

# TE KOOP



**Eekhoornlaan 14 WAALRE**

**Vraagprijs: € 650.000,- KK**

Uitstekend onderhouden, royaal en volledig instapklaar vrijstaand geschakeld woonhuis met o.a. 4 slaapkamers, extra werkkamer, oprit voor meerdere auto's, ruime garage en fraai aangelegde tuin. De begane grond is in 2022 verbouwd en gemoderniseerd. Vrij uitzicht aan de voorzijde over speelveldje.

Rustig gelegen in een groene woonomgeving vlak bij het bos én het centrum van Waalre dorp met alle dagelijkse voorzieningen zoals o.a. winkels, scholen, medisch centrum, horeca en sportfaciliteiten. Op korte afstand van Eindhoven en Valkenswaard, met goede ontsluitingsmogelijkheden naar het landelijke (snel)wegennet N69/A2/A50/A67, ASML, High Tech Campus en Maxima Medisch Centrum.

Perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 3521, groot 275 m<sup>2</sup>.  
Bouwjaar omstreeks 1976. Woonoppervlakte circa 140 m<sup>2</sup>, inhoud circa 515 m<sup>3</sup>.





### BEGANE GROND:

Via de overdekte entree is er toegang tot de hal met meterkast (o.a. glasvezel en een vernieuwde groepenkast uit 2022: met 14 groepen inclusief kookgroep, krachtgroep voor laadpaal en 4x aardlekschakelaar), garderobe, toilet, trapopgang naar de eerste verdiepingen toegang tot de extra werk-/studeerkamer en de woonkamer.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een neutrale plavuizen vloer.



Modern toilet met wandcloset en toiletmeubel.



Sfeervolle leefruimte van ca. 46 m2, verdeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte met de open keuken. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en fraai tuincontact.





Doorgang naar het eetgedeelte met de open keuken met schuifpui naar het terras en fraai uitzicht over de tuin aan de achterzijde.



Uitgebreide, luxe keukenopstelling uit 2022 voorzien van o.a. koel-vriescombinatie, oven, combi-oven, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker kookwaterkraan. Met toegang tot de royale, praktische provisiekast onder te trap.



Ruime studeer-/werkkamer.





### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vaste open trap naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamer en badkamer.  
De overloop en slaapkamer zijn afgewerkt met een parketvloer.

Slaapkamer 1



Slaapkamer 2 met 2 inbouwkasten.



Hoofdslaapkamer (3) met 2 inbouwkasten.





Ruime, geheel betegelde badkamer met ligbad, wandcloset, separate douche, dubbele wastafel en spiegelkast.



#### **TWEEDE VERDIEPING:**

Overloop met toegang tot zolder en slaapkamer 4. Zolder met opstelling van de gas-cv HR combiketel (Intergas Kombi Kompakt HRe, 2011) en aansluitpunt voor de wasmachine .



Speelse slaapkamer 4 met bergruimte achter knieschotten. De 2<sup>e</sup> verdieping is afgewerkt met een praktische pvc vloer.





### **TUIN:**

Fraai aangelegde achtertuin met verrassend veel privacy! Met o.a. terras, gazon, borders met gevarieerde beplanting, volledige omheining en toegang tot de royale garage.



De oprit voor meerdere auto's heeft een laadpaal. Ruime en diepe garage/berging met elektrische sectionaalpoort en voorzien van elektra.





Grotendeels bestraatte voortuin, met vrij uitzicht op speelplantsoen aan de voorzijde. Gelegen aan rustige en groene laan met volwassen bomen.

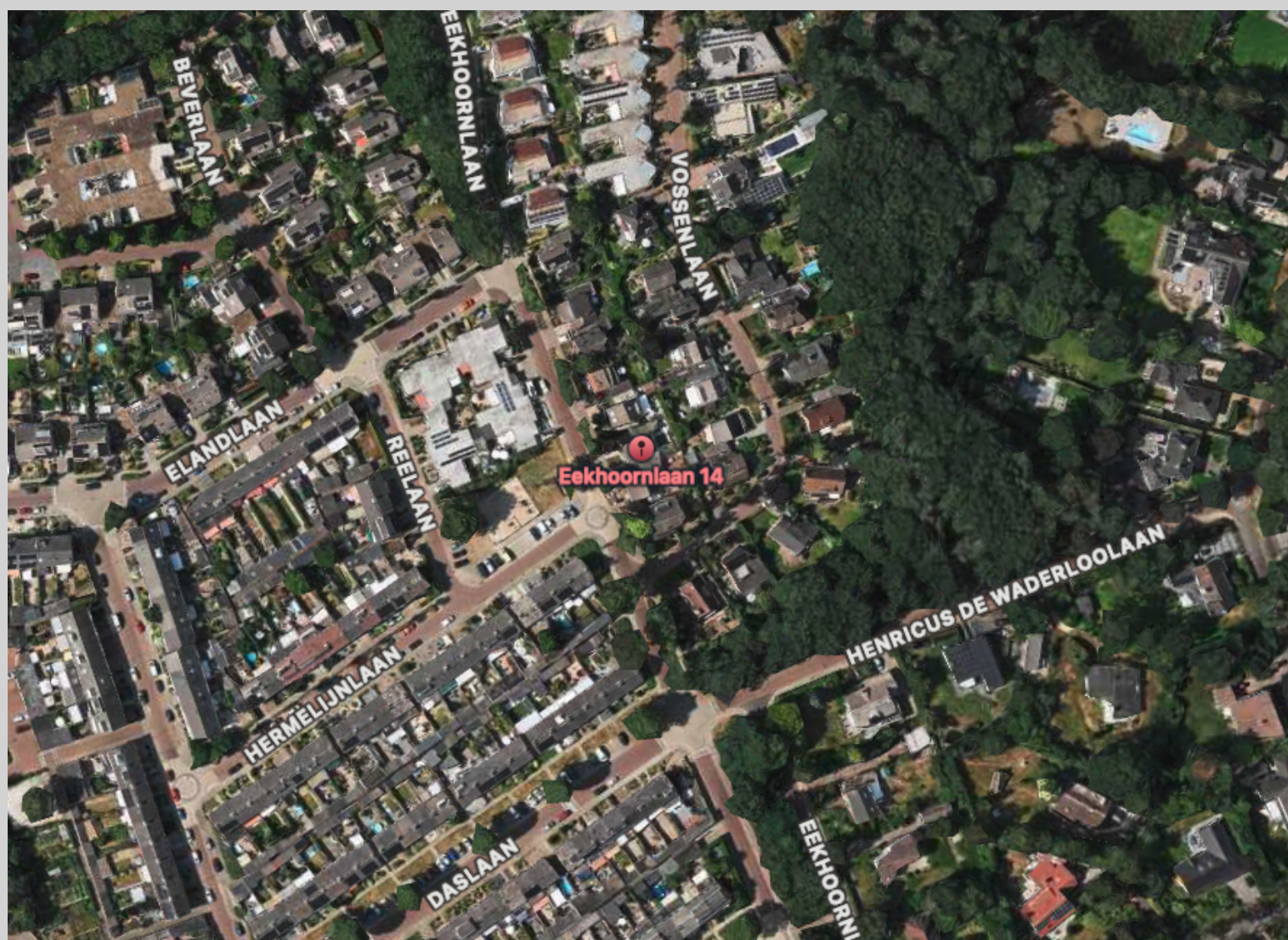


#### **ALGEMEEN:**

- Uitstekend onderhouden en instapklaar vrijstaand geschakeld woonhuis;
- Met o.a. 4 slaapkamer en een extra werk/studeerkamer op de begane grond;
- In 2022 is de begane grond volledig gerenoveerd en voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van vloerisolatie (20220), HR+ en HR++ glas, muurisolatie en dakisolatie;
- Met energielabel C, geldig tot 03-09-2029 (N.B.: dit label is van vóór de renovatie);
- Prima ontsluitingsmogelijkheden naar de N69 en het landelijke snelwegennet A2/A50/A67;
- Op fietsafstand van winkels, medisch centrum, sportfaciliteiten, natuur en diverse scholen.
- Geweldige ligging vlak bij de rand van het bos en tevens nabij het centrum van Waalre dorp!



LOCATIE:



Eekhoornlaan 14  
5581 CM WAALRE



#### TER INFORMATIE:

Deze brochure is met veel zorg samengesteld, maar omdat wij voor de inhoud ervan in belangrijke mate afhankelijk zijn van de informatie van derden, moet deze als indicatief worden beschouwd en kunnen hieraan derhalve geen rechten worden ontleend.

Tenzij anders is overeengekomen wordt in de koopakte een bepaling opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Indien het bouwjaar 1993 of eerder is zal er altijd een asbest clause in de koopakte worden opgenomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

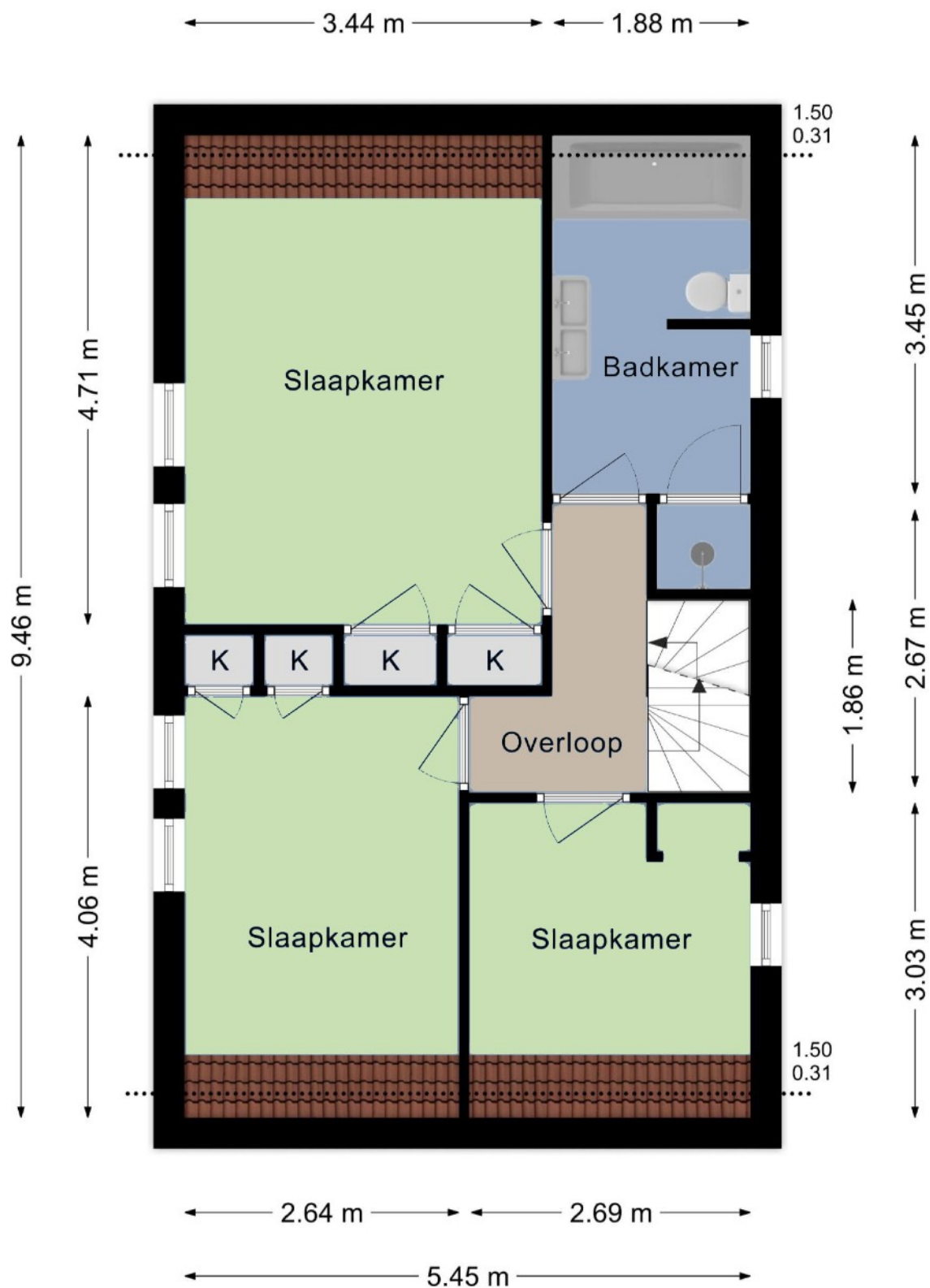
De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.

**Verhagen Makelaars**  
**Willibrorduslaan 27**  
**5581 GA WAALRE**

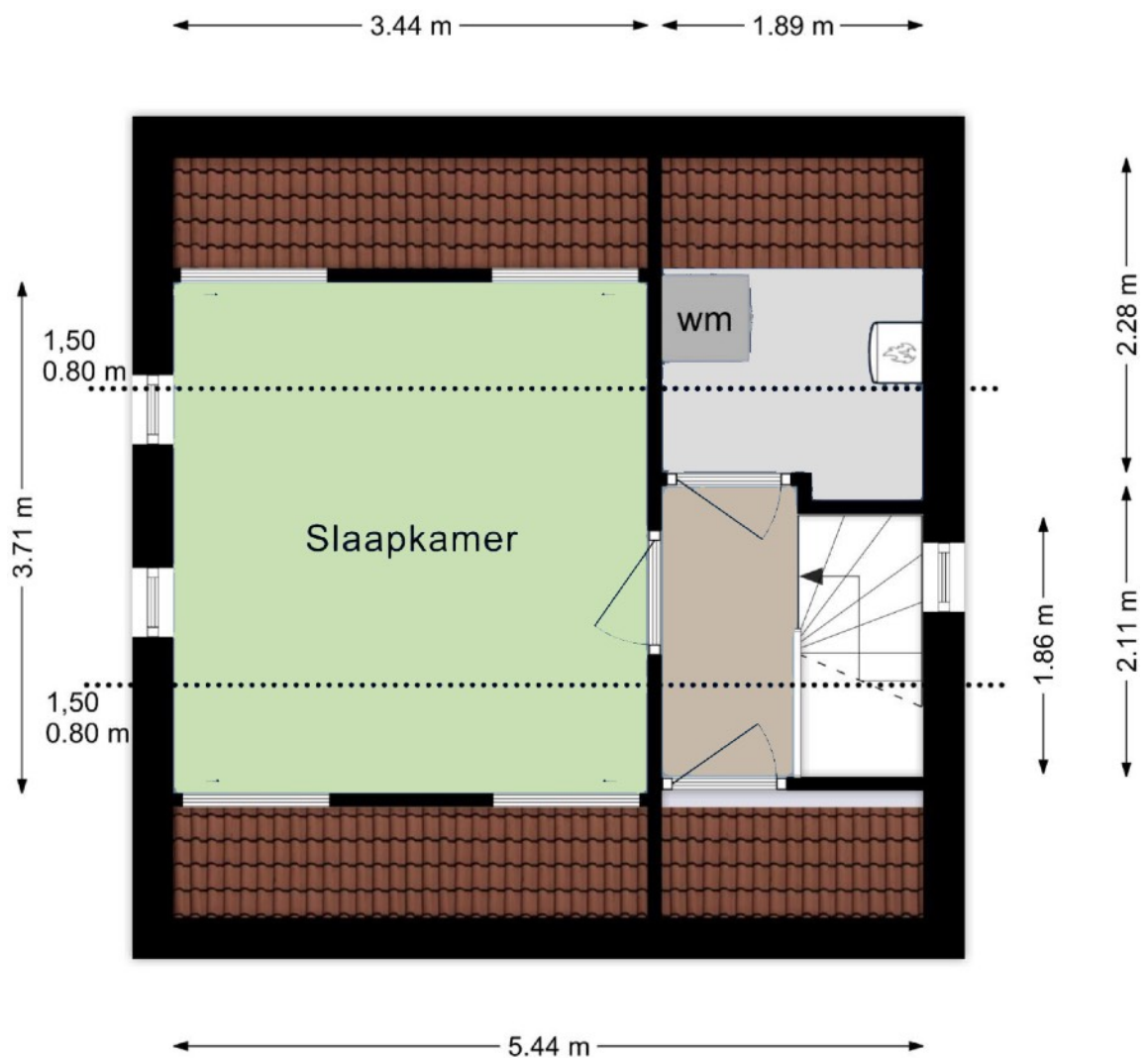
**040-2212291**  
**info@verhagenmakelaars.nl**  
**www.verhagenmakelaars.nl**



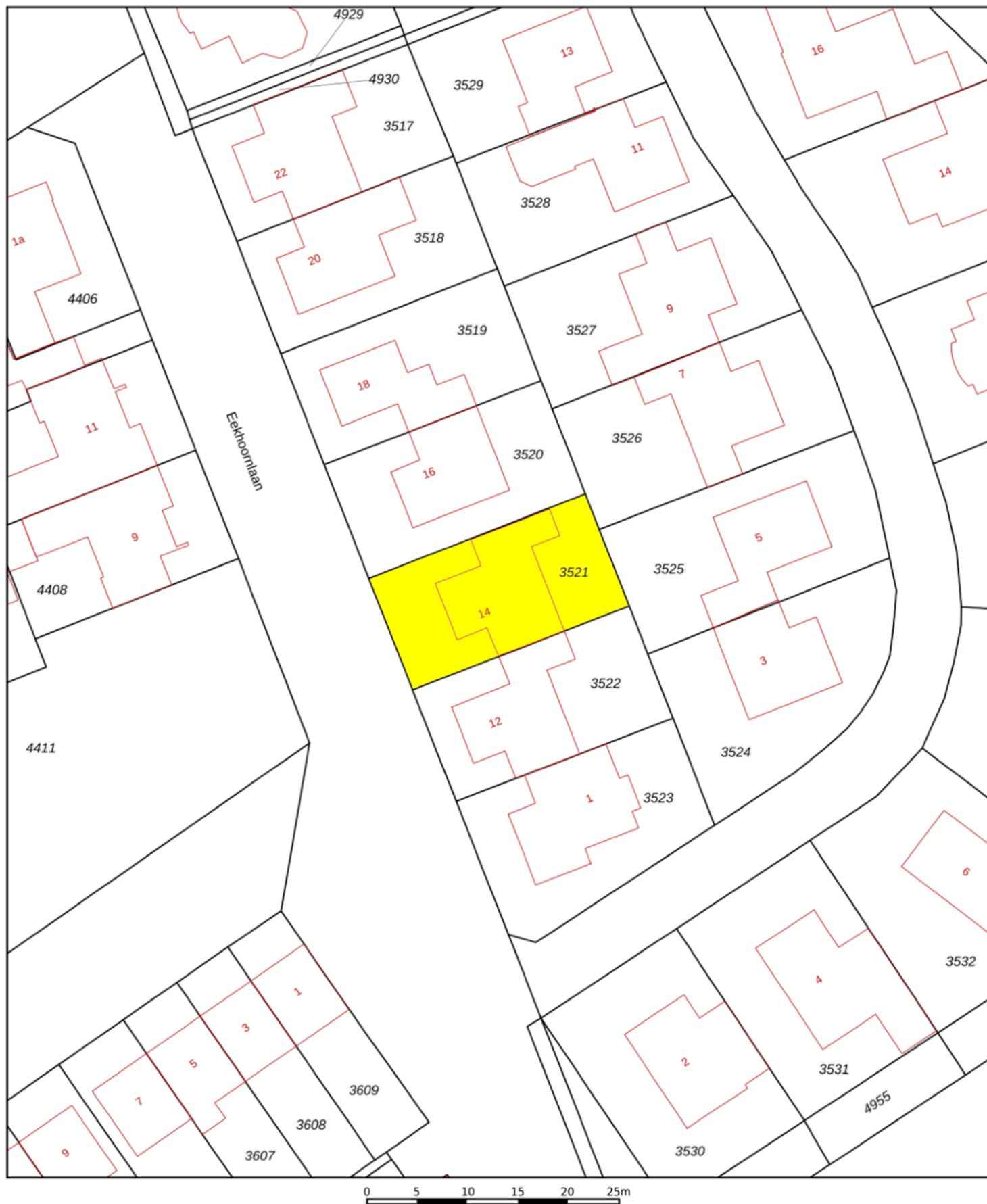
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



|                                                                                                                        |                            |               |                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer                                                                                          | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | <b>kadaster</b><br> |
| <b>25</b><br>Huisnummer                                                                                                |                            |               |                                                                                                          |
| <br>Vastgestelde kadastrale grens    |                            |               |                                                                                                          |
| <br>Voorlopige kadastrale grens      |                            |               |                                                                                                          |
| <br>Administratieve kadastrale grens |                            |               |                                                                                                          |
| <br>Bebouwing                        |                            |               |                                                                                                          |

Voor een eensluitend uittreksel  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente    Waalre  
Sectie                      A  
Perceel                    3521

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.