

THUISKOMEN



Michiel de Ruyterstraat 13
5582 JL Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ

Heerlijk 3-kamer
appartement in
hartje centrum van
Aalst



MICHIEL DE RUYTERSTRAAT 13

Centraal gelegen
driekamerappartement midden in
de dorpskern van Aalst met lift,
berging en eigen parkeerplaats. Alle
voorzieningen binnen handbereik
en gelegen op loopafstand. Winkels,
restaurants en zelfs een bushalte
bevinden zich voor de deur.

KENMERKEN

| | |
|------------------|--------------------------|
| SOORT WONING: | Portiekwoning |
| TYPE WONING: | Appartement |
| BOUWJAAR: | 1997 |
| PERCEEL: | - |
| WOONOPPERVLAKTE: | 88 m ² |
| INHOUD: | 264 m ³ |
| AANTAL KAMERS: | 3, waarvan 2 slaapkamers |
| ISOLATIE: | Dakisolatie, dubbel glas |
| VERWARMING: | C.v.-ketel (2019) |
| WARM WATER: | C.v.-ketel (2019) |
| ENERGIELABEL: | Energie label A |
| AANVAARDING: | In overleg |



BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in centrum Aalst-Waalre met alle voorzieningen om de hoek;
- Eigen parkeerplaats gelegen achter het complex;
- Ruim appartement met twee slaapkamers;
- Slaapkamers voorzien van rolluiken;
- Woonkamer en balkon elektrische zonwering en/of screens;
- Woning is volledig geïsoleerd: energielabel A;
- Balkon gelegen op westen;
- Servicekosten (appartement) circa € 244,- per maand;
- Openbaar vervoer direct aan de voorzijde van complex gelegen.

APPARTEMENT IN BEELD

ENTREE:

Via de verzorgde centrale entree met bellenplateau en videofooninstallatie betreedt u het complex. Vanuit hier heeft u toegang tot de lift, de inpandige bergingen en het trappenhuis. Het appartement is gelegen op de tweede verdieping.

We betreden allereerst de ruime, lichte hal met groot raam. Vanuit de hal zijn de eerste slaapkamer, de toiletruimte en de woonkamer bereikbaar. De eerste slaapkamer biedt uitzicht op het achterterrein.

Door het gehele appartement ligt een nette, tijdloze laminaatvloer.

WOONGEDEELTE:

De woonkamer is verrassend ruim en licht en biedt diverse indelingsmogelijkheden. Dankzij het grote raam aan de voorzijde geniet u van een prettig en vrij uitzicht op de omgeving. De ruimte leent zich uitstekend voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eethoek.

Het woongedeelte sluit direct aan op het ruime, deels overdekte balkon, gelegen op het westen en biedt een prettig uitzicht over de straat en de nabijgelegen Raadhuisstraat. Er is voldoende ruimte voor een zitcombinatie.

KEUKEN:

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en staat in directe verbinding met de woonkamer. Grote ramen zorgen hier voor veel natuurlijk licht en een prettige sfeer. De keuken is eenvoudig uitgevoerd, maar netjes onderhouden en voorzien van onder andere een koelkast, keramische kookplaat, spoelbak, afzuigkap en voldoende kast- en bergruimte.

Aansluitend vinden we de technische ruimte met de opstelling van de C.V.-ketel (2019) en aansluitingen voor wasapparatuur. Tevens is hier extra bergruimte beschikbaar.









SLAAPGEDEELTE IN BEELD

SLAAPGEDEELTE:

Via een tussenportaal, dat een duidelijke scheiding vormt tussen het woon- en slaapgedeelte, bereikt u de badkamer en de tweede slaapkamer.

Deze ruime slaapkamer ligt eveneens aan de rustige achterzijde van het complex.

BADKAMER:

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, ligbad, wastafel, tweede toilet en een badkamerkast.









UITZICHT EN OMGEVING IN BEELD

Op het achtergelegen terrein ligt een eigen parkeerplaats die toebehoort aan het appartement.

Op de begane grond van het complex bevindt zich nog een extra berging voorzien van elektra.





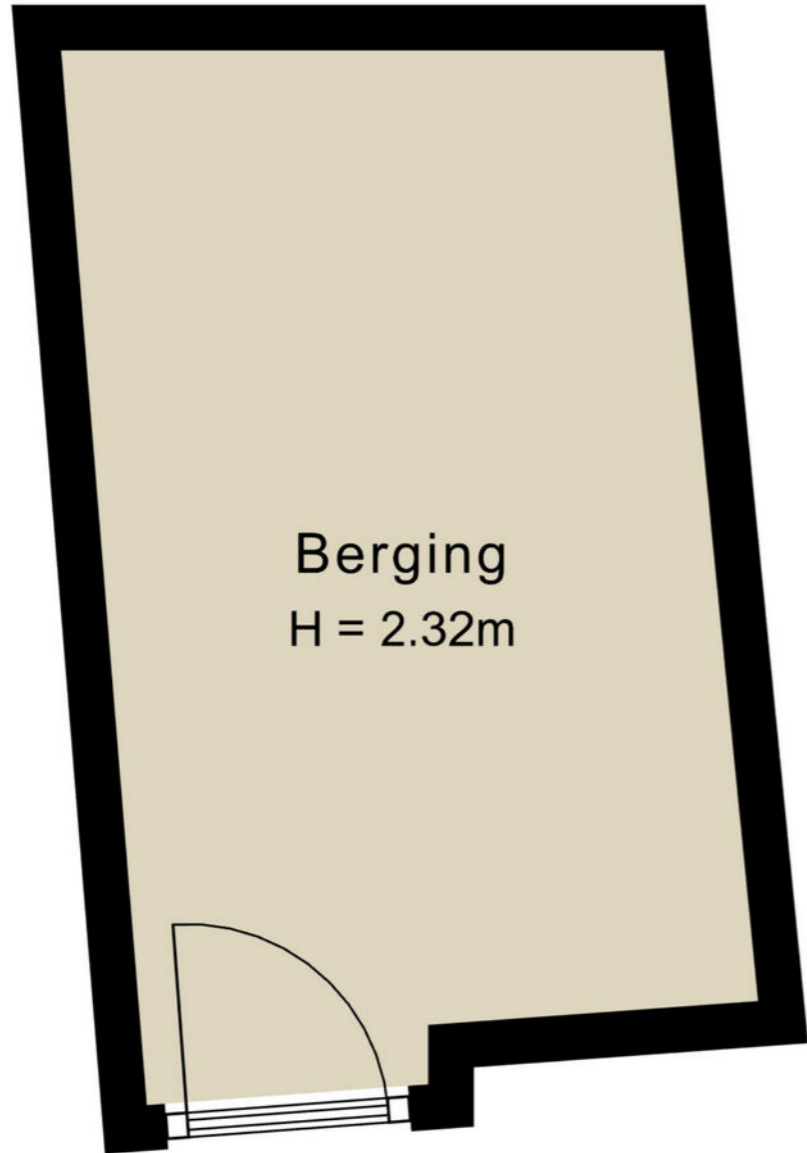
PLATTEGROND



Appartement

← 2.00 m →

↑ 3.47 m ↓



↑ 3.14 m ↓

Berging

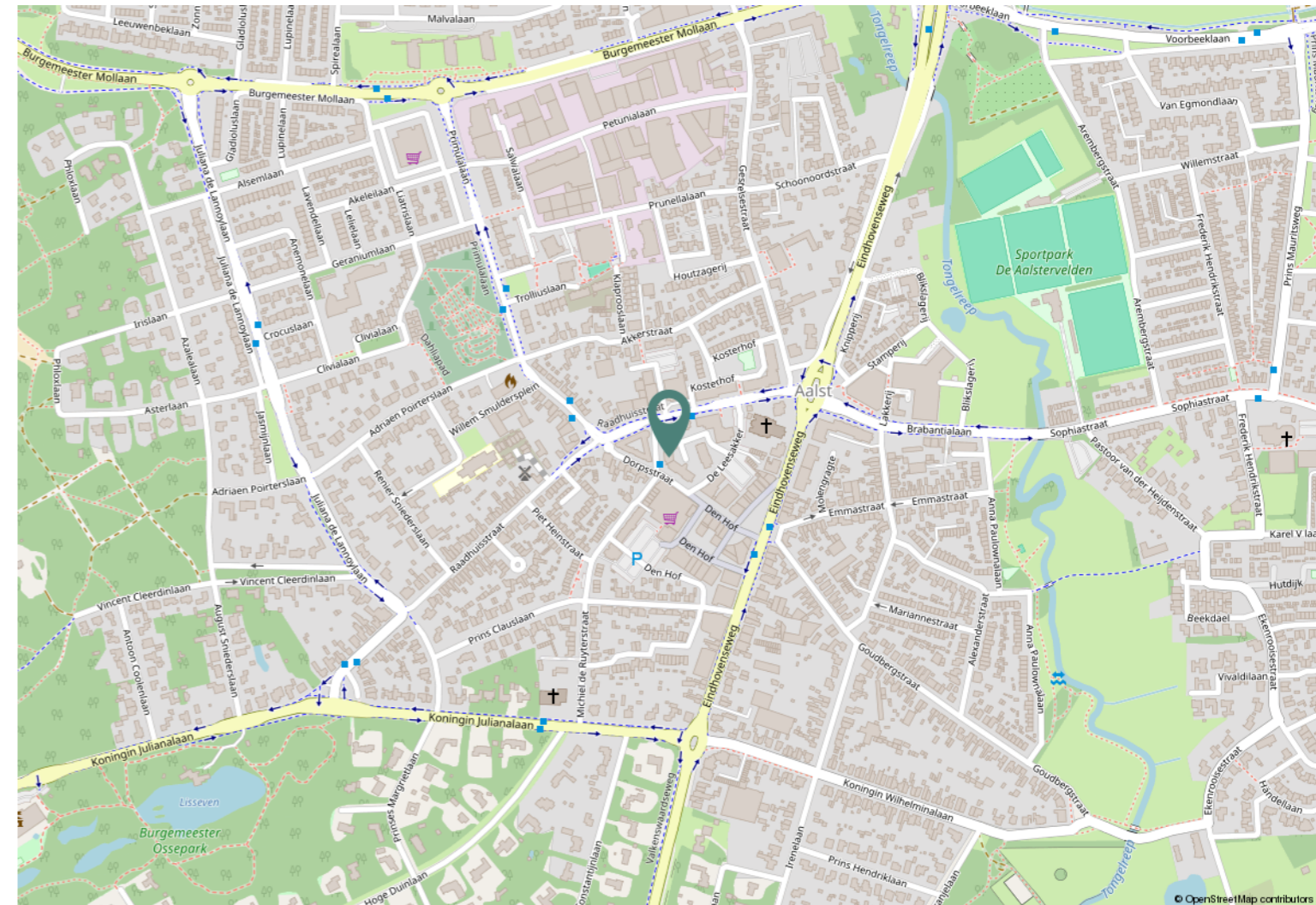
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Aalst. Een geweldige locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Het park Wolders Ven ligt op loopafstand.

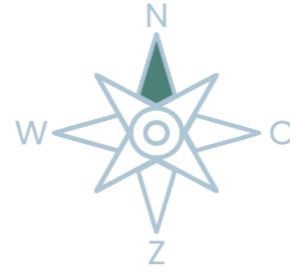
De dorpskern van Aalst bevindt zich op loopafstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen en kinderopvang op loopafstand (Basisschool De Meent, De Drijfveer en Kinderopvang Het Avontuur en Casita). Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar, Brasserie 't Stationskoffiehuis of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve in Aalst. In Waalre-dorp kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij de Oude Toren en het sterrenrestaurant EDEN.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 à 10 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.





Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of Irene@vanakenmakelaardij.nl. 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.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.
Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met

kennis van zaken. Combineer dat dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



**IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ**

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Markt 14
5581 GK Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl



BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachtjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

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 aanvaardt 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.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.

Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt 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 niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuiskomen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken