

l|l
listed
WE SELL



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

31

DE BUS

WAALRE

040 - 309 63 33
info@listed.nl
www.listed.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
bovenwoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1994

WOONOPPERVLAKTE:
108 m²

INHOUD:
344 m³

PERCELOPPERVLAKE:
0 m²



Welkom!

Wonen aan De Bus 31 betekent wonen op een plek waar het dagelijkse leven vanzelf makkelijk wordt. Midden in het dorpshart van Waalre, met winkels en voorzieningen letterlijk om de hoek. Even snel boodschappen doen, vers brood halen bij de bakker of iets meenemen van de drogist: je loopt er zó naartoe. Tegelijkertijd woon je hier verrassend rustig en heb je alles binnen handbereik. Op de fiets ben je in korte tijd in Eindhoven en ook Veldhoven, Valkenswaard en de uitvalswegen richting de A2 zijn snel bereikbaar. Een centrale locatie waar je echt profiteert van gemak, maar wel met een fijn gevoel van thuis.

Via de centrale entree bereik je de woning. Binnenkomst voelt direct licht en verzorgd. In de hal is ruimte voor garderobe en je vindt hier het toilet. Vanuit hier loop je door naar de leefruimte en daar ontvouwt zich een prettige, open woonverdieping waar koken, eten en ontspannen mooi in elkaar overlopen.

De keuken is modern en strak uitgevoerd en vormt het hart van de ruimte. Het kookeiland zorgt voor extra werkruimte én voor gezelligheid: hier schuif je aan met koffie in de ochtend, een snelle lunch tussendoor of een glas wijn terwijl er gekookt wordt. Het eetgedeelte ligt aan de voorzijde bij het raam en is een fijne plek om lang te tafelen of juist rustig te werken. Aan de achterzijde is de woonkamer gesitueerd, met volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een open, prettige sfeer.

Via de woonkamer stap je het royale dakterras op. Dit is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van de woning. Het terras is ruim, beschermt en biedt volop privacy, waardoor je hier echt een buitenkamer creëert. Of je nu in de zon wilt loungen, een eettafel wilt plaatsen voor lange zomeravonden of gewoon wilt genieten van het uitzicht over het dorp: hier kan het allemaal. Het uitzicht op de karakteristieke kerk maakt het

plaatje compleet en geeft deze plek nét dat extra gevoel van Waalre.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide licht en prettig ingedeeld. De hoofdslaapkamer is ruim genoeg voor een groot bed en een royale kastenwand. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is compleet en praktisch ingericht met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en een toilet. Daarnaast is er een aparte wasruimte, zodat je wasmachine en droger netjes uit het zicht staan en je extra bergruimte hebt.

Ook is er een eigen berging aanwezig, ideaal voor fietsen, voorraad en alles wat je niet dagelijks nodig hebt. De Bus 31 is een verzorgde woning met een slimme indeling, veel licht en een dakterras dat je elke dag opnieuw gaat gebruiken. Een plek waar je binnenkomt en meteen denkt: dit voelt goed.

Highlights

- Centrale ligging in het dorpshart van Waalre
- Winkels en voorzieningen op loopafstand
- Lichte en ruime leefverdieping met open indeling
- Moderne keuken met kookeiland en barfunctie
- Groot, beschermt en privacyvol dakterras
- Uitzicht over het dorp met de kerk als blikvanger
- Twee slaapkamers
- Complete badkamer met ligbad én douche
- Aparte wasruimte
- Eigen berging voor fietsen en opslag

Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf hoe fijn het is om hier te wonen, met het dorpshart aan je voeten en een heerlijk dakterras als jouw eigen buitenplek!

Welcome!

Living at De Bus 31 means living in a place where everyday life feels effortless. Right in the heart of the village of Waalre, with shops and amenities literally just around the corner. Picking up groceries, fresh bread from the bakery or a quick stop at the drugstore is all within easy walking distance. At the same time, the home offers a surprising sense of peace and comfort. Eindhoven is just a short bike ride away, and Veldhoven, Valkenswaard and the main roads towards the A2 are easily accessible. A central location where convenience and a true feeling of home come together.

You enter the property via the central entrance. From the moment you step inside, the home feels bright and well cared for. The hallway offers space for a wardrobe and gives access to the toilet. From here, you walk into the living area, where a pleasant open-plan layout unfolds, seamlessly connecting cooking, dining and relaxing.

The kitchen is modern and sleek and forms the heart of the living space. The kitchen island provides extra workspace as well as a social hub: a place to enjoy morning coffee, a quick lunch or a glass of wine while cooking. The dining area is located at the front by the window and is ideal for long dinners or a quiet work-from-home setup. At the rear, the living room offers ample space for a comfortable seating area. Large windows allow plenty of natural light to flow in, creating an open and inviting atmosphere.

From the living room, you step out onto the spacious roof terrace. This is without doubt one of the home's greatest assets. The terrace is generous in size, sheltered and offers plenty of privacy, making it feel like a true outdoor living room. Whether you want to lounge in the sun, place a large dining table for long summer evenings or simply enjoy the view over the village, it is all possible here. The view of the characteristic church complete the picture and adds that

unmistakable Waalre charm.

On the upper floor, you will find two bedrooms, both light and pleasantly laid out. The main bedroom easily accommodates a large bed and a generous wardrobe. The second bedroom is perfect as a child's room, home office or guest room. The bathroom is complete and practical, featuring a bathtub, separate shower, double washbasin and a toilet. There is also a separate laundry room, keeping the washing machine and dryer neatly out of sight while offering additional storage space.

In addition, the property includes a private storage room, ideal for bicycles, supplies and items you don't need on a daily basis. De Bus 31 is a well-maintained home with a smart layout, plenty of natural light and a roof terrace you will enjoy every single day. A place where you step inside and immediately think: this feels right.

Highlights

- Central location in the heart of Waalre
- Shops and amenities within walking distance
- Bright and spacious living floor with open-plan layout
- Modern kitchen with island and bar seating
- Large, sheltered and private roof terrace
- Views over the village with the church as a focal point
- Two bedrooms
- Complete bathroom with bathtub and separate shower
- Separate laundry room
- Private storage room for bicycles and extra storage

Schedule a viewing soon and experience for yourself how enjoyable it is to live here, with the village centre at your feet and a wonderful roof terrace as your own private outdoor space!

A modern living room with a large window overlooking a church and a house. The window is divided into three panes. The central pane shows a church with a tall, pointed steeple and a large arched window. To the left, a house with a dark roof and a chimney is visible. The foreground shows a grey sofa with several cushions, including a white textured one and a green one. A semi-transparent text box is overlaid on the right side of the window.

'Centraal
wonen met
rust, licht en
dakterras'





























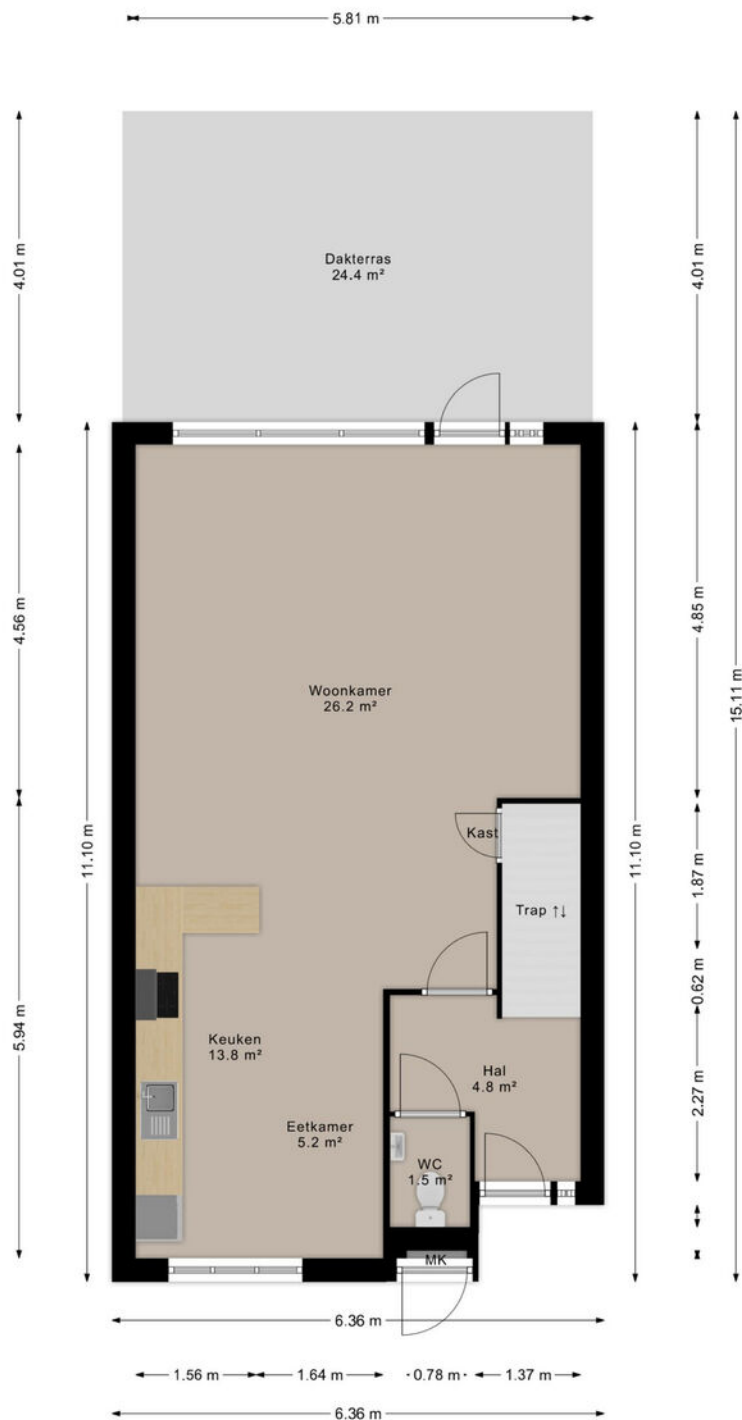








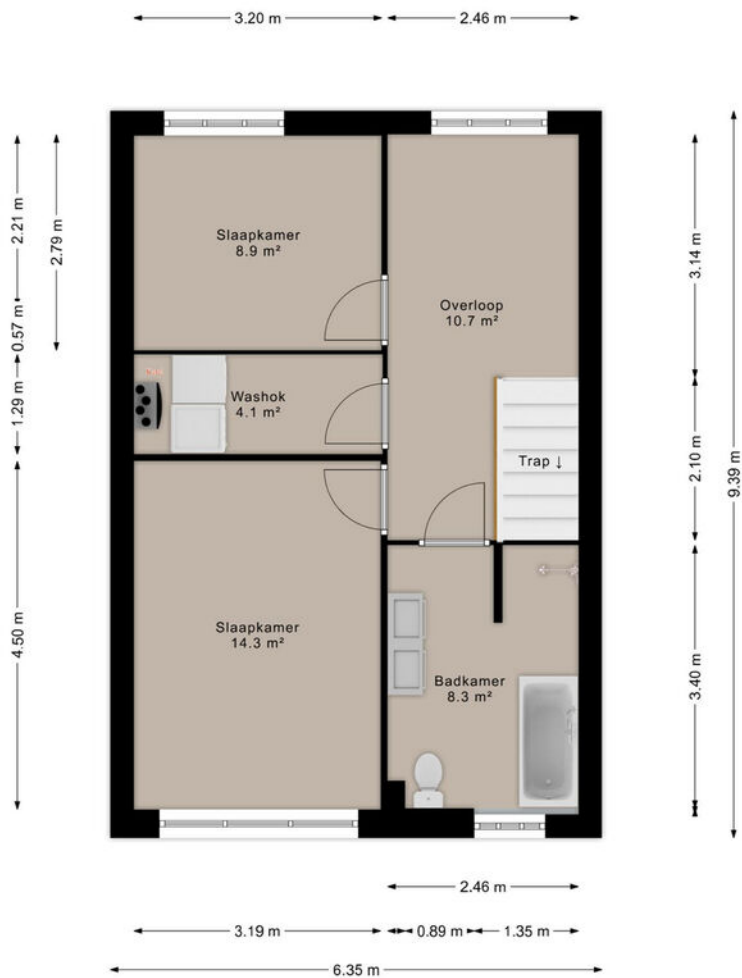
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

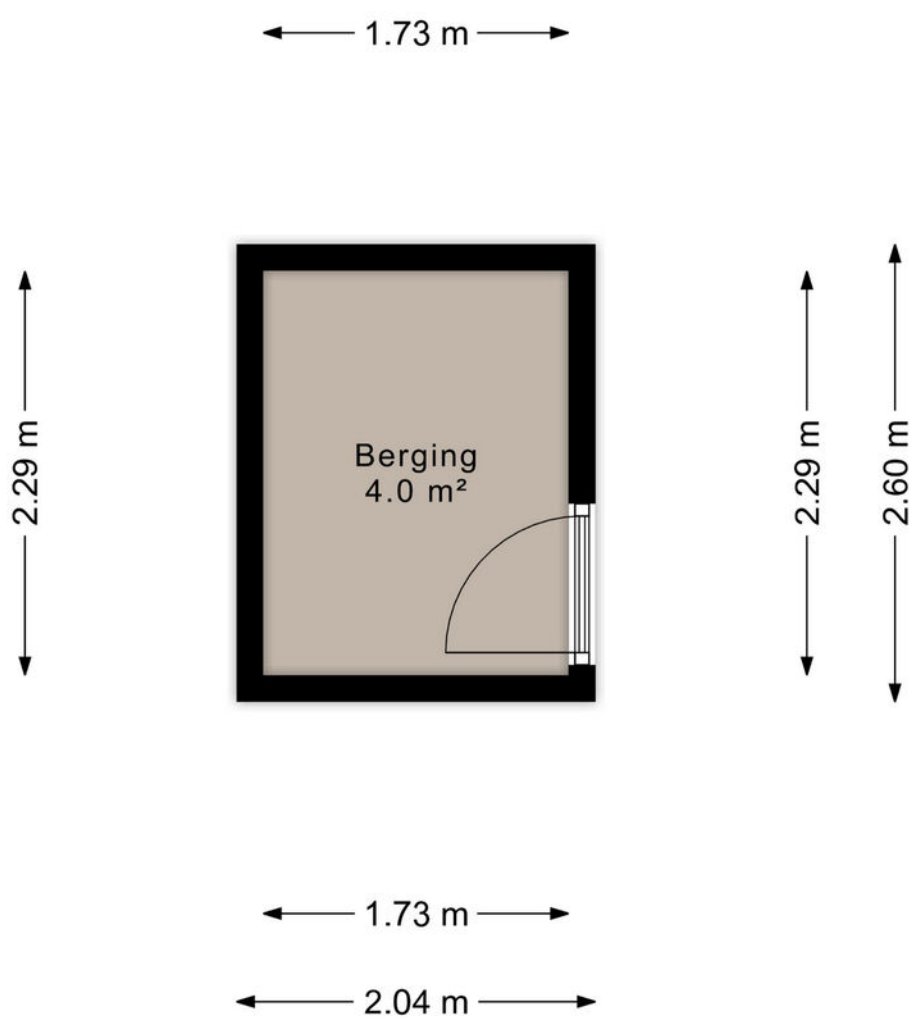
l|l
listed
WE SELL

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

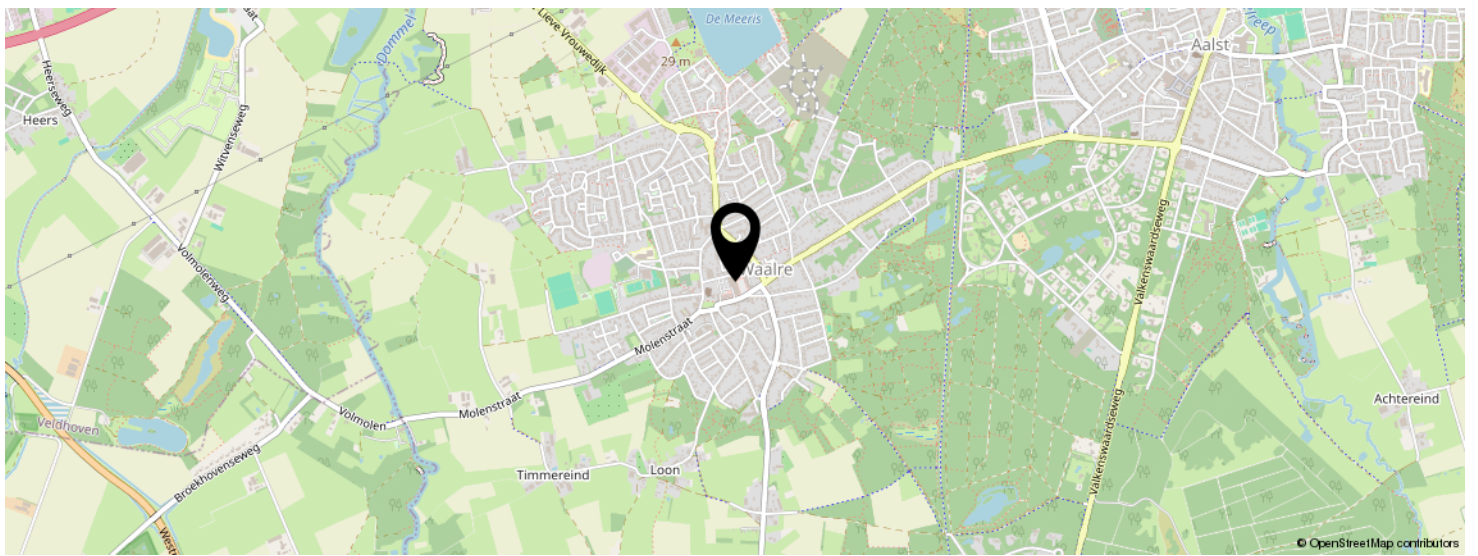
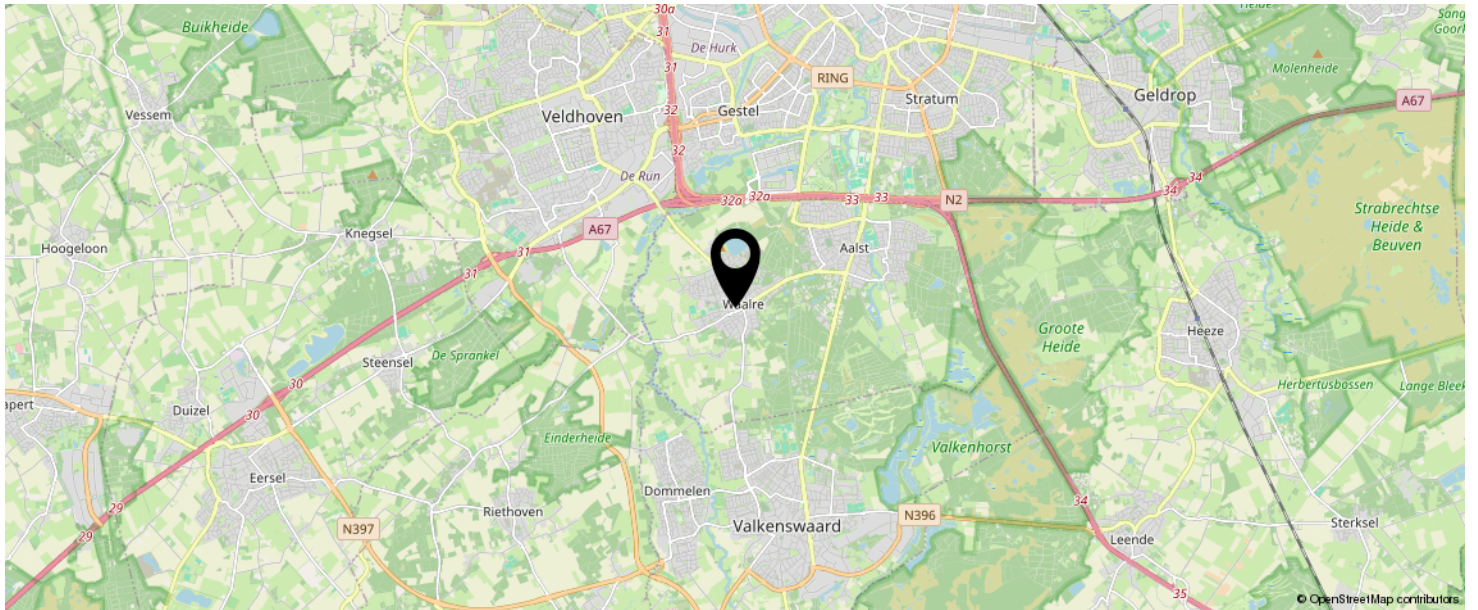
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

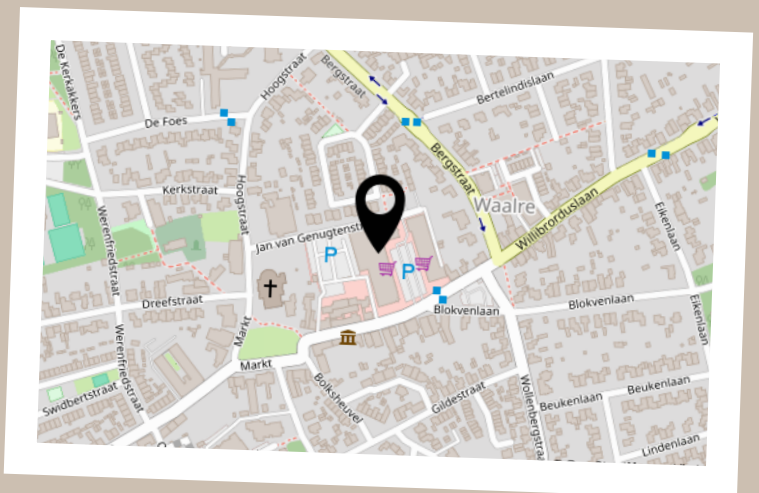


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Waalre Sectie A Perceel 4627</p> <p>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.</p>	
---	---	---

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Cupboard				X
-			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsel				X
- See Can be Acquired Items.xls			X	
-			X	
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Dining table and chairs				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Awning	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

de bus31.nl

listed
WONING

De Bus 31, Waalre



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Listed

Kronehoefstraat 64 A
5622 AC, Eindhoven
040 - 309 63 33
info@listed.nl
www.listed.nl

l|l
listed
WE SELL