

# De Wilderen 4 Waalre



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1972
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	138 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	29 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Perceel	249 m <sup>2</sup>
Inhoud	532 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energielabel	C
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

### Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Ligging achtertuin	Noordwest

### Bijzonderheden

- Perceel: ca. 249 m<sup>2</sup>;
- Uitgebouwde woonkamer met lichtkoepel en tuindeuren;
- Keuken vernieuwd in 2018 (vaatwasser 2023);
- Eigen oprit met carport en plaats voor twee auto's;
- Verzorgde tuin met overkapping en berging.

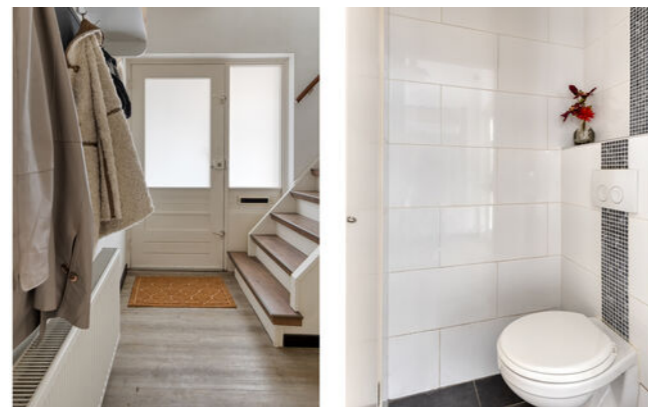


## Algemeen

Aan een rustige woonstraat in Waalre ligt deze goed onderhouden en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, carport en een verzorgde achtertuin. De woning beschikt over een praktische indeling, moderne voorzieningen en een fijne lichtinval, waardoor het een ideale gezinswoning is. Met onder andere een ruime aanbouw, drie volwaardige slaapkamers en een extra zolderkamer biedt deze woning volop leefruimte.

De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Zo zijn de kozijnen uitgevoerd in kunststof met HR+ beglazing, is de begane grondvloer vernieuwd en voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de aanbouw en berging) en is de keuken geplaatst in 2018 (met recent vernieuwde vaatwasser in 2023).

## HAL



Via de entree betreedt u de hal met trapopgang en een volledig betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet en toegang tot de trapkast.



## WOONKAMER



De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en kenmerkt zich door de grote raampartij, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een PVC vloer en stucwanden en beschikt over een sfeervolle open haard.



## AANBOUW



Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde leefruimte, gescheiden middels ensuite deuren. Deze aanbouw is voorzien van een lichtkoepel, houten vloer en dubbele tuindeuren, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Deze ruimte leent zich uitstekend als speelkamer of extra zithoek.



## KEUKEN

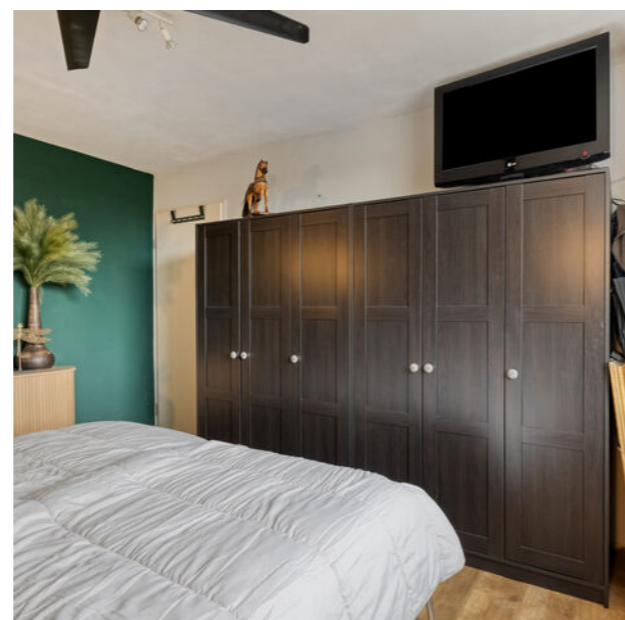
De keuken is praktisch ingericht in een L-opstelling met granieten werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 1,5 spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast en diepvries. Vanuit de keuken is er toegang tot de inpandige berging.



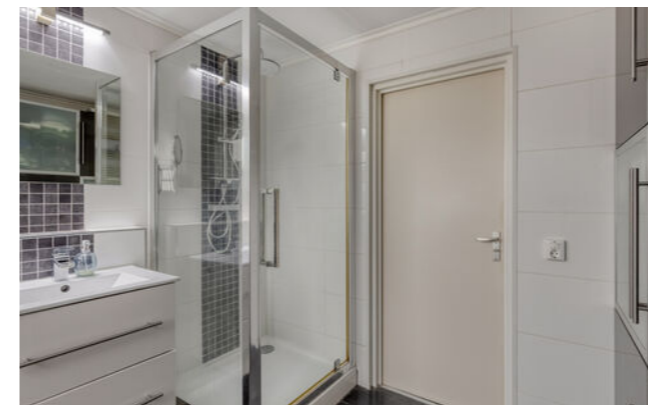
## SLAAPKAMERS



De slaapkamers zijn praktisch van formaat en genieten allen van een fijne lichtinval. Zowel de kamer aan de achterzijde als de grote slaapkamer aan de voorzijde zijn geschikt voor een tweepersoonsbed. De derde kamer is ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.



## BADKAMER



De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een douche, dubbele wastafel met meubel, hangend closet, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie.



## ZOLDER



Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met bergruimte achter de knieschotten en de opstelling van de cv-ketel.

Daarnaast is er een ruime zolderkamer met dakraam, laminaatvloer en een ingebouwd bed. Deze kamer is uitstekend geschikt als extra slaapkamer of werkkruimte.



## ACHTERTUIN



De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, borders met beplanting, een gazon en een vlonder. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waardoor u ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging voorzien van elektra, ideaal voor het opbergen van fietsen en gereedschap. De tuin is tevens bereikbaar via een praktische achterom via de berging en beschikt over een wateraansluiting.



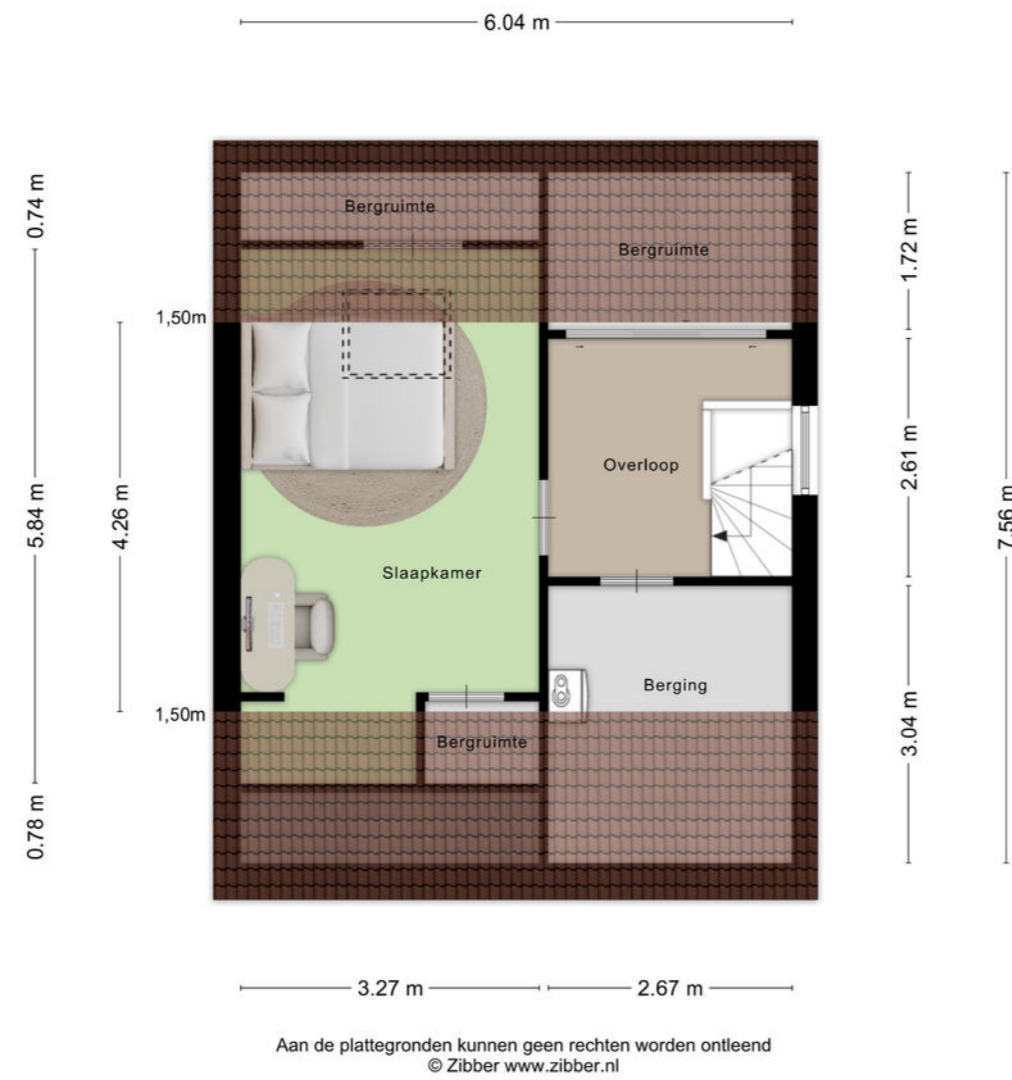
# Plattegrond



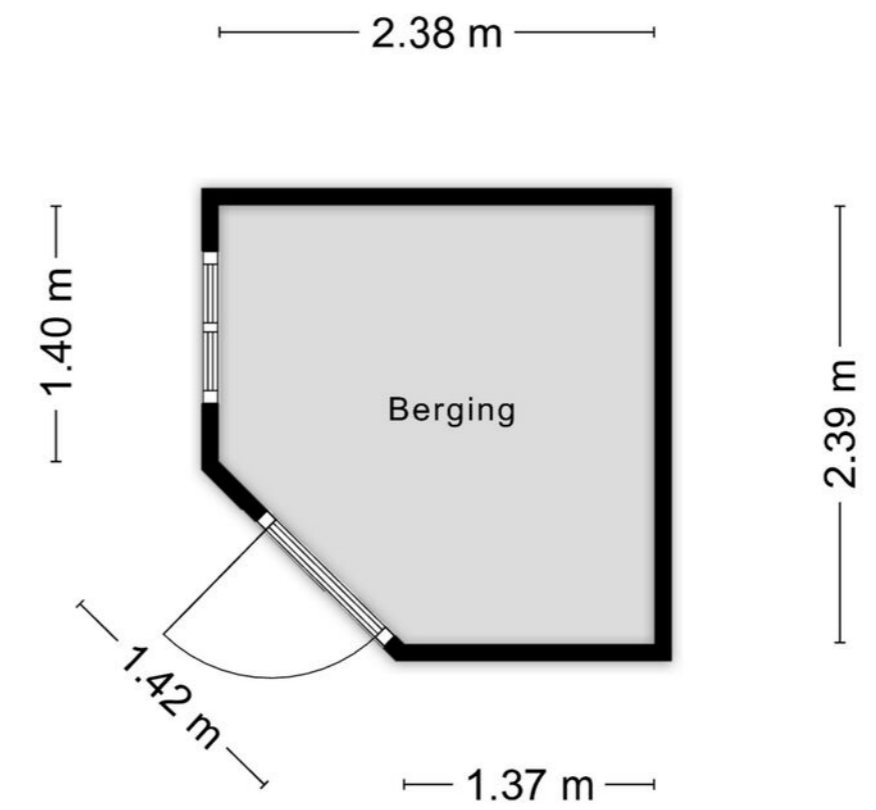
# Plattegrond



Plattegrond

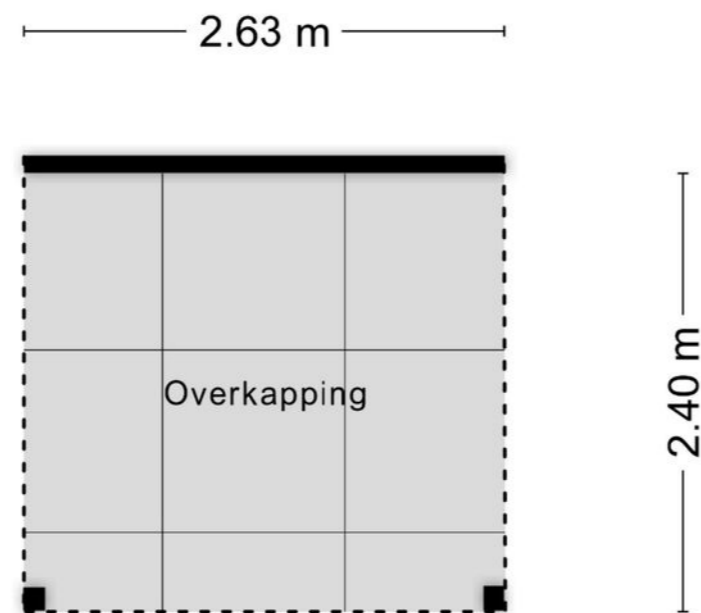


Plattegrond



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

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- losse (hang)lampen	X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>		
- twee maal grenen kasten op slaapkamers	X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>		
- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën		X
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>		
- vloerbedekking/parketvloer	X	
- laminaat/tegels/houten vloer	X	
houtkachel in de aanbouw		X
Radiatorafwerking		X
<b>Overig, te weten:</b>		
- spiegelwanden		X
- schilderij ophangstelsysteem		X
<b>Keuken</b>		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>		
- koel/ vries combi, afzuigkap	X	
- vaatwasser, combi oven		X
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>		
- toiletrolhouder/toiletborstel		X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>		
- wastafelmeubel	X	
- planchet	X	
- toiletrolhouder/toiletborstel		X
- Sauna met toebehoren		X
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>		
Schotel/antenne		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X
Rookmelders		X
Elektrische zonwering	X	
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>		
- boiler/close-in boiler/geiser		X
Airconditioning met toebehoren		X
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>		

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vlaggemast				X
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas		X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
<b>Overig tuin</b>				
-tuinberlichting		X		
<b>Overig</b>				
-lampen onder afdak			X	
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>				
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME  
N.V.T.



Maarten Schloen  
06-57097862  
maarten@vbtmakelaars.nl

## De Wilderen 4

Waalre

### **BELANGRIJK:**

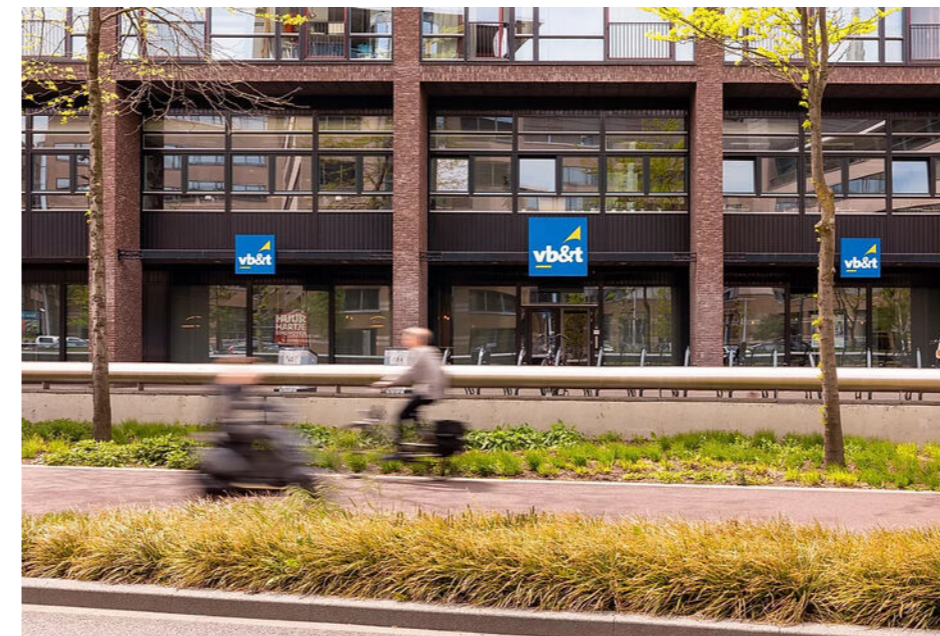
- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

## Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Sonniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.



Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Eindhoven  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven  
T 040-2696949  
E [eindhoven@vbtmakelaars.nl](mailto:eindhoven@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

