Coppelmans
MAKELAARDIJ

Scan mij!



Heistraat 25, 5581 VW, Waalre

€ 1.195.000,- k.k.



Soort woning	**Villa**	Energielabel	**A++**
Woonoppervlakte	**194 m²**	Kamers	**9**

Meer weten over deze woning?

www.heistraat25.nl

Coppelmans MAKELAARDIJ

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2014
Soort woning	Villa
Soort bouw	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	194 m²
Inhoud	811 m³
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geisoleerd
Verwarming	Cv ketel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Garage	Aangebouwd steen, Parkeerplaats
Soort dak	Schilddak

Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Tv kabel, Zwembad, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Waalre
Sectie	A
Perceelnummer	5690
Perceeloppervlakte	447 m²



Omschrijving

EXCLUSIEF WONEN IN HOOGH WAALRE !

Wegens omstandigheden aan de kopers zijde komt deze fantastische woning onverwacht weer beschikbaar !

EEN BIJZONDER THUIS WAAR LUXE, RUIMTE EN LEVENSGENOT SAMENKOMEN!
Sommige huizen hebben het allemaal. Een prachtige uitstraling, een warm interieur, een heerlijke tuin met verwarmd zwembad én de natuur letterlijk om de hoek. Welkom aan de Heistraat 25 in Waalre!

Aan een van de mooiste, groene lanen van het geliefde Hoogh Waalre staat dit indrukwekkende vrijstaande herenhuis. Een woning waar stijl, comfort en duurzaamheid op een prachtige manier samenkomen. Met circa 194 m^2 woonoppervlakte, een perceel van 447 m^2, vier royale slaapkamers, een luxueuze leefkeuken en een onder architectuur aangelegde tuin met verwarmd zwembad is dit een plek waar het iedere dag een beetje als vakantie voelt.

Wat deze woning zo bijzonder maakt? De fijne sfeer, de royale vertrekken met hoge plafonds, de hoogwaardige maatwerkafwerking en de prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Of je nu samen uitgebreid wilt tafelen, met vrienden wilt genieten van een goed glas wijn, een rustige plek zoekt om je terug te trekken of op een zomerse dag een verfrissende duik wilt nemen: hier kan het allemaal.

En met energielabel A++, zonnepanelen, een hybride warmtepomp en uitstekende isolatie is ook aan duurzaam en toekomstgericht wonen gedacht.

Hier hoef je niet meer te verbouwen of te dromen over hoe het zou kunnen worden. Hier kun je direct beginnen met genieten!

WONEN OP EEN TOPLOCATIE, MET DE NATUUR ALS BUUR
Hoogh Waalre staat bekend om zijn prachtige lanen, royale woningen, groene karakter en aangename woonomgeving. De Heistraat is zo'n straat waar je graag thuiskomt: rustig, stijlvol en omgeven door groen.

Op slechts enkele minuten wandelen liggen de bossen en het geliefde 't Gat van Waalre. Een heerlijke omgeving voor een ochtendwandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen wandeling na het avondeten.

Ook het gezellige Waalre-Dorp, met zijn winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, ligt binnen handbereik.

De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. ASML, de High Tech Campus Eindhoven en het Máxima Medisch Centrum bevinden zich op korte rijafstand. Ook Eindhoven is eenvoudig bereikbaar en binnen circa tien autominuten bereik je de A2 en A67.

De rust van het groen, de luxe van ruimte en de dynamiek van Brainport Eindhoven binnen handbereik. Een combinatie die je niet vaak tegenkomt.

BEGANE GROND – EEN HEERLIJKE PLEK OM SAMEN TE LEVEN
Bij binnenkomst voel je direct dat dit geen doorsnee woning is. De royale ontvangsthal, de zichtlijnen richting het eetgedeelte en de sfeervolle afwerking geven meteen een gevoel van ruimte en elegantie.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming. Vanuit de hal zijn de meterkast en de ruime, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje bereikbaar.

Wat deze woonverdieping bijzonder aantrekkelijk maakt, is de indeling in drie leefgedeelten die op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn: een sfeervolle lounge aan de voorzijde, een royaal eetgedeelte centraal in de woning en een fantastische leefkeuken aan de tuinzijde.

EEN LOUNGE OM HEERLIJK TOT RUST TE KOMEN
Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle lounge, een heerlijke plek om je even terug te trekken met een goed boek of om samen te genieten van een mooie film.

Het fraaie maatwerk wandmeubel geeft deze ruimte een exclusieve uitstraling. Dankzij de glazen deuren kan de lounge desgewenst worden afgesloten, zonder dat het gevoel van licht en verbinding verloren gaat.

Bovendien zijn een rookkanaal en gasaansluiting aanwezig, waardoor het realiseren van een open haard tot de mogelijkheden behoort.

TAFELEN, VERBINDEN EN GENIETEN
Centraal in de woning ligt het royale eetgedeelte. Een prachtige plek voor lange diners, feestelijke avonden en gezellige momenten met familie en vrienden.

De openslaande tuindeuren geven direct toegang tot het zijterras, waar je in alle rust kunt genieten van de ochtendzon.

De hoge plafonds, de open verbinding met de overige leefruimten en het contact met de tuin zorgen voor een bijzonder aangename sfeer.

DE LEEFKEUKEN – HET KLOPPEND HART VAN HET HUIS
En dan de keuken... Wat een heerlijke plek!

Deze exclusieve SieMatic leefkeuken is een echte blikvanger. Een perfecte combinatie van prachtig design, hoogwaardige materialen en professioneel kookcomfort.

De keuken is rijk uitgerust met hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur, waaronder een oven/magnetron, combi-stoomoven, inductiekookplaat met RVS-afzuigkap, royale koelkast, vriezer, vaatwasser en een wijnklimaatkast. Uiteraard ontbreekt ook de Quooker niet.

Maar wat deze keuken werkelijk bijzonder maakt, is de sfeer.
De gezellige vaste zitbank met praktische lades vormt een heerlijke plek voor een eerste kop koffie, een ontspannen aperitief of een goed gesprek terwijl er gekookt wordt.

Via de openslaande tuindeuren en de extra loopdeur wandel je zo naar buiten. Ook vanuit de keuken kijk je prachtig uit over het groen en de tuin.

Dit is geen keuken waar alleen wordt gekookt. Dit is de plek waar het leven samenkomt.

BUITENLEVEN OP ZIJN MOOIST – EEN EIGEN VAKANTIEGEVOEL
Wie houdt van het buitenleven, zal direct verliefd worden op deze tuin.

De onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning is met veel gevoel voor sfeer, privacy en beleving ontworpen. Volwassen beplanting, prachtige groene borders en verschillende terrassen zorgen ervoor dat er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.

En dan het verwarmde zwembad!
Een heerlijke luxe die het buitenleven een extra dimensie geeft. Begin de dag met een frisse duik, geniet op warme zomerdagen met het gezin of nodig vrienden uit voor een ontspannen middag aan het water.

De tuin sluit op natuurlijke wijze aan op zowel de eetkamer als de leefkeuken, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.
Daarnaast beschikt het perceel over een ruime garage met aangrenzende berging, een praktische achterom met fraaie poort en een verzorgde voortuin.

Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor twee auto's en er is een oplaadpunt aanwezig.

Privacy, groen, rust en het comfort van een eigen zwembad. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van een privéresort, gewoon bij je eigen thuis.

EERSTE VERDIEPING – LUXE EN RUST IN IEDERE KAMER
Via de trap bereik je de ruime overloop, voorzien van een stijlvolle visgraat PVC-vloer.

Op deze verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. Alle kamers zijn met zorg afgewerkt en beschikken over hoogwaardige, op maat gemaakte inbouwkasten.

De sfeer doet denken aan die van een exclusief boutiquehotel: rustig, comfortabel en tot in detail verzorgd.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van comfortabele vloerbedekking, een royale kastenwand en een extra maatwerkkast achter het bed.
De tweede slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en beschikt eveneens over vloerbedekking en een fraaie inbouwkastenwand.
De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een stijlvolle visgraat PVC-vloer en een maatwerkkastenwand.

EEN BADKAMER MET WELLNESSGEVOEL
Ook de badkamer is een plaatje.

De exclusieve afwerking, het hoogwaardige sanitair en de ruimtelijke indeling creëren een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

De badkamer beschikt over een royaal ligbad, een ruime inloopdouche, een stijlvol badkamermeubel met twee kranen en een designradiator.

Op de overloop bevindt zich bovendien een separate, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje.

TWEEDE VERDIEPING – VERRASSEND VEEL EXTRA RUIMTE
Ook de tweede verdieping is volwaardig en bijzonder praktisch ingedeeld.

De gehele verdieping is voorzien van een PVC-vloer en beschikt over een royale vierde slaapkamer met maatwerkkastenwand.

Daarnaast bevindt zich hier een ruime multifunctionele kamer met kastenwand en wasvoorzieningen. Deze ruimte kan, afhankelijk van de woonwensen, uitstekend worden gebruikt als vijfde slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of een fijne eigen plek voor een opgroeiend kind.

Verder is er een separate technische ruimte met onder andere de hybride warmtepomp, cv-ketel, balansventilatiesysteem met warmteterugwinning en de omvormer voor de zonnepanelen.

De aanwezige airconditioning kan alle woonverdiepingen koelen, wat ook tijdens warme zomerdagen zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

BIJZONDERHEDEN DIE DEZE WONING ÉCHT BIJZONDER MAKEN
• Vrijstaand, stijlvol en instapklaar familieherenhuis op een prachtige locatie in Hoogh Waalre.
• Circa 194 m^2 woonoppervlakte op een perceel van 447 m^2.
• Hoogwaardige en exclusieve afwerking, met royale vertrekken en hoge plafonds.
• Vier ruime slaapkamers, met de mogelijkheid voor een vijfde.
• Prachtige leefruimten met afzonderlijke lounge, centraal eetgedeelte en luxe SieMatic leefkeuken.
• Hoogwaardige Miele-apparatuur, Quooker en wijnklimaatkast.
• Op maat gemaakte inbouwkasten in diverse vertrekken.
• Fraai aangelegde, privacyrijke tuin met meerdere terrassen en verwarmd zwembad.
• Ruime garage, berging en praktische achterom.
• Eigen oprit voor twee auto's en een oplaadpunt.
• Vloerverwarming op de gehele begane grond.
• Airconditioning met koelmogelijkheid op alle woonverdiepingen.
• Zonnepanelen, hybride warmtepomp, balansventilatie met warmteterugwinning en volledige hoogwaardige isolatie.
• Alarmsysteem aanwezig.
• Energielabel A++!
• Bossen en 't Gat van Waalre op loopafstand.
• Uitstekende ligging ten opzichte van Eindhoven, ASML, High Tech Campus Eindhoven, Máxima Medisch Centrum en de A2/A67.
• Aanvaarding in overleg.

KOM HET ZELF ERVAREN!
Een huis kun je op foto's bekijken en in woorden beschrijven. Maar sommige woningen moet je vooral zelf ervaren.

De rust van de omgeving. De sfeer van de leefruimten. De luxe van de prachtige keuken. Het uitzicht op de tuin en het heerlijke gevoel van een eigen zwembad.

Heistraat 25 is zo'n woning waar je bij binnenkomst al voelt: hier zou ik willen wonen.
Een bijzonder compleet familiehuis, waar alles met aandacht en gevoel voor kwaliteit is samengebracht. Een thuis om jarenlang van te genieten.

Wij nodigen je van harte uit om zelf de sfeer, de ruimte en het comfort van deze prachtige woning te komen beleven.

Plan een persoonlijke bezichtiging via Coppelmans Makelaardij. Kantoor: 040 – 223 09 16 Jacqueline: 06 – 5178 5520 Erik: 06 – 3039 9669

Heistraat 25, Waalre. Een exclusief thuis voor wie graag comfortabel woont én volop van het leven geniet.

Verkoopprocedure
Voor nadere informatie over deze woning of het plannen van een bezichtiging kun je contact opnemen met Coppelmans Makelaardij.
Een koopovereenkomst met een particuliere koper die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf komt pas tot stand nadat zowel koper als verkoper de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend (artikel 7:2 BW). Tot dat moment is er geen bindende koopovereenkomst.
Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen door koper zal in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom worden opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.

Meetinstructie NEN 2580
De woning is professioneel ingemeten volgens de Meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om op een eenduidige manier een indicatie van de gebruiksoppervlakte te geven. Verschillen in meetuitkomsten kunnen desondanks ontstaan door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Disclaimer
Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Coppelmans Makelaardij en verkoper zijn voor de juistheid van bepaalde gegevens mede afhankelijk van derden. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en oppervlakten zijn indicatief. De informatie is geheel vrijblijvend en dient uitsluitend als uitnodiging tot het doen van een bod of het aangaan van onderhandelingen.

Heeft u interesse in de woning?

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

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**: **www.heistraat25.nl**

Foto's





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



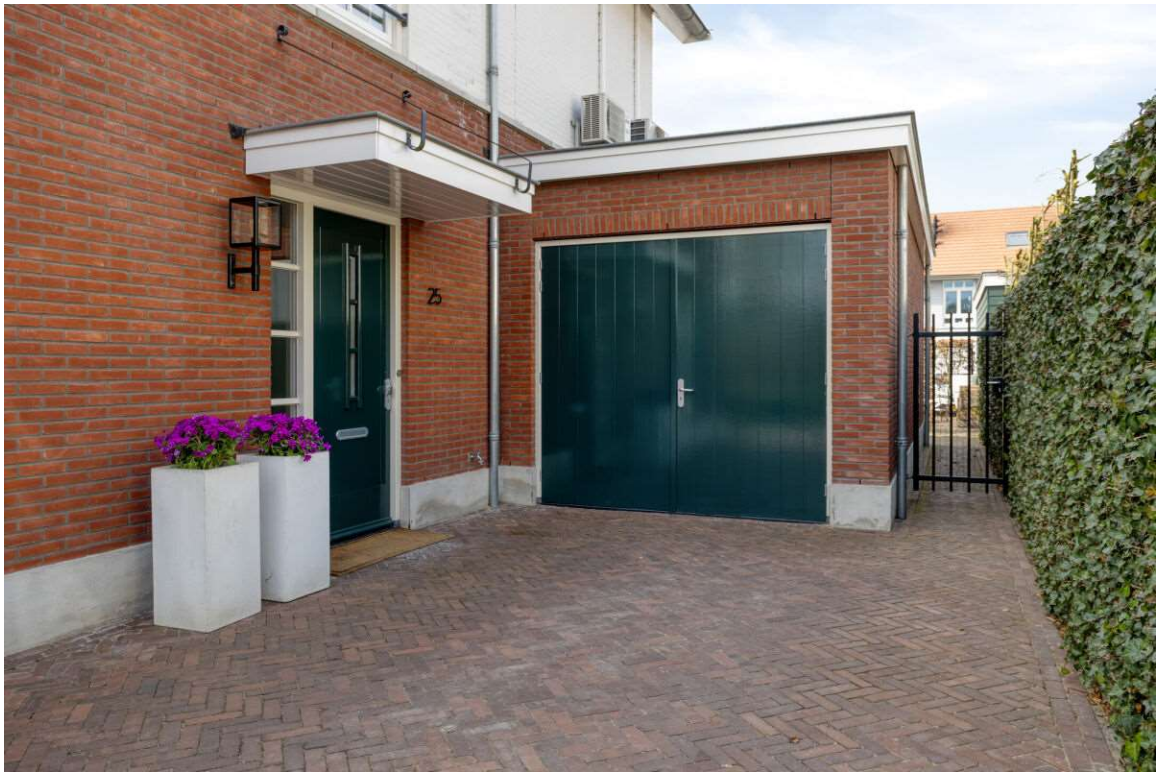


Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ







Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ







Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ











Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ







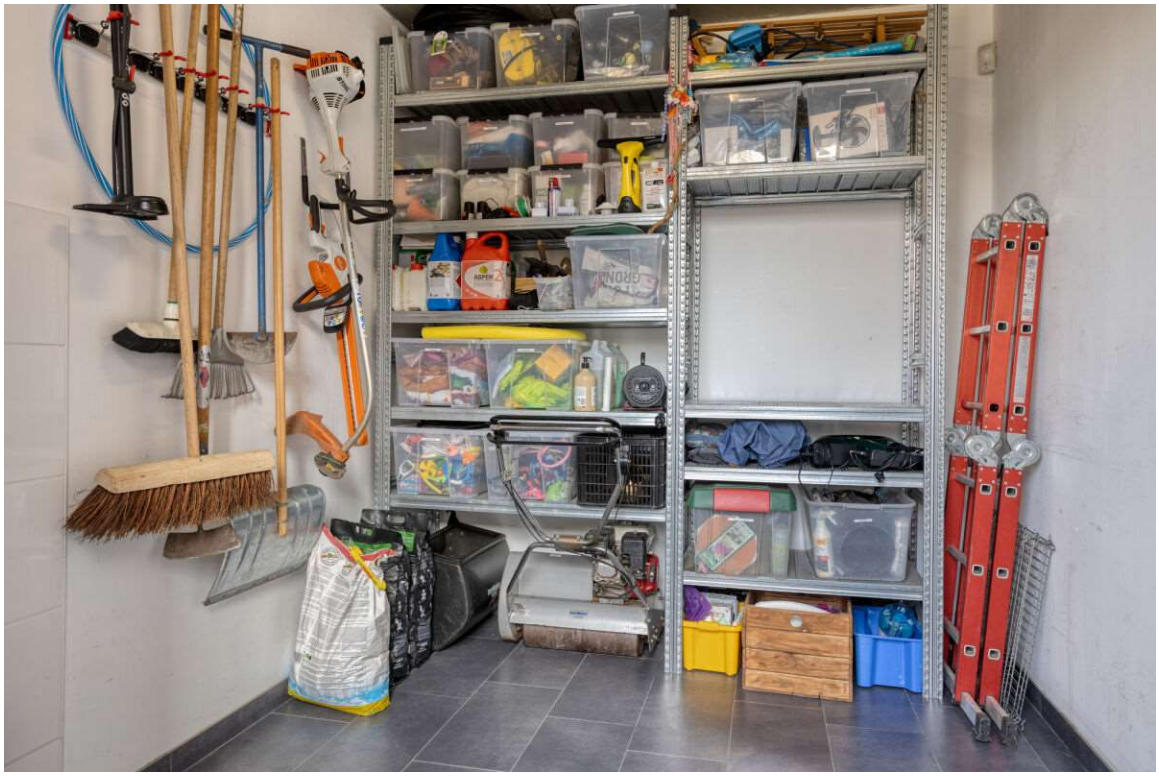




Coppelmans
MAKELAARDIJ









Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ









Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ



Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ





Coppelmans
MAKELAARDIJ

Plattegronden



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

Coppelmans
MAKELAARDIJ



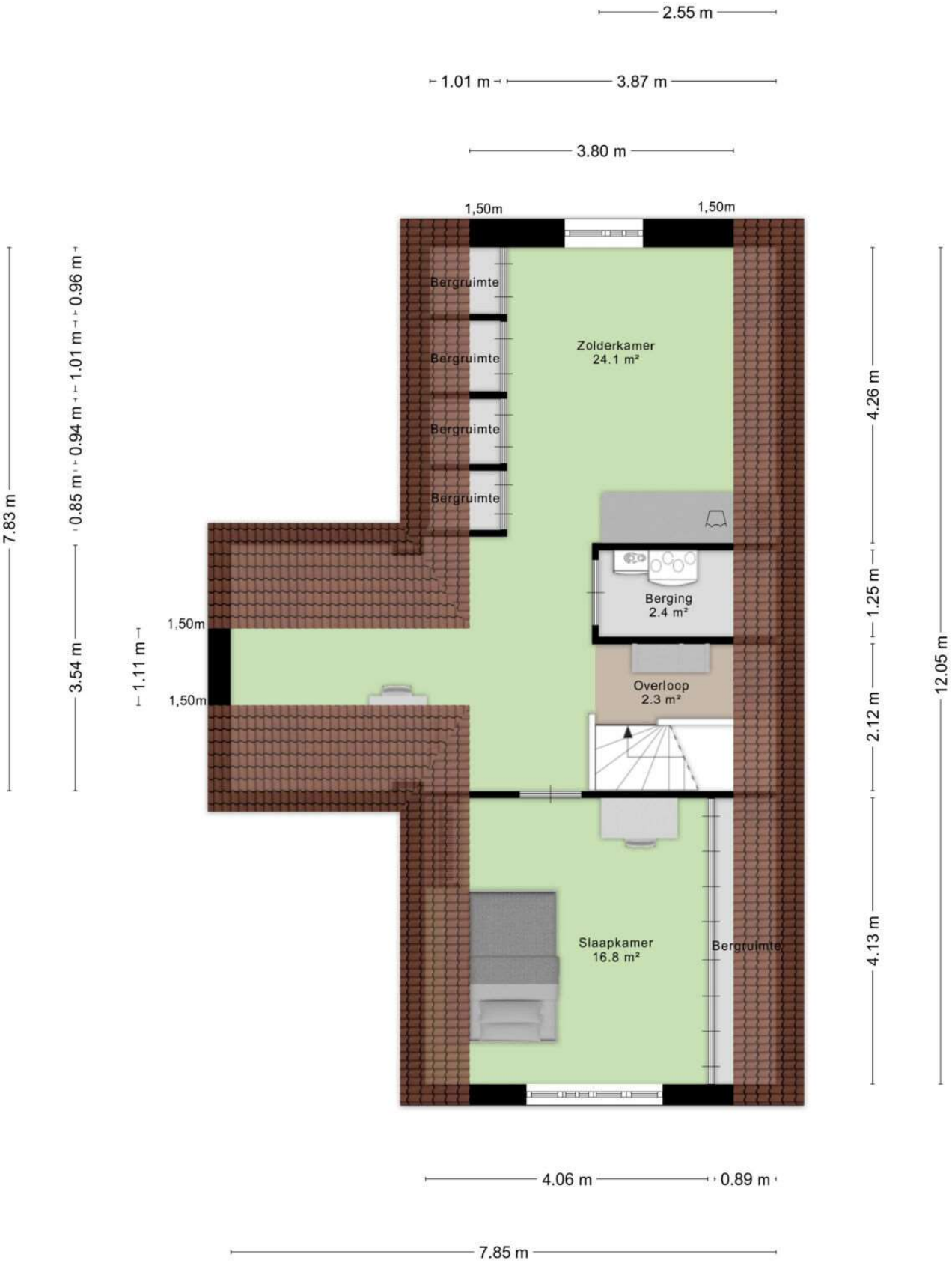
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

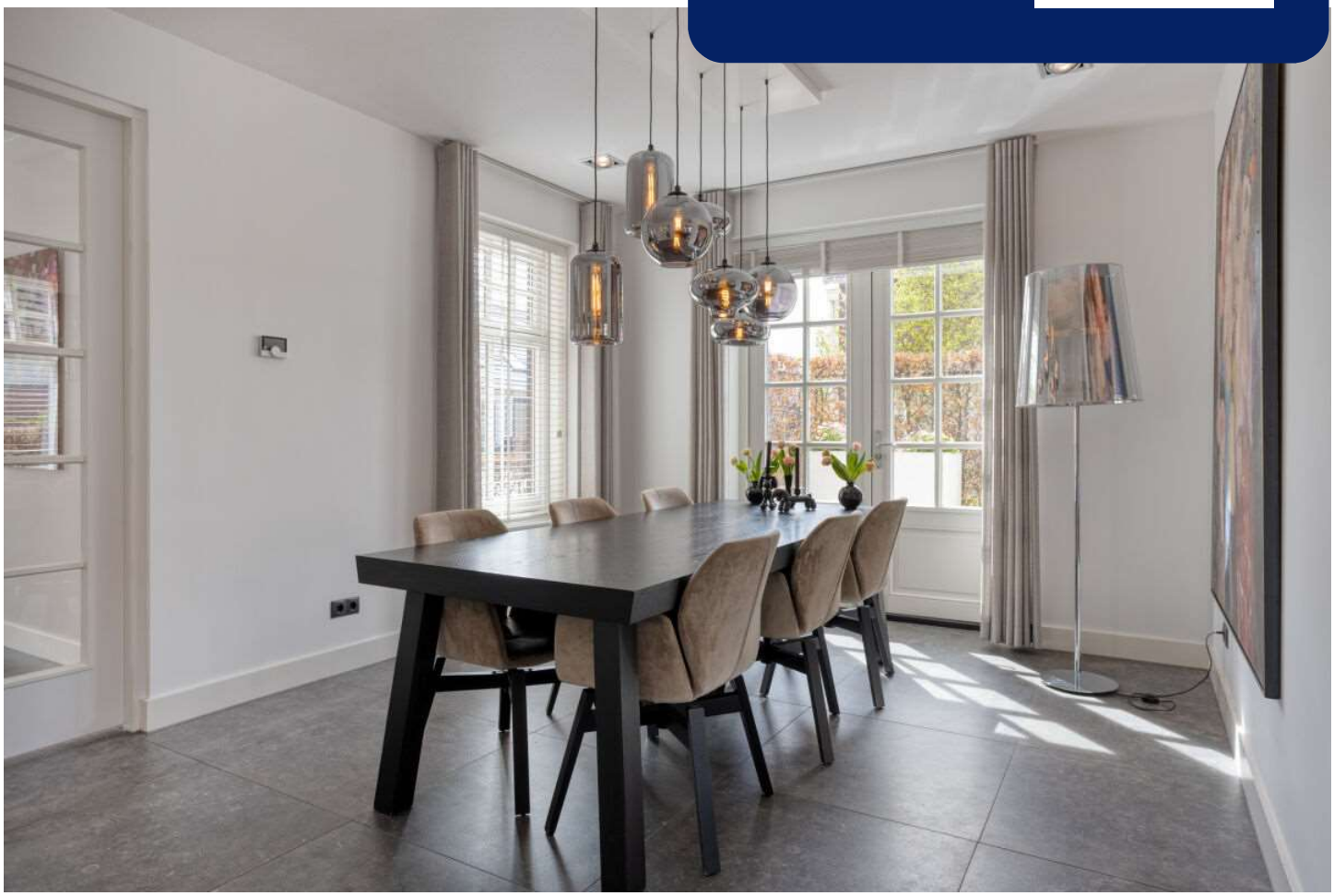
	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		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