

elias
makelaars



Hubertus van der Clusenstraat 6, Waalre

T +31 (0)40 211 03 31

www.eliasmakelaars.nl



Welkom bij deze ruwe diamant aan de Hubertus van der Clusenstraat 6 in Waalre. Deze half vrijstaande woning combineert ruimte met groen en volop privacy in de prachtige bosrijke omgeving van Waalre-dorp.

Daarbij is het zeer rustig gelegen (geen doorgaand verkeer), beschikt het over 5 slaapkamers en is er een ruime achtertuin op het zuidwesten met volop volwassen groen en vrijstaande garage.

Hubertus van der Clusenstraat 6





KENMERKEN

Hubertus van der Clusenstraat 6, 5581 CT Waalre



Kenmerken conform meetinstructie voor makelaars

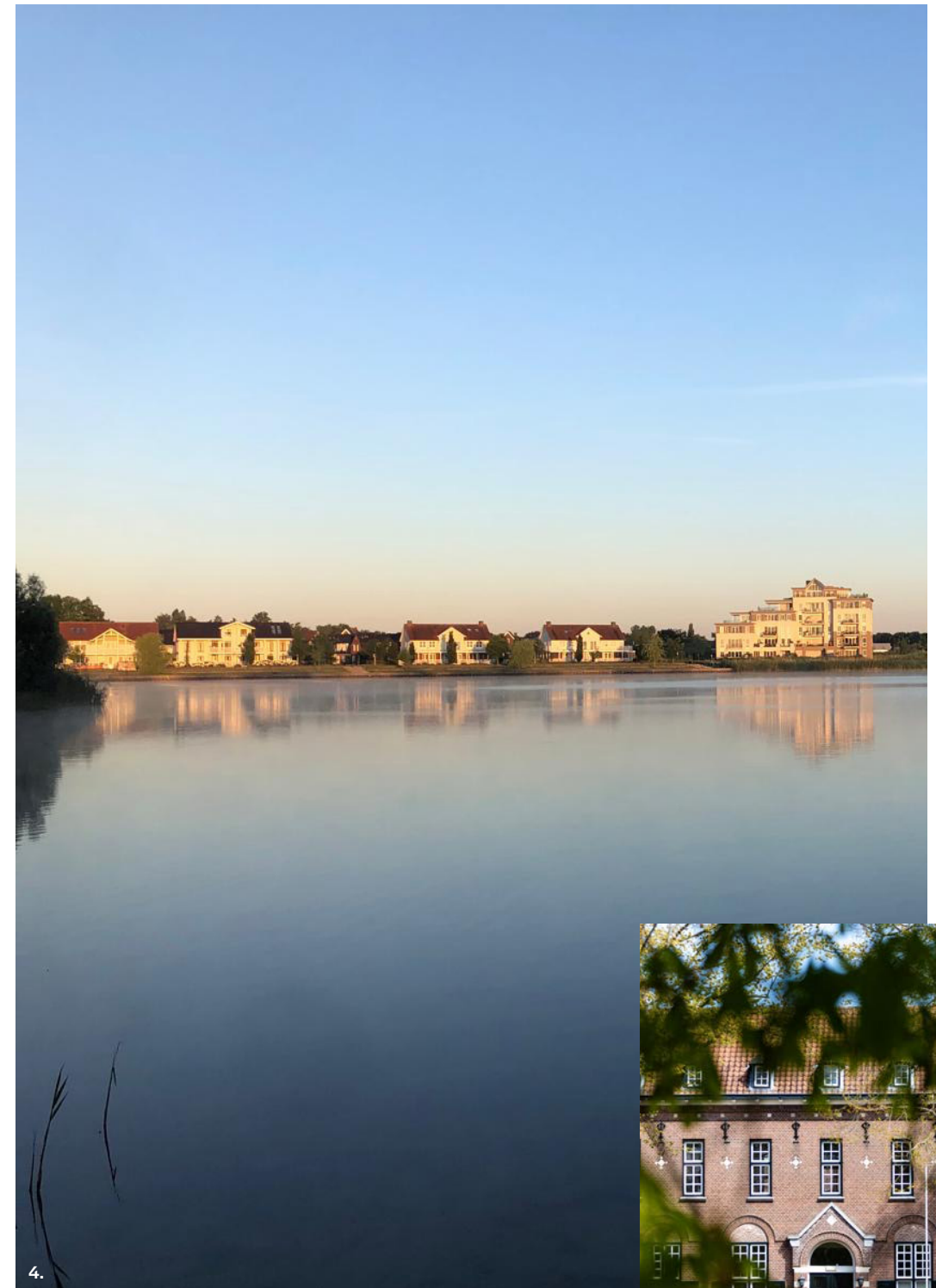
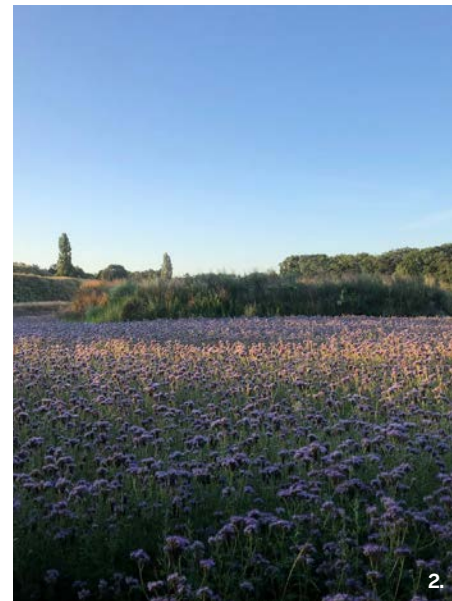
Gebruiksoppervlakte	132 m²
Overige inpandige ruimte	0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m²
Externe bijgebouwen	21 m²
Inhoud	469 m³

Kadastrale gegevens

Gemeente	Waalre
Sectie	A
Nummer	2667
Groot	307 m²
Eigendomssituatie	Volledig eigendom

Algemeen/bijzonderheden

Energielabel	C
Slaapkamers	5
Badkamers	1, voorzien van een dubbele wastafel, separate douche en ligbad
Isolatie	Muurisolatie en dakisolatie In 2023 is namelijk de spouw na-geïsoleerd en het dak compleet vervangen en na-geïsoleerd samen met de burens op nr. 8
Kozijnen	Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas
Parkeren	Parkeerruimte op de eigen oprit voor meerdere auto's en indien gewenst in de garage
Aanvaarding	In overleg te bepalen, op korte termijn mogelijk
Overige bijzonderheden	In de koopovereenkomst zullen de volgende bijzondere clausule(s) opgenomen worden: niet eigen bewoning en ouderdomsclausule.



Ligging

De woning is gelegen in een bosrijke en kindvriendelijke omgeving. Op korte afstand zijn daarnaast alle gewenste voorzieningen bereikbaar: winkels, scholen, natuurschoon, uitstekende horeca als onder meer Stationskoffiehuis, Meester Keeman, De Doelen, Lugar en sterrenrestaurants Eden en De Treeswijkhoeve.

Daarnaast zijn er voor zowel de auto als de fiets goede verbindingswegen naar het Maxima Medisch Centrum, ASML, High Tech Campus en de A2/A67. Met het openbaar vervoer is de woning ook een goede uitvalsbasis naar de bruisende binnenstad van Eindhoven en o.a. Eindhoven Airport.



4.

1. Gemeentehuis Waalre 2. Natuurgebied de heide in Waalre

3. Meester Keeman 4. Waterplas De Meeris in Waalre 5. Het Klooster in Waalre

5.





BEGANE GROND

Bij het betreden van de woning is er vanuit de hal toegang tot het toilet, verdiepte trappenkast met opstelling van de meterkast, de keuken en de ruime woonkamer.

De woonkamer is voorzien van veel natuurlijke lichtinval met een loopdeur aan de achterzijde van de woning naar de tuin.

De dichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en voldoende boven- en onderkastruimte. Via een loopdeur is er vanuit de keuken eveneens toegang tot de achtertuin.









EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers (waarvan 2 slaapkamers toegang geven tot een balkon), separaat toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een separate douche, dubbele wastafel en ligbad.

Tweede verdieping

Via een vaste trap te bereiken overloop met bergruimte onder het knieschot, opstelling van de CV-ketel en aansluiting wasapparatuur, is er toegang tot de vijfde slaapkamer met dakkapel en een walk-in bergruimte.











HEERLIJK GENIETEN IN DE ACHTERTUIN



De achtertuin is prachtig groen en voorzien van veel volwassen beplanting, zonneluifel, buitenkraan, volop privacy en is het gelegen op het zuidwesten.

De woning biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op de eigen oprit en beschikt het over een vrijstaande stenen garage.









Plattegronden en
overige informatie

BEGANE GROND

*Ingemeten op locatie door externe partij.



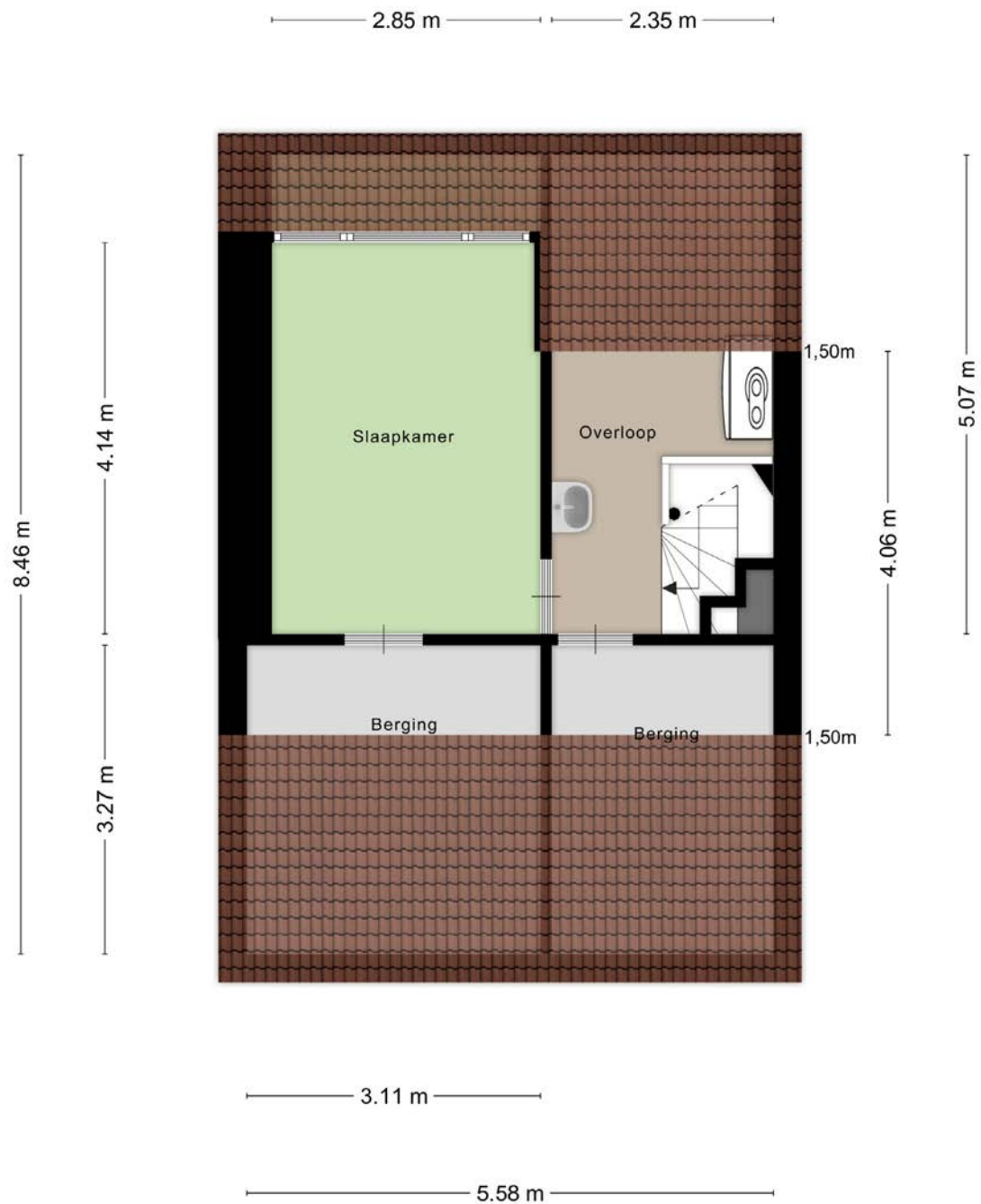
EERSTE VERDIEPING

*Ingemeten op locatie door externe partij.



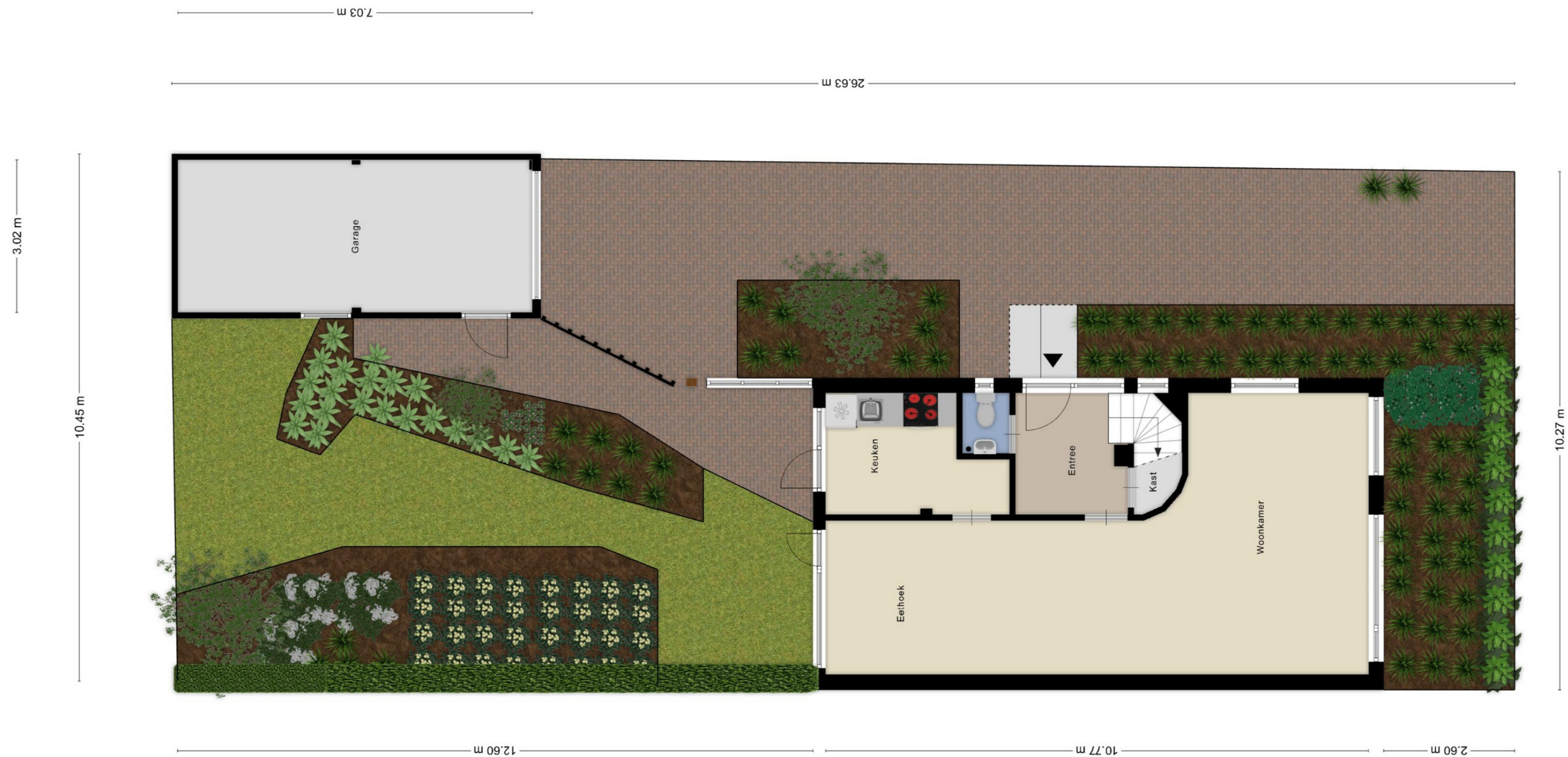
TWEEDE VERDIEPING

*Ingemeten op locatie door externe partij.



BEGANE GROND MET TUIN

*Ingemeten op locatie door externe partij.



MEETRAPPOR

*Ingemeten op locatie door externe partij.



Meetcertifica

Zibber B.V. heeft in opdracht van Elias Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Hubertus van der Clusenstraat 6
Postcode/plaats	5581ct, Waalre
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,90	M ²
Externe bergruimte	21,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	194,80	M ²
Bruto inhoud woning	468,92	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

KADASTRALE KAART

Afkomstig vanuit het Kadaster



Elias Makelaars is een professionele makelaar met een passie voor het helpen van haar opdrachtgevers bij het realiseren van hun woonwensen. Met een persoonlijke en toegankelijke benadering zorgen wij ervoor dat het hele proces soepel verloopt en dat onze opdrachtgevers zich op hun gemak voelen.

Persoonlijk, toegankelijk en met een moderne aanpak

Leon is altijd bereikbaar voor vragen en wegnemen van uw zorgen. Hij hanteert een moderne aanpak en maakt gebruik van de nieuwste technologieën om zijn opdrachtgevers te voorzien van de beste service.

Naast makelaar is Leon ook een echte gezinsman. Met 2 jonge kinderen, een labrador en een vrouw aan zijn zijde, weet Leon als geen ander hoe een thuis u bij het drukke leven rust kan bezorgen. Met zijn uitgebreide kennis van de vastgoedmarkt en zijn warme persoonlijkheid is Leon Elias daarmee een perfecte makelaar voor iedereen die op zoek is naar een betrouwbare en professionele partner.

Maak vandaag nog een vrijblijvende afspraak met Leon om samen te kijken naar uw volgende (woon)hoofdstuk.



Leon Elias

KOPERS INFORMATIE

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.

Verkoopprocedure

Na een 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.

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 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 aanvaardig, 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 via diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

Bedenktime

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. 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.

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.



DE 7 MEEST GESTELDE VRAGEN

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar wele prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 biedings- procedure te wijzigen in bv. 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.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopend makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

Mag ik als koper advies van de verkopend makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende (NVM) makelaar in te schakelen.

elias

makelaars

elias makelaars

De Kranssen 77,
5581 BR Waalre

T +31 (0)40 211 03 31
E info@eliasmakelaars.nl
www.eliasmakelaars.nl

Bank NL94INGB0006543112
KvK 60591153
BTW NL8539.74.366.B01

