

THUISKOMEN



Irenelaan 26
5583 AE Waalre

IVM
IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Unieke vrijstaande
villa aan de
bosrand van
Waalre

IRENELAAN 26

Verscholen in Waalre gelegen aan de prachtige bosrand ligt deze zeer ruime (maar liefst 537 m²!) landhuis. Perfecte balans tussen luxe wonen en de rustgevende omgeving van de omringende bossen. Laat u verrassen door de charme van dit landhuis en ontdek waarom het uw ultieme ontsnapping aan de drukte van het dagelijkse leven kan worden.

Het landhuis is hedendaags afgewerkt en combineert klassieke en moderne elementen om een tijdloze uitstraling te creëren. Een ideale gezinswoning met diverse leefvertrekken op de begane grond, vier slaapkamers en twee badkamers op de verdieping. Het binnenzwembad biedt u de gelegenheid om het hele jaar door te genieten van zwemmen en ontspanning.

Wees welkom en laat u verrassen door dit zeer ruime landhuis!

KENMERKEN

Villa met prachtig aangelegde parkachtige tuin

SOORT WONING:	Villa
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1985
PERCEEL:	6.619 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	537 m ²
INHOUD:	2.053 m ³
AANTAL KAMERS:	9, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak-, muur- en vloerisolatie. Isolerende beglazing
VERWARMING:	C.V.-combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk, heteluchtverwarming, open haard partij (diversen)
WARM WATER:	C.V.-combiketel
ENERGIELABEL:	Definitief A
AANVAARDING:	In overleg



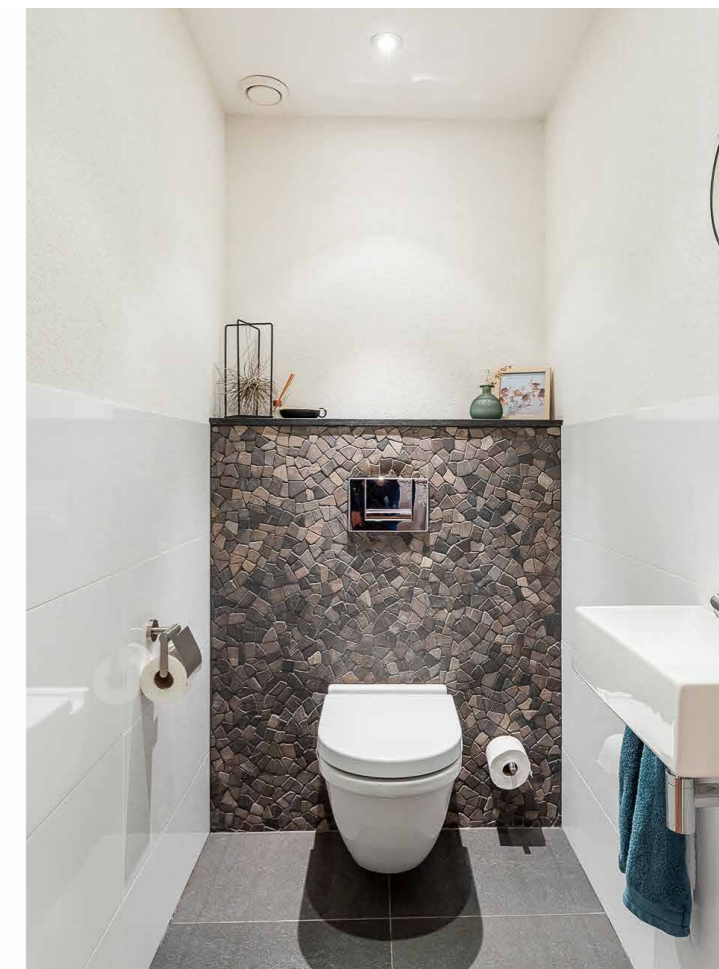
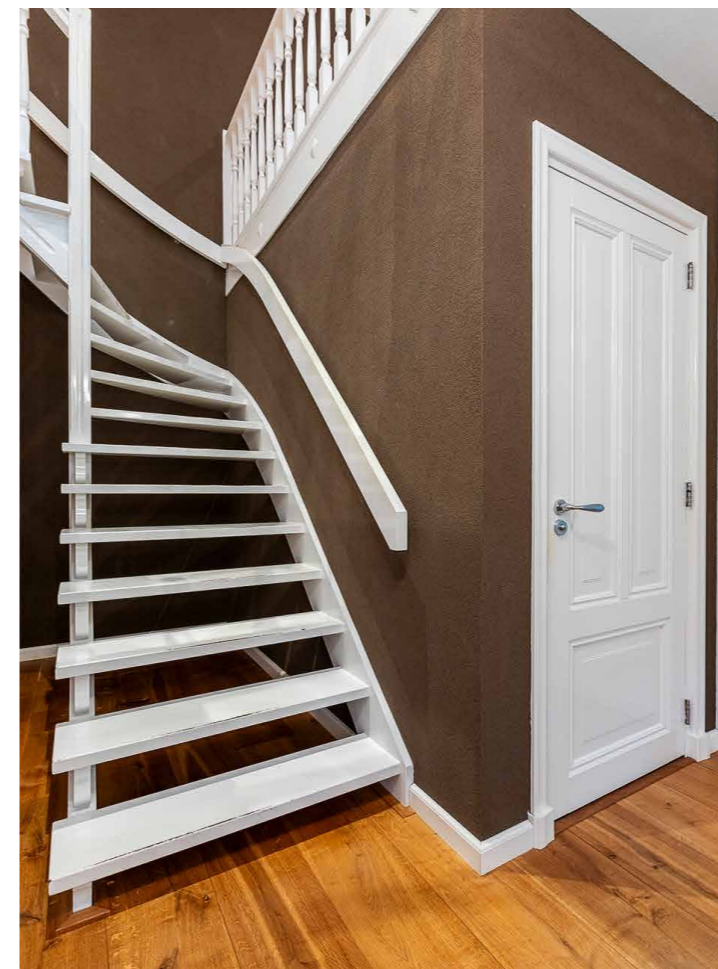
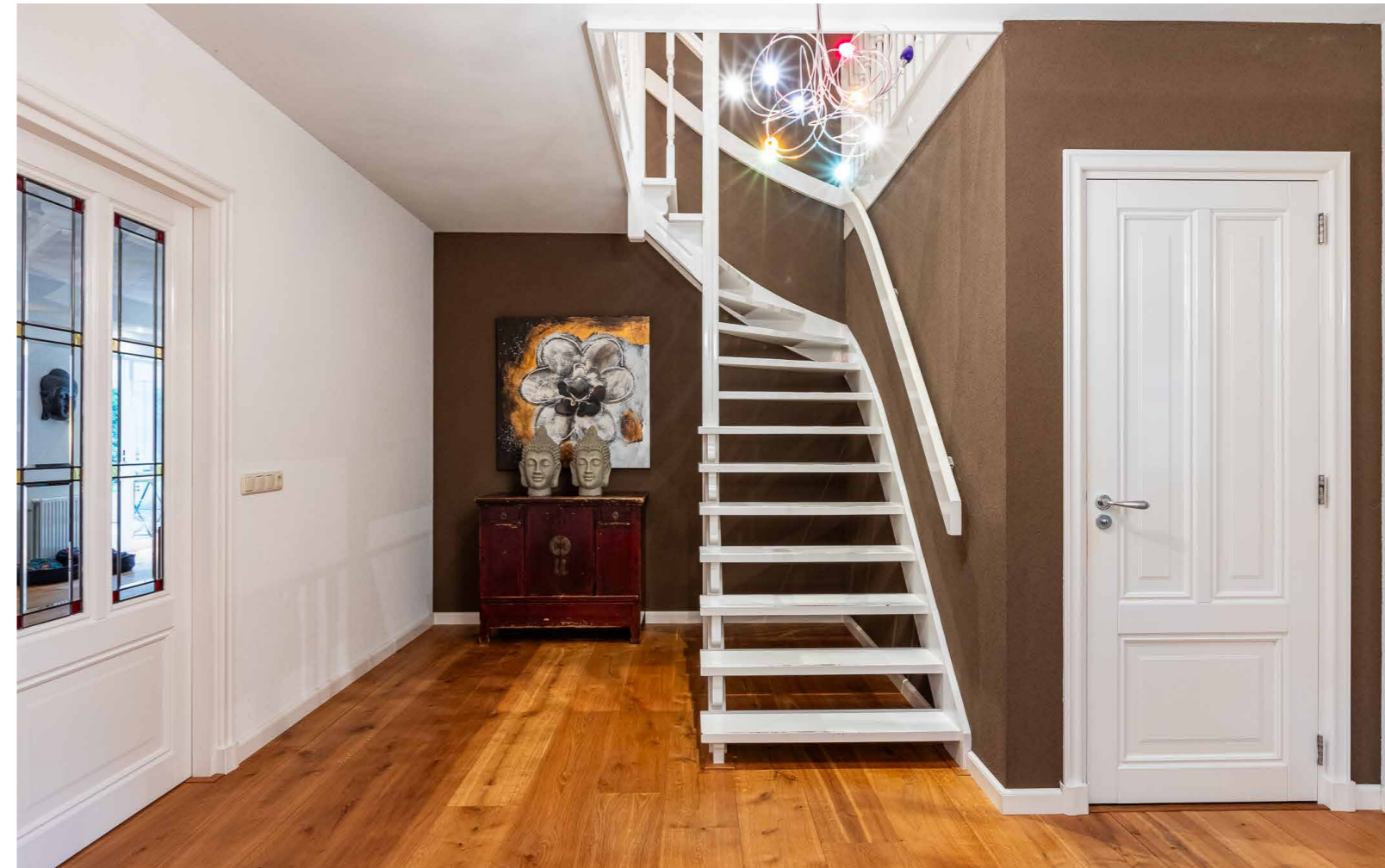
BIJZONDERHEDEN:

- Zeer ruim landhuis met binnenzwembad gelegen in de bosrijke omgeving van Waalre met energielabel A;
- Verrassend ruim perceel van maar liefst 6.619 m² die grotendeels onder architectuur is aangelegd;
- De woning beschikt over 42 zonnepanelen (installatie 2023);
- Het landhuis beschikt over een goede layout. Veel leefruimte op de begane grond, vier slaapkamers en twee badkamers;
- Pannendak volledig vernieuwd in 2016;
- Schilderwerk buitenzijde dateert van 2020/2021;
- Binnenzwembad wordt verwarmd middels lucht water warmtepomp (2023);
- CV-ketel t.b.v woonhuis uit 2020, CV-ketel t.b.v. zwembadruimte uit 2022;
- Beide badkamers voorzien van elektrische vloerverwarming. Begane grond woning en zwembadruimte voorzien van vloerverwarming;
- Laadpaal aanwezig;
- Gelegen op een prachtige, rustige locatie in Waalre onder de rook van Eindhoven. Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern met gewenste voorzieningen, scholen, dagopvang, diverse sportaccommodaties en golfbaan. De woning is gunstig gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus en MMC;

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, bij het tot stand komen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10 % van de koopsom.



Bij het betreden van de woning wordt u verwelkomd door een elegante overdekte entree. Ruime ontvangsthal met vide waardoor er een luxueus gevoel ontstaat bij binnenkomst. Direct naast de entree bevindt zich een gastentoilet met wandcloset en fonteintje.





BEGANE GROND IN BEELD



De ruime woonkamer is het centrale punt van de begane grond. Deze woonkamer biedt volop mogelijkheden om meerdere zithoeken te creëren.

De houten vloer geeft de ruimte een warme en uitnodigende uitstraling, terwijl de gashaard een gezellig middelpunt vormt waar u in de wintermaanden van kunt genieten.

Grote raampartijen laten veel daglicht binnen en bieden een vrij uitzicht op zowel de voor- als achtertuin, waardoor u altijd in contact staat met de natuur om u heen.



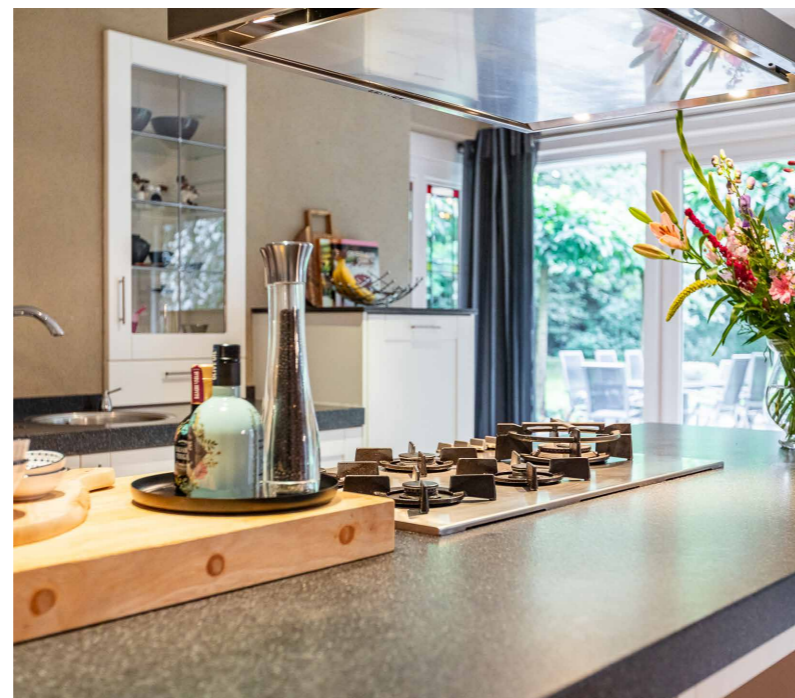


Vanuit de woonkamer
is er direct toegang
tot de tuinkamer met
openslaande deuren
naar de achtertuin en
een hout haard.





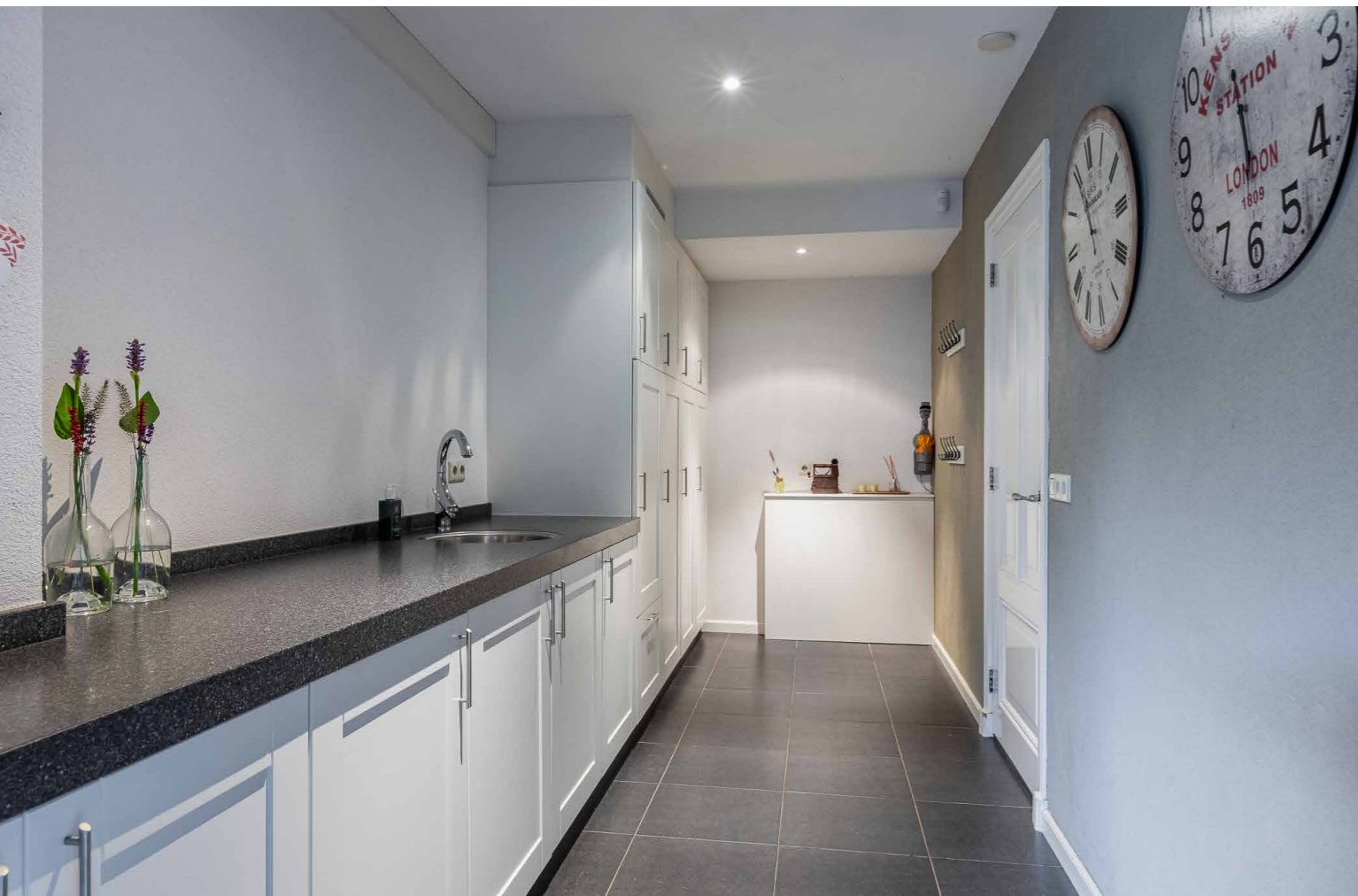
De woonkeuken is een heerlijke ruimte voor gezellig samenzijn en koken. De keuken bestaat uit een royaal kookeiland, lengteopstelling en een kastenwand voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tweemaal openslaande tuindeuren vullen de woonkeuken met natuurlijk licht en bieden een vrij uitzicht over de achtertuin. Deze deuren zorgen ervoor dat u eenvoudig binnen en buiten kunt leven.



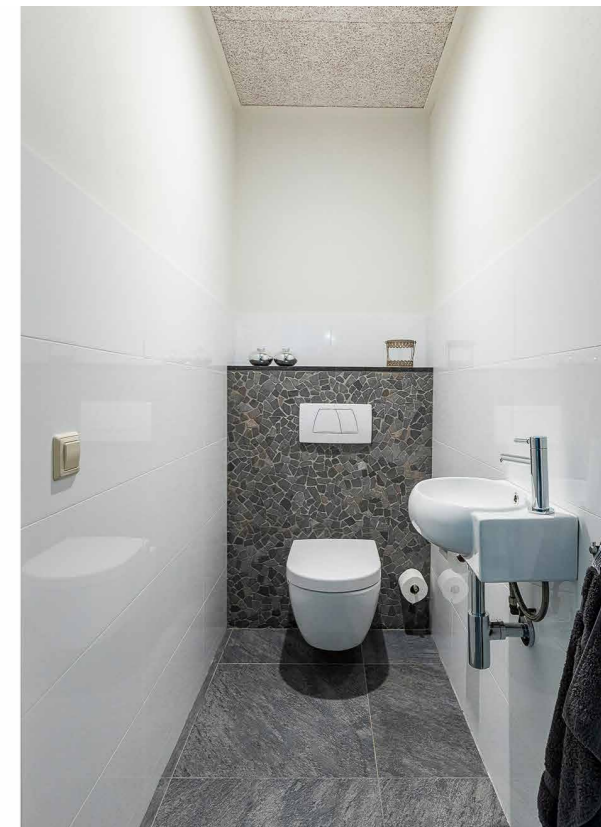
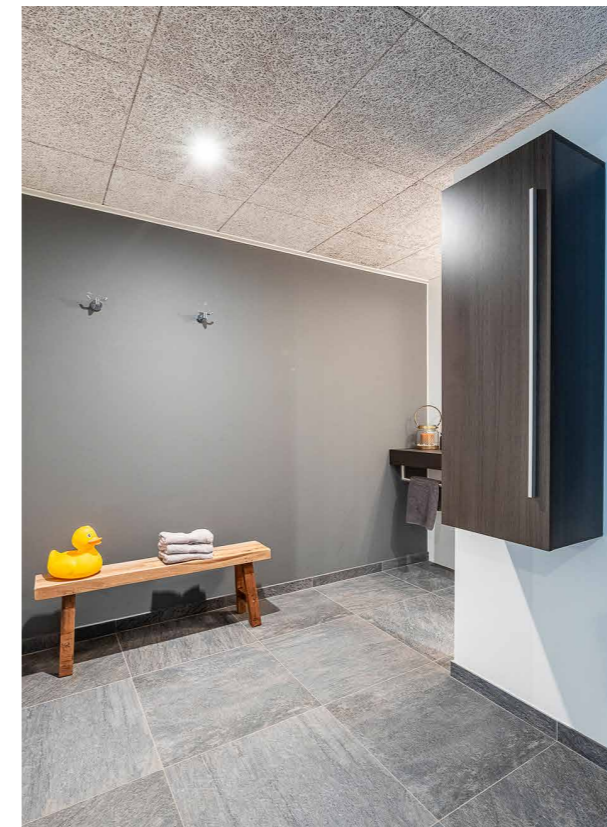


Vanuit de ontvangthal is er toegang tot een stijlvolle werkkamer, ideaal voor thuiswerken, studeren, of als een rustige ruimte om te lezen en te concentreren.

Een praktische bijkeuken met op maat vervaardigde kastenwand biedt extra opslagruimte en gemak. De buitendeur naar de carport zorgt voor handige toegang, waardoor uw boodschappen en andere zaken eenvoudig kunnen worden binnengebracht.



Vanuit de recreatieruimte is een hedendaagse badkamer met inloopdouche, wastafel en separate toiletruimte bereikbaar.



BEGANE GROND IN BEELD

Vanuit de keuken leidt een gang naar een aparte recreatieruimte met binnenzwembad. Een luxe eigenschap van deze woning, waarmee u het hele jaar door kunt genieten van ontspanning en recreatie.

De recreatieruimte is vernieuwd in 2020. De ruimte beschikt over vloerverwarming en heteluchtverwarming.

Riante schuifpui naar terras.





De woning wordt omgeven door een parkachtige tuin die zich uitstrekt over een indrukwekkende oppervlakte van maar liefst 6.619 m².

Het terrein is afgesloten met 2x een elektrische toegangspoort. Als het terrein wordt betreden dan kan men via de rondrij het terrein aan de andere zijde weer verlaten. De carport biedt ruimte voor het parkeren van drie auto's.

De tuin is zorgvuldig en grotendeels onder architectuur aangelegd, met volwassen bomen, fraaie hagen, een uitgestrekt gazon en diverse met liefde onderhouden plantenborders.

Deze tuin is als een droom die werkelijkheid wordt voor liefhebbers van natuur en buitenleven.



Het achterste gedeelte van de tuin is ingericht als bos. Het biedt niet alleen privacy, maar ook de mogelijkheid om te genieten van de rust en sereniteit die een bosrijke omgeving met zich meebrengt.

Aan de voorzijde van de woning is een veranda gesitueerd, een idyllische plek waar u beschut kunt loungen. Het is de ideale plek om te ontspannen met een goed boek, een glas wijn, of gewoon om te genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

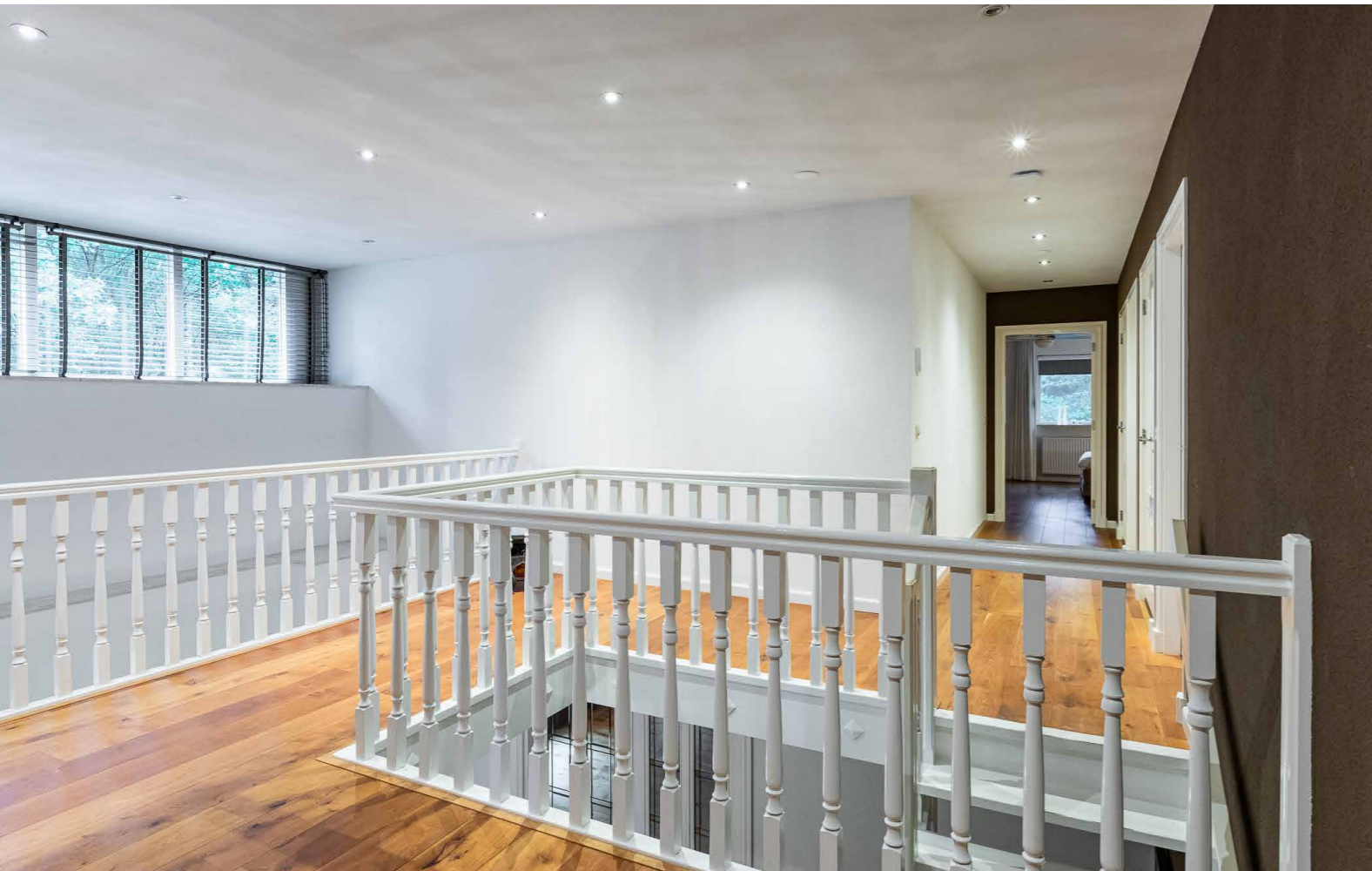






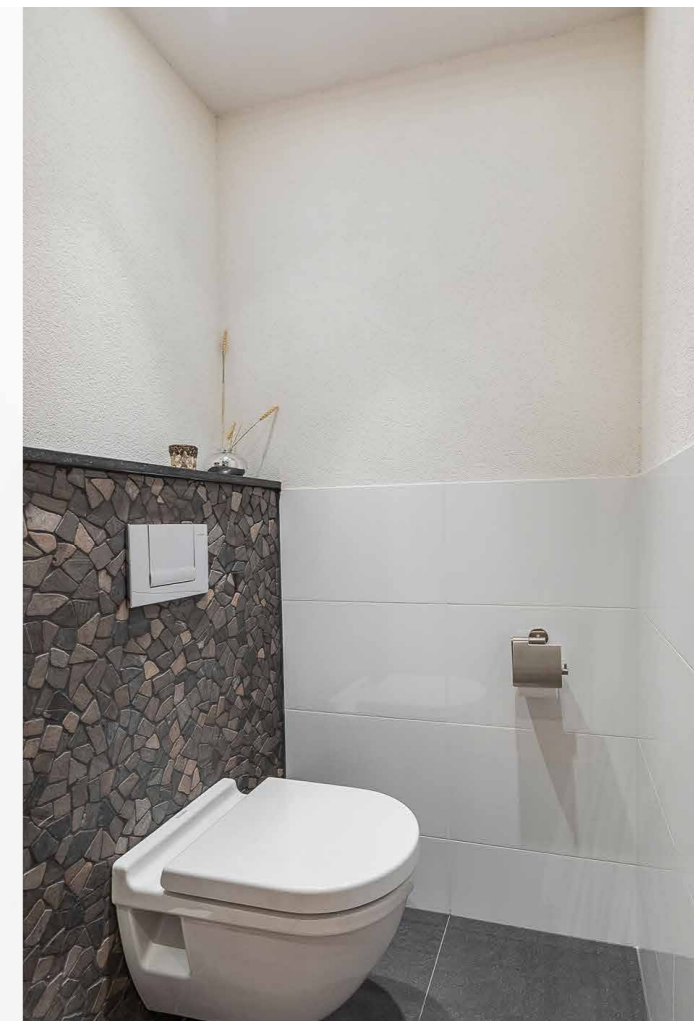
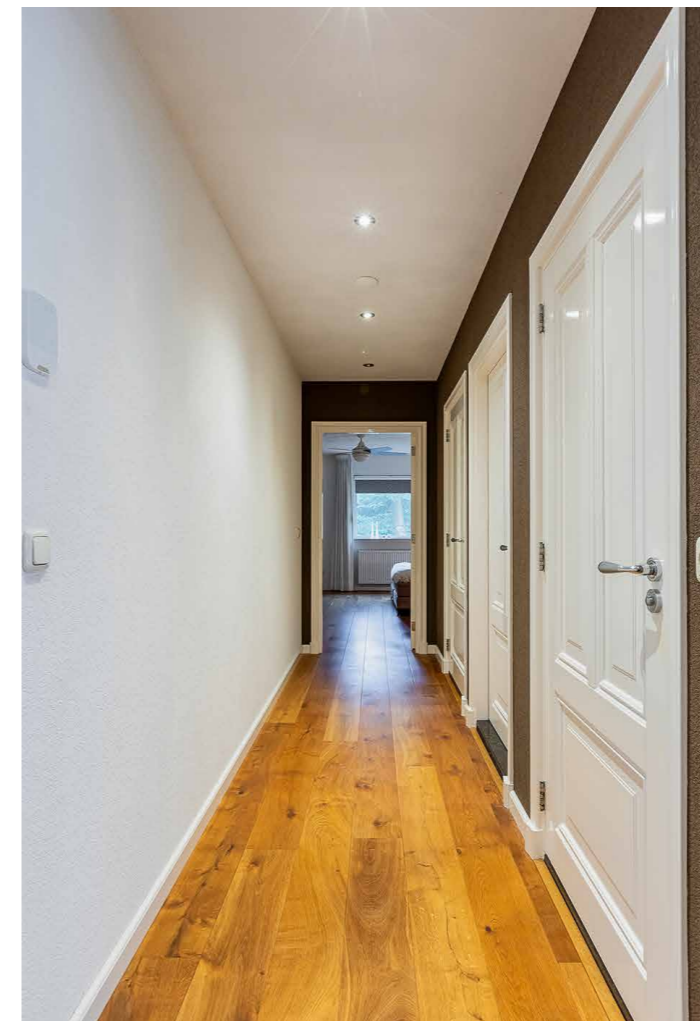
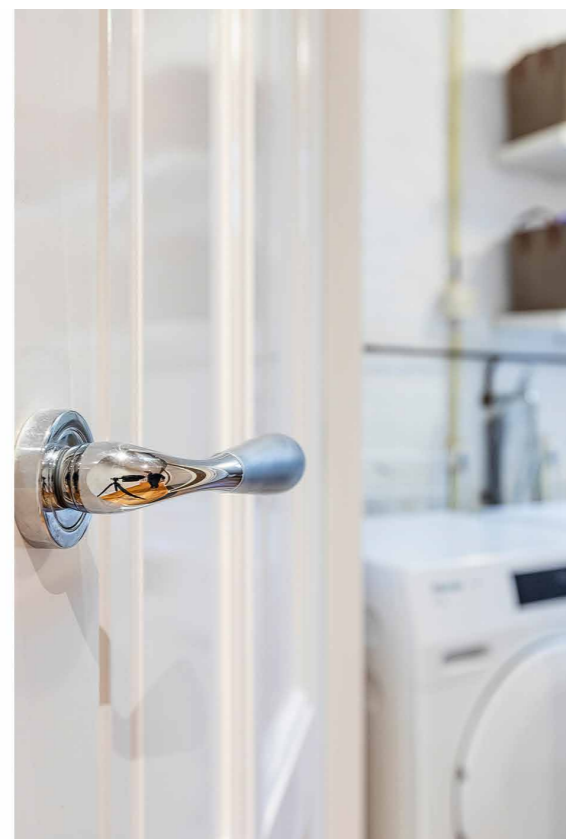
Rondom de woning zijn diverse terrassen aangelegd, perfect om te genieten van buitenmaaltijden, zonovergoten ochtenden of zwoele avonden in de zomermaanden.





Bij het bereiken van de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot vier ruime slaapkamers.

Naast de badkamers bevindt zich er een handige wasruimte met eveneens opstelling c.v.-combi-ketel. Dit is de perfecte ruimte om extra beddengoed, handdoeken of andere huishoudelijke benodigdheden op te slaan, waardoor uw woning georganiseerd blijft.





Elke slaapkamer heeft voldoende ruimte en is voorzien van een houten vloer.



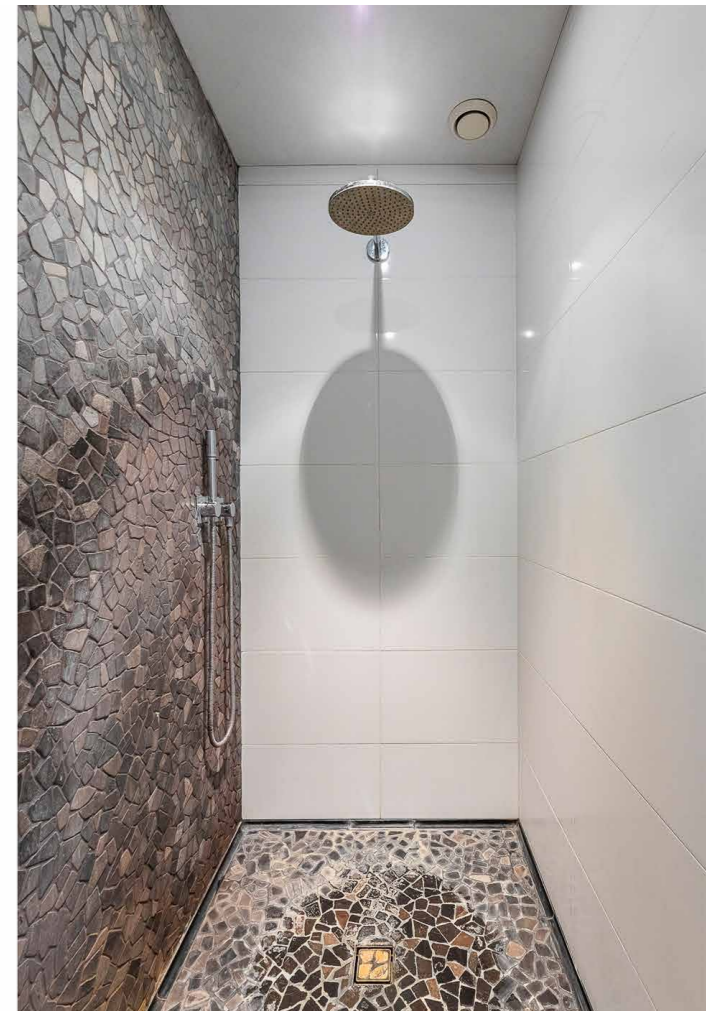
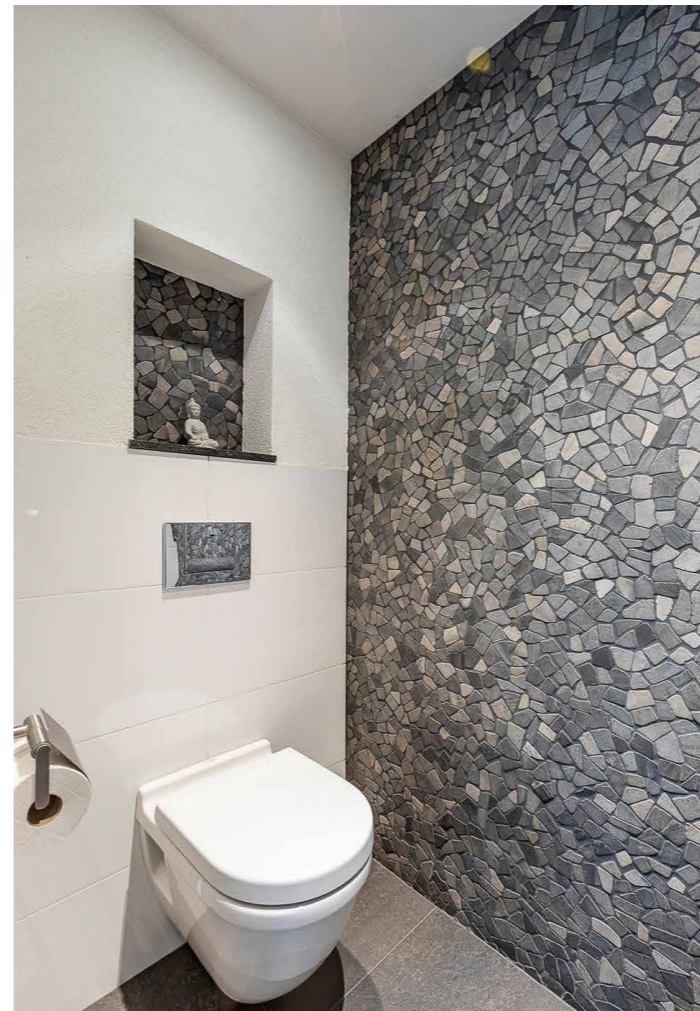


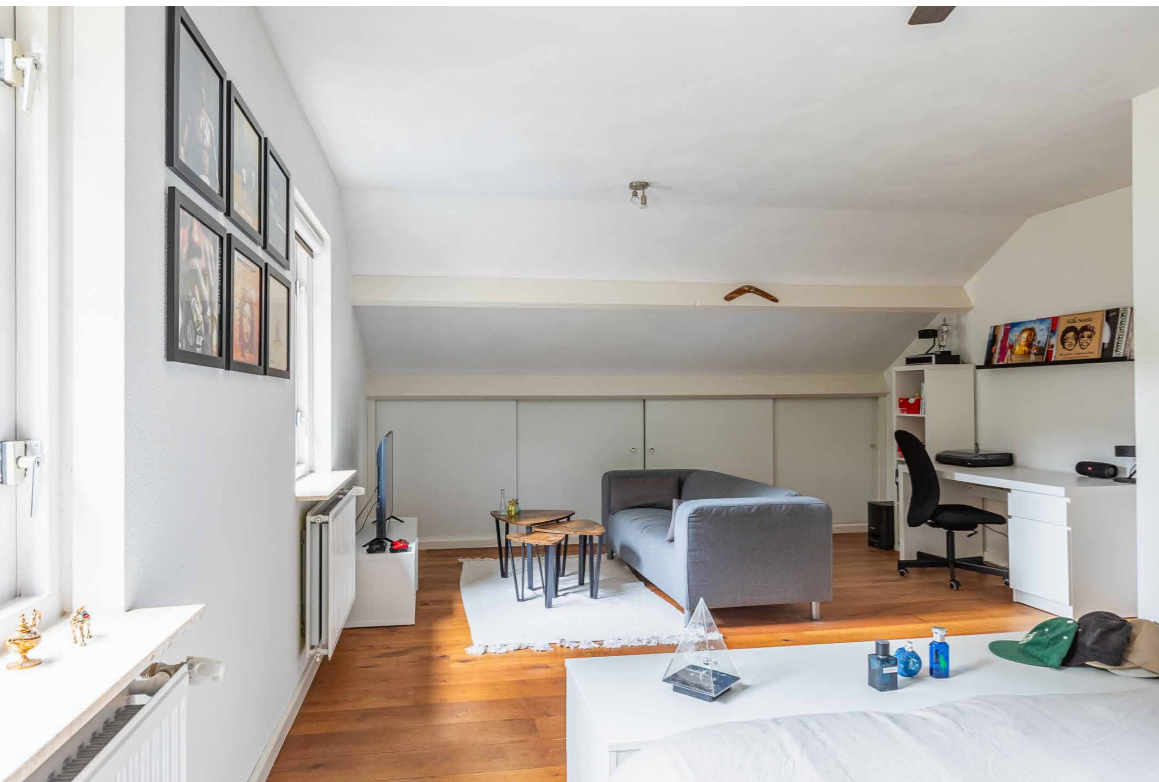
De hoofslaapkamer is een volledige suite met inloopgarderobe en smaakvol ingerichte badkamer uitgerust met ligbad, inloopdouche, hangcloset en meubel met dubbele wastafel.





De en suite badkamer van de hoofslaapkamer.

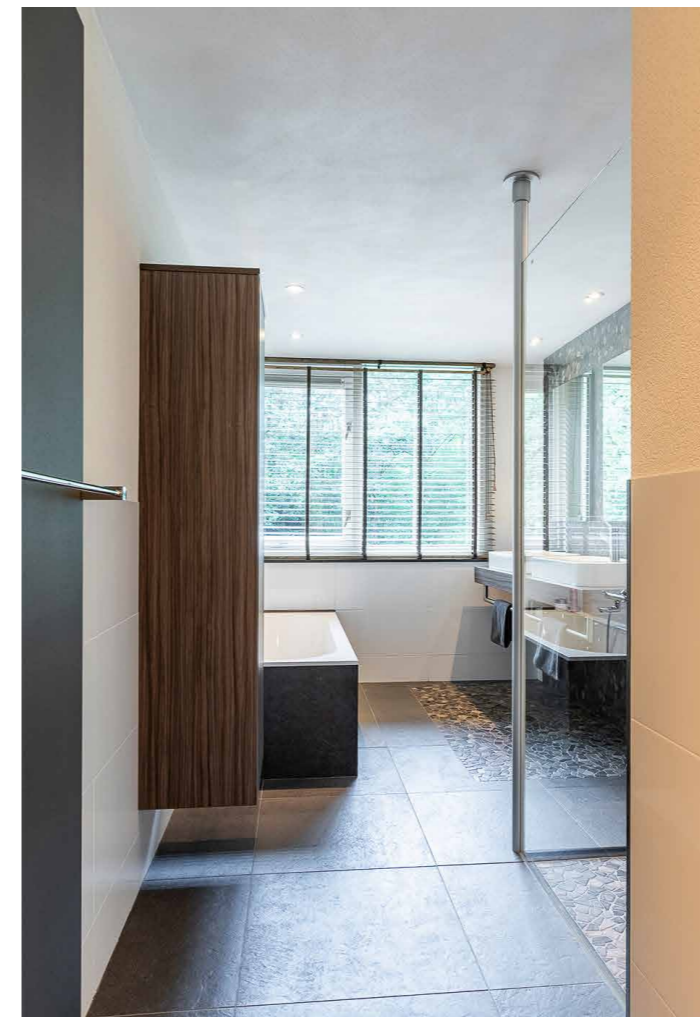






Op de overloop bevindt zich een tweede badkamer eveneens uitgerust met ligbad, inloopdouche en meubel met dubbele wastafel.

De toiletruimte is apart van de tweede badkamer.





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

BEGANE GROND

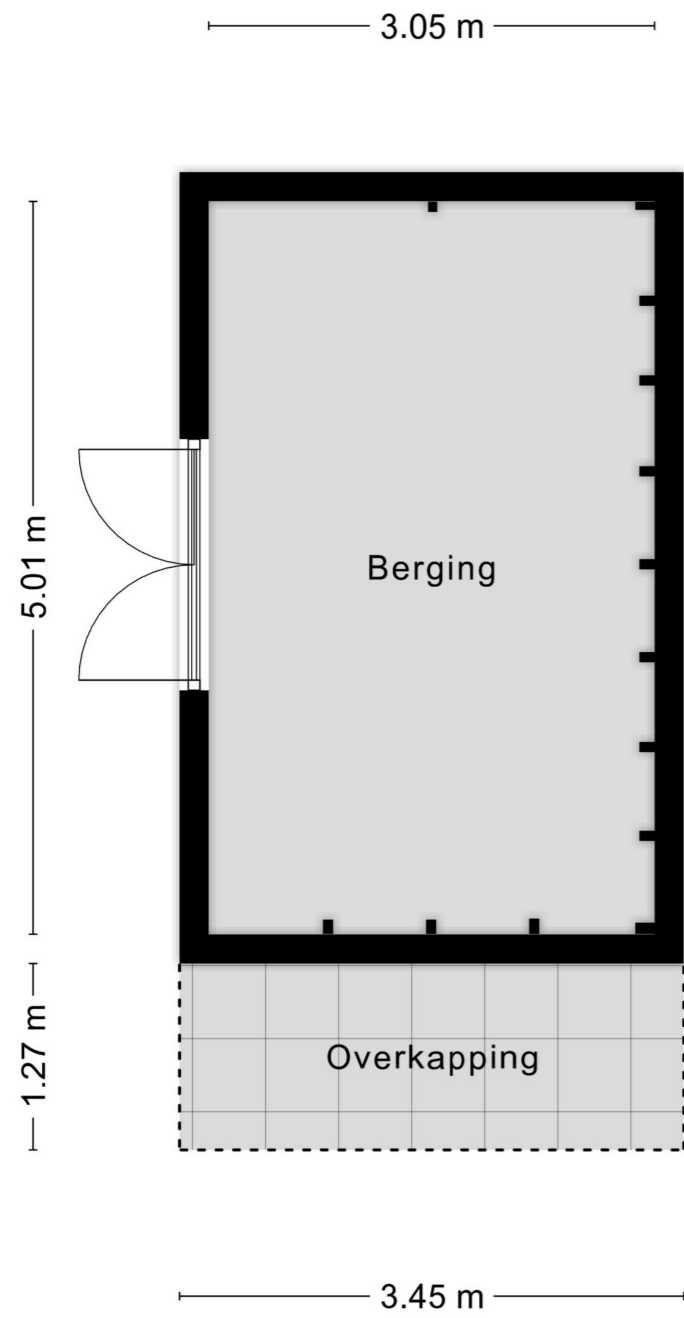
TOTALE OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte:	537 m ²
Overige inpanding ruimte:	16 m ²
Gebonden buitenruimte:	53 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²

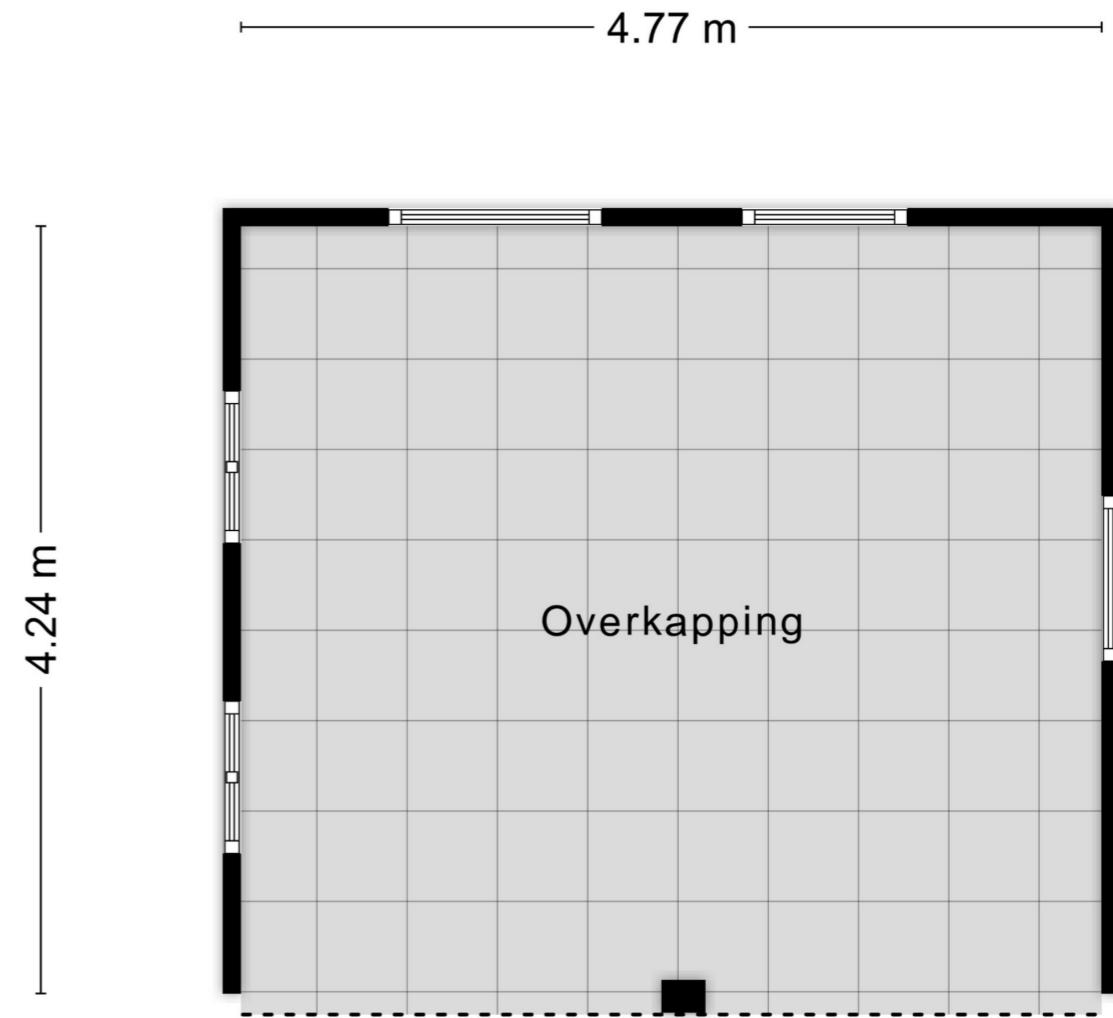


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



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 een mooie woonstraat van Waalre. Een geweldige locatie gezien de type woningen, afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

Het dorp Waalre ligt aan de zuidelijke rand van Eindhoven en voor intimi ook wel 'de groenfontein van de Kempen' genoemd. De dorpskern Den Hof ligt op een paar minuten afstand van de woning en beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen meerdere basisscholen en kinderopvang op fietsafstand (De Meent, Christoffelschool, openbare school etc.) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

De woning ligt direct aan de bossen.

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

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus en MMC. Binnen 5 a 10 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de A2, A58 en A67 richting de Randstad of Antwerpen.

Eindhoven heeft een eigen vliegveld, veel openbaar vervoer voorzieningen en voor recreatie onder andere een mooie golfbaan (Eindhovensche Golf).

Vrijstaande woning met toegangspoort, oprit, tuin, veranda, binnenzwembad, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Waalre
Sectie: B
Nummer: 3087

App. index: -

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Vrijstaande woning met toegangspoort, oprit, tuin, veranda, binnenzwembad, ondergrond en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE

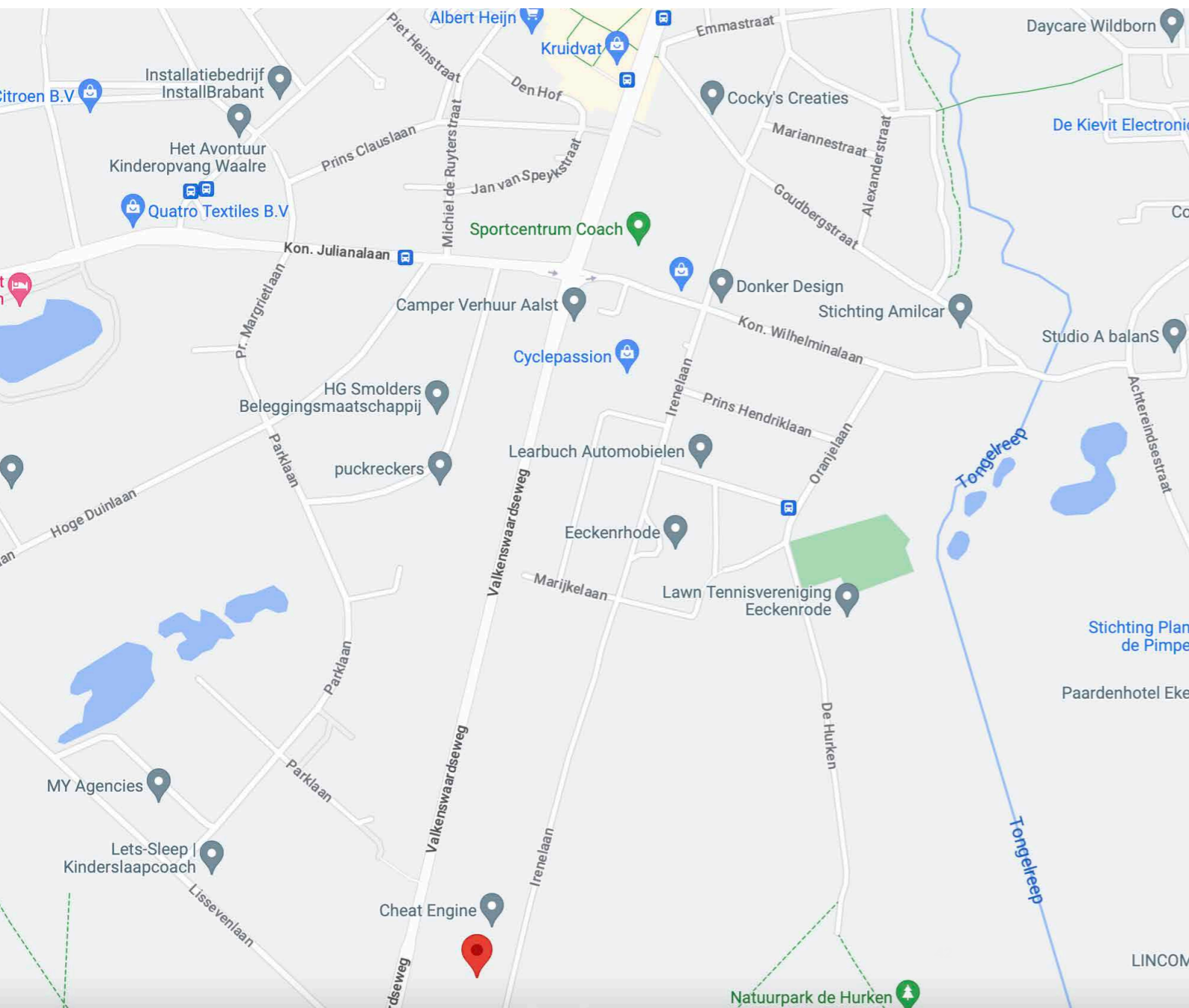
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD

Intern: Uitstekend
 Extern: Uitstekend

BUITENRUIMTE

Zeer royale tuin met diverse terrassen rondom de woning.





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

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. 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 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 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 thuis-
komen dan weet je dat
je op het juiste adres
bent. *Irene van Aken*