

**In Ekenrooi-Zuid uniek gelegen ruime goed onderhouden patiobungalow met inpandige garage, 4 slaapkamers en 2 badkamers.**



**Ligging : Vivaldilaan 4, Waalre.**

**Aanvaarding : in overleg**

**Perceel : 654 m<sup>2</sup> groot.  
(kad. Gem. Aalst (N.B.), sectie C, nr. 1266).**

**Vraagprijs : € 945.000,- k.k.**

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs</b>	: € 945.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 722 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 654 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 161 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Bungalow
<b>Bouwjaar</b>	: 1979
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom, patio/atrium 56 m <sup>2</sup> (800 bij 700 )
<b>Garage</b>	: Inpandig 34 m <sup>2</sup> (885 bij 384 cm)
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Open haard, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

## LOCATIE



## Globale Toelichting

**Uniek gelegen in Ekenrooi- Zuid aan een gezellig hofje en grenzend aan natuurgebied een ruime goed onderhouden patiobungalow met inpandige garage, 4 slaapkamers, 2 badkamers en veel privacy biedende patio en tuin rondom.**

### INDELING:

Ruime entree met garderobe en betegeld gastentoilet.  
Vanuit de hal heeft men toegang tot de eetkamer en de inpandige dubbele garage.

Ruime eetkamer met zicht op de patio. Middels dubbele openslaande deuren heeft men optimaal contact en toegang tot deze patio.

De zitkamer is gelegen aan de straatzijde. Door het hoge plafond ontstaat er een zeer ruimtelijke werking en dit in samengaan met veel lichtinval maakt het zitgedeelte tot een aangename plek. De open haard completeert het geheel.

In 2020 is de keuken bij het woongedeelte getrokken en voorzien van een nieuwe keukeninrichting. Deze bestaat uit meer dan voldoende kastruimte alsmede ingebouwde inductiekookplaat, afzuigkap, 2 ovens, vaatwasser koelkast en vriezer. Vanuit de open keuken is een praktische bijkeuken gesitueerd met een loopdeur naar een van de zonneterrassen.

Het geheel vernieuwde zeer duurzame verwarmingssysteem bevindt zich hier en bestaat uit elektrische boiler, een CV. unit t.b.v. de hete luchtverwarming als alsmede een WTW installatie. De bijhorende warmtepomp is buiten geplaatst.

Het woongedeelte is middels een loopdeur afgescheiden van de slaapvleugel.

Ruime overloop met zicht op de patio.

Een slaapkamer is momenteel in gebruik als was/linnenkamer met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 2 en 3 zijn ruim en maken gebruik van een geheel betegelde tweede badkamer.

Deze badkamer is voorzien van een douchegelegenheid en vaste wastafel.

Op de overloop is ook een tweede geheel betegeld separaat toilet aanwezig.

Ruim ouderslaapkamer met praktische en eigentijdse "walk in closet".

Deze kamer heeft direct toegang tot een ruime badkamer voorzien van een ligbad en twee vaste wastafels.

Direct toegang middels openslaande deuren naar de patio en middels een loopdeur naar tweede terras met uitzicht op het Tongelreepdal.

Ruime inpandige dubbele verwarmde garage.

Hier bevindt zich de ook meterkast met vernieuwde groepenkast en omvormer ten behoeve van de 32 zonnepanelen.

De garagedeur is vernieuwd, goed geïsoleerd en elektrisch bedienbaar.

Er bestaat de mogelijkheid om een gedeelte van de garage bij de eetkamer te



## MAKELAARS

040-222 37 77

betrekken.

Vanuit de garage is eveneens de patio te bereiken.

### **TUIN:**

Het gehele woonhuis is omgeven door een veel privacy biedende tuin.

In totaal zijn er drie fraai aangelegde zonneterrassen, waarvan de patio de belangrijkste plek is om buiten heerlijk te kunnen te recreëren.

### **DUURZAAMHEID:**

De huidige eigenaars hebben optimaal aandacht besteed aan het verduurzamen van hun bungalow.

De energiekosten zijn nagenoeg te verwaarlozen door het plaatsen van 32 zonnepanelen, warmtepomp, topkoeling, WTW unit en het extra isoleren van het dak en de spouwmuur.

Nagenoeg de gehele woning heeft vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ glas.

### **ALGEMEEN:**

\* Bouwjaar: 1979., in 2020 ingrijpend verduurzaamd en gemoderniseerd.

\* Deze woning verkeert in prima staat van onderhoud.

\* Woongedeelte voorzien van praktische laminaatvloer.

\* Schitterende patio met optimale privacy ter grootte van 58 m<sup>2</sup>.

\* Fraai gelegen aan een plein zonder doorgaand verkeer.

\* 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 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.



## MAKELAARS

040-222 37 77

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.













