



## Stamperij 9, 5583 HB Waalre

Vraagprijs € 629.000,-- kosten koper



## Omschrijving

Energiezuinige en instapklare woning met verrassend veel ruimte en uitbreidingsmogelijkheden, gelegen op een gunstige locatie in de populaire wijk Nieuw Brabantia.

Deze moderne woning (2017) biedt comfortabel en eigentijds woonplezier met onder andere drie volwaardige slaapkamers, een diepe onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping en de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Dankzij de praktische indeling en voorbereidingen voor toekomstige aanpassingen is de woning flexibel en klaar voor de toekomst.

De ligging is ideaal ten opzichte van belangrijke werkgebieden en voorzieningen. Bedrijven zoals ASML en het Máxima Medisch Centrum zijn uitstekend bereikbaar, evenals het centrum van Eindhoven. De High Tech Campus Eindhoven is bovendien eenvoudig per fiets bereikbaar.

In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportaccommodaties en natuurgebieden. Op korte afstand liggen bossen met volop wandel- en fietsmogelijkheden, wat zorgt voor een fijne combinatie van wonen, werken en recreëren.

## Indeling

### BEGANE GROND

#### ENTREE/HAL

Entree met hal, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk.

#### WOONKAMER

De lichte, tuingerichte woonkamer biedt een prettig en ruim leefgedeelte en staat in open verbinding met de keuken. De woonkamer is afgewerkt met een doorlopende pvc-vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische ingebouwde kelder-/voorraadkast, ideaal voor extra opslag. Tevens is er een gasaansluiting aanwezig en is bij de bouw rekening gehouden met een rookkanaal. Dit rookkanaal is voorbereid en kan desgewenst eenvoudig worden geopend, waardoor het realiseren van een (sfeer)gashaard tot de mogelijkheden behoort.

Via de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

#### KEUKEN

De moderne keuken met spoel-/werkeiland biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is uitgerust met een royaal 90 cm breed gasfornuis met dubbele oven en grill, met daarboven een afzuigkap. Daarnaast zijn de koel-/vriescombinatie, combi-magnetron en vaatwasser recent vernieuwd.

Tevens is er een extra wateraansluiting aanwezig voor het plaatsen van een Amerikaanse koelkast met ijs- en waterfunctie.

## 1e verdieping

### OVERLOOP

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

### SLAAPKAMERS

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers. De achterste slaapkamer is extra ruim en voorzien van een praktische kastenwand met schuifdeuren, geplaatst tussen vloer en plafond. Deze kast is eenvoudig te verwijderen, waarbij de pvc-vloer netjes doorloopt onder de kast.

Daarnaast is deze kamer bij de bouw voorbereid op het splitsen in twee volwaardige slaapkamers, inclusief elektra- en WTW-aansluitingen.

### BADKAMER

De moderne badkamer (2017) is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een brede inloopdouche en eigentijdse afwerking.

### TOILET

Separaat toilet op de overloop.

## 2e verdieping

### OVERLOOP

Overloop met toegang tot de zolderkamer en de separate ruimtes. De gehele verdieping beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten.

### ZOLDERKAMER

Ruime zolderkamer over de volledige lengte van de woning, voorzien van een dakkapel aan de tuinzijde, wat zorgt voor veel licht en extra ruimte. Aan de voorzijde is een dakraam aanwezig, wat zorgt voor extra daglicht en ventilatiemogelijkheden.

De ruimte is uitstekend geschikt als derde slaapkamer, werk- of studeerkamer.

### WAS-/TECHNISCHE RUIMTE

Aparte ruimte voorzien van aansluitingen voor wasmachine en (condens)droger. Tevens bevinden zich hier de WTW- en CV-installaties.

### BERGRUIMTE

De verdieping beschikt over een los berghok met dakraam.

## Tuin

De woning beschikt over een opvallend diepe achtertuin op het noordwesten, waardoor je kunt genieten van de middag- en avondzon. Direct aan de woning bevindt zich een terras met een lichtdoorlatende overkapping en zonwering, wat zorgt voor extra comfort en een verlengd buitenseizoen.

Achterin de tuin staat een vrijstaande, dubbelsteense schuur voorzien van elektra. De schuur is gelegen aan een mandelig binnen-/parkeerterrein en biedt de mogelijkheid om aangepast te worden met een garagedeur, waardoor parkeren op eigen terrein gerealiseerd kan worden.

De tuin beschikt daarnaast over een eigen achterom.

## ALGEMEEN

Mandelig binnenterrein aan de achterzijde, voorzien van extra parkeergelegenheid en een veilige speelomgeving voor kinderen. Vanuit de schuur bestaat de mogelijkheid om een garagedeur te realiseren, waardoor parkeren op eigen terrein tot de opties behoort.

De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars (VvE) ten behoeve van het mandelige binnenterrein. Voor het onderhoud en beheer van dit terrein wordt een bijdrage gevraagd.

De buurt kenmerkt zich door een betrokken en actieve gemeenschap, met onder andere gezamenlijke initiatieven zoals sfeervolle gevelverlichting voor de hele VvE in de decemberperiode (de aanwezige verlichting hiervoor blijft achter).

## Omgeving

De woning is gelegen op het voormalige Brabantia-terrein in de populaire wijk Nieuw Brabantia, een jonge en kindvriendelijke woonomgeving met een actieve buurtgemeenschap en jaarlijks terugkerende gezamenlijke activiteiten.

Op slechts enkele minuten loopafstand bevindt zich het centrum van Aalst met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Daarnaast liggen bossen, sportvelden, basisscholen, kinderopvang en diverse medische voorzieningen in de directe nabijheid.

Op circa 900 meter afstand bevinden zich uitgestrekte bosgebieden met volop wandel- en fietsmogelijkheden, ideaal voor recreatie en ontspanning.

Het achtergelegen binnenterrein biedt niet alleen parkeergelegenheid, maar fungeert ook als een veilige speelplek voor kinderen.

De ligging binnen de Brainportregio is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn belangrijke locaties zoals ASML, NXP Semiconductors, de High Tech Campus Eindhoven, het Máxima Medisch Centrum en het centrum van Eindhoven snel en eenvoudig te bereiken.

*De informatie en/of tekeningen in deze brochure dienen slechts ter indicatie, er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden*

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2017

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	Ca. 496 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	174 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	Ca. 140 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Zonnepanelen
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	A+
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie
<b>Warmwater</b>	C.V.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	Ca. 1.600
<b>Tuin breedte (cm)</b>	Ca. 600
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Noord, West































**brabant bv**  
MAKELAARSKANTOOR



**Makelaarskantoor Brabant BV**  
Cassandraplein 1  
5631 BA, EINDHOVEN  
Tel: 040 - 2 433 766  
E-mail: [info@brabantbv.nl](mailto:info@brabantbv.nl)  
[www.brabantbv.nl](http://www.brabantbv.nl)

















# 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

## Plattegrond



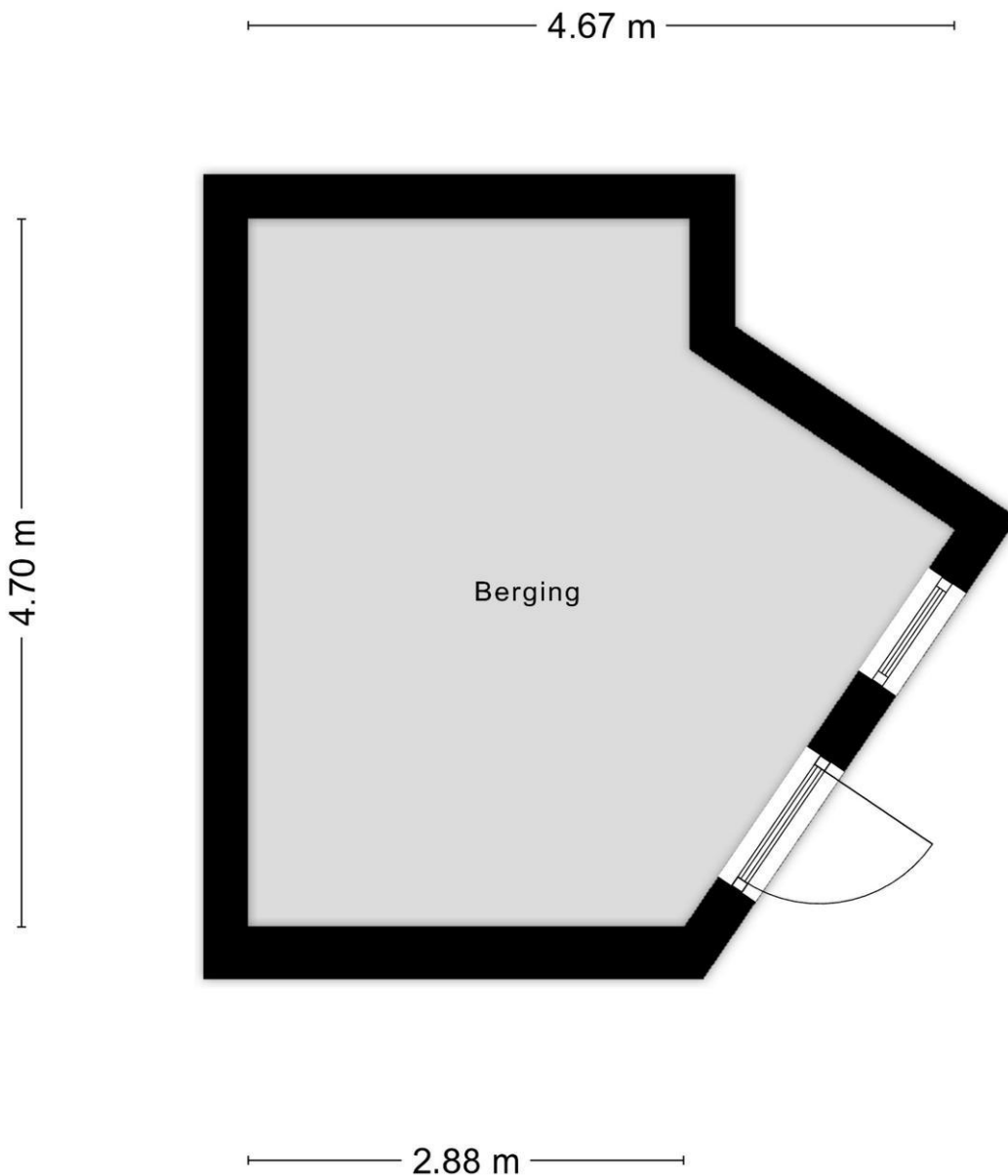
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stamperij 9



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4387</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

Adres gegevens	
Adres	Stamperij 9
Postcode / plaats	5583 HB Waalre
Provincie	Noord-Brabant

