



Smeleweg 9

Vraagprijs: € 350.000,= k.k.

Bouwjaar: 1961

Perceeloppervlakte: 199 m²

Inhoud: Ca. 435 m³

Woonoppervlakte: Ca. 98 m²

Overig inpandige ruimte: Ca. 28 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: Ca. 1 m²

Externe bergruimte: Ca. 11 m²

Energie label C



Volledig te renoveren twee-onder-een kapwoning nabij het centrum van Waalre!

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving, op slechts vijf minuten loopafstand van het gezellige centrum van Waalre. In de directe nabijheid bevinden zich diverse winkels, horecagelegenheden, natuurgebieden en sportfaciliteiten. Bovendien bereikt u binnen enkele autominuten de ontsluitingswegen N69, A2, N2 en A67.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, aanbouw met keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een achtertuin met berging en achterom. De woning is gelegen op een prima locatie maar u dient rekening te houden met flinke moderniserings-/renovatiekosten.

Wat maakt deze woning bijzonder:

- Drie slaapkamers en een grote zolderverdieping met dakopbouw
- Tuin met berging en achterom
- Veel mogelijkheden om de woning naar eigen wens en smaak af te werken
- Nabij diverse voorzieningen

Begane grond

Entree & hal



Via de entree bereikt u de hal, voorzien van een tegelvloer en stucwerk wanden. In de hal bevinden zich de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), een trap-/kelderkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een deels betegelde toiletruimte.



Woonkamer



De lichte woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wanden en beschikt over een open haard en openslaande deuren naar de tuin. De ruimte biedt mogelijkheden voor een sfeervolle inrichting.





Keuken



De keuken is opgesteld in een hoekopstelling en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en diverse opbergkasten en lades. Via een deur heeft u directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping



Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een betimmerd plafond en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Met een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping.

Slaapkamers

De drie slaapkamers zijn voorzien van een laminaat-/houten vloer, pleisterwerk wanden en zachtboard plafonds. Slaapkamer 2 beschikt over een eigen wastafel.

Slaapkamer 1: ca. 11 m²

Slaapkamer 2: ca. 11 m²

Slaapkamer 3: ca. 8 m²





Badkamer



De badkamer is ingericht met een wastafel, toilet en een bad met handdouche.





De zolderruimte is bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel en een elektrische boiler. Onder het dakbeschot is extra bergruimte aanwezig.

Vliering





Tuin



De bestraatte achtertuin is voorzien van enkele vaste beplantingen. Verder is er een vrijstaande stenen berging aanwezig, evenals een achterom.





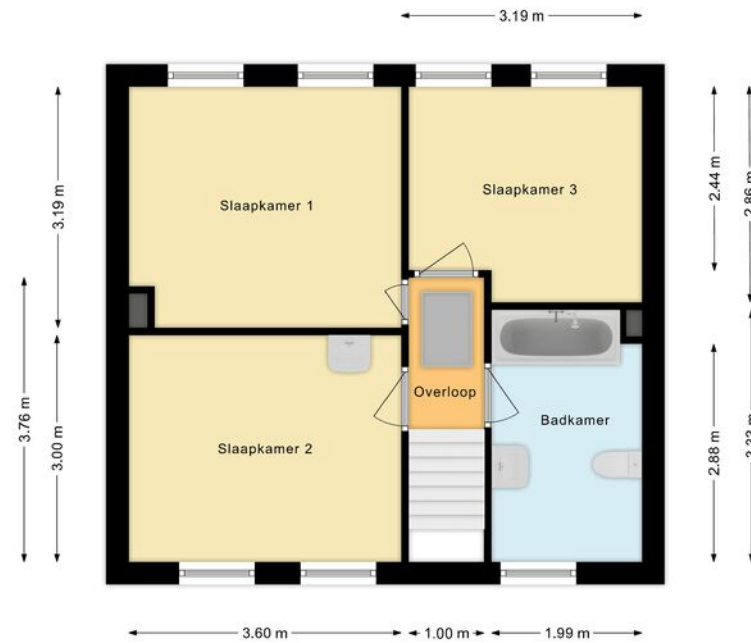
Bijzonderheden

- Verwarming en warm water via de cv-ketel en boiler
- U dient als koper rekeningen te houden met flinke moderniserings-/renovatiekosten
- Indien u zelf niet kundig genoeg bent dan adviseren wij u om zich bij te laten staan door een eigen adviseur
- Aanvaarding in overleg

Begane grond



Eerste verdieping



Vliering



Tuin



Kadastrale kaart



Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Smeleweg 9
Plaats	Waalre
Opdrachtgever	MGM Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	04-07-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	97,8
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	27,6
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,6
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	10,5
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	435

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld en geeft u een globale indruk van de woning. Genoemde gegevens en maten zijn slechts ter indicatie en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Wanneer deze brochure uw nadere interesse heeft gewekt, maken wij graag een afspraak met u voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende gebeurtenis. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is 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”.

Indien tot koop van de woning wordt overgegaan, vraagt verkoper vooraf aan koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt uiteraard met het transport van de woning bij de notaris in mindering gebracht op de koopsom.

Als u een huis koopt, ontmoet u in de regel de makelaar van de verkopende partij. Die is er niet om uw belangen te behartigen, maar om de verkoper te adviseren. Overweegt u de aankoop van een huis? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee.

Mocht u naar aanleiding van deze brochure geen verdere belangstelling hebben, maar u bent wel op zoek naar een (specifieke) woning, belt u dan gerust om u in te laten schrijven in ons zoekersbestand. Natuurlijk kunt u ons totaalaanbod bekijken op www.funda.nl of op onze eigen website: www.mgmmakelaardij.nl

Uiteraard bekijken wij ook geheel vrijblijvend de mogelijkheden met betrekking tot de verkoop van uw huidige woning. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een hypotheekadviseur omtrent de financieringsmogelijkheden. Voor meer informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Over de makelaar



Geert-Jan Hellings

NVM Makelaar

06-82 90 38 50

MGM Makelaardij b.v.

Hoofdstraat 1
5683 AA Best
Telefoon 0499 330 330

Zuid Koninginnewal 15
5701 NS Helmond
Telefoon 0492 507 947

info@mgmmakelaardij.nl
www.mgmmakelaardij.nl

Aankoop, verkoop, nieuwbouw & taxaties



MGM 
makelaardij



MGM Makelaardij B.V. | www.mgmmakelaardij.nl | info@mgmmakelaardij.nl

Best: Hoofdstraat 1, 5683 AA Best | Tel: 0499-330 330 **Helmond:** Zuid Koninginnewal 15, 5701 NS Helmond | Tel: 0492-507 947