



Scan mij!



**Koningin Wilhelminalaan 27,
5583 AK, Waalre**

€ 825.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | F |
| ● Woonoppervlakte | 183 m² | ● Kamers | 9 |

Meer weten over deze woning?
www.koninginwilhelminalaan27.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1928
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	183 m ²
Inhoud	680 m ³
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	F
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Soort dak	Mansarde dak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Tv kabel, Airconditioning, Rookkanaal
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Aalst (n.b.)
Sectie	C
Perceelnummer	1813
Perceeloppervlakte	433 m ²



Omschrijving

KARAKTER, SFEER, RUIMTE ÉN VOLOP POTENTIE OP EEN FANTASTISCHE GROENE LOCATIE

Sommige huizen hebben nét dat beetje extra. Een karakteristieke uitstraling, een warme sfeer, verrassend veel ruimte én de mogelijkheid om er helemaal je eigen thuis van te maken.

Deze bijzondere woning beschikt over maar liefst ca. 183 m² woonoppervlakte en ca. 680 m³ inhoud en is gelegen op een mooi perceel van 433 m², aan een prachtige, groene en lommerrijke laan.

Dit is zo'n woning die je eigenlijk even moet ervaren. De karakteristieke uitstraling, de erker, fraaie glas-in-looddetails, verschillende leefruimtes en het groen rondom zorgen direct voor sfeer. De woning is in de loop der jaren meerdere malen verbouwd en aangepast en vormt daardoor een verrassend en gezellig geheel.

En het mooie is: je kunt hier prima zó gaan wonen, maar er kan ook nog ontzettend veel.

De huidige eigenaar heeft al verbouwings- en uitbreidingsplannen laten maken, waarbij onder andere is gekeken naar uitbreiding van de woning en het creëren van drie slaapkamers. Deze plannen zijn ter inzage en geven een mooie indruk van de mogelijkheden voor wie de woning in de toekomst verder naar eigen wens wil aanpassen.

Achter in de tuin bevindt zich bovendien een fijn en multifunctioneel bijgebouw. Een eigen praktijk of kantoor aan huis? Een gastenverblijf, atelier of hobbyruimte? Of gewoon een heerlijke chillruimte voor de kinderen? Hier kun je alle kanten mee op.

BEGANE GROND

Via de overdekte entree bereik je de hal. De fraaie glas-in-looddetails rondom de voordeur geven direct een voorproefje van het karakter van de woning.

De hal beschikt over een garderobe, meterkast en toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Vanuit hier bereik je de woonkamer.

De gehele begane grond is voorzien van een leistenen vloer met comfortabele vloerverwarming.

WOONKAMER

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte. De fraaie erker met glas-in-lood zorgt voor veel sfeer en een prettige lichtinval.

Er is bovendien de mogelijkheid om een haard of houtkachel te realiseren. Hoe gezellig is dat op een koude winteravond?

De woonkamer staat in verbinding met de separate eetkamer aan de achterzijde van de woning.

EETKAMER

De aparte eetkamer is een heerlijke plek voor lange diners met familie en vrienden. Via openslaande deuren staat deze ruimte in verbinding met de woonkamer.

Twee lichtkoepels zorgen voor extra daglicht en maken de ruimte aangenaam licht. Via de openslaande tuindeuren bereik je direct het terras en de achtertuin. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

OPEN KEUKEN

De open keuken is praktisch van opzet en voorzien van een granieten aanrechtblad, spoelbak met mengkraan, 5-pits gaskookplateau met afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en volop kastruimte.

Vanuit de keuken is een verdiepte trapkast bereikbaar, die dankzij een zijraampje ook natuurlijke lichtinval heeft.

Daarnaast is er een separate bergruimte met de Nefit Ecomline HR cv-installatie, aansluitingen voor was- en droogapparatuur en de unit van de vloerverwarming.

Vanuit de keuken bereik je tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers, een royale badkamer, een separate toiletruimte en extra bergruimte.

SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer en airconditioning.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en beschikt over vloerbedekking, een losse kastenwand en eveneens airconditioning.

Zoals eerder aangegeven zijn er reeds plannen gemaakt voor een andere indeling en uitbreiding waarbij drie slaapkamers kunnen worden gecreëerd. Deze plannen zijn ter inzage.

BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is royaal van formaat en voorzien van een dubbele wastafel, ligbad met whirlpoolsysteem, separate douche, twee wandmeubels en een designradiator.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte met zwevend closet.

BERGZOLDER

Een praktische bergruimte met vlizoluik geeft toegang tot de bergzolder en biedt extra opslagmogelijkheden.

EEN HEERLIJKE GROENE ACHTERTUIN

Ook buiten is het fijn vertoeven.

De fraai aangelegde achtertuin beschikt over meerdere terrassen, een gazon en borders met diverse beplanting. Hierdoor zijn er verschillende plekken om van de tuin en het buitenleven te genieten.

De achtertuin is bovendien voorzien van een beregeningsinstallatie.

En achter in de tuin wacht nog een leuke verrassing...

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Het multifunctionele bijgebouw geeft deze woning echt iets extra's en biedt tal van gebruiksmogelijkheden.

Denk aan een kantoor of praktijk aan huis, gastenverblijf, atelier, hobbyruimte of een heerlijke chillruimte. Ideaal wanneer je wonen en werken wilt combineren of gewoon behoefte hebt aan extra ruimte buiten het woonhuis.

Aan de linkerkant bevindt zich een eigen toegangsdeur naar de huidige praktijk-/verblijfsruimte.

De begane grond is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een eigen badkamer met douche, wastafel, toilet en mechanische afzuiging.

De voorbereidingen voor het plaatsen van een kitchenette zijn reeds aanwezig.

Via een trap bereik je de verdieping. Deze is voorzien van een eikenhouten vloer en wordt momenteel deels als praktijkruimte en deels als slaapkamer gebruikt.

Het rechtergedeelte van het bijgebouw is bereikbaar via twee openslaande deuren en eveneens voorzien van een tegelvloer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als berging. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie van het bijgebouw.

Werken, logeren, hobby's of gewoon lekker chillen: je bepaalt hier zelf wat het beste bij jouw manier van leven past.**

WONEN OP EEN FANTASTISCHE LOCATIE

Niet alleen het huis, maar zeker ook de locatie verdient aandacht.

WONEN AAN DE KONINGIN WILHELMINALAAN

Alleen de naam klinkt al bijzonder: Koningin Wilhelminalaan. En de laan doet haar naam eer aan. Een prachtige, groene en karaktervolle woonomgeving met volwassen bomen, veel groen en een prettige, bijna lommerrijke uitstraling.

De ruime opzet en het vele groen geven de straat een aangenaam gevoel van rust en privacy. Hier woon je niet in een doorsnee woonstraat, maar op een plek met sfeer, karakter en uitstraling. Juist de combinatie van de karakteristieke woning en deze groene omgeving maakt het geheel zo aantrekkelijk.

Je woont hier heerlijk rustig en omgeven door groen, terwijl voorzieningen verrassend dichtbij liggen. Tennis- en Padelvereniging Eeckenrode ligt op circa 200 meter afstand, de natuur nodigt uit tot wandelen en fietsen en ook winkelcentrum Den Hof en de uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Het is zo'n locatie waar je thuiskomt en meteen het gevoel hebt dat je even weg bent van de drukte, zonder dat je daarvoor iets hoeft in te leveren aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Een karakteristiek huis aan een prachtige groene laan – een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt.

VERDUURZAMING EN POTENTIE

De woning beschikt momenteel over energielabel F. Ook op het gebied van verduurzaming liggen er nog interessante mogelijkheden.

Volgens de beschikbare informatie kan het energielabel door het aanbrengen van onder andere gevelisolatie mogelijk worden verbeterd naar energielabel D.

Hiermee kan een volgende eigenaar niet alleen het wooncomfort verder verhogen, maar de woning ook stap voor stap toekomstbestendiger maken.

ZO BETREKKEN OF JE EIGEN SAUSJE EROVER?

Misschien is dát wel de charme van deze woning.

Niets moet, maar er kan ontzettend veel.

De woning is gezellig, sfeervol en kan in de huidige staat prima worden betrokken. Wil je vervolgens moderniseren, verduurzamen, uitbreiden of de indeling veranderen? Dan krijg je hier volop mogelijkheden om je eigen woonideeën te realiseren.

Voor een kleiner gezin is de huidige indeling al heel prettig. Wil je in de toekomst meer slaapkamers of meer leefruimte creëren, dan laten de reeds gemaakte verbouwingsplannen zien welke mogelijkheden er zijn.

Met ca. 183 m² woonoppervlakte, ca. 680 m³ inhoud, een perceel van 433 m², een fijne tuin, een multifunctioneel bijgebouw én uitbreidingsmogelijkheden is dit vooral een huis dat zich kan aanpassen aan verschillende woonwensen en levensfases.

Een karakteristieke en sfeervolle woning op een fantastische plek, waar je vandaag heerlijk kunt wonen en morgen nog verder kunt dromen.

Kom vooral eens kijken voor een eerste indruk. Want de sfeer, het karakter en de mogelijkheden van deze woning ervaar je pas echt wanneer je er binnenstapt.

Een eventueel toekomstig energielabel is afhankelijk van de daadwerkelijk uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen en een nieuwe officiële energieprestatieberekening.

Laat u verrassen door deze unieke woning en ervaar zelf de bijzondere sfeer en mogelijkheden die deze plek te bieden heeft.

BEZICHTIGING PLANNEN ?

Dit is een uniek aanbod in Waalre. Benieuwd naar de mogelijkheden?

Plan snel een bezichtiging – wij laten je graag alle details ervaren. Bel ons op kantoor 040 – 223 09 16 of bel mobiel naar Jacqueline 06-51785520 of Erik 06-30399669

TER INFORMATIE:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom. Verkoper beroept zich ten allen tijde op het schriftelijkheidsvereiste bij de verkoop van zijn woning. Tevens is het bedrag voor een financieringsvoorbehoud wat in de koopovereenkomst opgenomen kan worden, niet hoger dan de vraagprijs van de woning.

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.

De brochure is samengesteld om je een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als een particuliere verkoper en een particuliere koper een 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Wanneer er onderhandelingen worden aangegaan met een professionele partij en er wordt een mondelinge overeenstemming bereikt, wordt eveneens vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

**Heeft u interesse in
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **040-2230916**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.koninginwilhelminalaan27.nl

Foto's

























































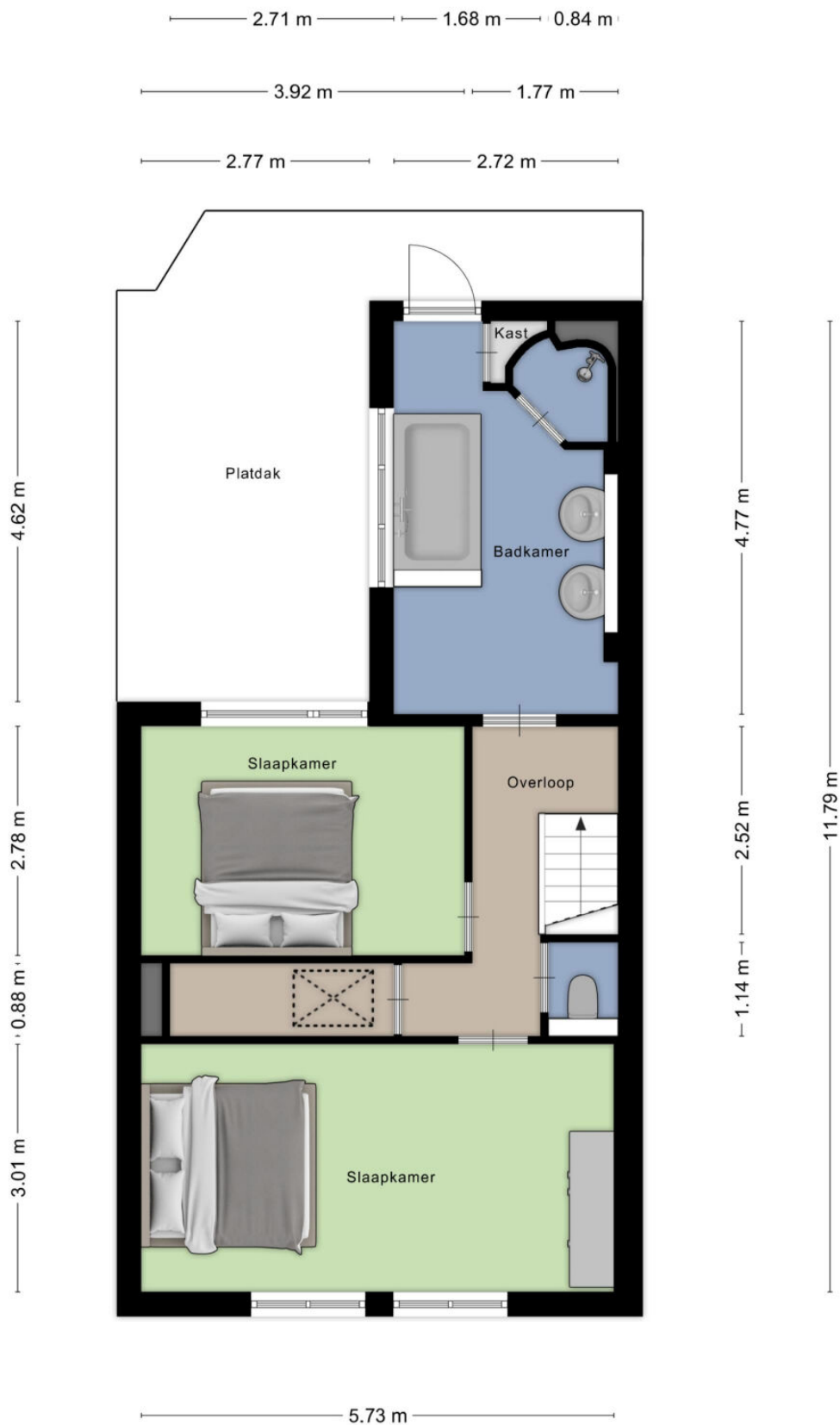
Plattegronden

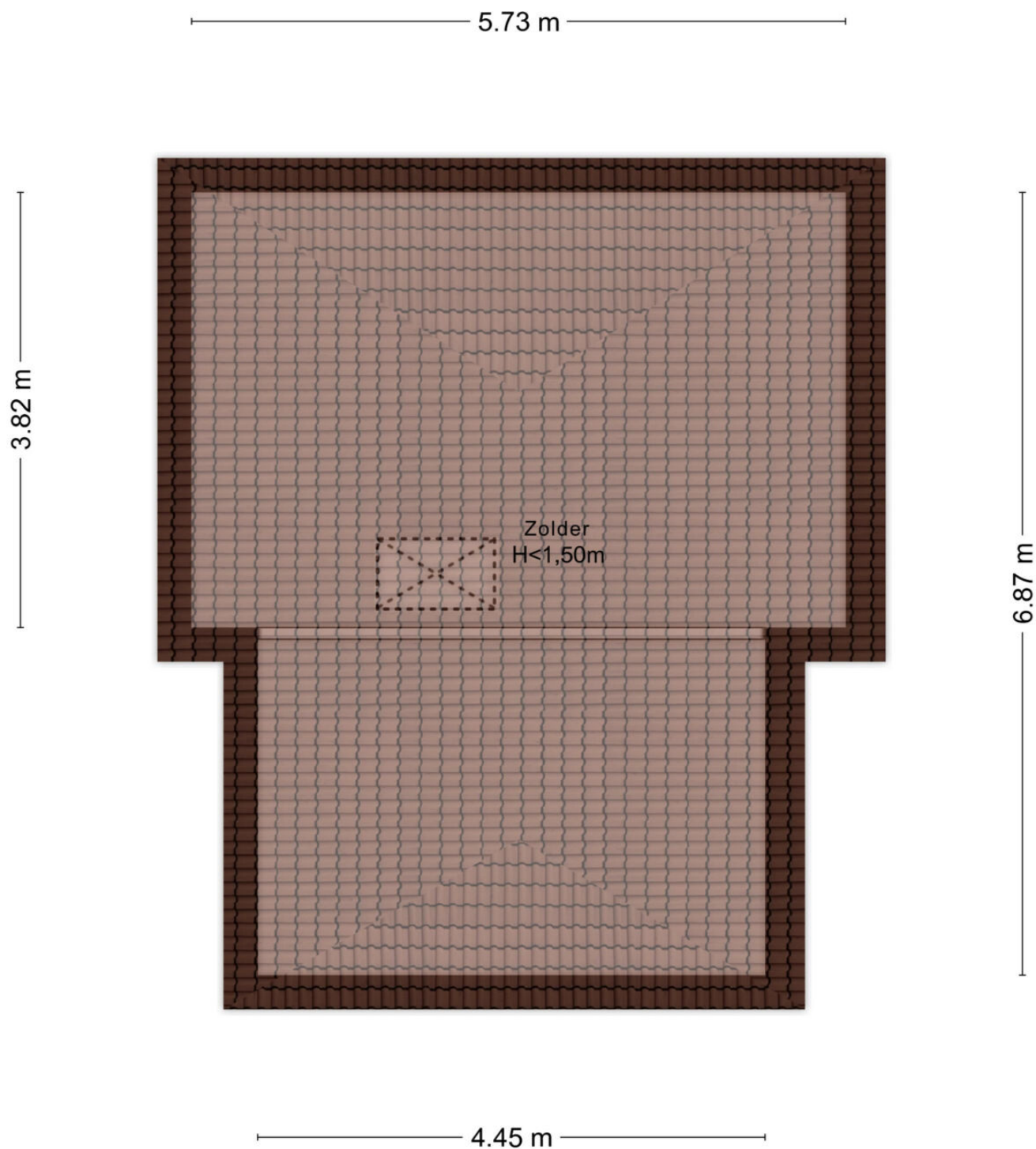


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2009 www.abdoor.nl

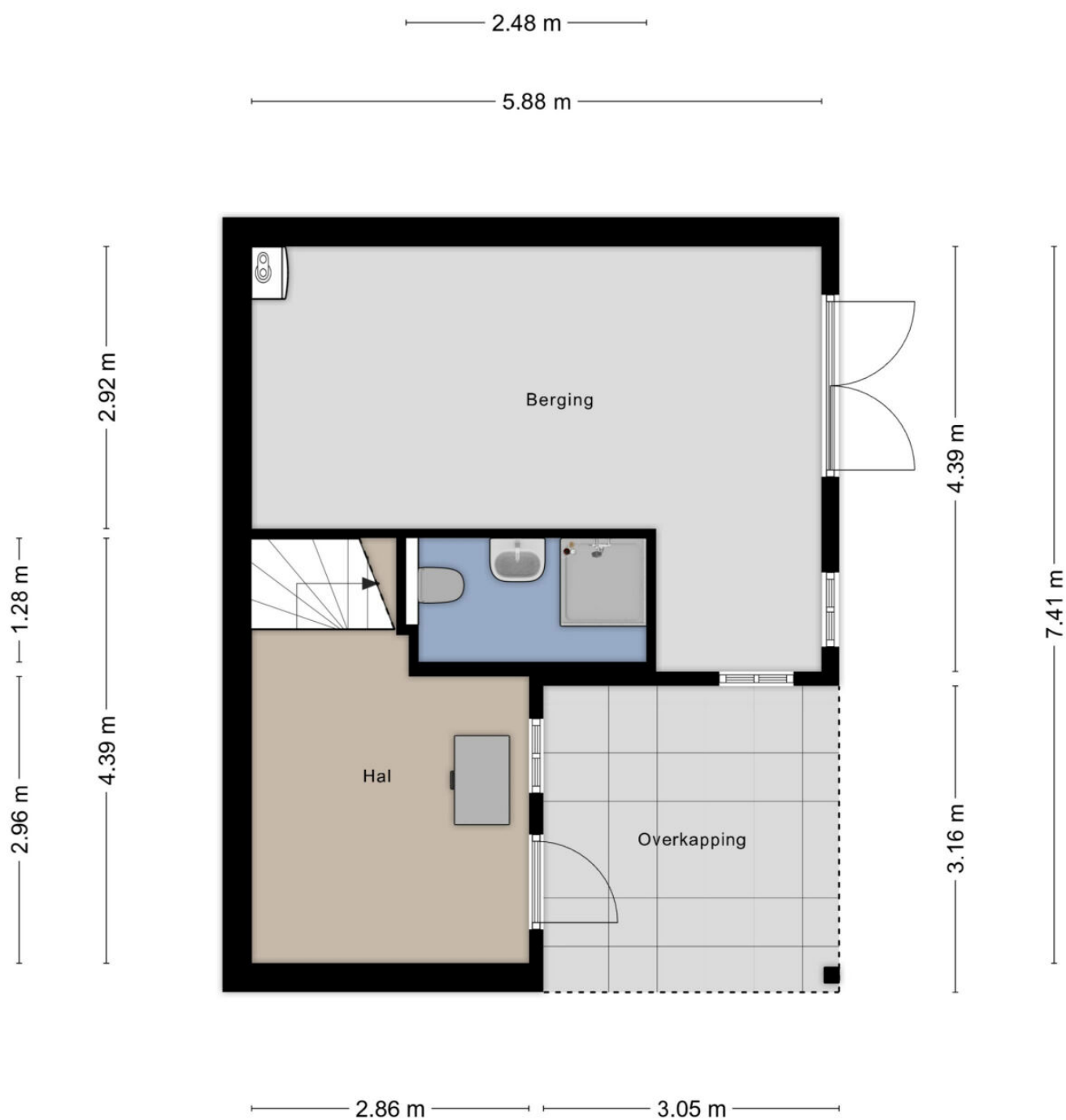


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

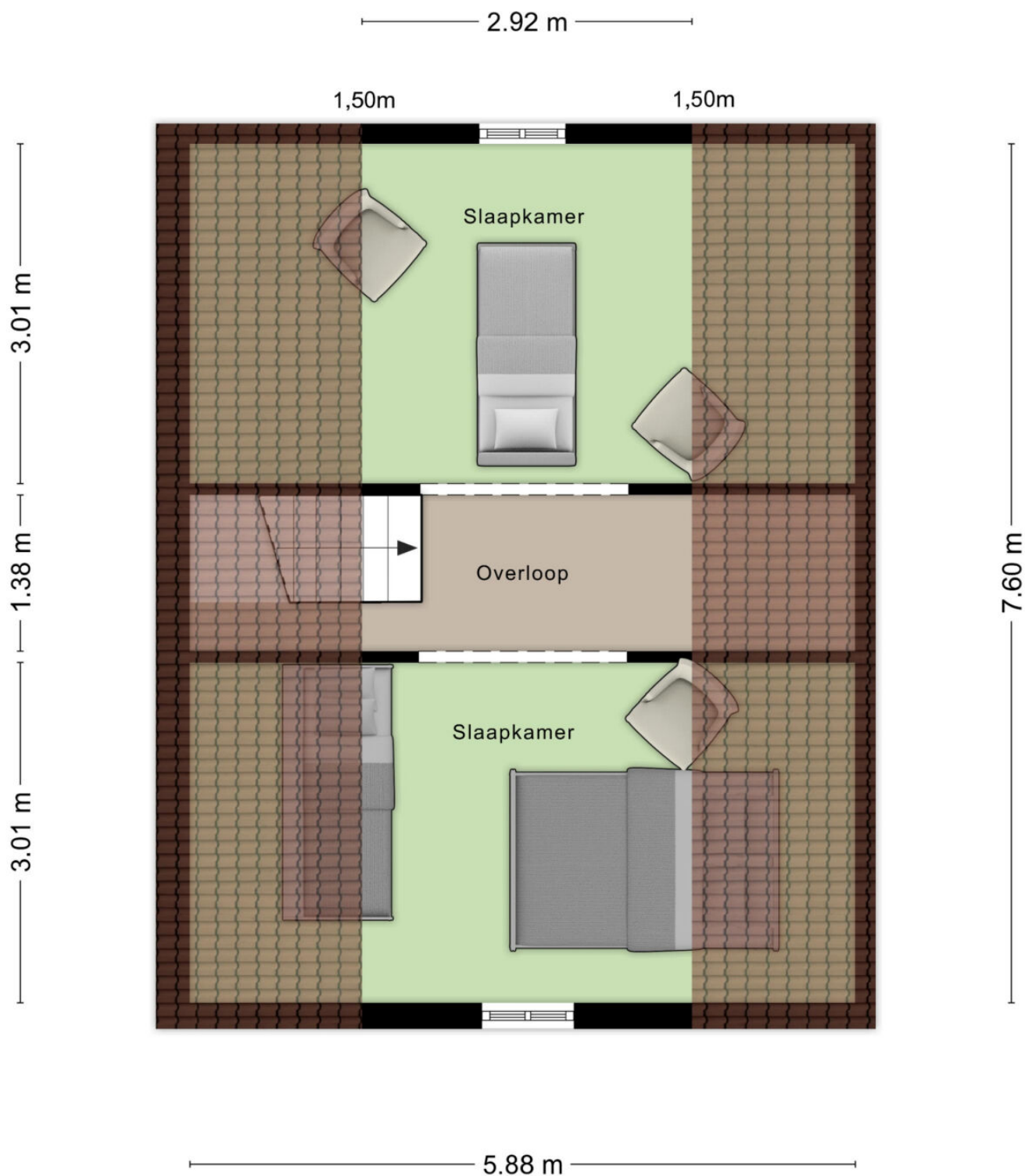




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

**Scan de QR-code
voor meer
informatie!**



www.coppelmannsmakelaardij.nl