Coppelmans
MAKELAARDIJ

Scan mij!



Offenbachlaan 4, 5583 ZJ,
Waalre

€ 650.000,- k.k.



Soort woning	**Eengezinswoning**	Energielabel	**B**
Woonoppervlakte	**144 m²**	Kamers	**6**

Meer weten over deze woning?

www.offenbachlaan4.nl

Coppelmans MAKELAARDIJ

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1983
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	144 m²
Inhoud	560 m³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Garage	Inpandig
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Tv kabel
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Aalst (n.b.)
Sectie	C
Perceelnummer	1429
Perceeloppervlakte	279 m²



Omschrijving

RUIMTE, RUST EN VOLOP WOONPLEZIER OP EEN HEERLIJKE PLEK IN EKENROOI !

Een fijne gezinswoning op een plek waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen!

In de geliefde en bijzonder kindvriendelijke woonwijk Ekenrooi, aan een rustige, doodlopende straat, ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met uitgebouwde woonkamer, drie royale slaapkamers, inpandige garage, bijkeuken, ruime oprit en een fijne achtertuin.
Een woning met een hele fijne basis en indeling, die de ideale kans biedt om door middel van modernisering geheel naar eigen wens en smaak te worden ingericht tot jouw droomhuis.
De rustige ligging aan een pleintje, de praktische indeling en de royale leefruimtes maken dit tot een bijzonder prettig familiehuis.
Bovendien woon je hier op korte afstand van winkelcentrum Den Hof, scholen, sportvoorzieningen, de High Tech Campus, ASML en diverse uitvalswegen. Een ideale combinatie van rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

BEGANE GROND - VERRASSEND VEEL LEEFRUIMTE !
Via de ruime oprit bereik je de overdekte entree van de woning.

De ontvangsthal biedt toegang tot de toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, de meterkast met glasvezelaansluiting, een garderobegedeelte, de inpandige garage en de trapopgang naar de eerste verdieping.
De hal en woonkamer zijn voorzien van een fraaie eikenhouten vloer, die zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.

WONEN, KOKEN EN GENIETEN
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, met een prettig uitzicht over het rustige pleintje. De keuken is voorzien van een tegelvloer en een praktische hoekopstelling met een granieten aanrechtblad.
De keuken beschikt over een vierpits gaskookplateau, een uitschuifbare afzuigkap, een spoelbak met mengkraan, een oven, koelkast, diepvriezer en volop bergruimte in de onder- en bovenkasten.

Centraal in de woning bevindt zich het eetkamergedeelte, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel. Daarnaast is er een extra hoek die zich uitstekend leent voor een thuiswerkplek, speelhoek of gezellige leesruimte.

EEN HEERLIJK UITGEBOUWDE WOONKAMER
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een bijzonder royale en lichte leefruimte is ontstaan. Hier bevindt zich het comfortabele zit- en loungegedeelte, met grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijn uitzicht op de achtertuin.

De openslaande tuindeuren verbinden de woonkamer op natuurlijke wijze met het terras en de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en worden binnen en buiten één geheel.
Een heerlijke plek om samen te komen, te ontspannen en te genieten van het gezinsleven.

ACHTERTUIN - GROEN, PRIVACY EN GENIETEN
De achtertuin beschikt over een royaal zonneterras en groene borders met volwassen beplanting.
Er is volop ruimte voor een gezellige tuinset, een lange zomeravond met vrienden of gewoon een ontspannen moment in de buitenlucht.

Vanuit de tuin is bovendien de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden.

GARAGE EN BERGING - PRAKTISCH EN FUNCTIONEEL
De inpandige garage is rechtstreeks vanuit de ontvangsthal bereikbaar en beschikt over een kanteldeur met geïntegreerde loopdeur naar de oprit.

Vanuit de garage is tevens de aangrenzende bijkeuken toegankelijk.
Deze praktische combinatie biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen en het uitvoeren van de dagelijkse huishoudelijke werkzaamheden.

De ruime oprit zorgt daarnaast voor comfortabele parkeergelegenheid op eigen terrein.

EERSTE VERDIEPING - TWEE ROYALE SLAAPKAMERS EN EEN COMPLETE BADKAMER
De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Oorspronkelijk waren er op deze verdieping drie slaapkamers aanwezig. Door het samenvoegen van twee kamers is een bijzonder royale hoofdslaapkamer ontstaan.

SLAAPKAMER 1 - ACHTERZIJDE
Deze royale slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke slaapkamers.
De kamer is voorzien van vloerbedekking en beschikt over twee grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval.

SLAAPKAMER 2 - VOORZIJDE
De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is eveneens voorzien van vloerbedekking.
Daarnaast beschikt deze kamer over een vaste wastafel.

BADKAMER
De geheel betegelde badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is compleet ingericht met:
- Ligbad
- Separate douchecabine
- Vaste wastafel
- Toilet
- Designradiator

TWEEDE VERDIEPING - VERRASSEND RUIME ZOLDERVERDIEPING
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

De voorzolder biedt aan beide zijden praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken. In een van deze bergruimtes bevindt zich de cv-installatie, een **Vaillant ecoTEC plus uit 2022**.

SLAAPKAMER 3 - ROYALE ZOLDERKAMER
De derde slaapkamer is een verrassend ruime zolderkamer met vloerbedekking en een dakkapel aan de achterzijde.
Dankzij de dakkapel beschikt deze kamer over extra licht en bruikbare ruimte. Ook hier is volop bergruimte aanwezig onder de schuine dakvlakken.

Een heerlijke kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer voor een ouder kind, logeerkamer of comfortabele thuiswerkruimte.

WONEN IN EKENROOI - RUSTIG, GROEN EN CENTRAAL
Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ligging in de populaire woonwijk Ekenrooi in Waalre.

De Offenbachlaan is een rustige woonstraat en de woning ligt aan een doodlopend gedeelte, met uitzicht op een pleintje. Dat maakt de locatie bijzonder prettig voor gezinnen met kinderen.
Hier kunnen kinderen heerlijk buiten spelen, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de uitstekende bereikbaarheid en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

Winkelcentrum Den Hof, basisscholen, sportverenigingen en groene wandel- en fietsmogelijkheden bevinden zich in de omgeving.
Ook de ligging ten opzichte van de belangrijke werklocaties in de Brainportregio is ideaal. Zowel ASML als de High Tech Campus Eindhoven zijn goed bereikbaar. Daarnaast zijn Eindhoven, Valkenswaard, Veldhoven en de belangrijkste uitvalswegen eenvoudig te bereiken.

Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

BIJZONDERHEDEN
- Ruime twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk Ekenrooi
- Zeer kindvriendelijke ligging aan een rustige, doodlopende straat
- Modernisering: Koper dient rekening te houden met kosten voor modernisering / renovatie om de woning aan te passen aan de huidige eigentijdse woonwensen.
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Overdekte entree
- Uitgebouwde woonkamer met grote raampartijen
- Openslaande tuindeuren naar het terras en de achtertuin
- Fraaie eikenhouten vloer in de hal en woonkamer
- Halfopen keuken aan de voorzijde met uitzicht op het pleintje
- Extra ruimte voor een werkplek of speelhoek op de begane grond
- Drie royale slaapkamers, met mogelijkheid om de oorspronkelijke indeling van vier slaapkamers te herstellen
- Complete badkamer met ligbad en separate douche
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Veel praktische bergruimte
- Inpandige garage en aangrenzende bijkeuken
- Cv-ketel Vaillant EcoTEC plus, bouwjaar 2022
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Fijne achtertuin met royaal zonneterras en volwassen beplanting
- Centrale ligging nabij winkelcentrum Den Hof, ASML en de High Tech Campus
- Aanvaarding in overleg

EEN HEERLIJK HUIS OM THUIS TE KOMEN
Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie, met volop leefruimte en alle voorzieningen dichtbij?

Dan is Offenbachlaan 4 in Waalre absoluut een bezichtiging waard.
De uitgebouwde woonkamer, de royale slaapkamers, de praktische garage en de fijne tuin bieden alle ingrediënten voor jarenlang woonplezier.

Benieuwd geworden? Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning zo bijzonder maakt, 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

VERKOOPPROCEDURE:
Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Coppelmans Makelaardij. 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 nietig.
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal de koper een bankgarantie of waarborgsom storten in handen van de notaris (deze bedraagt 10% van de koopsom).

MEETINSTRUCTIE:
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.

AANSPRAKELIJKHEID:
De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Heeft u interesse in de woning?

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

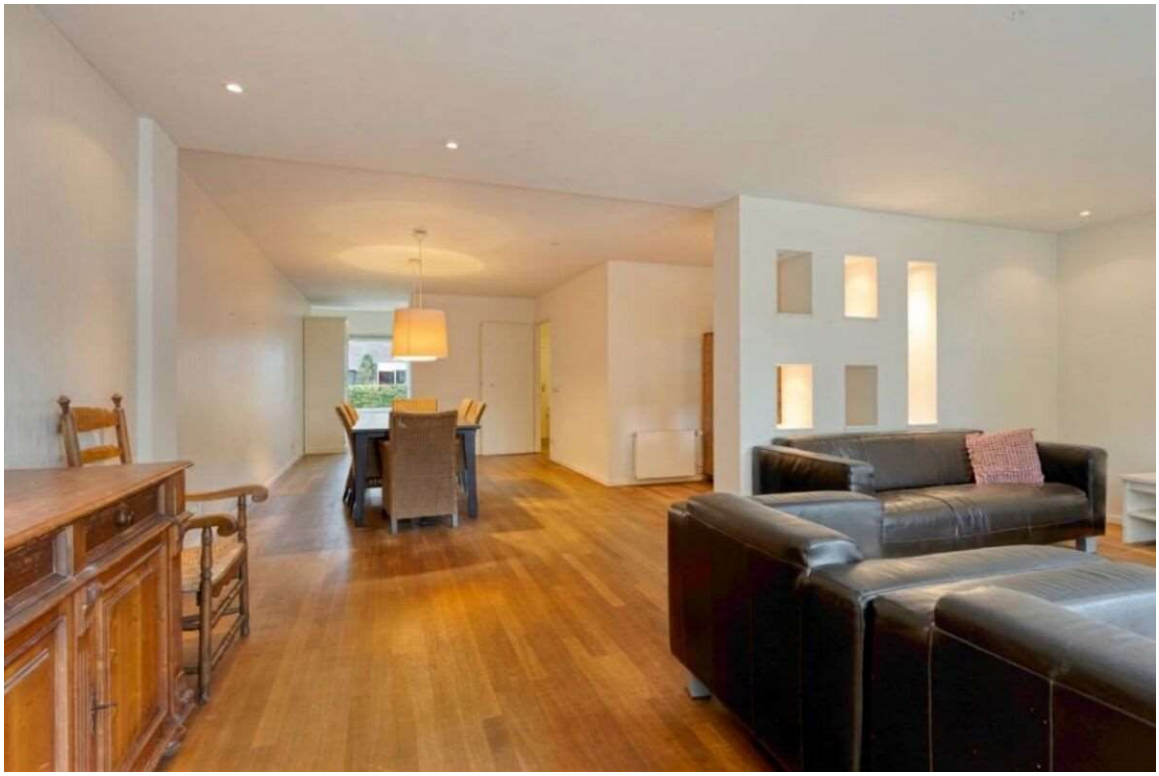
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.offenbachlaan4.nl

Foto's



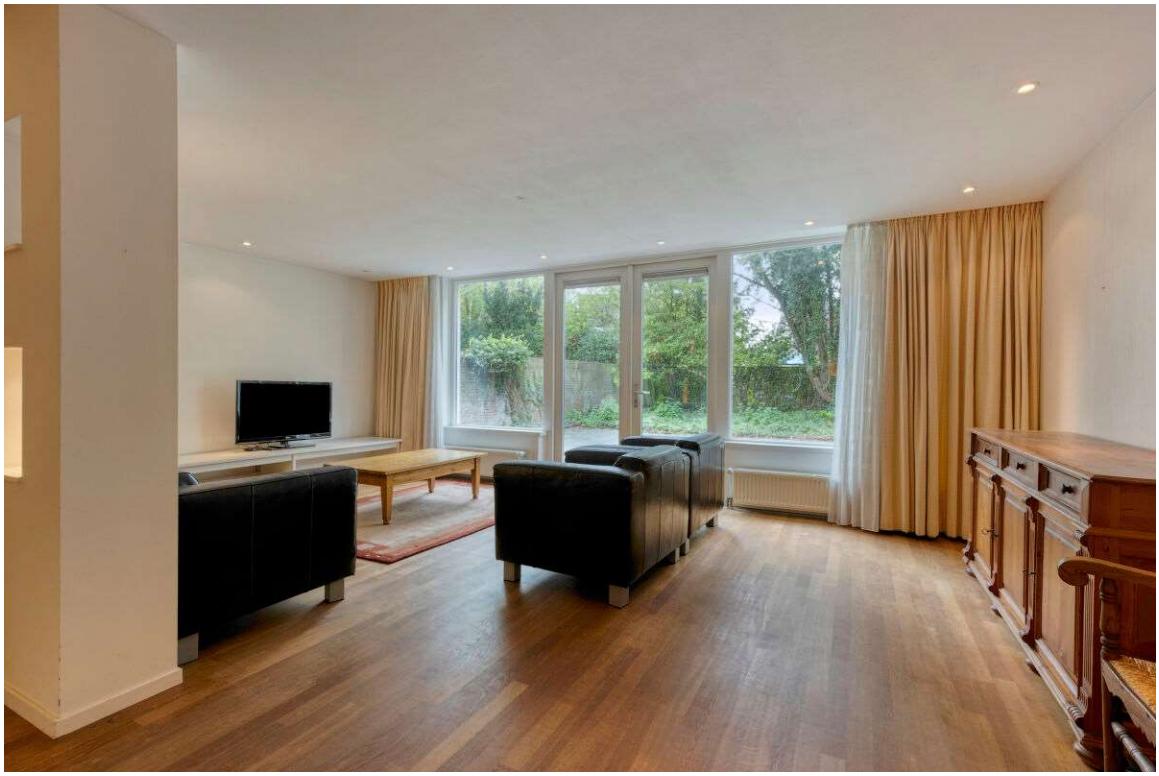


Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



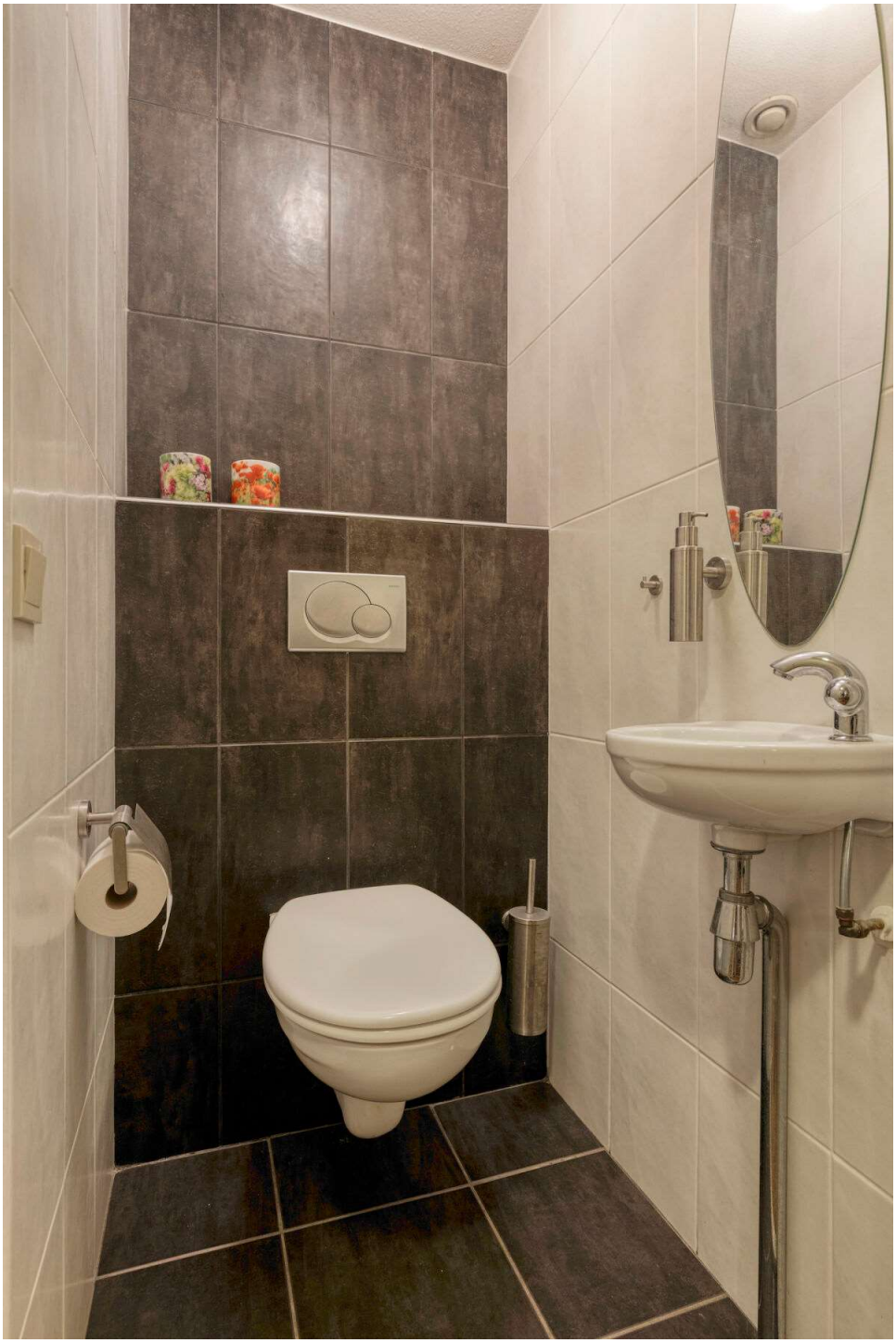


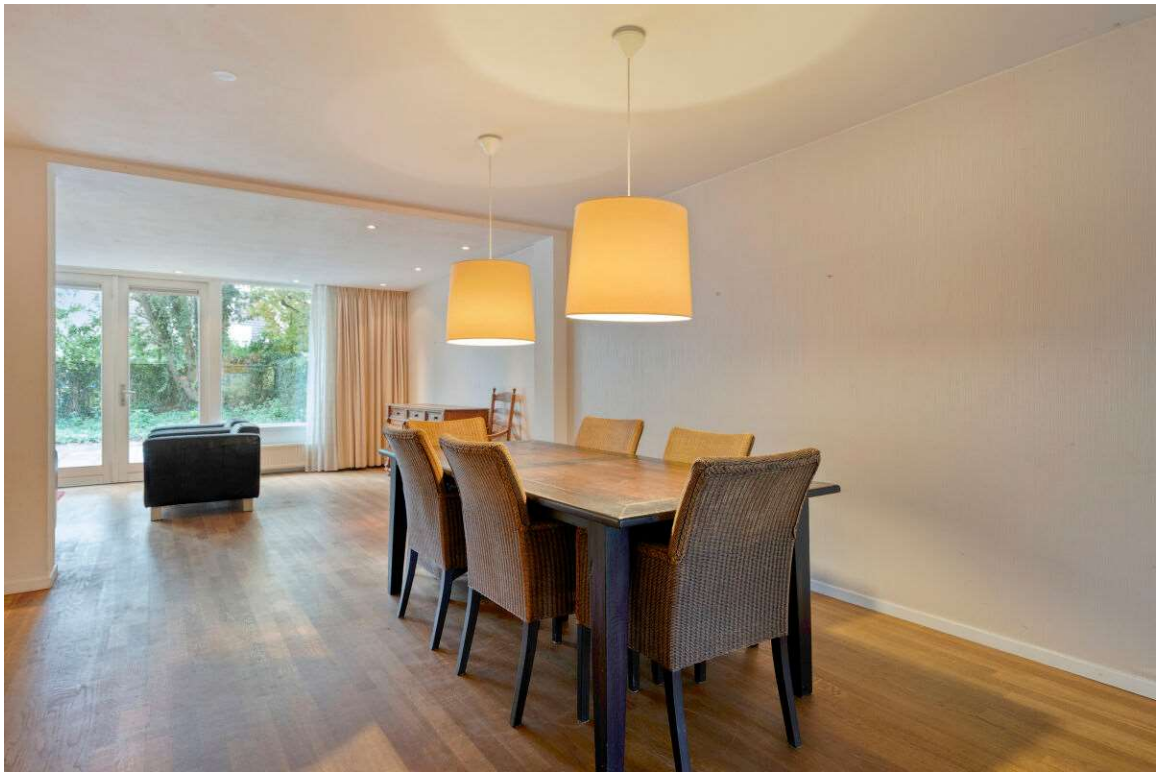
Coppelmans
MAKELAARDIJ

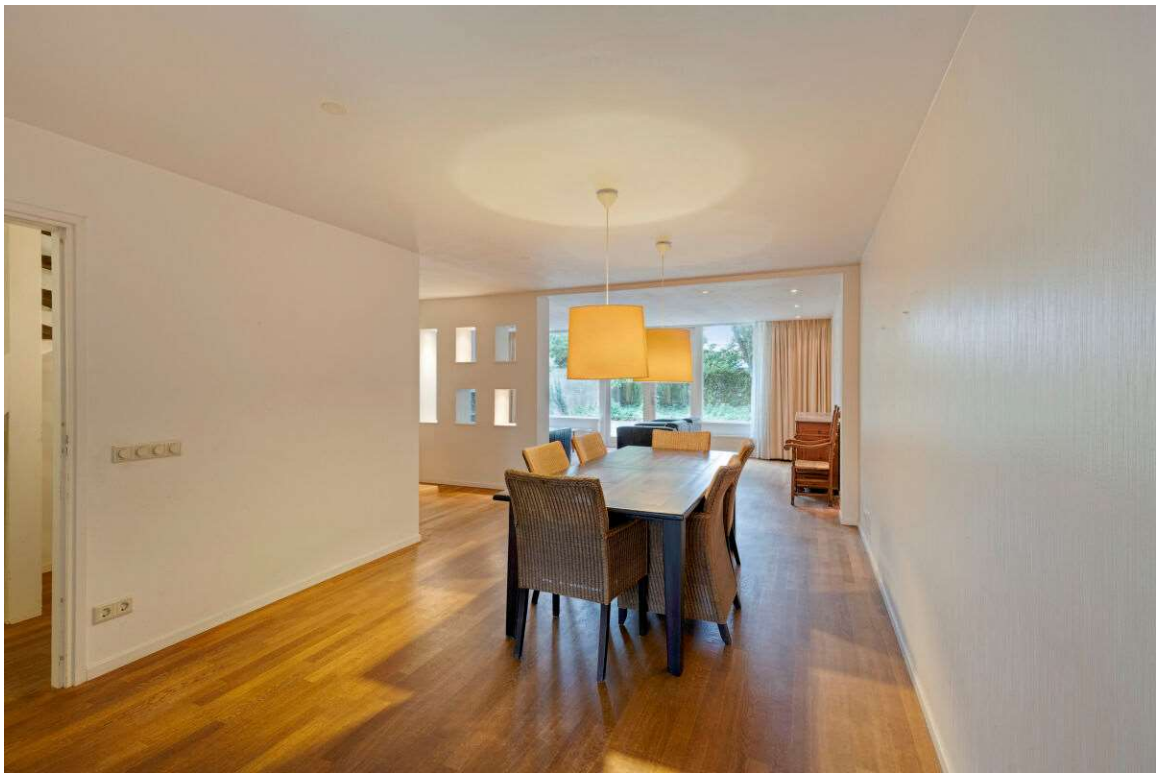












Coppelmans
MAKELAARDIJ





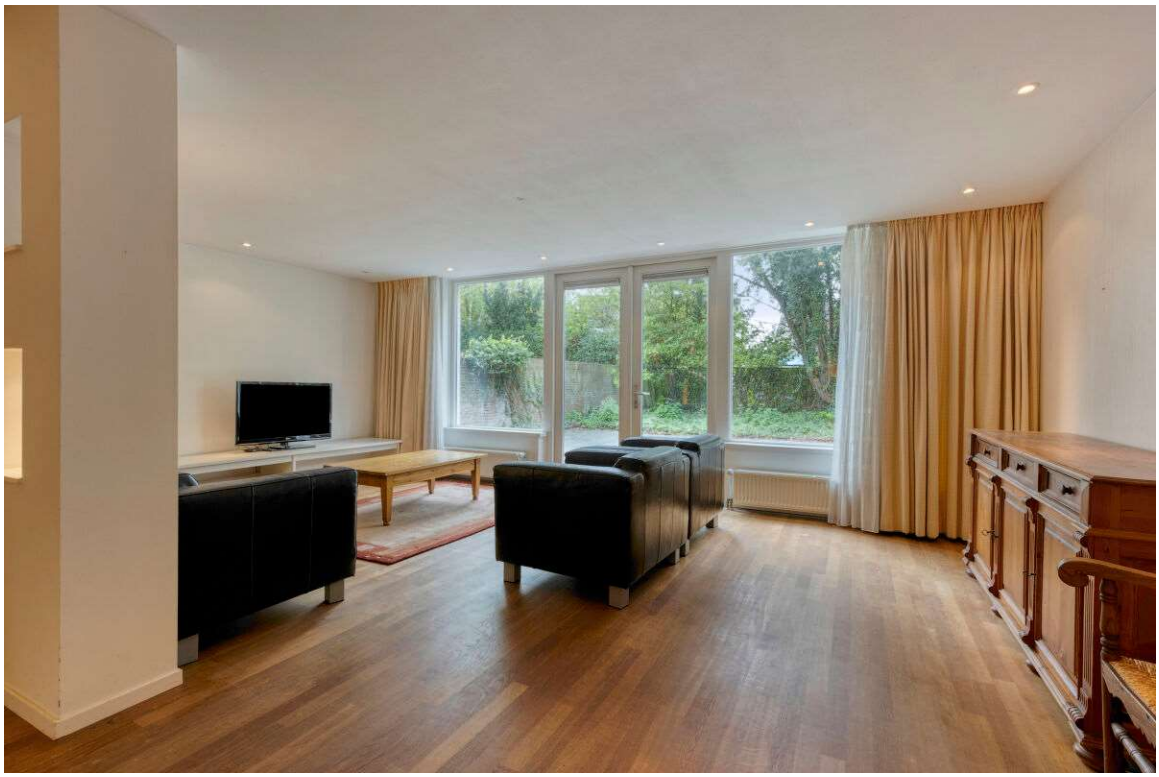
Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





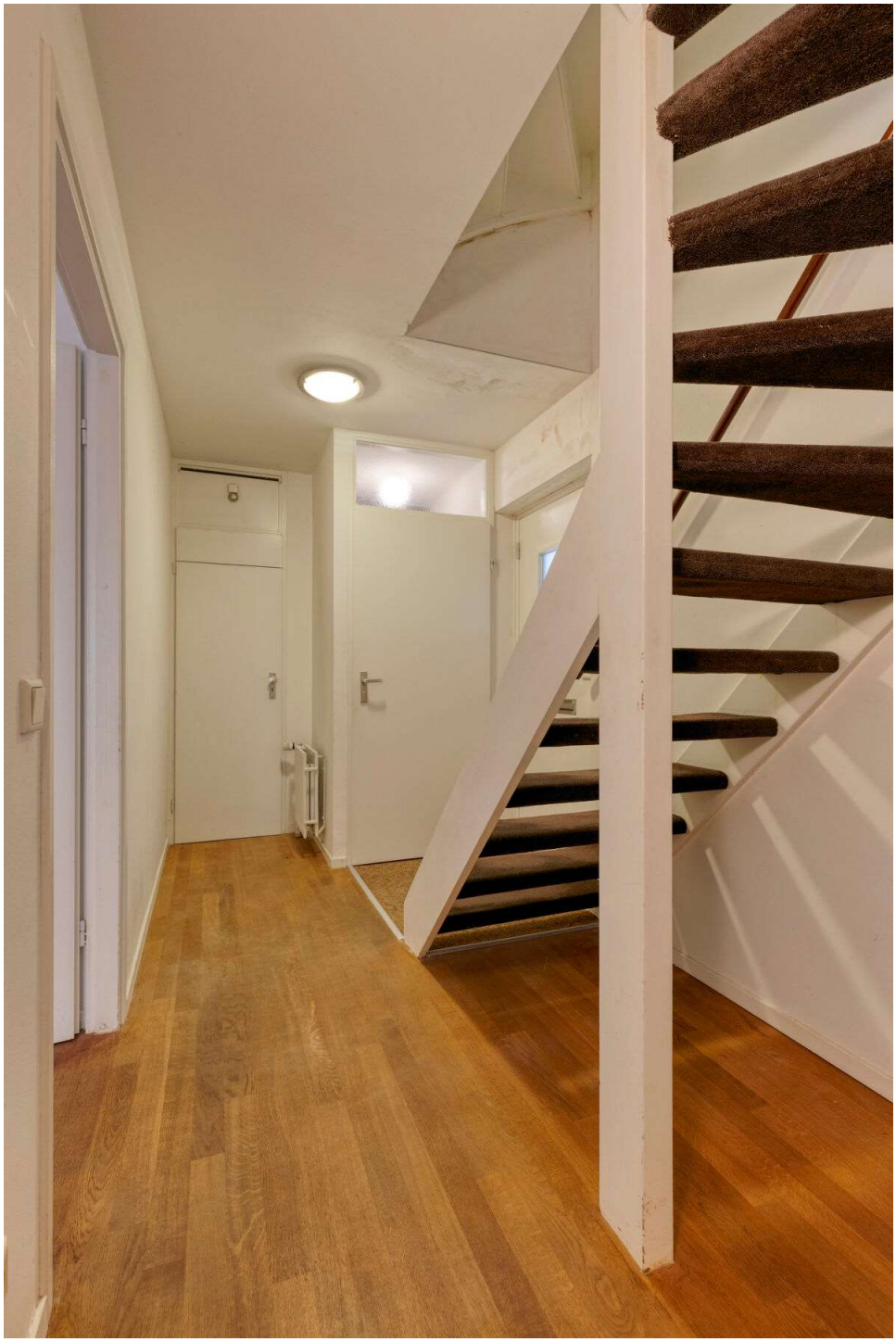
Coppelmans
MAKELAARDIJ







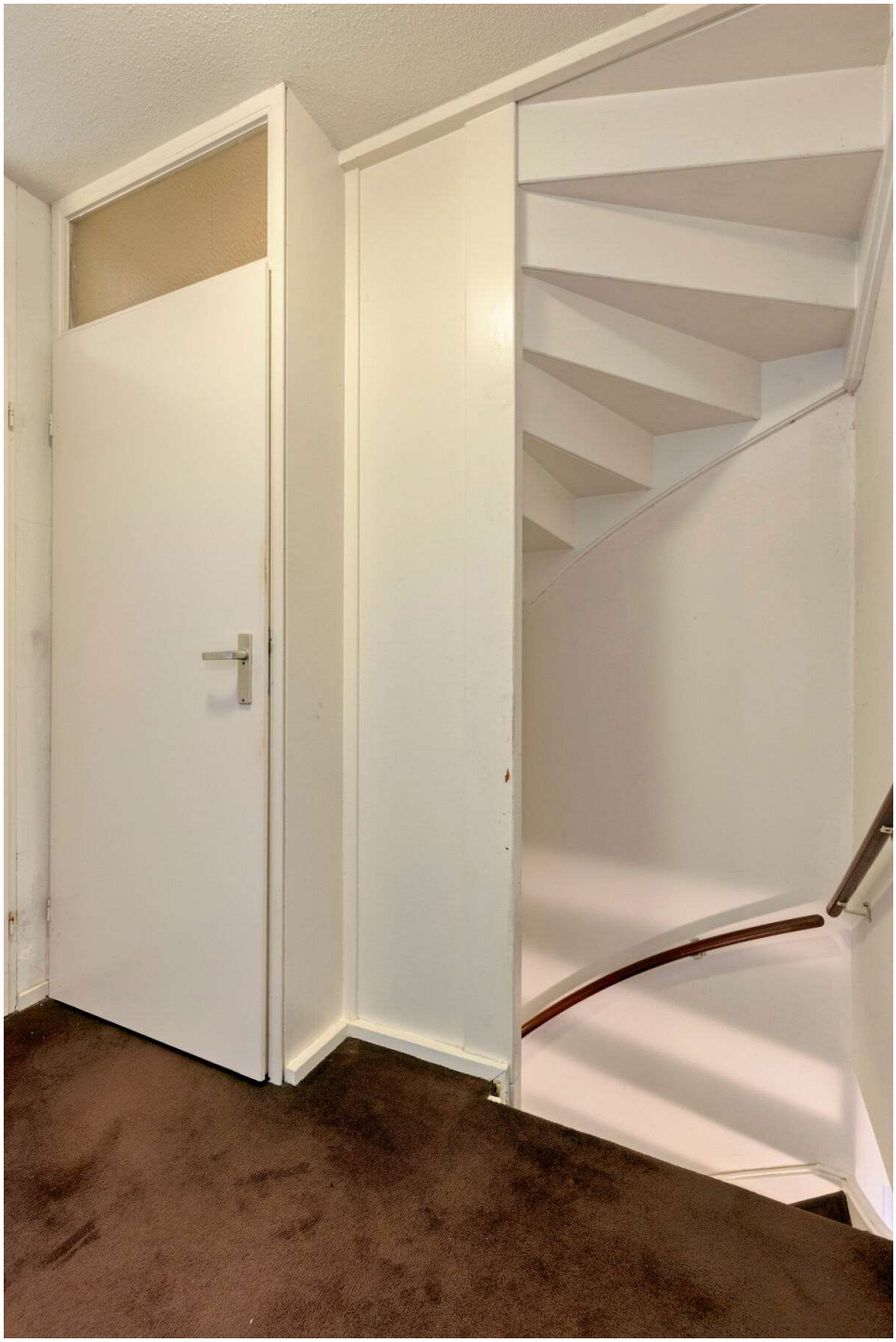








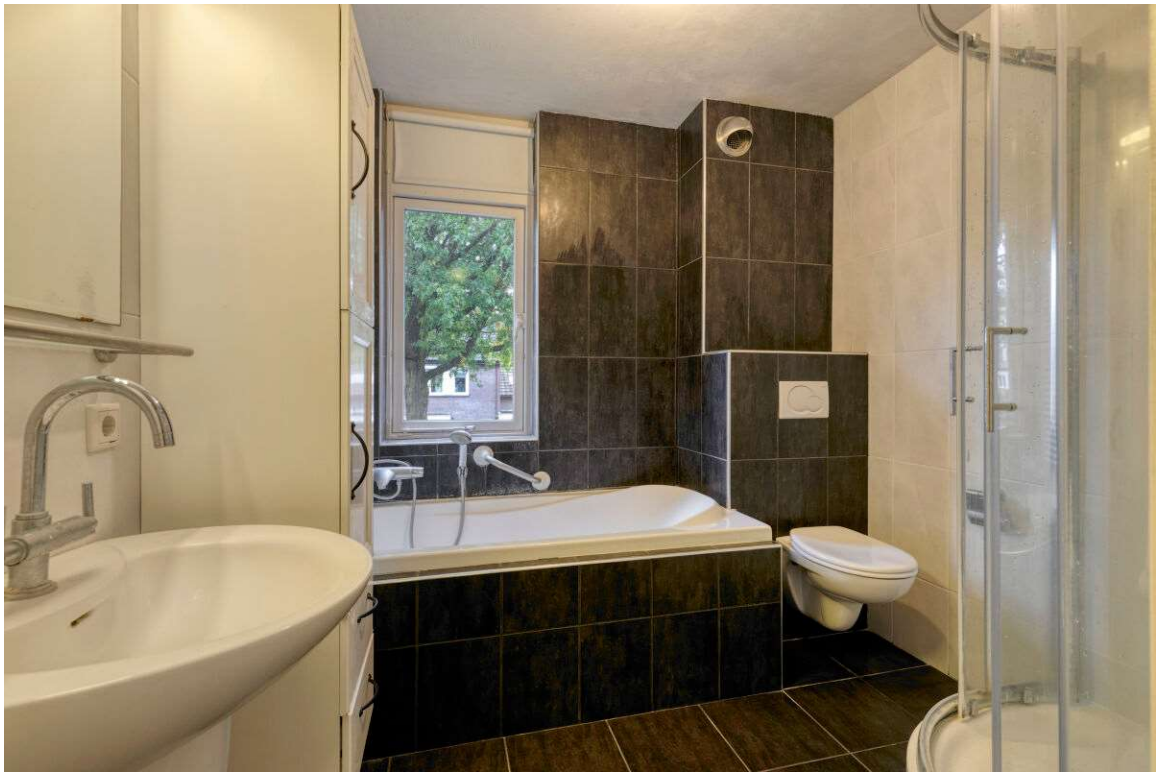


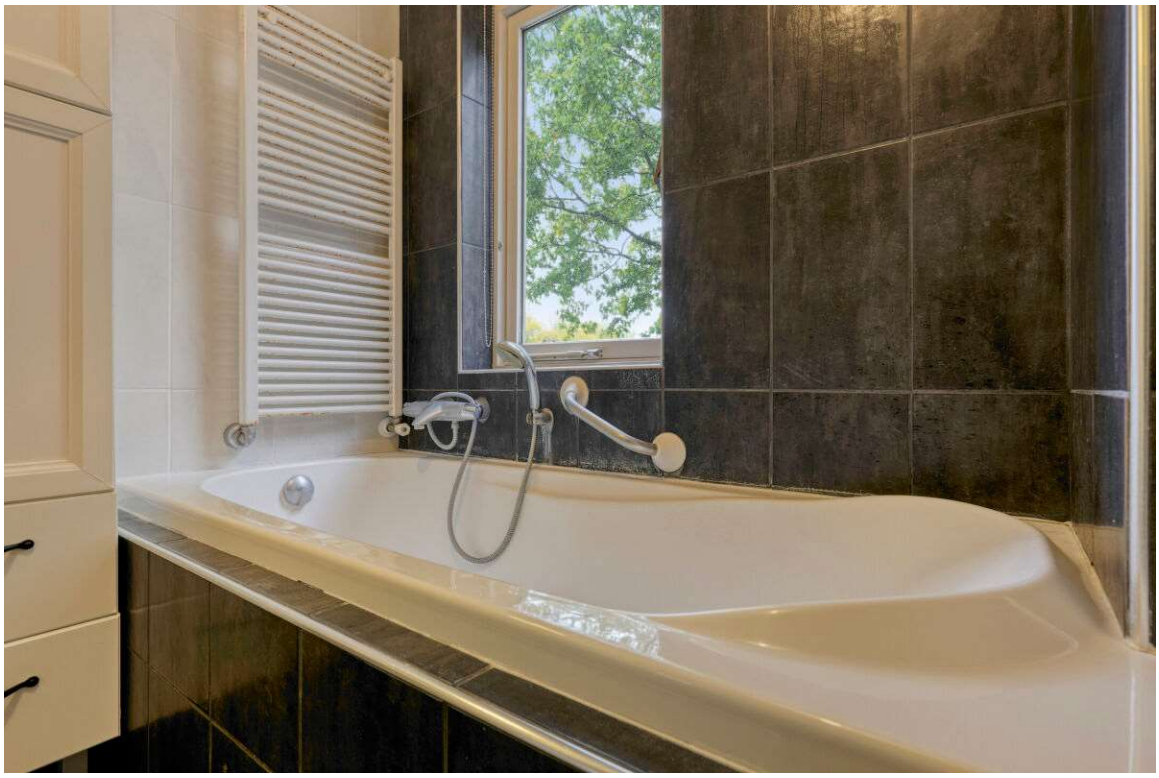
























Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Plattegronden



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

Coppelmans
MAKELAARDIJ



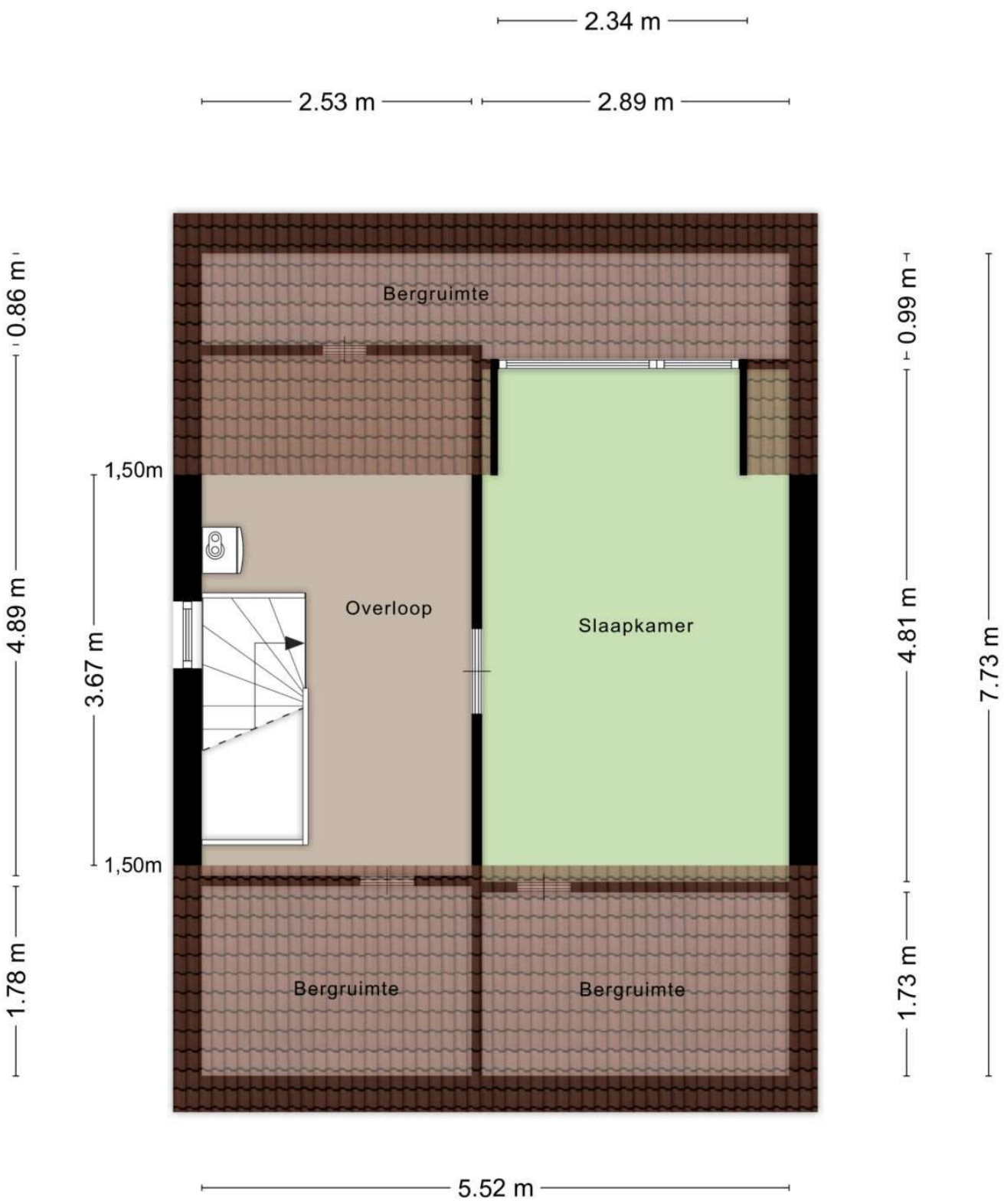
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Coppelmans
MAKELAARDIJ



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

Coppelmans
MAKELAARDIJ



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers				X
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- Losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails				X
- Gordijnen				X
- Overgordijnen				X
- Vitrages				X
- Rolgordijnen				X
- Lamellen				X
- Jaloezieen				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking				X
- Parketvloer				X
- Houten vloer(delen)				X
- Laminaat				X

- Plavuizen	X
-	X
-	X
(voorzet) openhaard met toebehoren	X
Allesbrander	X
Houtkachel	X
(gas)kachels	X
Designradiator(en)	X
Radiatorafwerking	X
Overige, te weten:	
- Spiegelwanden	X
- Schilderij ophangsysteem	X
-	X
-	X
-	X
-	X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	
- Kookplaat	X
- (gas) fornuis	X
- Afzuigkap	X
- Magnetron	X
- Oven	X
- Combi-oven/combimagnetron	X
- Koelkast	X
- Vriezer	X
- Koel-vriescombinatie	X
- Vaatwasser	X
- Quooker	X

- Koffiezetapparaat	X
-	X
-	X
Keukenaccessoires, te weten:	
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:	
- Toilet	X
- Toiletrolhouder	X
- Toiletborstel(houder)	X
- Fontein	X
-	X
-	X
Badkamer met de volgende toebehoren:	
- Ligbad	X
- Jacuzzi/whirlpool	X
- Douche (cabine/scherm)	X
- Stoomdouche (cabine)	X
- Wastafel	X
- Wastafelmeubel	X
- Planchet	X
- Toiletkast	X
- Toilet	X

- Toiletrolhouder	X
- Toiletborstel(houder)	X
-	X
-	X
Sauna met toebehoren	X
	X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	X
Brievenbus	X
Kluis	X
(voordeur)bel	X
Alarminstallatie	X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Warmwatervoorziening, te weten:	
- Cv-installatie	X
- Boiler	X
- Geiser	X
-	X
-	X
-	X
Screens	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
	X
	X
	X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	
-	X
-	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Oplaadpunt elektrische auto	X
	X
	X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X
	X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
	X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
(broei)kas	X
	X
	X

Overig

Overige tuin, te weten:	
- (sier)hek	X
- Vlaggenmast(houder)	X
-	X
-	X

Overig

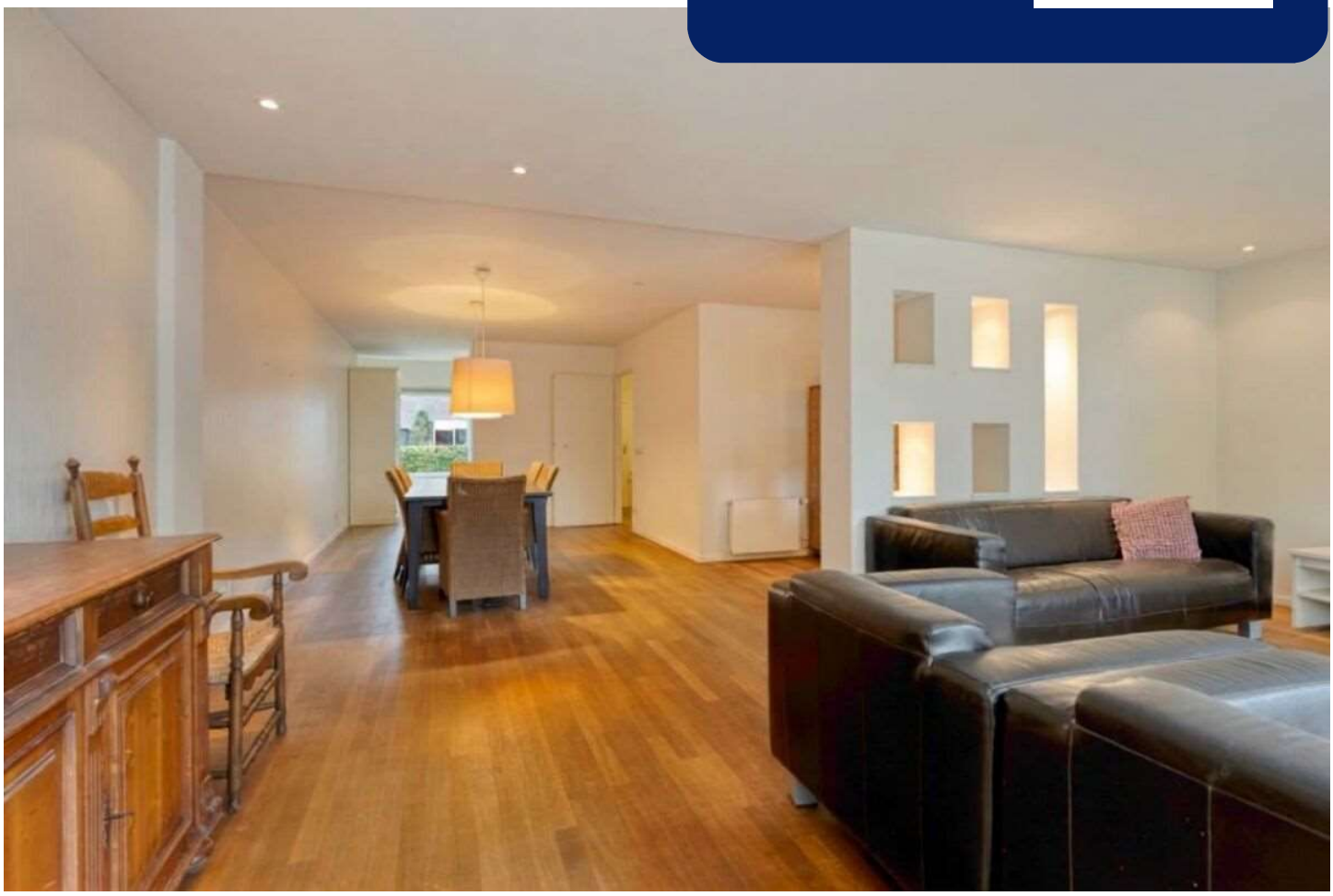
	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Coppelmans
MAKELAARDIJ

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.coppelmansmakelaardij.nl