

Vraagprijs
€475.000,- kk.

WAALRE
Primulalaan 24

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: ± 568 m³
Woonoppervlakte: ± 161 m²
Externe bergruimte: ± 26 m²
Perceeloppervlakte: ± 276 m²

- ✓ Dubbele woongelegenheid, ideaal voor een samengesteld- of uitgebreid gezin.
- ✓ Deels voorzien van vloerverwarming
- ✓ Royale tuin en een ruime garage.
- ✓ Energielabel C geldig tot 05-09-2030.
- ✓ Centrale ligging nabij winkels, scholen en uitvalswegen.
- ✓ De gehele woning is voorzien van houten kozijnen en dubbel glas.



Inleiding

Een zeer ruime woning met veel privacy en sfeer. Deze tussenwoning aan de Primulalaan 24 heeft veel te bieden waaronder een ruime oprit, multifunctionele ruimte op de begane grond, moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers, zonnig balkon en een flinke achtertuin met garage. De ligging van de woning is zeer gunstig nabij alle gewenste voorzieningen zoals winkels, supermarkten en sportaccommodaties. Door de centrale ligging zijn middels diverse uitvalswegen ook bedrijven en instellingen als ASML en de High Tech Campus maar ook het snelwegen netwerk eenvoudig bereikbaar.





Via de overdekte entree betreedt u de hal, die toegang biedt tot een garderoberuimte, een berging en het toilet. Het toilet is deels betegeld en voorzien van mechanische ventilatie en een staand closet.





De begane grond is voorzien van een betonvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een strak en modern geheel. Hier vindt u een extra woonruimte die beschikt over een open keuken, een woonkamer, een slaapgedeelte en een badkamer.



De multifunctionele kamer heeft openslaande deuren naar de ruime achtertuin. De keuken, uitgevoerd in een wandopstelling, is voorzien van moderne apparatuur zoals een 2-pits inductiekookplaat, een oven en een koelkast.





De keuken, uitgevoerd in een wandopstelling, is voorzien van moderne apparatuur zoals een 2-pits inductiekookplaat, een oven en een koelkast.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het slaapgedeelte, met een raam dat uitzicht biedt op de voortuin. De badkamer op deze verdieping bestaat uit een douchecabine en een wastafel.





Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Hier biedt de hal toegang tot een ruime woonkamer, een toilet en een berging.





De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en heeft een frisse, lichte uitstraling dankzij de grote ramen en het balkon, dat uitzicht biedt op de achtertuin. Een schuifdeur verbindt de woonkamer met de hal. De ruimte is voorzien van een geoliede bamboovloer en zonwering.





Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een open keuken met een praktisch eiland. Deze moderne keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, een vaatwasser, een koelvriescombinatie, een combi-oven en een granieten werkblad. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel licht en biedt uitzicht op de straat.

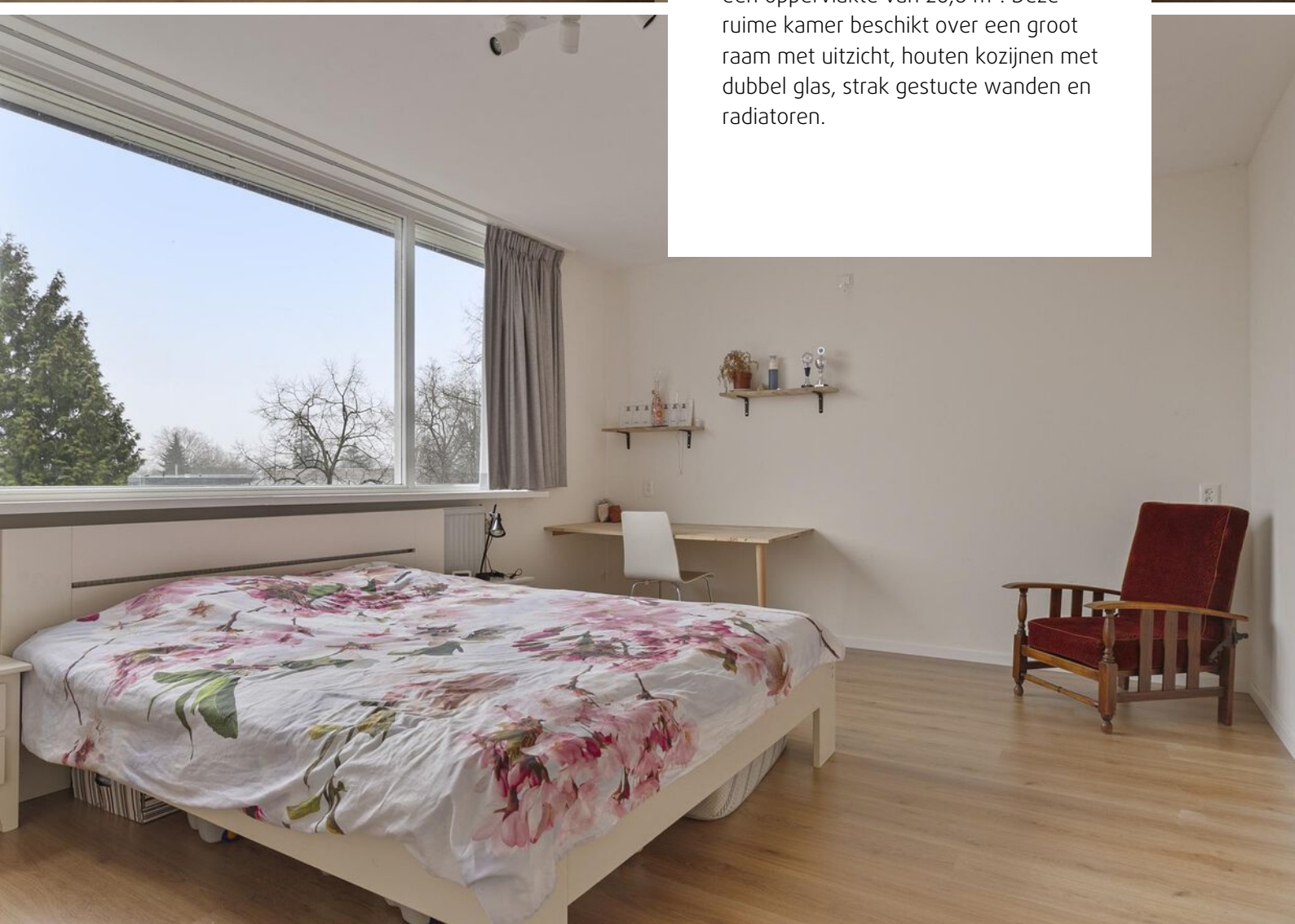


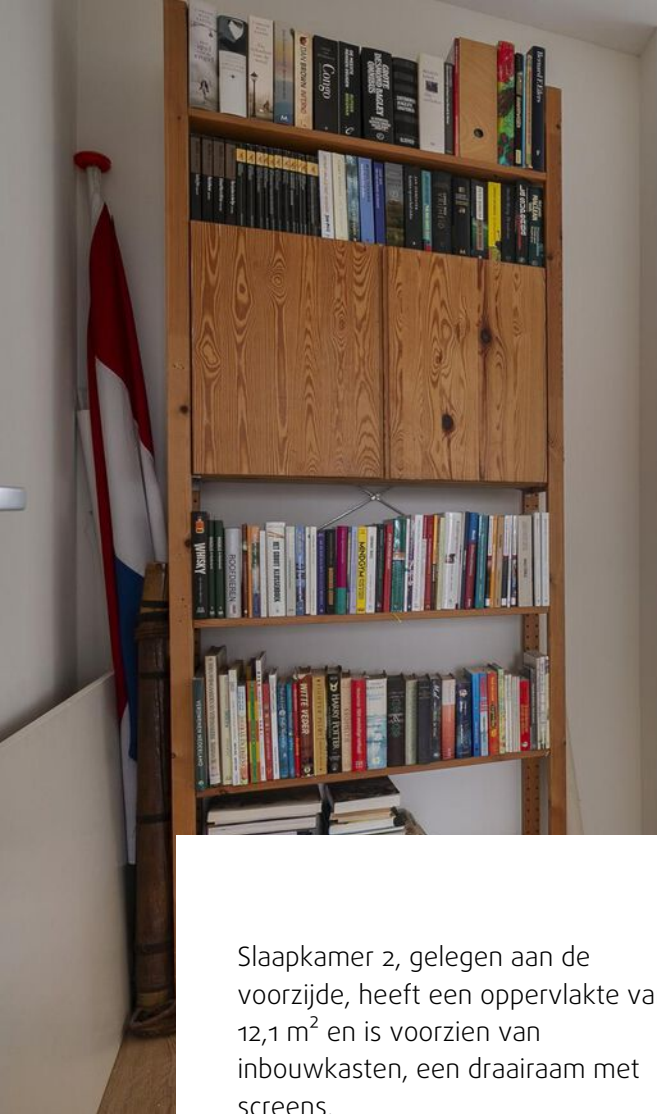


De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer, een apart toilet en opbergruimte.



Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van 20,6 m². Deze ruime kamer beschikt over een groot raam met uitzicht, houten kozijnen met dubbel glas, strak gestucte wanden en radiatoren.





Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, heeft een oppervlakte van 12,1 m² en is voorzien van inbouwkasten, een draairaam met screens.



Slaapkamer 3 is vergelijkbaar met slaapkamer 2, maar zonder inbouwkasten en heeft een oppervlakte van 7,2 m².

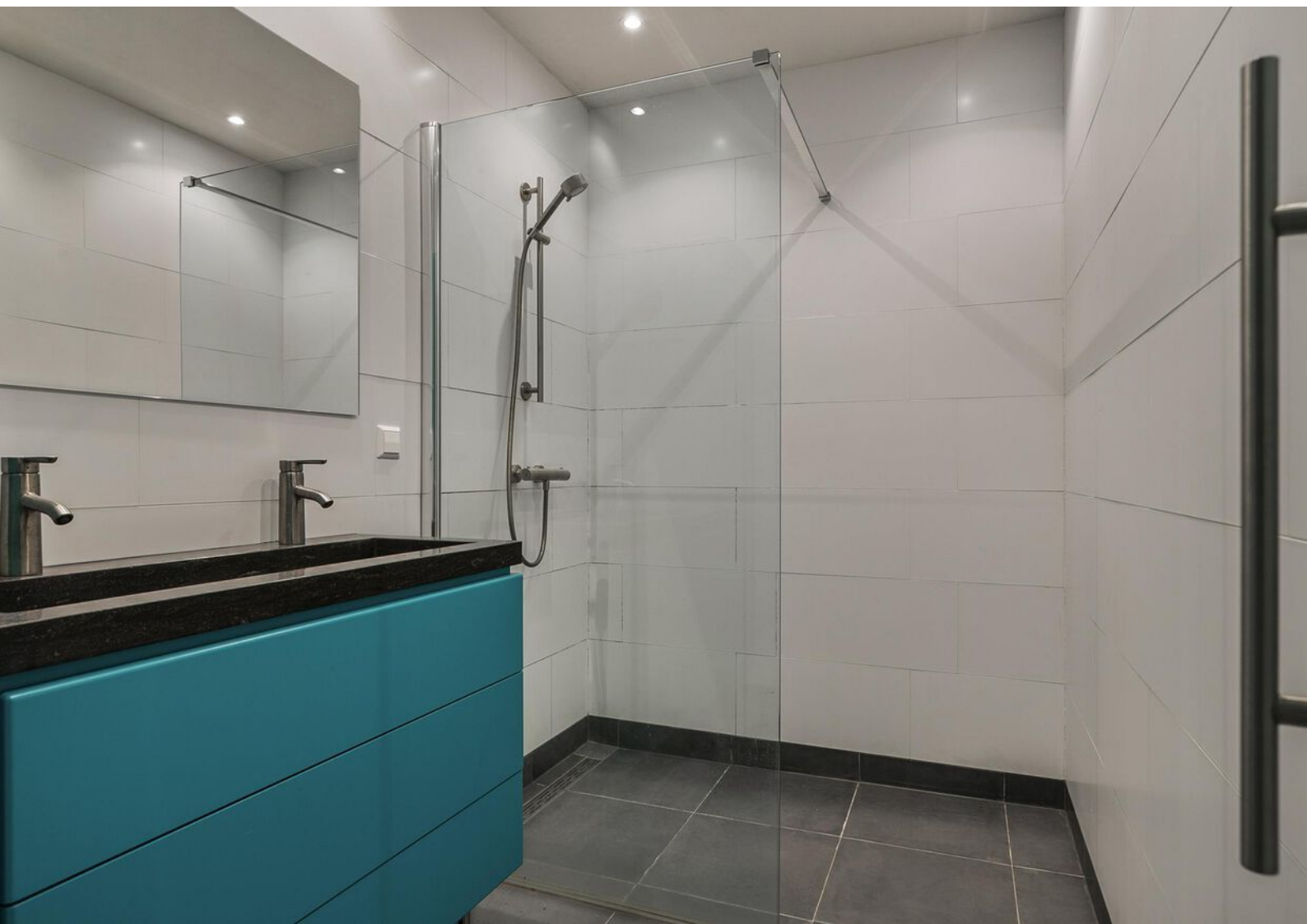




De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche met een glazen wand, een dubbele wastafel met meubel, spotverlichting en mechanische ventilatie.

Een glazen deur geeft de ruimte een moderne uitstraling.

Het separate toilet op deze verdieping is ook volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet, een fonteintje en spotverlichting.









De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, met een oppervlakte van maar liefst 139,2 m² (24 meter lang en 5,8 meter breed). De tuin is deels bestraat en voorzien van groenbeplanting, zitgedeeltes en is oost georiënteerd.



Achterin de tuin bevindt zich een royale garage/berging van 25,1 m². Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, werkruimte of hobby's.









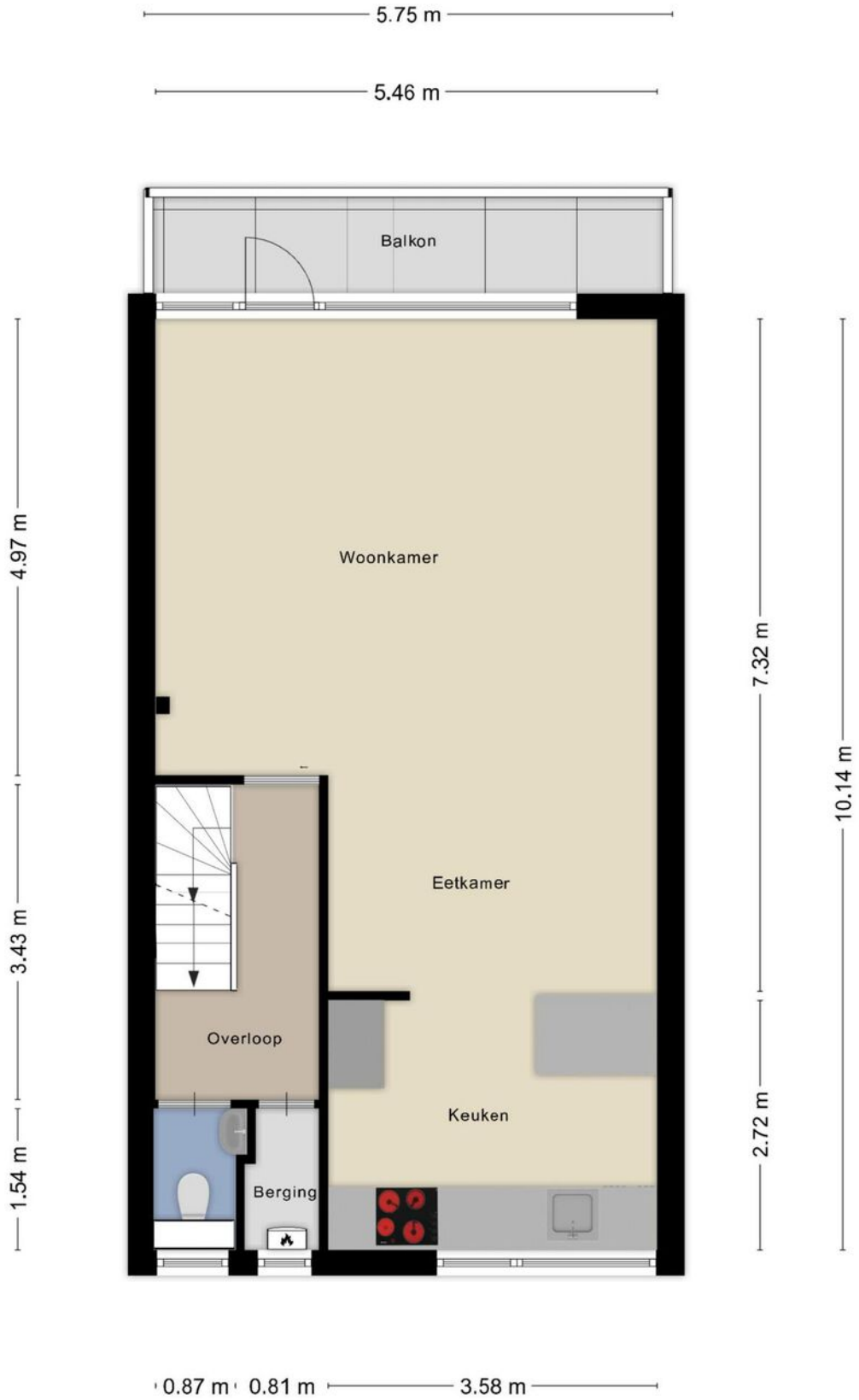


Plattegronden



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

Plattegronden



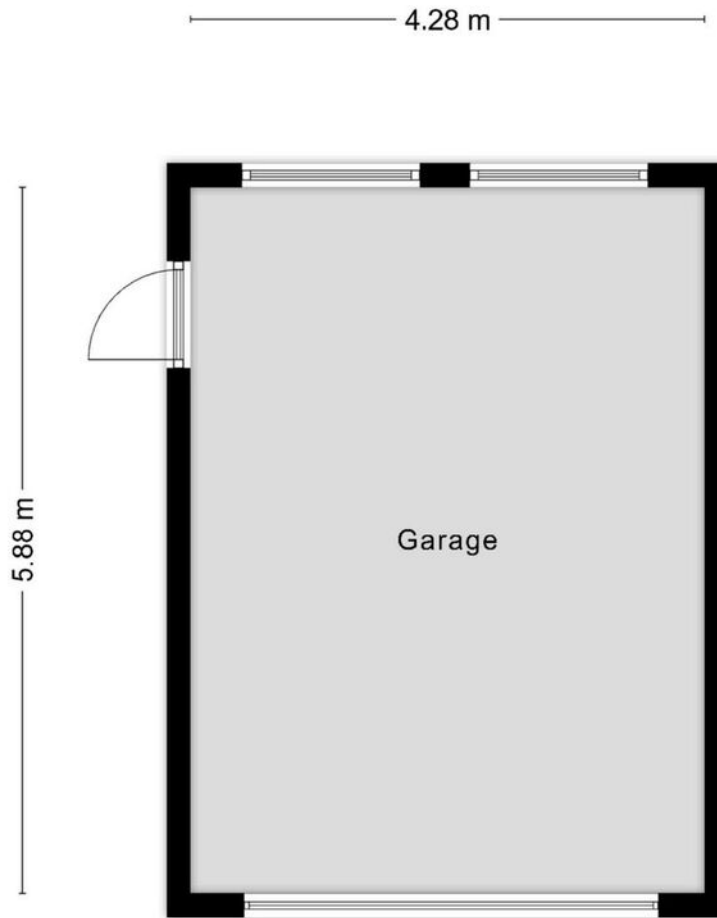
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

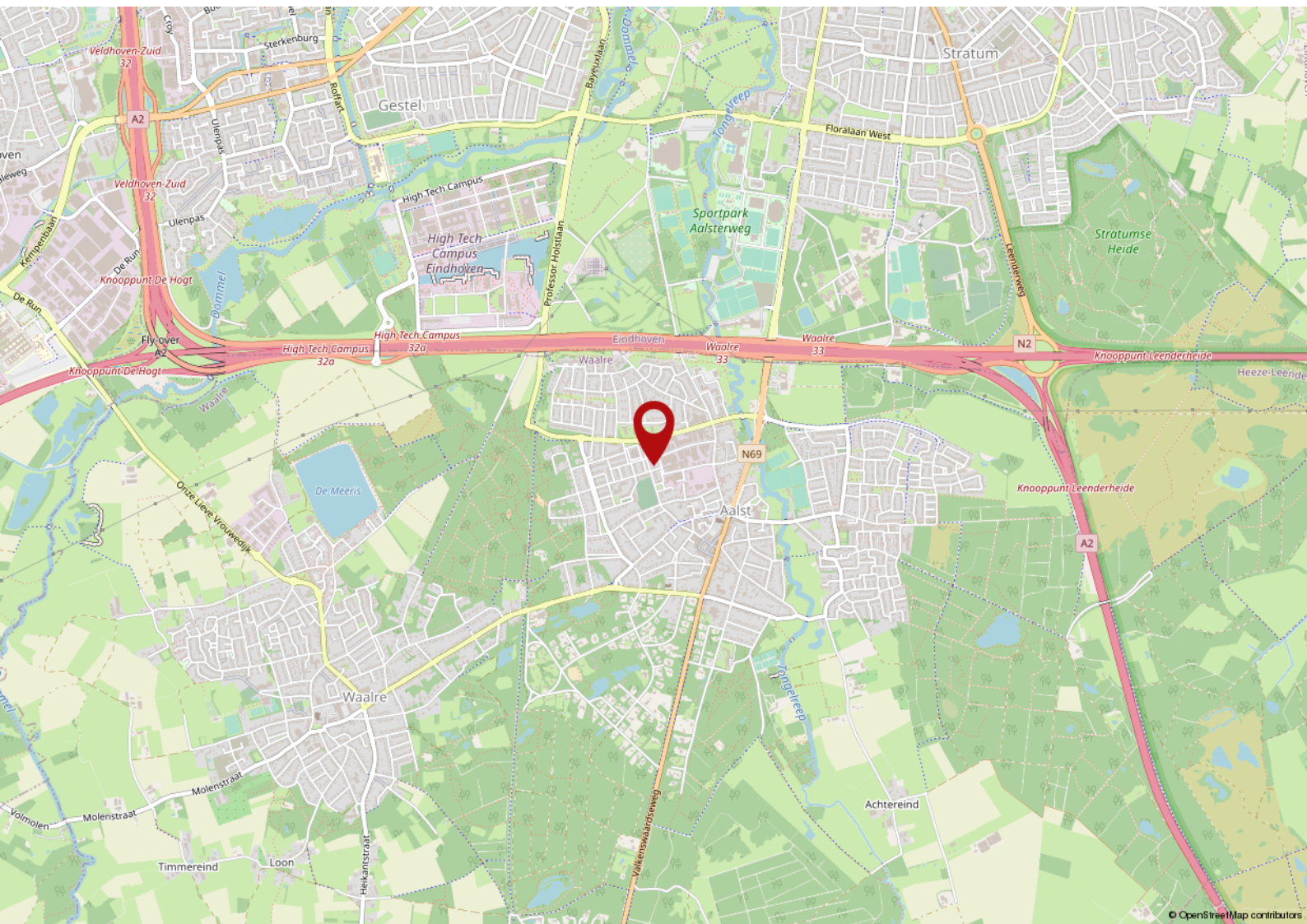
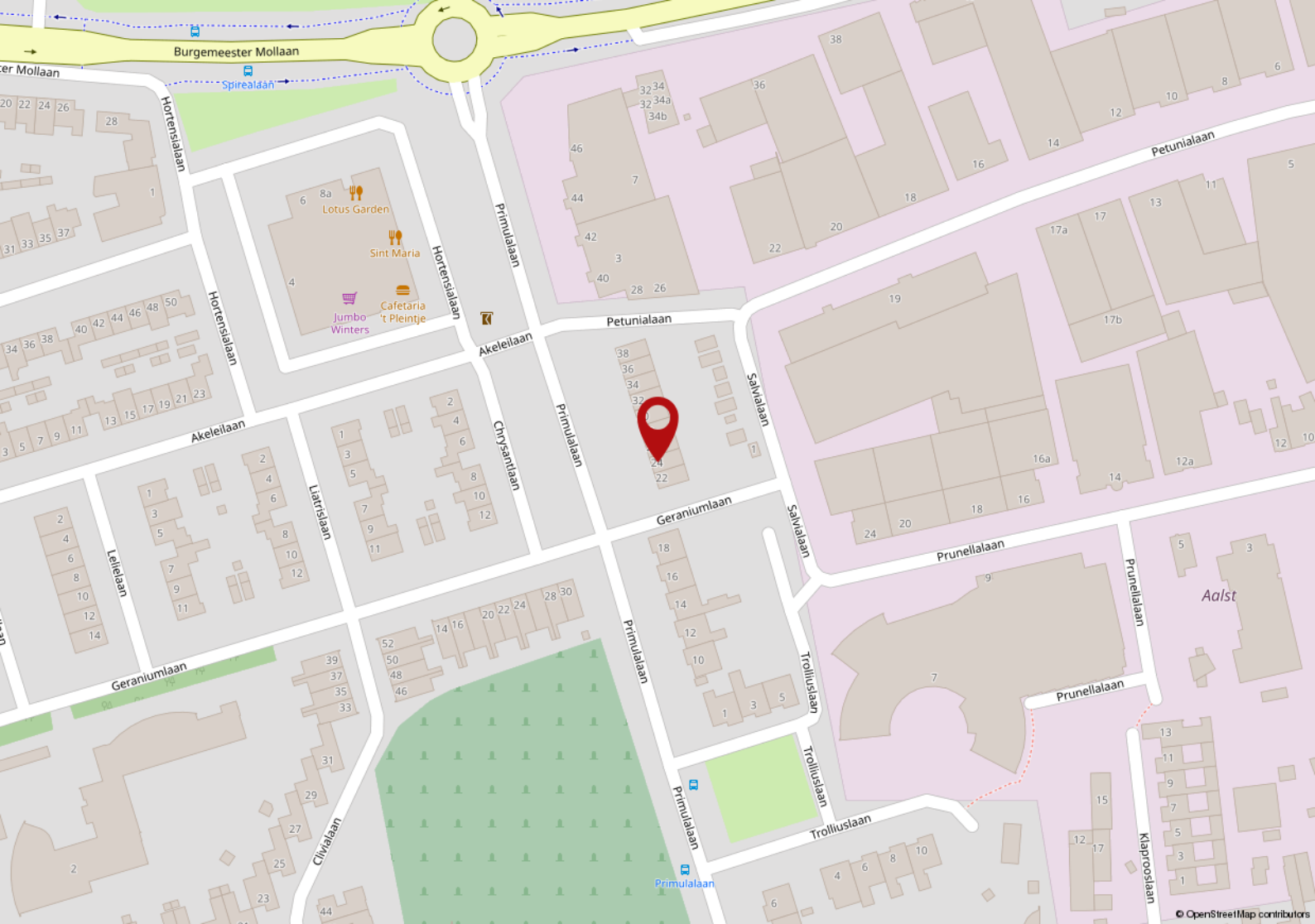
Uw referentie: vmgmakelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1223	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven
T 040 - 222 1661
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre
Den Hof 100
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarsregioeindhoven](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend