THUISKOMEN



De Kranssen 16
5581 AG Waalre

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

DE KRANSSEN 16

Op zoek naar een instapklare woning waar je écht de ruimte hebt? Deze royale 2-onder-1-kapwoning heeft het allemaal: een ruime woonkamer met moderne keuken, maar liefst vier slaapkamers met de mogelijkheid voor een vijfde, een moderne badkamer én een multifunctionele ruimte op de begane grond. Of je deze extra ruimte nu wilt gebruiken voor werken aan huis, mantelzorg, slapen en baden op de begane grond, een hobbyruimte of gewoon als extra leef- en bergruimte; de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

De ruime oprit biedt plaats aan twee auto's.
De woning heeft bovendien twee mogelijkheden om binnen te komen: via de oorspronkelijke voordeur of via de multifunctionele ruimte aan de voorzijde.



Tuin op het zuiden

KENMERKEN

Ruime 2-onder-1-kapwoning

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	1979
PERCEEL:	257 m²
WOONOPPERVLAKTE:	188 m²
INHOUD:	763 m³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel, elektrische verwarming (2023)
WARM WATER:	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom (2023)
ENERGIELABEL:	Energielabel A
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Goed onderhouden twee onder een kapwoning gelegen in Waalre dorp in een kindvriendelijke woonwijk;
- 4 slaapkamers, mogelijkheid voor een 5e slaapkamer;
- Grote multifunctionele ruimte op de begane grond met mogelijkheid voor slapen en baden;
- Verrassend ruime berging/garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur;
- Afsluitbare serre met glazen schuifpanelen;
- Energielabel A, 12 zonnepanelen, airco's, kunststof kozijnen en goede isolatievoorzieningen;
- Zeer centrale ligging, met voorzieningen op loop- en fietsafstand. De huisarts, apotheek, school, kinderopvang en het sportcentrum bevinden zich zelfs in de straat. ASML en High Tech Campus op circa 6 minuten fietsen. MMC (ziekenhuis) op 5 minuten fietsafstand.

BEGANE GROND IN BEELD

De woonkamer is verrassend groot en heeft een prettige, speelse indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige living, met door de brede raampartij mooi zicht op de groene straat. Een fijne plek om te zitten, met volop licht en ruimte.

Centraal in de woning staat de moderne keuken met kookeiland. Er is opvallend veel bergruimte door alle laden en kasten en de keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser, combimagnetron en plintboiler.
Een grote tafel voor het hele gezin, familie en vrienden past hier met gemak.

Aan de achterzijde van de woonkamer is vervolgens nog volop ruimte voor bijvoorbeeld een speelhoek, werkplek of extra zithoek. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Aan beide zijden zijn over de volledige breedte handige ingebouwde kasten gemaakt. Ideaal voor voorraad, huishoudelijke spullen en alles wat je graag netjes uit het zicht wilt opbergen. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin en de serre.

Vanuit de serre lopen we door naar de grote multifunctionele ruimte die volledig doorloopt tot achter op het perceel. Deze ruimte biedt verrassend veel mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een kantoor of praktijk aan huis, een hobbyruimte, speelruimte of een combinatie van wonen en werken.

Aan de voorzijde bevindt zich een grote pui met deur en raam, met zicht op de groene straat. Boven het eerste gedeelte is via een open trap een praktische zolderruimte bereikbaar. Een leuke plek voor bijvoorbeeld een relaxruimte, speelplek of gamehoek. Onder de schuine daken is bovendien extra bergruimte aanwezig.
Het centrale gedeelte vormt de verbinding tussen de verschillende ruimtes en geeft tevens toegang tot de serre.

















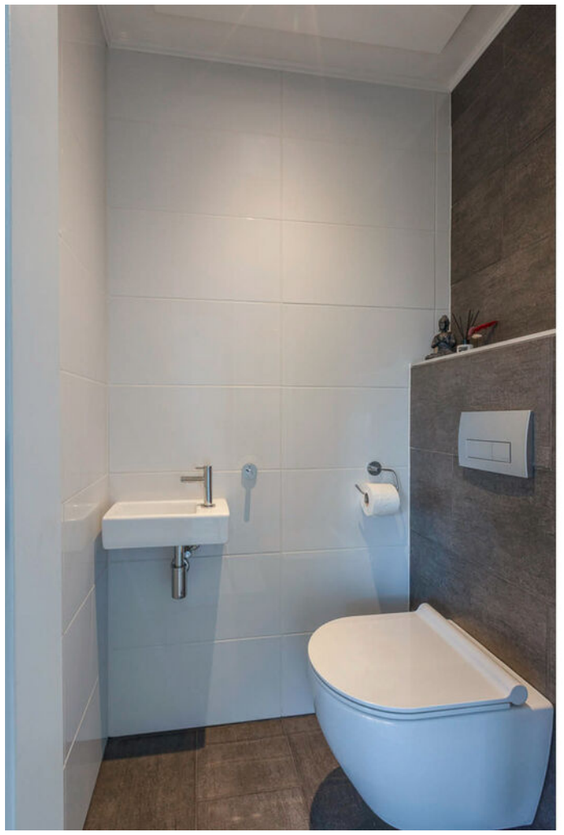


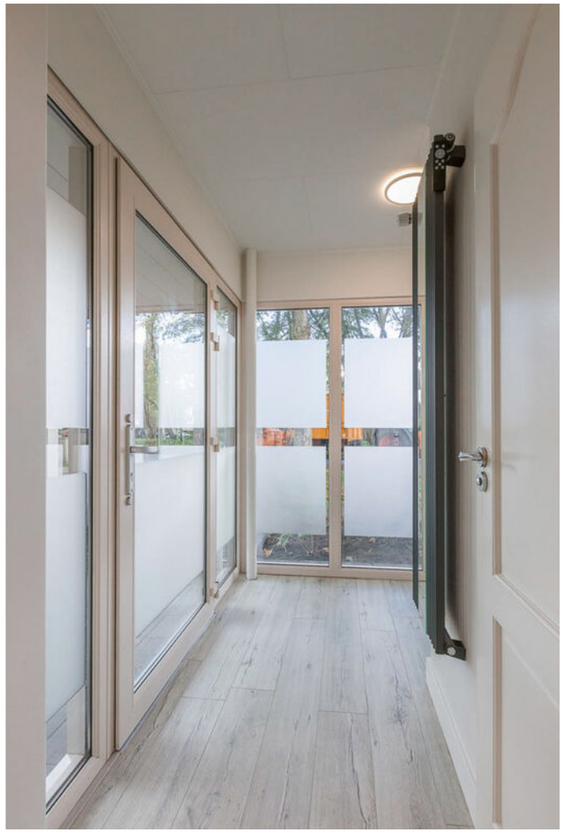




















EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Op de eerste verdieping komen we via de overloop bij drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. De eerste is voorzien van een fraaie en praktische inbouwkast. De tweede slaapkamer is wat kleiner en heeft dankzij het dakraam een fijne lichte uitstraling. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. Hier is volop ruimte voor een groot bed en een royale kast. Vanuit de kamer heb je mooi en vrij zicht op het plantsoen aan de achterzijde, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en privacy.

Ook de moderne badkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze is compleet ingericht met een ruime douche, ligbad, dubbele wastafel met meubel, toilet en diverse praktische badkamerkasten. Het raam zorgt niet alleen voor daglicht, maar ook voor natuurlijke ventilatie.



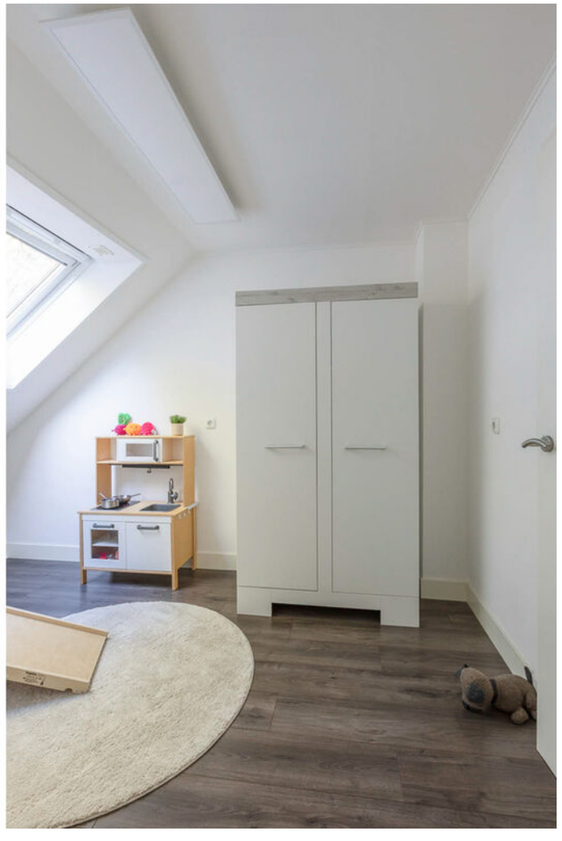
























TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping is opnieuw een aangename verrassing. Op de ruime voorzolder is een compleet keukenblok geplaatst waarin de wasmachine en droger slim zijn weggewerkt. Hierdoor is hier een bijzonder praktische wasruimte ontstaan. Ook de CV-ketel en warmwaterboiler zijn netjes weggewerkt in een kast. Daarnaast is er onder de schuine dakvlakken volop extra bergruimte.

En dan komen we bij de ruime zolderkamer. Aan beide zijden zijn dakkapellen en samen met het zijraam zorgen deze voor verrassend veel licht en ruimte. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers. Wie behoefte heeft aan extra slaapkamers, kan deze ruimte dus relatief eenvoudig weer opdelen.







TUIN IN BEELD

Via de schuifpui aan de achterzijde van de woonkamer komen we in de serre. Dankzij de glazen schuifpanelen kun je deze ruimte helemaal afsluiten of juist volledig openen richting de tuin. Zo is de serre het hele jaar door te gebruiken: in de zomer lekker open naar buiten en op koelere dagen heerlijk beschut.
Er is voldoende plek voor een royale loungeset, een eettafel of allebei. Een fijne extra plek om te genieten van het groen en de tuin.

Ook buiten is er volop ruimte om te genieten. De tuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Door het plantsoen aan de achterzijde geniet je bovendien van veel privacy. De serre vormt een mooie verbinding tussen de woning en de tuin. De glazen schuifpanelen kunnen naar wens open of dicht, waardoor je hier eigenlijk het hele jaar door fijn kunt zitten. Er is een achterom en de schutting aan de achterzijde is nog maar circa één jaar oud.























PLATTEGROND



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

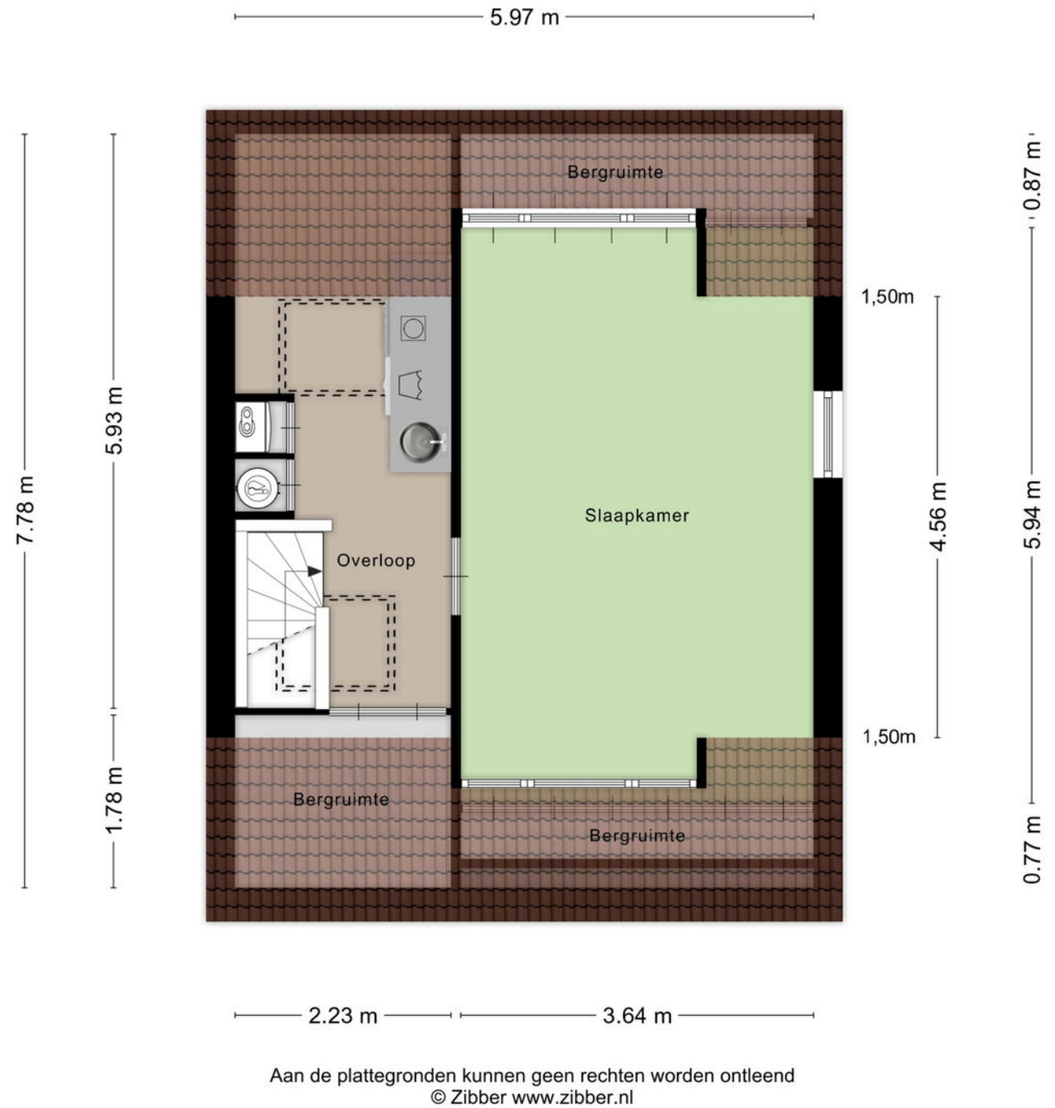
Begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

PLATTEGROND



2e verdieping

WONEN IN WAALRE

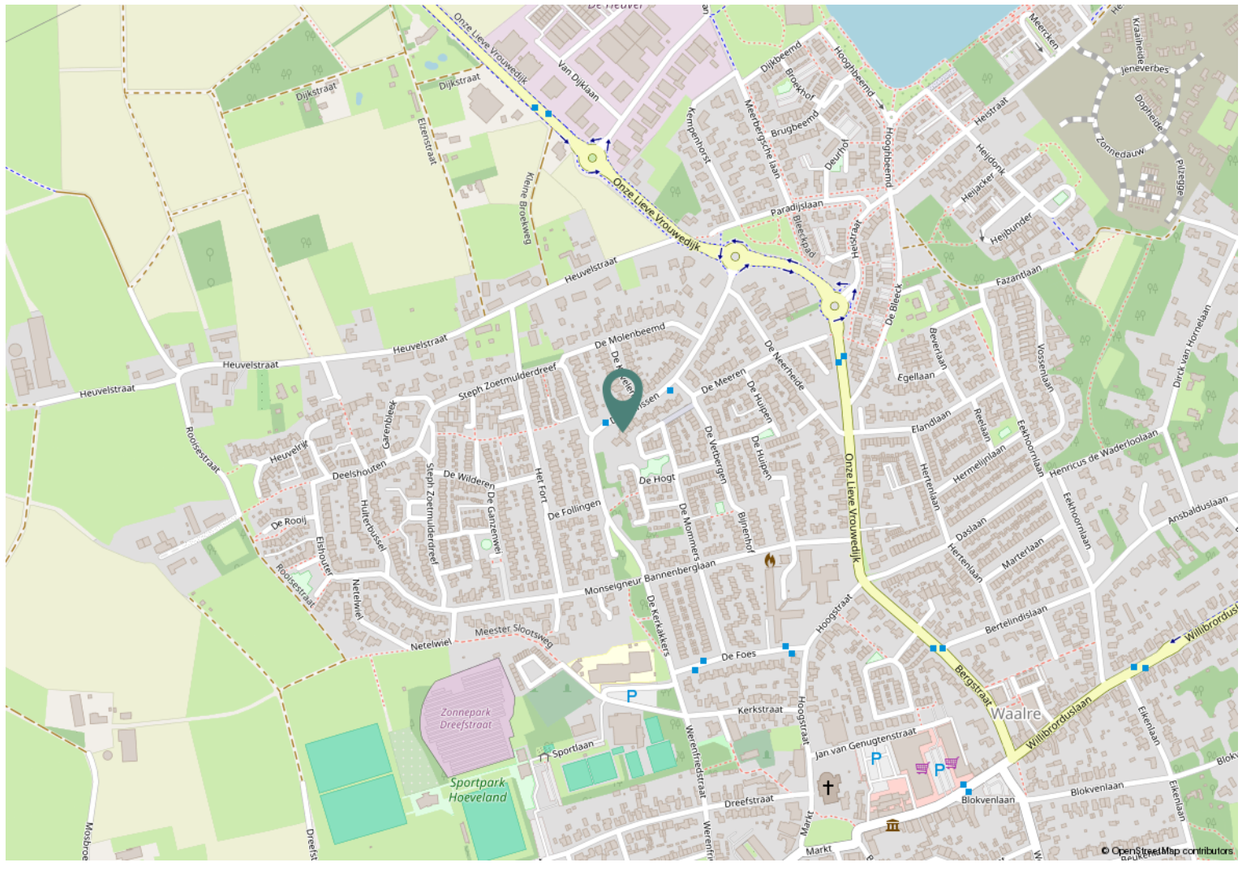
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Waalre-dorp. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

De dorpskern (Winkelcentrum De Bus) met diverse winkels en voorzieningen, ligt op slechts enkele minuten fietsafstand. Hier vindt u alles wat u nodig heeft voor de dagelijkse behoeften, waaronder winkels voor boodschappen, een bakker, slager, kapper, drogist en diverse andere voorzieningen.

Voor gezinnen is dit een uitstekende locatie. Scholen, kinderopvang en uiteenlopende sport- en recreatiefaciliteiten bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn.

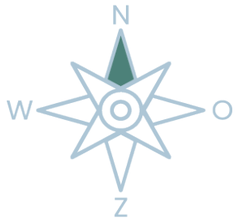
Voor een gezellige lunch, een uitgebreid diner of een sfeervol terras zijn er in Aalst en Waalre volop horecagelegenheden te vinden. Van gezellige brasserieën en eetcafés tot restaurants op hoog culinair niveau: er is voor ieder wat wils.

De woning is uitstekend gelegen ten opzichte van de belangrijkste werkgevers in de regio, waaronder ASML, de High Tech Campus en het Máxima MC. Deze locaties zijn binnen circa 5 tot 10 minuten bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van het nationale wegennet; de A2 en A67 zijn binnen ongeveer 5 minuten bereikbaar.



KADASTRAAL

Gemeente: Waalre
Sectie: A
Nummer: 3879



Kadastrale kaart

Uw referentie: De Kranssen 16



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waalre
Sectie	A
Perceel	3879

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



Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.
Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met kennis van zaken. Combineer dat dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Markt 14
5581 GK Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of Irene@vanakenmakelaardij.nl. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachtjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt.
Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.



Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze wordt over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuiskomen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken