



LEEUWENBEKLAAN 36

WAALRE

VRAAGPRIJS: € 550.000 K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Sfeervolle woning gelegen in Aalst-Waalre. De woning beschikt over vier slaapkamers, een gezellige woonkamer met open haard en een royale, zonnige tuin op het zuiden. Een huis met volop mogelijkheden. Dankzij de aanwezige slaapkamer op de begane grond is de woning eenvoudig aan te passen en zeer geschikt voor gelijkvloers wonen, ideaal voor ouderen. Daarnaast biedt de begane grond uitstekende mogelijkheden voor een uitbouw.

BOUWJAAR	1971
WOONOPPERVLAKTE	CA. 120 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	356 M ²
INHOUD	CA. 494 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	C
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 20 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 6 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 3 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	155 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

LIGGING



Gelegen op gewilde woonlocatie in Waalre vlakbij bossen en nabij vele voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Op fietsafstand van ASML, High Tech campus en Maxima Medisch Centrum. Goede ontsluitingsmogelijkheden naar Eindhoven en het landelijke (snel)wegennet N69 / A2 / A50 / A67. Direct achter de woning ligt een natuurgebied dus volop mogelijkheden voor de wandelaars. Scholen en kinderdagverblijven liggen op 5 minuten loopafstand.

INDELING

Begane grond



Via de ruime hal betreedt u de woning. Naast de trap vindt u een aparte garderoberuimte die toegang biedt tot een proviandkast en een bergruimte onder de trap. Tevens heeft u vanuit de garderoberuimte toegang tot de ruimte met de CV installatie, Vaillant ecoTEC plus uit 2023. De garderoberuimte leent zich ervoor om een douche te realiseren, wat extra comfort geeft op de begane grond.

De lichte hal geeft ook toegang tot de verwarmde garage, toilet, werkkamer, keuken en woonkamer.

Toilet

Het toilet is netjes afgewerkt met een hangend closet en een fonteintje en is deels betegeld.





Woonkamer

De woonkamer is verdeeld in een zitgedeelte met open haard aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. Door de indeling en het zicht op de voor- en achtertuin is dit een lichte en aangename leefruimte.









Keuken

De open keuken is compleet ingericht en vormt het hart van de woning. U beschikt hier over een 4-pits gasfornuis, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast biedt de keuken de mogelijkheid om verder open te breken, waardoor koken en wonen (woonkamer) naadloos in elkaar overgaan.







Uitbouw

De uitbouw sluit naadloos aan op de keuken en is ingericht met een gezellig barretje en eetgedeelte. Deze extra ruimte zorgt voor een prettige uitbreiding van het wooncomfort en biedt een mooi zicht op de tuin.





Slaapkamer achterzijde (begane grond)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een fijne slaapkamer met een draai-kiepraam en een warme houten vloer. Deze kamer is multifunctioneel en kan ook uitstekend dienen als woon-, of praktijkruimte. Er is een wastafel/aanrecht met warm en koud water aanwezig in deze kamer.





Garage

De verwarmde inpandige garage is voorzien van een raam voor natuurlijk licht. De openslaande deuren zouden kunnen worden vervangen door een pui, waardoor het een ideale ruimte wordt voor een kantoor of praktijkruimte met aparte ingang. In de garage bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals een gootsteen.



Tuin



De tuin is op het zuiden gelegen en verzorgd aangelegd met een gazon, deels betegelde terrassen en volwassen beplanting. Dankzij het vrije uitzicht en de rechte erfgrens voelt de buitenruimte open en overzichtelijk aan, met een schuurtje voor extra opslag.



Eerste verdieping

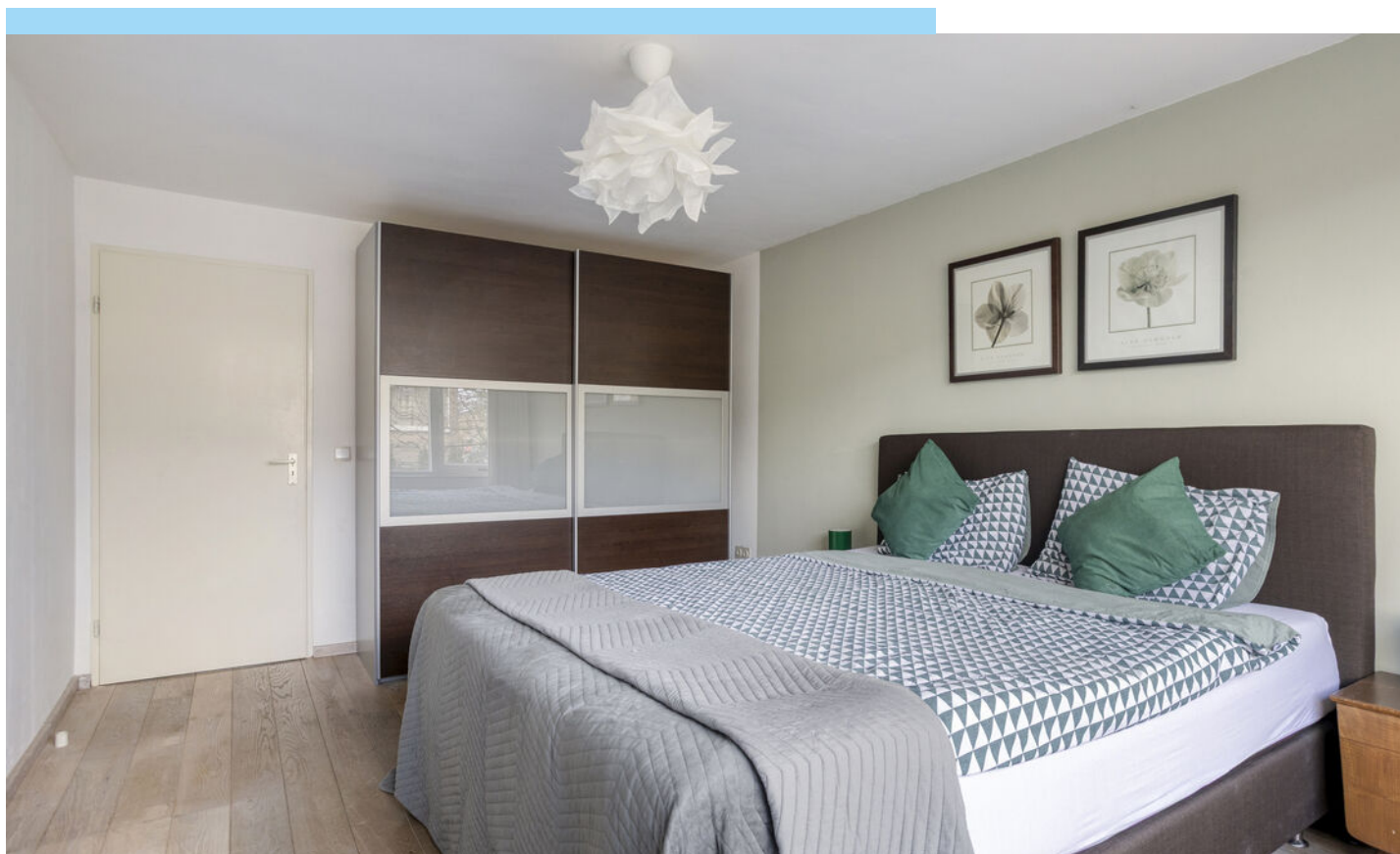


De overloop op de eerste verdieping is voorzien van een houten vloer en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer 1 (voorzijde)

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met kastruimte. Door de afmetingen en ligging is deze kamer zeer geschikt als hoofdslaapkamer.





Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is ideaal als hobby- of kinderkamer en beschikt over een draai-kiepraam met een zonne-screen.



Slaapkamer 3 (achterzijde)

Deze lichte slaapkamer aan de achterzijde is gelegen op het zuiden, beschikt over een draaikiepraam, een zonne-screen en veel kastruimte.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een draaikiëpraam, wat zorgt voor daglicht en ventilatie. Hier vindt u een ligbad (met douche), een wastafelmeubel en een tweede toilet.

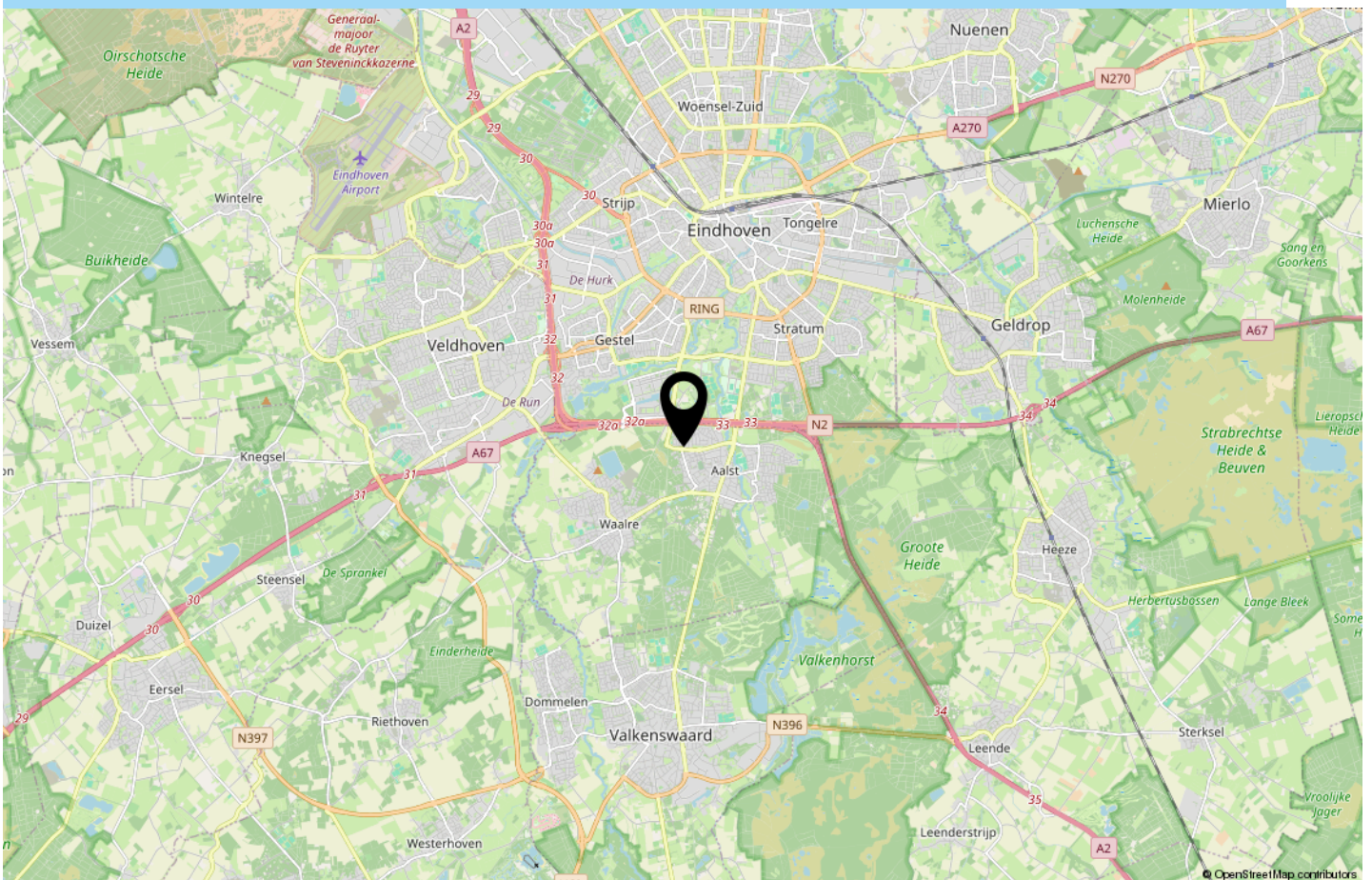
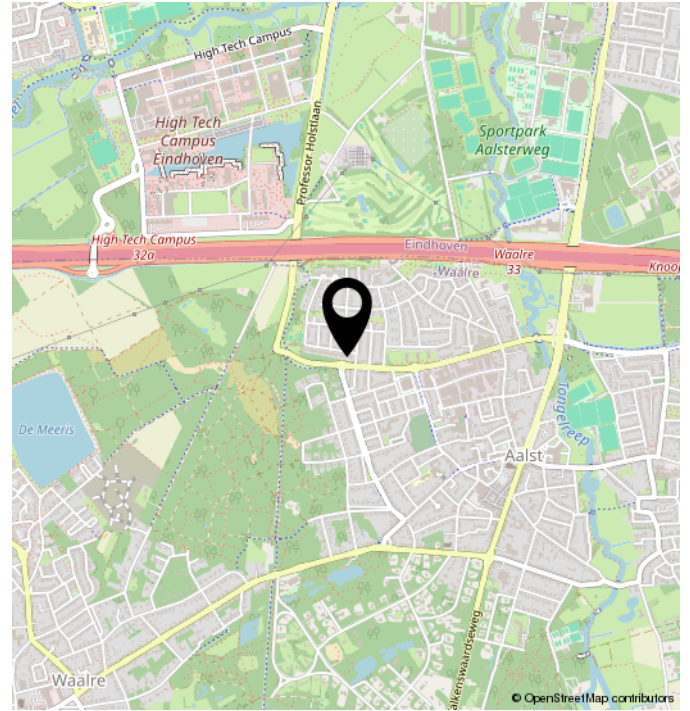
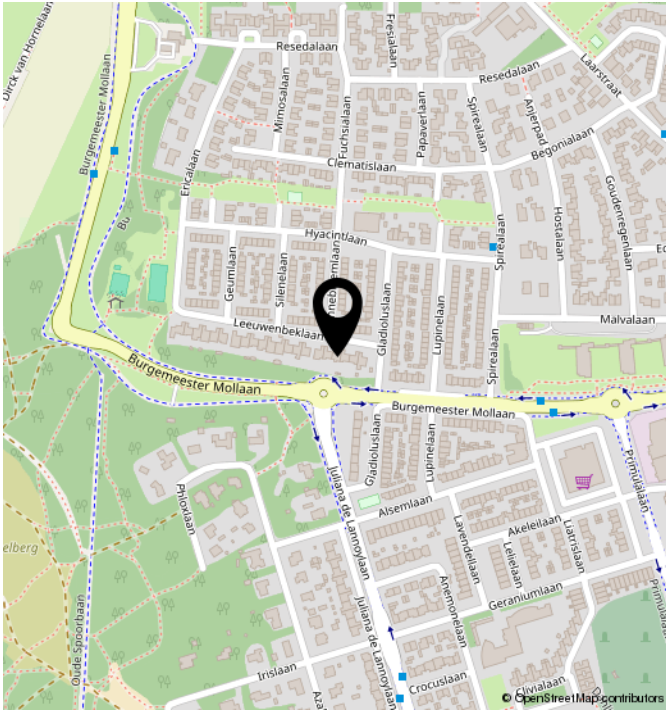


Bijzonderheden



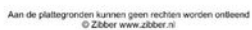
- Beide daken zijn in 2023 vervangen met bitumineuze dakbekleding. Hierbij is ook het lood vervangen.
- CV-ketel vernieuwd in december 2023
- Zonnige tuin op het zuiden met vrij uitzicht
- Hockeyclub in de directe nabijheid
- Winkels en restaurants op loopafstand
- High Tech Campus en ASML dichtbij gelegen
- Woning is eenvoudig te verbouwen dankzij slaapkamer op de begane grond
- Mogelijkheid tot volledig gelijkvloers wonen, inclusief optie voor douche in de huidige garderoberuimte
- Muur in de woonkamer kan worden verwijderd voor een open woon- en keukenindeling
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van een eikenhouten vloer
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas
- Boeiboorden zuidzijde en houten kozijnen recent geschilderd (afgelopen zomer)
- Bossen bereikbaar binnen 5 minuten
- Gunstige ligging nabij uitvalswegen en bushalte
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag..

LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5582 CC
KADASTRALE GEGEVENS	WAALRE E 1185
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	INPANDIG
SOORT DAK	PLAT DAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS
VOORZIENINGEN	BUITENZONWERING, NATUURLIJKE VENTILATIE



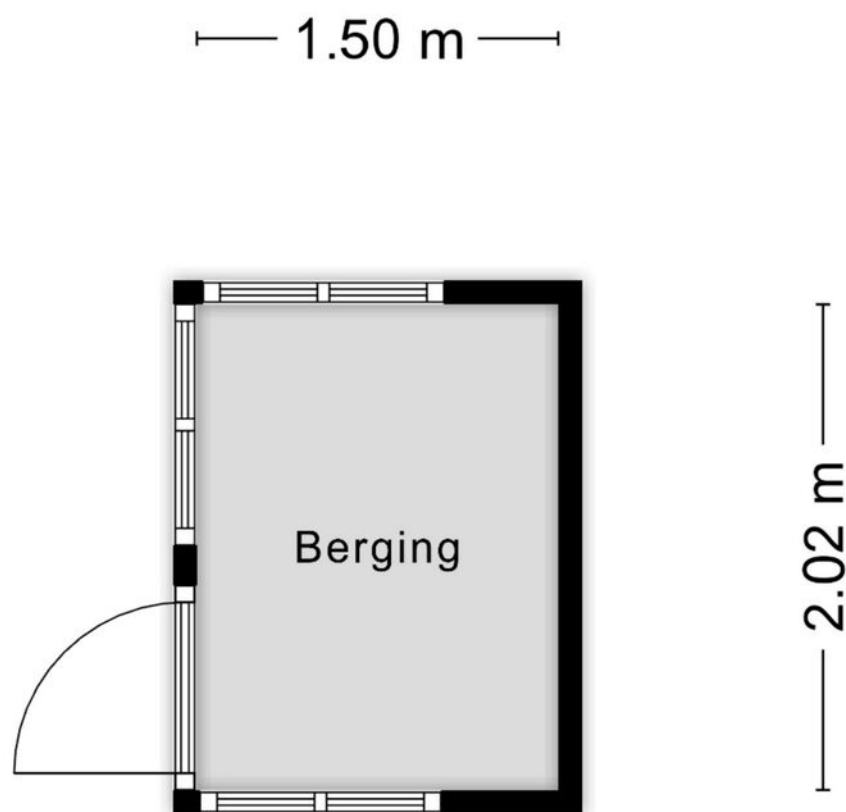
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwen



0 5 10 15 20 25m

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant

Sectie E

Perceel 1185

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 – 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

