

THUISKOMEN



Willibrorduslaan 60
5581 GG Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Verrassende
instapklare
vrijstaande
jaren 30 woning
met vele extra's





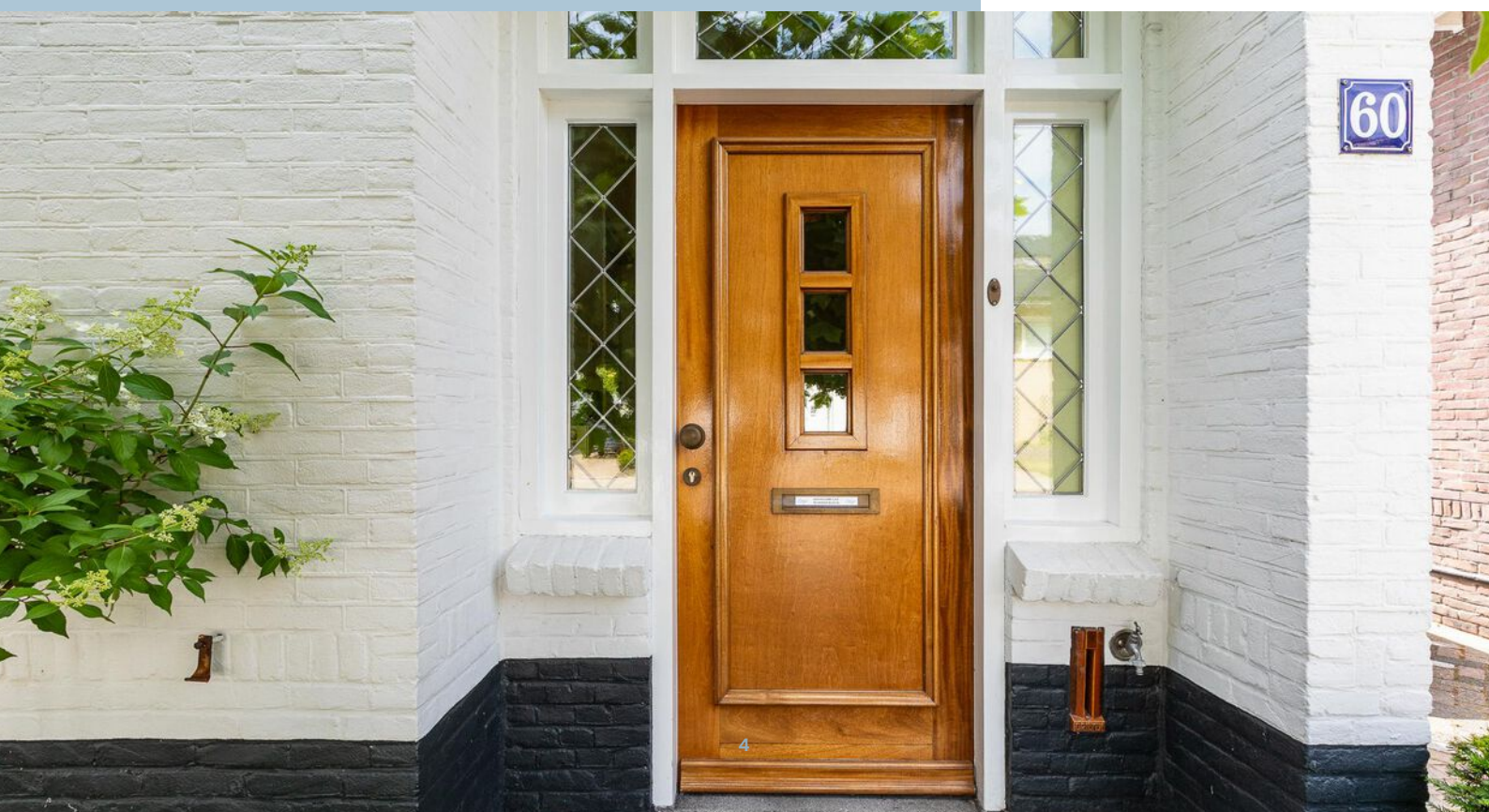
WILLIBRORDUSLAAN 60

Laat je verrassen door deze jaren 30 vrijstaande woning gesitueerd aan één van de bekendste lanen van Waalre. De karakteristieke elementen zijn behouden gebleven met de moderne touch van heden. De gehele woning heeft een hedendaagse, klassieke afwerking en is instapklaar te noemen. De woning heeft vijf slaapkamers en twee badkamers.

In de achtertuin kom je volledig tot rust in een verzorgd aangelegde tuin op het zuiden met buitenzwembad. Deze woning is absoluut een bezichtiging waard. Vanaf de voorzijde is niet goed te zien wat de woning daadwerkelijk te bieden heeft.

KENMERKEN

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1930
PERCEEL:	535 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	170 m ²
INHOUD:	686 m ³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
WARM WATER:	C.v.-ketel (2019)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Jaren 30 vrijstaande woning met karakteristieke elementen en de moderne touch van heden;
- Diepe en privacy biedende achtertuin op het zuiden. Zeer verrassend;
- Mogelijkheid van parkeren van twee auto's achter elkaar op eigen oprit;
- Stijlvolle woning met hedendaags comfort gecombineerd met jaren 30 karakter
- De woning heeft vijf (slaap)kamers en twee badkamers;
- Definitief energielabel C;
- 31 zonnepanelen, warmtepomp zwembad

BEGANE GROND IN BEELD

Bij aankomst word je direct welkom geheten door een verzorgde voortuin en een charmante entree die perfect past bij het karakter van deze jaren 30 woning.

Binnenkomend in de hal valt direct de fraaie Portugese tegelvloer op. Hier vind je ook een moderne uitgebreide meterkast, een vrolijke speelse en moderne toiletruimte, de trap naar boven en toegang tot de keuken.

De leefkeuken is werkelijk een plaatje: een warme landelijke jaren dertig sfeer gecombineerd met hedendaags comfort. De terrazzovloer met vloerverwarming zorgt voor een aangename basis. Het keukenblok in houtmotief wordt prachtig gecombineerd door een composiet werkblad. De keuken is voorzien van een Boretti gasfornuis met dubbele oven, een vaatwasser en een grote Amerikaanse koelkast.

Openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan daglicht en een directe verbinding met het gezellige zijterras.

Via de keuken is er toegang tot een manshoge kelder met charmante Koekoek – ideaal als wijnkelder of extra opslagruimte.

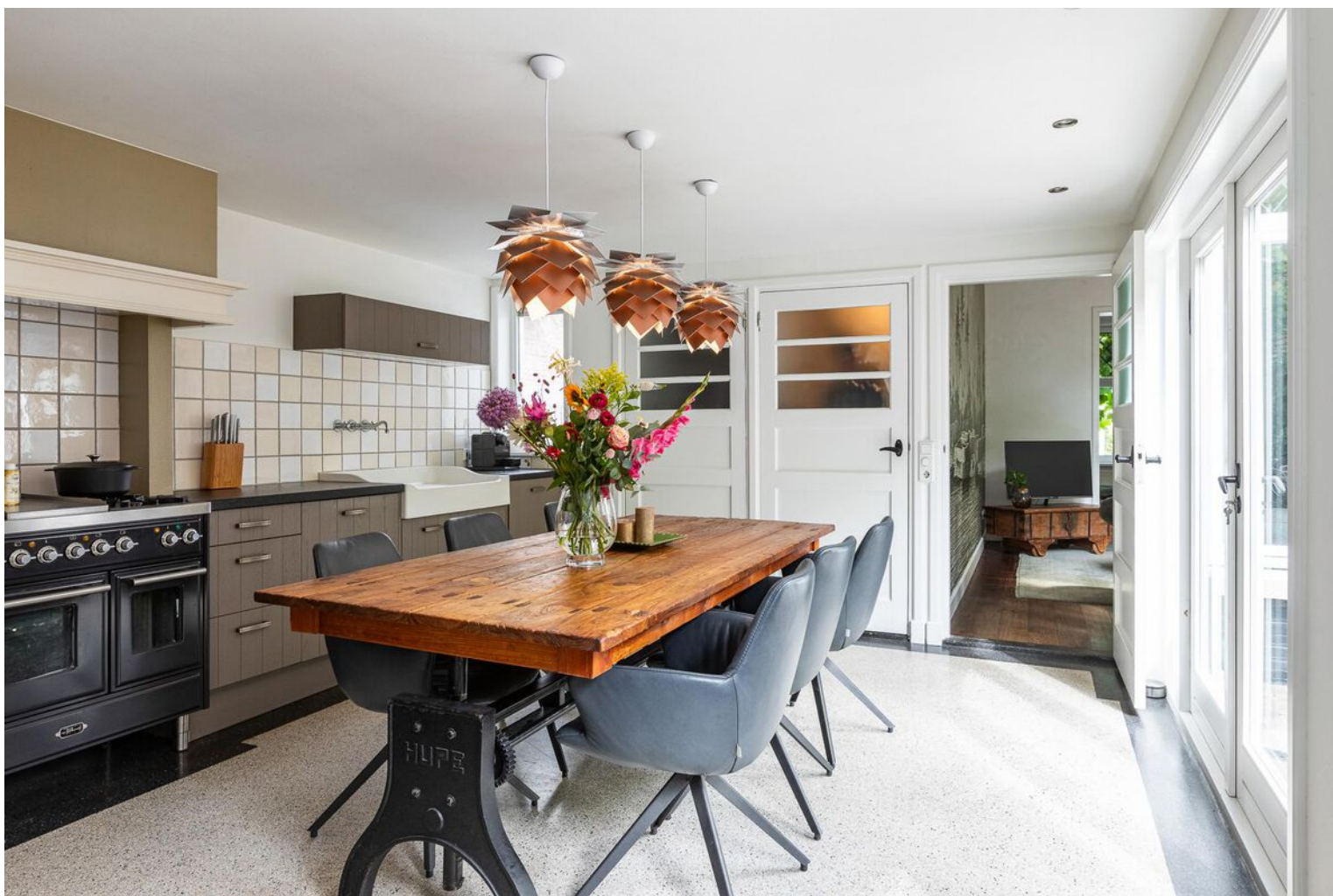
De woonkamer is bereikbaar via de keuken en bestaat uit twee gezellige compartimenten. Aan de achterzijde zorgt een groot raam en zijraam voor veel licht en zicht op de tuin; hier vind je ook een gezellige houtkachel. De voorkamer heeft een speelse erker met fraai uitzicht over de Willibrorduslaan. Bovenraampjes met glas-in-lood ramen geven deze ruimte extra karakter.

Achter de keuken leidt een tussenportaal met ramen en achterdeur naar het achterhuis. Hier vind je een ruime wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, een uitstortgootsteen en volop bergruimte. Tevens is hier de opstelling van de CV-ketel en de unit voor de vloerverwarming. Achterin bevindt zich nog een extra, ruim toilet met fonteintje en zijraam. Ook vanuit hier is er toegang tot de tuin en het terras.

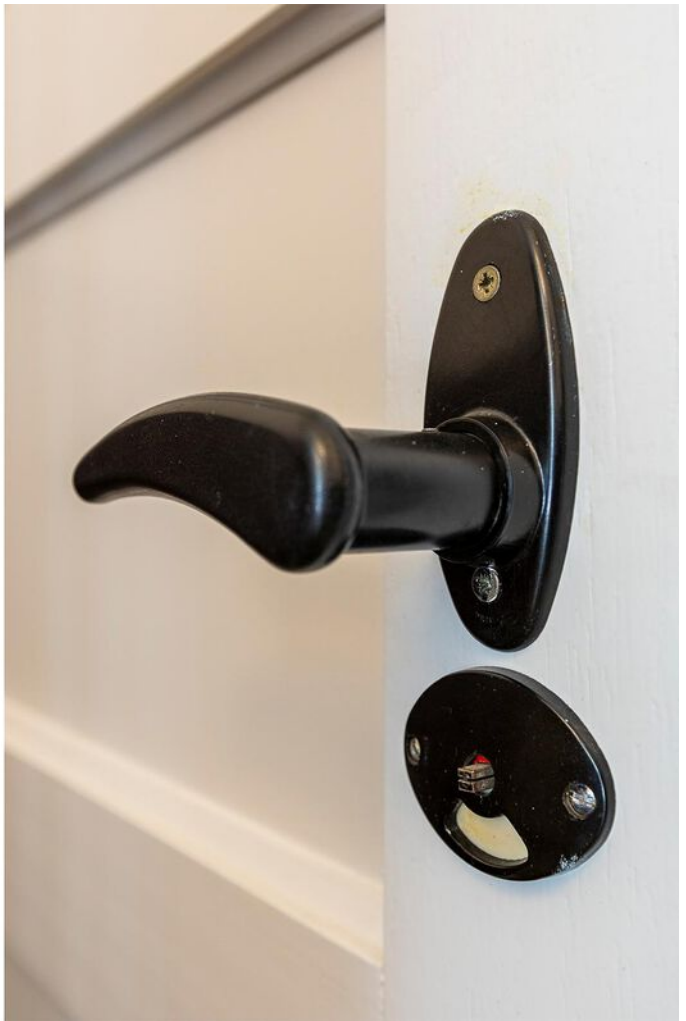
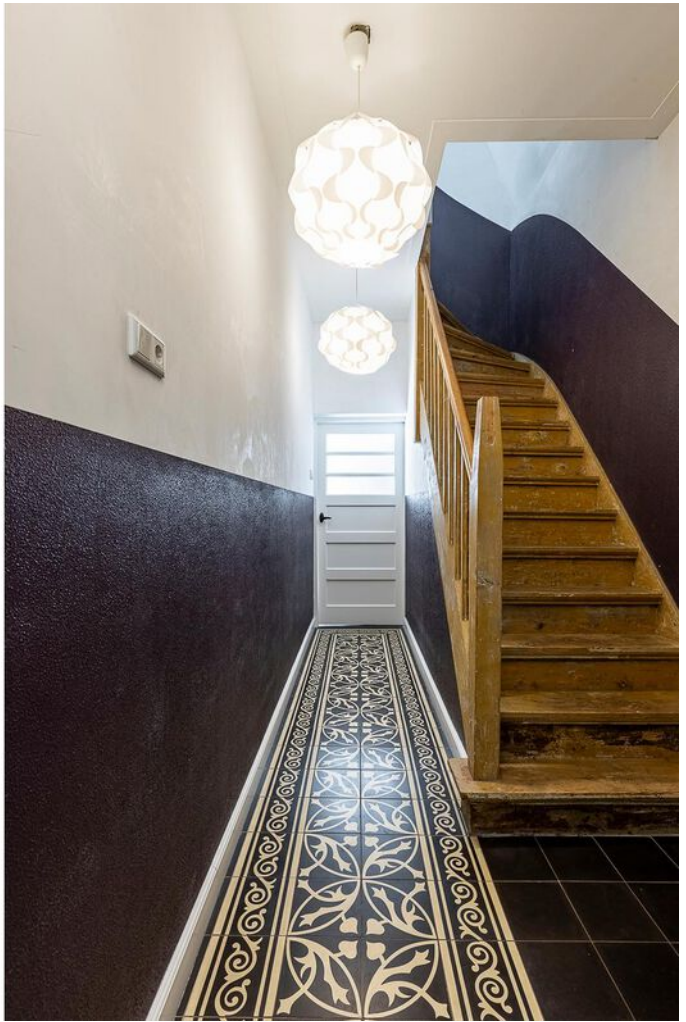
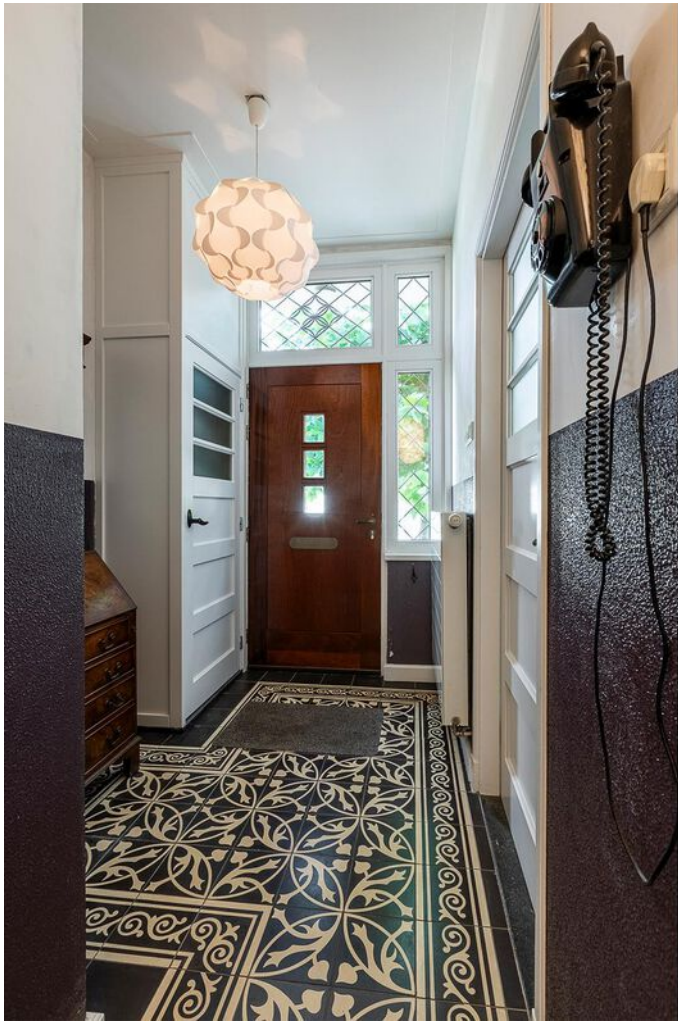














EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De eerste verdieping van deze woning is verrassend speels en ruim opgezet. Via de overloop heb je toegang tot maar liefst vijf kamers en twee badkamers. De originele houten vloer is behouden, wat bijdraagt aan de authentieke sfeer van het huis.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruim bemeten slaapkamers, beide met grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval. De zijslaapkamer, mogelijk nog ruimer, beschikt eveneens over een royaal zijraam en voelt heerlijk licht en luchtig aan.

Aan de achterzijde van de woning, boven het achterhuis, bevinden zich nog twee kamers. De eerste is een ruime slaapkamer met grote raampartijen, en daarachter ligt een vijfde kamer met diverse ramen en een eigen deur – ideaal als werkplek, kastenkamer of kinderkamer.

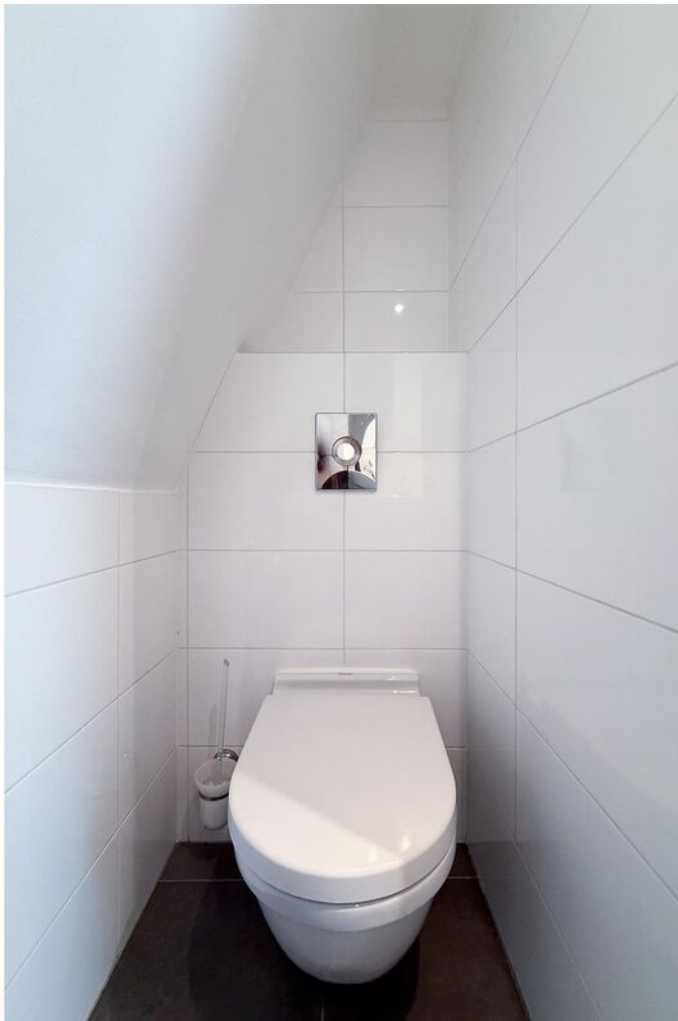
Deze verdieping beschikt over twee moderne badkamers. De eerste badkamer is stijlvol en speels ingericht, voorzien van een dubbele wastafel, een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche en een raam voor daglicht en ventilatie. De tweede badkamer is compacter, maar compleet, met een douchecabine, wastafel en toilet.

De gehele verdieping is licht en karaktervol, met overal ramen die zorgen voor een aangename sfeer.

















TUIN IN BEELD

De achtertuin van deze woning is werkelijk een droomplek. Direct grenzend aan de leefkeuken bevindt zich een royaal zijterras – perfect gepositioneerd voor de ochtend- en middagzon. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel of loungeset, ideaal voor lange zomerse avonden met familie en vrienden.

Lopen we verder naar achteren, dan komen we bij een fantastische overkapping/veranda met sfeervolle houten vloerdelen en een gezellige houtkachel. Deze plek zal ongetwijfeld uitgroeien tot de favoriete hangout van het huis – beschut, comfortabel en met een prachtig uitzicht over de rest van de tuin.

De tuin zelf is fraai aangelegd met een groot gazon, kleurrijke borders, kastanjeboom en volwassen beplanting, waardoor optimale privacy is gegarandeerd. Als absolute blikvanger is er een schitterend zwembad, dat uitnodigt tot ontspanning en verkoeling. Het buitenzwembad heeft een vernieuwde warmtepomp en technische ruimte met pomp. En alsof dat nog niet genoeg is, is er zelfs een sauna aanwezig – thuiskomen voelt hier als een permanente vakantie.

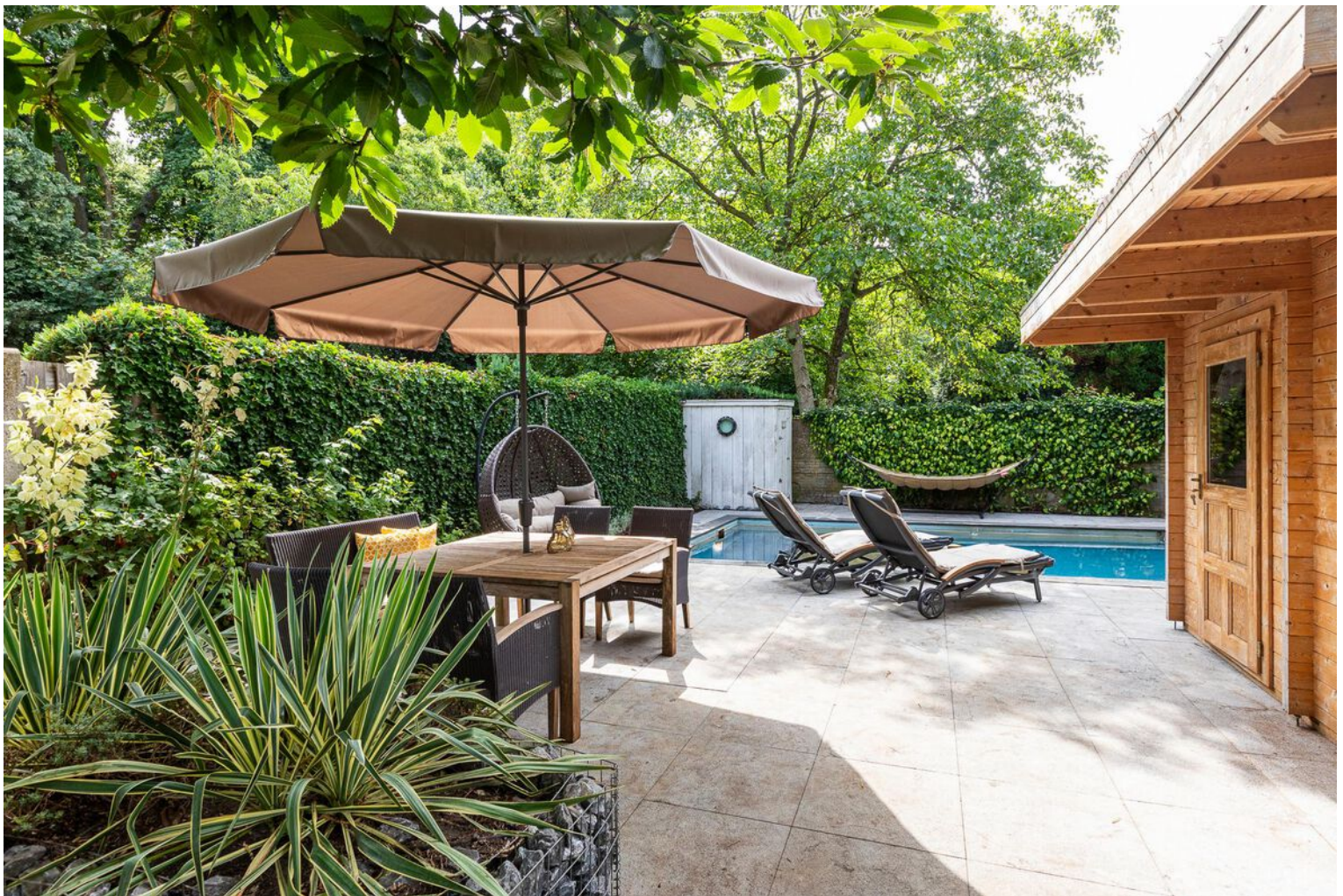
Een sproei-installatie zorgt ervoor dat het groen er altijd fris en verzorgd bij ligt, met minimale moeite.

Dubbele oprit met laadpaal en brede poort naar achtertuin

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruime dubbele oprit met voldoende plek voor meerdere auto's. De aanwezigheid van een laadpaal maakt het parkeren direct geschikt voor elektrisch rijden. Via een brede poort is er directe toegang tot de achtertuin – praktisch en ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen, een aanhanger of voor gasten die via de tuin binnenkomen.













PLATTEGROND



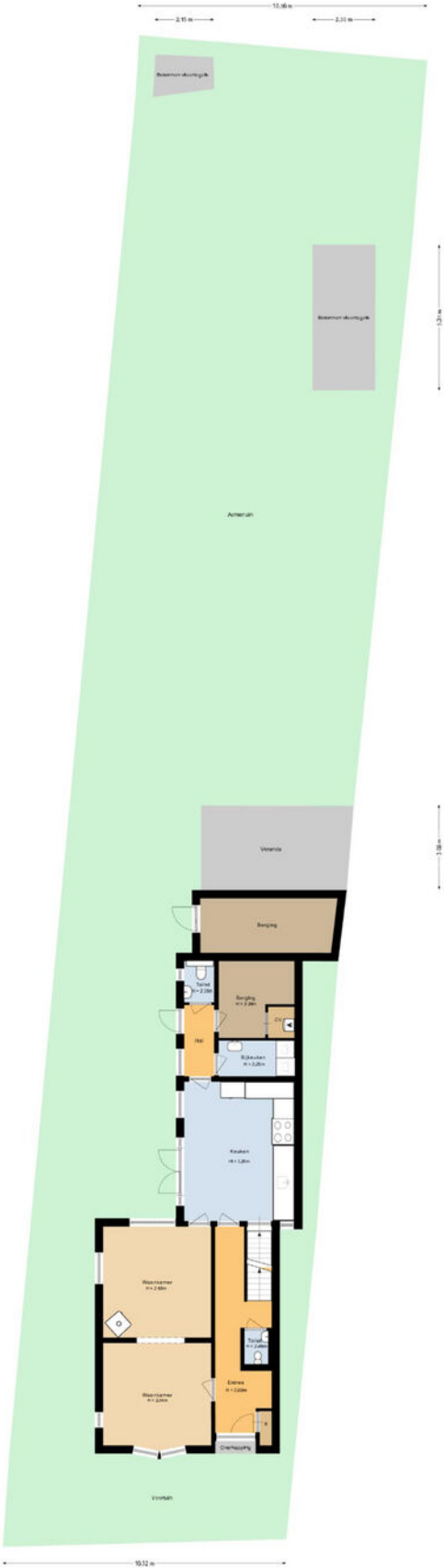
Begane grond

PLATTEGROND

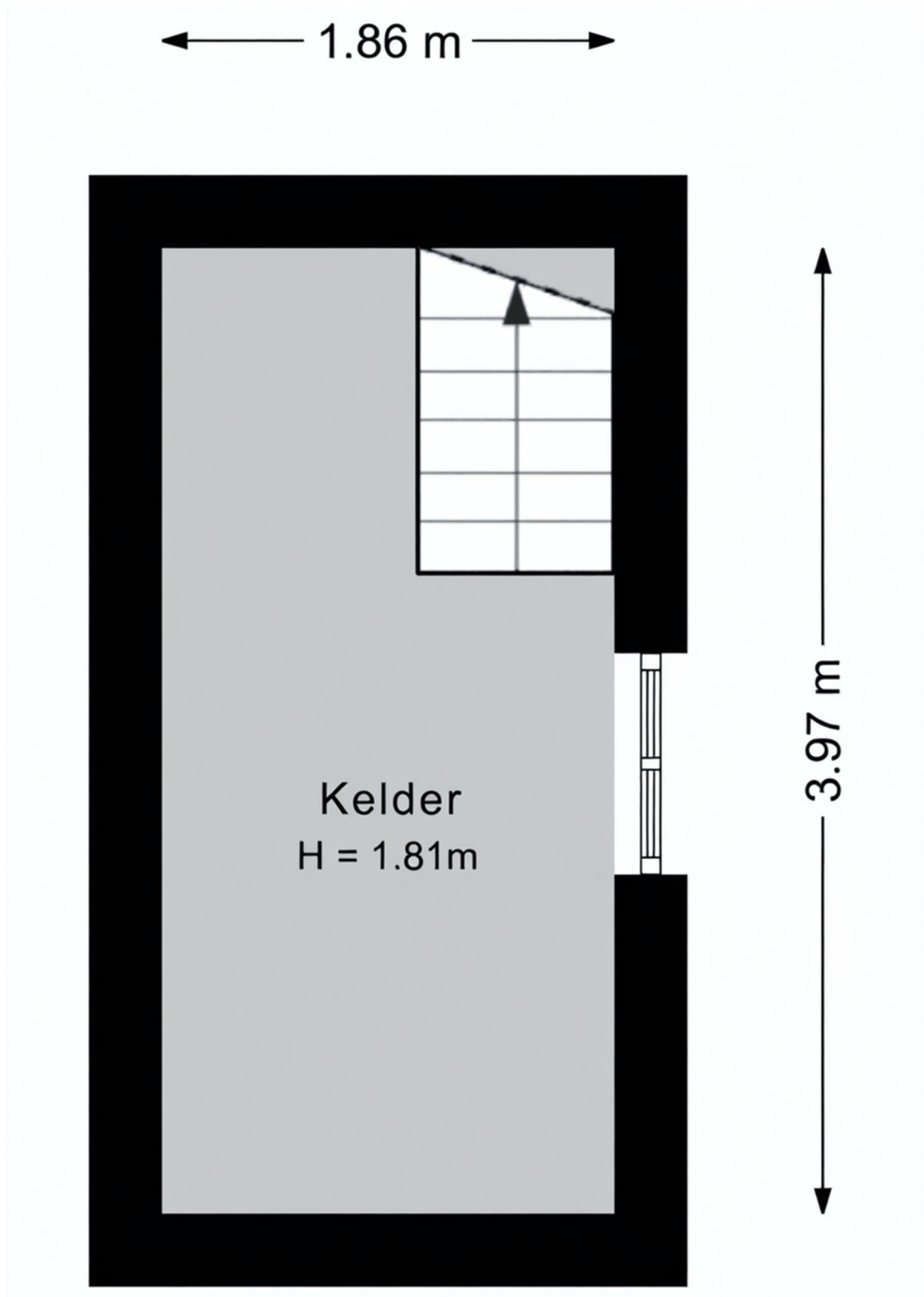


1e verdieping

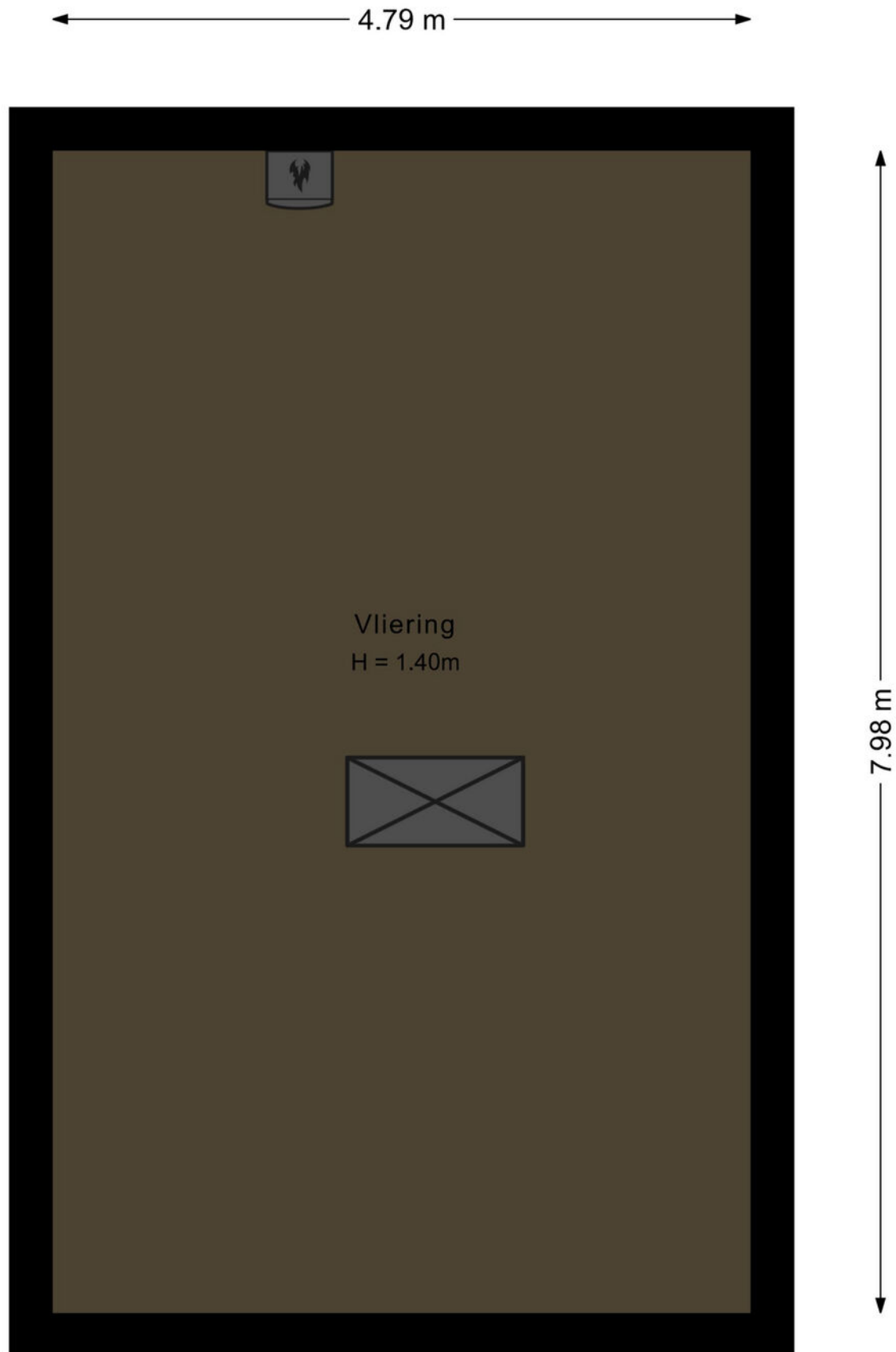
PLATTEGROND



Begane grond + tuin



PLATTEGROND



Vliering

WONEN IN WAALRE

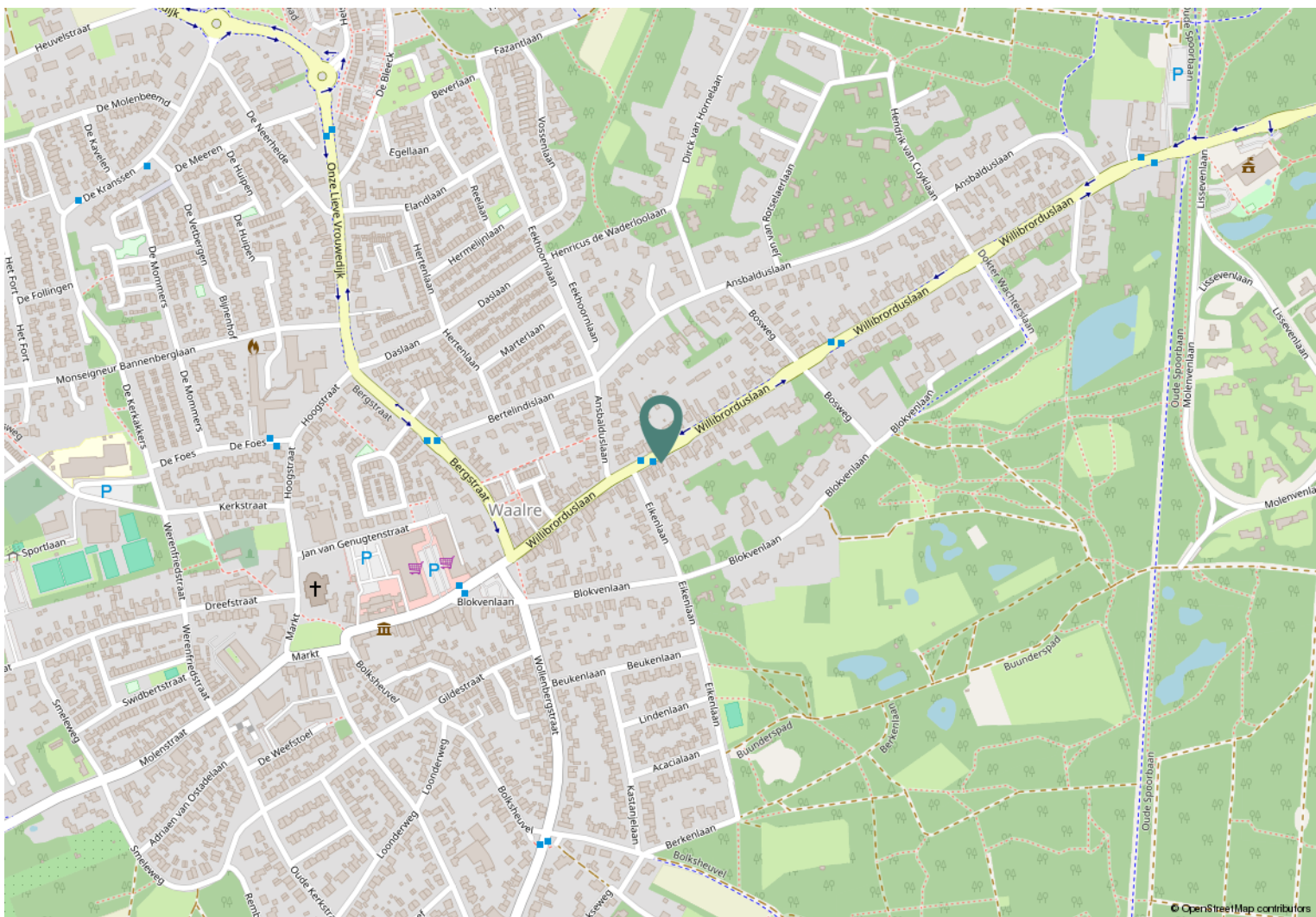
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre-dorp. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

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, opvang Betsie Boe etc.). Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

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

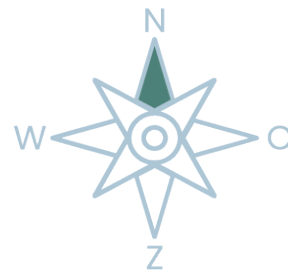
De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC, binnen 5 à 10 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.



Gemeente: Waalre

Sectie: B

Nummer: 3339



Kadastrale kaart

Uw referentie: Willibrorduslaan 60



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Waalre
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3339
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



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

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Dreefstraat 49
5581 BG 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 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.



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.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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