

# THUISKOMEN



Beverlaan 5  
5581 EE Waalre

**Irene van Aken**  
MAKELAARDIJ

Hedendaagse  
twee-onder-  
kapwoning in  
Waalre-dorp





## BEVERLAAN 5

In de afgelopen jaren volledig gemoderniseerde en gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan een autoluwe woonstraat in Waalre grenzend aan de bosrand.

De woning combineert ruimte, comfort en een moderne afwerking met een prachtige ligging aan de bosrand. Dankzij de rustige ligging, royale leefruimtes, de prettige lichtinval, vier slaapkamers (mogelijkheid vijfde slaapkamer) en de zonnige achtertuin is dit een ideale woning voor gezinnen.

## KENMERKEN

### Tuin gelegen op het westen

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| SOORT WONING:    | Eengezinswoning                                       |
| TYPE WONING:     | 2-onder-1-kapwoning                                   |
| BOUWJAAR:        | 1990                                                  |
| PERCEEL:         | 236 m <sup>2</sup>                                    |
| WOONOPPERVLAKTE: | 151 m <sup>2</sup>                                    |
| INHOUD:          | 586 m <sup>3</sup>                                    |
| AANTAL KAMERS:   | 5, waarvan 4 slaapkamers                              |
| ISOLATIE:        | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| VERWARMING:      | C.v.-ketel (2023)                                     |
| WARM WATER:      | C.v.-ketel (2023)                                     |
| ENERGIELABEL:    | Energie label B                                       |
| AANVAARDING:     | In overleg                                            |





#### BIJZONDERHEDEN:

- Ruime twee-onder-een-kapwoning in Waalre-dorp gelegen aan een autoluwe woonstraat grenzend aan de bosrand;
- De woning is vanaf 2023 volledig vernieuwd en gemoderniseerd;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid auto en een oplaadpunt voor een elektrische auto;
- In 2026 is het schuine dak vernieuwd en is aan de achterzijde over de gehele breedte een dakkapel geplaatst;
- In 2025 is de keuken vernieuwd, in 2024 is de badkamer vernieuwd, HR++ glas geplaatst in 2024;
- 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.

## BEGANE GROND IN BEELD

Via de eigen oprit en entree kom je in de ontvangsthall voorzien van een pvc-vloer, garderobe en vaste trapopgang. Vanuit de hal zijn de verschillende ruimtes van de woning bereikbaar.

De ruime woon-/eetkamer heeft een speelse U-vormige indeling en is voorzien van een houten parketvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek. De grote raampartijen zorgen hier voor een prettige en natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd, met openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.

De separate keuken is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling (2025) en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, spoelbak, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met extra kastruimte in dezelfde stijl als de keuken. Vanuit hier is zowel de achtertuin als de inpandige garage bereikbaar.

De garage beschikt over elektra en is daarnaast vanaf de oprit toegankelijk via een loop-/kanteldeur. Hier bevindt zich tevens de vernieuwde meterkast.



















## EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De ruime overloop is voorzien van een laminaat vloer en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een bergkast. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Aan de achterzijde ligt de eerste slaapkamer. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer.

De moderne badkamer (2024) beschikt over een douche, badkamermeubel met dubbele wastafel en een wandcloset met bidetsproeier.













## TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De ruime voorzolder is voorzien van een dakkapel, waardoor extra ruimte en licht zijn ontstaan. Tevens is hier airconditioning aanwezig. Verder bevinden zich op deze verdieping de c.v.-opstelling, aansluitingen voor de wasapparatuur en diverse bergruimtes.

De vierde slaapkamer beschikt eveneens over een dakkapel en praktische bergruimte onder de dakschuinte. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaat vloer.





## TUIN IN BEELD

De zonnige, op het zuidwesten gelegen achtertuin biedt volop privacy en is netjes aangelegd. Vanuit zowel de woonkamer als de bijkeuken is de tuin direct bereikbaar.

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









## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Begane grond

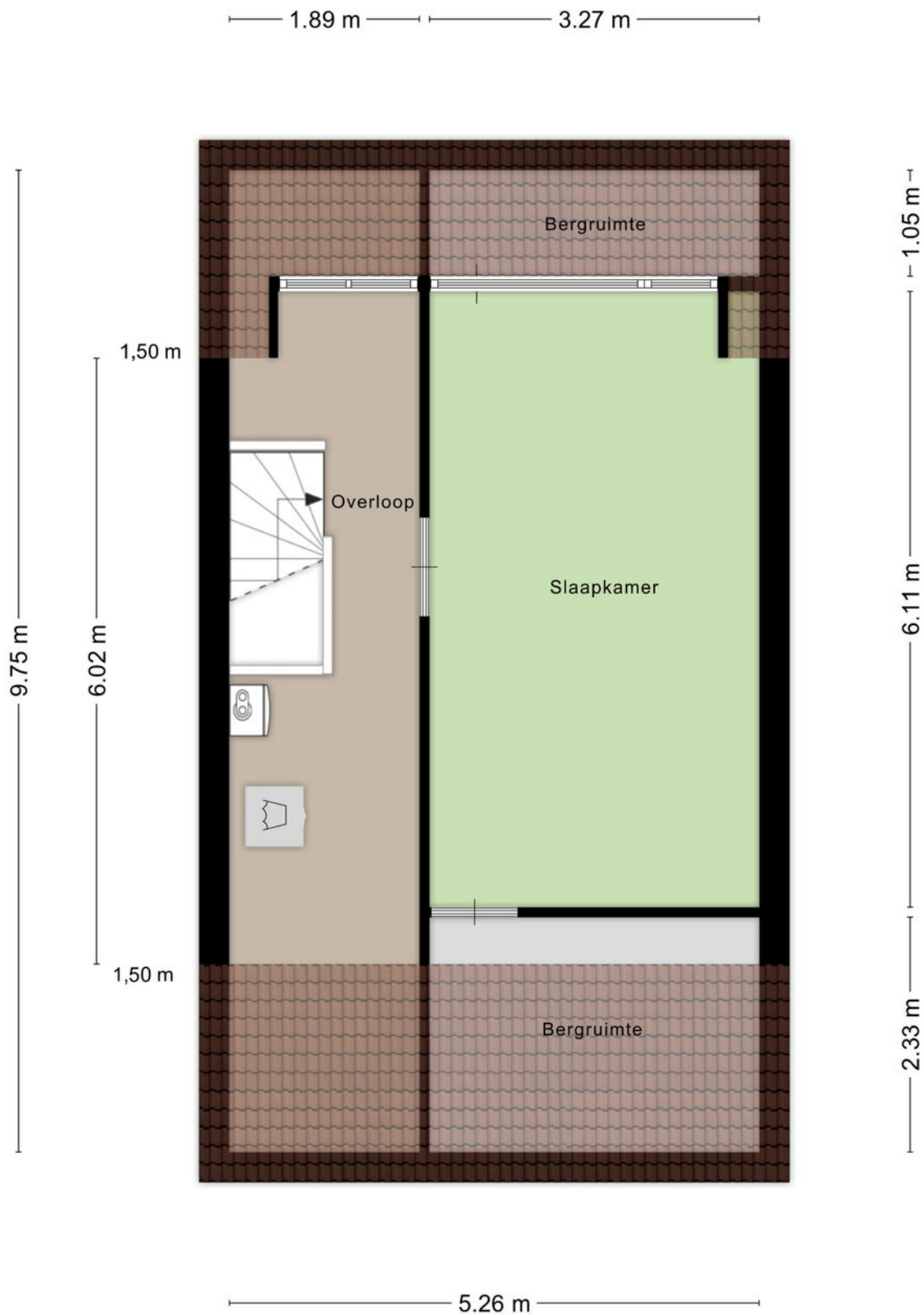
## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

1e verdieping

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

2e verdieping

## WONEN IN WAALRE

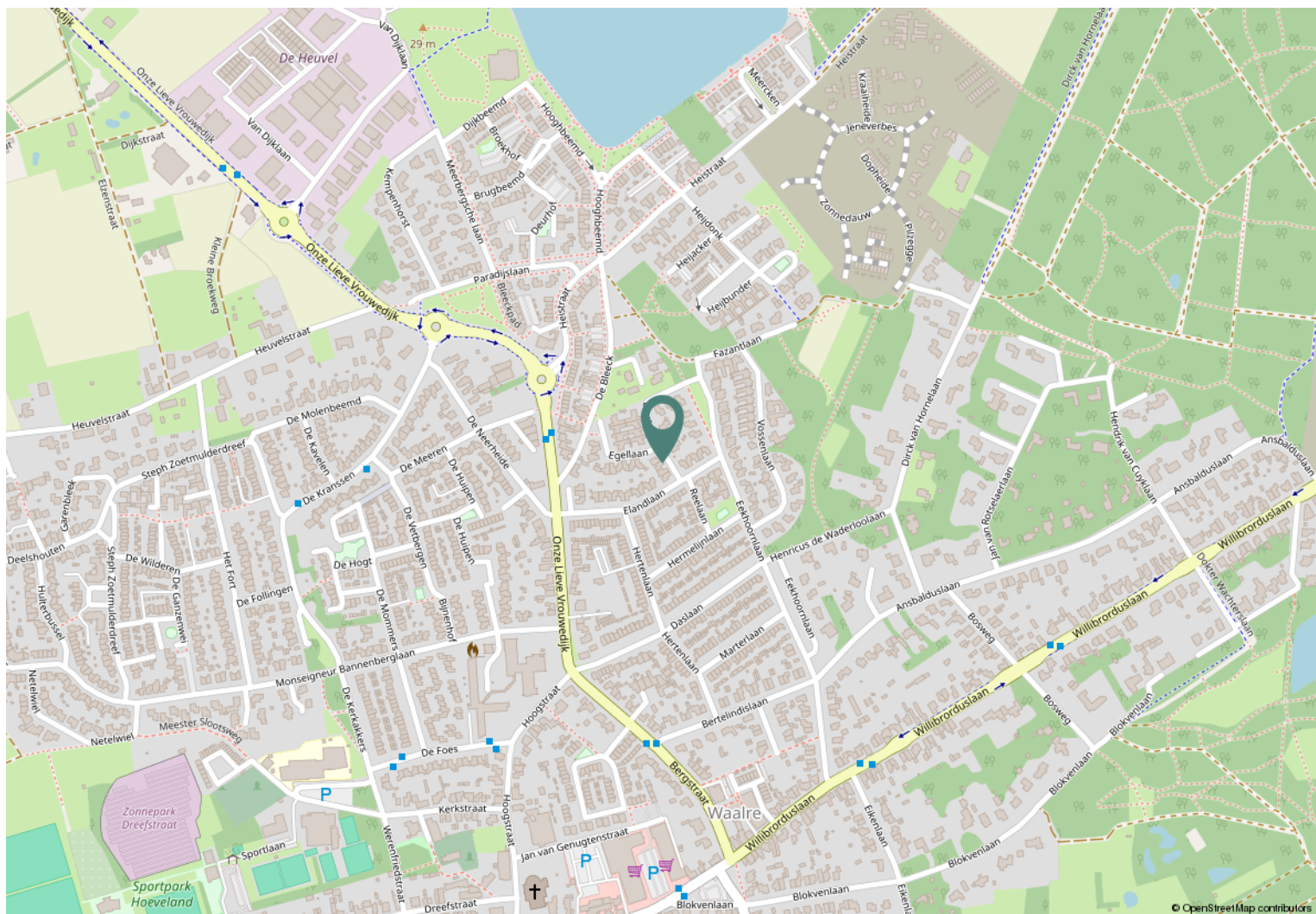
De woning is gelegen aan een autoluwe straat, direct grenzend aan de bosrand. Dankzij de centrale ligging bevinden zowel de dorpskern van Waalre als het wegennet en het centrum van Eindhoven zich op korte afstand. Vanuit de woning bent u binnen enkele minuten op uw bestemming.

De dorpskern van Waalre beschikt over diverse voorzieningen voor de dagelijkse behoeften, waaronder een supermarkt, bakker, slager, drogist en diverse andere winkels en voorzieningen.

Ook voor gezinnen met kinderen is de ligging ideaal. Zowel de kinderopvang als de basisschool bevinden zich op loopafstand. Daarnaast zijn er in de omgeving volop sport- en recreatiemogelijkheden. De woning ligt in een zeer kindvriendelijke, groene en bosrijke omgeving.

Voor een gezellig ontbijt, lunch, diner of een culinair avondje uit zijn er diverse horecagelegenheden in de nabije omgeving. Zo kunt u onder andere terecht bij Meester Keeman, het Stationskoffiehuis, Brasserie Hoom, Restaurant Lugar, Restaurant Eden en het gerenommeerde sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

Ook voor woon-werkverkeer is de ligging bijzonder gunstig. ASML, de High Tech Campus (HTC) en het Máxima Medisch Centrum (MMC) zijn binnen circa vijf minuten bereikbaar. Daarnaast heeft u een uitstekende aansluiting op het nationale wegennet. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u binnen circa 5 tot 10 minuten de A2 en A67.

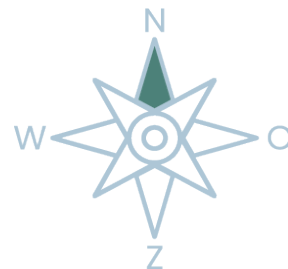


**Gemeente:** Waalre

**Sectie:** A

**Nummer:** 4581

**App. index:** -



Kadastrale kaart

Uw referentie: Beverlaan 5



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                     |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Perceelnummer                    |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Huisnummer                       |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Waalre |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | A      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 4581   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bebouwing                        |                     |        |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |        |





## 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.

# 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](mailto:info@vanakenmakelaardij.nl)  
[www.vanakenmakelaardij.nl](http://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