



## Willibrorduslaan 35 - Waalre

Vraagprijs € 599.000,00 kosten koper

## Omschrijving

\*English version below\*

In het prachtige hart van Waalre-dorp, aan de karakteristieke Willibrorduslaan, ligt deze beeldbepalende twee-onder-een-kapwoning. De woning vormt de entree van het prestigieuze woonproject Willibrordushof en kenmerkt zich door een strakke, eigentijdse architectuur met tijdloze en statige uitstraling dankzij bijzondere stijlelementen.

Deze woning voldoet aan de hoogste eisen op het gebied van energiezuinigheid, duurzaamheid en wooncomfort en beschikt over een uitzonderlijk energielabel A++++. Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn volledig voorzien van vloerverwarming (met koelfunctie). Daarnaast beschikt de woning over een garage met eigen oprit en privéparkeerplaats.

De royale achtertuin is gunstig op de zon gelegen en bereikbaar via zowel een achterom als een doorgang naast de garage.

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met toilet en meterkast. De lichte woonkamer profiteert van veel daglicht dankzij ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, voorzien van een kookeiland met Bora inductiekookplaat en een multifunctionele oven.

#### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer, uitgerust met douchecabine, wastafel en een tweede toilet.

#### Tweede verdieping

Zeer royale en hoge multifunctionele ruimte, ideaal als derde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachines en een aparte technische ruimte.

De begane grond is afgewerkt met keramische tegels, terwijl de verdiepingen zijn voorzien van PVC-vloeren met eikenhoutlook. Alle ramen beschikken over jaloezieën voor zonwering en verduistering.

### Tuin

De woning beschikt over een sfeervolle, onderhoudsvriendelijke en zonnig gelegen achtertuin met achterom. Daarnaast is er een kleine voortuin aanwezig naast de oprit.

### Garage

De aangebouwde garage is geschikt voor het parkeren van een auto en beschikt over een roldeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin. Op de eigen oprit is plaats voor een tweede auto.

### Bijzonderheden

- Energielabel A++++
- Voorzien van luchtwarmtepomp, WTW-installatie en zonnepanelen
- Vloerverwarming met koelfunctie

- Garage met eigen oprit en parkeerplaats
- Gelegen in het hart van Waalre, op loopafstand van de Markt, winkels, scholen en restaurants
- Centrale ligging ten opzichte van ASML en de High Tech Campus, en op fietsafstand van het centrum van Eindhoven
- Instapklaar

## Description

In the beautiful heart of Waalre village, on the characteristic Willibrorduslaan, you will find this striking semi-detached house. The property forms the entrance to the prestigious residential project Willibrordushof and is characterized by sleek, contemporary architecture with a timeless and stately appearance thanks to distinctive design elements.

This home meets the highest standards in terms of energy efficiency, sustainability, and living comfort, and boasts an exceptional energy label A++++. Both the ground floor and the first floor are fully equipped with underfloor heating (with cooling function). In addition, the property includes a garage with its own driveway and private parking space.

The spacious backyard is ideally positioned for sunlight and is accessible via both a rear entrance and a passage next to the garage.

## Layout

### Ground floor

Through the entrance, you step into the hallway with a toilet and meter cupboard. The bright living room benefits from plenty of natural light thanks to windows at both the front and rear. At the front is the open kitchen, featuring a cooking island with a Bora induction hob and a multifunctional oven.

### First floor

Landing with access to two spacious bedrooms and a modern bathroom, equipped with a shower cabin, washbasin, and a second toilet.

### Second floor

Very spacious and high multifunctional area, ideal as a third bedroom, home office, or hobby room. This floor also includes connections for washing machines and a separate technical room.

The ground floor is finished with ceramic tiles, while the upper floors feature PVC flooring with an oak wood look. All windows are fitted with blinds for sun protection and blackout.

## Garden

The property features an attractive, low-maintenance, and sunny backyard with rear access. There is also a small front garden next to the driveway.

## Garage

The attached garage is suitable for parking one car and includes a roller door at the front and a pedestrian

door to the garden. The private driveway offers space for a second car.

## Special features

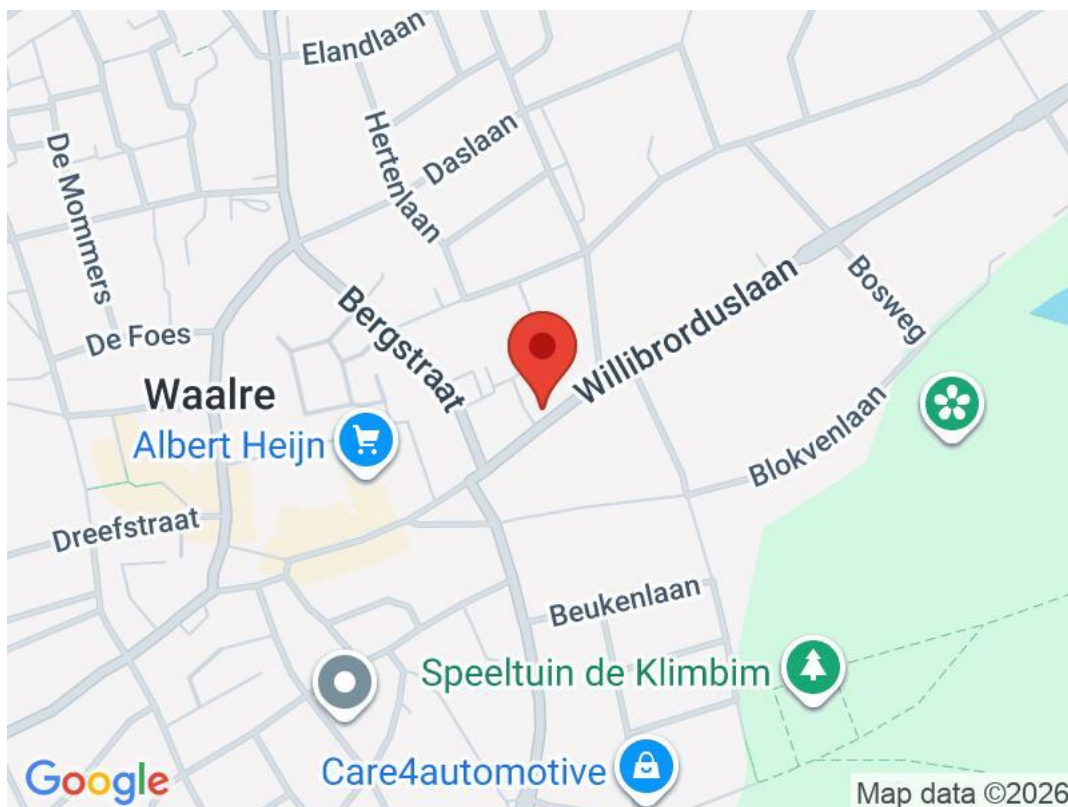
- Energy label A++++
- Equipped with an air-source heat pump, heat recovery ventilation (HRV) system, and solar panels
- Underfloor heating with cooling function
- Garage with private driveway and parking space
- Located in the heart of Waalre, within walking distance of the Market square, shops, schools, and restaurants
- Centrally located near ASML and the High Tech Campus, and within cycling distance of Eindhoven city center
- Turn-key

## Kenmerken

|                                    |                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 599.000,00                                                                                |
| Soort                              | : Woonhuis                                                                                    |
| Type woning                        | : 2-onder-1-kapwoning                                                                         |
| Aantal kamers                      | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                                            |
| Inhoud woning                      | : 521 m <sup>3</sup>                                                                          |
| Perceel oppervlakte                | : 195 m <sup>2</sup>                                                                          |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 117 m <sup>2</sup>                                                                          |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                                                             |
| Bouwjaar                           | : 2021                                                                                        |
| Ligging                            | : In centrum                                                                                  |
| Tuin                               | : Achtertuin, voortuin 98 m <sup>2</sup>                                                      |
| Garage                             | : Aangebouwd steen                                                                            |
| Verwarming                         | : Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp met boiler combinatie |
| Isolatie                           | : Volledig geïsoleerd                                                                         |

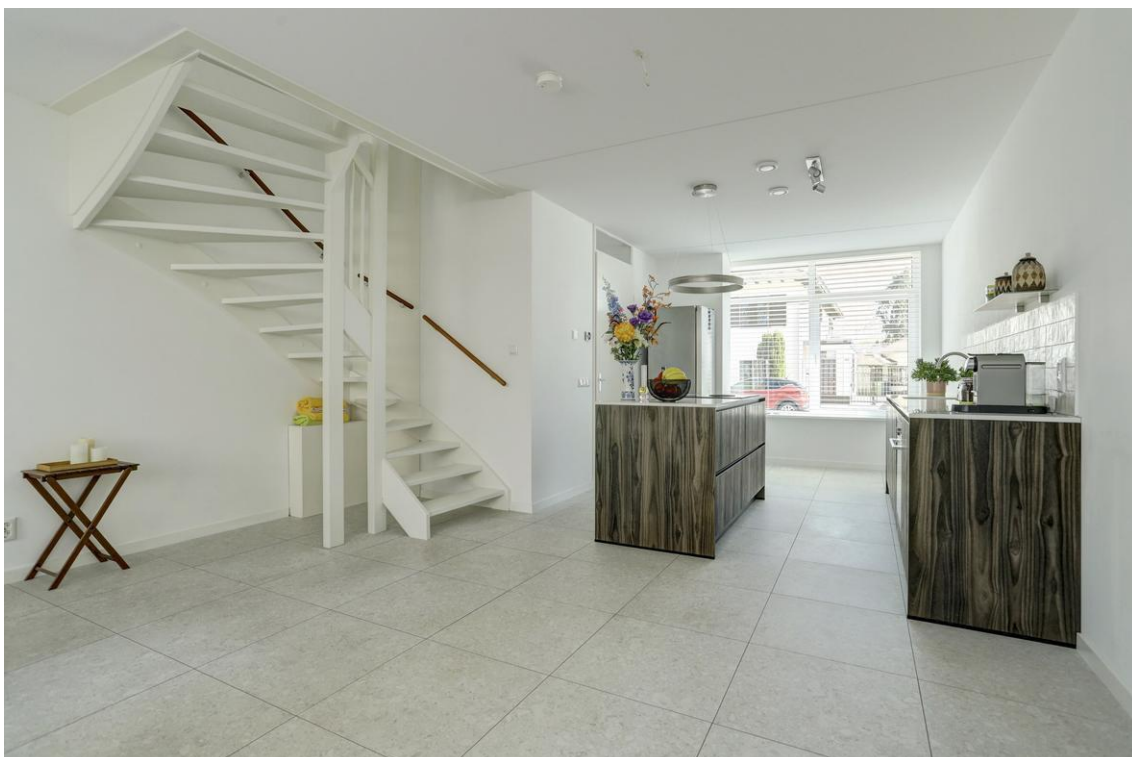
## Locatie

Willibrorduslaan 35  
5581 GA WAALRE























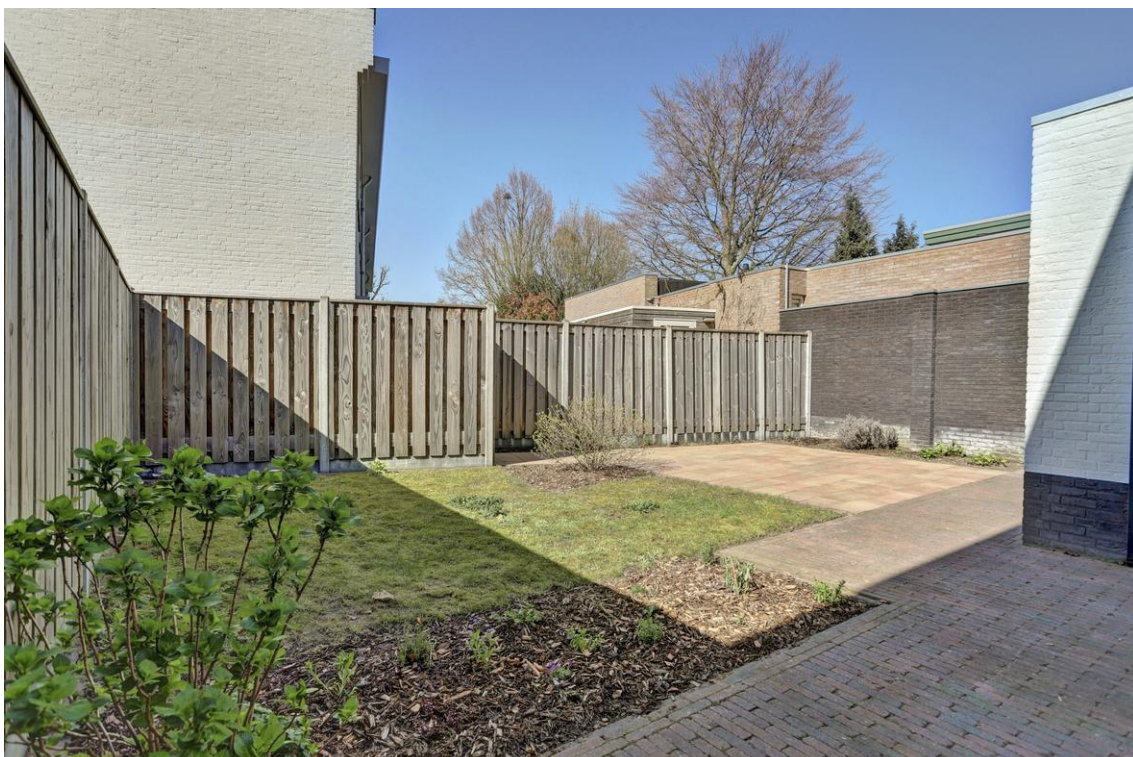




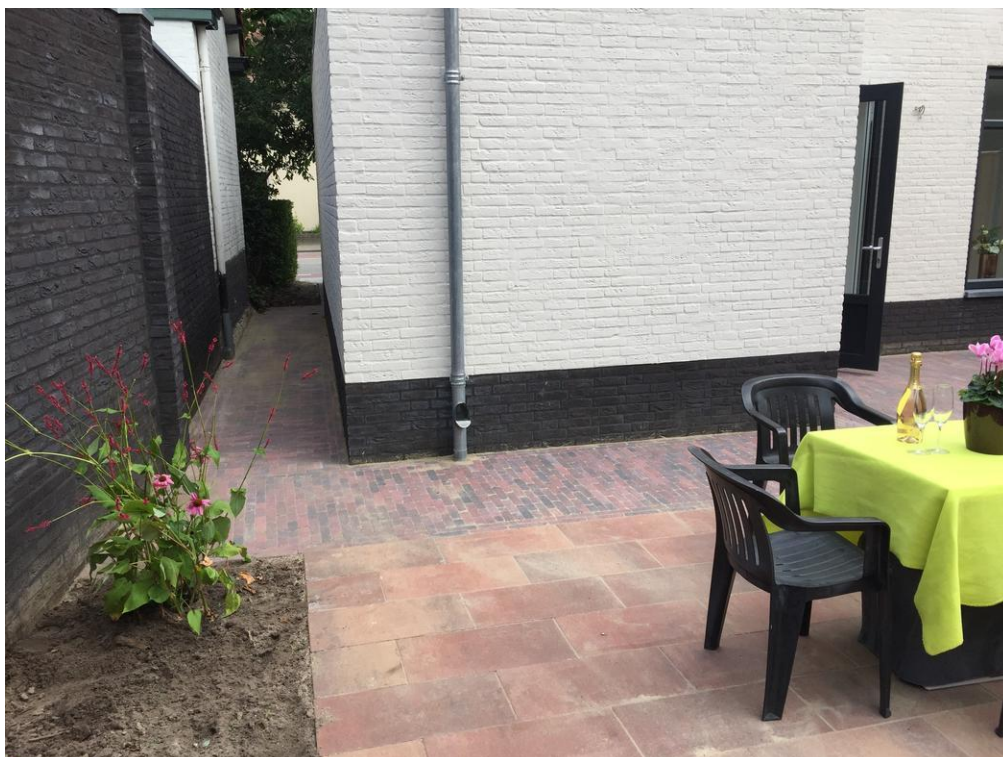


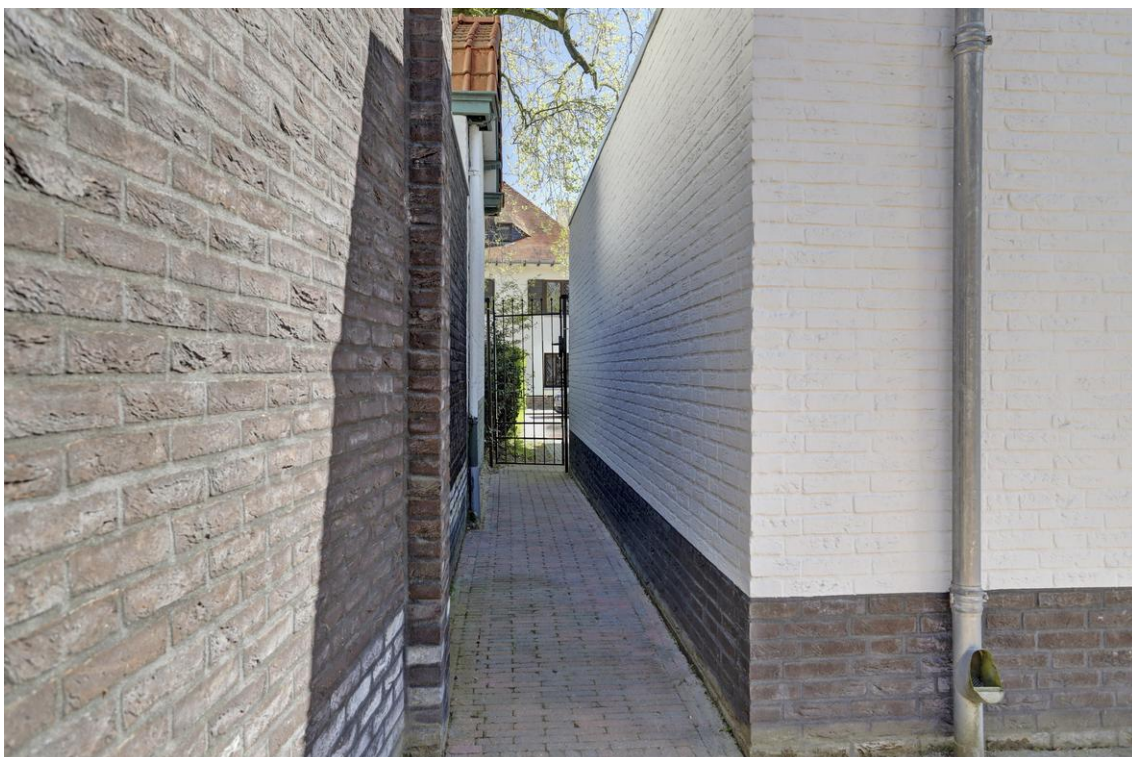








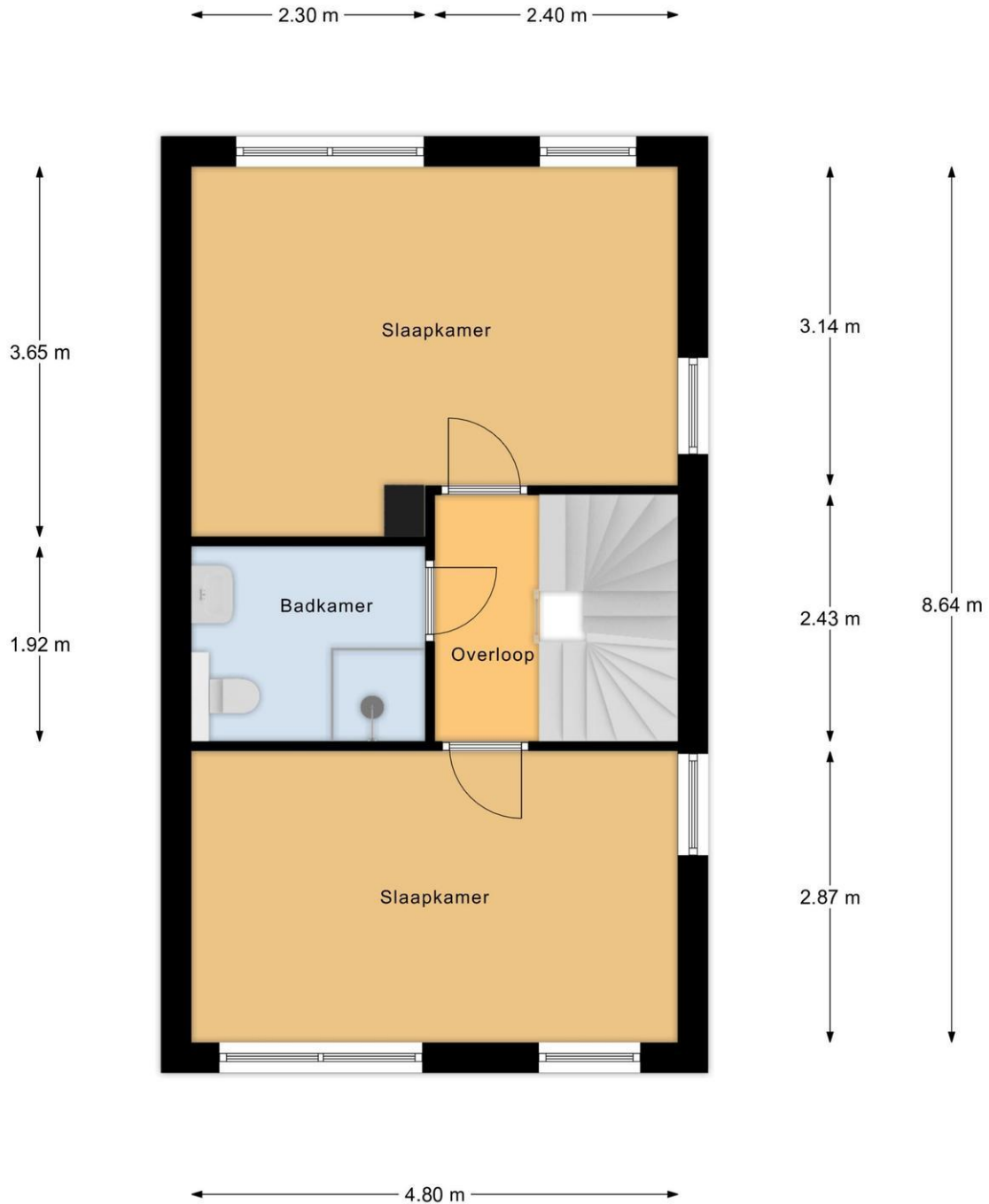




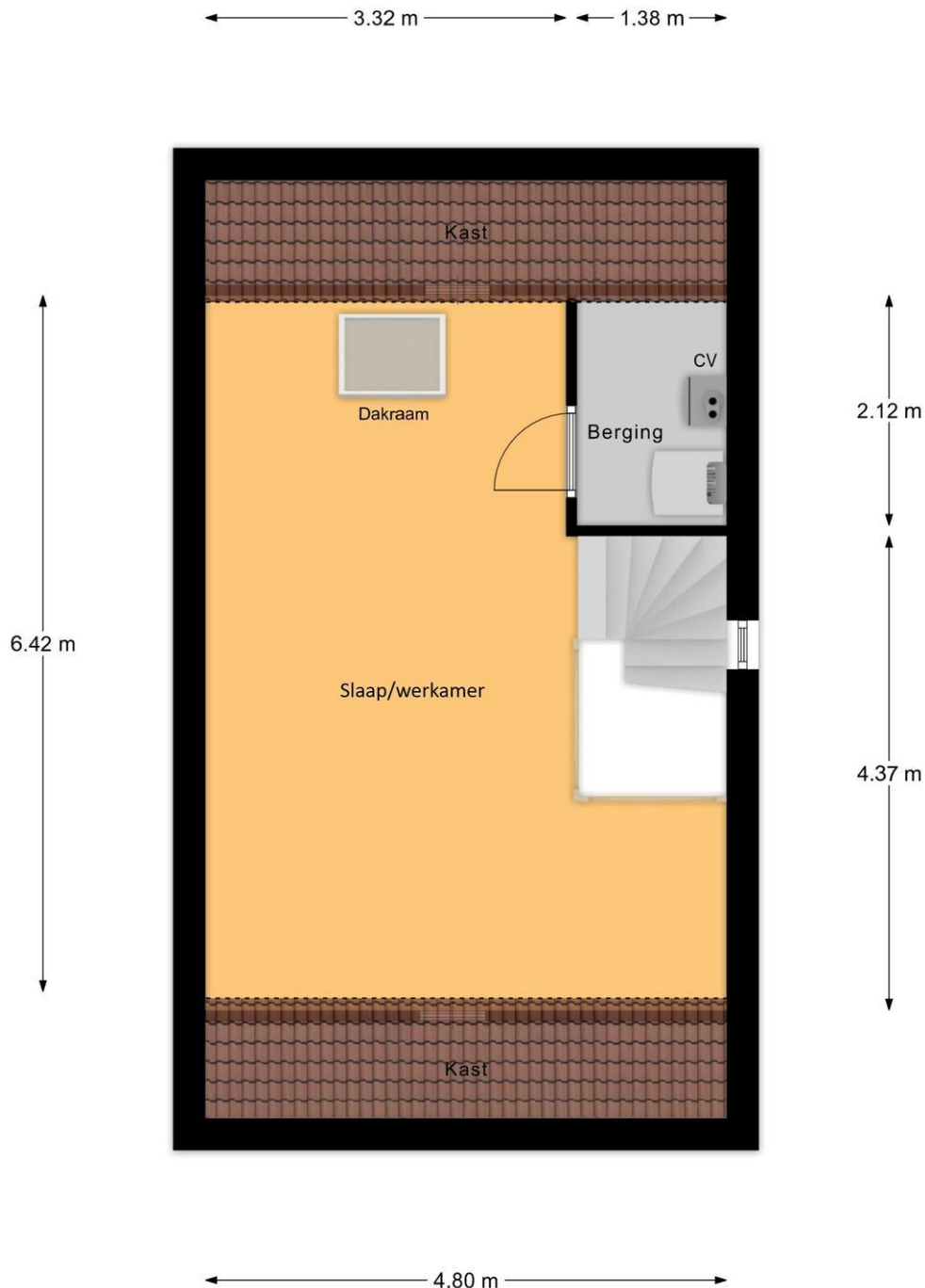




Begane Grond

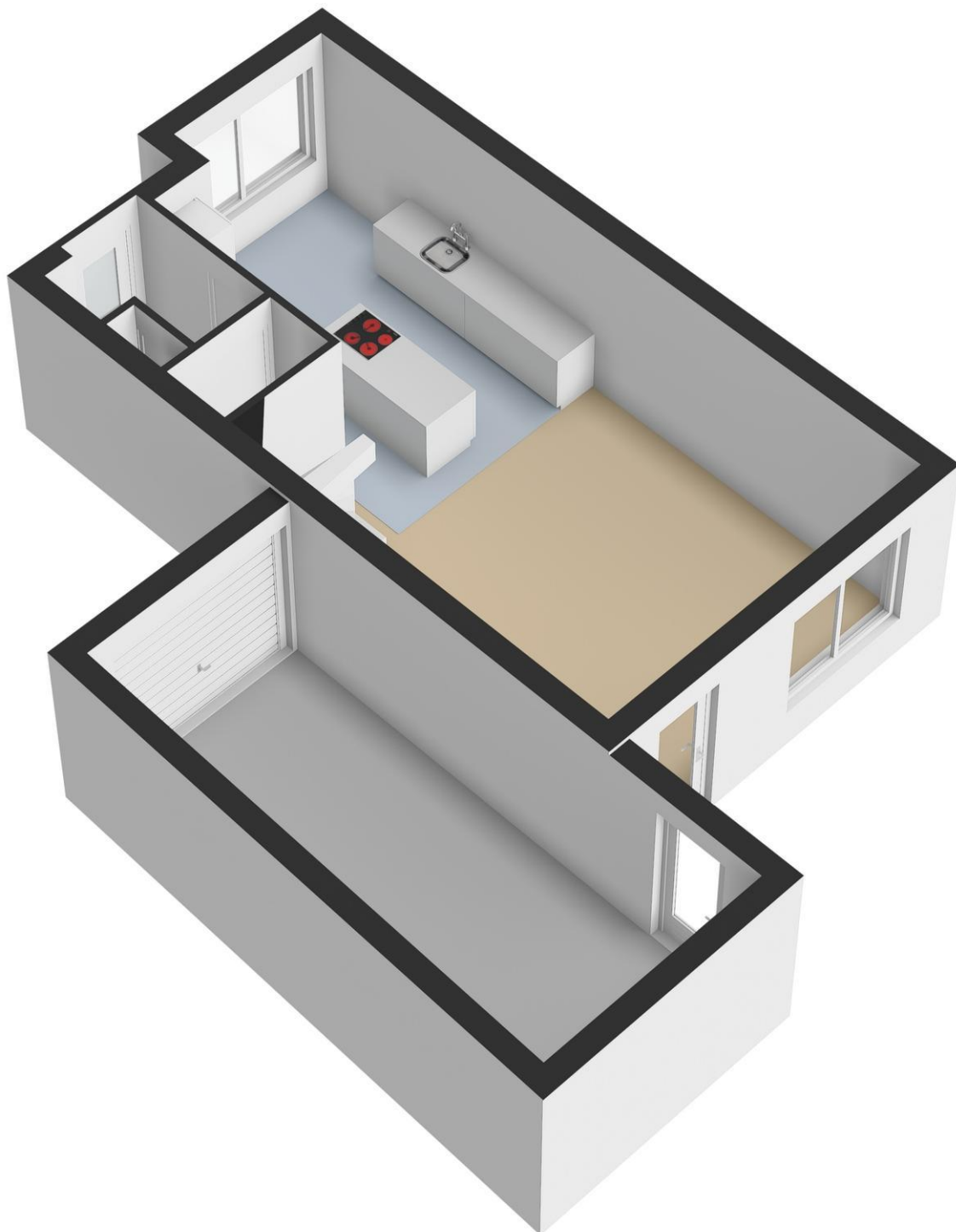


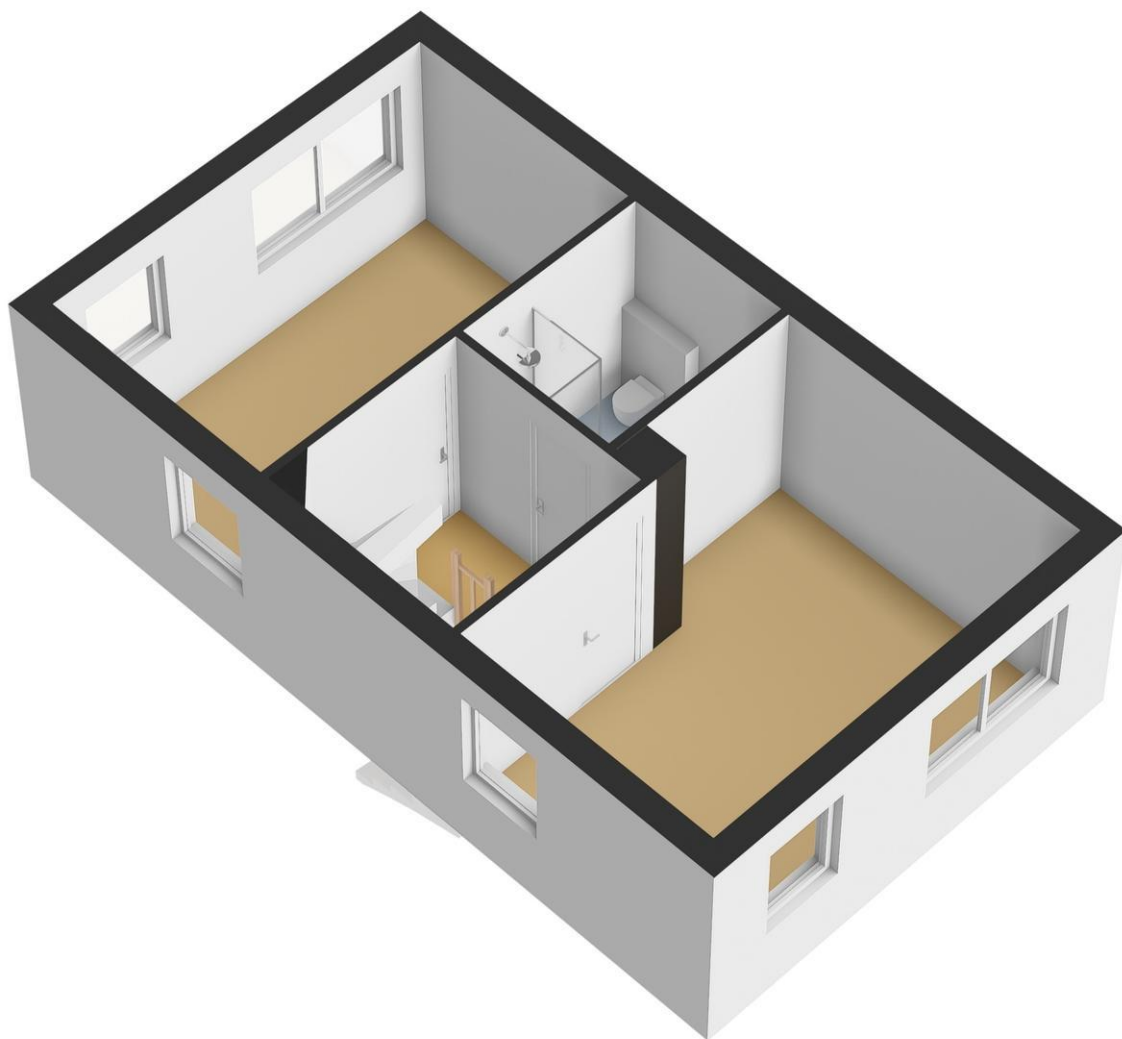
1e Verdieping



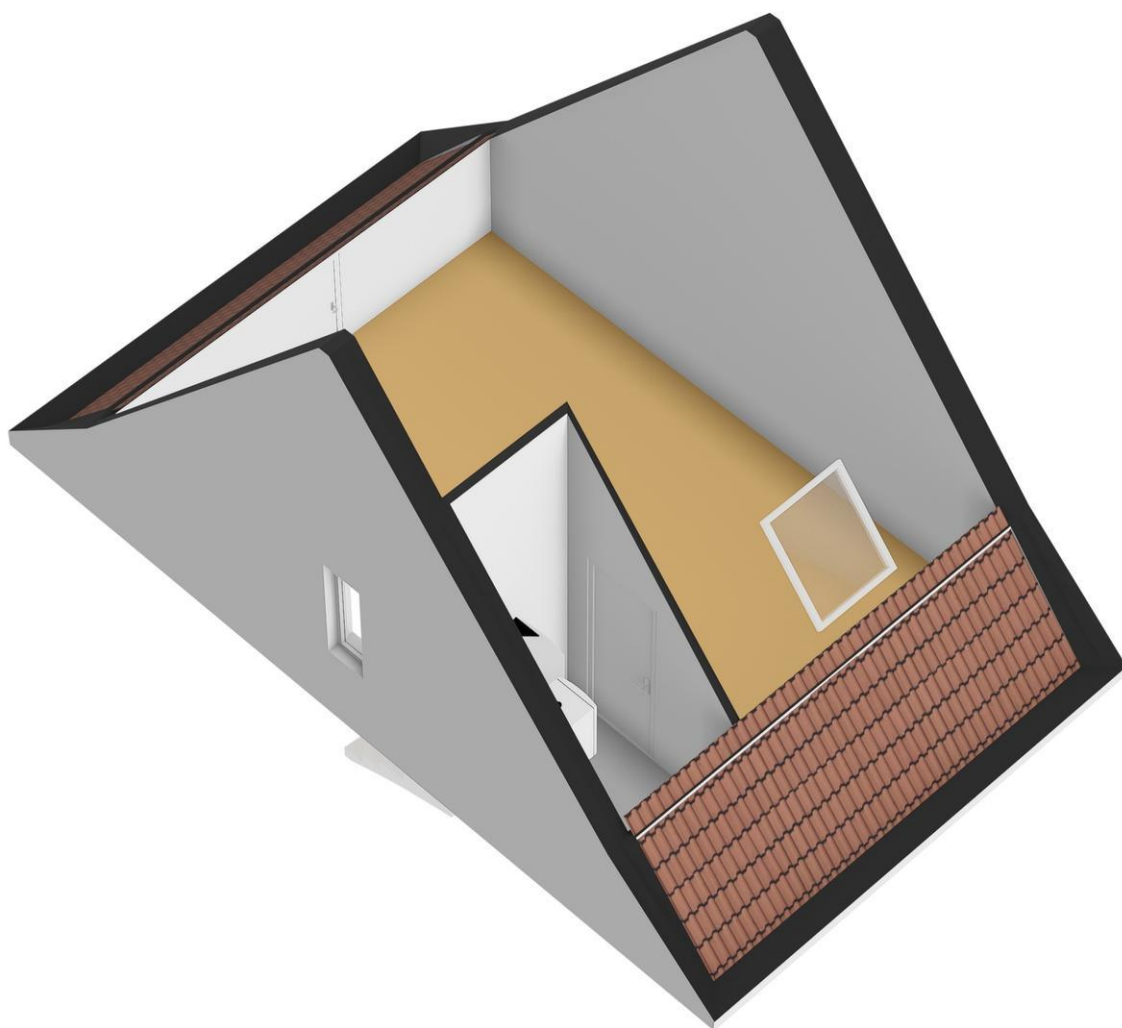
2e Verdieping







# zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## **Verkoopinformatie**

### **Woning bezichtigen**

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **[bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl)**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### **Een bod uit brengen**

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

### **Koopovereenkomst**

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

### **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

### **Waarborgsom / bankgarantie**



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Bijzondere bepalingen

### Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

### Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

### Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

### Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

### Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)

**De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!**

