



VOSSENLAAN 16

WAALRE

VRAAGPRIJS € 1.350.000 K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



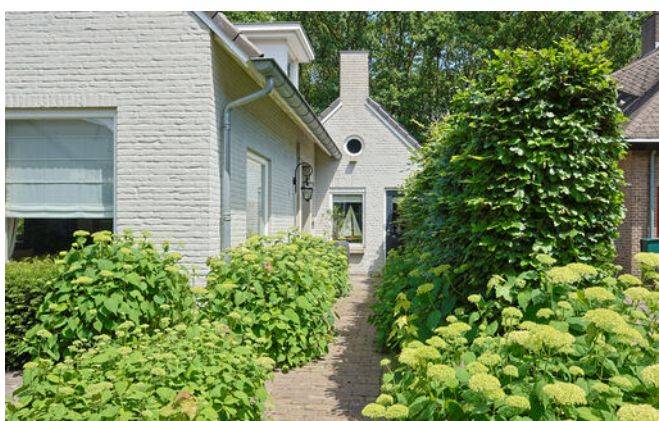
Vrijstaande villa op toplocatie in Waalre, met royale tuin, directe toegang tot het bos en een onder architectuur verbouwde indeling. Een unieke combinatie van ruimte, comfort en groen wonen, met voorzieningen en Eindhoven binnen handbereik.

BOUWJAAR	1975
WOONOPPERVLAKTE	CA. 196 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	874 M ²
INHOUD	CA. 754 M ³
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	VILLA
ENERGIELABEL	A
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 7 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 52 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 26 M ²
TYPE TUIN	TUIN RONDOM

LIGGING



De woning is gelegen in een rustige, groene woonomgeving in de gemeente Waalre, bekend om haar bosrijke karakter en uitstekende leefkwaliteit. De buurt is bijzonder geliefd bij gezinnen dankzij de kindvriendelijke opzet en de nabijheid van scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van ASML, de High Tech Campus en het Máxima Medisch Centrum. Ook het centrum van Waalre, Eindhoven en diverse uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.



Vrijstaand landhuis op toplocatie, royale tuin en directe toegang tot het bos.

Op een unieke locatie in Waalre, midden in een groene en kindvriendelijke woonomgeving, ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa met garage, ruime oprit, 25 zonnepanelen en een fraai architectonisch aangelegde tuin. Een absolute meerwaarde is de directe toegang vanuit de achtertuin tot de aangrenzende bossen tussen de Dirck van Hornelaan en de Henricus de Waderloolaan. Hier ervaart u dagelijks de rust en vrijheid van wonen in het groen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

De (onder architectuur verbouwde) woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid met een praktische indeling. Zo beschikt de woning onder andere over een royale woonkamer, woonkeuken, kantoor-/praktijkruimte, drie ruime slaapkamers en twee badkamers.



Oprit;

Ruime oprit met royale overkapping voor twee auto's en een laadpunt voor elektrische auto's. Vanuit de oprit is er toegang tot de garage en de achtertuin via een afsluitbare poort.

Via de fraai aangelegde voortuin met sierbeplanting en een stijlvol tuinpad bereikt u de entree met hardstenen omlijsting.



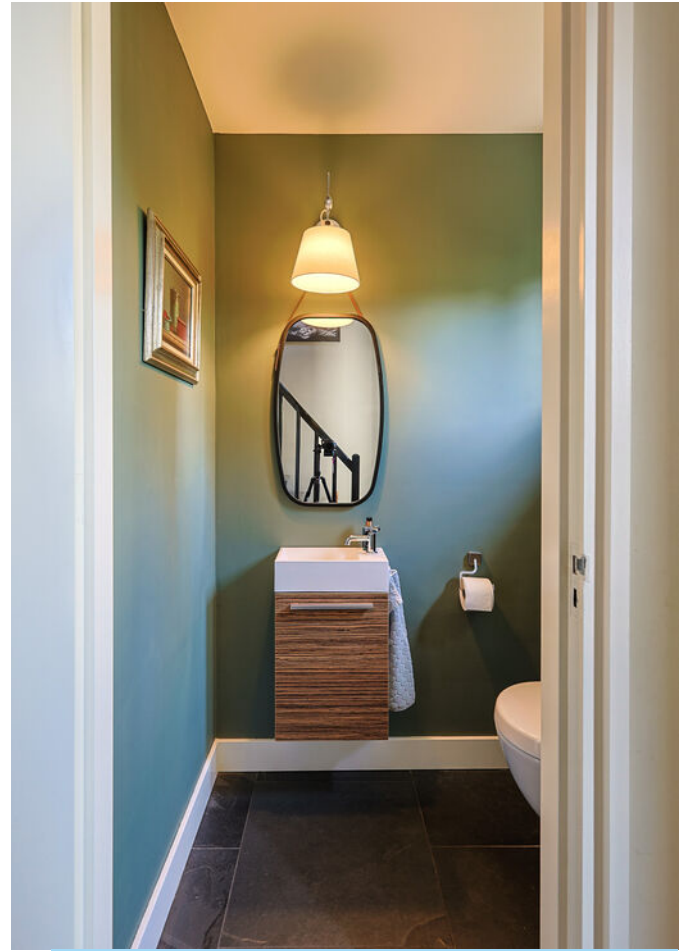
INDELING

Begane grond



De gehele begane grond is afgewerkt met Braziliaanse leisteen, strak gestucte wanden en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Hal;
Representatieve ontvangsthal met grote raampartij voor een prettige lichtinval, ruime garderobe en toegang tot het toilet, de woonkamer en de eerste verdieping via een fraaie houten trap.



Toilet;

Modern toilet met vrijhangend closet, fonteintje en raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.



Woonkamer;

Via een glazen openslaande deur bereikt u de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval en een mooi uitzicht op de tuin. Aan de achterzijde biedt de schuifpui toegang tot het overdekte terras en zorgt voor een fijne verbinding met buiten. De ruime woonkamer beschikt verder over een sfeervolle open haard, inbouwspots en een apart zitgedeelte, ideaal als leeshoek.









Keuken;

De royale woonkeuken vormt het hart van de woning en is vanuit de woonkamer bereikbaar via dubbele glazen deuren. Dankzij de vele raampartijen en de directe toegang tot de tuin geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De keuken is ingericht met een praktische opstelling en beschikt over een schiereiland met barfunctie, voorzien van een 4-pits gaskookplaat en geïntegreerde afzuiging. Hierdoor is het een ideale plek om te koken én gezellig samen te komen met familie en vrienden. Daarnaast is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, stoomoven, koelkast, vaatwasser en een spoelbak.

Bijkeuken;

Praktische bijkeuken met spoelbak, aansluitingen voor wasapparatuur en toegang tot de tuin. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar, waar zich tevens de omvormer van de zonnepanelen bevindt.









Kantoor / praktijkruimte / speelkamer;
Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als kantoor, praktijkruimte of speelkamer. Dankzij de eigen entree aan de voorzijde van de woning is deze ruimte tevens ideaal voor werken aan huis of het ontvangen van cliënten.



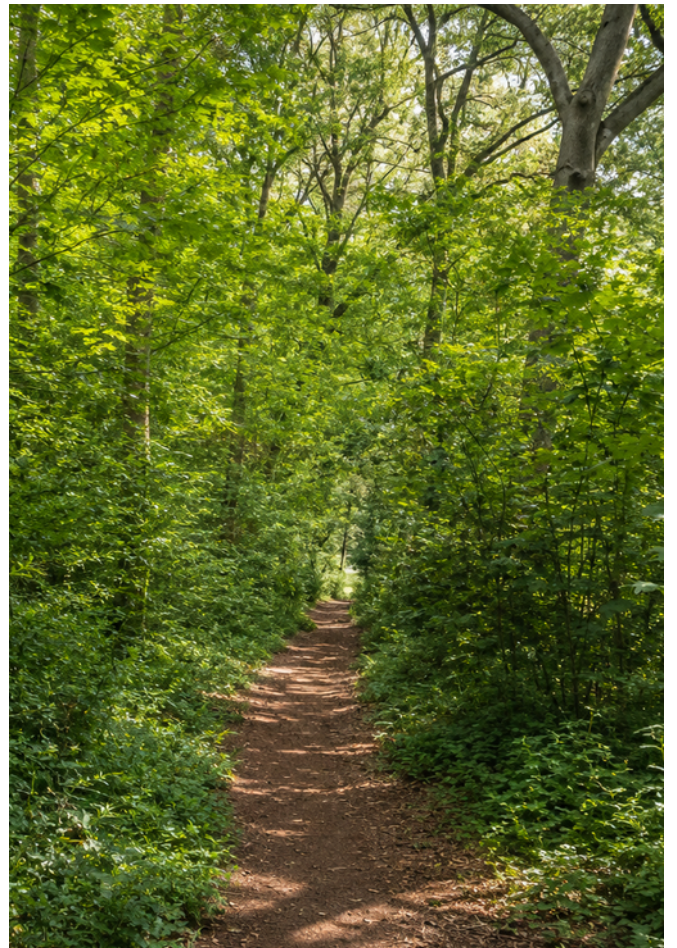
Tuin



De onder architectuur aangelegde achtertuin op het oosten vormt een waar verlengstuk van de woning. De tuin is voorzien van buitenverlichting, een beregeningsinstallatie en meerdere terrassen, waardoor er op elk moment van de dag een fijne plek is om te ontspannen. Onder het overdekte terras aan de woning met open haard geniet u het hele jaar door van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een pergola met verstelbare panelen, een ruim gazon en diverse volwassen bomen en beplanting, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Voor sport en spel is er een kunstgrasveld aanwezig, ideaal voor hockey of voetbal. Via een eigen poort achter in de tuin heeft u bovendien directe toegang tot de aangrenzende bossen.









In de avonden komt de tuin volledig tot leven dankzij de prachtige sfeerverlichting die door de gehele tuin is aangebracht. Onder de overkapping bevindt zich een gezellige open haard, waardoor dit een heerlijke plek is om tot in de late uurtjes buiten te genieten.

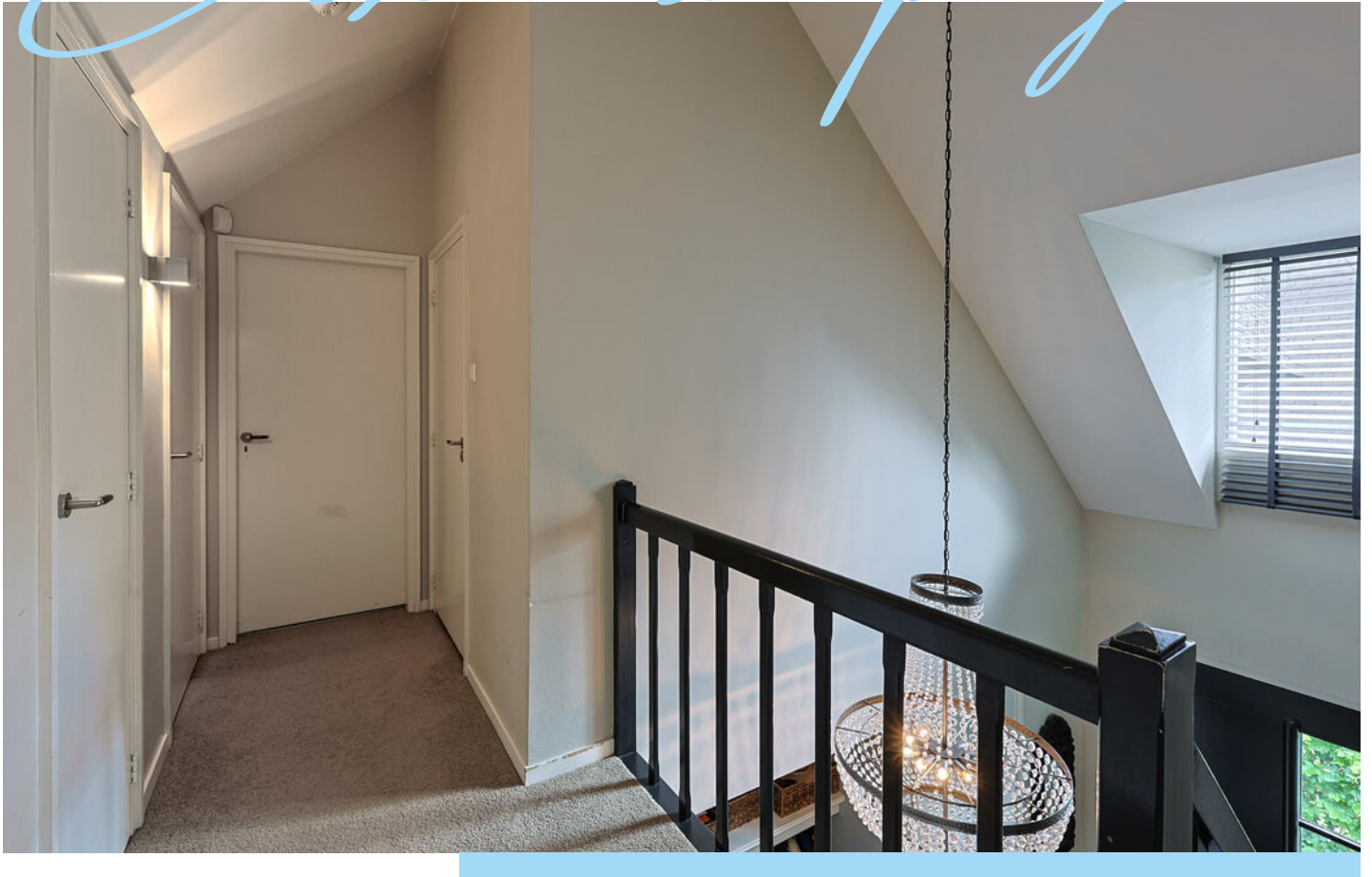




Garage;

Royale garage met veel berguimte en plaats voor het stallen van een auto.

Erste verdieping



Via de open houten trap bereikt u de ruime overloop met vide. De verdieping is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, cv-ruimte en een praktische inbouwkast.

CV-ruimte;

Separate technische ruimte met opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2007) en separate boiler.

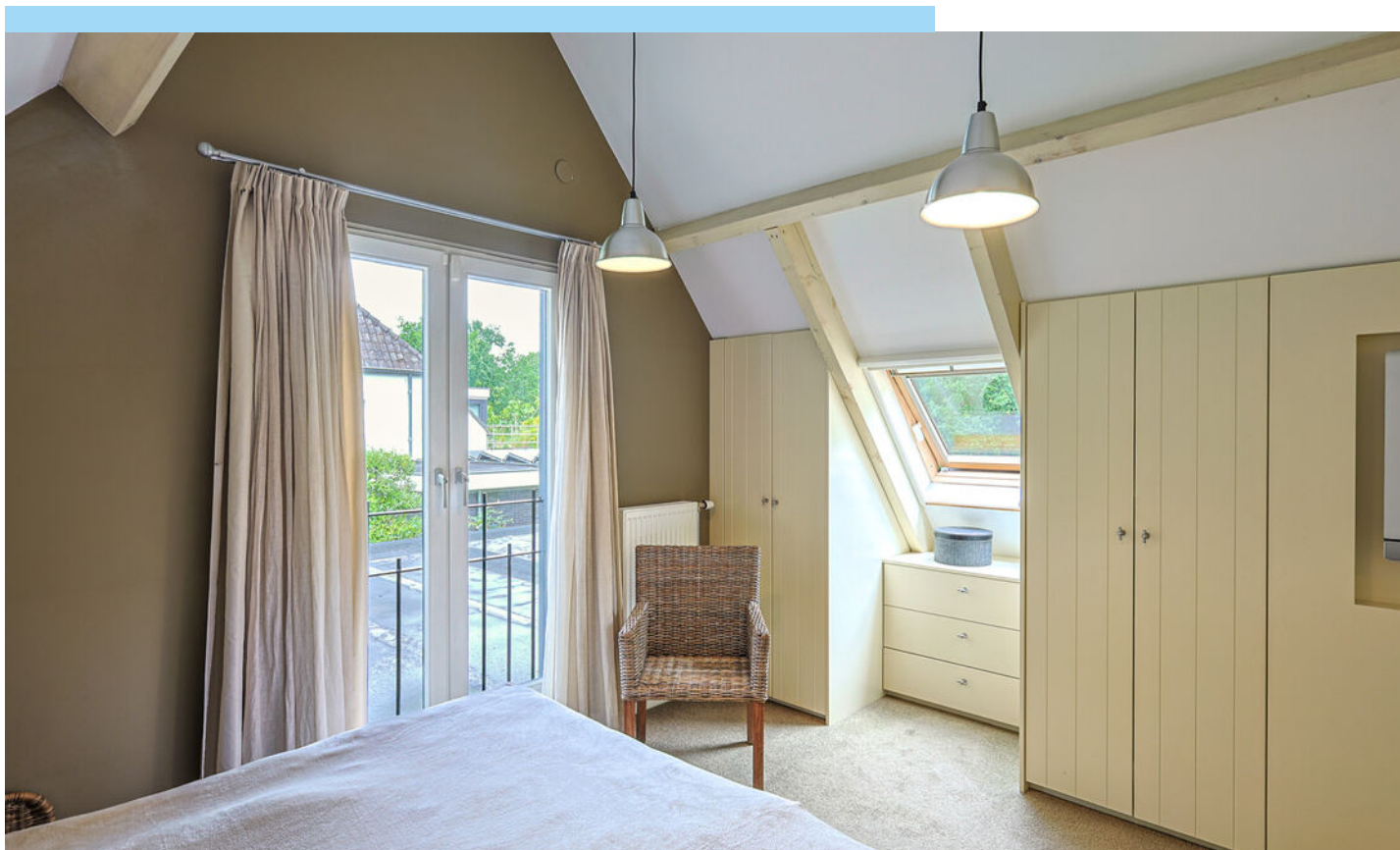
Inbouwkast;

Praktische vaste kast met extra bergruimte.



Slaapkamer 1;

Royale ouderslaapkamer met een comfortabele en rustige uitstraling. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en een ruime inbouwkast met volop opbergmogelijkheden. Dankzij het Franse balkon met openslaande deuren en het Velux dakraam met hor geniet de ruimte van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. Vanuit de slaapkamer is er directe toegang tot de eigen badkamer en suite.







Badkamer en suite

De half betegelde luxe badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, een ligbad met thermostaatkraan, een inlopdouche met thermostaatkraan, een vrijhangend toilet en een dubbele wastafel met meubel en lades.

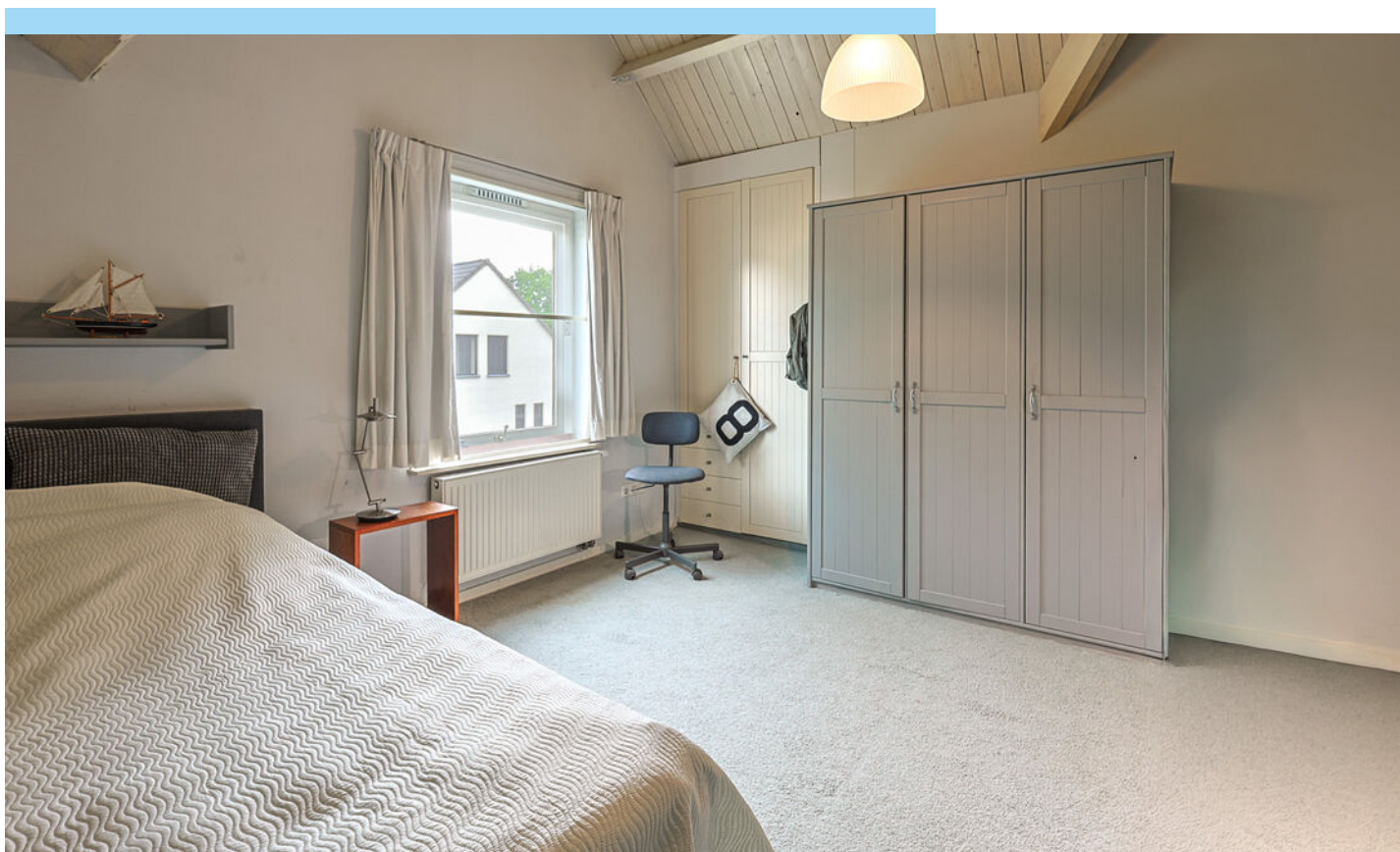






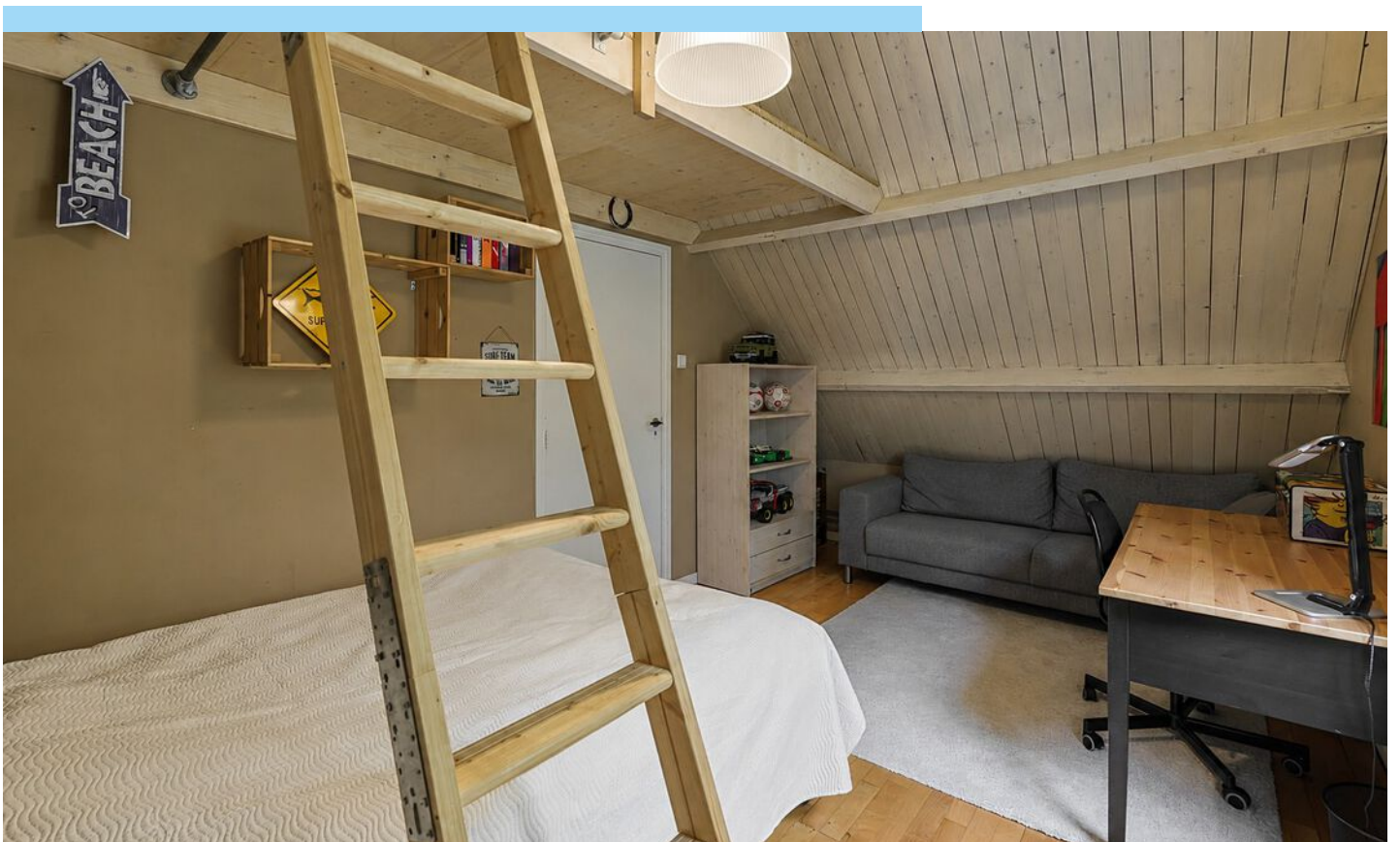
Slaapkamer 2;

Ruime slaapkamer met hoge nok, vloerbedekking, inbouwkasten en een grote raampartij.





Slaapkamer 3;
Speelse slaapkamer met parketvloer, vliering, inbouwkasten en veel lichtinval.





Badkamer 2;

Half betegelde badkamer voorzien van een douche, wastafel, staand toilet en mechanische ventilatie.

Bijzonderheden



- Vrijstaande villa op een unieke en bosrijke locatie in Waalre
- Ontwerp: Architect Joep Hertroijs
- Directe toegang vanuit de achtertuin tot de aangrenzende bossen
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving
- Ruime oprit met overkapping voor twee auto's
- Voorzien van laadpunt voor elektrische auto's
- Garage met ruimte voor een auto en extra bergruimte
- 25 zonnepanelen aanwezig
- Architectonisch aangelegde tuin met automatische beregeningsinstallatie
- Overdekt terras met open haard
- Pergola met verstelbare panelen
- Kunstgrasveld, ideaal voor hockey of voetbal

Bijzonderheden



- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Begane grond afgewerkt met Braziliaanse leisteen
- Royale woonkeuken met schiereiland en barfunctie
- Multifunctionele kantoor-/praktijkruimte met eigen entree
- Drie ruime slaapkamers
- Twee badkamers, waarvan één en suite aan de ouderslaapkamer
- Ouderslaapkamer voorzien van inloopkast en badkamer en suite
- Bijkeuken met toegang tot een ruime bergzolder
- Cv-ketel (Nefit, 2007) met separate boiler
- Gunstige ligging ten opzichte van ASML, de High Tech Campus en het Máxima Medisch Centrum
- Winkels, scholen en het centrum van Waalre op korte afstand
- Uitstekende bereikbaarheid richting Eindhoven en diverse uitvalswegen
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5581 EC
KADASTRALE GEGEVENS	WAALRE A 5378
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	VRIJSTAAND HOUT
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, FRANS BALKON, GLASVEZEL KABEL, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



PLATTEGROND



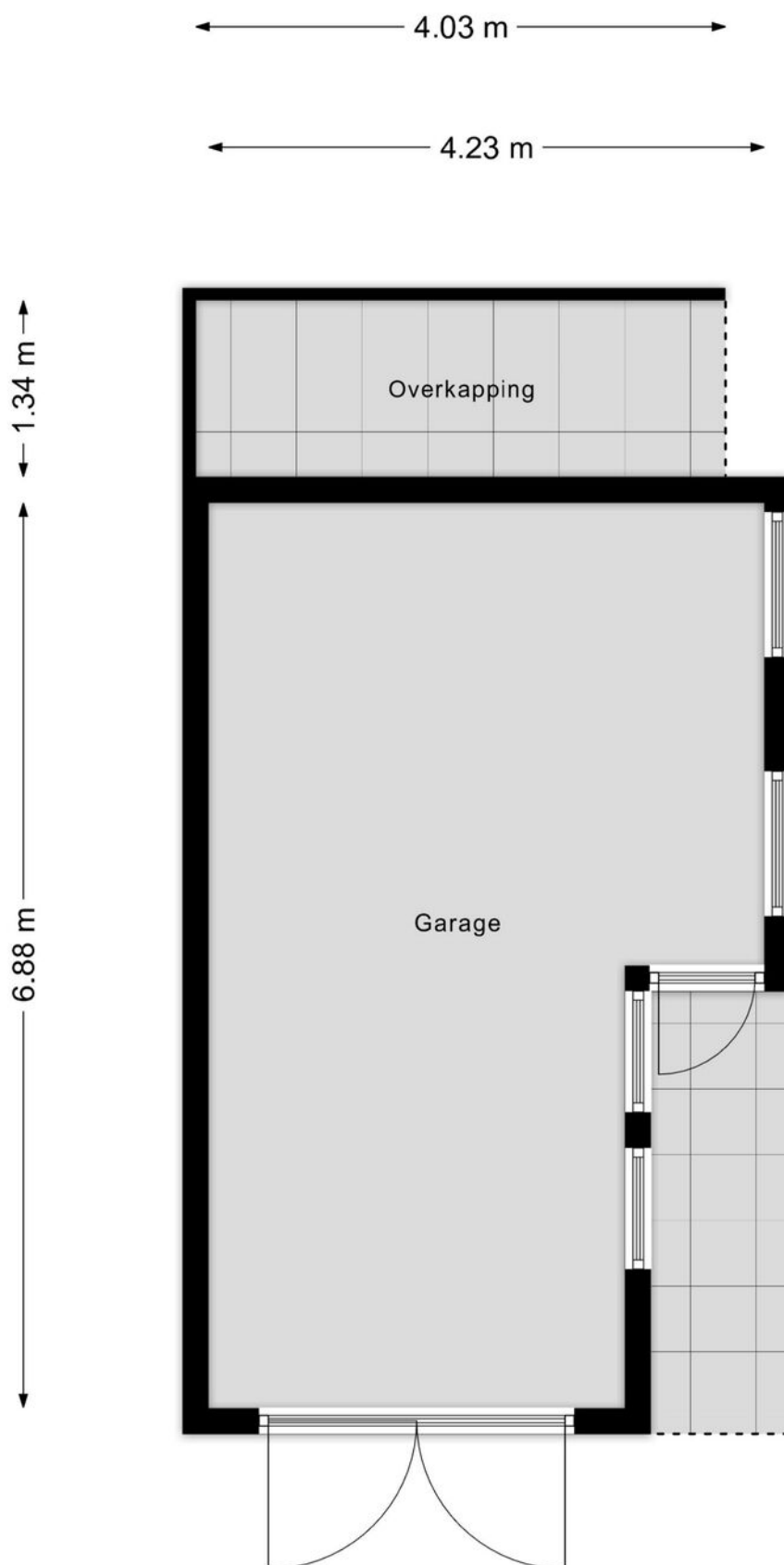
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zbber www.zbber.nl

PLATTEGROND



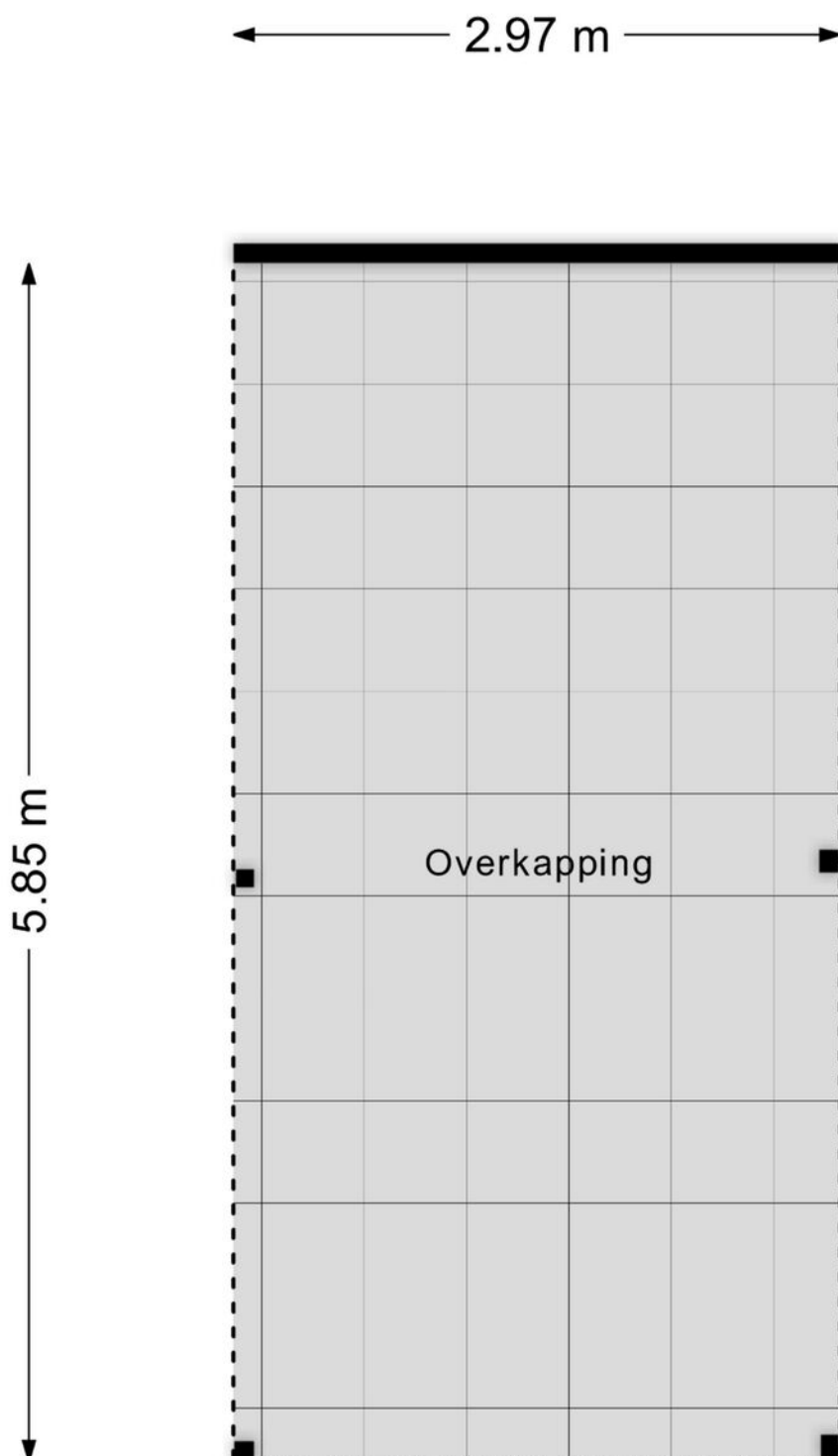
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: vossen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalre
—	Huisnummer	Sectie		A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3536	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebeoordeling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 - 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

