

Wordt dit jouw droomhuis?



Offenbachlaan 9

Waalre

Prachtig en rustig gelegen,
uitgebouwde en goed onderhouden
geschakelde 2-onder-1-kap-woning
met inpandig garage, ruime oprit en
een fijne ruime achtertuin.



Garantiemakelaars Alberti

Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven

040 295 7957

info@alberti.nl
www.alberti.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

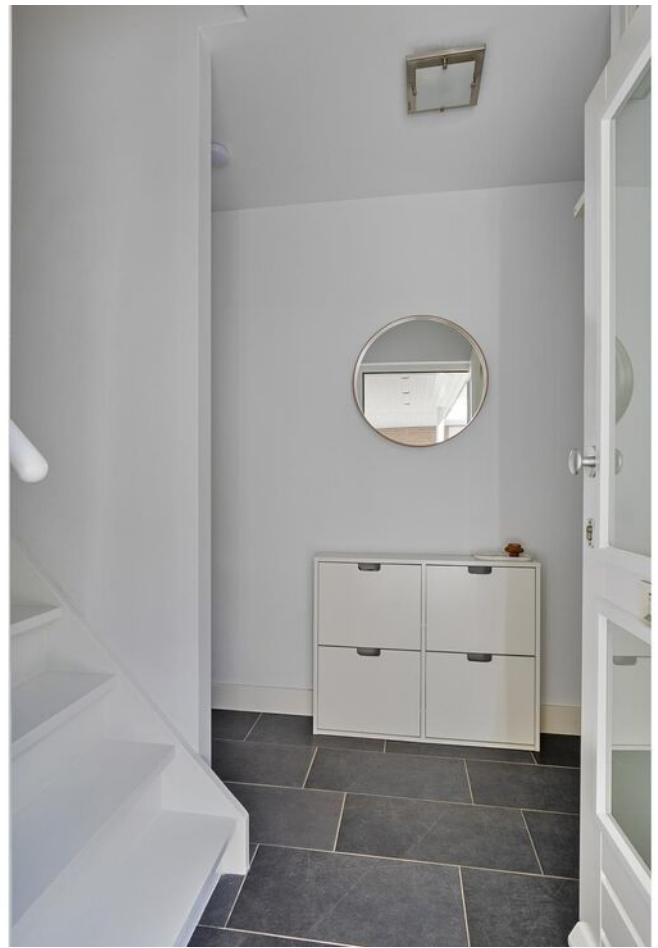
Alberti Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze ruime woning is voorzien van een zeer ruime woonkamer met flinke lichtstraat, een praktische bijkeuken, 4 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor het creëren van meer slaapkamers) en genoeg opbergruimte. De woning is rustig en gunstig gelegen in een doodlopende en groene straat aan de rand van de gewilde kindvriendelijke wijk Ekenrooi tegen het bos en nabij het centrum van Waalre.

Vraagprijs € 650.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1983
Inhoud	583 m ³
Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	282 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	117 m ²
Energie­label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Prachtig en rustig gelegen, uitgebouwde en goed onderhouden geschakelde 2-onder-1-kap-woning met inpandige garage, ruime oprit en een fijne ruime achtertuin. Deze ruime woning is voorzien van een zeer ruime woonkamer met flinke lichtstraat, een praktische bijkeuken, 4 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor het creëren van meer slaapkamers) en genoeg opbergruimte. De woning is rustig en gunstig gelegen in een doodlopende en groene straat aan de rand van de gewilde kindvriendelijke wijk Ekenrooi tegen het bos en nabij het centrum van Waalre. Ook zijn scholen en uitvalswegen nabij. Zoekt u een ruim en instapklaar woonhuis in een gewilde "groene" en rustige omgeving en toch nabij alle gewenste voorzieningen? Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken!

INDELING:

BEGANE GROND:

Overdekte entree. Hal met tegelvloer en stucwerk wandafwerking. Meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Half betegeld toilet (2005) met fonteintje en ventilatie. Zeer ruime, aan de achterzijde uitgebouwde (2008) woonkamer met houten vloer, stucwerk wandafwerking, inbouwspots, dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin en praktische trapkast. Flink lichtstraat bij de aanbouw en grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk daglicht in de woning. Half open keuken aan de voorzijde met tegelvloer met vloerverwarming (deze wordt niet gebruikt) en stucwerk wandafwerking. De moderne L-vormige keukenopstelling (2008) en separate kastenwand zijn voorzien van verschillende inbouwapparatuur; 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi oven/magnetron (Miele), een spoelbak met extra uitneembare spoelkraan en verschillende opbergkastjes en lades. Fijne bar gecreëerd aan het schiereiland. Bijkeuken aan de achterzijde met tegelvloer en stucwerk wandafwerking. De bijkeuken is voorzien van verschillende opbergkasten, een deur naar de inpandige garage aan de voorzijde en een deur naar de achtertuin.

1E VERDIEPING:

Overloop met houten vloer, stucwerk wandafwerking en praktische inbouwkast. Slaapkamer 1 aan de achterzijde

met houten vloer, deels stucwerk en deels behang wandafwerking. Slaapkamer 2 aan de voorzijde met houten vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 3 aan de achterzijde met houten vloer en stucwerk wandafwerking. Moderne, volledig betegelde badkamer aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafel met meubel, hangcloset, decorradiator, inbouwspots en ventilatie.

2E VERDIEPING:

Ruime en lichte open 2e verdieping met laminaat vloer, een kunststof dakkapel (2013) over de gehele breedte aan de achterzijde en een Velux dakraam aan de voorzijde. Fraaie wastafel met meubel en mengkraan. Bergruimte achter knieschot aan beide zijdes. De CV ketel is netjes weggewerkt achter een deur (CV ketel Vaillant, 2003).

TUIN & GARAGE:

De voortuin is voorzien van een oprit naar de garage en biedt ruimte om meerdere auto's te parkeren. Verder zijn er borders met vaste beplanting, struikgewas en een sierboom. De flinke achtertuin is gelegen op het oosten en is voorzien van een flink terras achter de woning, een terras achterin de tuin, een buitenkraantje, gazon, verschillende vlonders en verschillende borders met vaste beplanting en struikgewas. Door de groene omgeving biedt de achtertuin veel privacy. De achtertuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren in de woonkamer en via de bijkeuken. Inpandige garage met tegelvloer en openslaande deuren naar de oprit. In de garage zijn verder aanwezig: water, elektra, een stortbak en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

ALGEMEEN:

- Prachtig en rustig gelegen, uitgebouwde en goed onderhouden geschakelde 2-onder-1-kap-woning met inpandige garage en fijne achtertuin.
- De woning is rustig en gunstig gelegen in een doodlopende en groene straat aan de rand van de gewilde kindvriendelijke wijk Ekenrooi tegen het bos en nabij het centrum van Waalre.
- In 2008 is de woonkamer aan de achterzijde uitgebouwd, er is een flinke lichtstraat geplaatst die zorgt voor veel daglicht in de woning.
- In 2013 is er op de 2e verdieping aan de achterzijde een

- kunststof dakkapel over de volledige breedte geplaatst.
- In 2022 zijn het plafond en de glazendouchewand in de badkamer vervangen.
 - Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2024 vernieuwd.
 - Energielabel C.
 - Woonoppervlakte 150 m².
 - Inhoud 583 m³.
 - Perceeloppervlakte 282 m².
 - Bouwjaar 1983.
 - Aanvaarding in overleg.
- Zoekt u een ruim en instapklaar woonhuis in een gewilde "groene" en rustige omgeving en toch nabij alle gewenste voorzieningen? Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken!













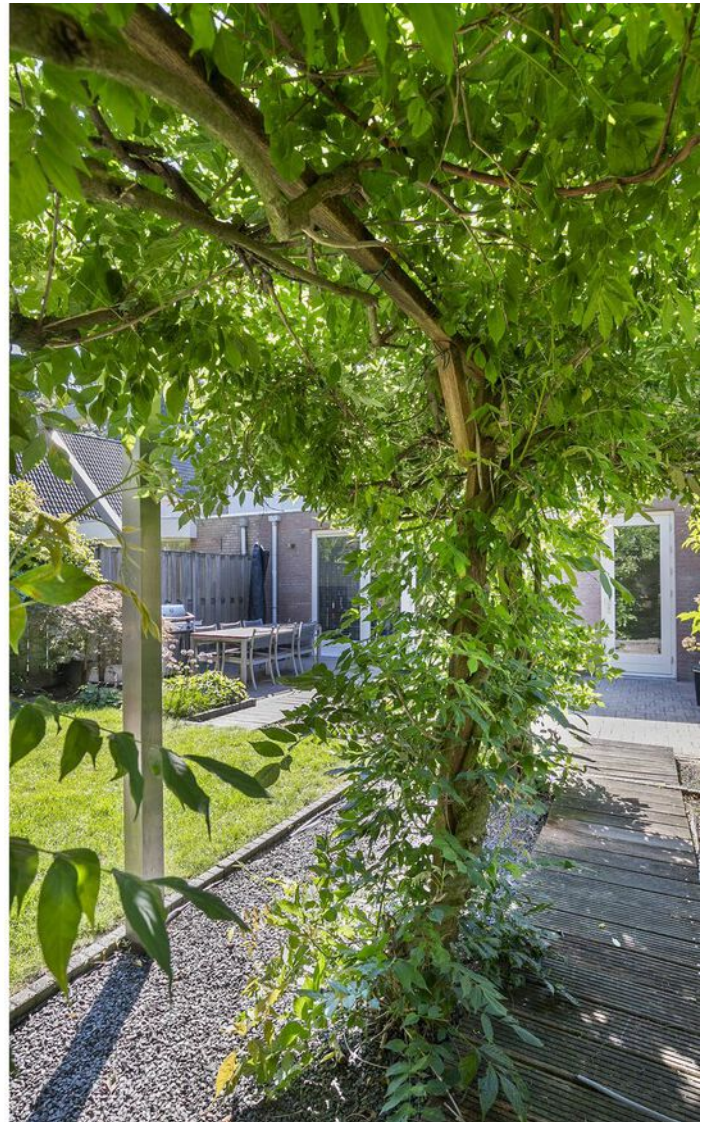
















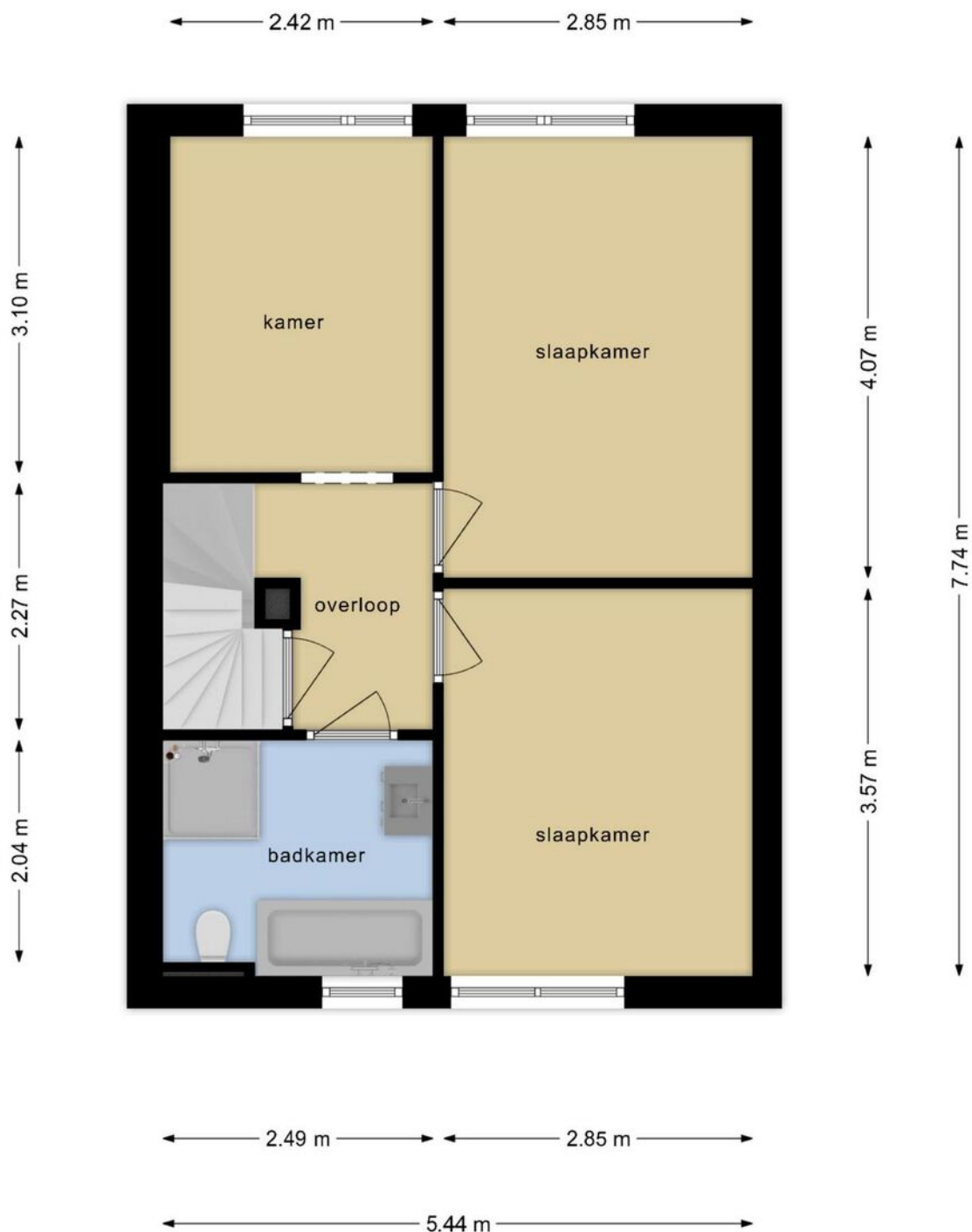


Plattegrond



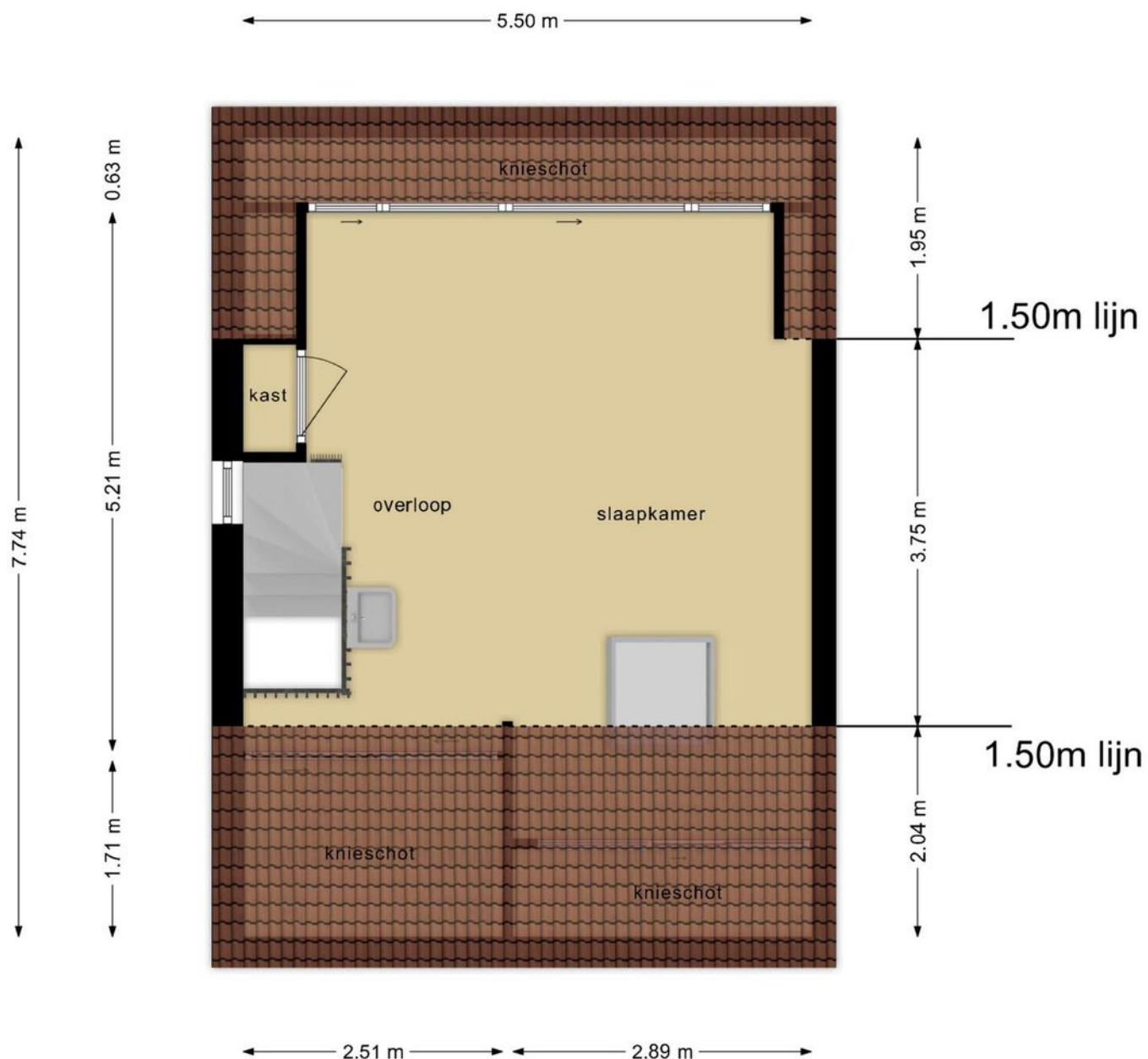
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Y.B.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1398</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

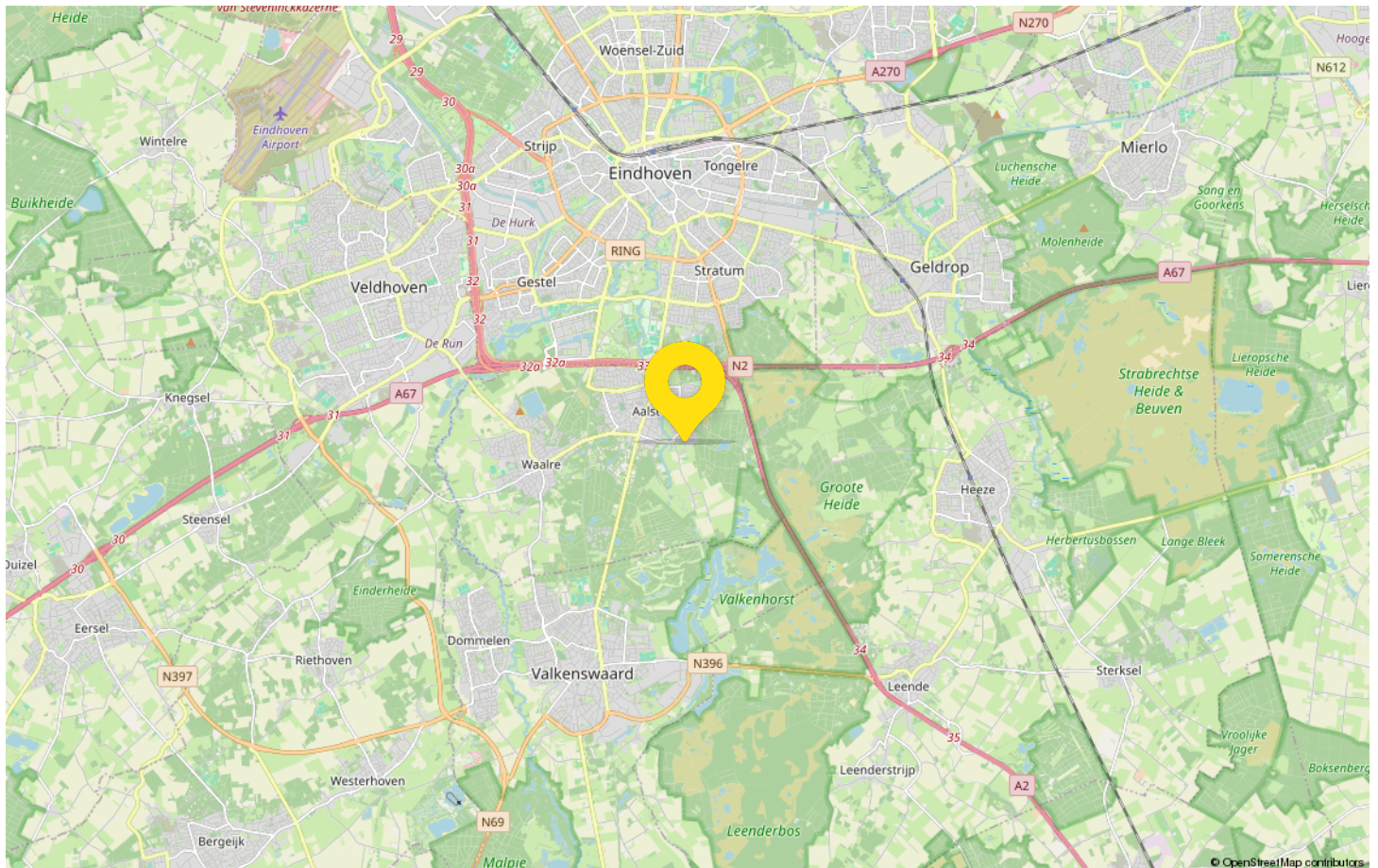
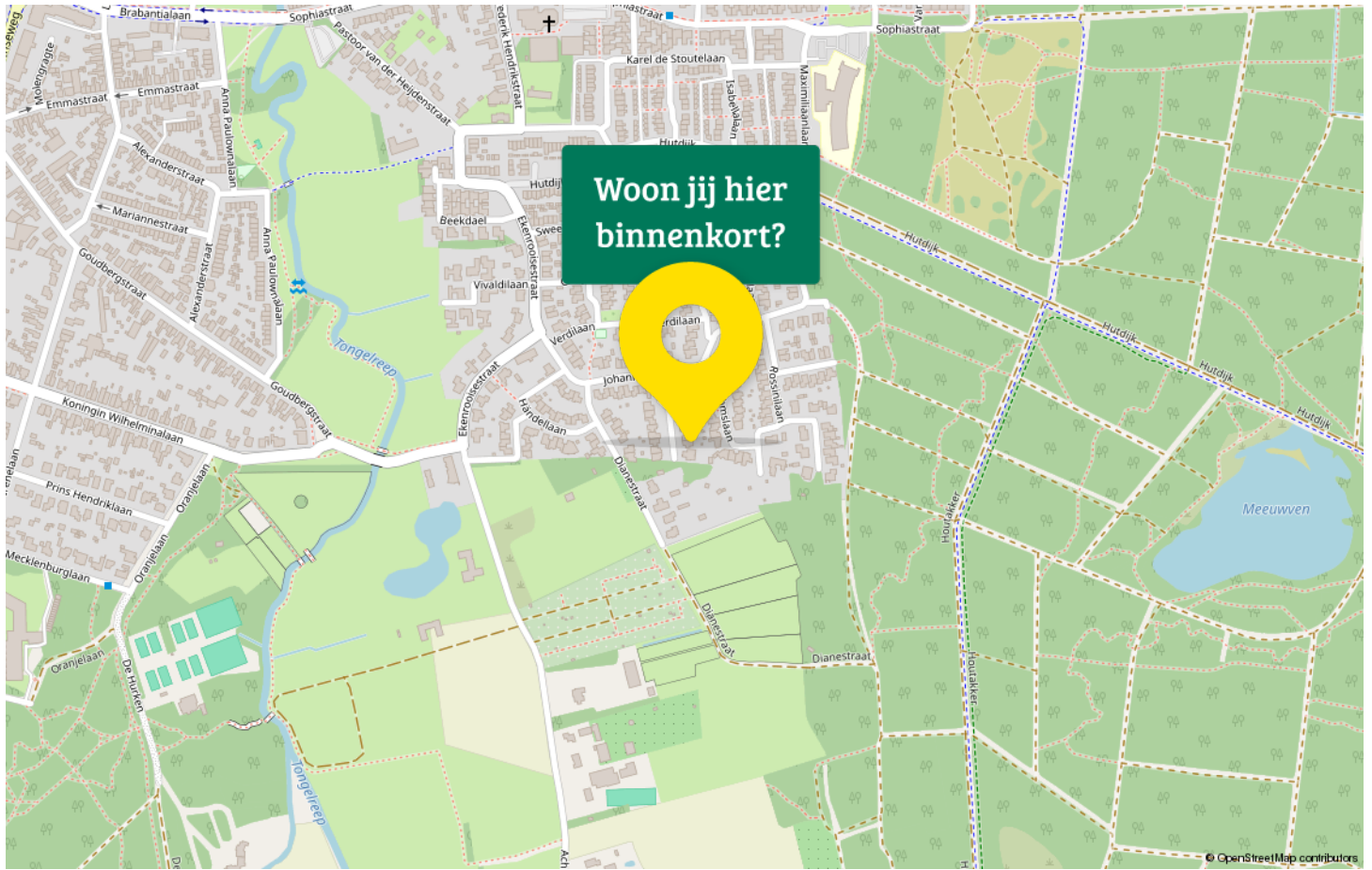
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

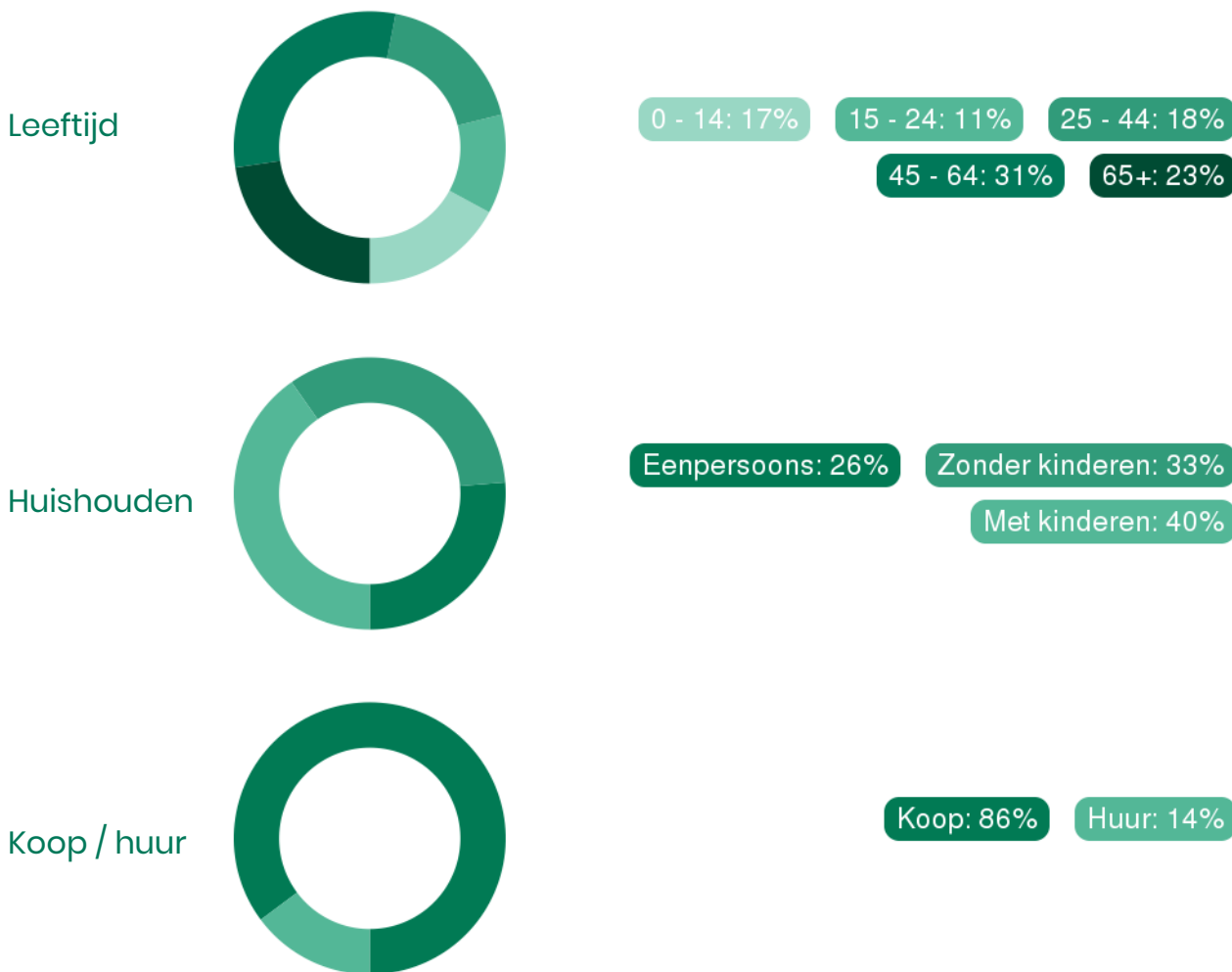
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Waalre / Ekenrooi



50%
man

50%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-



Alberti jouw Garantiemakelaar

Alberti Garantiemakelaars helpt je graag op weg bij het kopen, verkopen of taxeren van je woning. Het vinden van de juiste makelaar kan nog wel eens lastig zijn. Je zoekt een makelaar met kennis van de lokale markt. Hij moet een uitgebreid woningaanbod hebben en jouw wensen en interesses in acht nemen.

Bij het kopen of verkopen van een huis wil je als klant natuurlijk zekerheid. Alberti Garantiemakelaars garandeert zekerheid en maakt dit meetbaar in de vorm van 5 garanties. Zo kan je zorgeloos je huis kopen of verkopen in Eindhoven, Best en omgeving.

Onze makelaars staan altijd klaar om je te helpen met het verkopen van je huis in Eindhoven, Best en omstreken. De woningmarkt is behoorlijk verzadigd geraakt in de afgelopen jaren. Juist in deze tijden is het belangrijk om een makelaar in te schakelen die garanties biedt. Alberti Garantiemakelaars garandeert een verkoop tegen de beste voorwaarden en de beste verkoopprijs. Onze verkoopmakelaars hebben jarenlange ervaring met de verkoop op de woningmarkt van Eindhoven, Best etc.

Jouw aankoopmakelaar, verkoopmakelaar en taxateur in één Alberti Garantiemakelaars is niet zomaar een makelaar. Wij willen graag meer betekenen voor onze klanten. De waardering van onze klanten staat namelijk op plek nummer 1 en daar geven wij prioriteit aan. Het is onze passie om de optimale woning voor je te vinden die aansluit op jouw wensen.

Wij geven professionele hulp bij het aankoop- en verkoopproces, maar ook voor de taxatie van je huis kan je bij ons terecht.

Zoals onze contactgarantie beschrijft: "Je kan ons altijd terecht voor een vraag.". En met altijd bedoelen wij ook echt altijd! Doordeweeks kan je zonder afspraak langskomen voor een kop koffie bij ons kantoor op de Strijpsestraat 53 te Eindhoven.



Adresgegevens

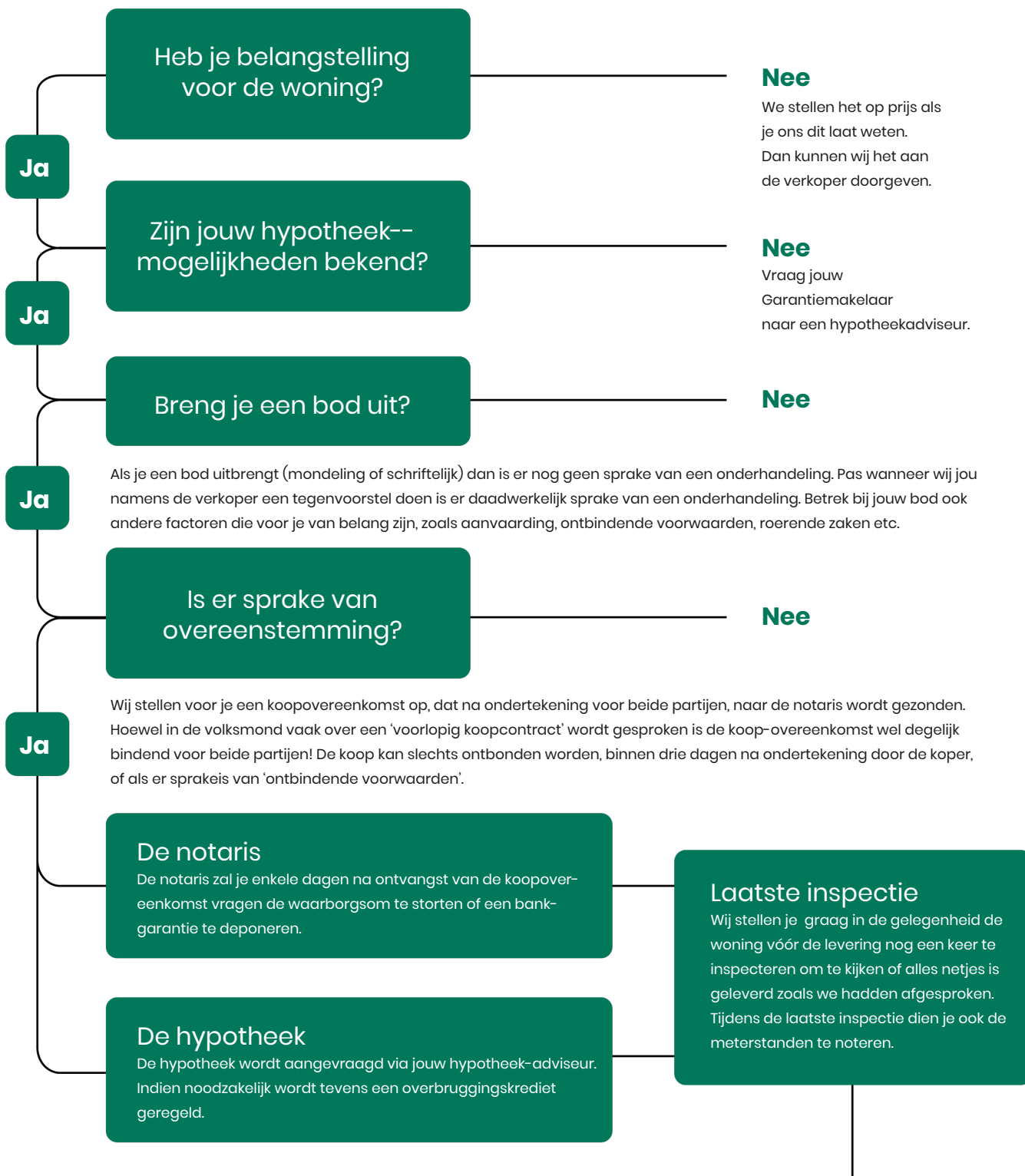
Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven

Wij zijn bereikbaar via:

040 - 295 79 57
info@alberti.nl
www.alberti.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040 - 295 79 57

info@alberti.nl

www.alberti.nl



Garantiemakelaars Alberti
Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven

040 - 295 79 57
info@alberti.nl
www.alberti.nl

