

# THUISKOMEN



Bergstraat 9  
5581 BL Waalre



IRENE VAN AKEN  
MAKELAARDIJ



**BERGSTRAAT 9**

Stap binnen in deze prachtig gemoderniseerde vrijstaande woning, een hedendaagse woning dat zijn oorsprong vindt in het jaar 1952. Gelegen in het hart van Waalre Dorp, op loopafstand van vele voorzieningen.

Met zorg en toewijding is deze woning volledig gerenoveerd en gemoderniseerd vanaf 2001, waarbij aandacht is besteed aan behoud van karakteristieke elementen en het toevoegen van eigentijdse voorzieningen. De recente uitbreiding van de woonkeuken in 2021 aan de achterzijde biedt nog meer ruimte en comfort.

Een van de vele pluspunten van deze woning is het riante vrijstaande bijgebouw, een veelzijdige ruimte die zich perfect leent als kantoor aan huis, een gastenverblijf of een creatieve studio.

Verrassend ruime vrijstaande woning in Waalre dorp

## KENMERKEN

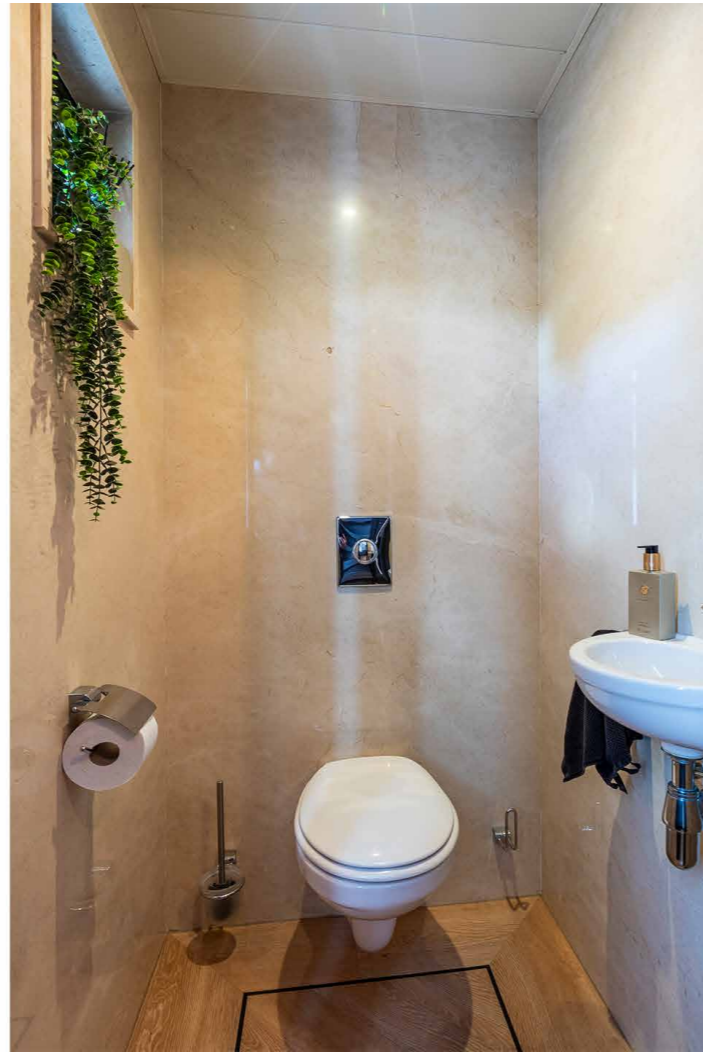
### Instap klare woning met riant vrijstaand bijgebouw

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1953
PERCEEL:	472 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	171 m <sup>2</sup>
INHOUD:	636 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak-, muur- en vloerisolatie. Isolerende beglazing.
VERWARMING:	c.v.-combiketel (2011), vloerverwarming begane grond, gas haard
WARM WATER:	c.v.-combiketel (2011)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg



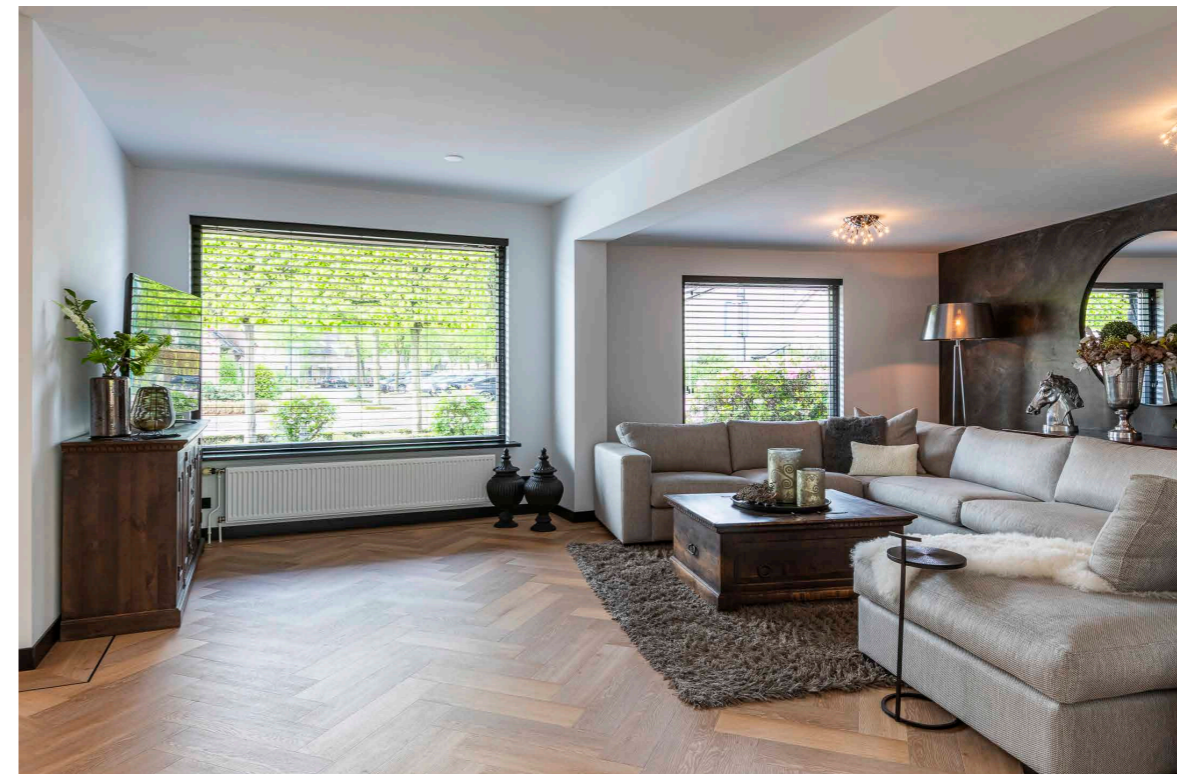
#### BIJZONDERHEDEN:

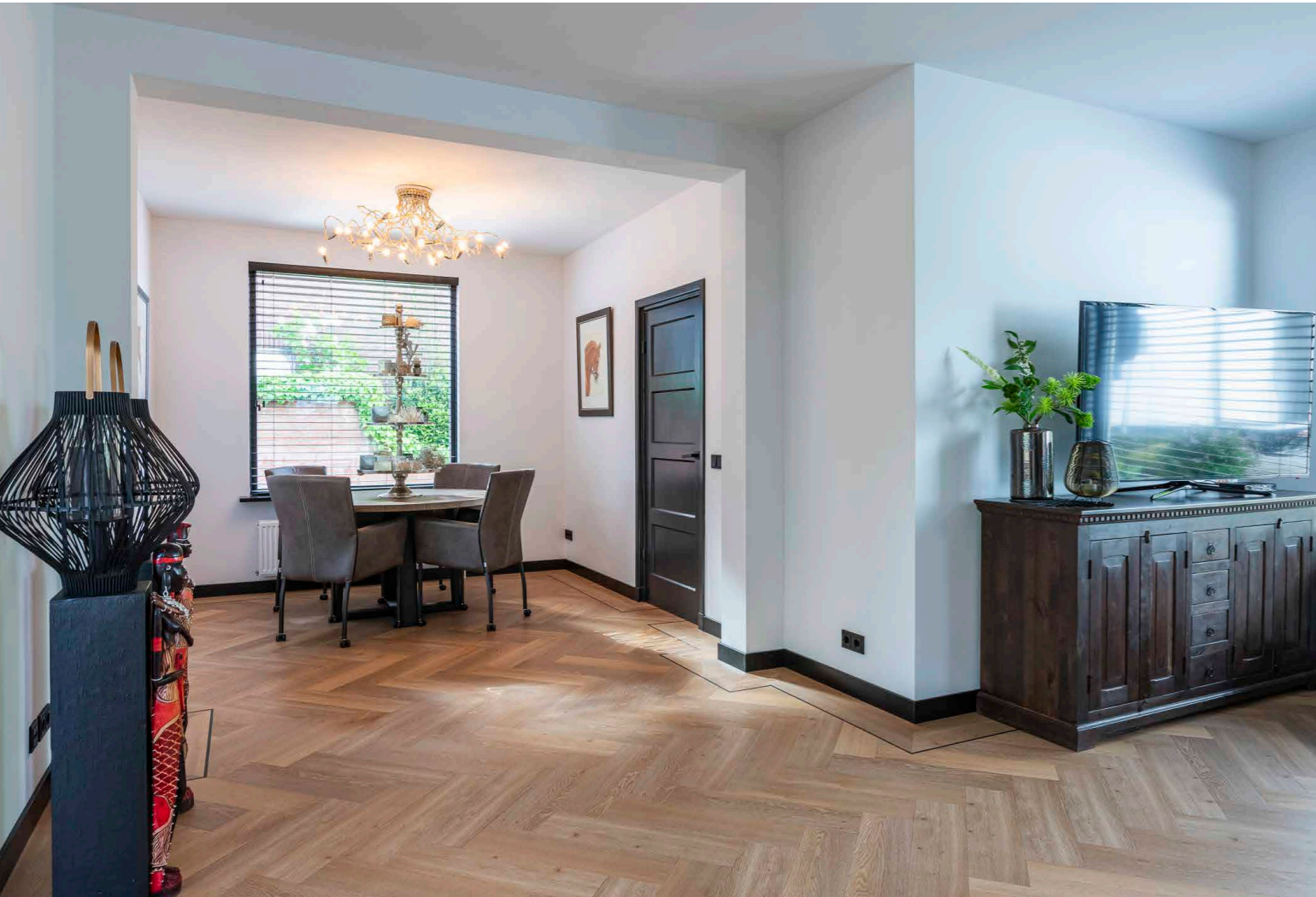
- Gelegen in Waalre Dorp, op loopafstand van diverse voorzieningen zoals winkels, de school en het bos;
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd vanaf 2001, met aandacht voor het behoud van karakter;
- In 2021 is er een riante uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd, waardoor de leefruimte (woonkeuken) aanzienlijk is vergroot en aangepast aan hedendaagse behoeften;
- Het multifunctionele bijgebouw, volledig geïsoleerd en daterend uit 2002, biedt een vele mogelijkheden, zoals kantoor aan huis, gastenverblijf of creatieve studio;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Elektrische laadpaal aanwezig;
- Airconditioning geïnstalleerd in 2021;
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Ideaal gelegen t.o.v. bedrijven uit de regio zoals ASML, HTC en MMC. Uitvalswegen naar het nationale wegennet (A2 en A67) binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met fiets, auto of openbaar vervoer;
- Aanvaarding in overleg.



Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een sfeervolle hal, voorzien van een trapopgang naar de eerste verdieping.

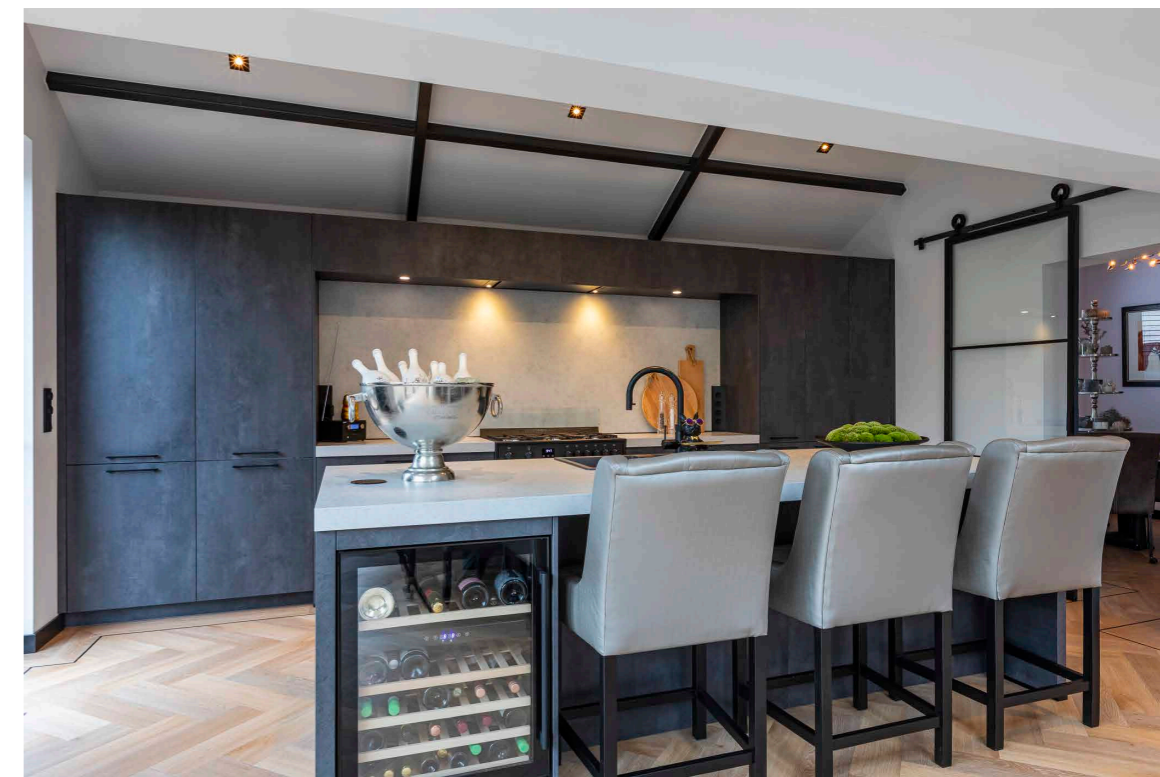
Hier bevindt zich tevens een praktische toiletruimte, een garderobe en de opstelling van de meterkast, allemaal handig geclusterd voor uw gemak.





Betreed vervolgens de ruime woonkamer, waar een smaakvolle PVC-vloer een warme sfeer creëert.

Deze gezellige ruimte kan afgesloten worden van de woonkeuken voor meer privacy of juist geopend worden voor een naadloze overgang tussen beide leefruimtes.







De woonkeuken, een ware eyecatcher, is in 2021 gerealiseerd en straalt ruimte en licht uit dankzij de overvloedige raampartijen. De lichtstraat is voorzien van een zonnescree.

Geniet van het comfort van de gashaard. De airconditioning zorgt voor verkoeling maar ook warmte in de wintermaanden.

De keuken is ontworpen met een eigentijds eiland en een aparte kastenwand, beide voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals gasfornuis met ovens, plafondafzuigunit, koelkast met vriesvak, vaatwasser, Quooker en wijnklimaatkast. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de was-apparatuur. Hiervoor is ook een mogelijkheid op zolder

De keuken is absoluut het kloppende hart van het huis om heerlijk met je gezin iedere dag samen te komen.





De keuken is absoluut het kloppende hart van het huis om heerlijk met je gezin iedere dag samen te komen.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een PVC vloer.



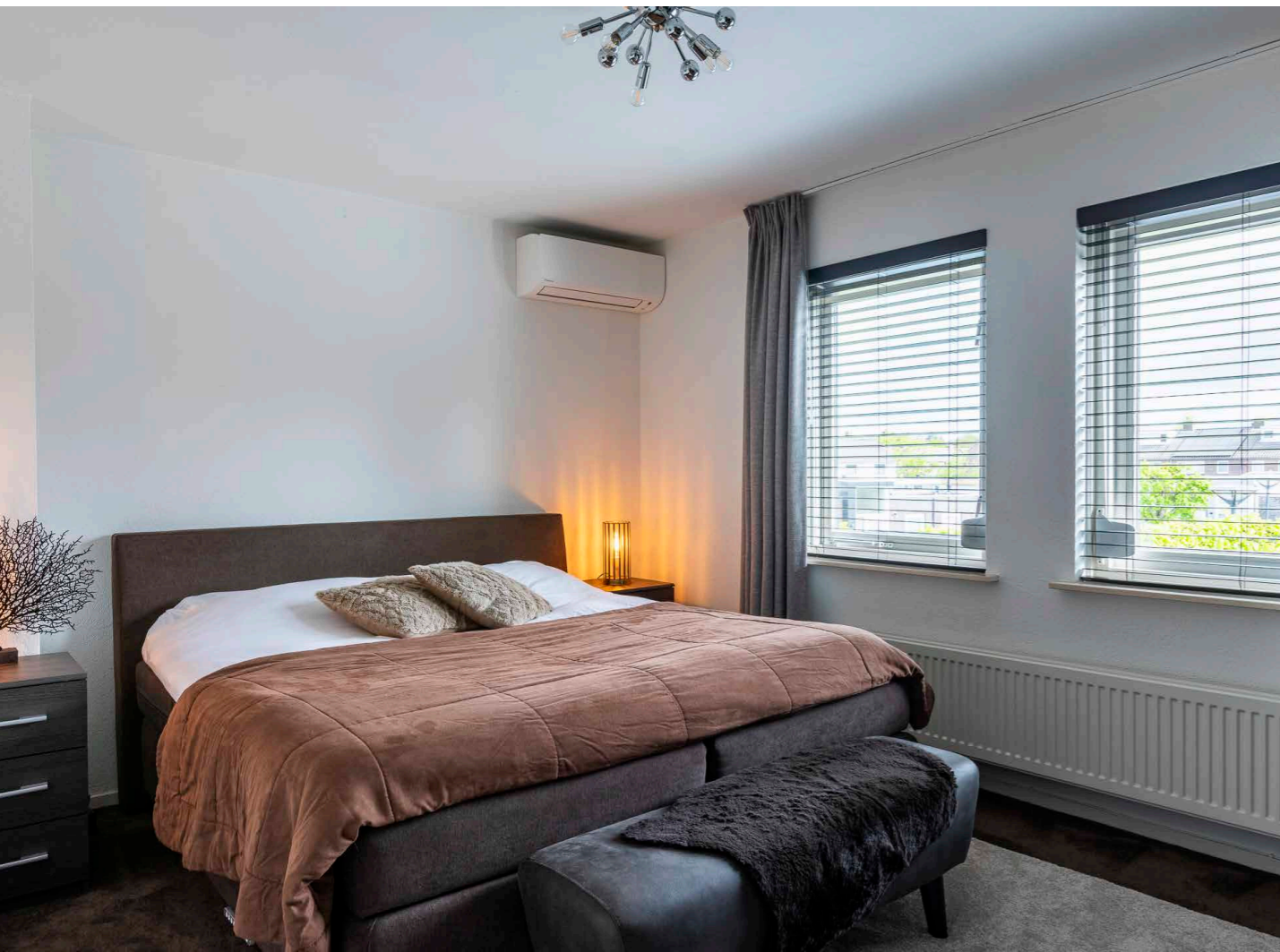


Boven aan de trap wacht u een lichte overloop, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op deze verdieping. Hier bevindt zich tevens de trapopgang naar de 2e verdieping.



Slaapkamer 1 is in gebruik als hoofdslaapkamer en is voorzien van een airconditioning.

Naast slaapkamer 1 ligt slaapkamer 2, momenteel omgetoerd tot een walk-in dressing, maar met zijn riante formaat uitermate geschikt als volwaardige slaapkamer.



De badkamer op deze verdieping is compleet met een dubbele wastafel, een douche en een ligbad.

Voor extra gemak is er een separate toiletruimte op deze verdieping.



De 2e verdieping heeft een handige voorzolder, waar de cv-ketel is geïnstalleerd en waar tevens de mogelijkheid bestaat om wasapparatuur aan te sluiten.

De zolderkamer, met een brede dakkapel die zorgt voor natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel, is perfect geschikt als extra slaapkamer. De aanwezigheid van veel kastruimte en bergruimte onder de knieschotten zorgt ervoor dat u optimaal gebruik kunt maken van de beschikbare ruimte, waardoor uw persoonlijke spullen netjes en georganiseerd kunnen worden opgeborgen.





De voortuin is zorgvuldig aangelegd met diverse beplantingen en fraai vormgegeven hagen. De leibomen geven extra privacy. De oprit (rondrij) biedt voldoende ruimte voor het parkeren van maar liefst vier auto's aan de voorzijde van de woning, wat praktisch en handig is voor het ontvangen van gasten.

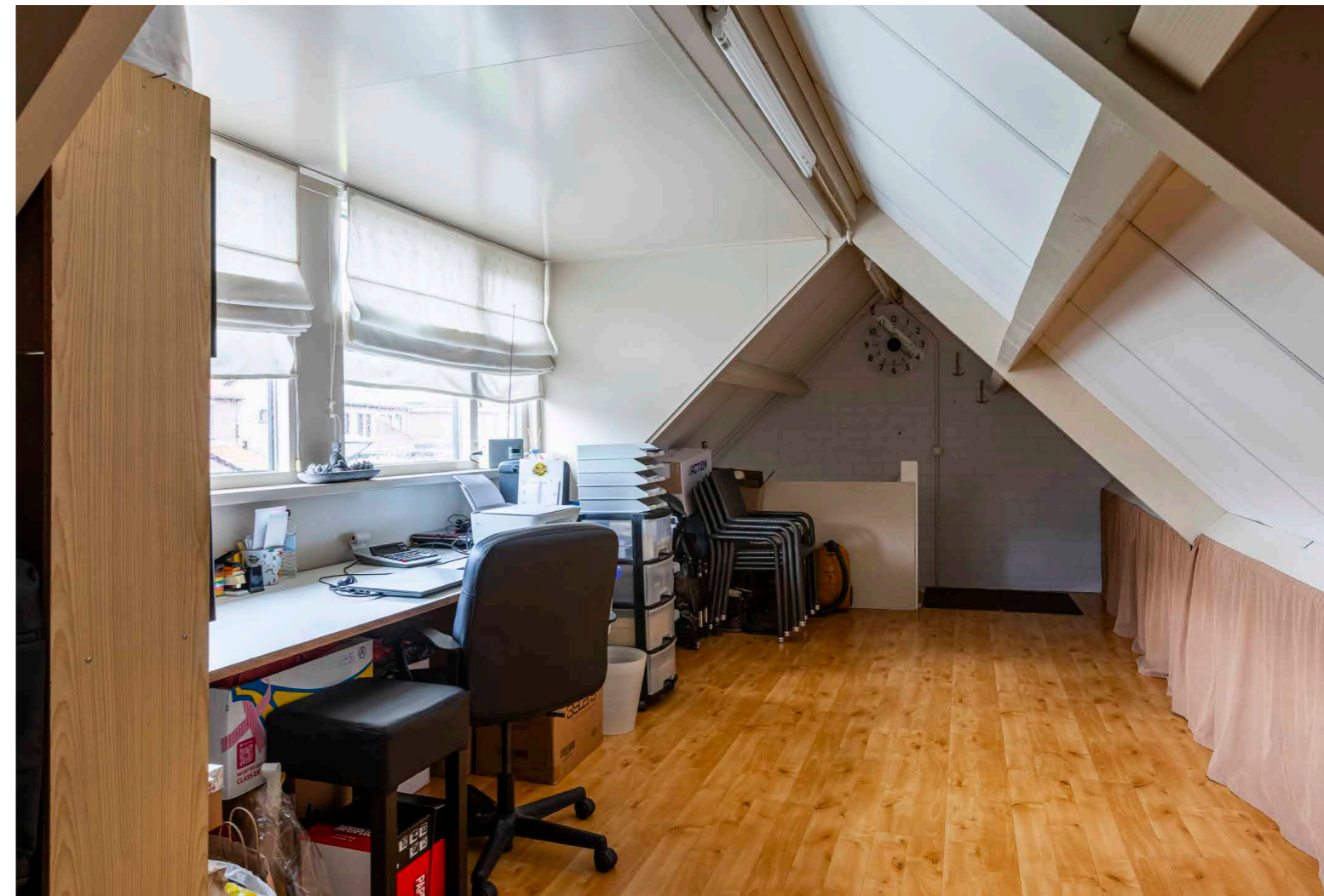
De achtertuin is eveneens verzorgd aangelegd met terrassen, plantenborders en volwassen leibomen. Uw privacy wordt optimaal gewaarborgd. Door de laagbouw aan de achterzijde is er geen inkijk in de achtertuin.





Het riant bijgebouw, gebouwd in 2002, vormt een opvallend kenmerk van de tuin en biedt talloze mogelijkheden voor gebruik. Met zijn verdieping is het ideaal als kantoor aan huis, een gastenverblijf of een creatieve ruimte. Voorzien van alle gemakken zoals elektra, gasaansluiting, een toilet en een doucheruimte, biedt dit bijgebouw een comfortabele en veelzijdige ruimte.

De aanwezigheid van een dakkapel op de verdieping zorgt voor natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel, waardoor deze ruimte nog aantrekkelijker wordt voor diverse doeleinden.





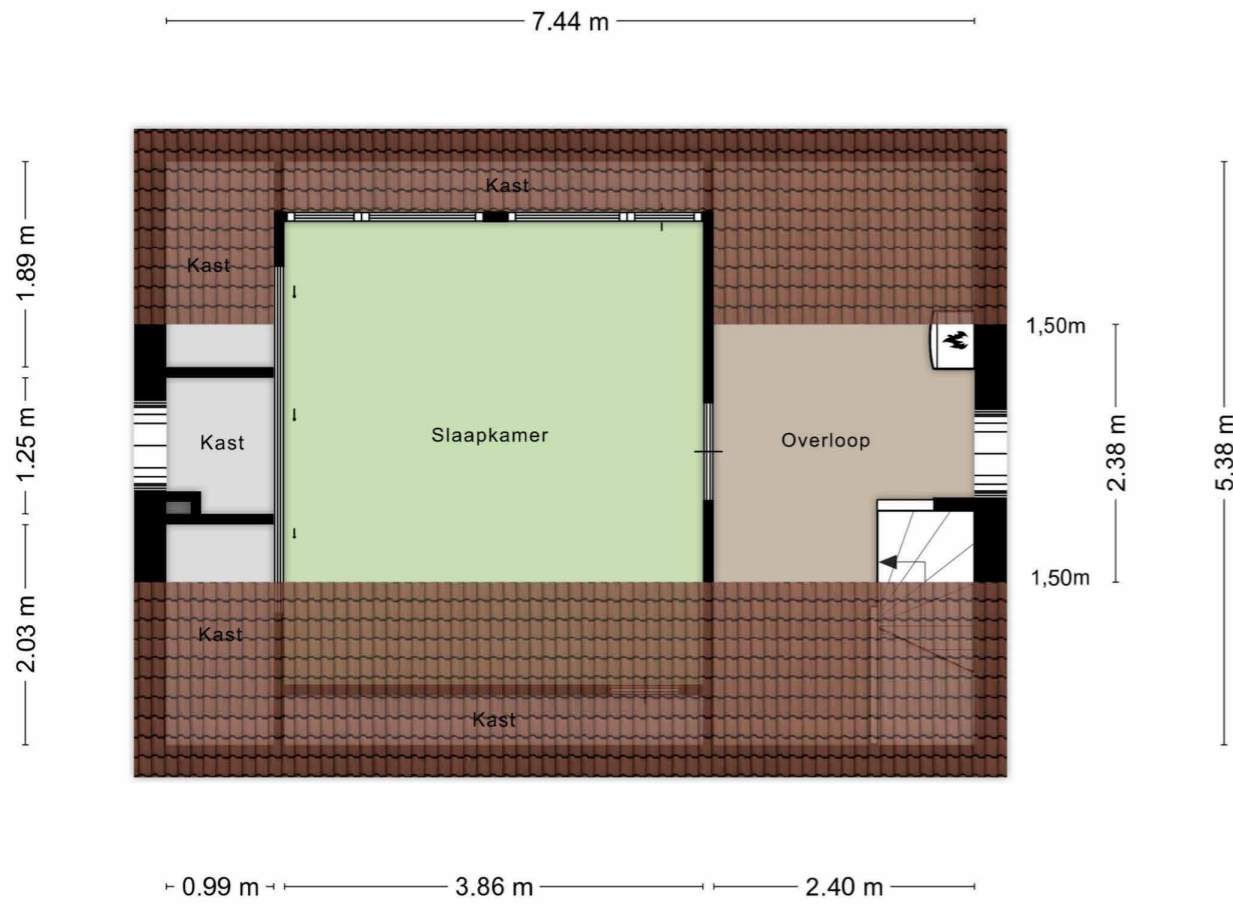
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

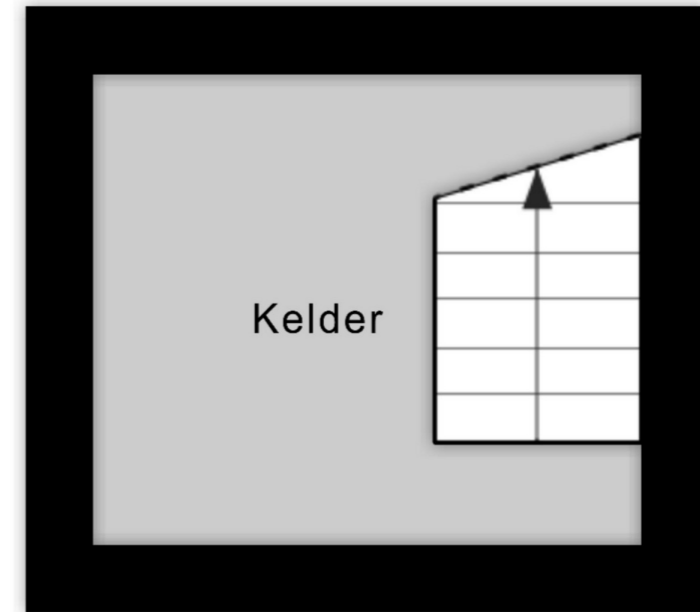
TOTALE OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte:	171 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	61 m <sup>2</sup>

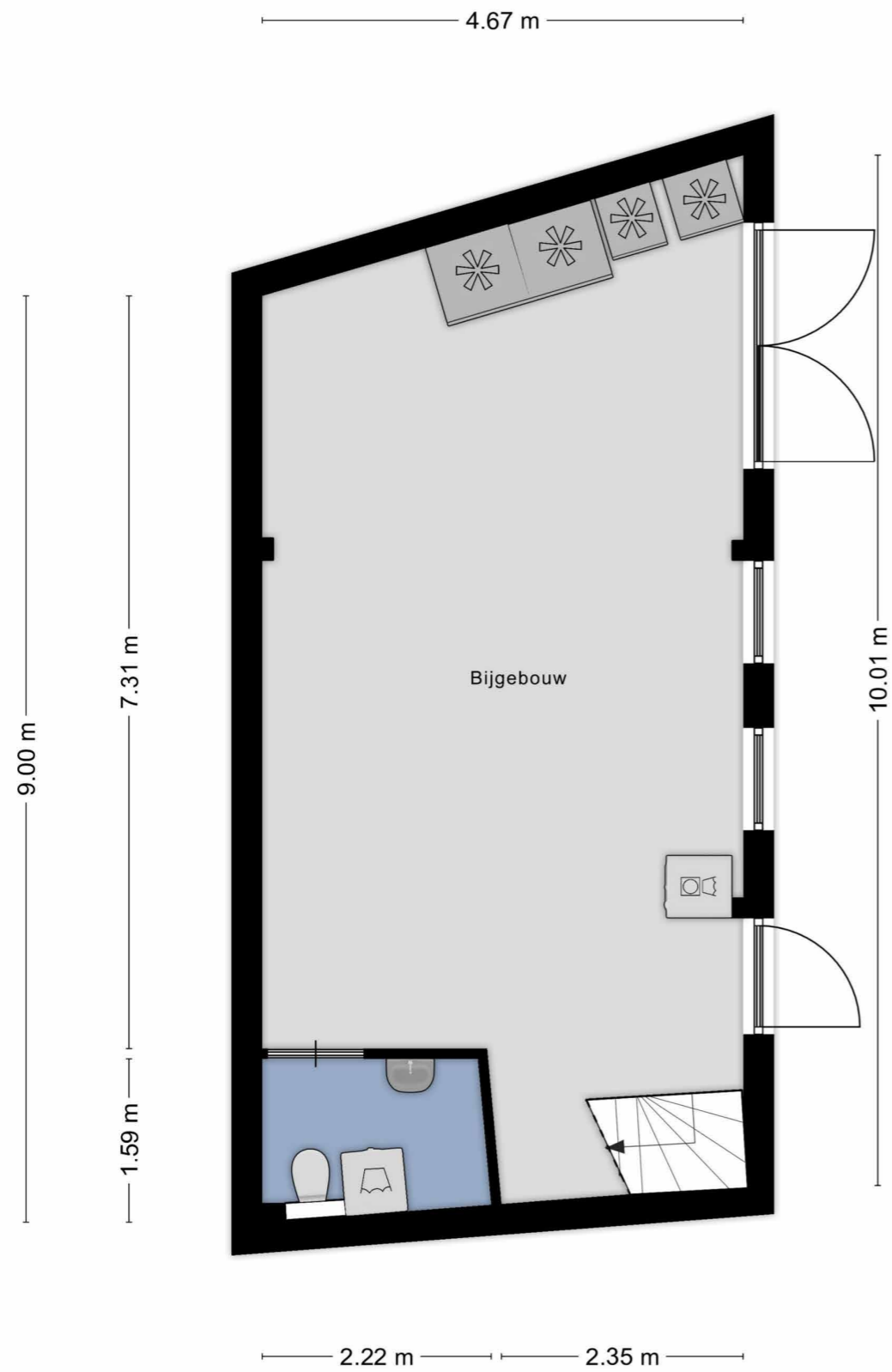


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

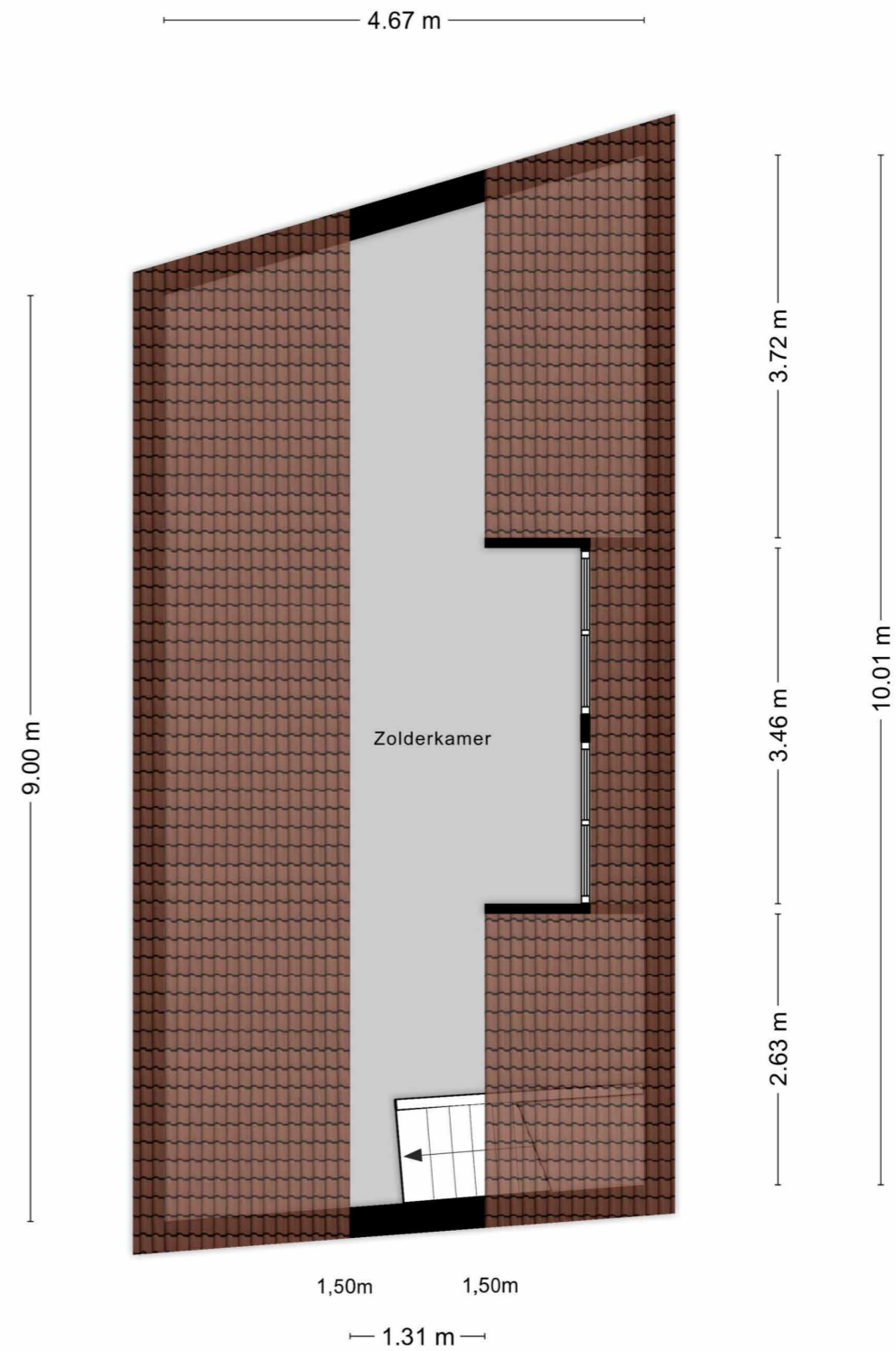
2.44 m



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



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 bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre dorp. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

De dorpskern van Waalre ligt op loopafstand 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 diverse basisscholen en kinderopvang op fiets- / loopafstand (Kindcentrum De Wilderen, opvang Betsie Boe etc.). Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

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

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC 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 en A67.

Vrijstaande woning met oprit, bijgebouw, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Waalre  
Sectie: A  
Nummer: 5674 en 5673  
App. index: n.v.t.

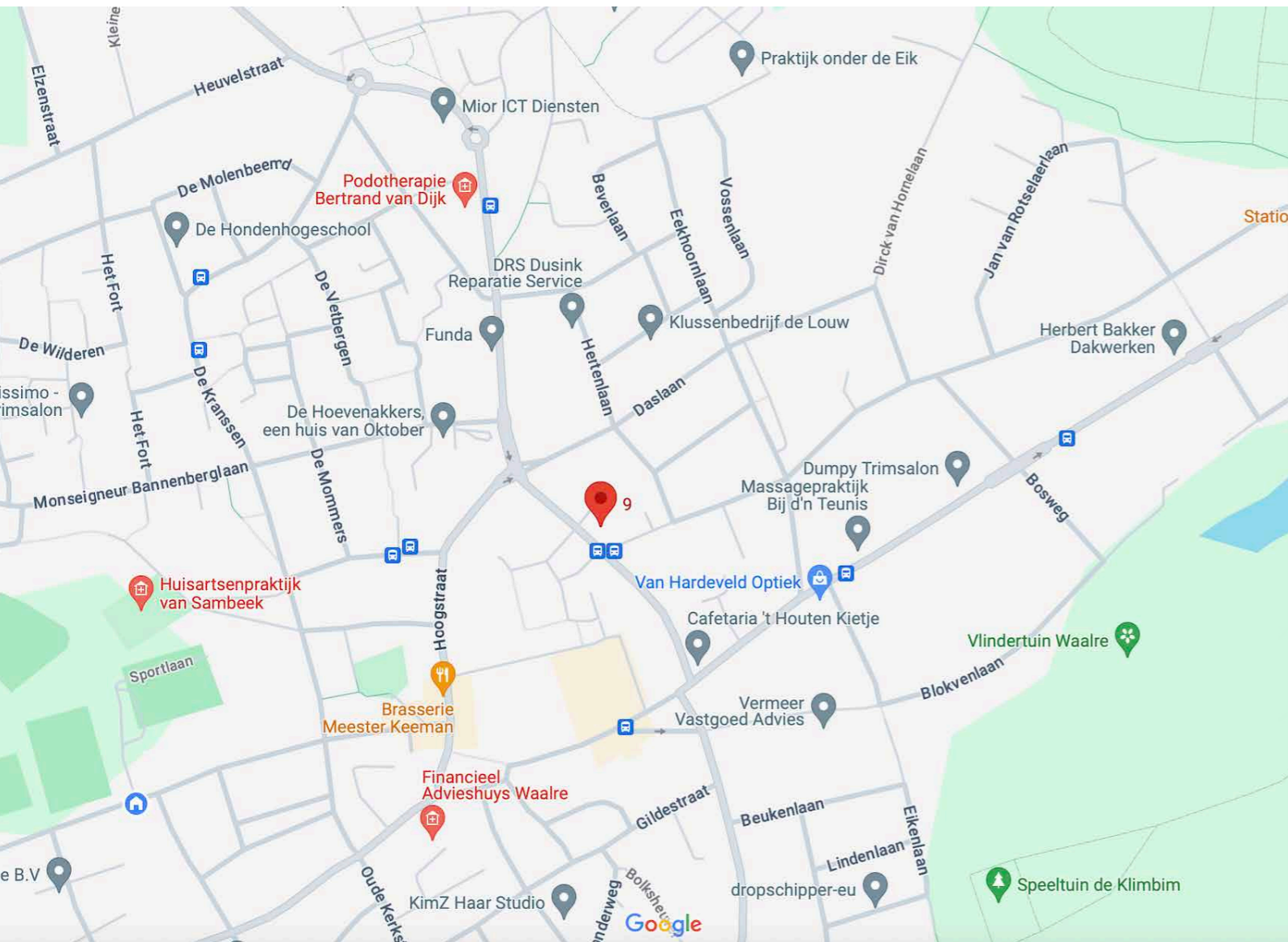
**BESTEMMING**  
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**  
Vrijstaande woning met oprit, bijgebouw, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

**MILIEU INFORMATIE**  
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**ONDERHOUD**  
Intern: Goed  
Extern: Goed

**BUITENRUIMTE**  
Diverse terrassen







## 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](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 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