

Brochure

MAXIMILIAANLAAN 29
WAALRE



Van Kaam Makelaardij o.z.
rick@vankaammakelaardij.nl
06-23721735





Voorzijde



MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE
Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
 De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Entree met toilet en trapopgang



Woonkamer met eetgedeelte



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Keuken



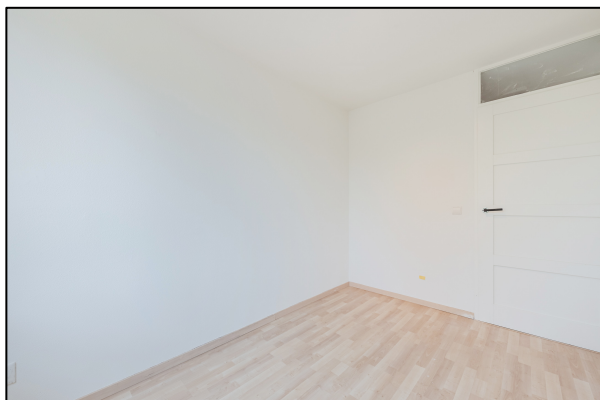
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



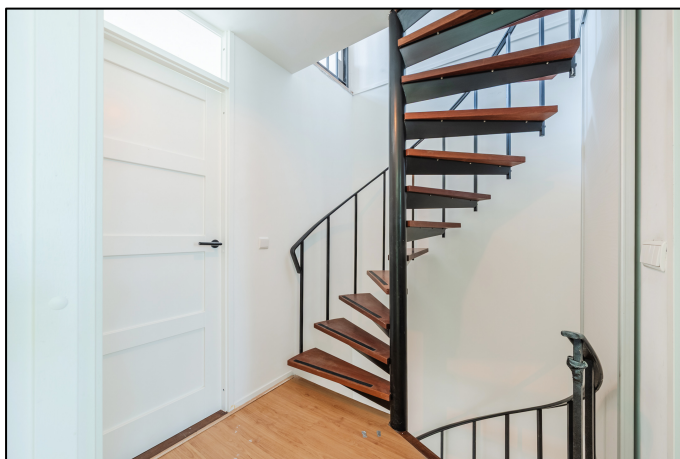
Slaapkamer 3





Badkamer

Overloop



Tweede verdieping/Slaapkamer 4





Achtertuint



Garage/Berging



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Straatbeeld



Omgeving



Omschrijving perceel: Maximiliaanlaan 28 te Waalre

Instapklaar wonen op een toplocatie in Ekenrooi!

In de geliefde en groene woonomgeving Ekenrooi ligt deze goed onderhouden en verrassend ruime tussenwoning met vier slaapkamers, een luxe badkamer, een grote garage/berging én een zonnige, privacy biedende achtertuin op het westen. Een ideale gezinswoning waar comfort, sfeer en praktische ruimte perfect samenkomen.

De woning is gelegen op een fijne locatie op korte afstand van natuurgebieden, basisscholen, winkels en belangrijke uitvalswegen. Ook de High Tech Campus en ASML zijn snel bereikbaar, wat deze woning extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen en forenzen.

Bent u op zoek naar een starterswoning waar u werkelijk zo in kunt? Dan is deze woning ideaal voor u. Maak gerust een afspraak voor het bezichtigen van deze woning.

Noemenswaardigheden:

- Goed onderhouden en instapklaar
- Vier ruime slaapkamers
- Ruime L-vormige woonkamer met open haard
- Fraaie/praktische gietvloer op de begane grond
- Grote garage/berging met elektra en parkeerplaats
- Achtertuin op het westen met veel privacy
- Gehele woning voorzien van dubbel glas
- Schilder/stucwerk beneden uitgevoerd in 2022, schilderwerk boven 2026
- CV-ketel vernieuwd in 2021
- Rollluik zolder geplaatst in 2021
- Schutting achtertuin vernieuwd in 2020
- Gelegen nabij natuur, scholen, winkels, ASML en High Tech Campus

Begane grond: (Betonvloer)

Entree/Hal; Gietvloer, stucwerk wanden en plafond, meterkast voorzien van 8 groepen, 2 x aardlekschakelaar, gasmeter en watermeter, toegang tot toilet, trapopgang naar verdieping en woonkamer.

Toilet; Gietvloer, volledig betegeld en stucwerk plafond, hangend toilet.

Woonkamer (± 37 m²); Gietvloer, stucwerk wanden en plafond, c.a.i., houten kozijnen voorzien van dubbelglas, kachel, eetgedeelte met schuifpui naar de tuin en deur naar keuken.

Keuken (± 6 m²); Gietvloer stucwerk wanden en plafond, keukeninrichting in hoekopstelling met granieten aanrechtblad, koelkast, rvs spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en combi-oven, deur naar achtertuin.

Verdieping: (Betonvloer)

Overloop; Laminaatvloer, toegang tot 3x slaapkamer en badkamer.

Slaapkamer 1 (± 16 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Slaapkamer 2 (± 13 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Slaapkamer 3 (± 8 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Badkamer (± 6 m²); Tegelvloer, volledig betegeld en stucwerk plafond, hardhouten kozijn met dubbel glas, dubbele wastafel(meubel), ligbad, inloopdouche en hangend toilet.

2e verdieping: **Overloop:** Laminaatvloer, bergruimte onder schuine van de kap met aansluiting
(Betonvloer) wasmachine/droger, hardhouten kozijn met dubbelglas, toegang tot 4^e slaapkamer.
Slaapkamer 4 (± 17 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten
kozijnen/dakkapel met dubbel glas.

Tuin: Ruime en diepe tuin (ongeveer 16 meter diep) ± 75m², bestrating met betontegels,
overkapping, borders, kunstgras, vlonder terras, waterpunt, grote berging (± 18 m²)
en achterom.

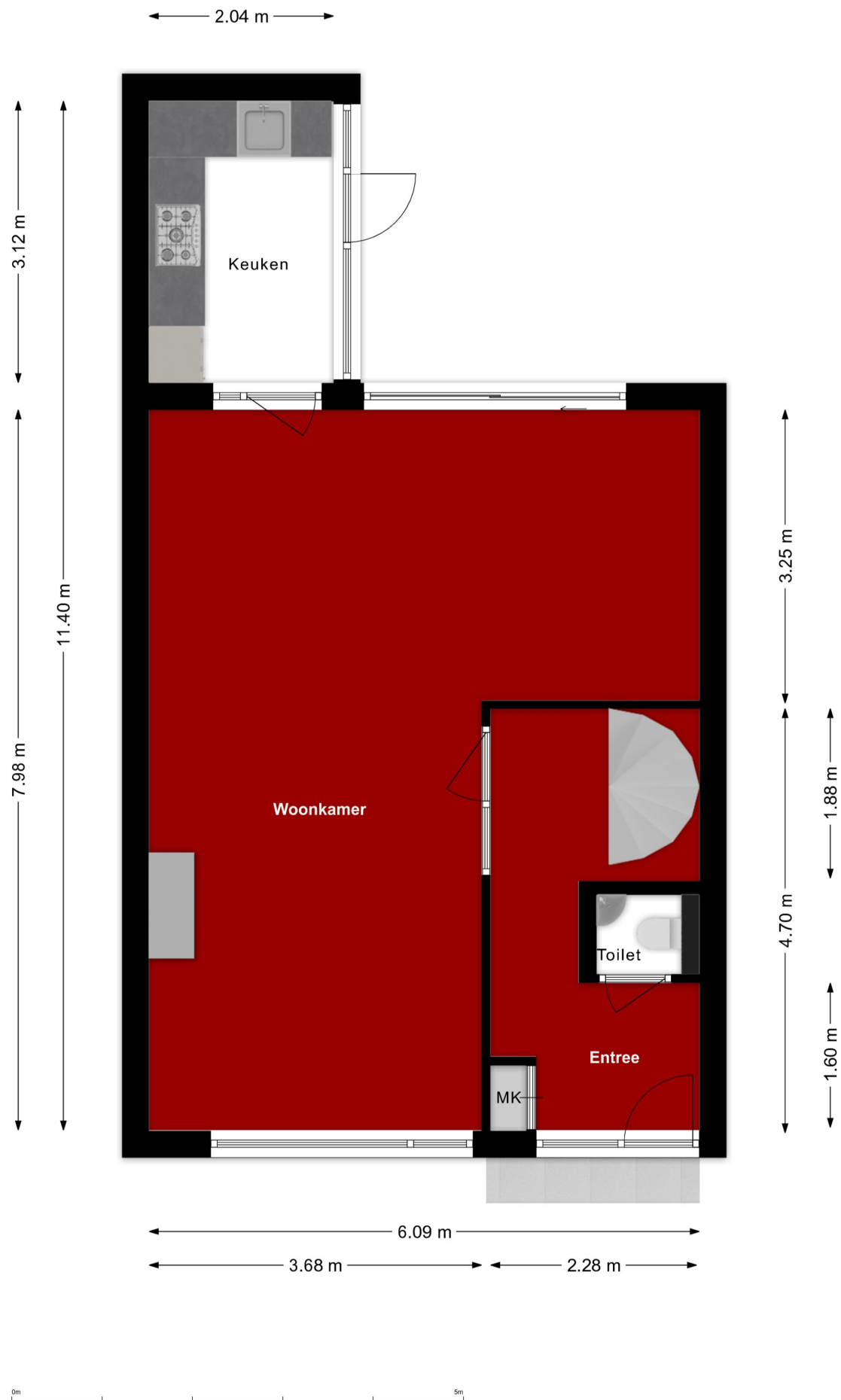
Berging/garage: Ruime berging/garage bereikbaar vanuit de tuin en achterliggend pleintje. Stalen
kanteldeur en loopdeur. Voorzien van betonvloer, metselwerk wanden en elektra.

Algemeen:

- | | | |
|-------------------------|---|--------------|
| * Kadastraal bekend: | Gemeente Aalst Noord-Brabant, sectie C, nr. 738 | |
| * Woning inhoud: | circa 458 m ³ | |
| * Woonoppervlak: | circa 133 m ² | |
| * Bouwjaar opstellen: | Omstreeks 1975 | |
| * Bouwaard: | Traditioneel | |
| * Isolatie: | Dubbele beglazing, muur en dakisolatie | |
| * Energielabel: | B | |
| * Onderhoud: | Binnen : Goed
Buiten : Goed | |
| * Gemeentelijke lasten: | OZB: | € 524,00 /jr |
| | Rioolrechten: | € 188,35 /jr |
| | Waterschapslasten: | € 516,00 /jr |
| * Erfdienstbaarheden: | Erfdienstbaarheid van toestand | |
| * Vraagprijs: | € 595.000,-- k.k. | |
| * Oplevering: | In overleg | |

Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE
(Begane grond)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



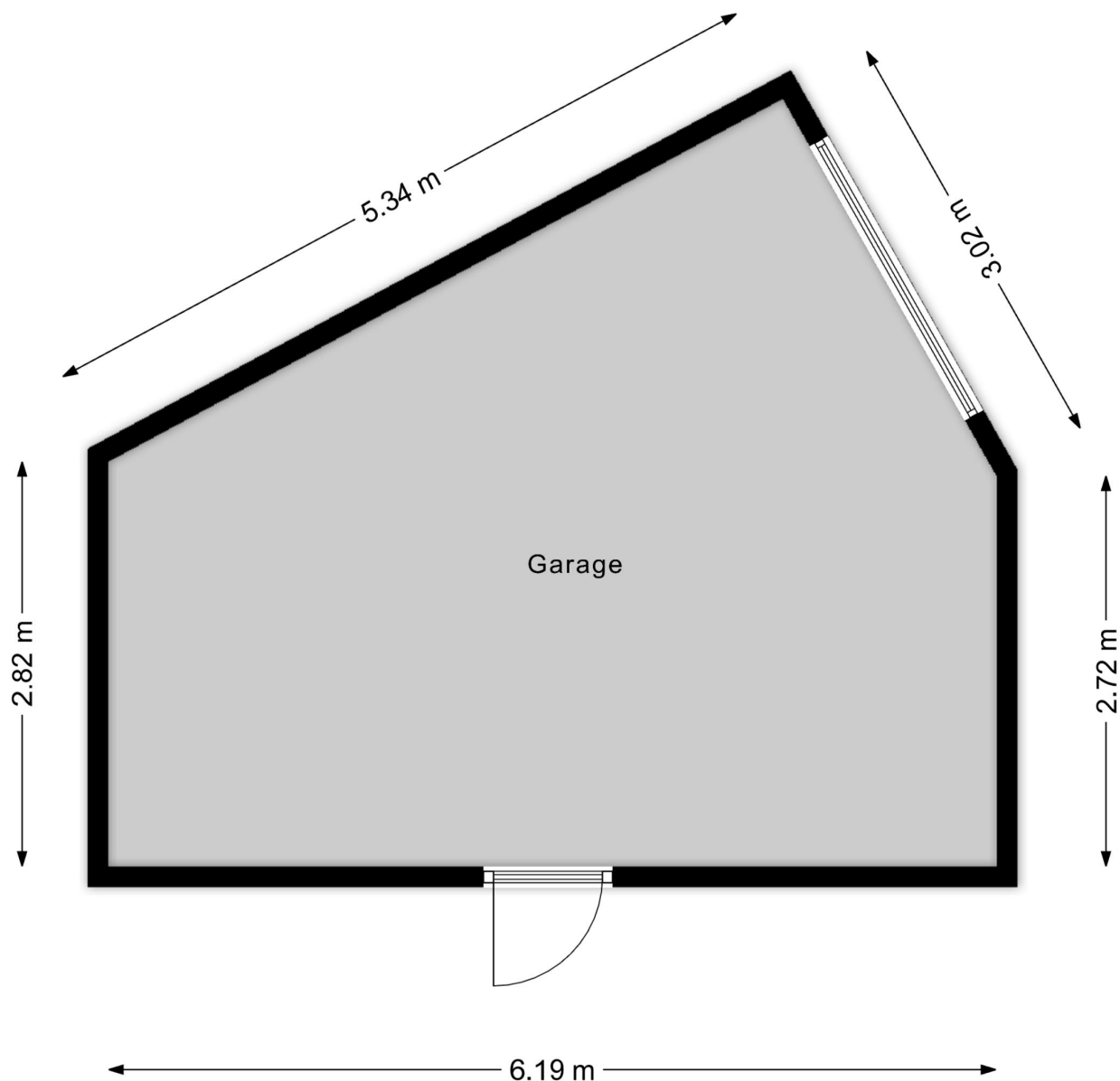
MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE (Verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



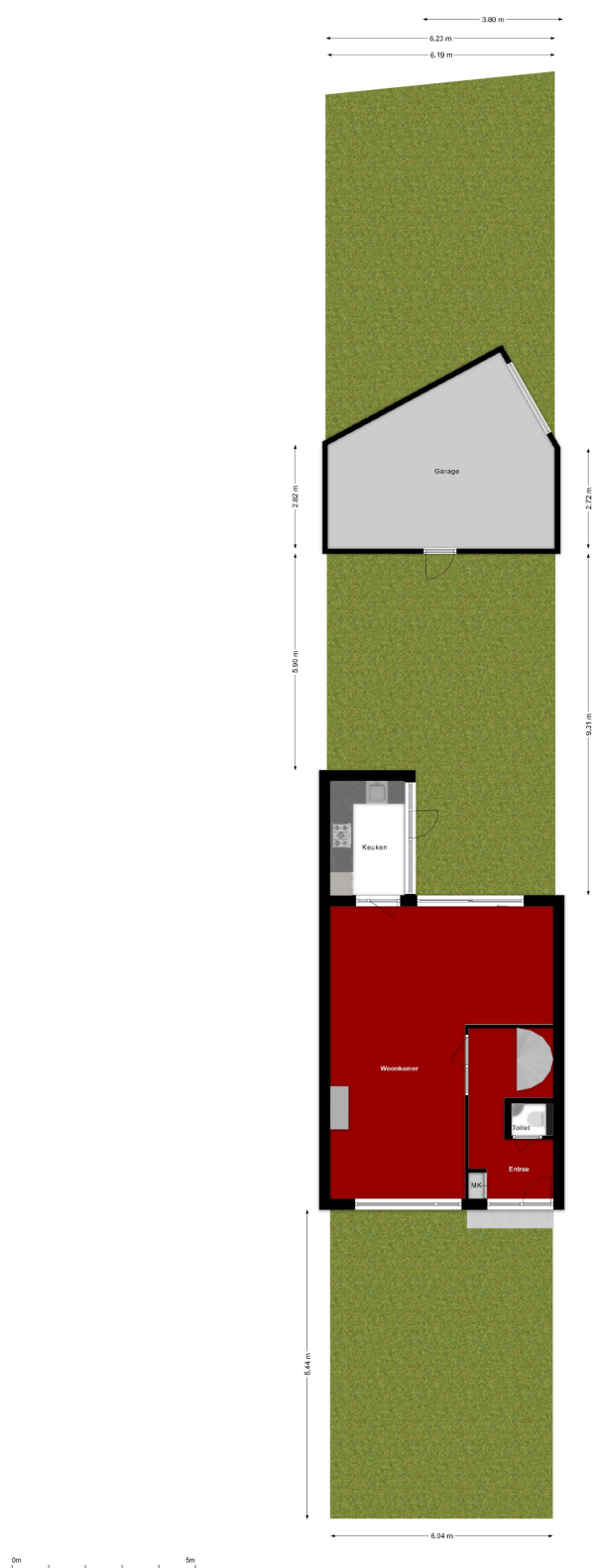
MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE **(Tweede verdieping)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
 De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



**MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE
(Garage/berging)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE (Situatie)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant

Sectie C

Perceel 738

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.

kadaster

MAXIMILIAANLAAN 28 TE WAALRE
(Kadastrale kaart)

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

