

TE KOOP



Het Fort 25 WAALRE

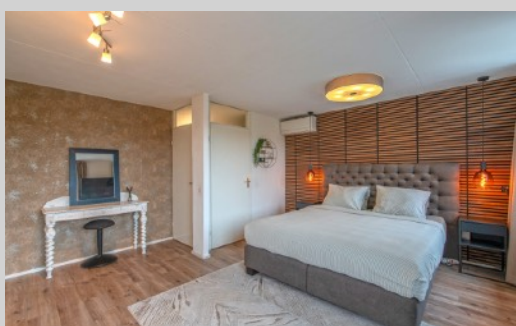
Vraagprijs: € 600.000,- KK

Sfeervolle, uitgebouwde en geschakelde twee-onder-één-kapwoning met een royale garage/berging en fraaie en volop privacy biedende, onderhoudsarme en zonovergoten achtertuin met overdekt terras.

Gelegen op een gewilde locatie aan een rustig, kindvriendelijk woonerf nabij het centrum van Waalre, op loopafstand van scholen, winkels, sportfaciliteiten, medisch centrum, horeca en bossen/natuur.

Bovendien op fietsafstand van ASML, Maxima Medisch Centrum en de High Tech Campus. Met prima ontsluitingsmogelijkheden naar de nieuwe N69 en het landelijke snelwegennet A2 / A67 / A50.

Perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 3401, groot 258 m².
Bouwjaar 1973. Woonoppervlakte circa 136 m², inhoud circa 570 m³.





BEGANE GROND:

Via overdekte entree toegang tot de hal met garderobe, toilet met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken en de woonkamer. De gehele begane grond is afgewerkt met een luxe, marmeren tegelvloer die tevens is voorzien van vloerverwarming.



Royale, fraai uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote lichtstraat en schuifpui valt er aangenaam veel natuurlijk daglicht naar binnen. Het deels verlaagde plafond met geïntegreerde inbouwspots zorgt voor een warme, sfeervolle verlichting.





Via de kunststof schuifpui loopt u vanuit de woonkamer direct het overdekte terras op, waardoor binnen en buiten vrijwel naadloos in elkaar overlopen.



De dichte keuken heeft een royale hoekopstelling met een granieten aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat met rvs-afzuigkap, een elektrische oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vrieskast én een wijnkoeler.



EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vaste open trap naar de tweede verdieping, praktische en diepe inbouwkast en toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld in neutrale tinten en heeft een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een wandcloset.





De overloop en slaapkamers hebben een nette en neutrale laminaatvloer.

Aan de achterzijde bevindt zich de zeer royale ouderslaapkamer. Door het samenvoegen van twee kamers is hier een heerlijk grote ruimte ontstaan, compleet met een op maat gemaakte kledingkast en voorzien van airconditioning.



Ruime slaapkamer 2 aan de voorzijde.



TWEDE VERDIEPING:

Via vaste trap te bereiken voorzolder met toegang tot slaapkamer 3 en de technische ruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de gas-cv HR combiketel (2023). Ook de voorzolder en slaapkamer hebben een nette en neutrale laminaatvloer.





Royale slaapkamer 3 (werkkamer) met Velux dakraam, wastafel en bergruimte achter knieschotten.

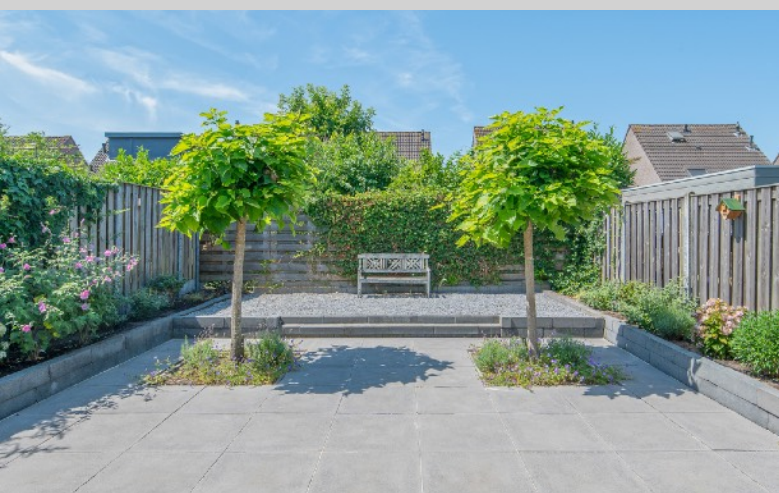


TUIN:

De sfeervolle en fraai aangelegde achtertuin heeft een oppervlakte van circa 90 m² en is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. De royale veranda functioneert vanaf het vroege voorjaar tot de late herfst als een volwaardige extra buitenkamer, waar u in alle comfort en privacy geniet van het ultieme buitenleven.



De tuin is grotendeels bestraat en uiterst onderhoudsarm. Het verhoogde zitgedeelte aan de achterzijde en de verhoogde borders met gevarieerde beplanting maken het geheel af.





Ruime oprit met ruimte voor meerdere auto's en verzorgde, onderhoudsarme voortuin.



De royale garage/berging (van circa 25 m²) is voorzien van kunststof garagedeuren aan de voorzijde en heeft aan de achterzijde een loopdeur naar het overdekte terras. De garage is voorzien van elektra en verwarming. De meterkast heeft een volledig vernieuwde groepenkast (2026) met 3-fase-aansluiting inclusief de voorbereiding van een oplaadpunt voor een elektrische auto.



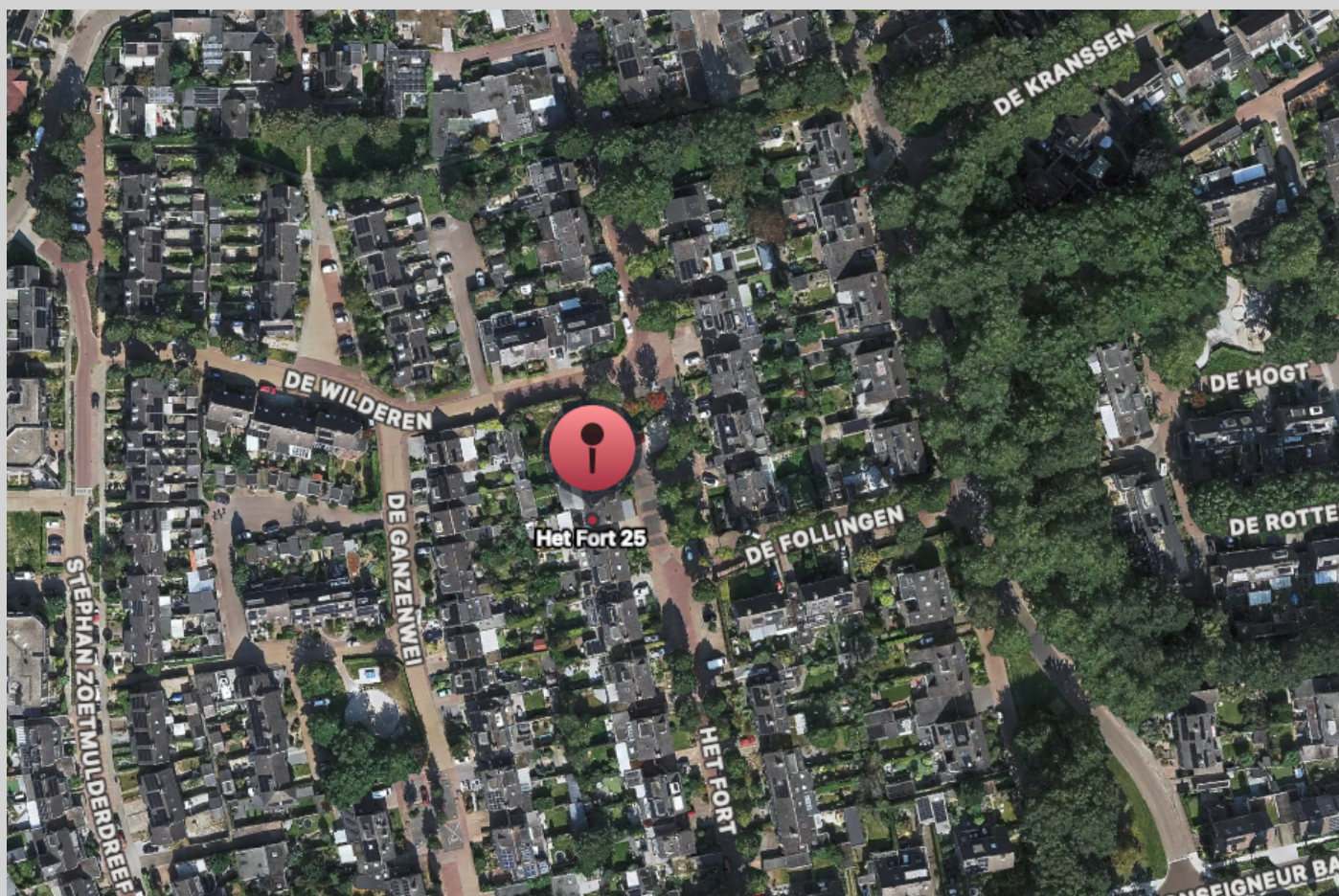
Gelegen aan een autoluw woonerf met in het midden een brede groenstrook met volwassen bomen.



ALGEMEEN:

- Goed onderhouden en uitgebouwde ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning;
- Onderhoudsvriendelijke zonnige achtertuin, met royale veranda en veel privacy;
- De woning is voorzien van dak-, muur-, vloerisolatie en geheel HR++ glas;
- Energielabel C (191,32 kWh/m² en dus bijna B!) geldig tot 25-08-2036;
- Rustige en kindvriendelijke locatie nabij het centrum van Waalre;
- Kortom: een ideale gezinswoning op een gewilde woonlocatie!

LOCATIE:



Het Fort 25
5581 AB WAALRE



TER INFORMATIE:

Deze brochure is met veel zorg samengesteld, maar omdat wij voor de inhoud ervan in belangrijke mate afhankelijk zijn van de informatie van derden, moet deze als indicatief worden beschouwd en kunnen hieraan derhalve geen rechten worden ontleend.

Tenzij anders is overeengekomen wordt in de koopakte een bepaling opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Indien het bouwjaar 1993 of eerder is zal er altijd een asbest clause in de koopakte worden opgenomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.

Verhagen Makelaars
Willibrorduslaan 27
5581 GA WAALRE

040-2212291
info@verhagenmakelaars.nl
www.verhagenmakelaars.nl

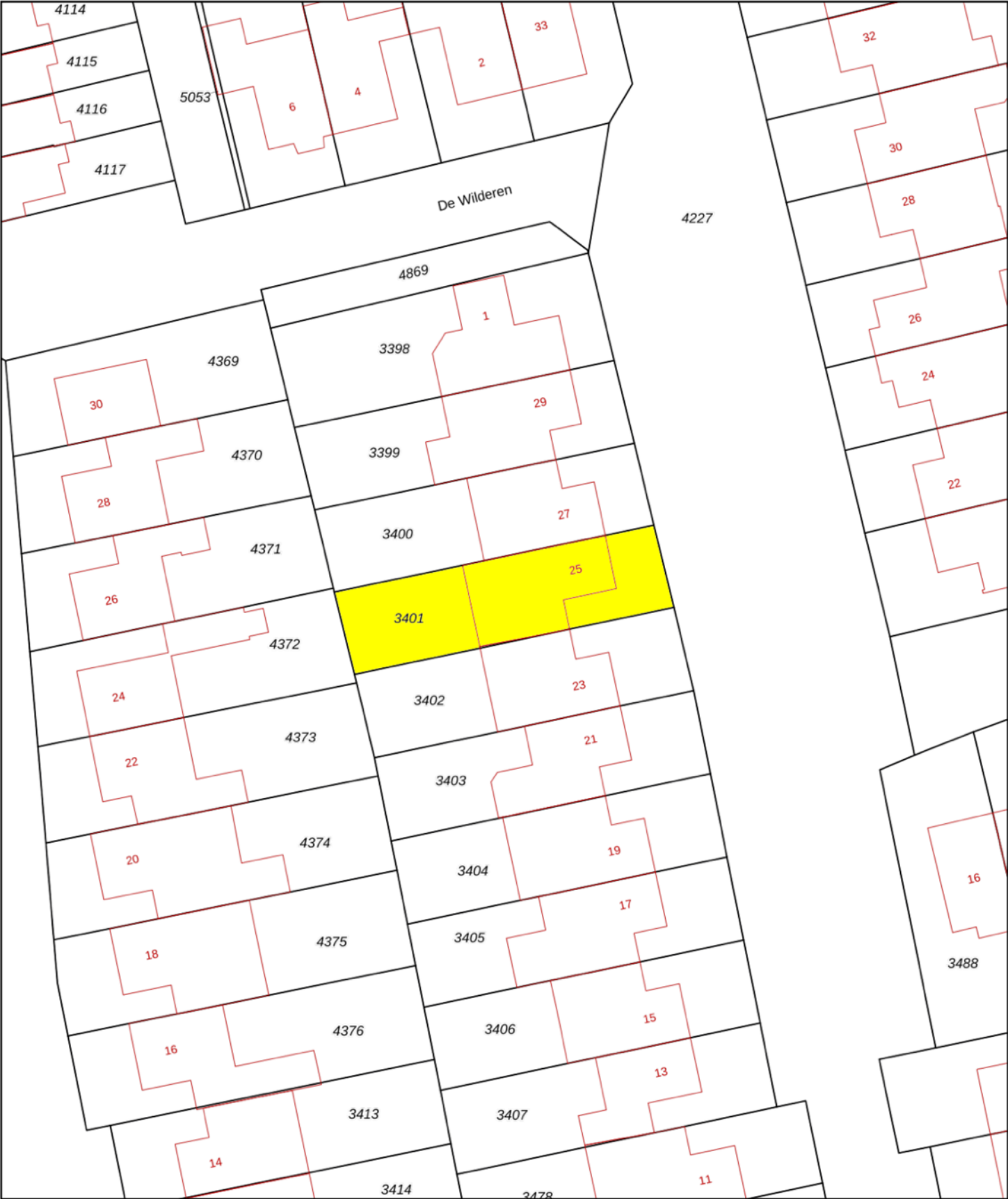




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waalre
Sectie	A
Perceel	3401

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.

Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers