

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



BRAHMSLAAN 11
WAALRE

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1983
Woonoppervlakte	150 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	560 m ³
Perceel	284 m ²

Bijzonderheden

- Uitgebouwde, instapklare woning met vier slaapkamers
- Grote woonkamer met veel lichtinval
- Luxe keuken en moderne badkamer
- 12 zonnepanelen (ter overname), nieuwe meterkast
- Nieuwe kozijnen met HR++ beglazing (2014)
- Goed onderhouden en geïsoleerd
- Geen directe overburen
- Gelegen in de rustige en groene wijk Ekenrooi
- Bossen en vennen op loopafstand, evenals scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen, sportaccommodaties en winkelcentra. Ideaal t.o.v. High Tech Campus, ASML en Maxima Medisch Centrum.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Als je een mooie woning wil waar je direct kunt wonen en genieten, dan hoef je niet verder te zoeken! Deze woning heeft een ruime, lichte woonkamer, een moderne keuken, een werkkamer met aansluitend een wasruimte en op de verdiepingen vier slaapkamers en een luxe badkamer. Het huis ligt op een fijne locatie in een verkeersluwe straat met vrij uitzicht aan de voorzijde vlakbij allerlei voorzieningen.

Vraagprijs € 685.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

BRAHMSLAAN 11 WAALRE

Entree

Via de ruime oprit met plaats voor meerdere auto's en de leuke voortuin kom je bij de overdekte voordeur die je toegang geeft tot de hal. Zodra je binnenkomt, zie je de prachtige eiken multiplank vloer en de verlichte trap (Upstairs). Verder heb je de vernieuwde meterkast (nieuwe schakelkast, nieuwe groepen en krachtstroom), een fijne gaderobe, de deur naar de woonkamer en die naar het moderne toilet.



Tegenover de mooie trap in de hal is de deur naar het moderne toilet.

De volledig betegelde, moderne toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet en bijpassend modern fonteintje. Grote, witte landscape tegels worden gecombineerd met gedessineerde vloertegels.

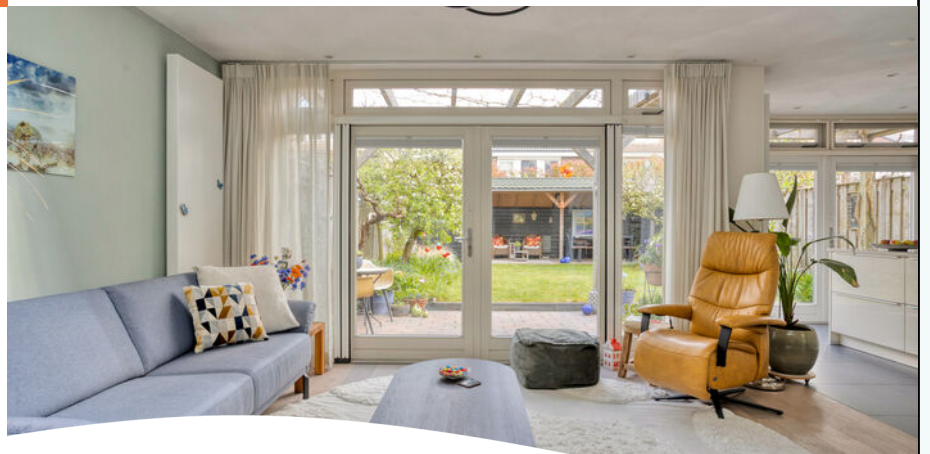
Toilet





Wat een grote, lichte woonkamer. Ook hier ligt de mooie white wash vloer en zijn de muren en plafond strak gestuct. Een sfeerhaard zorgt voor nóg meer ambiance. De haard is geïntegreerd in een mooie wandkast. Het grote raam aan de voorzijde met bovenlichten van glas in lood biedt uitzicht op de voortuin. Je hebt geen overburen dus volop privacy.

Woonkamer





BRAHMSLAAN 11 WAALRE

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd waarbij de tuindeuren (met hordeuren) uitzicht op de tuin bieden. Je loopt zo naar het terras onder de overkapping. Een grote lichtstraat zorgt voor nóg meer licht.





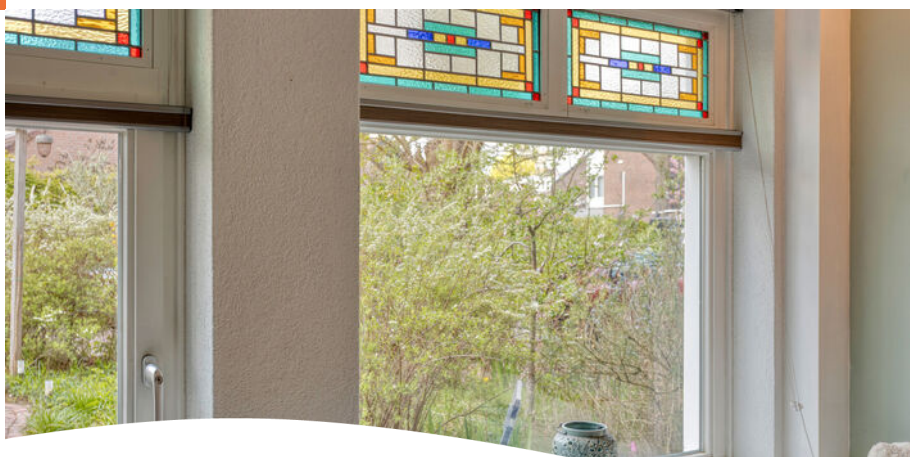
BRAHMSLAAN 11 WAALRE



In één oogopslag zie je wat voor prachtige keuken dit is! Een mooie combinatie met de rest van de woonkamer. Het is een moderne keuken met volop werk- en bergruimte.

De keuken is op maat gemaakt (ALNO Keukens). De moderne keuken is voorzien van Miele apparatuur en bestaat uit een wandopstelling en een kookeiland. Veel werk- en bergruimte dus. Hier zorgt een daglichtbuis voor veel lichtinval.

Open keuken





BRAHMSLAAN 11 WAALRE

De keuken is voorzien van Miele inbouwapparatuur en heeft strakke witte fronten en softclose lades. Alles wat je maar kunt wensen is er: een koelkast, een vriezer, een combi-oven, een vaatwasmachine en een moderne zwarte spoelbak met een bijpassende kokendwaterkraan.

Het kookeiland heeft een inductie met kookeilandafzuiging en een stoomoven. Ook hier volop werk- en bergruimte.

De dubbel openslaande deuren geven je toegang tot de overkapping en je loopt zo de zonnige tuin in. Heel fijn dat ook hier hordeuren zijn toegepast.

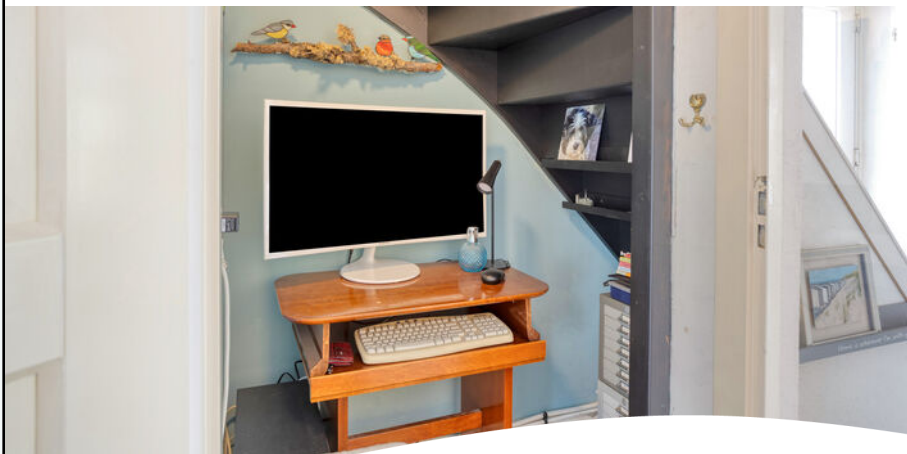




Deze grenst aan de woonkamer en keuken. Ook hier strak gestucte wanden en de eiken multiplank vloer. Een lichtstraat zorgt voor veel licht. Het is echt een multifunctionele ruimte. Wat denk je van een speelkamer, hobby- of praktijkruimte?

Een verrassing: achter een deur in de woonkamer is een extra werkplek onder te trap gemaakt. Na gedane arbeid de deur weer dicht!

**Werkkamer en
computerhoek**





Eerste verdieping

Op deze verdieping zijn twee grote slaapkamers. Voorheen waren hier drie slaapkamers. Door twee slaapkamers samen te voegen is een grote ouderslaapkamer ontstaan. Deze kamer heeft een grote ingebouwde kast met schuifdeuren. De ramen zorgen voor veel licht en zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

De andere slaapkamer is aan de voorkant gelegen. Ook hier is het raam voorzien van elektrisch bedienbare screens. Net als op de ouderslaapkamer is er een fraaie radiatorombouw. Een handige inbouwkast zorgt voor genoeg opbergruimte.





BRAHMSLAAN 11 WAALRE



Badkamer

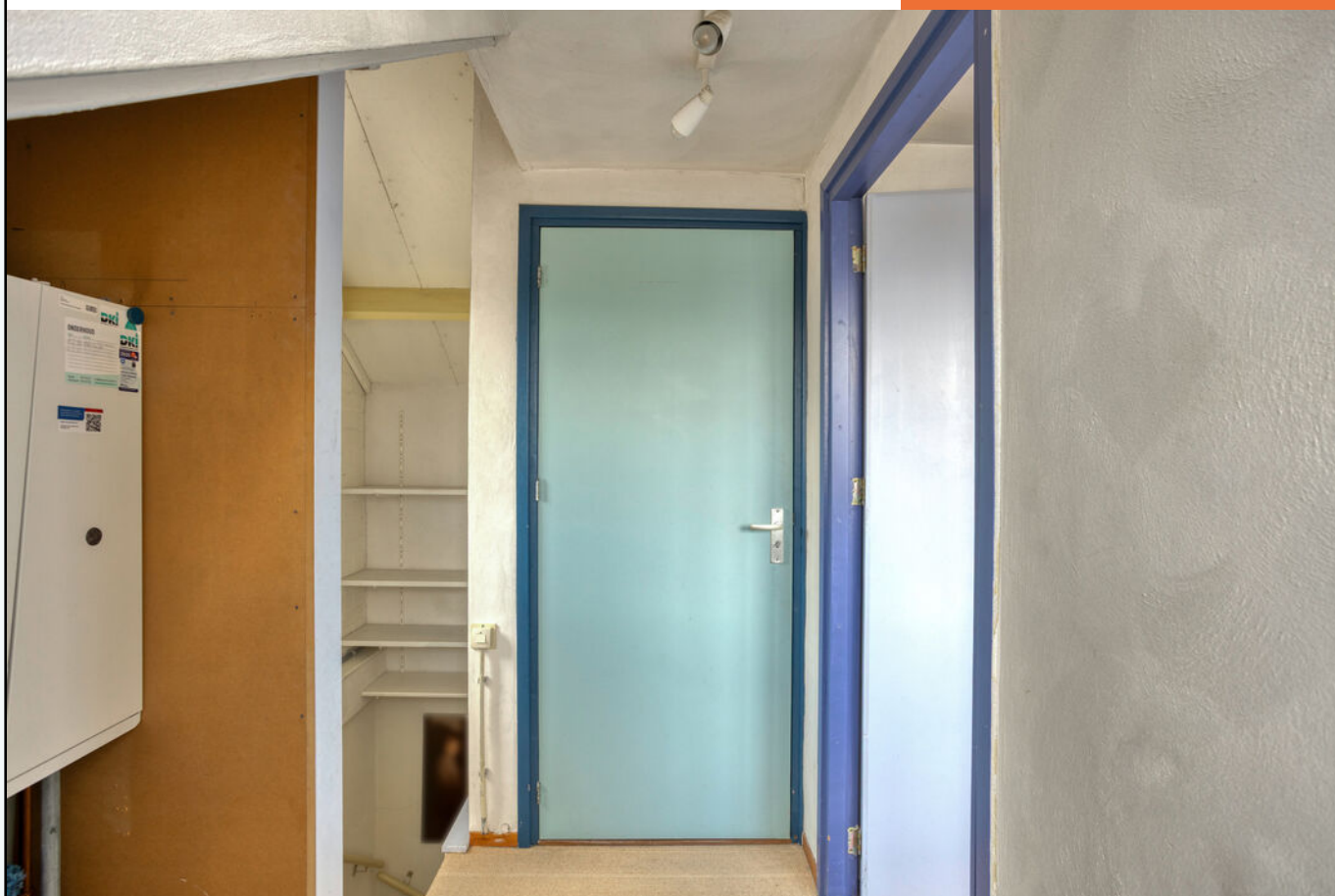
Een beauty van een badkamer! Het is een moderne badkamer met een vrijhangend toilet en een dubbele wastafel in meubel met daarboven een grote spiegel met geïntegreerde verlichting. Heerlijk ontspannen in de ruime inloofdouche met een handdouche en regendouche. De thermostaatkraan is in de muur geïntegreerd.

Een strakke plaatradiator, spotverlichting en grote witte en antracietkleurige landscape tegels op de wanden gecombineerd met mooi gedessineerde tegels op de vloer maken het plaatje compleet.



Met een vaste trap ga je naar de tweede verdieping. Op de voorzolder hangt de cv en zijn er aansluitingen voor de wasmachine en droger. Heel fijn is de airco die de gehele verdieping kan verwarmen of juist koelen.

Tweede verdieping





Hier zijn twee fijne slaapkamers gerealiseerd, elk met een groot dakkapel voor extra ruimte en licht. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Achter de schuifdeuren onder de knieschotten is veel bergruimte. De plafonds en wanden zijn gestuct, op de vloer ligt een laminaat en in het plafond is spotverlichting toegepast.

Slaapkamers





Vanuit de woonkamer of keuken loop je zo de leuke tuin in. Vanwege de grootte is er altijd wel een zonnig plekje of juist schaduw te vinden.

Wat denk je van heerlijk loungen op het terras aan huis of juist onder de fraaie overkapping achter in de tuin.

Tuin

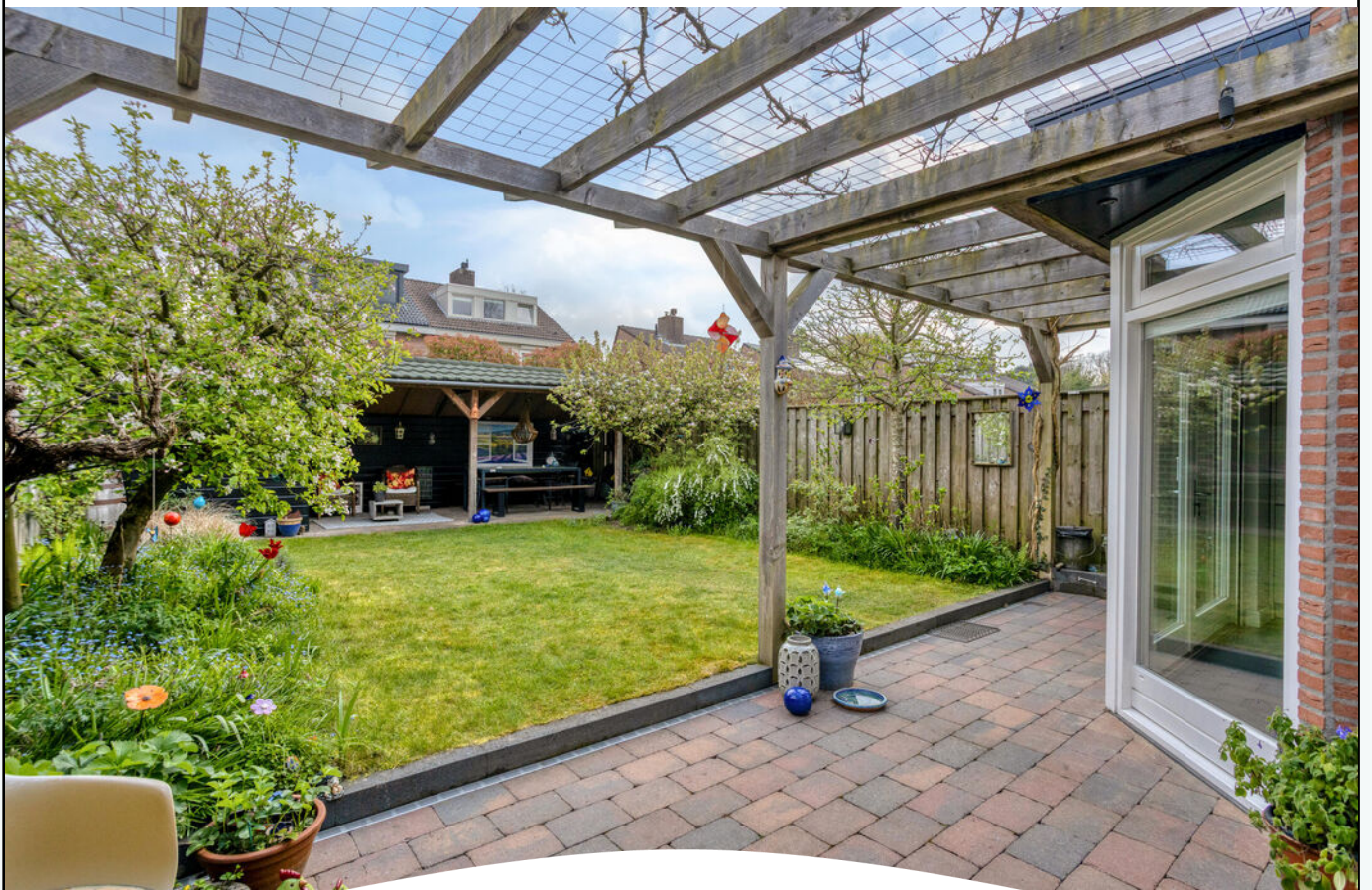
De tuin heeft een gazon gecombineerd met vaste beplanting met o.a. fruitbomen. De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen.

Echt een fijne tuin om al vanaf de ochtend van de zon te genieten.

De overkapping achter in de tuin is voorzien van elektra en wordt gecombineerd met een handige berging voor je tuinspullen etc.

Niets meer aan doen, alleen maar genieten!





BRAHMSLAAN 11 WAALRE

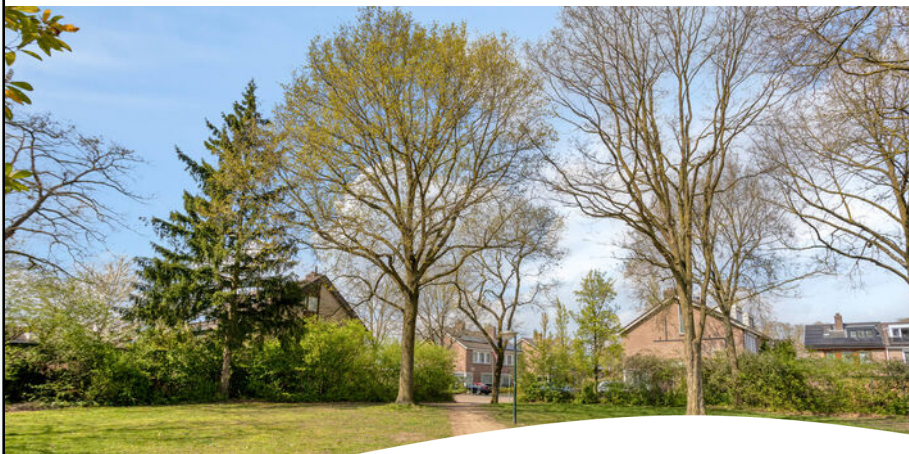




Het is heerlijk rustig wonen in Ekenrooi met de natuur en alle voorzieningen dichtbij. Scholen, openbaar vervoer, winkels etc. zijn op loopafstand. Het is een kindvriendelijke wijk met speeltuintjes in de buurt.

Doordat er allerlei uitvals- en snelwegen in de buurt zijn, ben je zo een eind weg. Het centrum van Eindhoven, High Tech Campus, ASML en het ziekenhuis zijn in een mum van tijd bereikbaar.

Omgeving



Welkom

Kom gerust kijken naar deze mooie woning.

We laten het je graag zien!



Plattegrond Begane grond



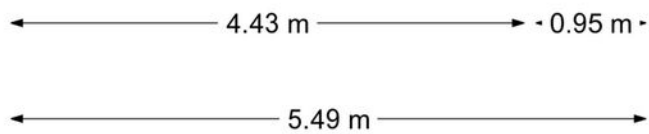
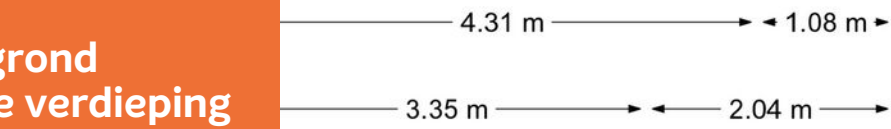
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



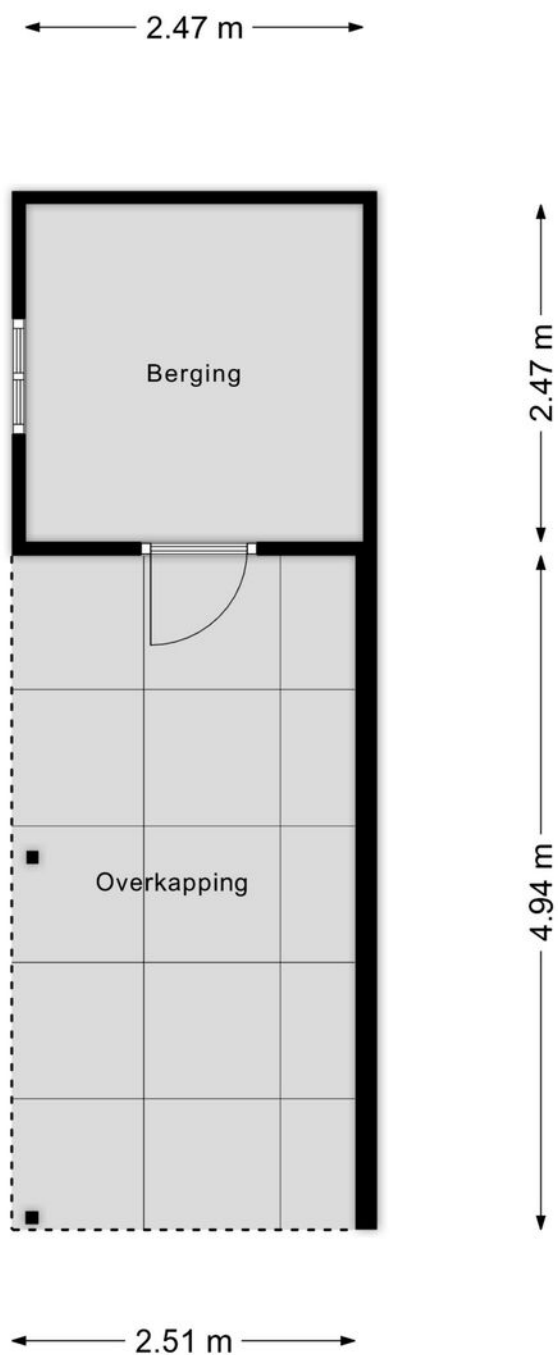
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



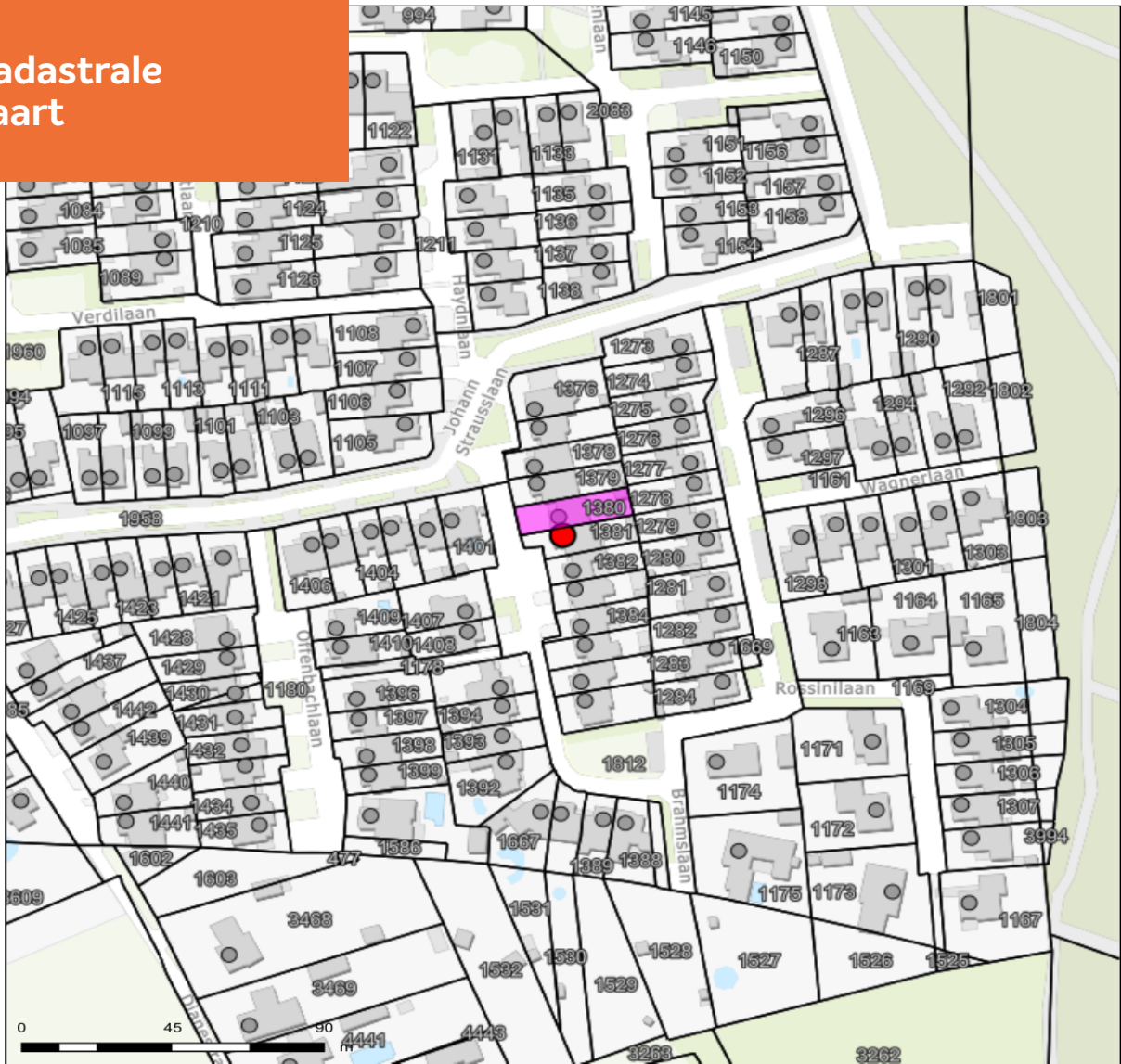
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



**Brahmslaan 11 -
Waalre**

Schaal: 1: 1729



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen
06 22 98 44 60
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!