

# TE KOOP



**K.L.H. van der Puttlaan 15 WAALRE**

**Vraagprijs: € 650.000,- KK**

Royale, goed onderhouden en grotendeels gemoderniseerde twee-onder-één-kapwoning met o.a. een leefruimte met fraaie eiken visgraat vloer en inverter-airco, extra werkkamer/study, vier slaapkamers, inbandige fietsenberging, nette voor- en achtertuin, 8 zonnepanelen en voorzien van energielabel A!

Gelegen in een gewild laantje en in een kindvriendelijke en bosrijke omgeving. Met in de omgeving o.a. winkelcentrum Den Hof met o.a. winkels en horeca, velerlei sportfaciliteiten en Brede School Aalst (met 2 basisscholen, kinderdagverblijf en BSO). Op fietsafstand van ASML, NXP, High Tech Campus en het centrum van Eindhoven. Prima ontsluiting naar het landelijke (snel)wegennet via N69/A2/A50/A67.

Perceel kadastraal bekend gemeente Aalst NB, sectie A, nummer 3286, groot 225 m<sup>2</sup>.

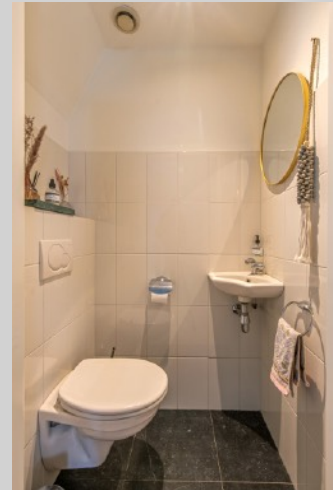
Bouwjaar 1991, nadien gemoderniseerd. Woonoppervlakte circa 132 m<sup>2</sup>, inhoud circa 500 m<sup>3</sup>.



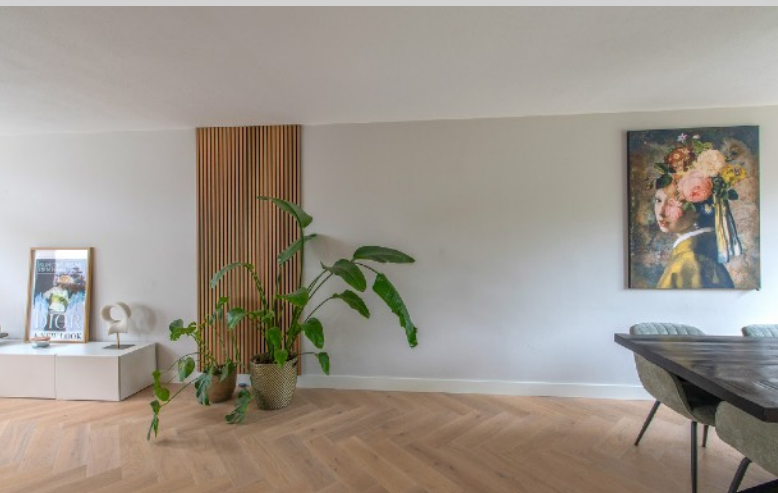


### BEGANE GROND:

Via overdekte entree is er toegang tot de hal met garderobe, het toilet met wandcloset en fonteintje, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en via moderne stalen deur toegang tot het woongedeelte. Wat hier meteen opvalt is de fraaie eiken visgraat vloer die doorloopt in de woonkamer, keuken en de werkkamer.



De ruime en sfeervolle woonkamer heeft een zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte met de open keuken aan de achterzijde. De vele ramen zorgen voor een fijne lichtinval.



De zithoek aan de voorzijde is uitgerust met een moderne houtkachel.





Het royale eetgedeelte aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het terras en een ruime hoekopstelling voorzien van o.a. een 4-pits gaskookplaat, een rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven.



De keuken biedt tevens toegang tot de sfeervolle en praktische werkkamer/study. Ideaal voor thuiswerken! Met toegang tot zowel de ruime inpandige (fietsen)berging als de achtertuin.



### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en badkamer. De overloop en slaapkamers hebben een laminaatvloer. Slaapkamer 1 aan de voorzijde met dakkapel.





Ruime hoofdslaapkamer (2) aan de voorzijde met inbouwkast en brede dakkapel.



Slaapkamer 3 aan de achterzijde. De badkamer is o.a. uitgerust met elektrische vloerverwarming en is voorzien van een ligbad, douche, wandcloset en wastafelmeubel met spiegelkast.



#### **TWEEDE VERDIEPING:**

Via vaste trap te bereiken voorzolder met opstelling van de gas-cv HR combiketel, de omvormer van de zonnepanelen, aansluitpunt voor de wasmachine en -droger en toegang tot slaapkamer 4. De voorzolder en de slaapkamer zijn voorzien van een neutrale laminaatvloer.





Ruime slaapkamer 4 met 2 Velux dakramen, airco en volop bergruimte achter de knieschotten.



#### TUIN:

De verzorgde achtertuin biedt verrassend veel privacy en heeft o.a. 2 terrassen, gazon met sprinklerinstallatie en borders met gevarieerde beplanting.



Gelegen aan een rustige, brede, groene laan.

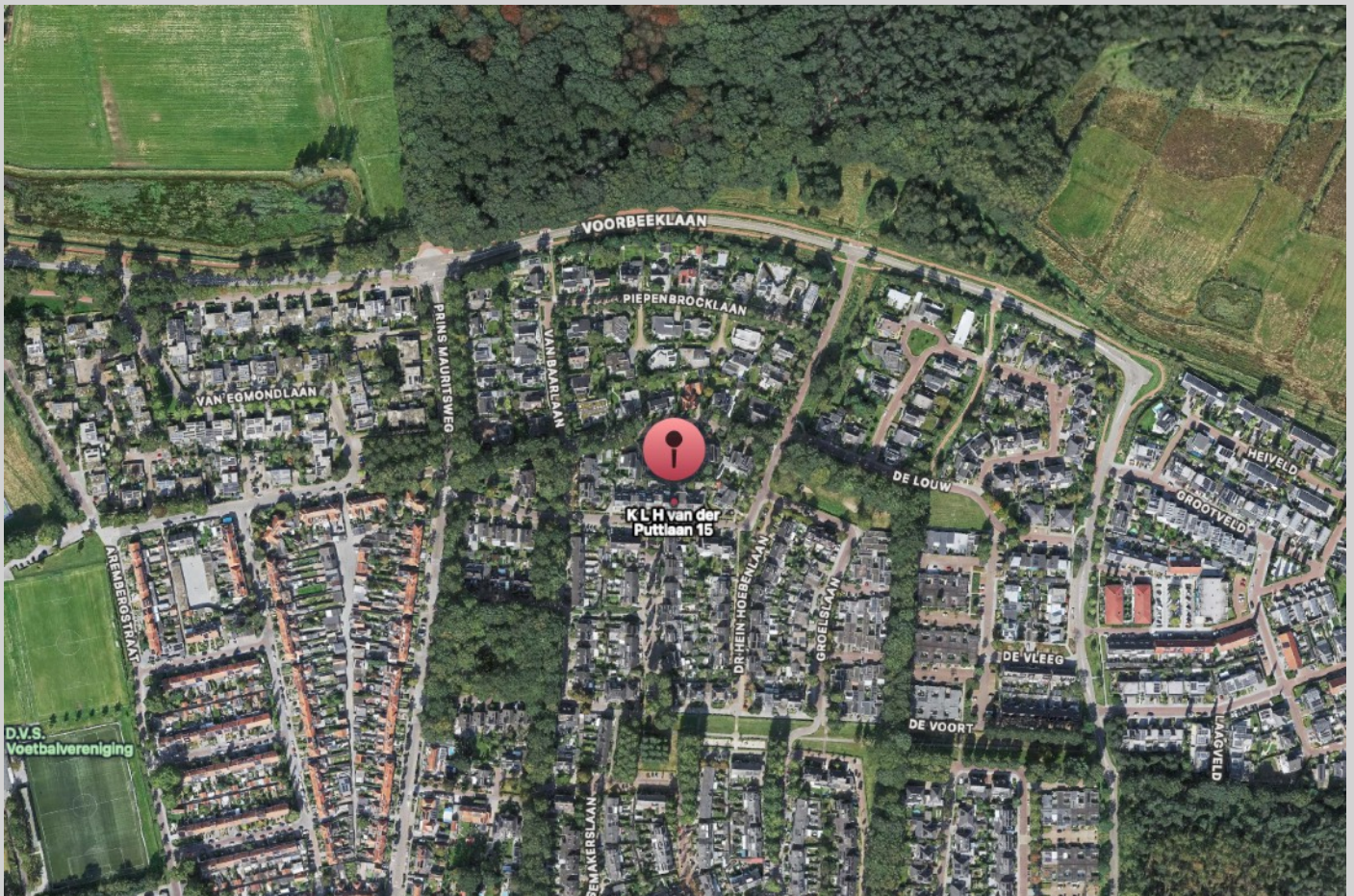




#### ALGEMEEN:

- Goed onderhouden en modern afgewerkte 2-onder-1-kapwoning;
- De woonkamer, werkkamer en slaapkamer 1 zijn voorzien van een inverter airco;
- Met een fraaie eiken visgraat vloer en hoge stalen deuren beneden (beiden in 2025 geplaatst);
- Voorzien van dak-, muur, vloerisolatie en dubbel glas (HR en HR++);
- Met 8 zonnepanelen en voorzien van energielabel A, geldig tot 06-01-2035;
- Kortom: een ruime, instapklare gezinswoning op een gewilde woonlocatie!

#### LOCATIE:



K.L.H. van der Puttlaan 15  
5583 EZ 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 clausule 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'.

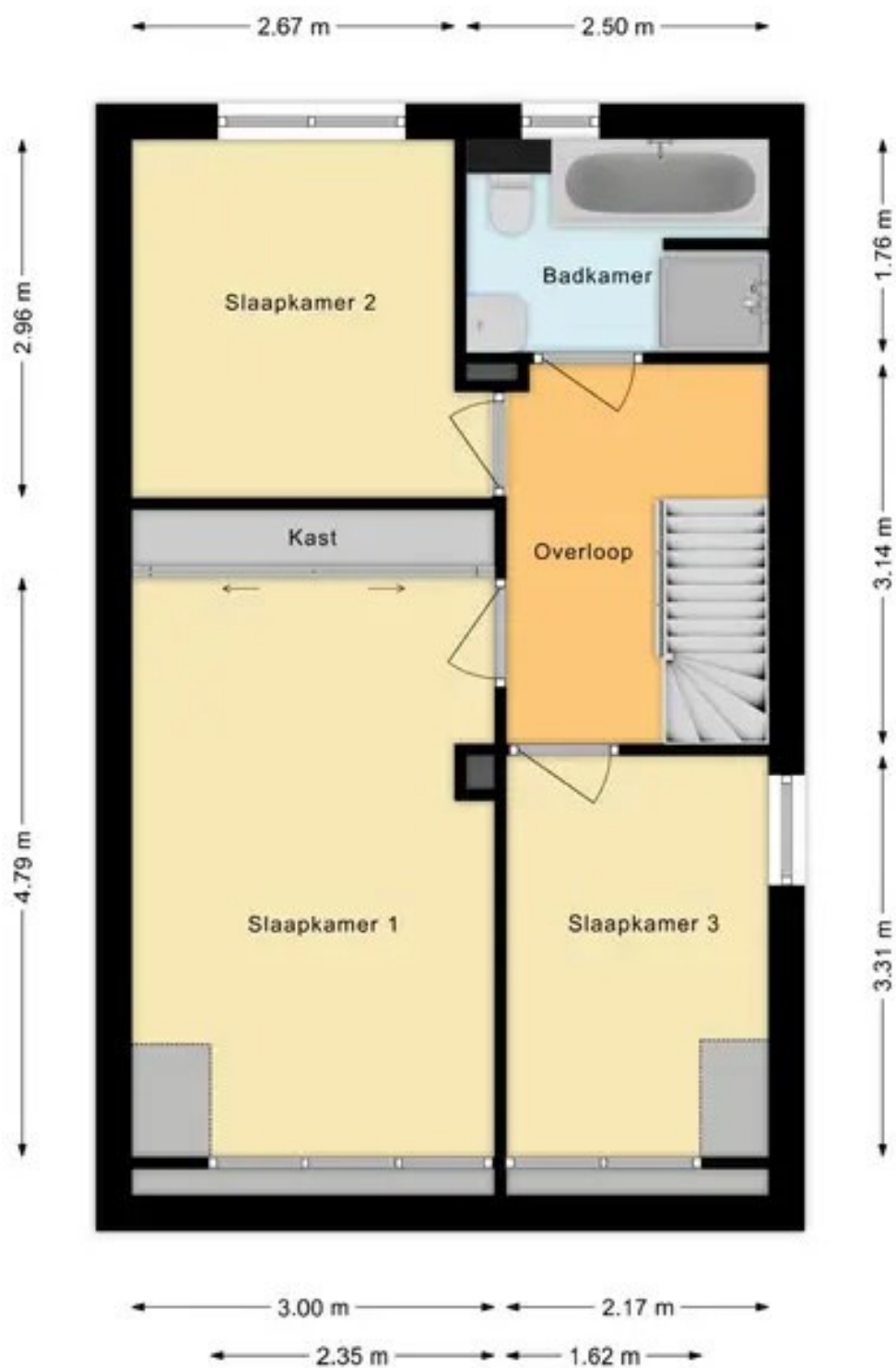
De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.

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

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 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 3286</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--