

Riant gelegen in Ekenrooi-Zuid luxe vrijstaand landhuis met grote vrijstaande garage, 4 slaapkamers, aparte werkkamer en veel privacy biedende tuin.



Ligging : Brahmslaan 25, Waalre.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 893 m² groot.
(kad. Gem. Aalst, sectie C, nr. 1174).**

Vraagprijs : € 1.285.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.285.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 773 m ³
Perceel oppervlakte	: 893 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 188 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom, zonneterras
Garage	: Vrijstaand steen, Parkeerplaats 41 m ² (943 bij 440 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Mogelijkheid voor open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

Globale Toelichting

Riant gelegen in Ekenrooi-Zuid luxe vrijstaand landhuis met grote vrijstaande garage, 4 slaapkamers, aparte werkkamer en veel privacy biedende tuin gelegen op het zuiden.

Indeling:

BEGANE GROND:

Ruime hal met vide en trapopgang naar de eerste verdieping.

Garderobe en meterkast.

Eigentijds betegeld gastentoilet voorzien van wandcloset en fonteintje.

Verdiepte en praktische betegelde provisiekast.

Ruime L-vormige woonkamer van maar liefst 57 m2 verdeelt in een zitgedeelte en eetgedeelte.

In het zitgedeelte bevindt zich een fraaie houtkachel (Energieklasse A).

Twee schuifpuien zorgen voor optimaal contact met de achtertuin en het gedeeltelijk overdekt terras.

Vanuit de woonkamer bereikt men een riante ruime woonkeuken.

De keukeninrichting is in 2006 en 2015 volledig gemoderniseerd en bestaat uit meer dan voldoende kastruimte, granieten aanrechtblad alsmede ingebouwde inductiekookplaat, roestvrij stalen afzuigkap, vaatwasser, combi oven en koelkast.

Een close in boiler zorgt voor direct warm water.

Vanuit de woonkeuken is een separate werk/speelkamer te bereiken. Deze kamer was voorheen een onderdeel van de inpandige garage.

N.B. Gehele parterre voorzien van duurzame natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vide en een separate toiletruimte voorzien van wandcloset.

Zeer ruime ouderslaapkamer met laminaatvloer, ingebouwde kastenwand en toegang tot balkon.

Vanuit deze kamer heeft men rechtstreeks toegang tot gemoderniseerde badkamer.

De badkamer is voorzien van ligbad en dubbele vaste wastafel met bijpassend badkamermeubel en een designradiator.

Drie ruime slaapkamers eveneens allen voorzien van een praktische laminaatvloer.

Een aparte gemoderniseerde doucheruimte ten behoeve van deze kinderslaapkamers is uitgevoerd met een inloophouche en vaste wastafel met bijpassend meubel.

TWEDE VERDIEPING:

Via vlizotrap te bereiken grote begaanbare bergzolder. Hier bevindt zich ook de HR. combiketel (2017)

GARAGE:

In 2007 is deze ruime in spouw gebouwde garage gebouwd. De garage is volledig geïsoleerd en heeft een praktische vloering. De garage is opgesplitst in een garagegedeelte en een verwarmde multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als wasruimte/atelier met alle bijbehorende aansluitingen.

TUIN:

De fraai aangelegde tuin met gazon, vaste beplanting en diverse fruitbomen is 893 m² is groot en biedt optimale privacy. Het is gelegen op het zuiden en verschillende zonneterrassen zorgen voor optimaal woon- en tuingenot.

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar: 1980, in 2006 ingrijpend verbouwd en nog daarna diverse malen gemoderniseerd.
- * Woonhuis is goed en volledig geïsoleerd en heeft Label A.
- * Voorzien van 22 zonnepanelen.
- * Eigen grondwater pomp met berekening.
- * Het geheel verkeert in prima staat van onderhoud.
- * Gelegen in kindvriendelijke rustige woonstraat in de directe nabijheid van bossen en wandelgebied.
- * ASML, HTC en centrum Eindhoven zijn goed bereikbaar en op fietsafstand.

- * 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.

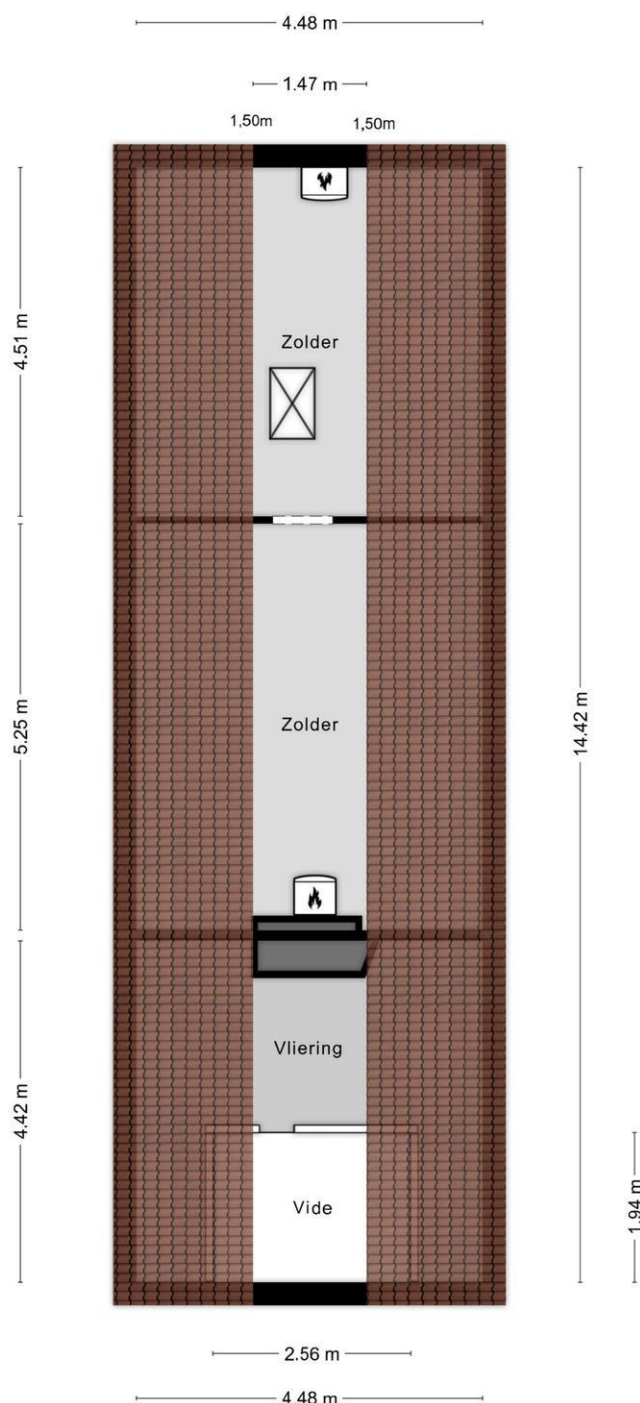
Wij nodigen u graag uit om te komen kijken!



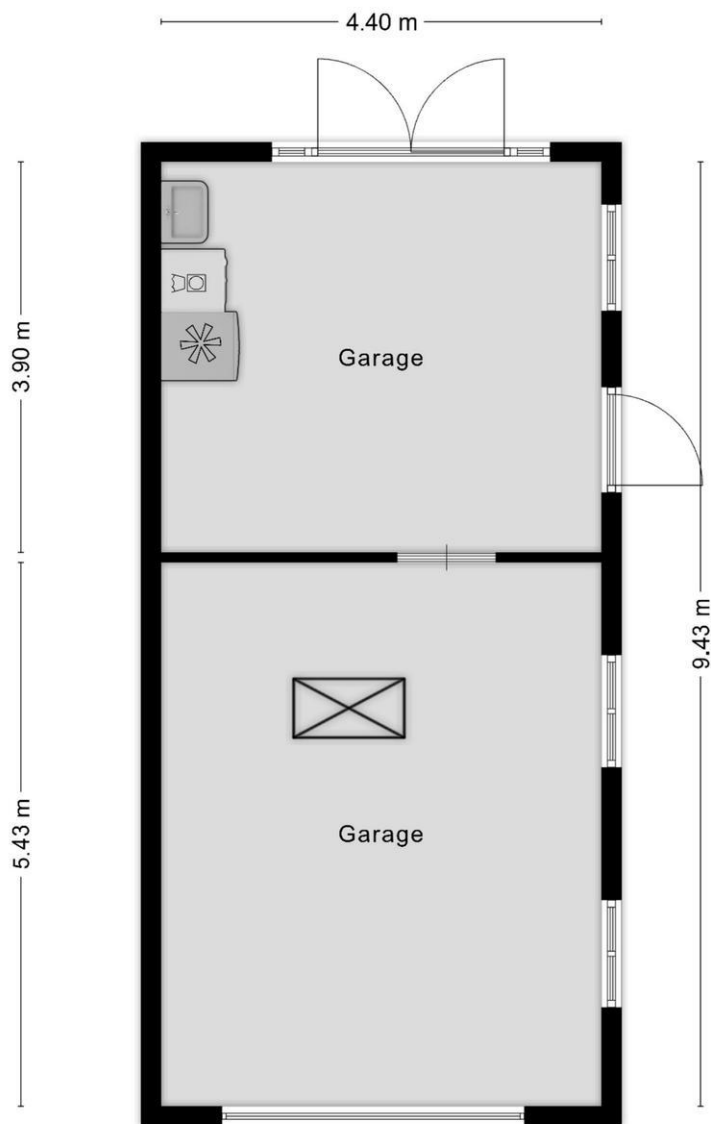
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



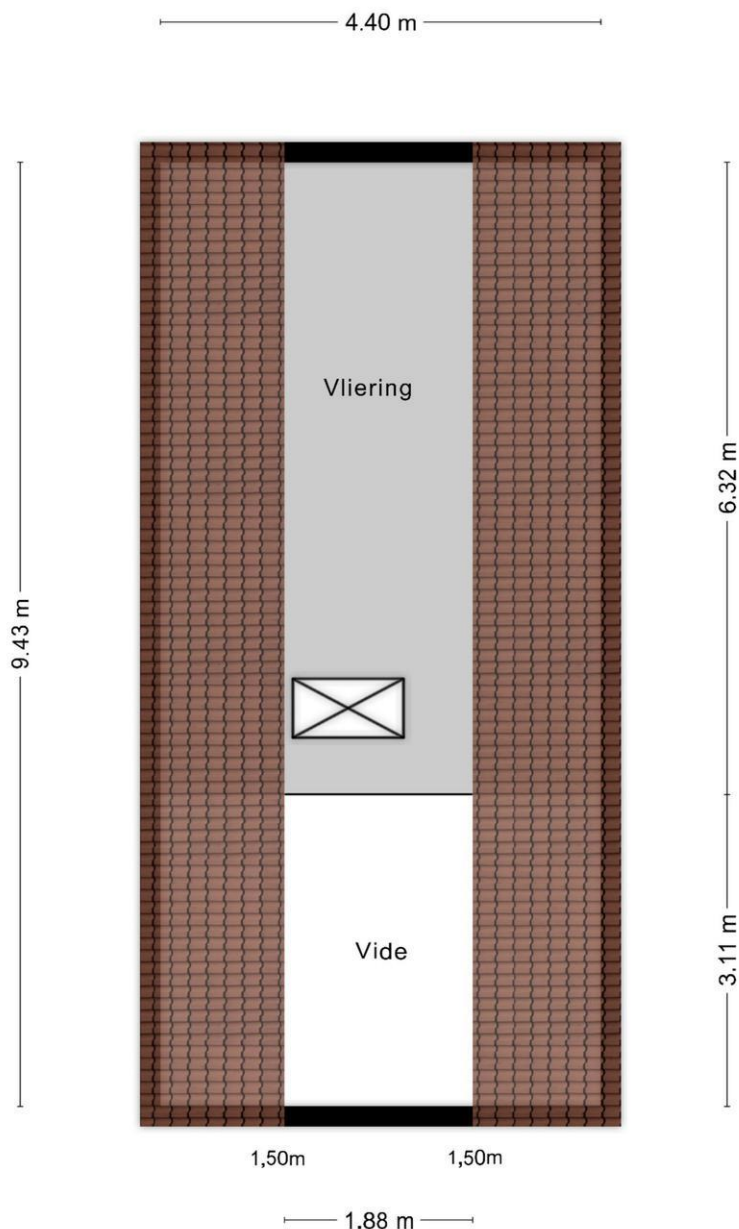
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



**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.







