



HULTERBUSSEL 19

WAALRE

Vraagprijs € 1.150.000,00



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



Royale geschakelde villa met multifunctioneel bijgebouw, luxe leefkeuken, zonnige tuin en volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen.

BOUWJAAR	2001
WOONOPPERVLAKTE	CA. 272 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	CA. 671 M ²
INHOUD	CA. 1322 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	VILLA
ENERGIELABEL	A
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 84 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 96 m ²
TUIN OPPERVLAKTE	307 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN

Futterbussel 19



Op een geliefde locatie in Waalre ligt deze uitstekend onderhouden geschakelde villa met royale leefruimtes, een multifunctioneel bijgebouw en een fraai aangelegde tuin. De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer met haard, een luxe leefkeuken met kookeiland, meerdere slaapkamers, een royale master suite met walk-in closet, energielabel A en 29 zonnepanelen.

LIGGING



De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Waalre, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de High Tech Campus, ASML, Máxima Medisch Centrum en de uitvalswegen richting Eindhoven, Veldhoven en Valkenswaard.



Voortuin;

Representatieve voortuin voorzien van volwassen beplanting en een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's. De oprit beschikt over een carport, een eigen laadpunt (11 kW) voor elektrisch rijden en een automatische sproei-installatie voor het onderhoud van het groen. Vanuit de oprit is er toegang tot de entree, de berging en de achtertuin.

INDELING

Begane grond



Hal;

Ruime ontvangsthal voorzien van een houten vloer, garderoberuimte, meterkast en toegang tot het toilet, de woonkamer en de inpandige berging.



Toilet;

Modern toilet voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.





Woonkamer;

Royale woonkamer met een warme en sfeervolle uitstraling. De ruimte is voorzien van een houten scheepsdekvloer met vloerverwarming, een erker aan de voorzijde, een sfeervolle haard en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Aan de achterzijde bieden schuifdeuren toegang tot het terras en de tuin. De woonkamer staat in open verbinding met de leefkeuken waardoor een fijne leefruimte ontstaat.



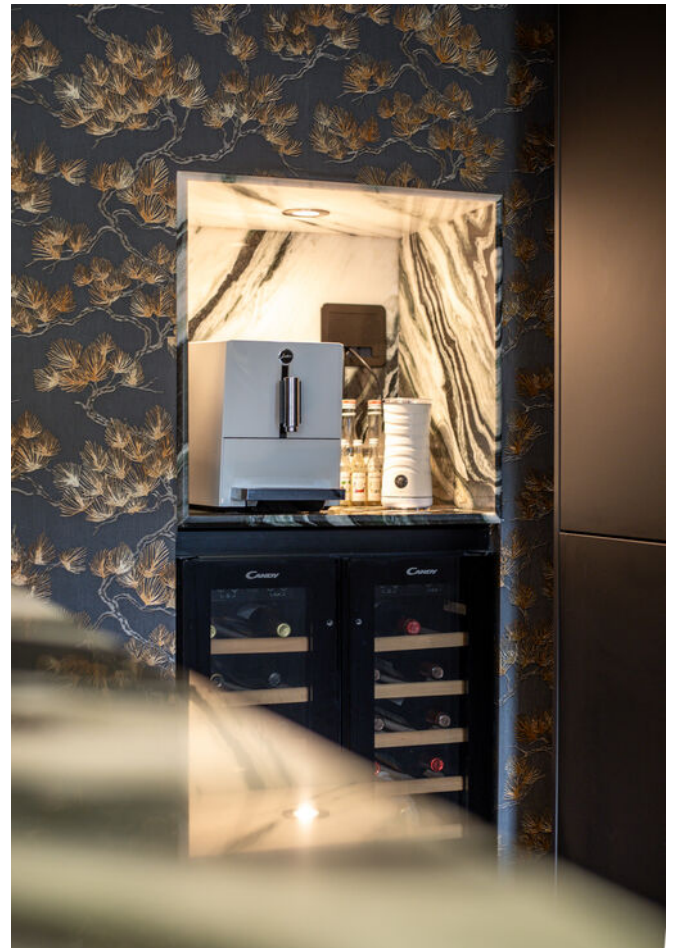




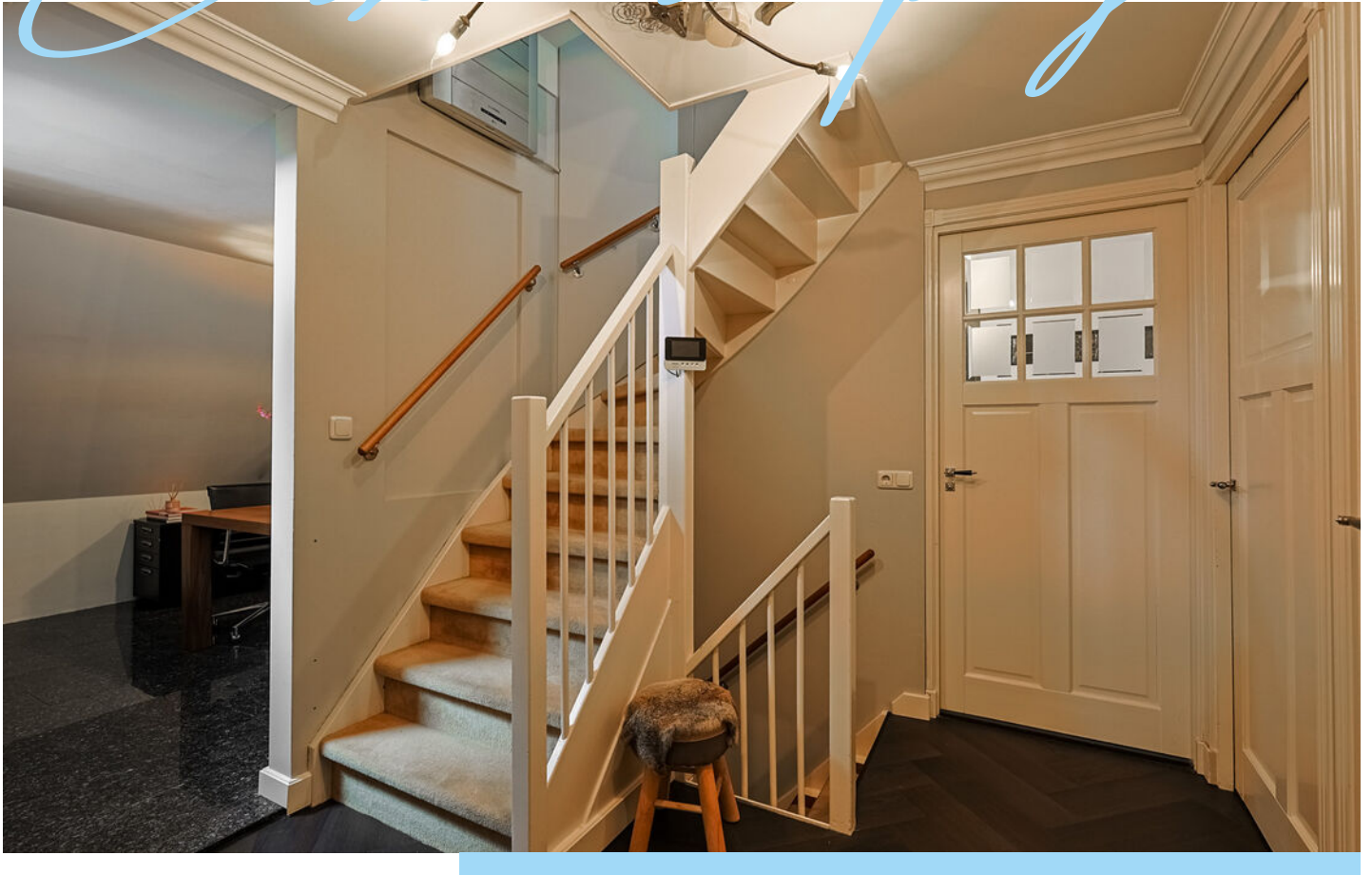
Keuken;

De royale leefkeuken vormt het hart van de woning en is ingericht met een centraal kookeiland, waardoor koken en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen. De keuken is afgewerkt met een quartsiet werkblad, beschikt over veel kastruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo is er onder andere 3-pittscooking, een design afzuigstelsel van Elica met recirculatie en geïntegreerde verlichting, een combi-stoomoven, combimagnetron, twee vaatwassers, een royale koelkast en een wijnklimaatkast geschikt voor zowel rode als witte wijn aanwezig. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin.





Eerste verdieping



Ruime overloop met toegang tot de slaapkamer met walk-in closet, badkamer, tweede slaapkamer, separate toiletruimte en de opgang naar de tweede verdieping.

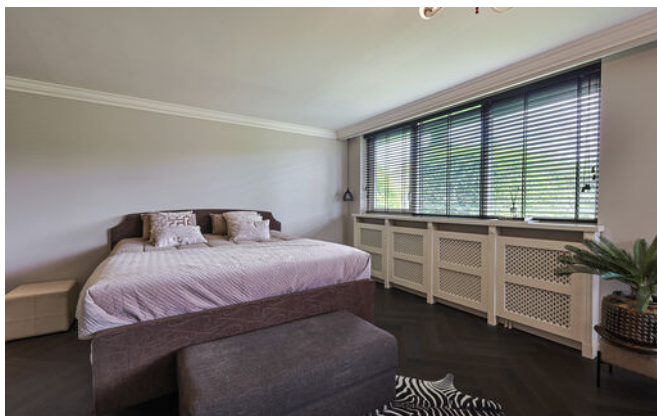
Toilet;

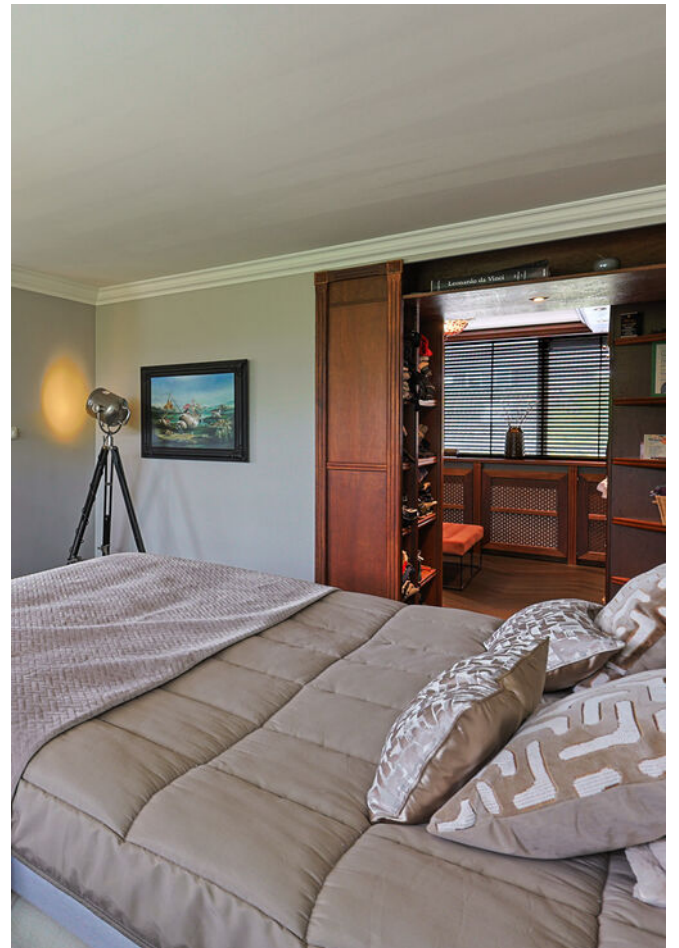
Separate toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.



Slaapkamer 1;

Zeer royale ouderslaapkamer met prettige lichtinval en directe verbinding naar de ruime walk-in closet.







Slaapkamer 2;

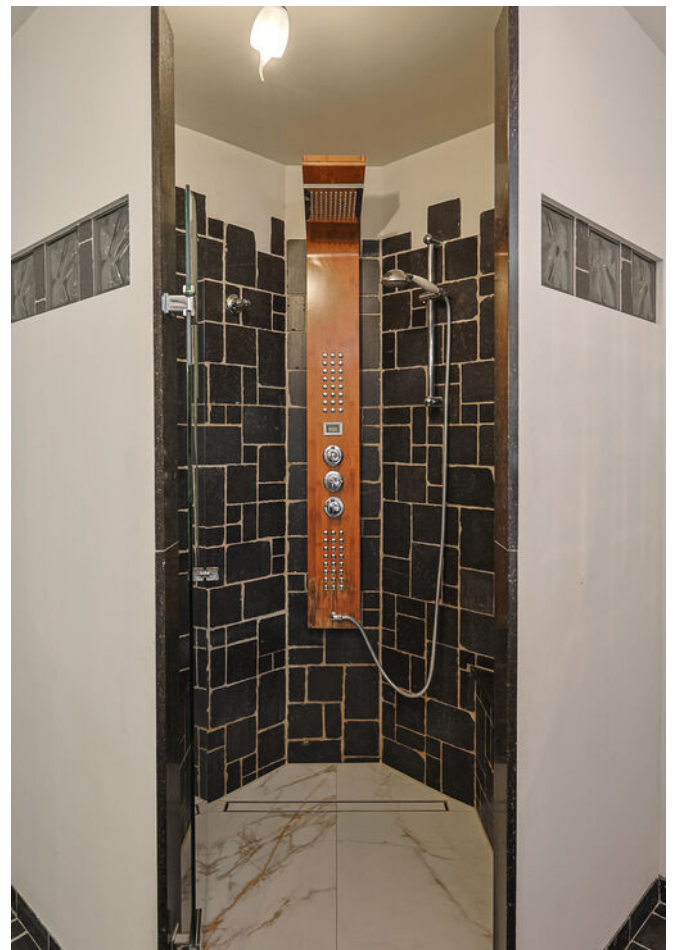
Ruime kamer voorzien van vloerverwarming en geschikt als slaap-, werk- of studeerkamer.



Badkamer;

Royale badkamer met luxe uitstraling voorzien van een vrijstaand rond bad, douche, wastafel en directe toegang tot het balkon. Dankzij de royale opzet en daglichttoetreding ontstaat een comfortabele en ontspannen ruimte.







Tweede verdieping



Praktische verdieping met bergruimte en mogelijkheid tot verdere indeling. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de technische ruimte.



Slaapkamer 3

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning met uitzicht op de achtertuin. De kamer beschikt over een dakraam dat zorgt voor prettige lichtinval.





Slaapkamer 4

Royale slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de brede dakkapel met drie ramen en het aanvullende dakraam geniet de ruimte van veel lichtinval. Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig onder de schuine kap.





Technische ruimte;

Praktische technische ruimte voorzien van een dakraam, fonteintje en aansluitingen voor wasapparatuur.

Tuin

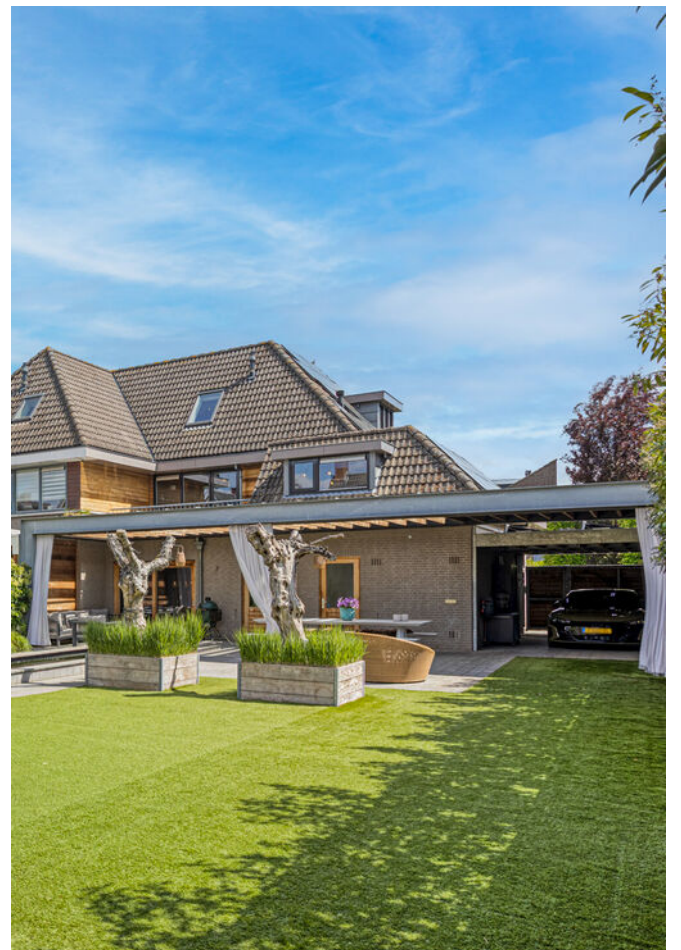


De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en vormt een echt verlengstuk van de woning. De tuin is onder architectuur aangelegd en beschikt over een fraaie zwembijver, meerdere terrassen, sierbestrating en een strak kunstgras gazon. De aanwezige sproei-installatie draagt bij aan het onderhoudsgemak van het groen.

In de tuin bevindt zich een royale overkapping van circa 14 x 4 meter, voorzien van sfeervolle ledverlichting en schaduwdoeken, waardoor er op ieder moment van de dag comfortabel buiten geleefd kan worden. Hierdoor ontstaan meerdere fijne plekken om te ontspannen, dineren en genieten van het buitenleven.

Ook aan gezinnen is gedacht: de tuin biedt volop ruimte voor ontspanning én recreatie, met een eigen voetbal- en hockeyveldje waar kinderen vrij kunnen spelen in een veilige en groene omgeving.

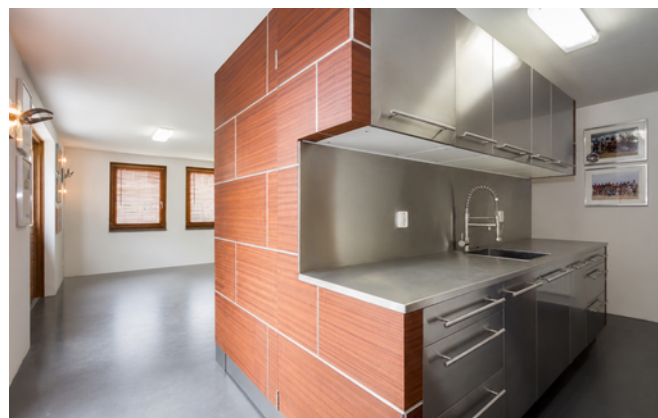








Een absolute meerwaarde van deze woning is het royale multifunctionele bijgebouw. Deze ruimte beschikt over een eigen keukenblok, toilet, badkamer, slaapkamer en eigen cv-installatie en is volledig onderkelderd. Hierdoor is het bijgebouw geschikt voor uiteenlopende doeleinden zoals gastenverblijf, praktijk aan huis, kantoor, mantelzorg of hobbyruimte. Dit gehele bijgebouw is voorzien van vloerverwarming alsmede radiatoren.





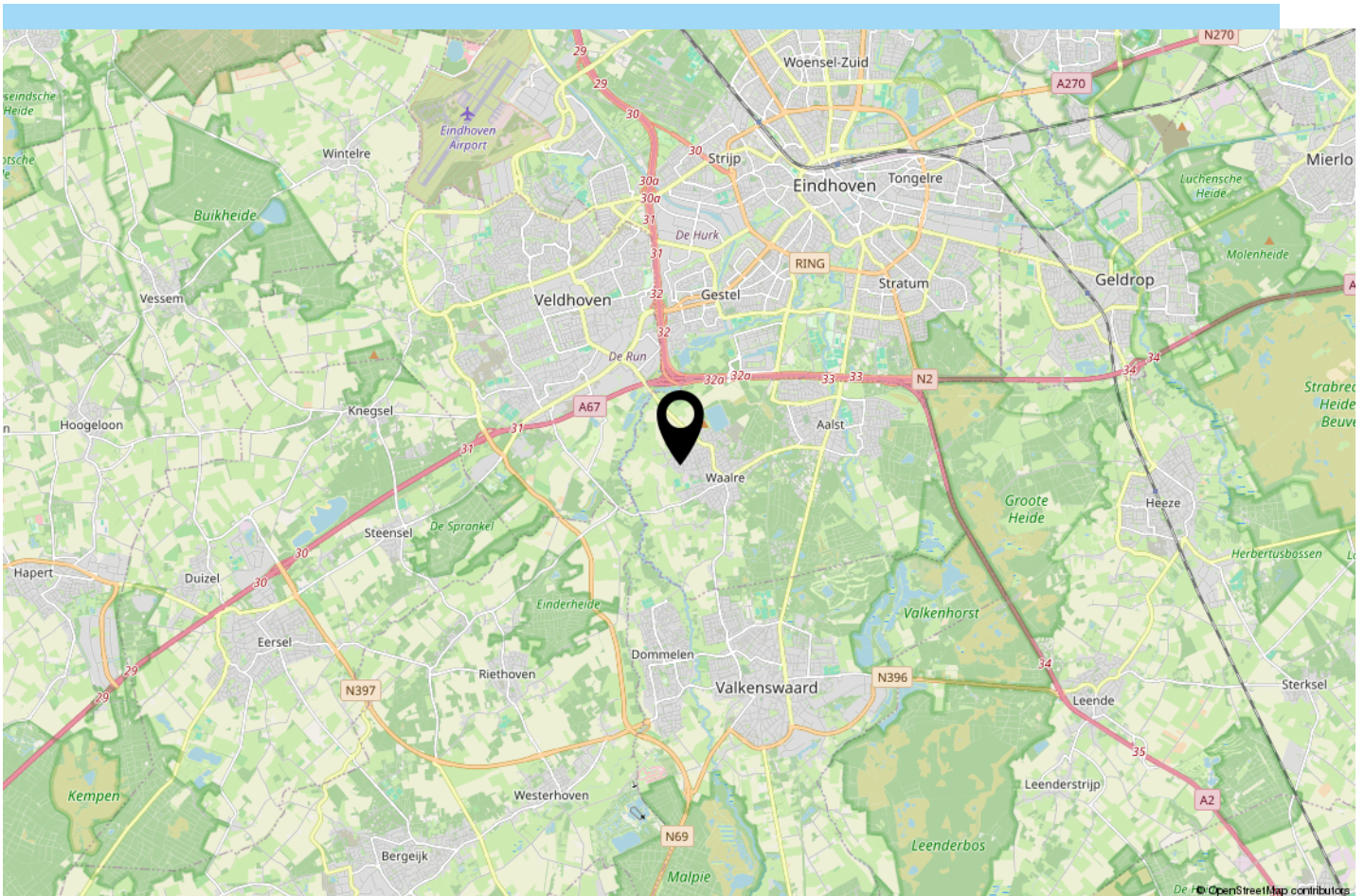
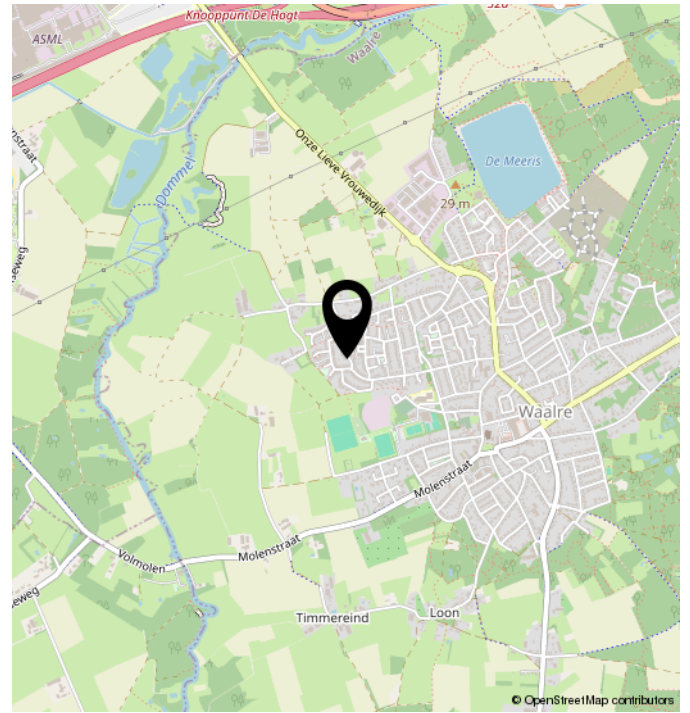
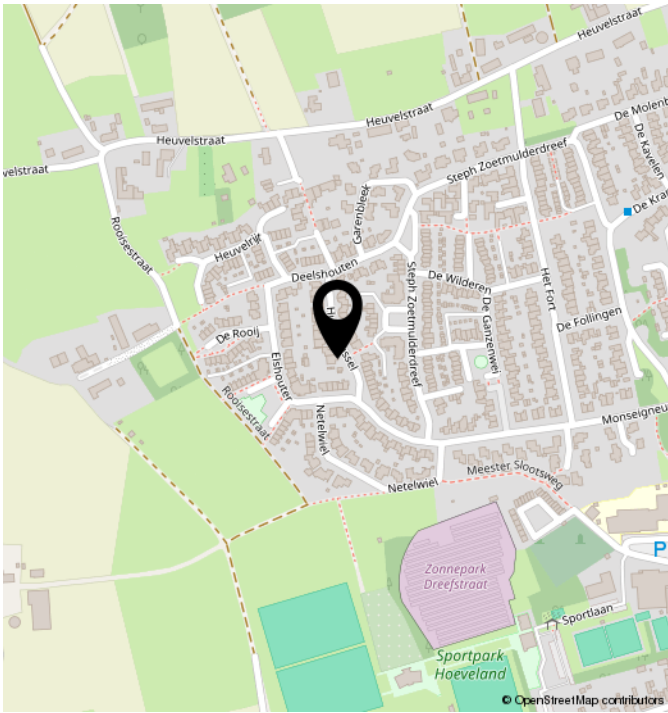


Bijzonderheden



- Geschakelde villa met multifunctioneel bijgebouw.
- Energielabel A
- Voorzien van 29 zonnepanelen
- Nagenoeg de gehele woning voorzien van vloerverwarming
- Zonnige tuin gelegen op het zuidwesten
- Bijgebouw met eigen voorzieningen en volledig onderkelderd
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Gunstige ligging ten opzichte van ASML, High Tech Campus en Eindhoven
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- 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.

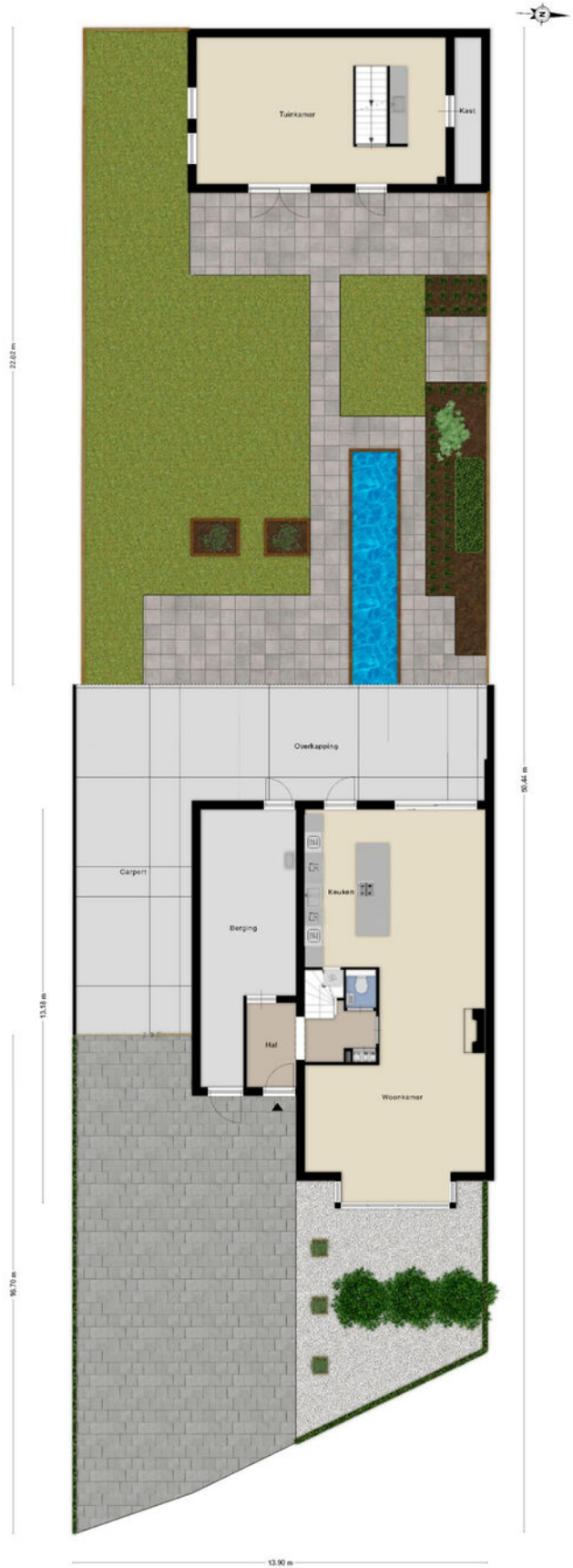
LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5581 SE
KADASTRALE GEGEVENS	WAALRE A 5046, WAALRE A 5084
ONDERHOUD BINNEN	UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	CARPORT
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL, VLOERVERWARMING GROTENDEELS
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE
VOORZIENINGEN	ALARMINSTALLATIE, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

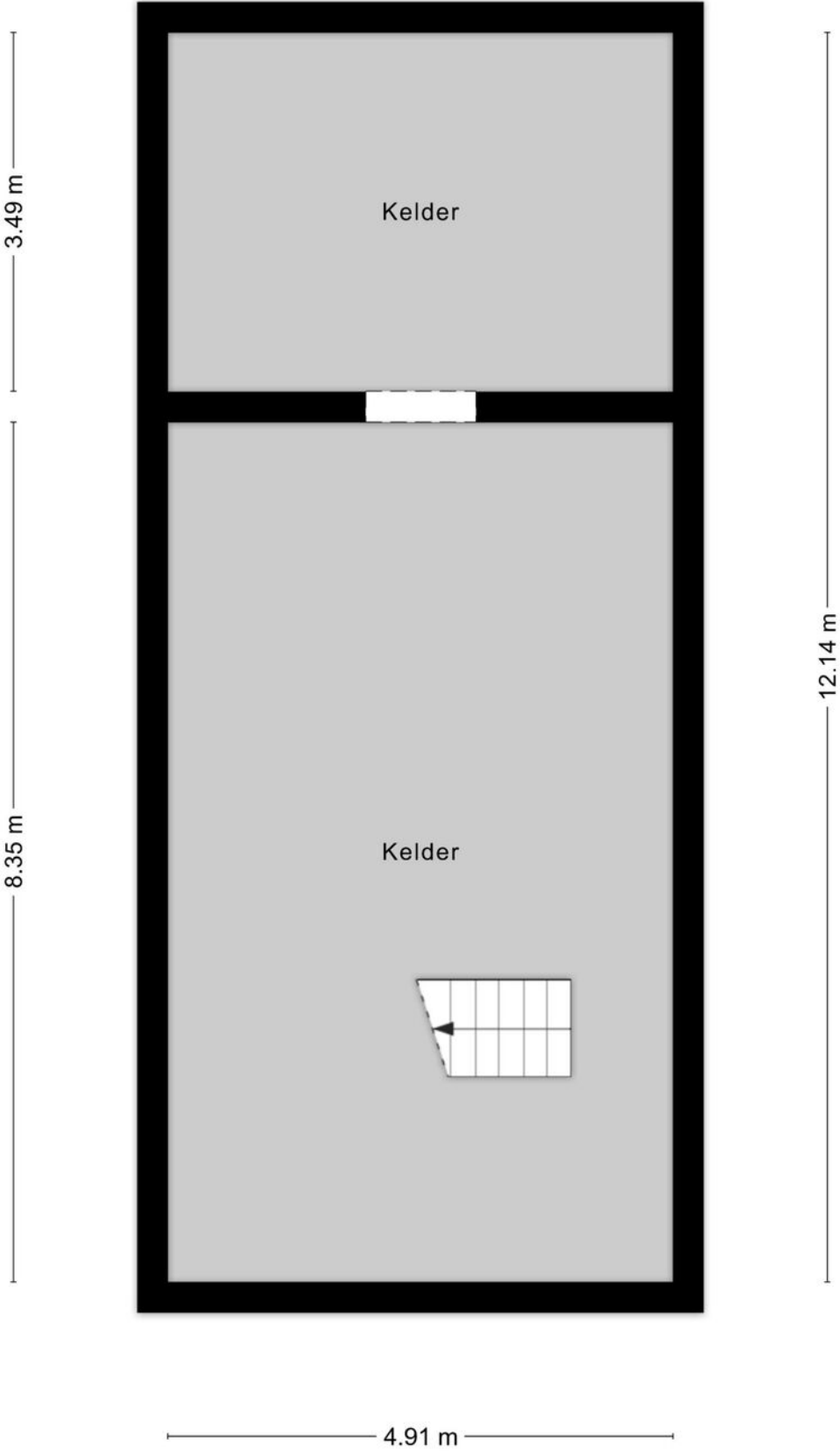
PLATTEGROND



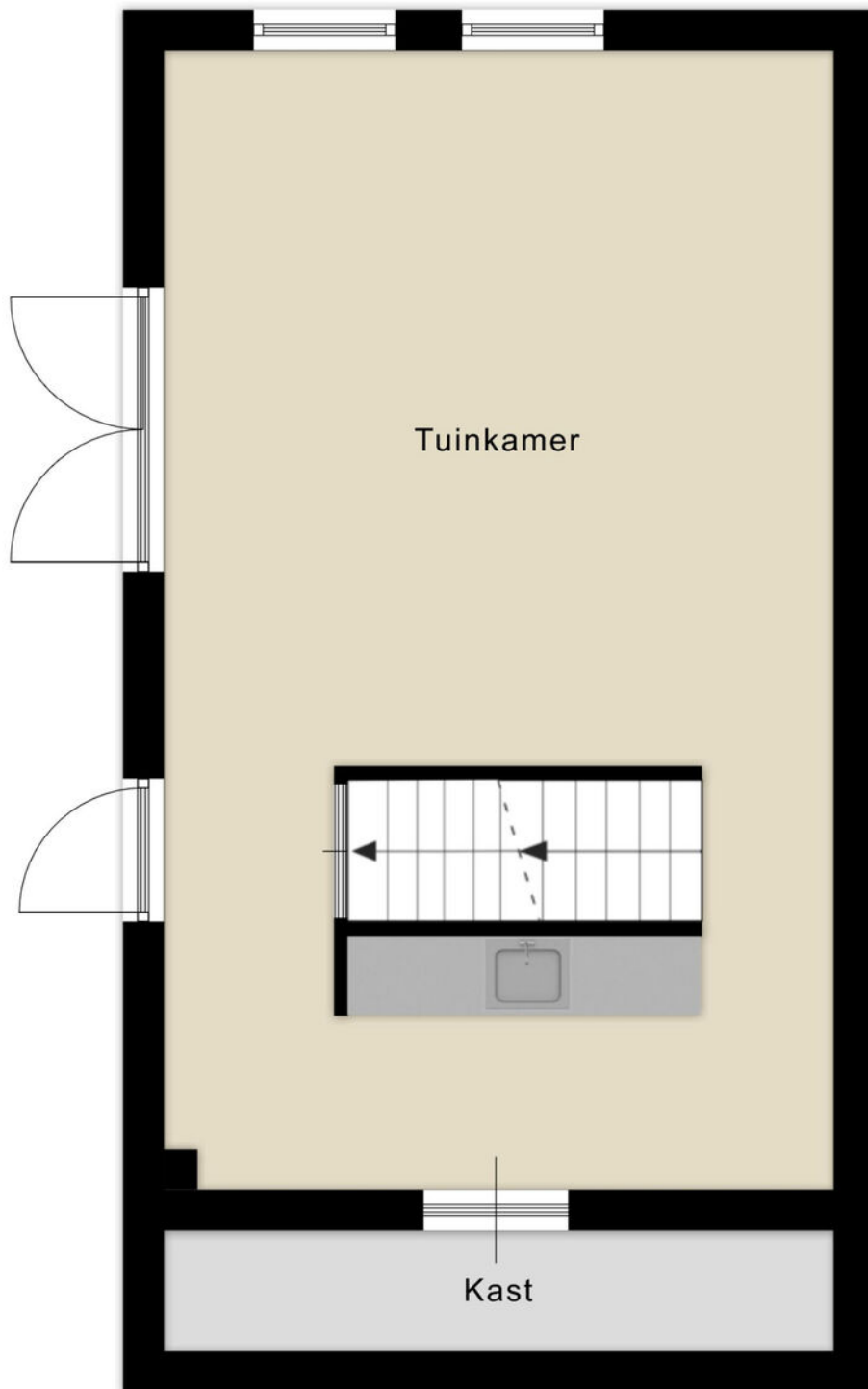
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



4.91 m

8.35 m

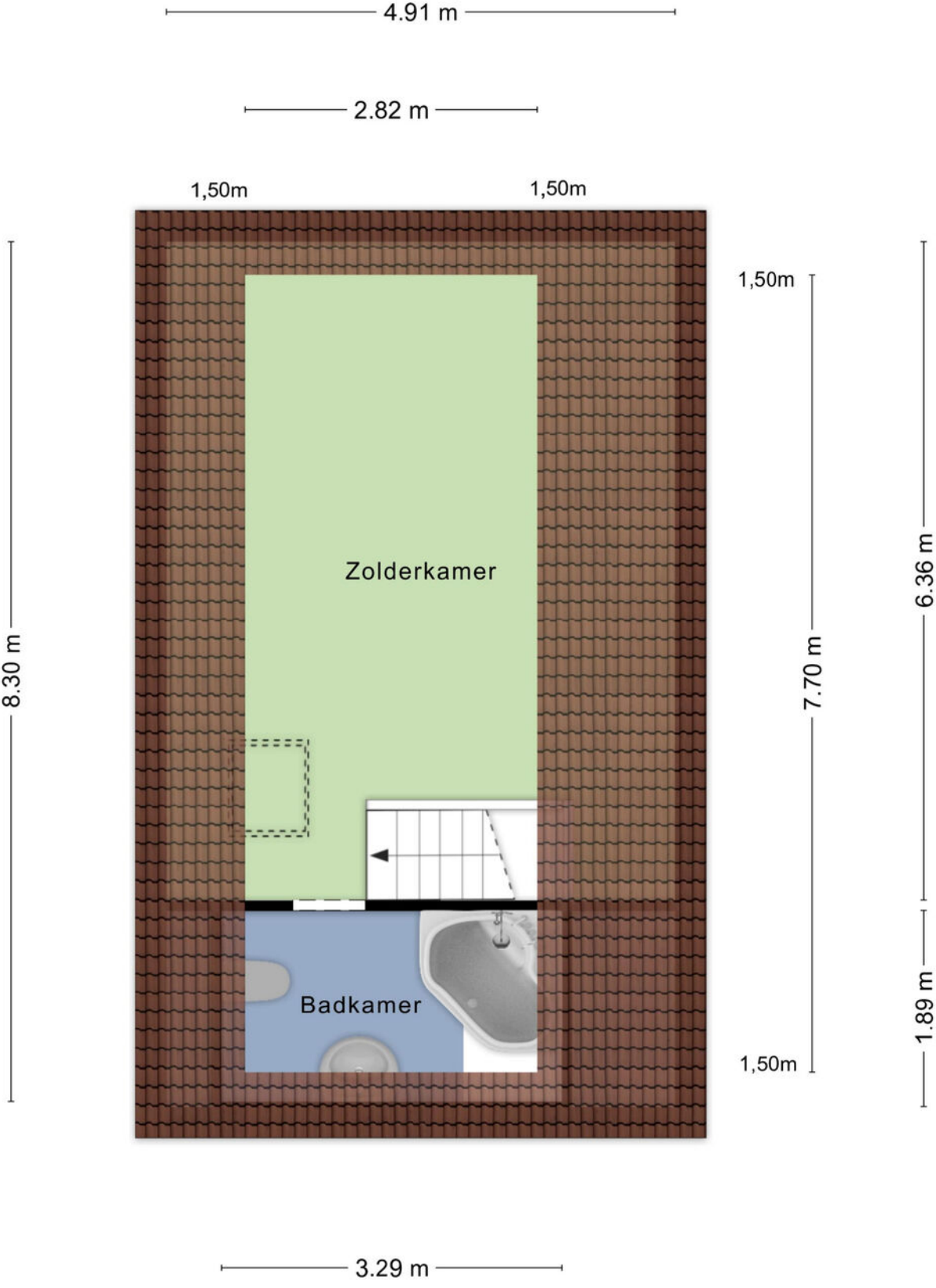
9.54 m

0.89 m

Kast

Tuinkamer

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hans Rosendaal



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalre
—	Huisnummer	Sectie		A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5046	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 december 2025
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 waardebepaling 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

