

THUISKOMEN



Brugbeemd 8
5581 WN Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Brede en zonnige
achtertuin.



BRUGBEEMD 8

Op een prachtige, rustige locatie staat deze werkelijk instapklare en comfortabele twee-onder-een-kapwoning.

Deze kindvriendelijke wijk ligt op loopafstand van de bossen, op steenworp afstand van waterplas De Meeris en de dorpskern. De wijk kenmerkt zich door gevarieerde architectuur met veel aandacht voor details en een hoog afwerkingsniveau.

De woning beschikt over veel ruimte met maar liefst vier slaapkamers, een werk-/hobbykamer, een inpandige garage, royale oprit, een grote leefruimte met woonkeuken en een zonnige, privacy biedende achtertuin gelegen op het zuiden.

KENMERKEN

Ruime twee-onder-een-kapwoning in gewilde woonwijk Hoogh Waalre

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	2012
PERCEEL:	335 m²
WOONOPPERVLAKTE:	169 m²
INHOUD:	687 m³
AANTAL KAMERS:	6, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.v.-kete (2012), vloerverwarming geheel
WARM WATER:	C.v.-ketel (2012)
ENERGIELABEL:	Energie label A+
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Royale en luxe twee onder een kapwoning gelegen in gewilde woonwijk Hoogh Waalre bij 'Waterplas de Meeris' in een kindvriendelijke woonomgeving op loopafstand van de bossen en dorpskern;
- Jonge woning gebouwd in 2012 welke volledig voldoet aan de huidige woonwensen. De woning is afgewerkt met hedendaagse materialen;
- Volledig geïsoleerde woning en vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De woning is voorzien van 16 zonnepanelen;
- Schilderwerk buitenzijde 2024;
- Zeer verzorgd aangelegde voor- en achtertuin (is achterom bereikbaar via de poort);
- Royale oprit welke ruimte biedt voor het parkeren van meerdere auto's;

BEGANE GROND IN BEELD

Via de fraai aangelegde, ruime voortuin bereiken we de oprit met plek voor wel drie auto's. Nog vóór binnenkomst voelt het geheel verzorgd en uitnodigend. Binnen wordt dat gevoel meteen bevestigd: de hal is speels, licht en ruim, met een uitgebreide meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer en inpandige garage.

De woonkamer is zonder twijfel een van de grootste troeven van deze woning. Zodra je binnenstapt, word je omarmd door veel licht en een prettige lay-out van de ruimte. Aan de achterzijde zorgen de hoge ramen en openslaande deuren voor een prachtige lichtinval én een direct zicht op de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich het ruime zitgedeelte, opnieuw met grote raampartijen en openslaande deuren.

De sfeervolle gashaard vormt een warm middelpunt. De houten vloer met vloerverwarming geeft de ruimte een comfortabel, huiselijk karakter, terwijl in het eetgedeelte en de keuken een praktische en moderne tegelvloer met vloerverwarming ligt. Een trapkast biedt extra bergruimte.

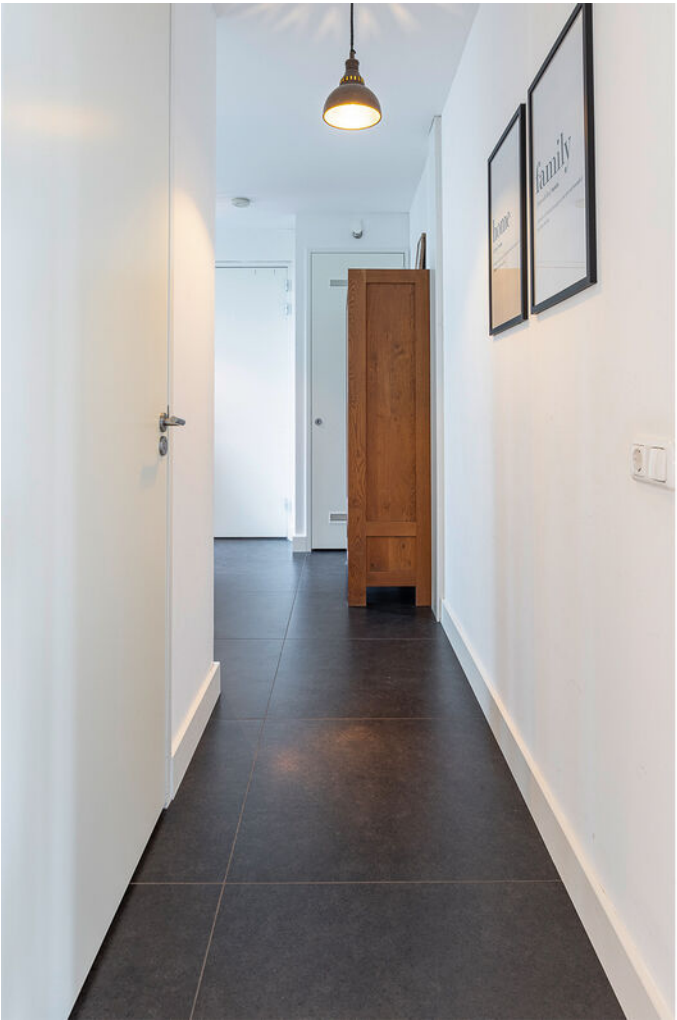
De open keuken sluit perfect aan op het eetgedeelte en is uitgevoerd in een moderne landelijke en tijdloze stijl.

De keuken beschikt over vele laden en kasten en is uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur zoals een extra brede inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-magnetron.









EERSTE VERDIEPING IN BEELD

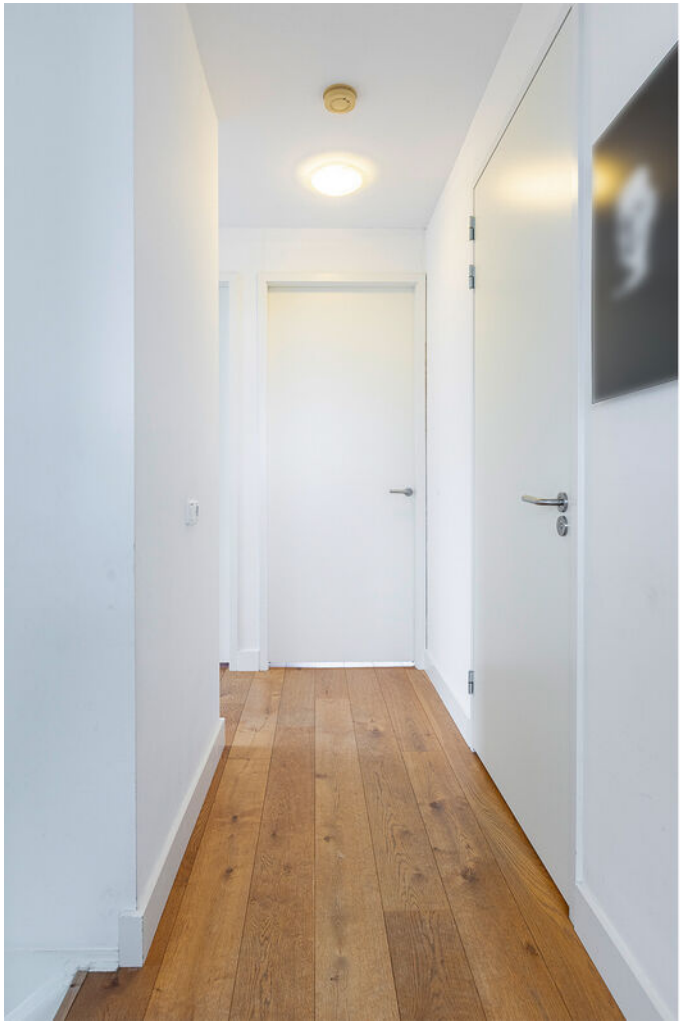
De eerste verdieping is voorzien van dezelfde warme houten vloer met vloerverwarming als beneden. De ruime overloop met groot zijraam zorgt voor een prettige lichtinval en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning en beschikt over een ruime inloopkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben grote raampartijen en zicht op de achtertuin.

De badkamer is modern en tijdloos en voorzien van een dubbele wastafel (met wastafelmeubel), ligbad en een inloopdouche.







TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping is indrukwekkend ruim en hoog. De grote voorzolder doet eerder aan als een volwaardige werk- of hobbykamer, met daarnaast nog eens veel bergruimte. Aan de achterzijde ligt een speelse en lichte slaapkamer met dakkapel.

Daarnaast is er een technische ruimte met cv-installatie en aansluitingen voor wasmachine en droger. Desgewenst kan op deze verdieping nog een extra slaapkamer worden gecreëerd.





TUIN IN BEELD

De brede, zonnige achtertuin is heerlijk beschut en is gelegen op het zuiden. De combinatie van terras, gazon, borders en onderhoudsarme aanleg zorgt voor een aantrekkelijke en gebruiksvriendelijke buitenruimte. Via de achtertuin is er middels een poort toegang tot het achtergelegen openbare parkeerterrein.

De garage beschikt over twee brede openslaande deuren, een mooie tegelvloer en een praktisch keukenblok. Via de achterdeur is er directe toegang tot de tuin.

De voortuin is eveneens verzorgd aangelegd. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.







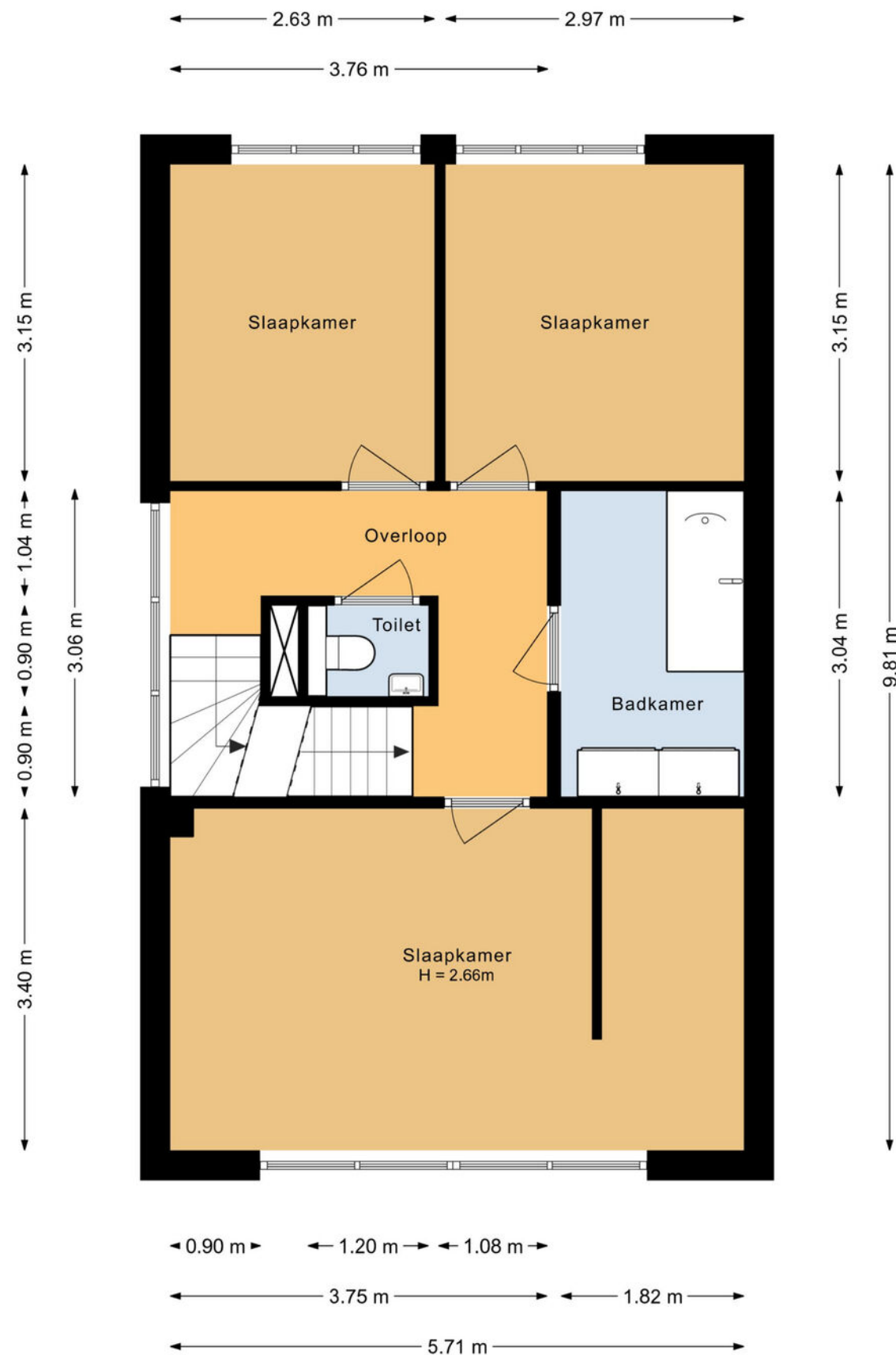


PLATTEGROND



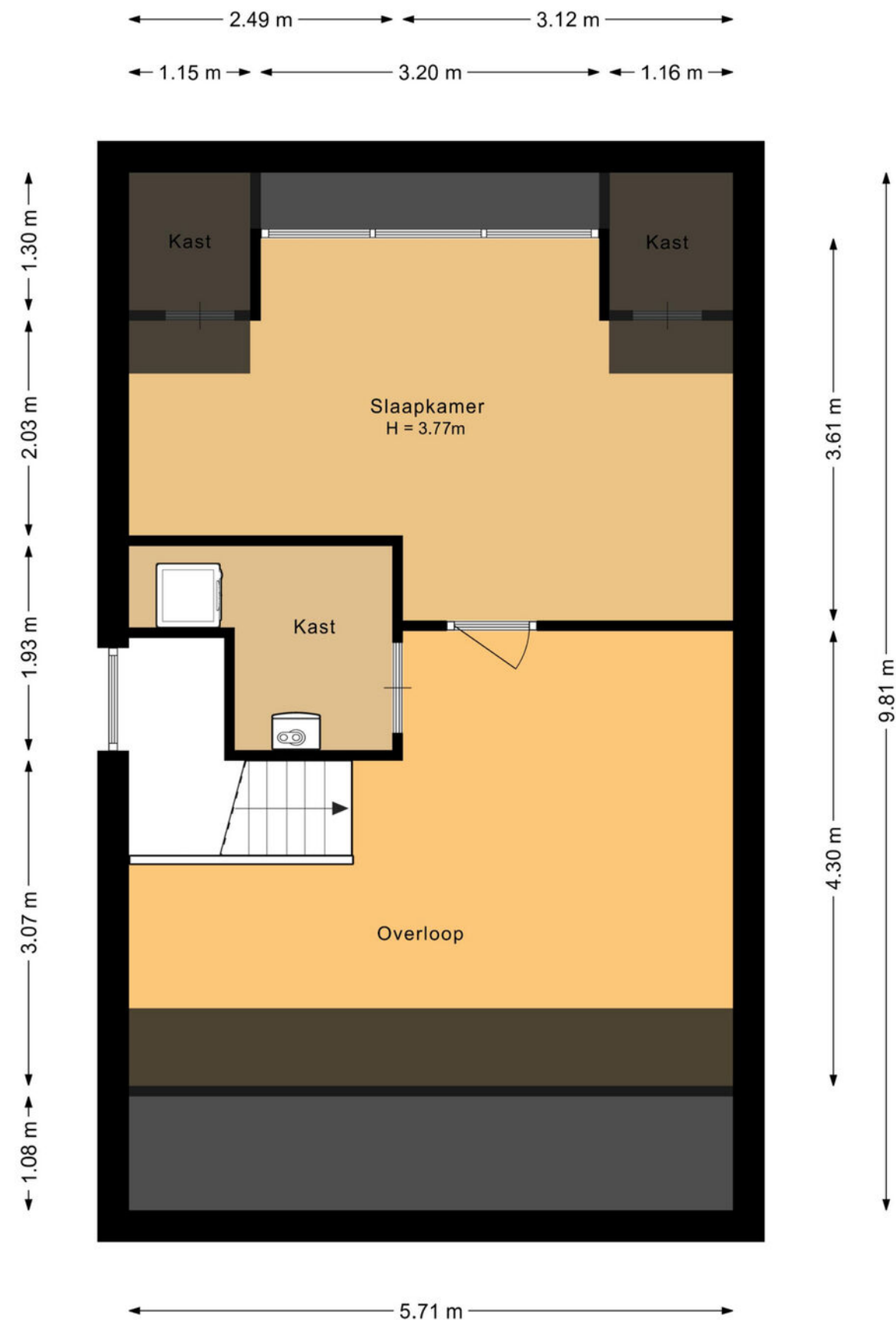
Begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

PLATTEGROND



2e verdieping

PLATTEGROND



Begane grond + tuin

WONEN IN WAALRE

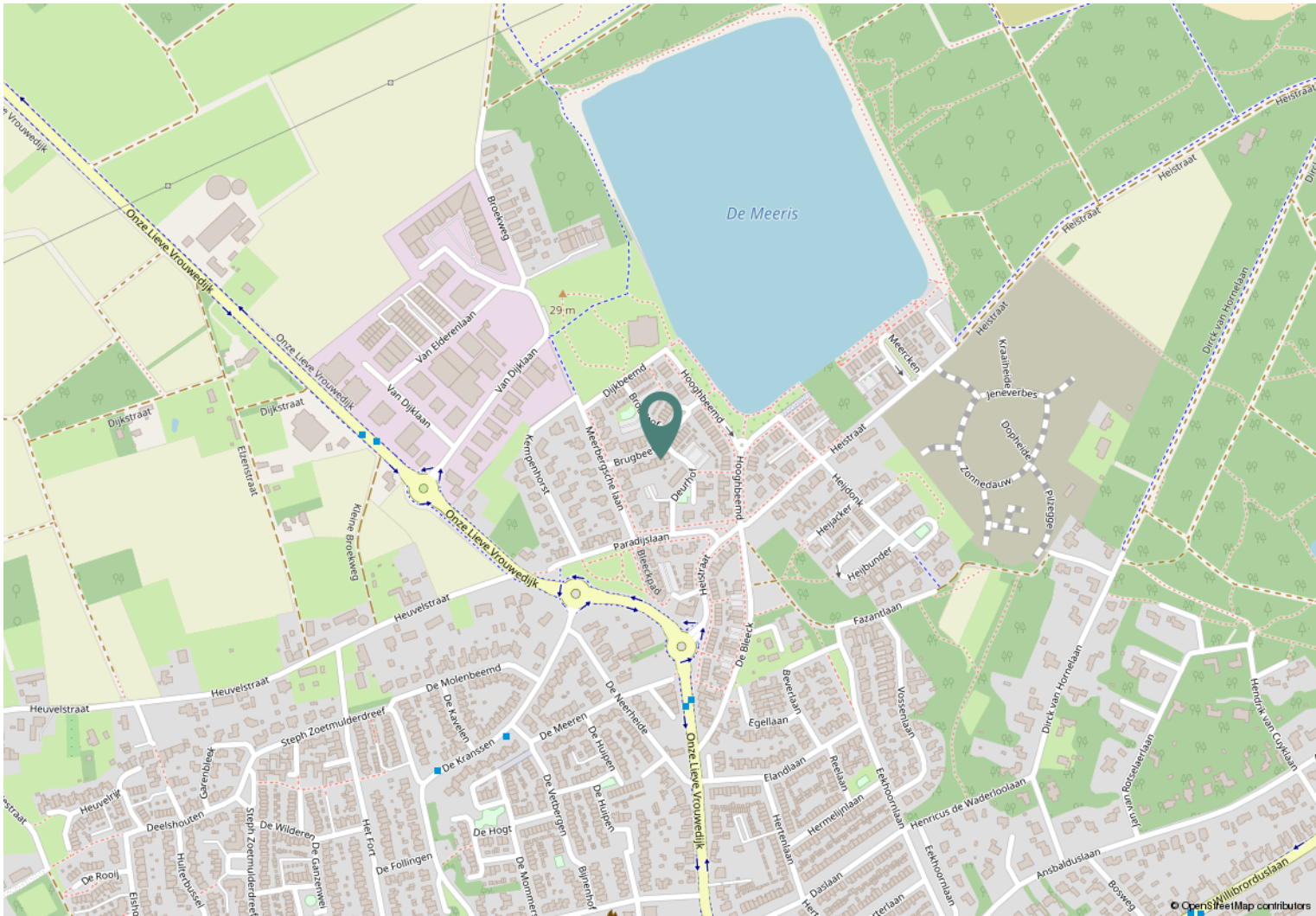
De woning is gelegen in de gewilde wijk Hoogh Waalre bij het 'Waterplas De Meeris'. Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern van Waalre-dorp, het wegnnet en het centrum van Eindhoven. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

De dorpskern van Waalre biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen op fietsafstand (De Wilderen, De Meent) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt aan het 'Gat van Waalre' met een sfeervolle wandelboulevard, deze gaat over in de bossen.

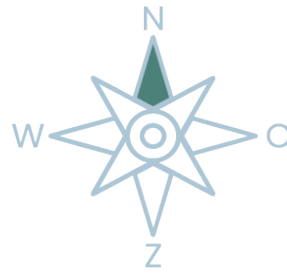
Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij De Oude Toren of het sterrenrestaurant EDEN in Waalre-dorp. In Aalst kunt u terecht bij Brasserie 't Stationskoffiehuis, Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

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



Gemeente: Waalre
Sectie: A
Nummer: 5481

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