

THUISKOMEN



Mgr. Bannenberglaan 7
5581 AJ Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Verzorgde
achtertuin mét
optimale privacy



MGR. BANNENBERGLAAN 7

In een rustige woonwijk in Waalre-dorp ligt deze geschakelde woning. Een frisse, instapklare woning met uitbreidingsmogelijkheden voor in de toekomst en voorzien van energielabel B. De woning heeft een prettige leefruimte op de begane grond met vernieuwde keuken (2024) en drie slaapkamers op de verdieping met hedendaagse badkamer. De originele garage is in 2017 uitgebouwd en vernieuwd. De garage is in spouw gebouwd, geïsoleerd en verwarmd. Een ruimte van maar liefst 26 m2 geschikt voor diverse gebruikdoeleinden. De tuin is verrassend diep en zeer verzorgd aangelegd. Als de woning uitgebouwd zou worden dan blijft er nog een aangename tuin over waarin je geniet van volledige privacy doordat er geen hoge bebouwing omheen aanwezig is.

KENMERKEN

Instapklare geschakelde woning in Waalre- dorp

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Geschakelde woning
BOUWJAAR:	1983
PERCEEL:	258 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	81 m ²
INHOUD:	415 m ³
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2020)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2020)
ENERGIELABEL:	Energie label B
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Frisse, hedendaagse geschakelde woning gelegen in een rustige woonwijk van Waalre-dorp;
- Het centrum en de basisschool liggen op loopafstand, alsook de bosrijke omgeving;
- Multifunctionele garage van maar liefst 26 m² ! voorzien van verwarming, elektra en isolatie;
- Energie label B;
- 14 zonnepanelen (2022) en aansluitingen t.b.v. een laadpaal;
- Keuken vernieuwd in 2024;
- 2023 meterkast volledig vernieuwd en uitgebreid;
- Verzorgde achtertuin met volledige privacy;
- Ideaal gelegen t.o.v. bedrijven uit de regio zoals ASML, HTC, MMC en de snelweg A2 en A67.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de verzorgd aangelegde voortuin en oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt ruimte voor een garderobe en hier bevinden zich de meterkast en toiletruimte. Frisse, moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Het woongedeelte is opgesteld in L-vorm. Aan de voorzijde van de woning is de zithoek gesitueerd. De vele raampartijen zorgen voor prettig lichtinval. De gehele ruimte is voorzien van een PVC vloer. Aan de achterzijde bij de keuken is voldoende ruimte om een eethoek te creëren. Vanuit hier ook toegang tot de achtertuin.

De keuken is vernieuwd in 2024 en is opgesteld in L-vorm. De keuken beschikt over diverse kasten en laden en inbouwapparatuur zoals inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi oven/ magnetron, vaatwasser en Quooker.







EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de was-/stookruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en PVC vloer. De badkamer is hedendaags betegeld en zeer verzorgd. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel met meubel.

De stookruimte is praktisch ingedeeld met aansluitingen voor was-apparatuur, opstelling c.v.-combiketel (2020)

Op de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de bergzolder. Een airconditioning geeft heerlijke verkoeling maar is tevens geschikt om te verwarmen.





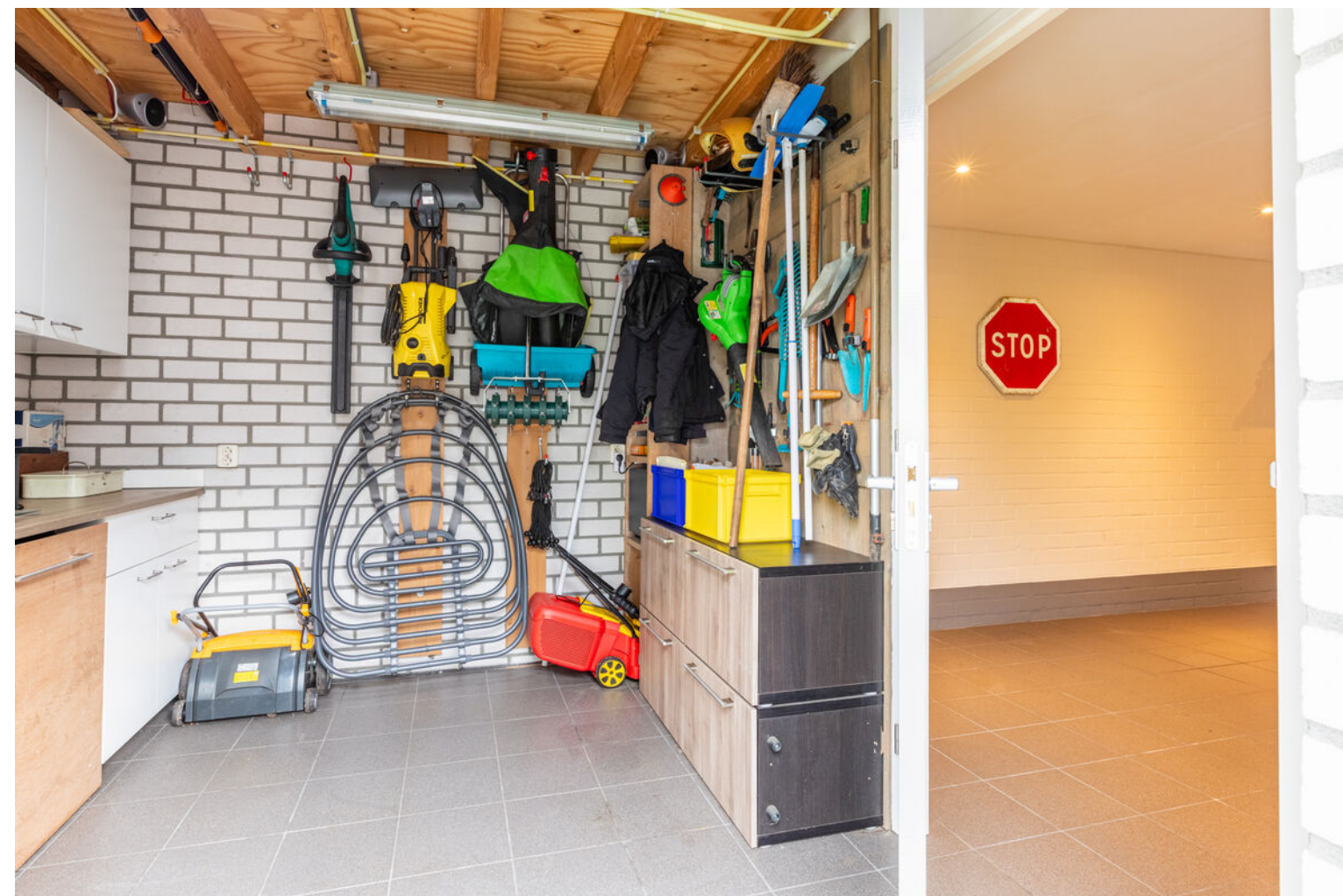


GARAGE IN BEELD

Direct aan de woning is de garage gebouwd. Deze garage is in 2017 verlengd en volledig verbouwd.

In totaal heeft deze ruimte een oppervlakte van ruim 26 m². De ruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een tegelvloer en isolatie. Door de vele aanwezige aansluitingen (verwarming en elektra) is deze ruimte vrij eenvoudig om te turnen tot extra woonruimte.

Buitenom bereikbaar of toch liever een doorgang vanuit de woning? Mogelijkheden zijn er voldoende. Tevens bevindt zich hier de omvormer t.b.v. zonnepanelen (14 stuks).



TUIN IN BEELD

De voortuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een druppelslang. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van een auto op eigen terrein. Aansluitingen voor een laadpaal zijn aanwezig.

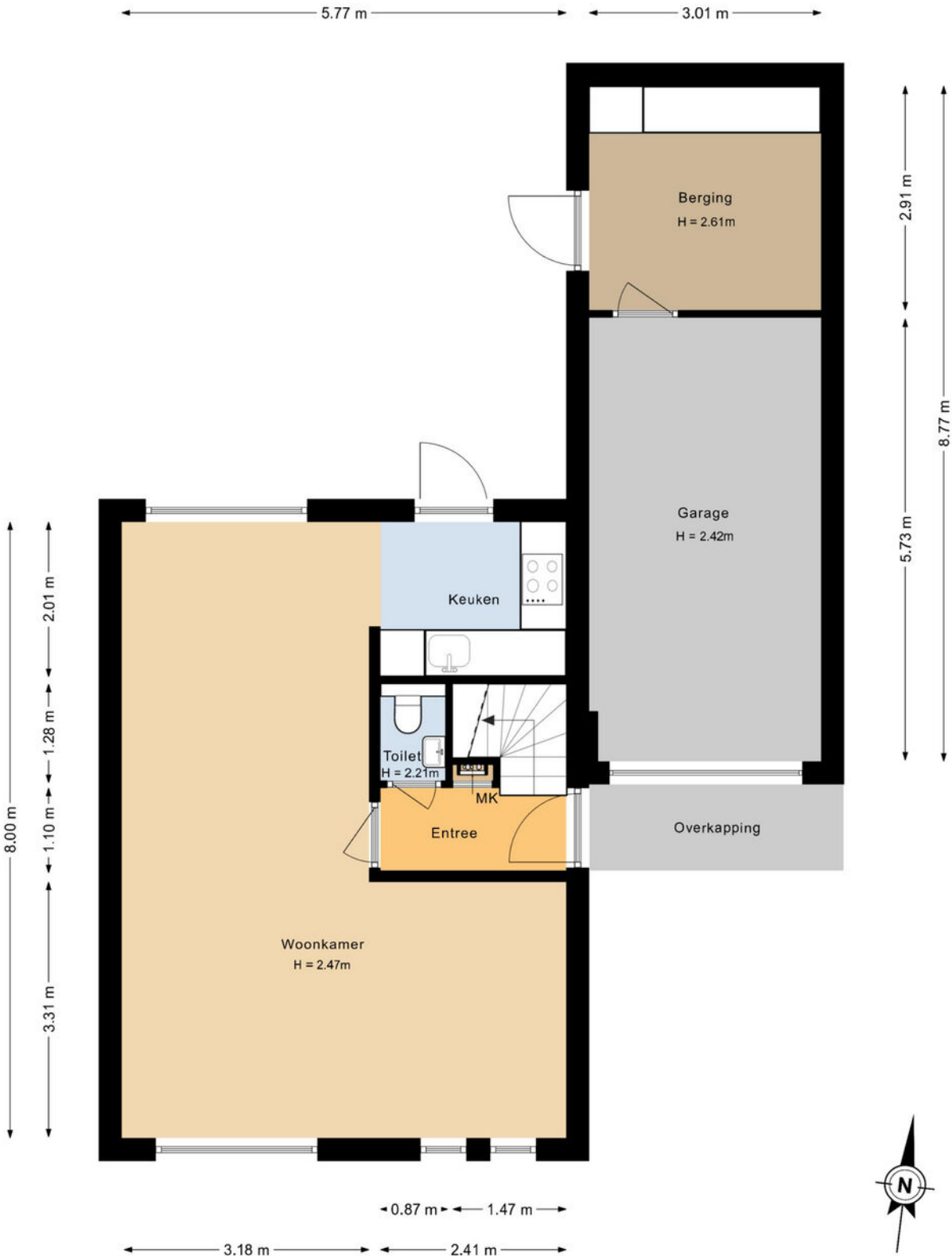
De achtertuin is verrassend diep en beschikt over meerdere terrassen. De tuin is voorzien van een gazon, diverse plantenborders en volwassen beplantingen en bomen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich bovendien een zonneluifel over de volledige breedte van het huis.







PLATTEGROND



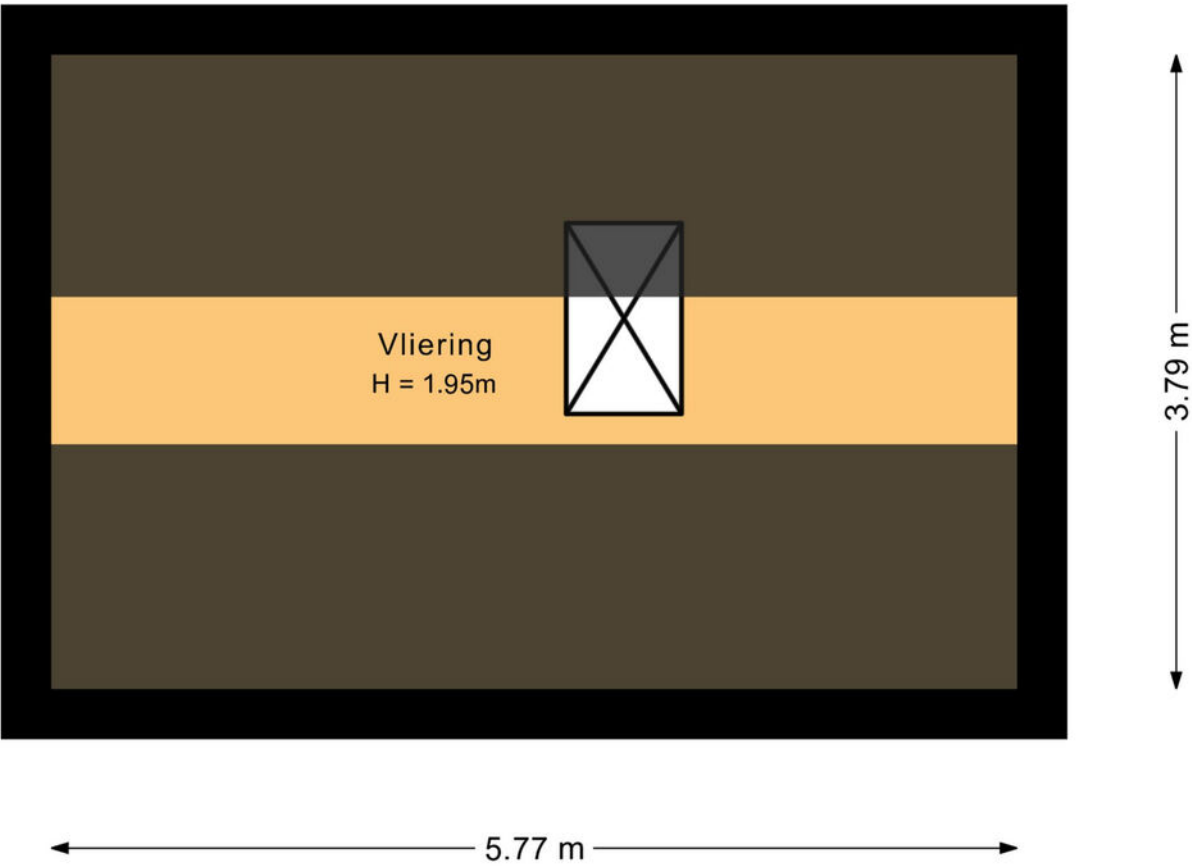
Begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

PLATTEGROND



Vliering

PLATTEGROND



Situatie

WONEN IN WAALRE

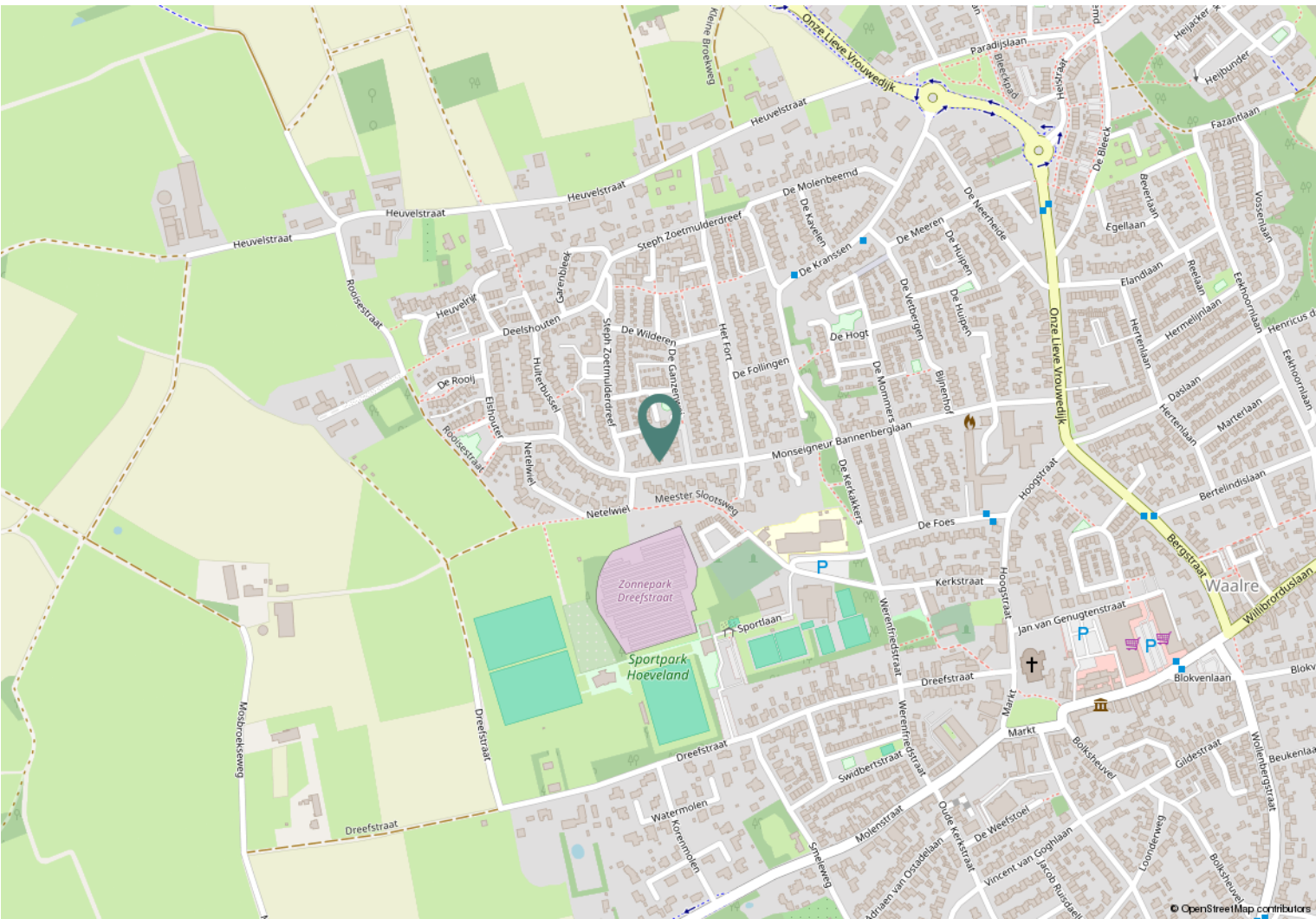
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre-dorp. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

De dorpskern van Waalre ligt op loopafstand en beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals scholen, winkels, sportvelden, horeca en openbaar vervoer.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen en kinderopvang op fiets- / loopafstand (Kindcentrum De Wilderen, Agrarisch kinderdagverblijf Betsie Boe). Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

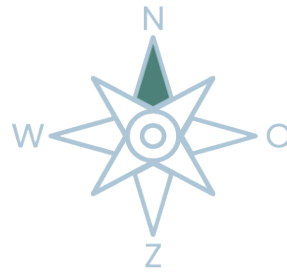
Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij De Oude Toren of het sterrenrestaurant EDEN in Waalre-dorp. In Aalst kunt u terecht bij Brasserie 't Stationskoffiehuis, Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC, binnen 5 à 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.



Gemeente: Waalre
Sectie: A
Nummer: 4164

App. index: -



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 aanvaarding, 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.

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.
Markt 14
5581 GK Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl



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 nachttjes 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 wordt 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.

NOTITIES



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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