

**TE KOOP**

# **Sophiastraat 83**

Waalre



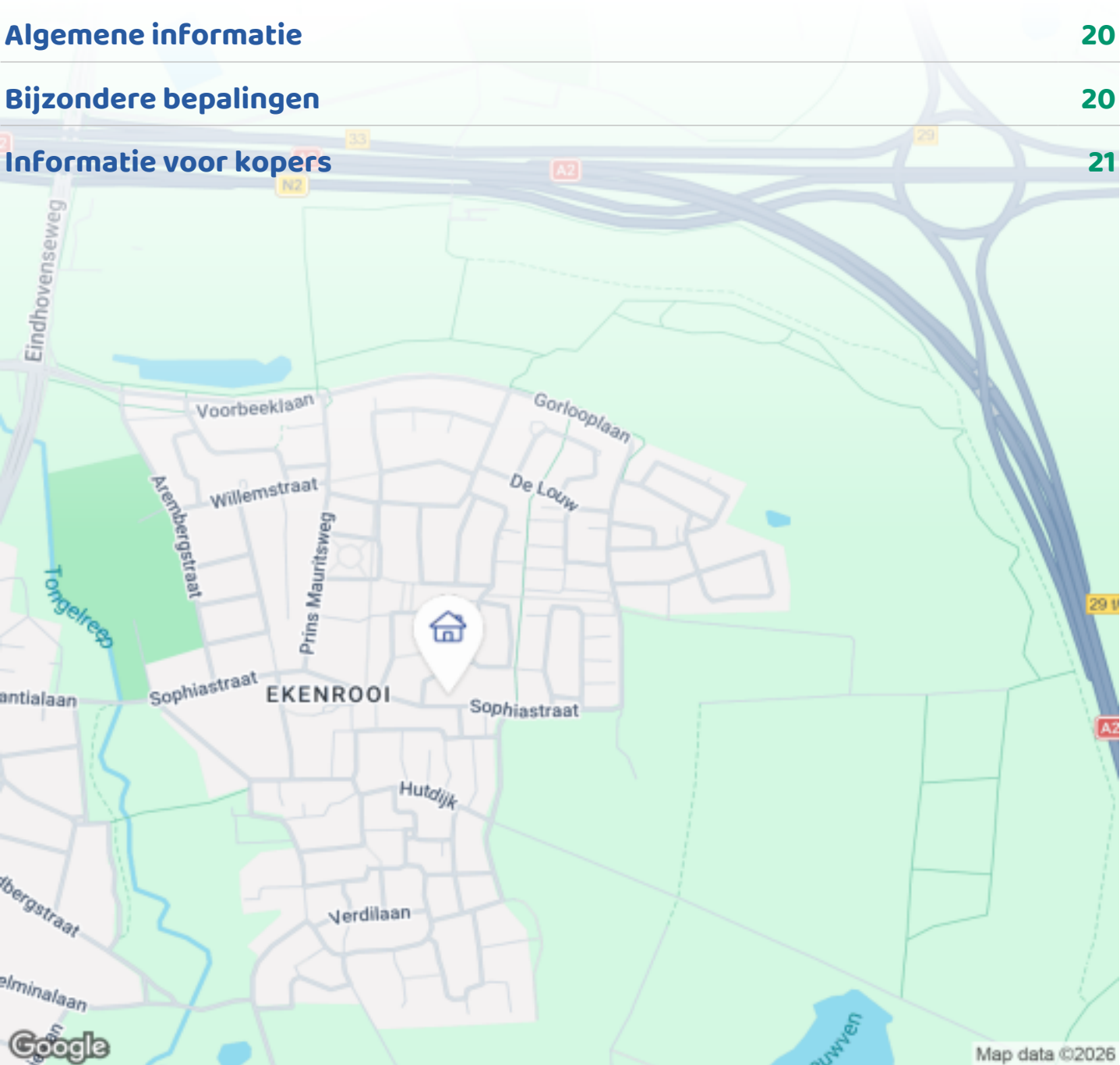
**Vraagprijs**

**€ 650.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegrond                | 12 |
| Kenmerken                  | 15 |
| Zakenlijst                 | 18 |
| Huis op de kaart           | 19 |
| Algemene informatie        | 20 |
| Bijzondere bepalingen      | 20 |
| Informatie voor kopers     | 21 |



Woningbrochure: Sophiastraat 83, Waalre

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## Omschrijving

Welkom in dit ruime en keurig onderhouden half vrijstaand herenhuis gelegen in het groene en kindvriendelijke Ekenrooi in Waalre. Op loopafstand van de bossen en nabij diverse voorzieningen biedt deze woning een ideale combinatie van rust, ruimte en comfort. Met een garage, vier slaapkamers, een multifunctionele ruimte boven de garage en een royale tuin is dit een perfecte gezinswoning.

## Indeling

### Begane grond

Ruime hal met meterkast en hardhouten trap naar de eerste verdieping. Betegeld toilet met fonteintje. De royale L-vormige woonkamer beschikt over een elektrische haard aan de voorzijde en een schuifpui aan de achterzijde, waardoor een directe verbinding met de tuin. De moderne keuken aan de achterzijde is



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vier jaar geleden vernieuwd en praktisch ingericht. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle PVC vloer.

## Eerste verdieping

Ruime overloop met veel lichtinval dankzij een langwerpig raam. Drie slaapkamers, waarvan één met een wastafel. De betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, apart douche, toilet en een lange wastafel met spiegel. Ook deze verdieping is volledig voorzien van PVC vloer.

## Tweede verdieping

Via een vaste hardhouten trap bereik je de voorzolder met een bergruimte, keukenblok, CV-installatie en een aansluiting voor wasmachine. De vierde, riante slaapkamer is voorzien van een dakkapel en extra bergruimte. Ook deze verdieping is afgewerkt met PVC vloer.

## Garage

De garage is bereikbaar via de voor- en achtertuin en beschikt over een volledig betegelde vloer, verwarmingsradiator, elektrische garagedeur met afstandsbediening, en een vaste trap naar de bovenverdieping met zolderraam. Ideaal als werkruimte, hobbykamer of extra opslag.

## Tuin

De voortuin biedt een ruime oprit met plaats voor twee auto's. De achtertuin is fraai aangelegd met gras, borders en een sfeervol prieel.

## Voorzieningen

De voorgevel is voorzien van luifels bij alle ramen en aan de achterzijde zijn op de gehele benedenverdieping rolluiken geplaatst. Mechanische ventilatie is aanwezig in de keuken, badkamer en toilet. Glasvezelaansluiting is beschikbaar.

## Algemeen

- \* Bouwjaar: 1986
- \* Inhoud: ca. 600 m<sup>3</sup>
- \* Perceeloppervlakte: ca. 260 m<sup>2</sup>
- \* Energielabel C
- \* CV-ketel vernieuwd in 2020
- \* Volledig gemoderniseerd in de afgelopen vier jaar.
- \* Onlangs buitenom geschilderd.
- \* Optimale isolatie dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, isolerende beglazing.

## Indeling en woonlagen

- \* Aantal kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers).
- \* Aantal badkamers: 1 badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.
- \* Aparte toiletruimte op de begane grond.
- \* Aantal woonlagen: 3

## Buurt

Gelegen in de rustige en groen wijk Ekenrooi in Waalre met uitstekende bereikbaarheid naar Eindhoven en omliggende voorzieningen. Een ideale woonomgeving voor gezinnen en natuurliefhebbers.

-----

## Home description

Welcome to this spacious and well-maintained semi-detached townhouse located in the green and family friendly neighbourhood of Ekenrooi in Waalre just a short walk from the woods and close to various amenities, this home offers an ideal combination of tranquility, space and comfort. With a garage, four bedrooms, a versatile room above the garage and a generous garden, this is the perfect family home.

## Layout

### Ground Floor

Spacious entrance hall with meter cupboard and

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hardwood stair case to the first floor. Tiled quest toilet with washbasin. The large L-shaped living room features an electric fireplace at the front and a sliding door at her rear, providing direct access to the garden. The modern kitchen at the rear was fully renovated four years ago and is practically designed. The entire ground floor is fitted with a stylish PVC floor.

## First Floor

Bright landing with elongated window. Three bedrooms, one of which includes a washbasin. The tiled bathroom is equipped with a bathtub, separate shower, toilet and al long washbasin with mirror. This floor also features PVC flooring throughout.

## Second Floor

Accessible via a hardwood staircase, the attic landing includes storage space, a kitchenette, central heating system and a washing machine connection. The spacious fourth bedroom is separated by a door, features a dormer window and additional storage. This floor is also finished with PVC flooring.

## Garage

The garage is accessible from both the front and rear gardens and includes a tiled floor, heating radiator, an electric door with remote control, and a fixed staircase to the upper level with a skylight. Ideal as a workspace, hobby room or extra storage.

## Garden

The front garden includes a private driveway with space for two cars. The rear garden is attractively landscaped with grass, paving borders and a charming gazebo.

## Features

The front of the house is fitted with awnings on all windows and the rear ground floor features roller shutters. Mechanical ventilation is installed in the

kitchen, bathroom and toilet. Fibre optic internet is available.

## General information

- \* Year of construction: 1986
- \* Volume: approx 600 m3
- \* Plot size: approx 260 m2
- \* Energy label: C
- \* Central heating system renewed in 2020.
- \* Fully modernised in the past four years.
- \* The exterior has been recently repainted.
- \* Exellent insulation throughout: roof, cavity walls, floor and insulated glazing.

## Layout and Floors

- \* Number of rooms: 5 (including 4 bedrooms)
- \* Number of bathrooms: 1 bathroom (with bath, shower, toilet and washbasin)
- \* Separate toilet on the ground floor.
- \* Number of floors: 3

## Neighbourhood

Located in the peaceful and green Ekenrooi district of Waalre, with an excellent access to Eindhoven and surrounding amenities. An ideal living environment for families and nature lovers.

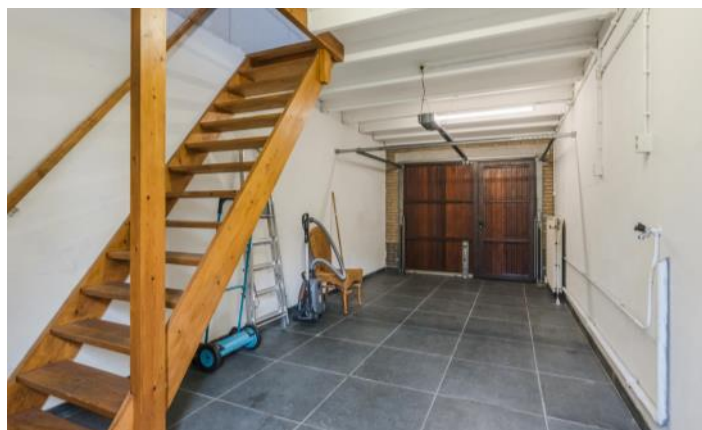






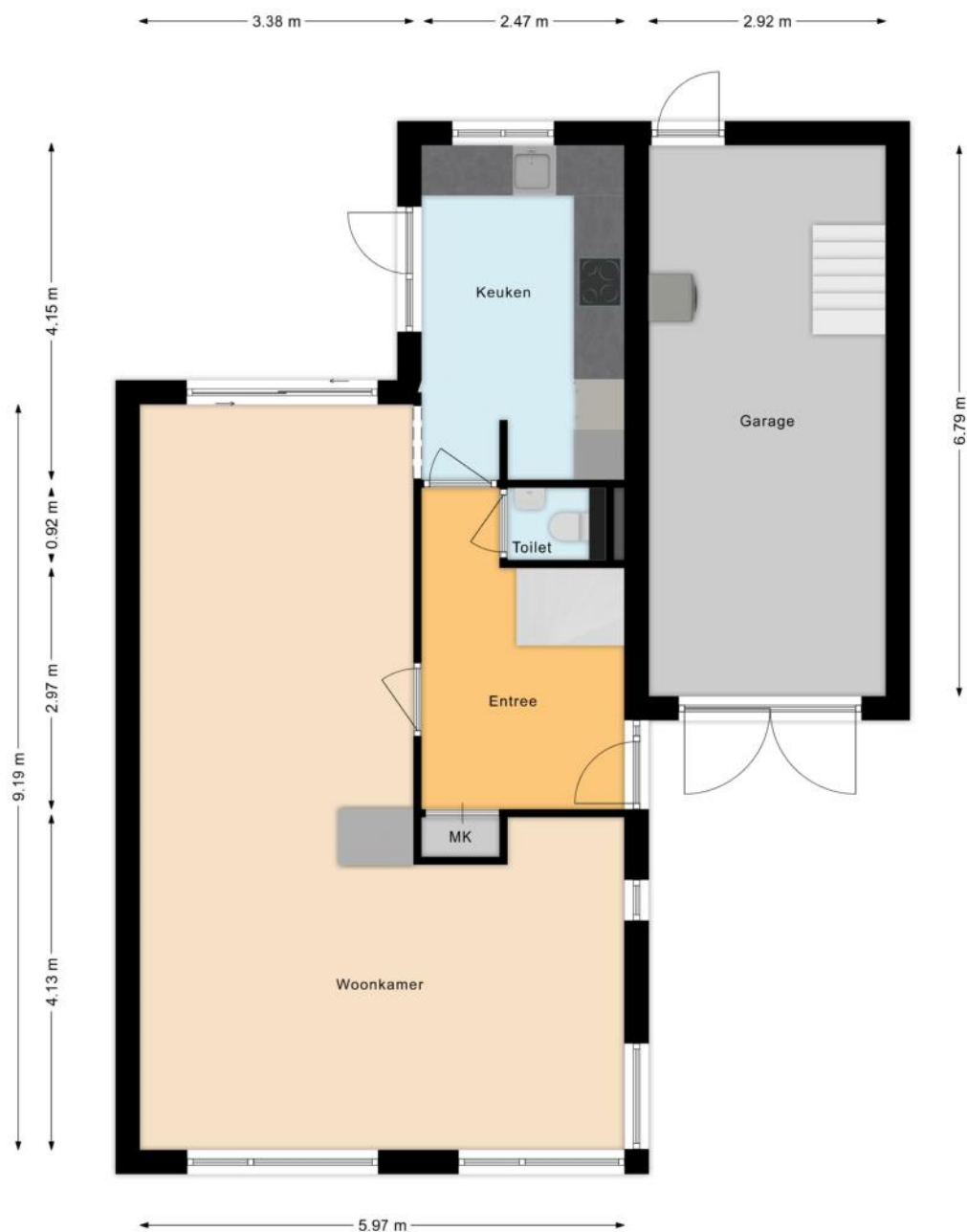








# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                             |
|----------------|---------------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                              |
| Bouwjaar       | 1986                                        |
| Specifiek      | Gedeeltelijk gestoffeerd                    |
| Soort dak      | Zadeldak                                    |
| Materiaal dak  | Pannen, Bitumineuze dakbedekking            |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 260 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 688 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 156 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 32 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 8 kamers (waarvan 4 slaapkamers)                                                  |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                                      |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel                                            |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                       |
| Voorzieningen         | TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie |

## Energie

|                    |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| Energielabel       | C                                                         |
| Isolatie           | Dakisolatie, Dubbel glas, Grotendeels dubbelglas, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel, Openhaard                                       |
| Warm water         | Cv-ketel                                                  |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                                                    |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2020                                                      |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                  |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Ligging      | In woonwijk, In bosrijke omgeving               |
| Tuin         | Achtertuin, Voortuin                            |
| Achtertuin   | 123 m <sup>2</sup> (10m diep en 9,5m breed)     |
| Ligging tuin | Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Garage

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Soort         | Aangebouwd steen, Vrijstaand steen              |
| Voorzieningen | Verwarming, Elektra, Vliering, Elektrische deur |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Aalst Noord-Brabant A 3124

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 260 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Rolluiken                          | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor              | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vrieskast                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur           | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)       | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie               | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                     | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                      | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                  | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie             | ●                |             |                 |

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



**12345**  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant  
Sectie A  
Perceel 3124

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.