



Heuvelstraat 17, Waalre

T +31 (0)40 211 03 31

www.eliasmakelaars.nl



In een gewilde woonomgeving op een prachtige locatie ligt deze zeer ruime en goed onderhouden vrijstaande woning. Zeer beschut gelegen op een ruim perceel van 2.140 m², welke onder architectuur aangelegd is. Hier geniet u van volop privacy en op loopafstand van de bossen en het centrum van Waalre-dorp. Deze vrijstaande woning is voorzien van diverse leefruimtes zoals vijf slaapkamers, twee badkamers en verschillende ruimtes met diverse gebruiksmogelijkheden als bijvoorbeeld een zesde slaapkamer, kantoor aan huis, speelkamer of home-gym.

Tot slot is de woning voorzien van een verwarmd zwembad met eigen berging met opstelling van de zwembadinstallatie en is er een multifunctioneel bijhuis achter op het perceel welke voorzien is van 2 bergruimtes, 2 overkappingen, bar-opstelling met houtkachel en badkamer met inloopdouche, toilet en fontein. Vanuit hier is er eveneens een achterom, waar u direct toegang geniet tot de woonwijk erachter.

Heuvelstraat 17







KENMERKEN

Heuvelstraat 17, 5581 VP Waalre

Vraagprijs: € 1.800.000,- k.k.



Kenmerken conform meetinstructie voor makelaars

Gebruiksoppervlakte	262 m²
Overige inpandige ruimte	0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	29 m²
Externe bijgebouwen	49 m²
Inhoud	972 m³

Kadastrale gegevens

Gemeente	Waalre
Sectie	A
Nummer	1622
Groot	2.140 m²
Eigendomssituatie	Volledig eigendom

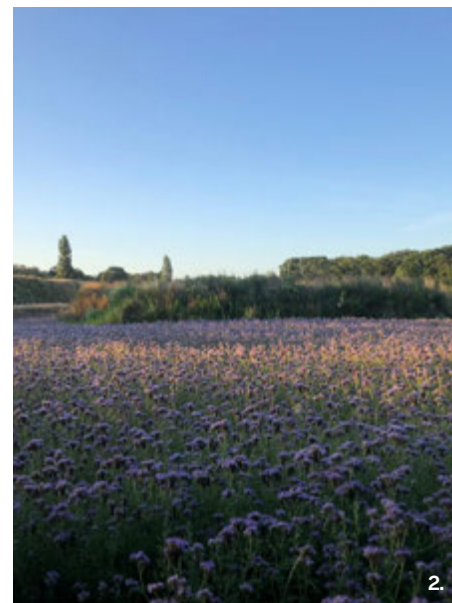
Algemeen/bijzonderheden

Energie label	B
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Installaties	Nefit Ecomline HR43 uit 2004
Gaskachel	Hoog rendement gaskachel
Isolatie	Vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie.
Kozijnen	Hardhout met hoofdzakelijk hr++ glas
Parkeren	Parkeerruimte voor meerdere auto's op de eigen terrein
Aanvaarding	In overleg te bepalen.

Overige bijzonderheden	- Volledig beschut gelegen dankzij volwassen beplanting en hagen, hierdoor geniet u van volledige privacy; - Verwarmd zwembad; - Vrijstaande berging met zwembad-installatie; - Zeer ruim opgezet multifunctioneel bijhuis achter op het perceel welke voorzien is van 2 berguimtes, 2 overkappingen, bar-opstelling met houtkachel en badkamer met inloofdouche, toilet en fontein; - Achterom aanwezig, waar u direct toegang geniet tot de woonwijk erachter; - Glasvezel aanwezig; - Twee multifunctionele ruimtes op de begane grond welke gebruikt kunnen worden als bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond, kantoor aan huis, speelkamer of home-gym.
------------------------	---



1.



2.

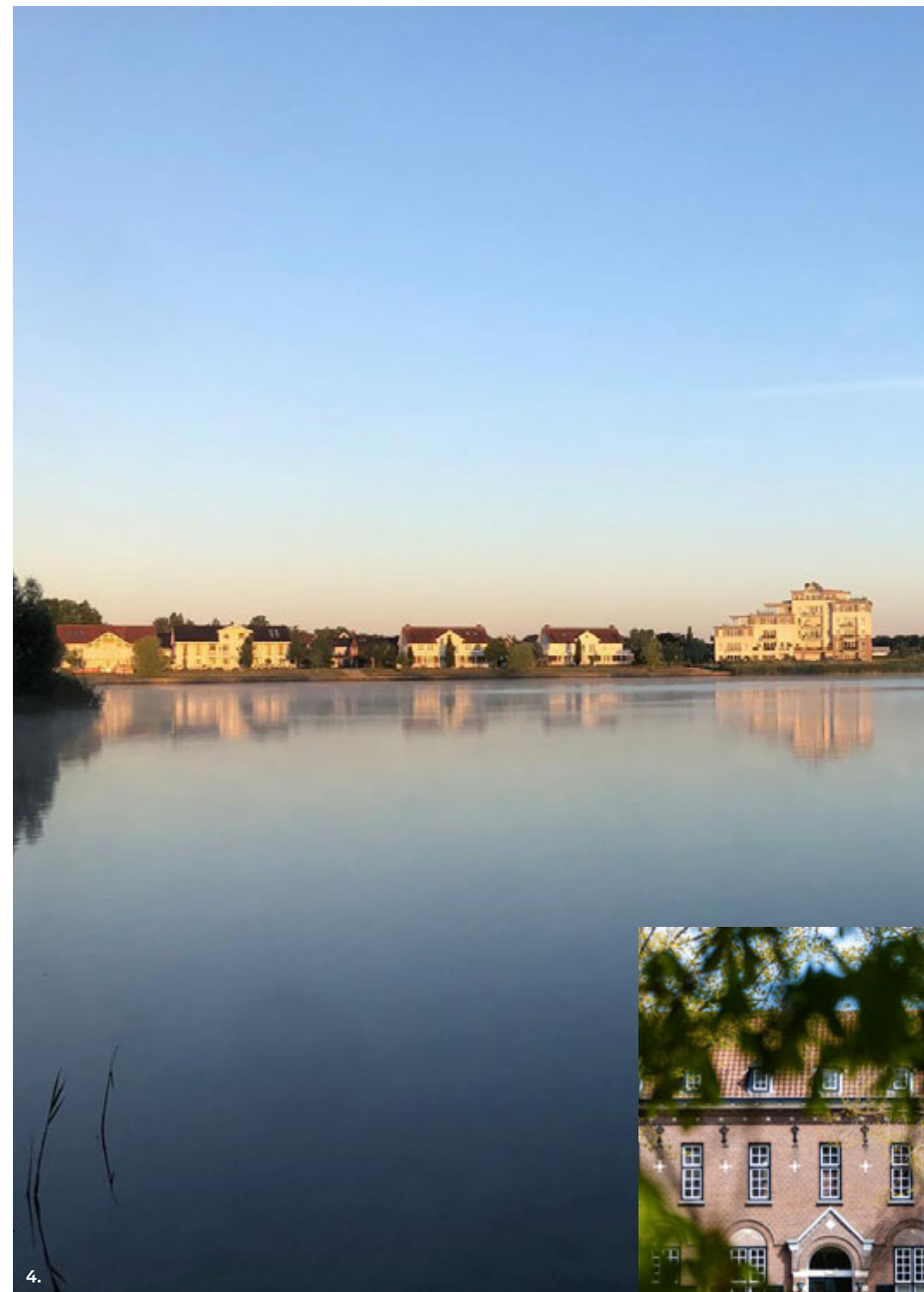
Ligging

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, Lugar, Eden, Tapperij De Oude Toren en sterrenrestaurant 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.



3.



4.



5.

1. Gemeentehuis Waalre 2. Natuurgebied de heide in Waalre
3. Meester Keeman 4. Waterplas De Meeris in Waalre 5. Het Klooster in Waalre



BEGANE GROND

Vanuit de ruime ontvangsthall met vide en vaste trapopgang naar de eerste verdieping, is er toegang tot de meterkast, het toilet met wandcloset en fontein, het kantoor en de zeer ruime leefruimte op de begane grond.

Het leefgedeelte is opgedeeld in diverse zithoeken. Vanuit alle gedeeltes is er vrij uitzicht over de voor-/achtertuin. De ruimtes hebben een prachtig natuurlijk lichtinval. Door de verdeling met de woonkeuken is het geheel speels en ruimtelijk ingedeeld.

Aan de voorzijde is de ruime woonkamer gesitueerd met hr-gaskachel en prachtige ensuite-deuren met kasten op maat naar de woonkeuken.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een kookeiland en grote raampartijen met prachtig zicht op de achtertuin. De keuken is voorzien van voldoende onder en boven kastjes en diverse inbouwapparatuur als o.a. een Quooker, een oven, een stoomoven, inductie kookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken is er via dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin en is er via een tussenhal toegang tot het overdekte terras, de badkamer op de begane grond en de speelkamer.

Via de speelkamer is er via dubbele deuren toegang tot het overdekte terras en is er toegang tot de bijkeuken welke voorzien is van opstelling van de cv-ketel en via dubbele openslaande deuren toegang geeft tot de voortuin.



















EERSTE VERDIEPING

De overloop met vide geeft toegang tot vijf ruime slaapkamers, het toilet en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn allemaal ruim opgezet en de hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee ingebouwde kasten en dubbele deuren naar het Frans balkon met zicht op de prachtige achtertuin.

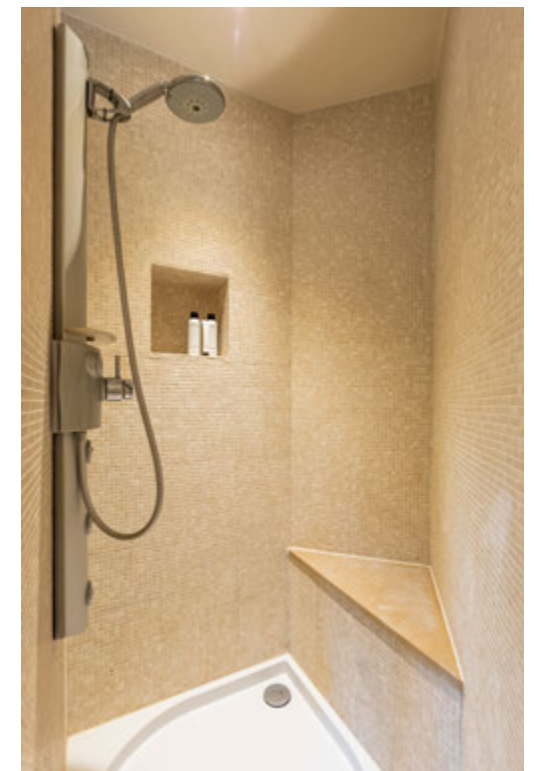
Hierbij is één van de slaapkamers in gebruik als kledingkamer en voorzien van een berging en vlizotrap naar de bergzolder.

De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel met badkamermeubel.















HEERLIJK GENIETEN IN DE ACHTERTUIN



De woning ligt fraai gesitueerd op het perceel waardoor er eigenlijk niet gesproken kan worden over een voor- en achtertuin maar oprecht twee volwaardige tuinen om optimaal van te genieten. Bij aankomst is het al genieten dankzij de prachtige oprijlaan. Hierdoor is er meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

De tuin ligt om het gehele huis en is voorzien van een gazon, diverse plantenborders met volwassen beplanting, sproei-installatie, hagen en volwassen bomen. U geniet van volop privacy, een verwarmd zwembad, een bergruimte voor de zwembadinstallatie en een zeer ruim opgezet bijhuis. Dit multifunctionele gebouw is nu voorzien van 2 bergruimtes, 2 overkappingen, bar-opstelling met houtkachel en badkamer met inloopdouche, toilet en fontein. Vanuit hier is er eveneens een achterom, waar u direct toegang geniet tot de woonwijk erachter.





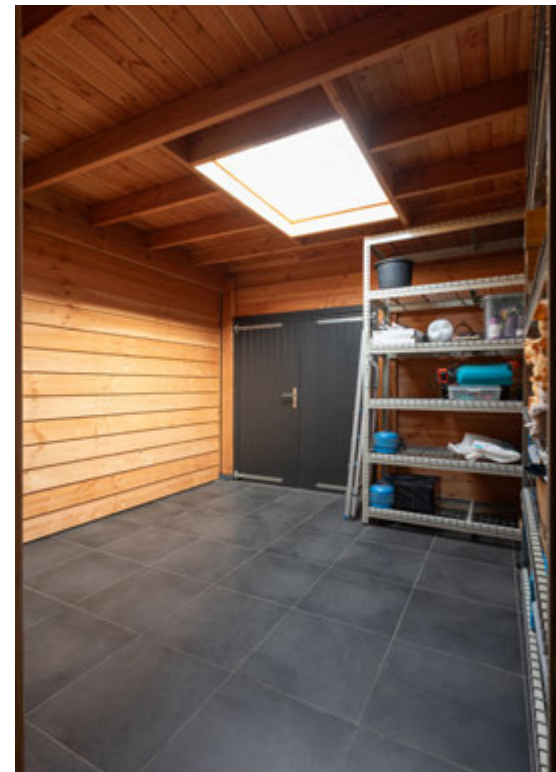
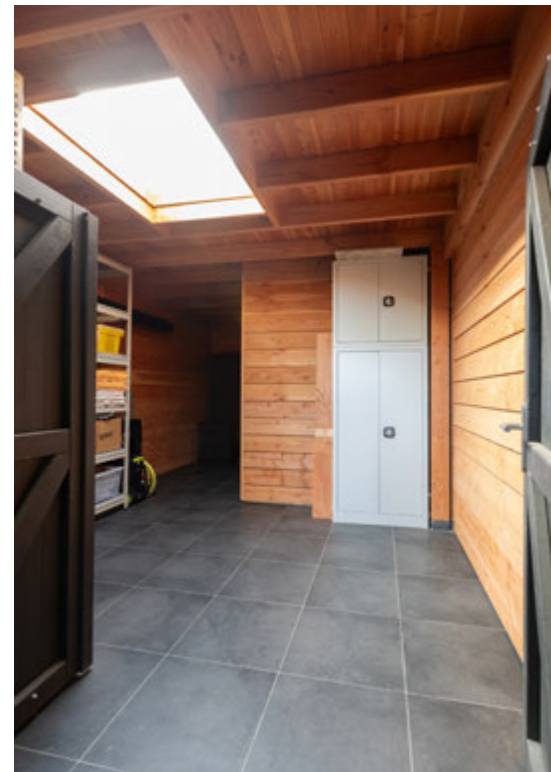












Plattegronden en
overige informatie

BEGANE GROND

*Ingemeten op locatie door externe partij.



EERSTE VERDIEPING

*Ingemeten op locatie door externe partij.



BIJHUIS & BERGING

*Ingemeten op locatie door externe partij.



BEGANE GROND MET TUIN

*Ingemeten op locatie door externe partij.



MEETRAPPORT

*Ingemeten op locatie door externe partij.



Meetcertificaat

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	Heuvelstraat 17
Postcode/plaats	5581VP, Waalre
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	262,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	29,20	M ²
Externe bergruimte	49,10	M ²

Bruto vloeroppervlak	438,20	M ²
Bruto inhoud woning	971,76	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 inhouden 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.



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

Vervolg biedingen

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. 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 welke 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

