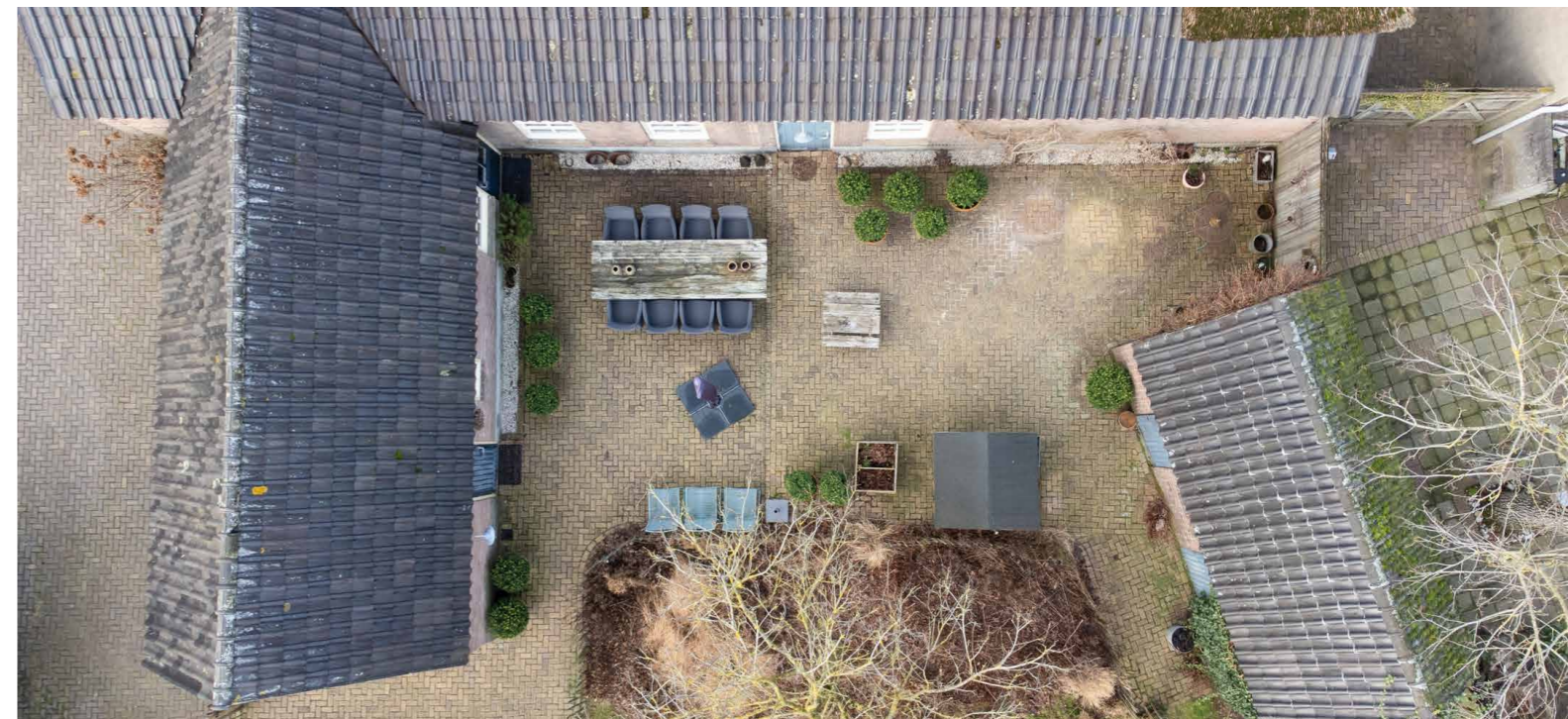


Het perceel rondom de woning is prachtig. De voortuin is fraai aangelegd met volwassen beukenhagen, bestrating en leibomen. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Er is ruimte voor het parkeren van een auto onder de overkapping / carport.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt veel privacy door de diepte. Er zijn diverse terrassen, gazon, volwassen bomen, grote vijver en verschillende plantenborders. Er zijn enkele bergingen aanwezig voor het bergen van tuingereedschap, fietsen e.d.











TOTALE OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte:	228 m <sup>2</sup>
Overige inpanding ruimte:	15 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	38 m <sup>2</sup>

Thuiskomen op  
Molenstraat 31  
5581 JT Waalre



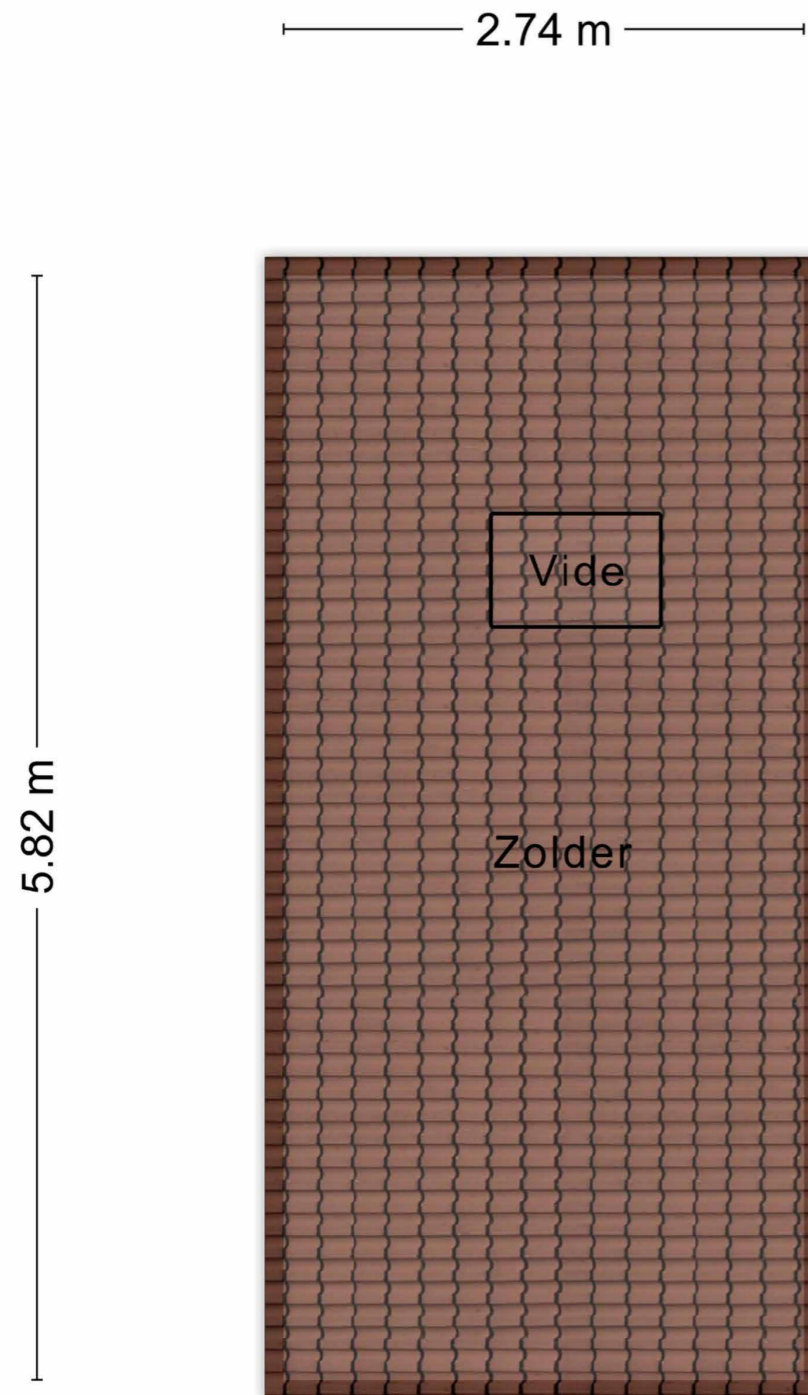
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



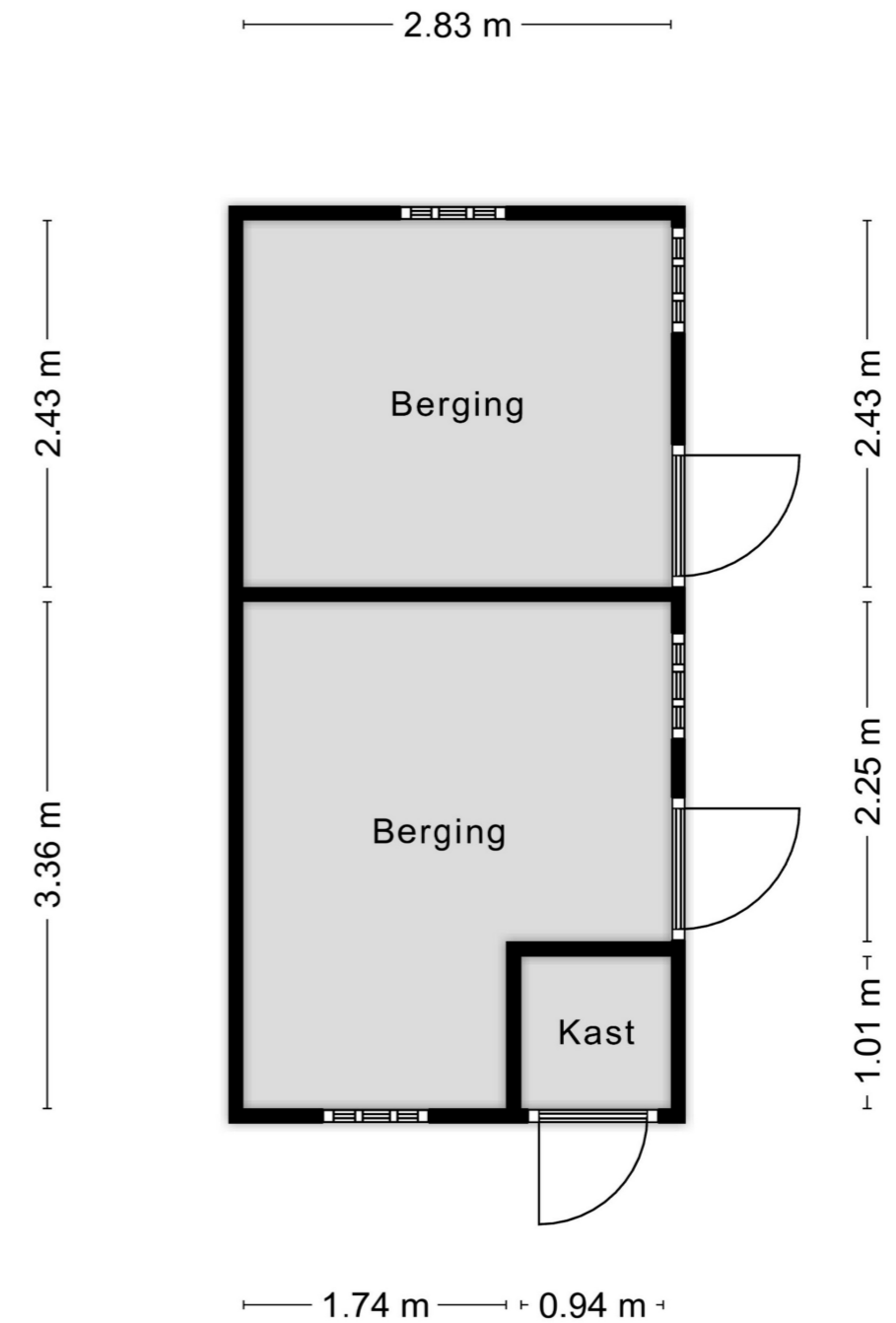
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

TOTALE OPPERVAKTEN

Woonoppervlakte:	228 m <sup>2</sup>
Overige inpanding ruimte:	15 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	38 m <sup>2</sup>



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



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

De woning is gelegen in de dorpskern van Waalre dorp, dichtbij het wegnenot 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, drogist e.d.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Meester Keeman, Stationskoffiehuis, 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 wegnenot is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 a 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.

Vrijstaande woonboerderij met oprit, garage, schuur, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

**BESTEMMING**

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**ONDERHOUD**

Intern: Goed  
Extern: Goed

**GRONDSITUATIE**

Vrijstaande woonboerderij met oprit, garage, schuur, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

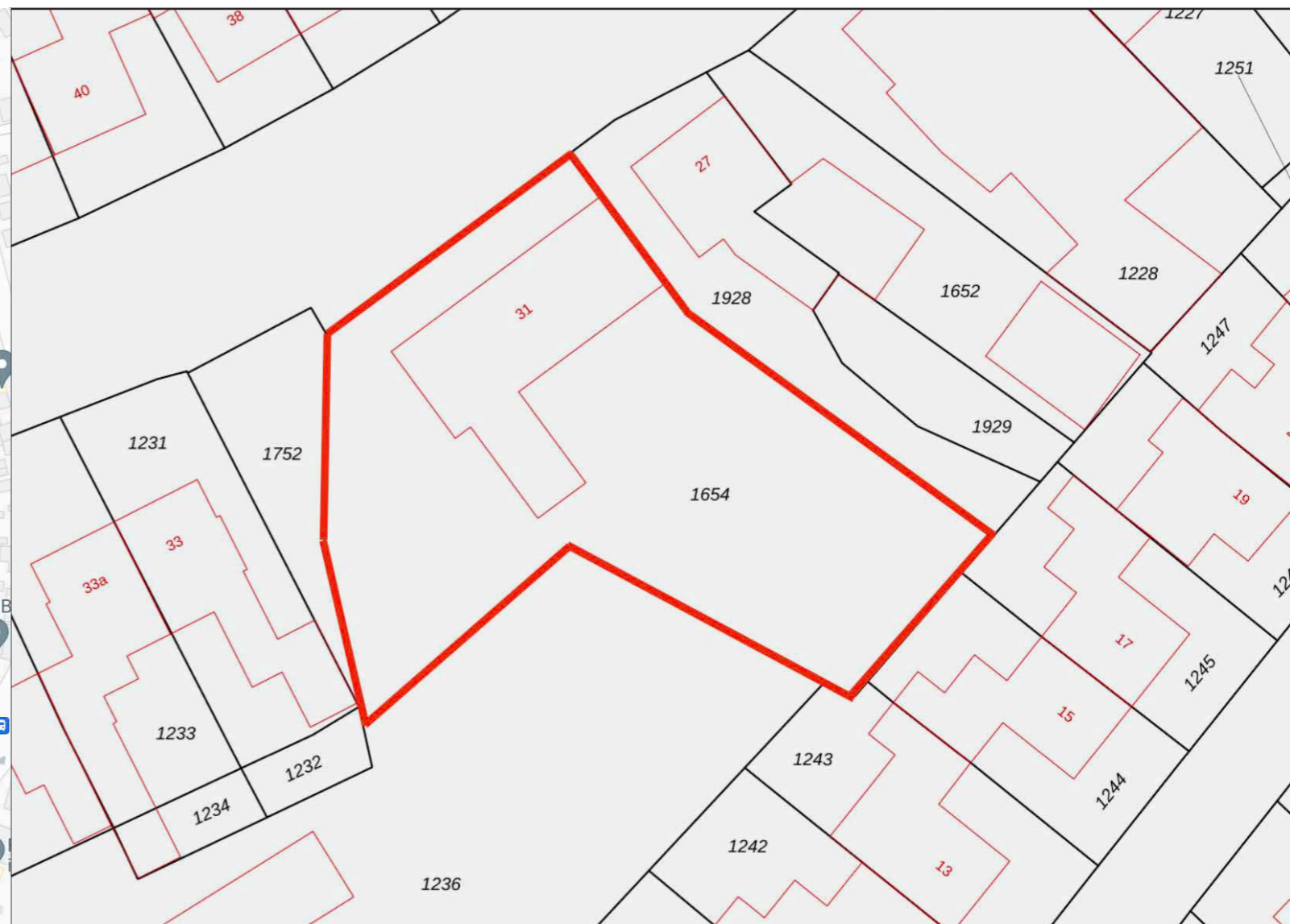
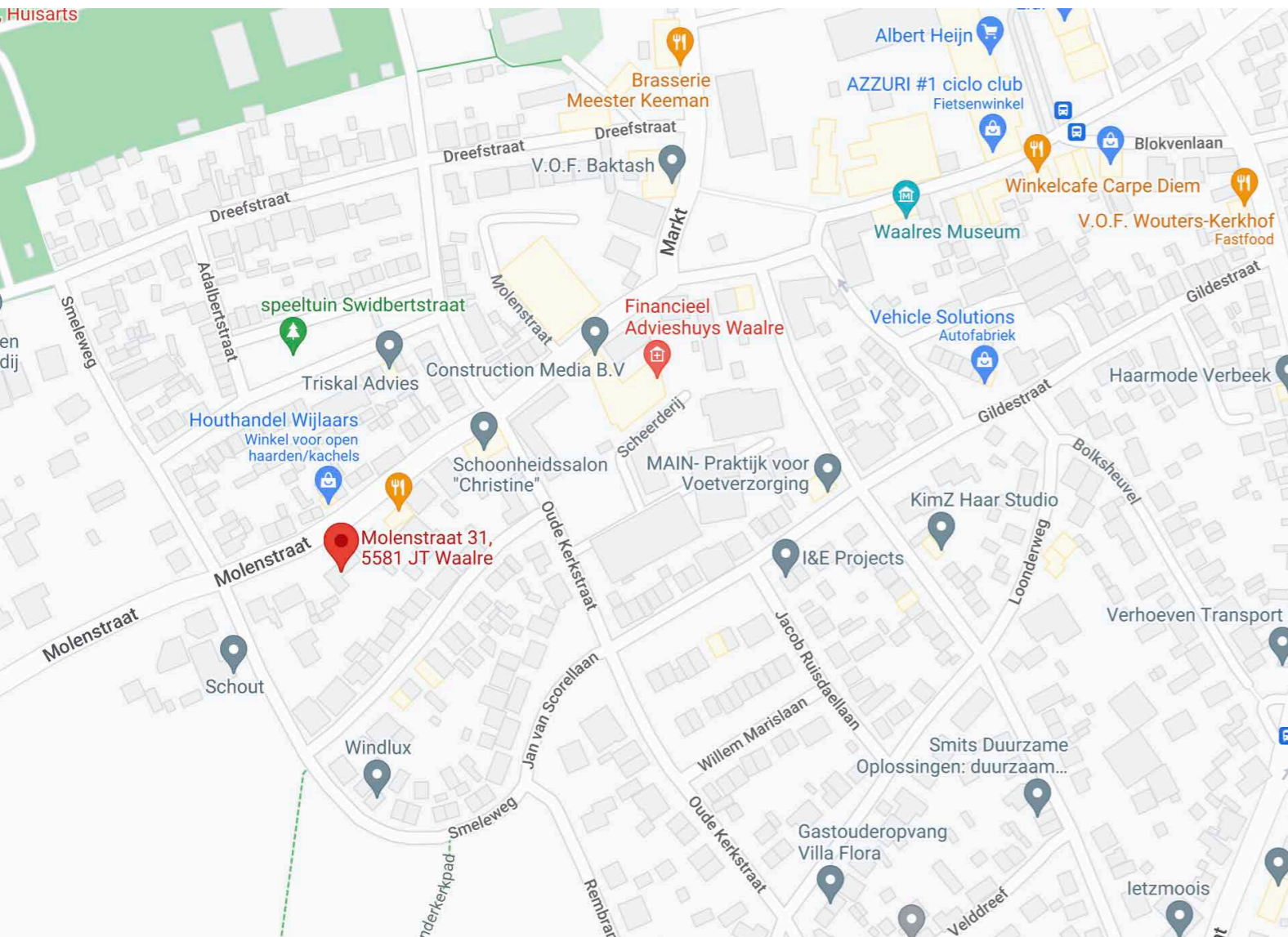
**BUITENRUIMTE**

Diverse terrassen

**MILIEU INFORMATIE**

Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**Gemeente:** Waalre  
**Sectie:** C  
**Nummer:** 1654  
**App. index:** -





## 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 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 B.V.  
Dreefstraat 49  
5581 BG Waalre  
T +31 40 845 62 48  
irene@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](mailto: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.



## 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 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.



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ

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