

# THUISKOMEN



De Bus 26  
5581 GP Waalre

**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Maisonette midden  
in de dorpskern  
van Waalre

### DE BUS 26

In het hart van de dorpskern van Waalre ligt dit verrassend ruime en rustig gelegen appartement (maisonette) met twee slaapkamers, royale leefruimten en twee balkons.

De ligging is bijzonder centraal: winkels, supermarkten en andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Voor verse broodjes hoef je alleen maar naar beneden. Tegelijkertijd biedt het appartement een prettige rust en privacy.

## KENMERKEN

### Drie-kamer appartement

SOORT WONING:	Maisonnette
TYPE WONING:	Appartement
BOUWJAAR:	1993
PERCEEL:	- m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	109 m <sup>2</sup>
INHOUD:	345 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	3, waarvan 2 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.v.-ketel (2021)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2021)
ENERGIELABEL:	Energie label A
AANVAARDING:	In overleg



#### BIJZONDERHEDEN:

- Maisonnette (3-kamer appartement) gelegen midden in de dorpskern van Waalre;
- Twee volwaardige slaapkamers. Mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer;
- Goede isolatievoorzieningen; energielabel A;
- Twee balkons aan de achterzijde;
- Gunstig gelegen t.o.v. de winkels en bedrijven uit de regio zoals ASML, Maxima Medisch Centrum en High Tech Campus;
- Servicekosten bedragen € 233,- per maand;
- Aanvaarding in overleg.

## MAISONETTE IN BEELD

Het complex beschikt over een lift en een brede, verzorgde galerij die toegang geeft tot de woningen. Via de centrale entree met brievenbussen en intercominstallatie bereik je de hal met lift en trapopgang.

Het appartement zelf bevindt zich op nummer 26 en is uitgevoerd als maisonette, wat betekent dat de woonruimte is verdeeld over twee verdiepingen. Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet van de hal op, die toegang biedt tot het toilet, de trap naar boven en de woonkamer. Deze royale maatvoering en het gevoel van ruimte zijn kenmerkend voor het hele appartement.

De woonkamer en keuken vormen samen een verrassend open en lichte leefruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met voldoende plek voor een grote eettafel met uitzicht op het levendige dorpscentrum. De keuken is praktisch ingericht in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, koelkast, vriezer, gaskookplaat, afzuigkap en oven. De praktische bergkast onder de trap is ideaal om uw provisie neer te zetten.

Aan de achterzijde ligt het zitgedeelte, waar grote raampartijen zorgen voor veel daglicht. Deze ruimte is ruim en flexibel in te delen, met directe toegang tot het eerste balkon.

Op de begane grond van het complex is een separate fietsenberging beschikbaar.









## EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De eerste verdieping is ruim en praktisch ingedeeld en voelt, net als de rest van het appartement, licht en comfortabel aan. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken op deze etage. Vanuit hier is een deur naar het tweede balkon.

Verder bevinden zich op deze verdieping twee volwaardige slaapkamers, elk met een prettig formaat en goede lichtinval. De kamer aan de achterzijde biedt een rustige ligging, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde een levendig uitzicht heeft richting het centrum. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig met de opstelling van de cv-ketel en het mechanische ventilatiesysteem.

Door de vele ruimte die zich bevindt op de overloop is er vrij eenvoudig een derde kamer te creëren welke kan dienen als extra study of werkkamer.

De badkamer is verzorgd en beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.



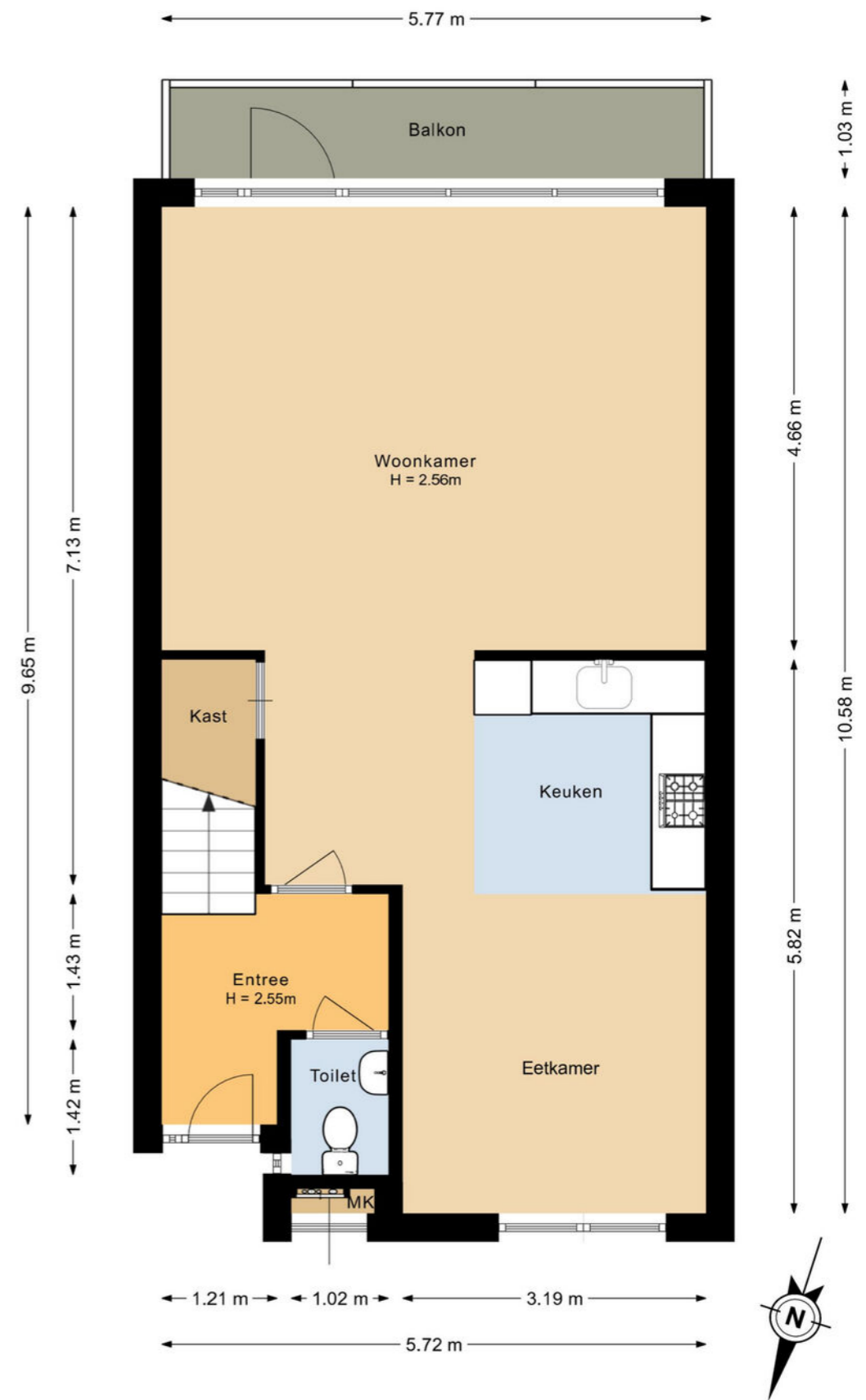




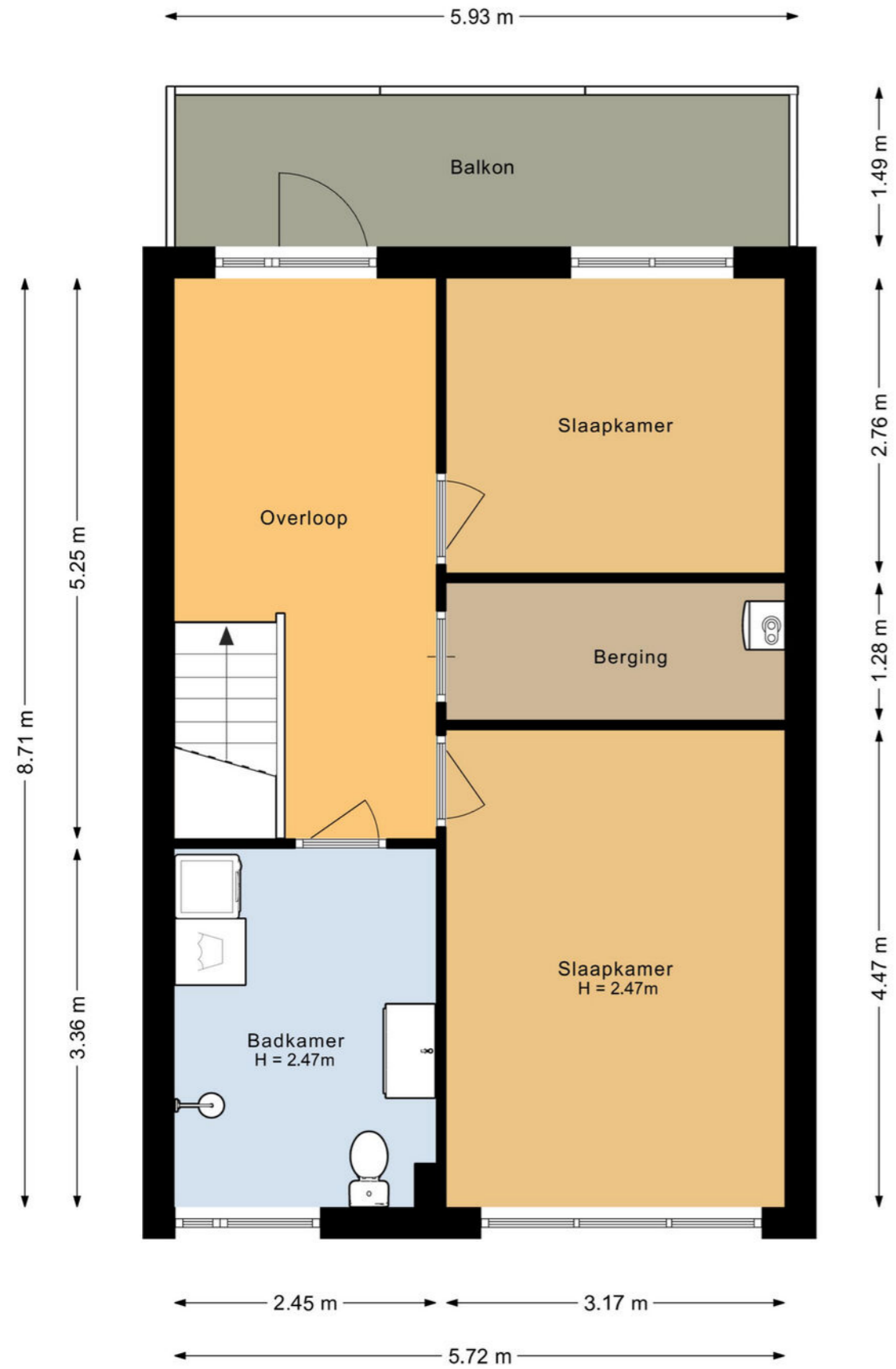




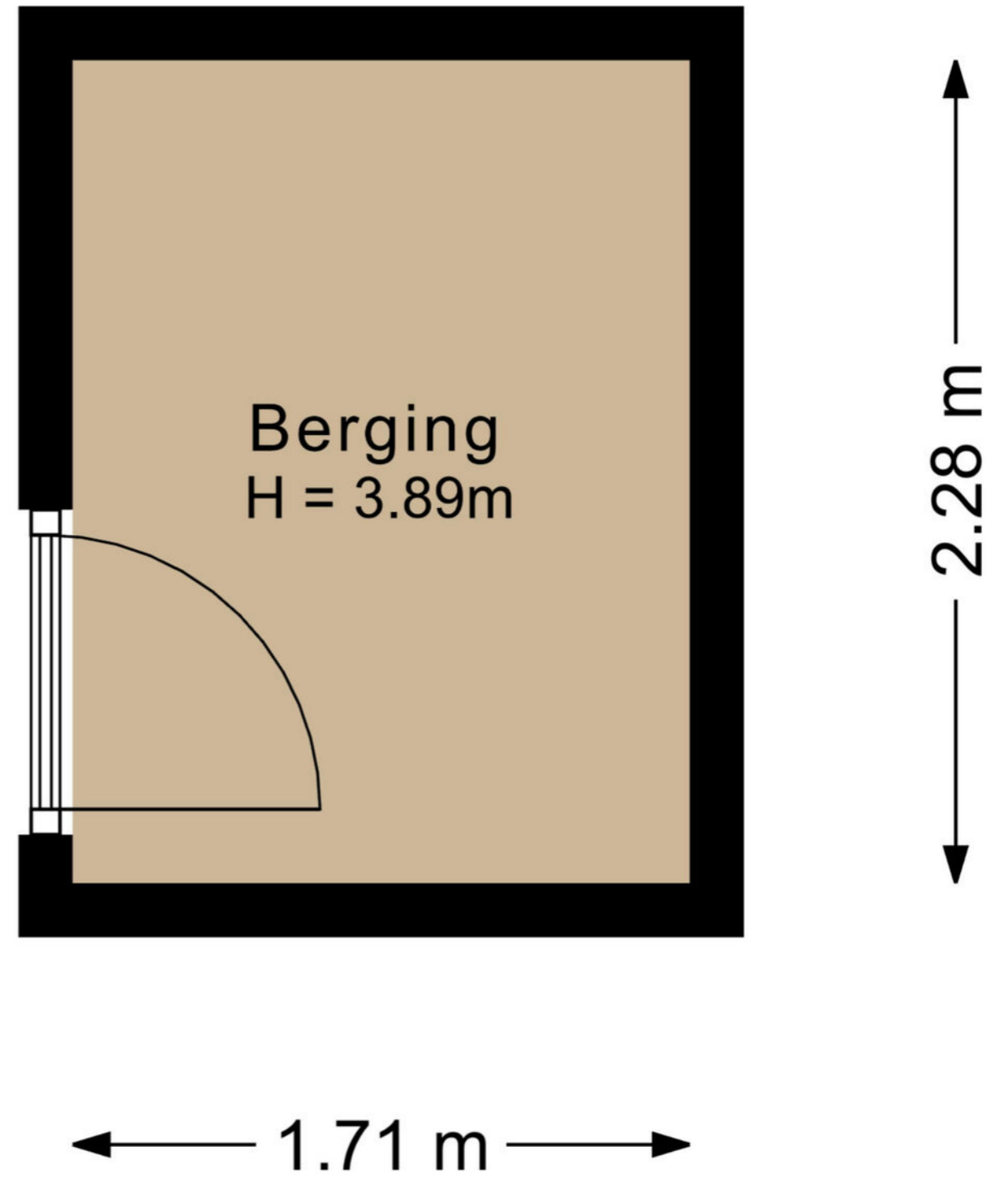
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



## WONEN IN WAALRE

De woning is gelegen in de dorpskern van Waalre direct in het winkelcentrum De Bus. Hier treft u alle voorzieningen zoals een supermarkt(en), bakker, kapper, drogist etc.

Op loopafstand vindt u een kinderopvang en de basisschool is gemakkelijk op de fiets te bereiken.

De gezellige markt van Waalre dorp ligt op loopafstand en hier worden regelmatig leuke activiteiten georganiseerd voor jong en oud.

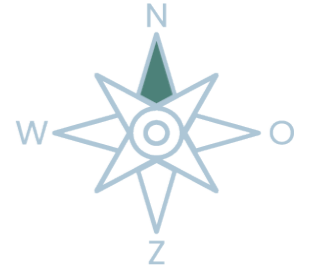
De maisonnette is centraal gelegen t.o.v. Maxima Medisch Centrum, High Tech Campus en ASML. Binnen 5 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 a 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Meester Keeman, Brasserie Hoom, Restaurant Lugar, Het Stationskoffiehuis of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve of Eden.

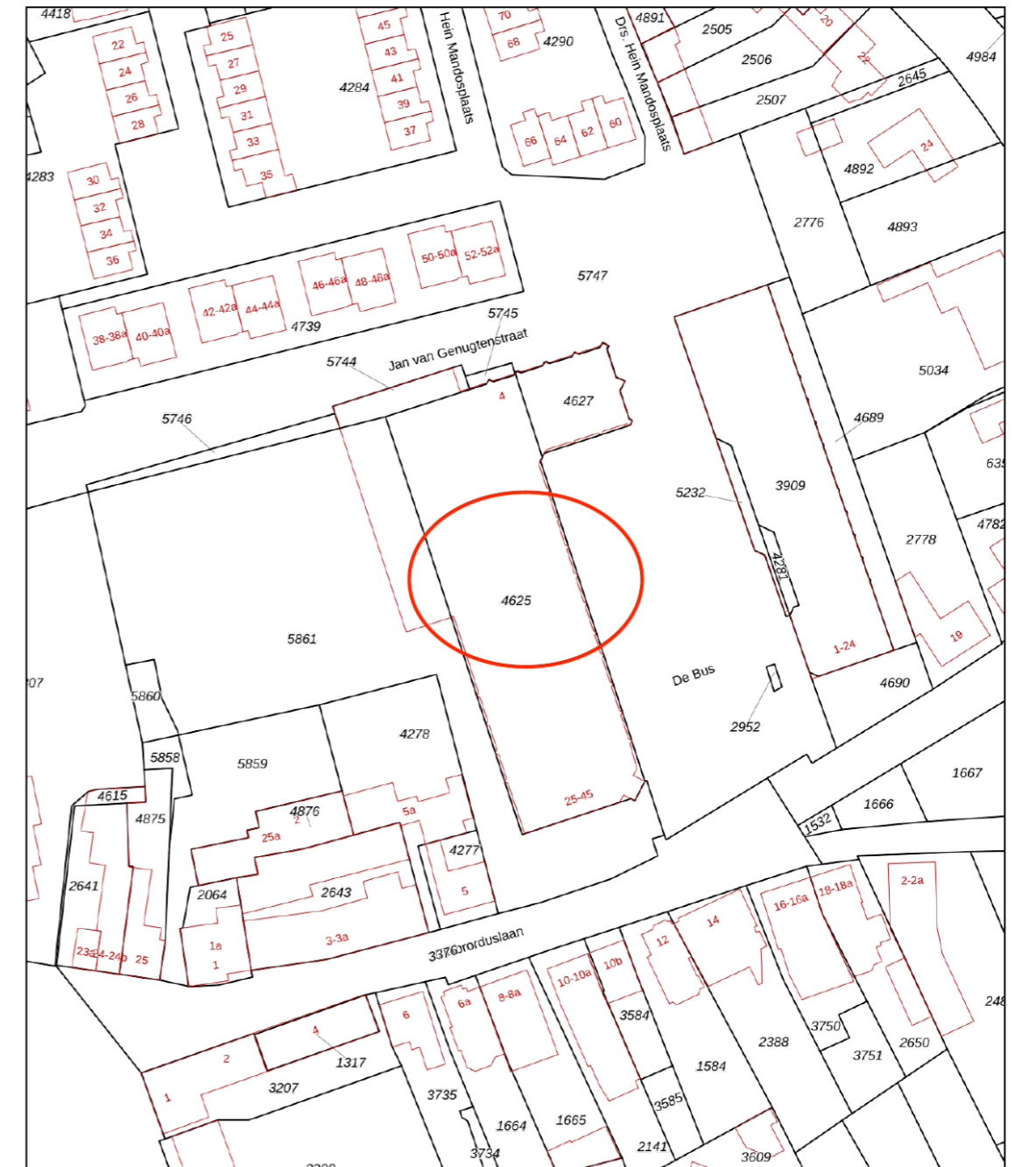
## KADASTRAAL

**Gemeente:** Waalre  
**Sectie:** A  
**Nummer:** 4636

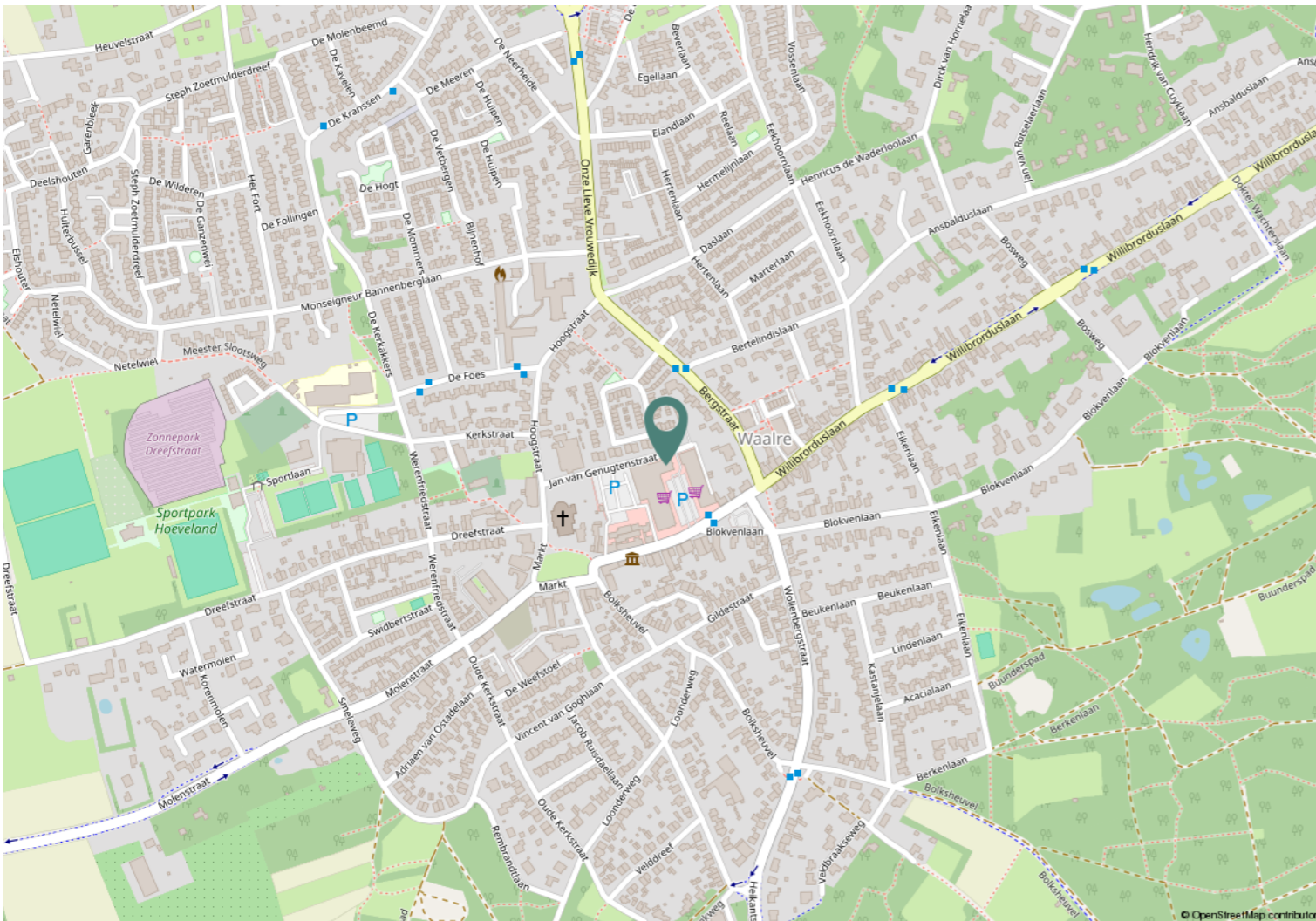
**App. index:** 17 en 30



Kadastrale kaart Uw referentie: De Bus 26



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Waalre</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4627</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	--





## 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.**  
Markt 14  
5581 GK Waalre  
T +31 40 845 62 48  
info@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 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.

### 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 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