

Op schitterende locatie aan de rand van Waalre-Dorp gelegen luxe instap klaar landhuis met separaat guesthouse en omgeven door prachtige bostuin.



Ligging : Molenstraat 39, Waalre.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 7.445 m² groot.
(kad. Gem. Waalre, sectie C, nr. 925).**

Vraagprijs : € 1.795.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.795.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 874 m ³
Perceel oppervlakte	: 7.445 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 222 m ²
Soort woning	: Landhuis
Bouwjaar	: 1942
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom, zonneterras
Garage	: Garage mogelijk, Carport, Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

GLOBALE TOELICHTING

Op zoek naar een buitenkans!!

Op schitterende locatie aan de rand van Waalre-Dorp gelegen luxe instap klaar landhuis met separaat guesthouse/mantelzorgwoning/atelier en omgeven door een fraaie omheinde bostuin van maar liefst 7445 m2 met zonneterrassen, carport en vrijstaande schuur.

INDELING WOONHUIS:

Ruime entree met garderobe, meterkast en mooie afgewerkte trapopgang naar eerste verdieping.

Luxe betegeld gastentoilet voorzien van wandcloset en fonteintje,

Middels eigentijdse taatsdeuren zijn vanuit de entree de woonkeuken en het gezellige woongedeelte/living te bereiken.

De ruime sfeervolle woonkeuken is volledig ingericht met een uitgebreide keukeninrichting alsmede de gebruikelijke inbouw apparatuur. Vanuit de keuken is middels openslaande tuindeuren optimaal contact met de tuin.

De living bestaat uit verscheidene gezellige gedeelten met een open verbinding naar elkaar.

Dit creëert een behaaglijk sfeer om in te verblijven. Een van twee zijden zichtbare gas open haard zorgt voor de afscheiding tussen zitkamer/salon en orangerie. Het tv. gedeelte is gescheiden van de salon.

Vanuit de salon heeft men direct toegang tot het terras middels openslaande deuren.

De orangerie/tuinkamer is een unieke ruimte om in te verblijven. De gevel naar de tuinzijde is compleet opengewerkt middels een stalen glas pui met twee openslaande deuren. Optimaal contact dus met het zonneterras en de fraai aangelegde bostuin.

Vanuit de orangerie/tuinkamer heeft men zicht op de vide. De vide herbergt de bibliotheek, die vanuit de eerste verdieping is te bereiken.

Kortom het "hart van de woning" waar zich een groot gedeelte van het dagelijks leven afspeelt.

Vanuit de entree heeft men toegang tot de "masterbedroom"

Deze ruime slaapkamer(1) heeft directe verbinding met de aanliggende badkamer, die bestaat uit een vrij liggend ligbad, een inloofdouche, een wandcloset en een dubbele vaste wastafel met bijpassend badkamermeubel.

Een grote praktische kastenwand completeert het geheel. Vanuit de slaapkamer is ook weer de de tuin en het terras te bereiken.

N.B. Gehele parterre is afgewerkt met een hardstenen tegelvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop.

Slaapkamer 2 is ideaal te gebruiken als kinder- of babykamer. Momenteel is deze kamer in gebruik als wasruimte met alle aansluitingen voor wasapparatuur. Tweede geheel betegelde badkamer voorzien van een inloofdouche, vaste wastafel met badkamermeubel en handdoekradiator.

Slaapkamer 3 is een ruime tiener/kinderkamer en heeft een doorgang naar de bibliotheek.

Ook is vanuit deze kamer middels een vlizotrap een praktische begaanbare bergzolder te bereiken.

De bibliotheek kijkt middels de vide weer uit op de orangerie/tuinkamer.

N.B. De verdiepingsvloer is belegd met een praktische houtlook keramische tegels.

ALGEMEEN:

* Bouwjaar van het woonhuis is 1942, in 2018 compleet gemoderniseerd en uitgebouwd tot een eigentijds exclusief landhuis.

* Volledig geïsoleerd.

* Vernieuwde deels houten, deels stalen kozijnen met isolatieglas.

* Energielabel B.

GUESTHOUSE:

Op loopafstand van het woonhuis is het "guesthouse" gelegen.

Deze ruimte is geheel zelf voorzienend (eigen cv. ketel) en voor velerlei doeleinden geschikt, denk aan praktijkruime of aanleunwoning.

INDELING:

Entree, uitlopend in de pantry, die bestaat uit voldoende kastruimte en ingebouwde inductiekookplaat, roestvrij stalen afzuigkap, oven en dubbele spoelbak.

Naast de pantry is de volledig betegeld badkamer gelegen uitgevoerd met inloofdouche vaste wastafel en closet.

Gezellig woongedeelte met een halfhoge afscheiding tot de open slaappleats.

Een aparte werk/studeer of spreekkamer maakt het geheel zonder meer multifunctioneel. Vanuit de werkkamer is middels openslaande tuindeuren weer prachtig uitzicht op de bostuin.

Tevens is er nog een aparte ruime bergruimte van waar men ook middels een vlizotrap nog een complete zolder ter beschikking heeft.

TUIN:

De grote bostuin met zijn vele terrassen en doorkijkjes is prachtig aangelegd en waarborgt optimale privacy.

Het gehele perceel van 7445 m2 is omheind en heeft 3 toegangspoorten.

De hoofdingang is een op afstand elektrische bedienbare poort.

Een carport is gebouwd voor het stallen van 2 auto's en een grote houten degelijke schuur is ideaal voor het opslaan van tuingereedschap e.d.



MAKELAARS

040-222 37 77

Een beregeningsinstallatie met eigen grondwater pomp is eveneens aangebracht.

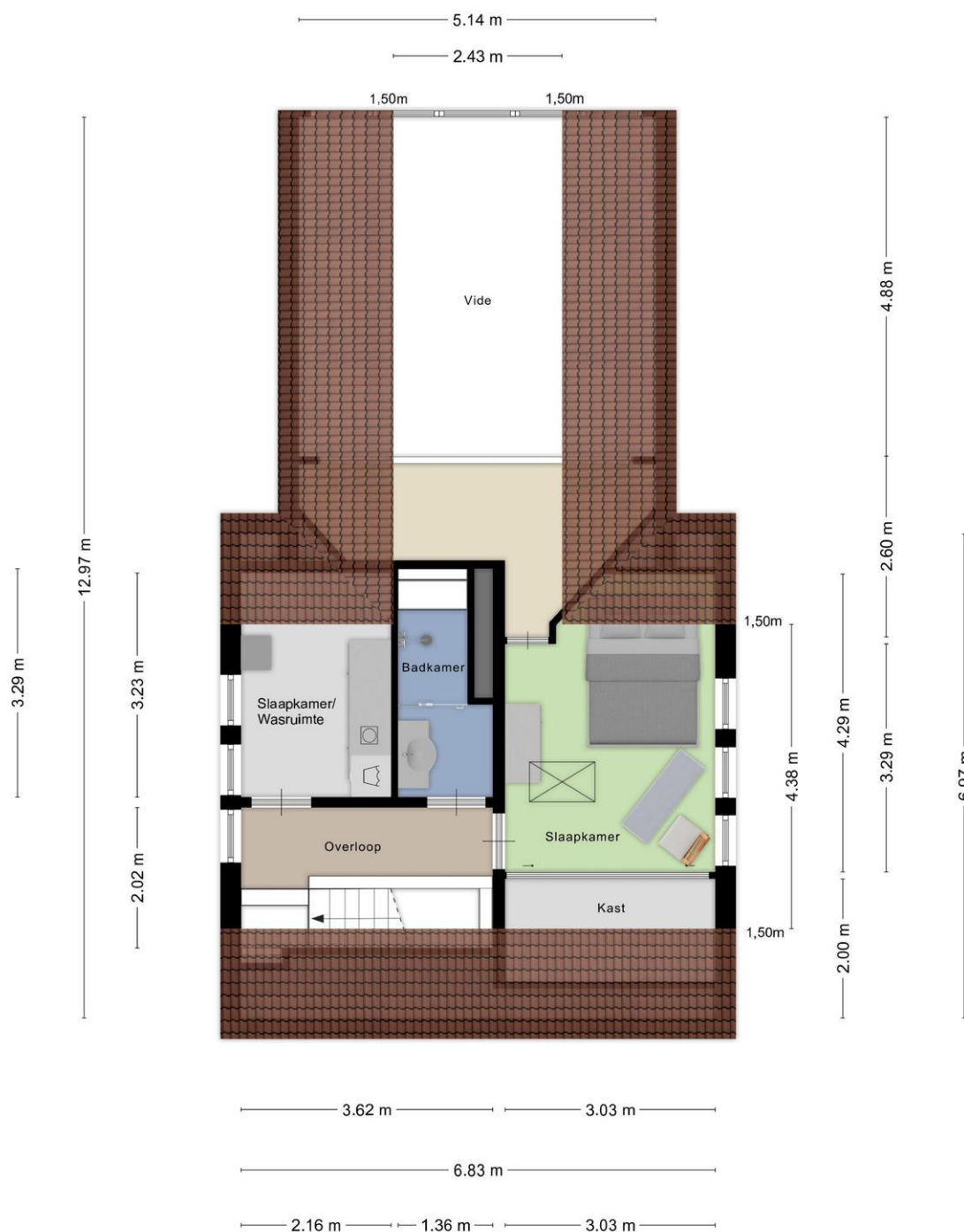
* De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig 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 voorwaarden.

Wij nodigen u graag uit om te komen kijken!



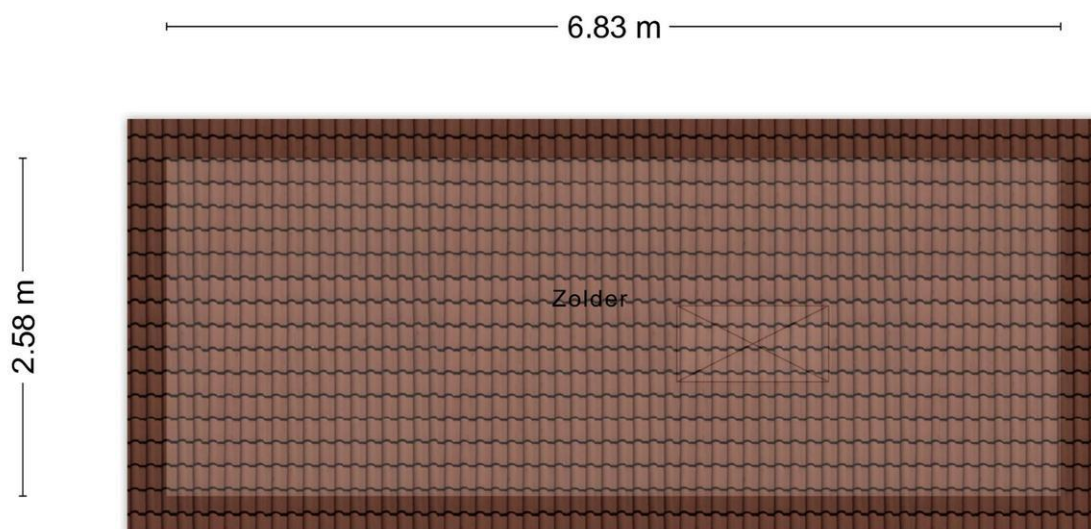


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



MAKELAARS

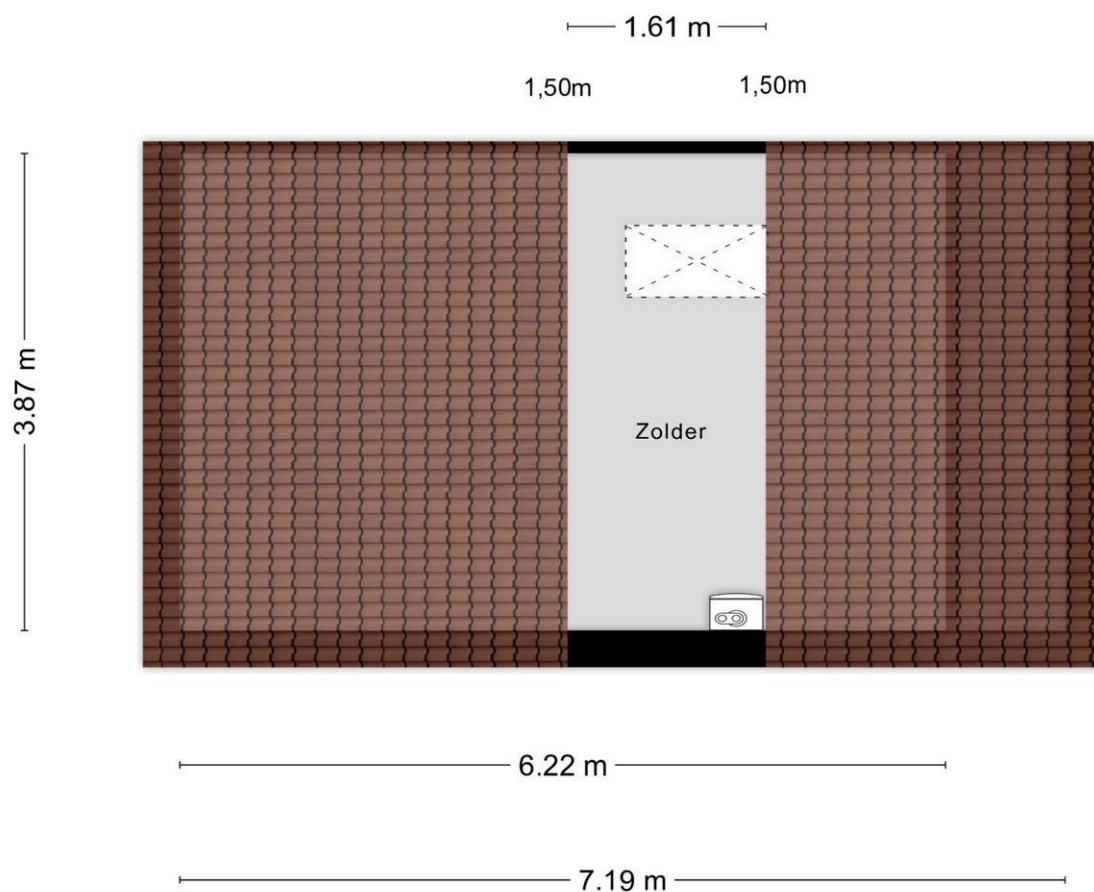
040-222 37 77



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

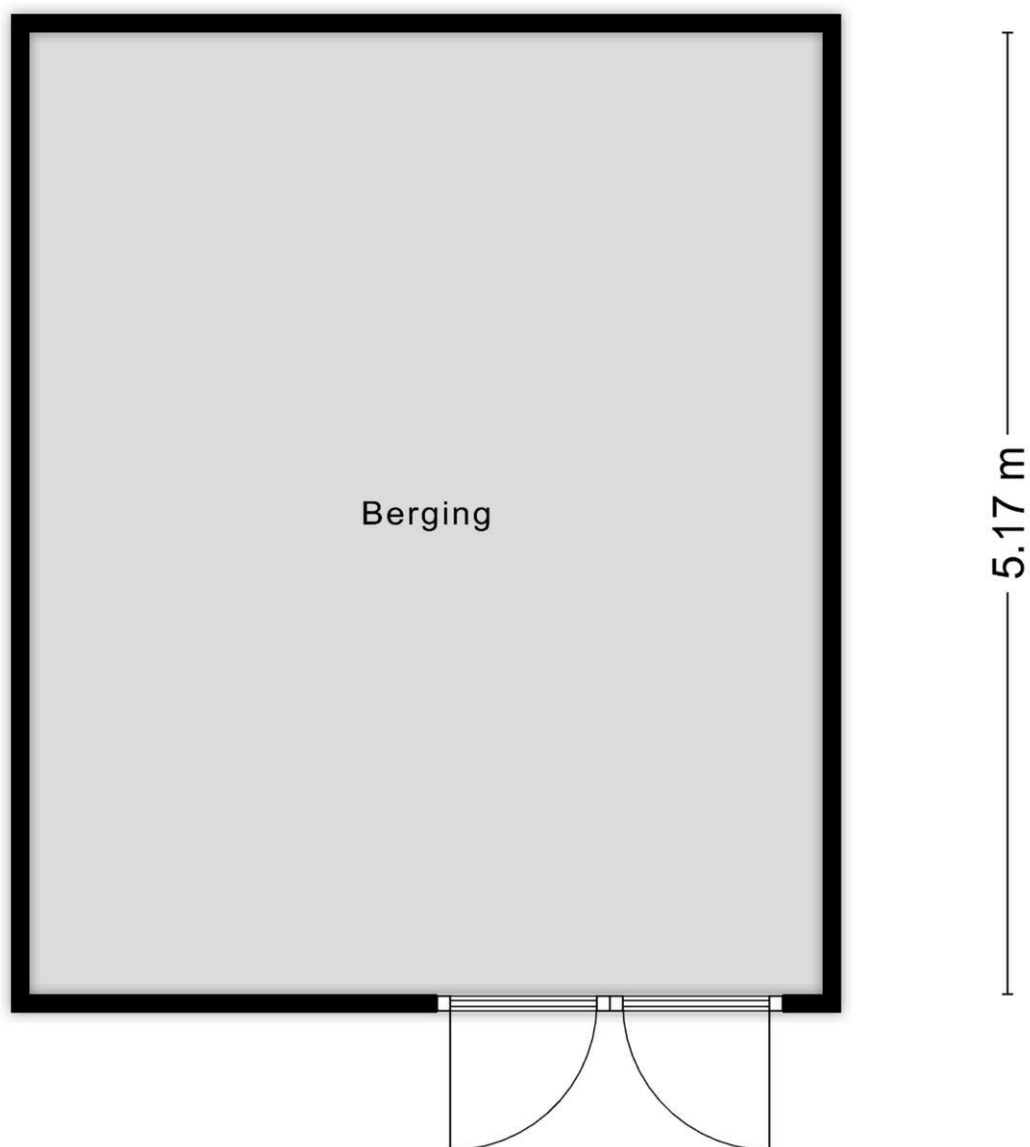


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

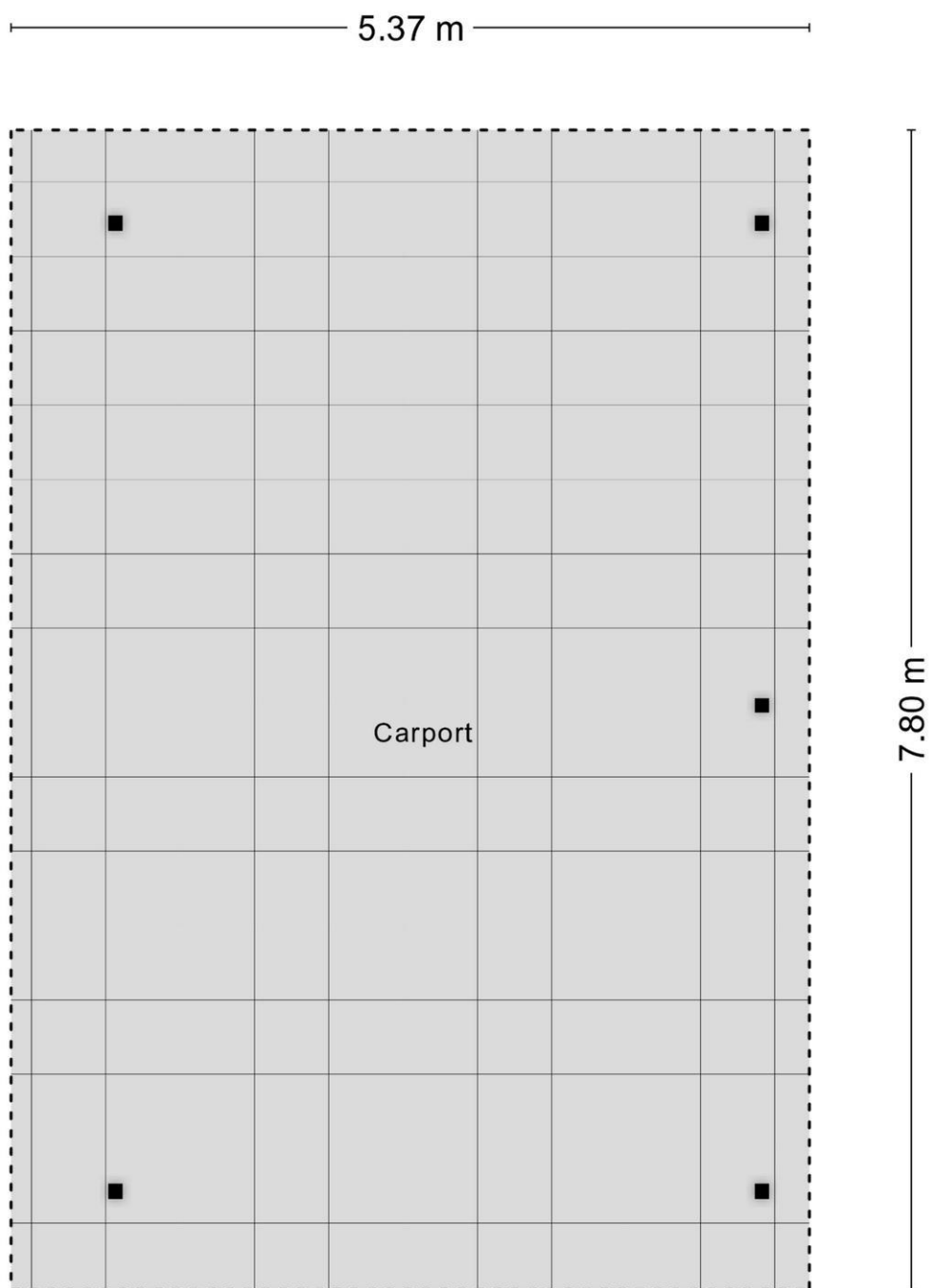


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

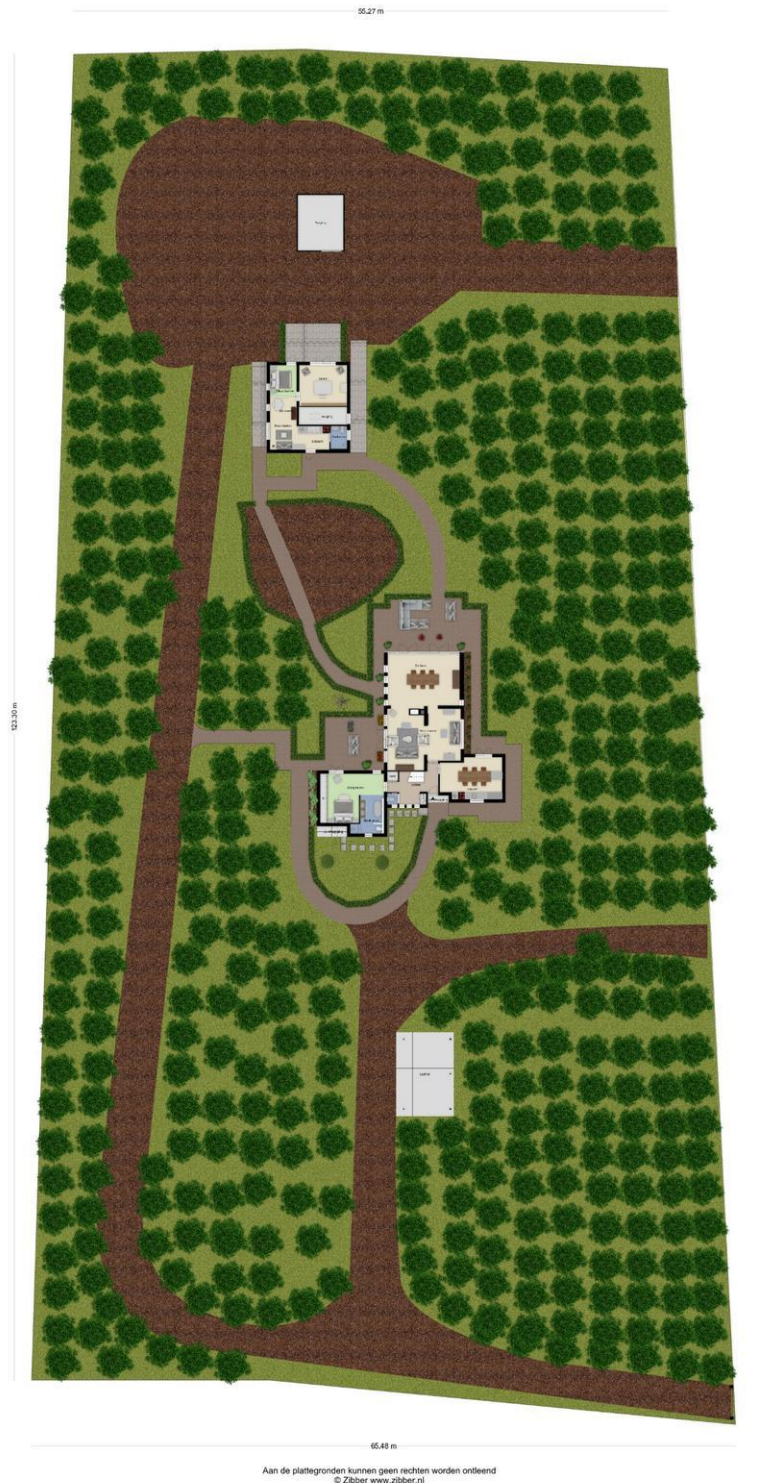
4.26 m



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

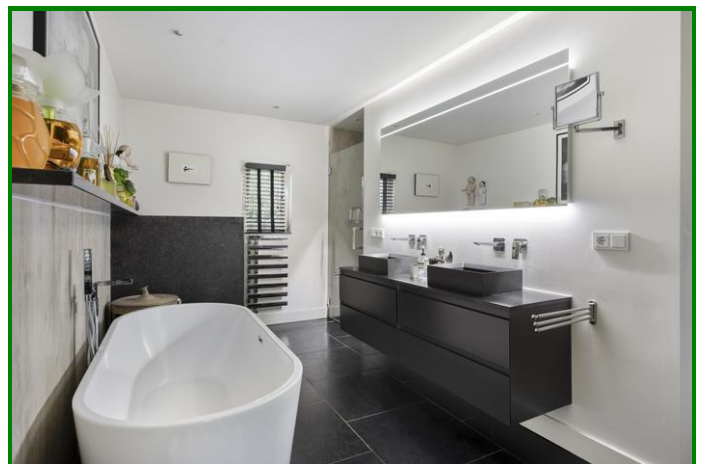
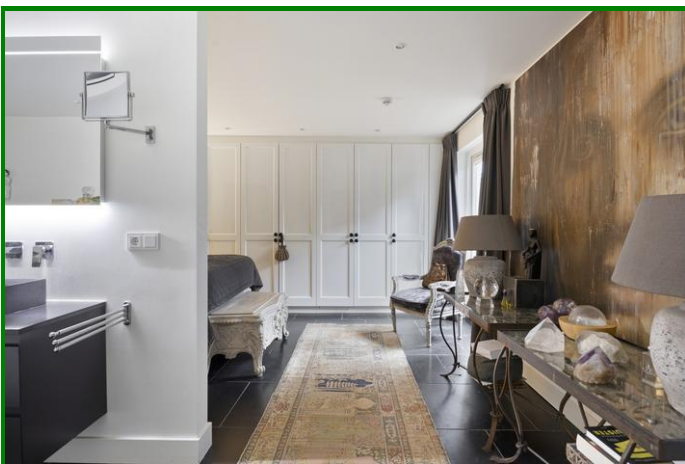


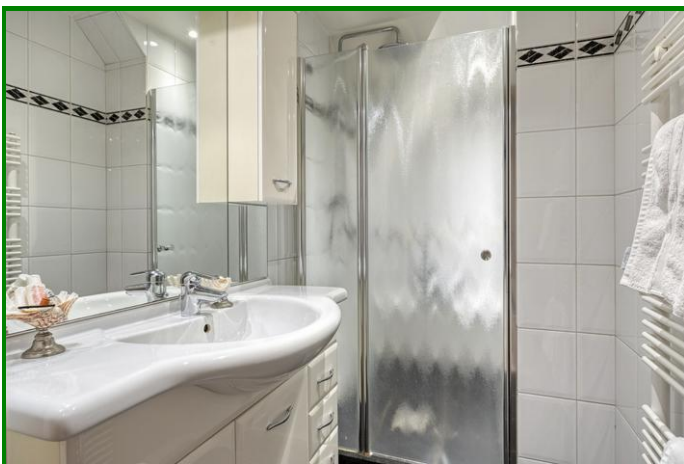
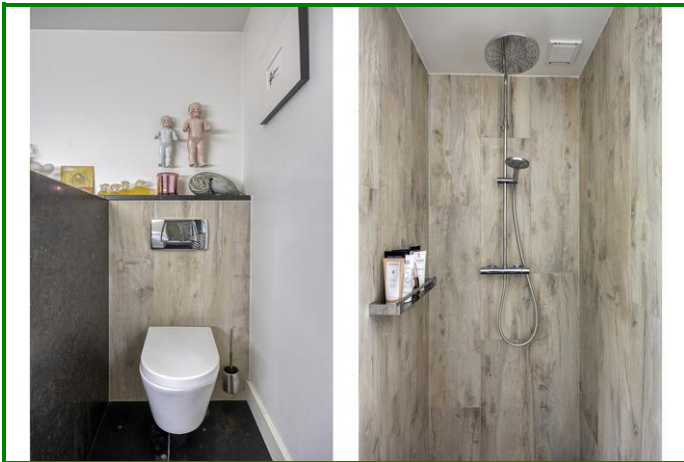
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

















MAKELAARS

040-222 37 77

