

Smaakvol gemoderniseerde instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage, 4 slaapkamers en grote, veel privacy biedende achtertuin.



Ligging : Bergstraat 3, Waalre.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 325 m² groot.
(kad. Gem. Waalre, sectie A, nr. 2902).**

Vraagprijs : € 547.500,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 547.500,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 371 m ³
Perceel oppervlakte	: 325 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: In centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras 225 m ² (1.500 bij 1.500)
Garage	: Vrijstaand steen 14 m ² (470 bij 288 cm)

LOCATIE



GLOBALE TOELICHTING

Smaakvol gemoderniseerde instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage uit de jaren zestig met 4 slaapkamers en grote, veel privacy biedende achtertuin. Een ideale woning voor doorstromers, gunstig gelegen in de driehoek Eindhoven-Veldhoven-Valkenswaard.

INDELING:

BEGANE GROND:

Achter de voordeur aan de zijkant van de woning is de entree naar de hal met garderobe. In deze hal bevindt zich eveneens de meterkast met 10 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting. Vóór de trapopgang treft u het gastentoilet aan.

Via de hal is er toegang naar de ruime T-vormige woonkamer annex open keuken met eiken visgraat-vloer (v.v. vloerverwarming). De ruimte kenmerkt zich door een moderne zwarte kleurstelling, gecombineerd met warme houtaccenten en witte stuc. In de woonkamer bevindt zich tevens een sfeervolle en strak vormgegeven open haard. Aan de achterzijde van de woonkamer is een grote raampartij met roedeverdeling welke een fraai uitzicht biedt op de achtertuin.

Moderne keuken voorzien van spoelbak, koelkast, vriezer, stoomoven, oven en vaatwasser. Het losstaande kookeiland bestaat uit dekton keukenblad en inductieplaat met in het blad geïntegreerde afzuigunit en aparte klimaatkast. Daarnaast volop opbergmogelijkheden in de vorm van lades en onder- en bovenkasten (softclose-mechanisme). Via de keuken aan de achterzijde van de woning bereikt u de achtertuin en de garage.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang naar 3 slaapkamers en badkamer. In de plafonds zijn inbouwspotjes aangebracht en op de vloer bevinden zich laminaat en vloerbedekking (ouderslaapkamer). De ramen zijn voorzien van een draai-kiëp mechanisme en isolatieglas (HR++).

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en wordt momenteel aangewend als werkkamer. Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde en doet dienst als ouderslaapkamer. Slaapkamer 3 ligt ook aan de achterzijde en is ideaal te gebruiken als baby/werkkamer.

De badkamer is voorzien van een hoekbad, inloopdouche, wandcloset, designradiator en wastafelmeubel. Het meubel heeft 2 wastafels, een grote designspiegel met ingebouwde verlichting en opbergkastjes.

TWEEDE VERDIEPING:

Via vaste trap te bereiken zolder met grote dakkapel en veel opbergmogelijkheden. Meteen bovenaan de trap CV-installatie (2018) en was-droogcombinatie. De open ruimte is zodanig royaal dat deze ook prima is aan te wenden als 4e slaapkamer. De later aangebrachte dakkapel biedt een zee van ruimte en heeft een onderhoudsvrij karakter (kunststof).

TUIN:

Oprit met royale parkeergelegenheid voor 2 auto's. Nette ruime voortuin met gazon en leibomen ter bevordering van privacy. De grote achtertuin ligt op het noordoosten en biedt veel privacy. De tuin bestaat uit gazon met omringende borders en vaste planten. De mastiek gedekte garage staat los van de woning en is aan de voorzijde voorzien van openslaande toegangsdeuren. Via de zijdeur toegang tot de binnenruimte welke vooral ideaal is als stalling voor fietsen, tuingereedschap en werkbank. Bij het verlengde van de garage (achterzijde) is de ondergrond betegeld en enigszins verhoogd ten opzichte van de achtertuin. Door de ligging is deze bij uitstek geschikt voor het creëren van een veranda annex loungehoek. De tuin is geheel omsloten door een muur en hekwerk met hедера-begroeiing. Er is geen tot nauwelijks inkijk van buitenaf.

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar: 1964
- * Woonoppervlak: 103 m²
- * Perceeloppervlakte: 325 m²
- * Energielabel: B

BIJZONDERHEDEN:

- * Gunstig gelegen t.o.v. scholen, winkelcentrum, openbaar vervoer, Máxima Medisch Centrum, ASML en Hightech Campus Eindhoven.
- * Bos- heide- en wandelgebied als het ware 'om-de-hoek'.
- * Uitstekende bereikbaarheid landelijke wegennet.
- * Verrassende energieprestatie voor een woning van dit bouwjaar.
- * 9 zonnepanelen aan de voorzijde van het dakvlak (huur).
- * Veel accessoires die achterblijven in de woning (zie lijst van zaken).
- * Door een recent uitgevoerde finishing-touch in onderhoud en schilderwerk (2024) verkeert de woning in perfecte staat van onderhoud en is 'instap-klaar'.

* 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;

* De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

* Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. 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



MAKELAARS

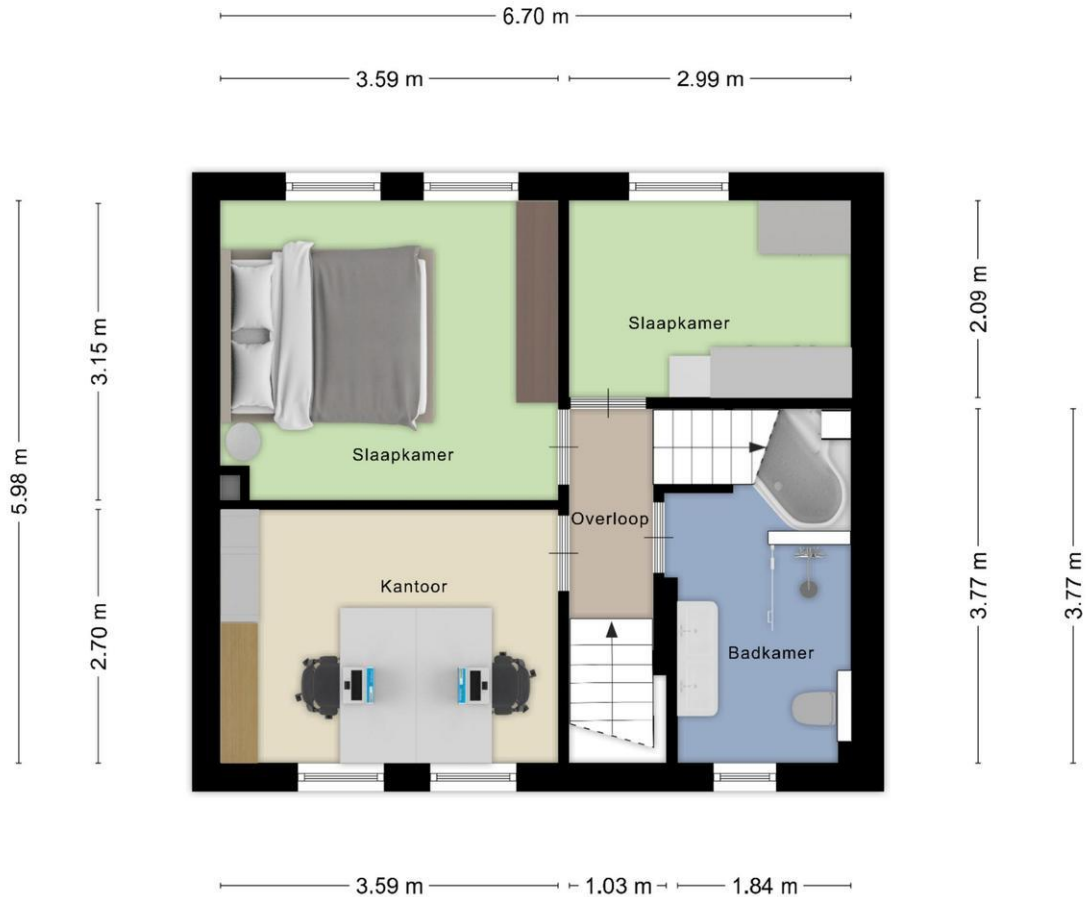
040-222 37 77

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 nietigheid.

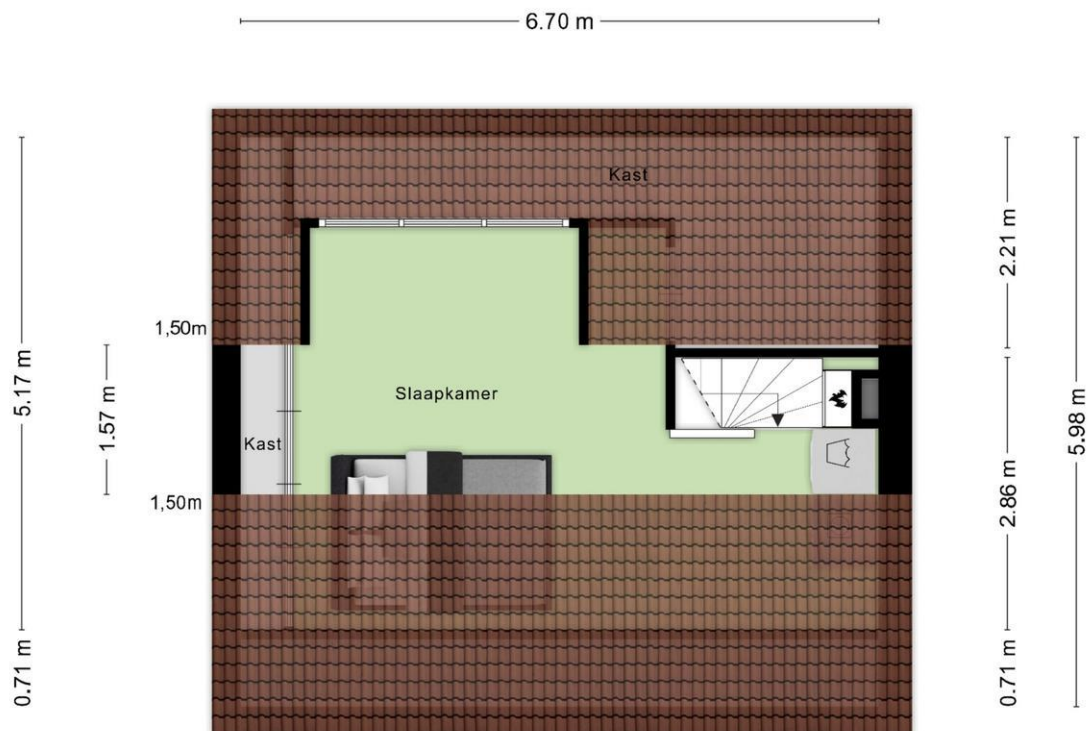
* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



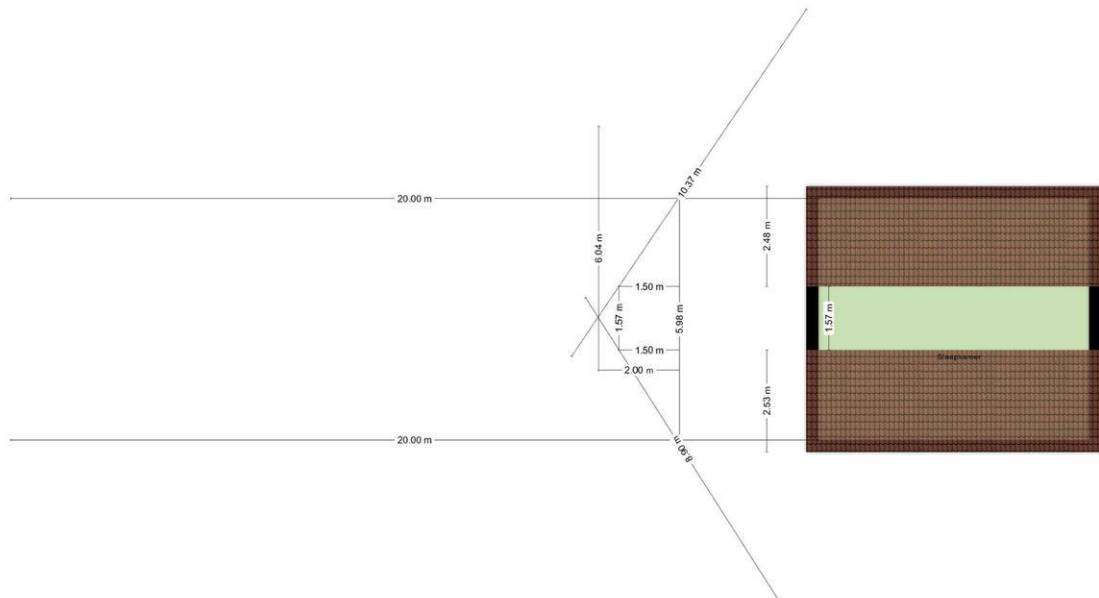
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



2.88 m

