

**Riant gelegen in kindvriendelijk buurt, Ekenrooi Zuid, een ruim goed onderhouden half vrijstaand herenhuis met 4 slaapkamers, garage en grote tuin.**



**Ligging : Johann Strausslaan 34, Waalre.**

**Aanvaarding : in overleg**

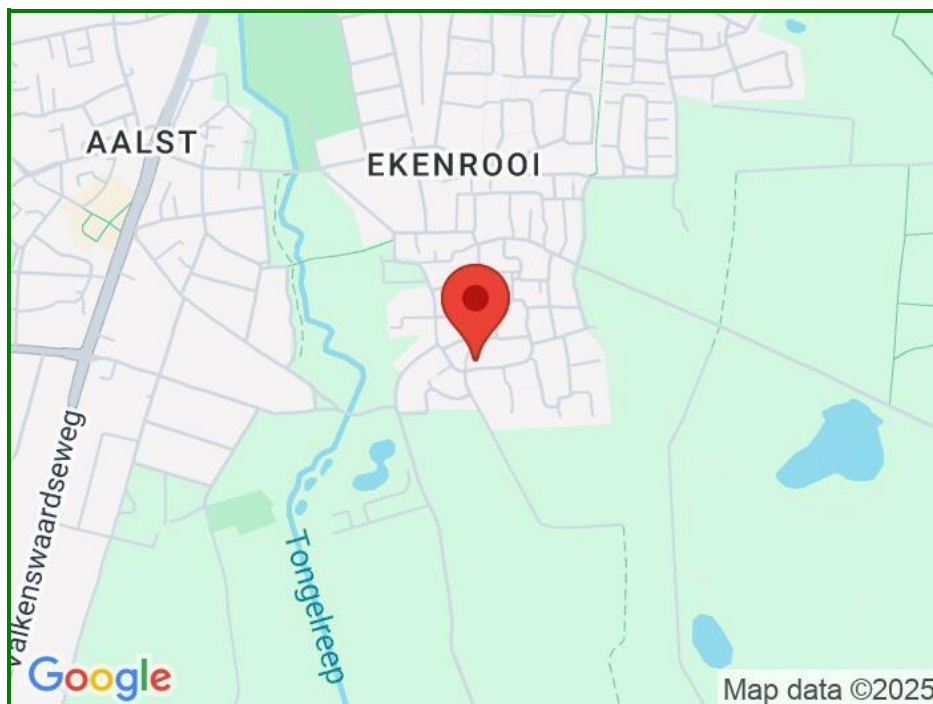
**Perceel : 403 m<sup>2</sup> groot.  
(kad. Gem. Aalst ( N.B.), sectie C, nr. 1096).**

**Vraagprijs : € 695.000,- k.k.**

## KENMERKEN

|                                        |                                                                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 695.000,- k.k.                                                                 |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                                         |
| <b>Type woning</b>                     | : 2-onder-1-kapwoning                                                              |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                                 |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 610 m <sup>3</sup>                                                               |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 403 m <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 153 m <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Soort woning</b>                    | : Herenhuis                                                                        |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1978                                                                             |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving                               |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras 273 m <sup>2</sup> (2.100 bij 1.300 ) |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen, Parkeerplaats 17 m <sup>2</sup> (606 bij 276 cm)               |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk                             |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas               |

## LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

## Globale Toelichting

**Riant gelegen in kindvriendelijk buurt, Ekenrooi Zuid, een ruim goed onderhouden half vrijstaand herenhuis met 4 slaapkamers, garage en grote veel privacy biedende tuin.**

### Indeling:

#### BEGANE GROND:

Ruime hal met meterkast en trapopgang middels spiltrap naar eerste verdieping. Luxe betegeld gastentoilet met wandcloset en fonteintje.

Grote L-vormige woonkamer ter grootte van 40 m<sup>2</sup>.

Het zitgedeelte, gelegen aan de voorzijde, is voorzien van een open haard als natuurlijk middelpunt van de zitkamer.

Het eetgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde van het woonhuis en middels een schuifpui is het terras en de diepe achtertuin te bereiken.

De gedeeltelijk open keuken is in 2018 volledig gemoderniseerd. De luxe keukeninrichting bestaat uit meer dan voldoende kastruime en ingebouwde vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, hete lucht oven en koelkast. Een praktische ontbijtbar completeert het geheel.

N.B. Gehele parterre uitgevoerd met een duurzame leistenen tegelvloer, waarvan de keuken en woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

#### EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop met parketvloer en separaat betegeld toilet met wandcloset.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde van het woonhuis en doet dienst als ouderslaapkamer. Deze kamer heeft een grote ingebouwde kastenwand, laminaatvloer en een directe verbinding met een ruime gemoderniseerde badkamer.

De badkamer heeft een ligbad, 2 aparte vaste wastafels met bijbehorend badkamermeubel, een separate douchegelegenheid en designradiator.

Slaapkamer II is de kleinste slaapkamer en is gelegen aan de voorzijde en voorzien van parketvloer.

Slaapkamer III is ruim en eveneens voorzien van parketvloer en gelegen aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als studeerkamer.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via eveneens via spiltrap te bereiken voorzolder.

Vanuit de voorzolder heeft men toegang tot een grote afsluitbare berging.

Aparte ruime cv./wasruimte. Hier bevindt zich de HR. combiketel (2021) en alle aansluitingen voor wasmachine en droger.

Vierde zeer ruime slaapkamer uitgevoerd met laminaatvloer, dakkapel, een eigen douchegelegenheid en vaste wastafel. Ideaal te gebruiken als tienerkamer of logeergelegenheid.

#### Garage:

In spouw gebouwde verwarmde garage en voorzien van elektra en loop/kanteldeur.

**TUIN:**

Ruime oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's.

Praktische achterom naast de garage.

Ruime diepe achtertuin met zonneterrassen en een houten tuinhuis als extra bergruimte.

Het perceel heeft geen directe achterburen wat optimale privacy garandeert.

**ALGEMEEN:**

\* Bouwjaar: 1978

\* Energielabel C

\* Gedeeltelijk voorzien van rolluiken aan de achterzijde.

\* Het geheel verkeert in prima staat van onderhoud.

\* Begane grond voorzien van dubbel glas.

\* Platte daken keuken en garage vernieuwd.

\* Gunstig gelegen t.o.v scholen, winkelcentra, openbaar vervoer, landelijk wegennet, ASML, HTC en centrum Eindhoven.

\* 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. 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



**MAKELAARS**

040-222 37 77

voorwaarden.

Wij nodigen u graag uit om te komen kijken!



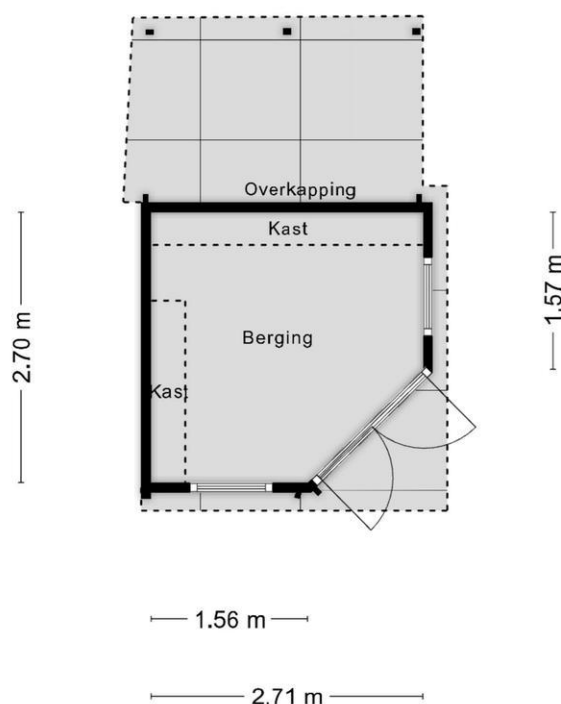
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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.**

