

TE KOOP

Heuvelrijt 17

Waalre



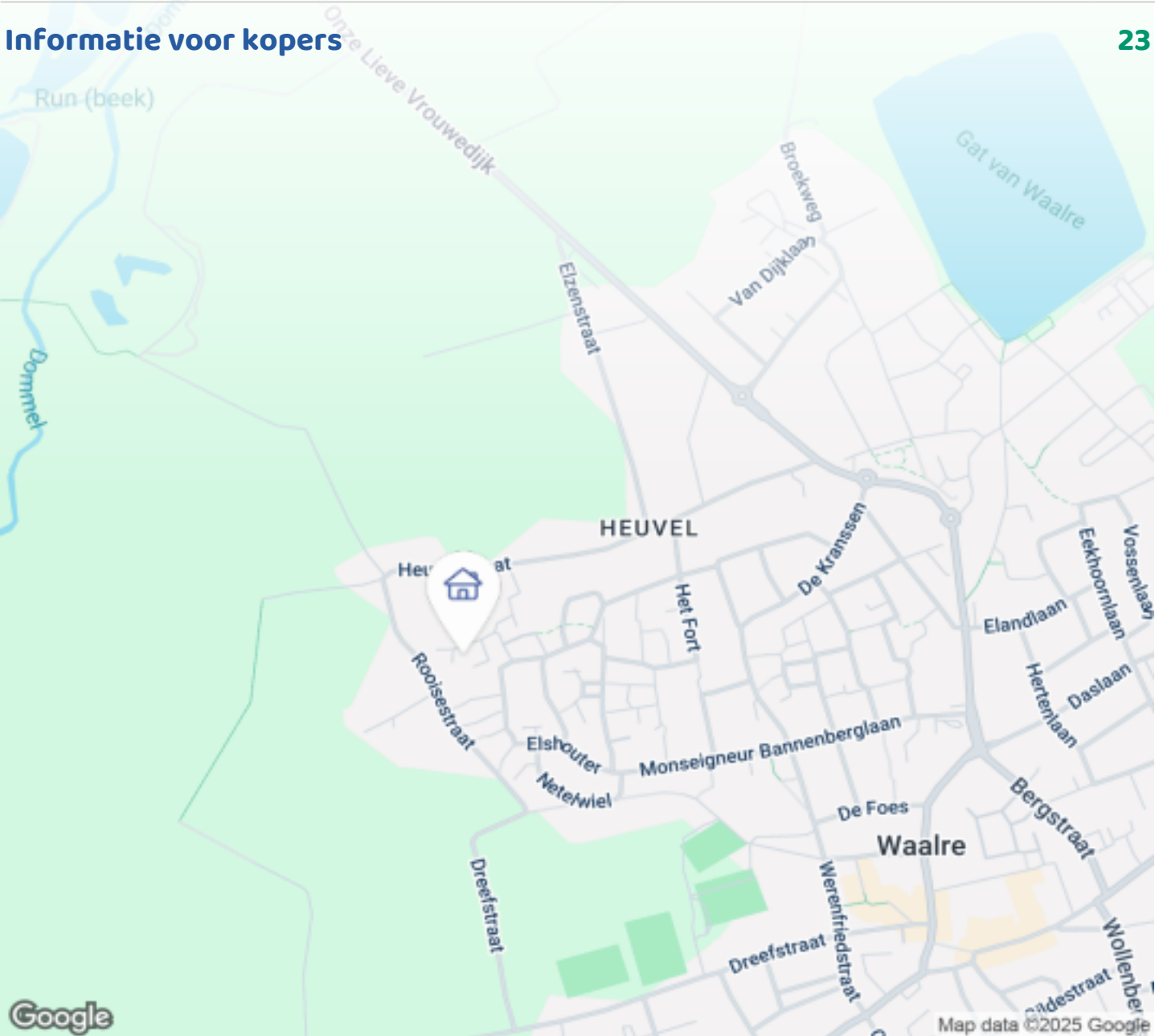
Vraagprijs

€ 615.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Heuvelrijt 17, Waalre

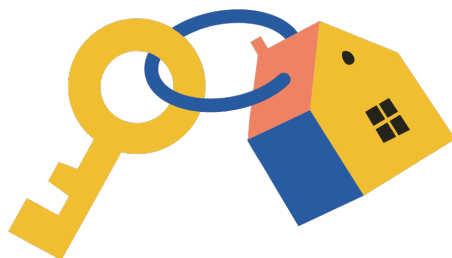
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Fantastische ligging • Stijlvol uitgebouwd • Dichtbij ASML en HTC • Dichtbij de snelweg • Energielabel A

Welkom in een woning waar je zó in zou willen trekken! Dit goed onderhouden huis combineert klassieke charme aan de buitenzijde met een modern en strak interieur welke warmte en huiselijkheid uitstraalt. Gelegen aan de westkant van Waalre, in een jonge, vriendelijke woonwijk, hier geniet je van rust en natuur én ben je tegelijkertijd dichtbij ASML, High Tech Campus, MMC en andere hotspots in de regio en de stad op korte afstand.

Met een officieel woonoppervlak van ca. 129m² en een inhoud van ca. 452 m³ biedt deze woning verrassend veel ruimte. De royale woonkamer van bijna 55 m² is verdeeld in een open keuken/eetgedeelte aan de voorzijde en een sfeervolle zitruimte aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping is een veelzijdige ruimte van ca. 28 m² met



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

veel potentieel. Nu wordt deze gebruikt als volwaardige 4e slaapkamer en nog voldoende opbergruimte.

Parkeren kan voor de deur, maar ook achter het huis is er volop ruimte én een achterom naar de tuin en de woning.

Begane grond

Hal

Compact maar compleet: hier vind je de meterkast (inclusief glasvezel), een garderobehoek, een modern gastentoilet en vloerverwarming onder grote lichtgrijze tegels. Wanden en plafond zijn strak afgewerkt met spachtelputz en spuitwerk.

Keuken

De moderne keuken springt direct in het oog en is gelegen aan de voorzijde van het huis. Een praktische indeling met een wandopstelling voorzien van onderkasten, lades en inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, magnetron en een verzonken RVS spoelbak. Het kookeiland met inductiekookplaat, afzuiging en barblad maakt het plaatje compleet. De trapkast fungeert als extra bergruimte en er is ruimte voor een grote Amerikaanse koelkast (deze kan in overleg worden overgenomen)

Woonkamer

Dankzij de uitbouw is de woonkamer een heerlijke open ruimte met veel daglicht dankzij grote ramen en een kunststof kozijn. Net als de keuken is de ruimte afgewerkt met lichtgrijze tegels, vloerverwarming, gladde wanden en een strak plafond. Vanuit de woonkamer loop je via een deur naar de tuin of de trap naar boven. Naast de trapkast bezit de woonkamer ook nog een ruime inbouwkast voor extra opbergruimte.

Eerste Verdieping

Overloop

Ook boven is de afwerking netjes: een lichte laminaatvloer, strakke wanden met spachtelputz en een plafond met spuitwerk.

Slaapkamer 1

De ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als sfeervolle kinderkamer. De kamer is licht, stijlvol afgewerkt en voelt ruim aan.

Slaapkamer 2

Deze ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde en is verrassend licht en slim ingedeeld. Momenteel ingericht als sfeervolle kinderkamer.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde ligt een kleinere compacte kamer met dezelfde nette afwerking. Klein van formaat maar prima geschikt als baby- of peuterkamer maar ook perfect als thuiswerkplek of hobbyruimte etc.

Badkamer

De moderne badkamer beschikt over een grote inloopdouche en een hangend toilet, wastafelmeubel en spiegelkast. Met wit wandtegels en grijze vloertegels is dit een frisse en eigentijdse ruimte.

Tweede Verdieping

Slaapkamer 4 / Zolder

Volwaardige slaapkamer met karakter. De zolderverdieping is veel meer dan een bergzolder – het is omgetoverd tot een volwaardige, ruime slaapkamer. Dankzij de grote dakkapel met vier draai-/kiepramen valt het daglicht hier prachtig binnen en voelt de ruimte heerlijk licht en open aan. Het hoge schuine dak geeft extra sfeer en karakter. De afwerking is netjes: laminaat op de vloer, gestucte wanden, en aan weerszijden handige bergruimte onder de kap. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de CV-ketel en mechanische ventilatie keurig weggewerkt. Een ideale plek voor een tienerkamer, logeerkamer of rustige werkplek! Eventueel mogelijk om hier zelfs een 5e kamer te creëren.

Exterieur

Tuin

Door de uitbouw is de tuin iets compacter geworden, maar nog steeds royaal genoeg én zonnig gelegen. Direct achter het huis ligt een terras, met daarnaast

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een grasveldje en een betegeld pad richting de poort. Het verharde stuk daar biedt ruimte voor een berging of overkapping. De achterom geeft directe toegang tot een parkeerterrein met voldoende plek voor meerdere auto's.

Kortom, genoeg redenen om dit huis te gaan bezichtigen!

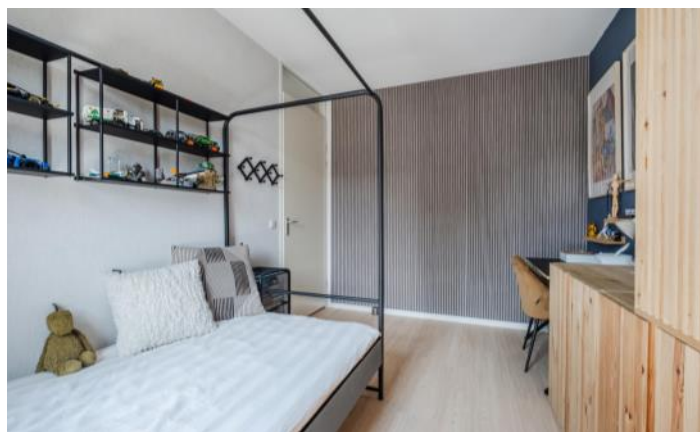








FOTO'S



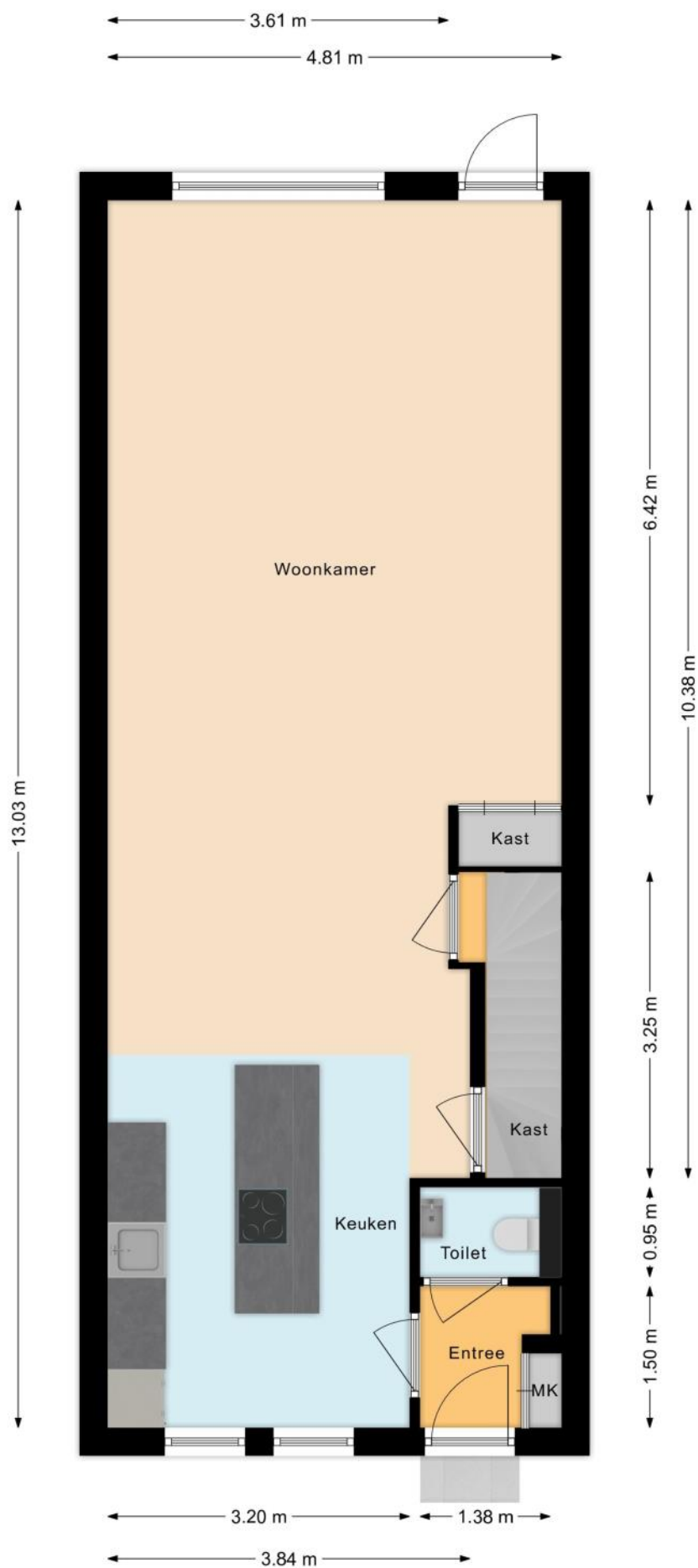




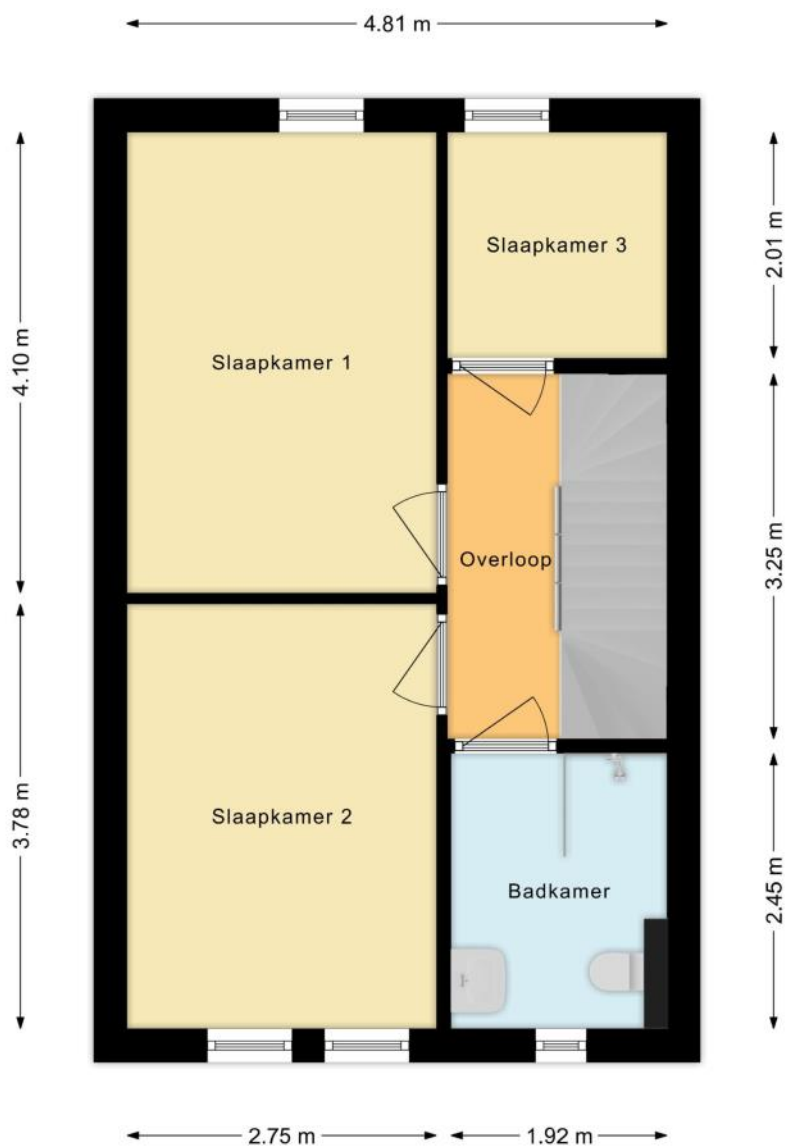




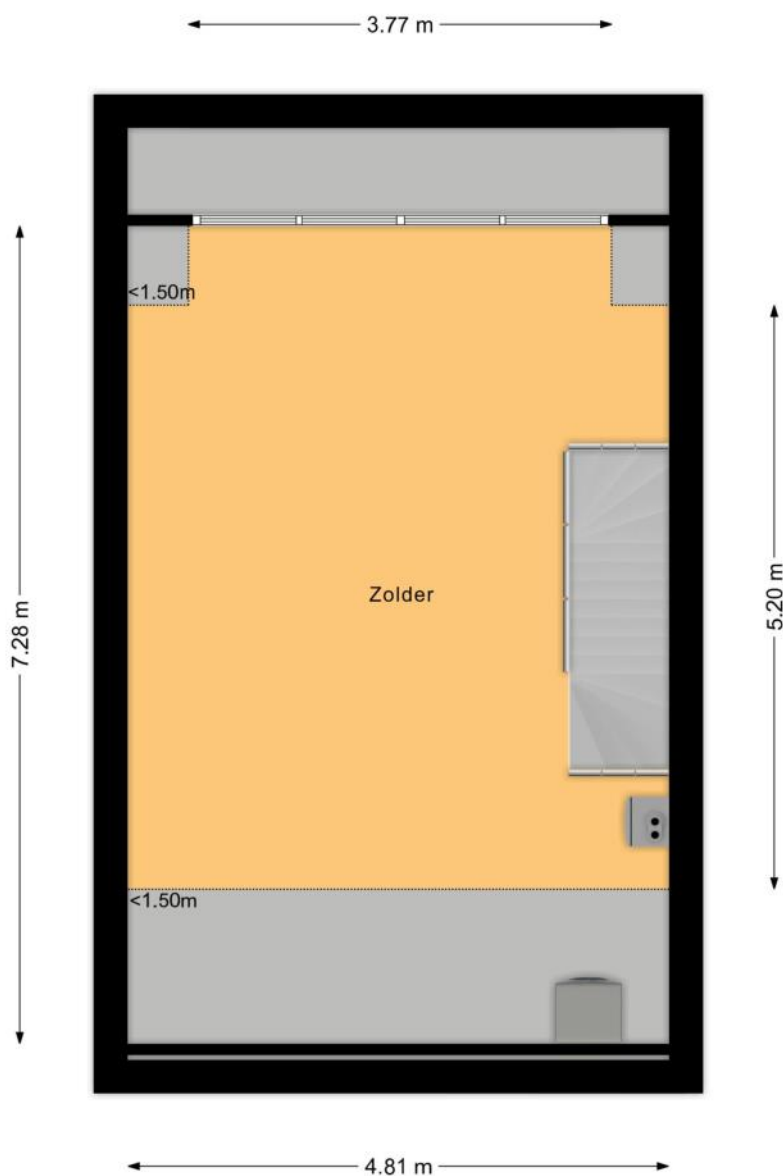
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m ²
Inhoud	452 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	129 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	60 m² (7,7m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Waalre A 5605

Oppervlakte	128 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Laminaat	●		
Parket	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waalre
Sectie A
Perceel 5605

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.