

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Warande 28

Valkenswaard

Aan een mooie brede straat gelegen,  
nog te moderniseren tussenwoning,  
met aangebouwde berging en diepe  
achtertuin op het Zuidwesten.  
Op wandelafstand van het gezellige  
centrum van Valkenswaard.



Van den Buijs  
Garantiemakelaars  
Park 32  
5671 GA NUENEN

040-2907000  
info@vandenbuijsmakelaars.nl  
www.vandenbuijsmakelaars.nl





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	4, waarvan 3 slaapkamers
<b>Woonoppervlakte</b>	circa 80 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	191 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	circa 316 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1959
<b>Tuin</b>	Voortuin, achtertuin
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Verwarming</b>	Gaskachels
<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk dubbel glas
<b>Energie label</b>	G



# Bijzonderheden

- Gelegen in de populaire wijk Turfberg Zuid. Een basisschool, een supermarkt en een leuk speelveldje bevinden zich op korte afstand van de woning.
- Uitbouw mogelijkheden aan de achterzijde.
- Men dient rekening te houden met significante renovatie- en moderniseringskosten. Er is bijvoorbeeld nog geen centrale verwarming.

Vraagprijs € 319.000,- k.k.



# Indeling

## Begane grond:

- Entree/hal met de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.
- Eenvoudige toiletruimte.
- Tochtportaal met een royale kelderkast.
- Gezellige doorzonkamer (oppervlakte: circa 23m<sup>2</sup>).
- Dichte keuken (oppervlakte: circa 7 m<sup>2</sup>) met een loopdeur naar de tuin en een eenvoudige keukeninrichting in wandopstelling, voorzien van een RVS aanrechtblad/spoelbak, onder- en bovenkastjes en een afzuigkap.
- Geheel betegelde doucheruimte.

## Een woord van de huidige bewoner:

‘Een fijne buurt met een mix van verschillende generaties en alle voorzieningen in de buurt. Een heerlijke tuin op het zuiden, met een achterom.

De keuken is een aparte ruimte en was altijd de centrale plek in huis. Een kelder, super handig!’

## 1e Verdieping:

- Overloop met een luik naar de bergvliering.
- 3 fijne slaapkamers (oppervlakten: circa 7, 10 en 11 m<sup>2</sup>).  
Alle kamers zijn voorzien van ingebouwde kasten.
- Eenvoudige badkamer/wasruimte met een wastafelmeubel en een 2e toilet.

## 2e Verdieping:

- Praktische bergvliering.

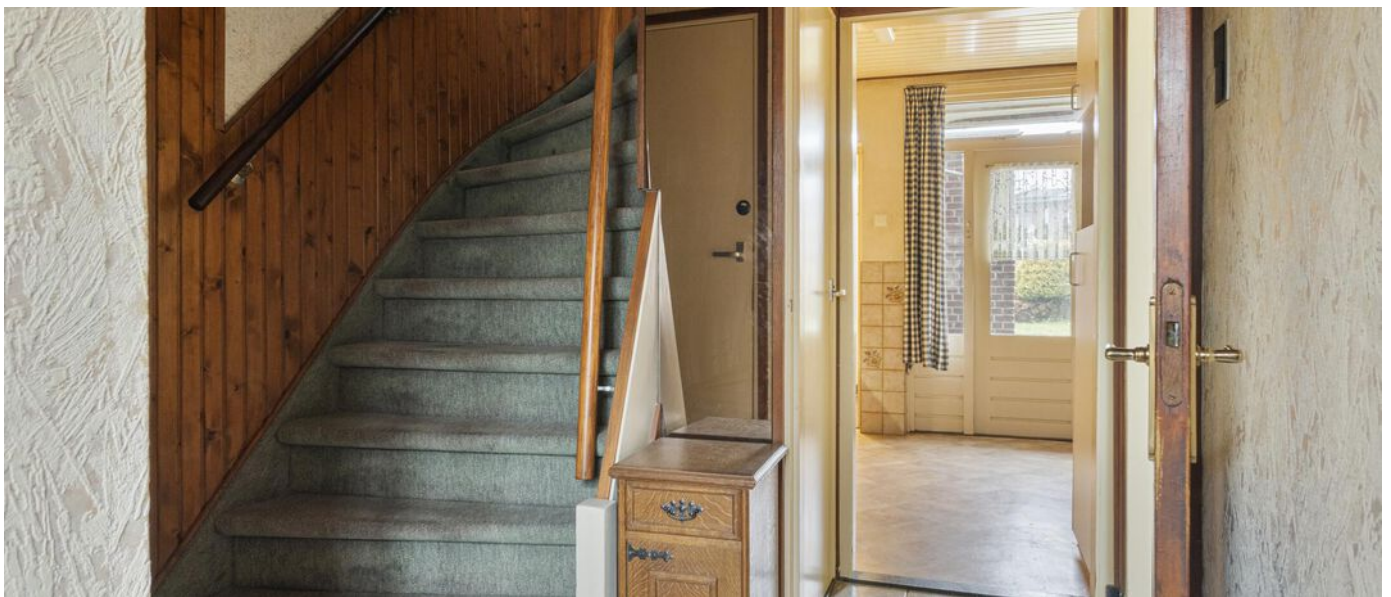
## Bijgebouwen:

- Ruime gemetselde berging (afmetingen binnenwerks: circa 4,49 x 2,01 m<sup>1</sup>), voorzien van elektra. Hier hangt ook de geiser.
- Eenvoudige overkapping, opgetrokken in betonplaat en voorzien van elektra.

## Buitenterrein:

- Voortuin met een buitenkraantje.
- Diepe achtertuin (diepte: circa 19 m<sup>1</sup>), gelegen op het Zuidwesten met een zonnig terras, plantenborders, een gazon en een achterom naar het buurpad.





































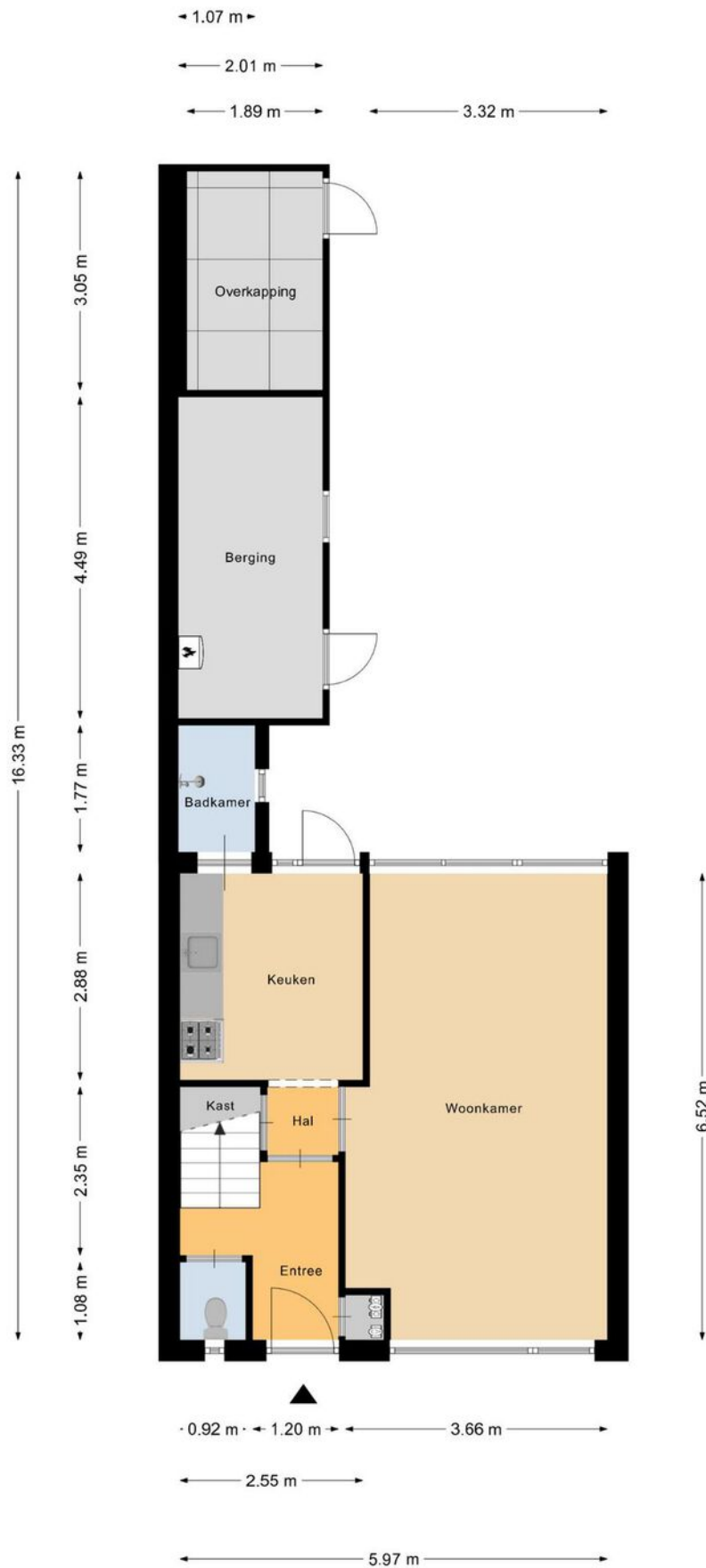








# Plattegrond



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

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

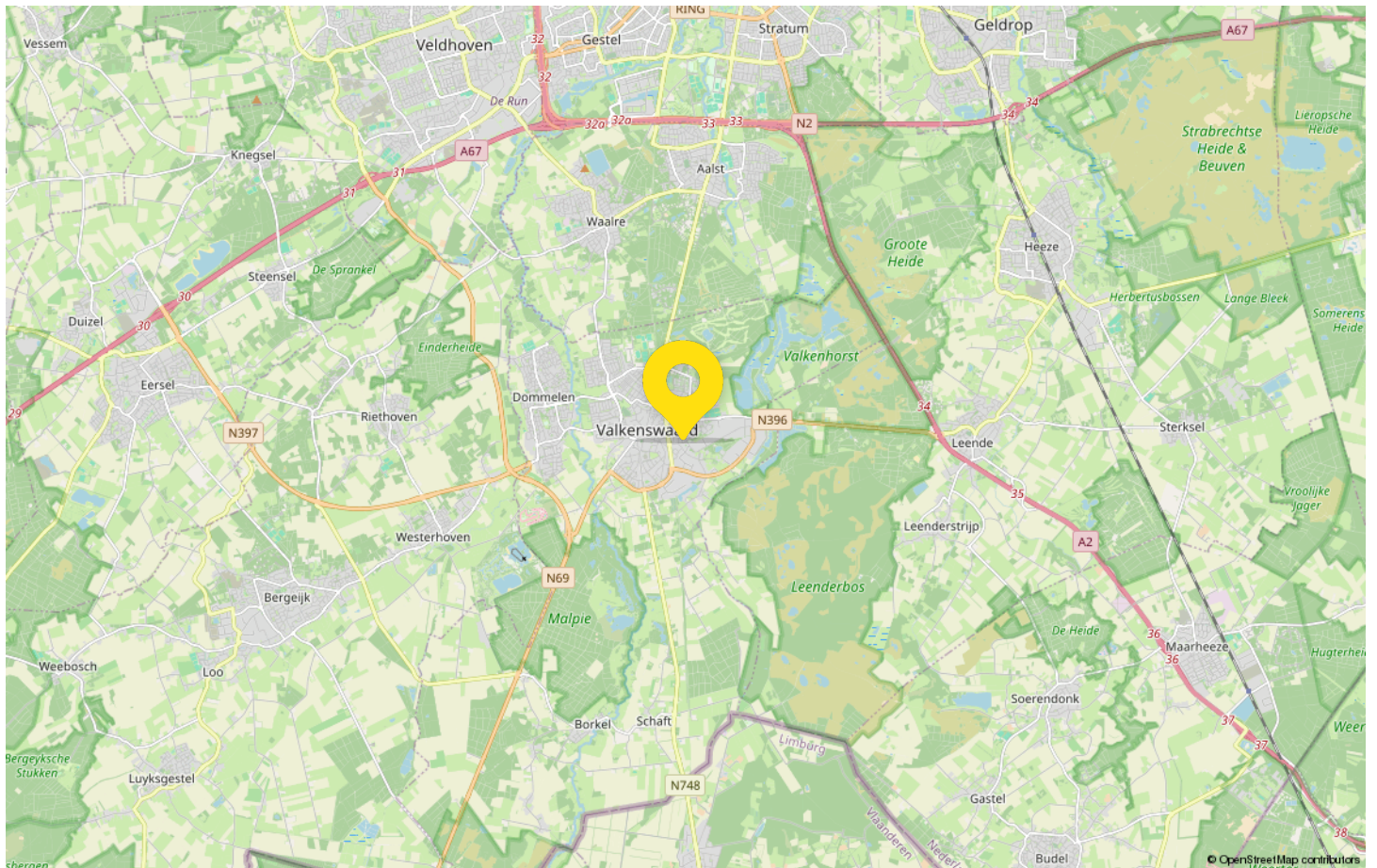
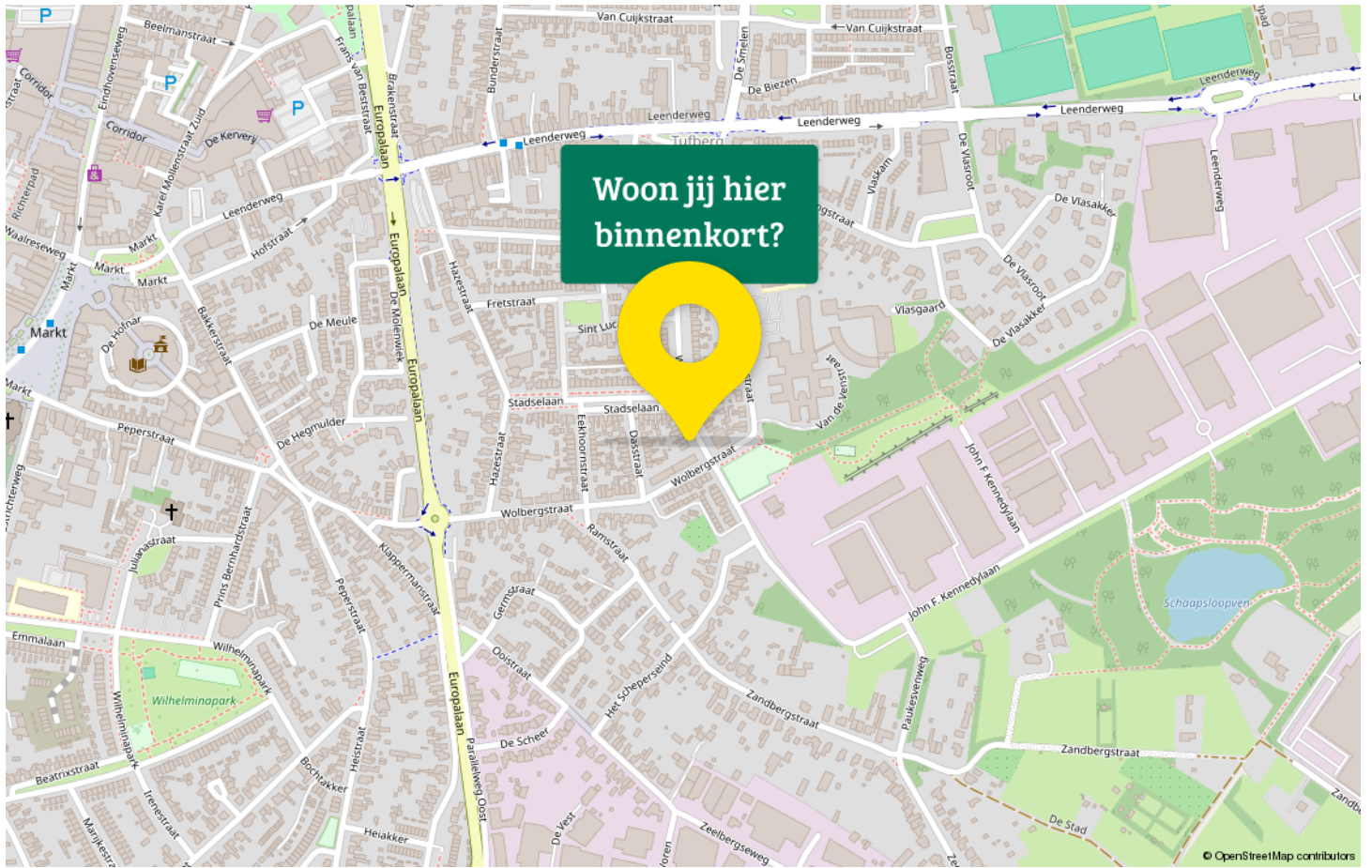
Uw referentie: warande 28



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenswaard</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1458</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 20 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

[www.warande28.nl](http://www.warande28.nl)



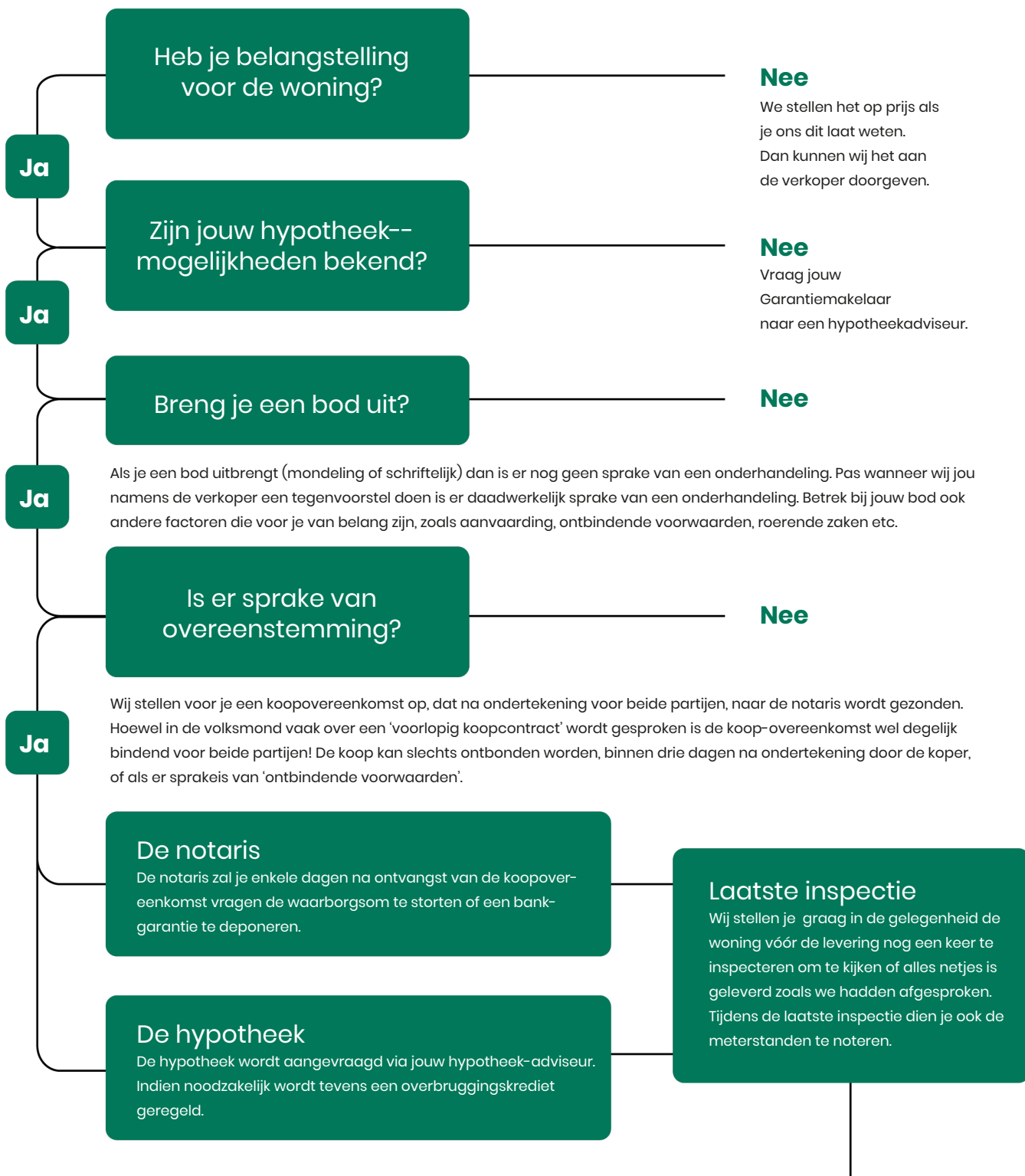
Warande 28, Valkenswaard



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**

# 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.

# Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

**Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.**

De brochure is samengesteld om u 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.

De meting is gebaseerd op 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.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bij grote belangstelling kan worden overgegaan tot een biedingsprocedure.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 040-2907000 of [info@vandenbuijsmakelaars.nl](mailto:info@vandenbuijsmakelaars.nl)

Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantiemakelaars





# Van den Buijs jouw Garantiemakelaar

Michelle Hoekstra

Patrice van den Buijs



### Adresgegevens

Park 32  
5671 GA NUENEN

### Wij zijn bereikbaar via:

040-2907000  
info@vandenbuijsmakelaars.nl  
www.vandenbuijsmakelaars.nl

### Openingstijden:

**Maandag t/m vrijdag:** 09.00 – 17.00 uur  
**Zaterdag:** op afspraak

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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 dient u 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.

**040-2907000**

[info@vandenbuijsmakelaars.nl](mailto:info@vandenbuijsmakelaars.nl)

[www.vandenbuijsmakelaars.nl](http://www.vandenbuijsmakelaars.nl)