

THUISKOMEN



Marijnnestraat 11
5583 AS Waalre


IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Verrassende
instapklare woning
midden in
dorpskern van
Aalst



MARIANNESTRAAT 11

Laat je verrassen door deze verzorgde en instapklare tussenwoning gelegen midden in de dorpskern van Aalst. Vanaf 2018 is de woning in fases gemoderniseerd en biedt het de basis voor een prettige gezinswoning. Een ruime, lichte woonkamer, drie slaapkamers op de verdieping en een diepe zonnige achtertuin op het zuiden.

De woning ligt in een rustige woonstraat op loopafstand van winkels, scholen, bossen en andere voorzieningen.

KENMERKEN

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1958
PERCEEL:	157 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	84 m ²
INHOUD:	321 m ³
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2007)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2007)
ENERGIELABEL:	Energietabel B
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Instapklare tussenwoning gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving. Op loopafstand van diverse voorzieningen en voldoende openbare parkeergelegenheid;
- Moderne en tijdloze keuken en badkamer;
- Drie slaapkamers;
- Houten kozijnen met deels HR en HR++ beglazing;
- Privacy biedende zonnige achtertuin op het zuiden met luxe overkapping;
- Gunstig gelegen t.o.v. voorzieningen zoals supermarkt, basisschool en sportaccommodaties;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. dorpskern Aalst en grote bedrijven in de regio zoals ASML, MMC en bedrijven op HTC.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de verzorgde voortuin bereiken we de entree. In de hal bevinden zich de gemoderniseerde toiletruimte, een vernieuwde meterkast, de trap naar boven en de toegang tot de woonkamer.

In de woonkamer valt direct het vele daglicht op. Sfeervolle ruimte afgewerkt met een visgraat PVC vloer (gelegd in 2022).

Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd met zicht op de voortuin en straat. Aan de achterzijde ligt de eetkamer met open keuken en toegang tot het grote overdekte terras en de tuin. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel met zicht op zowel de tuin als de keuken wat zorgt voor een fijne verbinding tussen de ruimtes.

De open keuken heeft een zwart composiet aanrechtblad en biedt veel bergruimte in laden en kasten.

De keuken is voorzien van een koelkast, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en een moderne afzuigkap. Het werkeiland (los) met barfunctie vormt een praktische en gezellige afscheiding naar het eetgedeelte. De praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Ook vanuit de keuken is er toegang tot het terras en de tuin.









EERSTE VERDIEPING IN BEELD

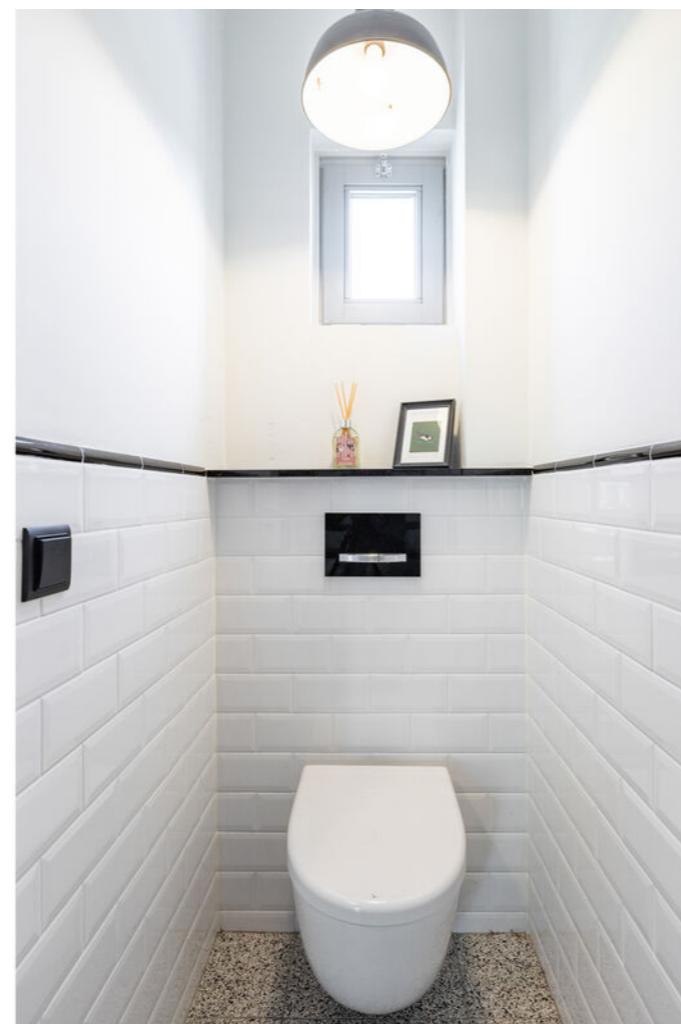
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met inbouwkast en een groot raam met uitzicht op de straat.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste eveneens een inbouwkast heeft. Deze kamers liggen aan de tuinzijde en zijn voorzien van horren en rolluiken.

De voormalige badkamer is omgebouwd tot een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

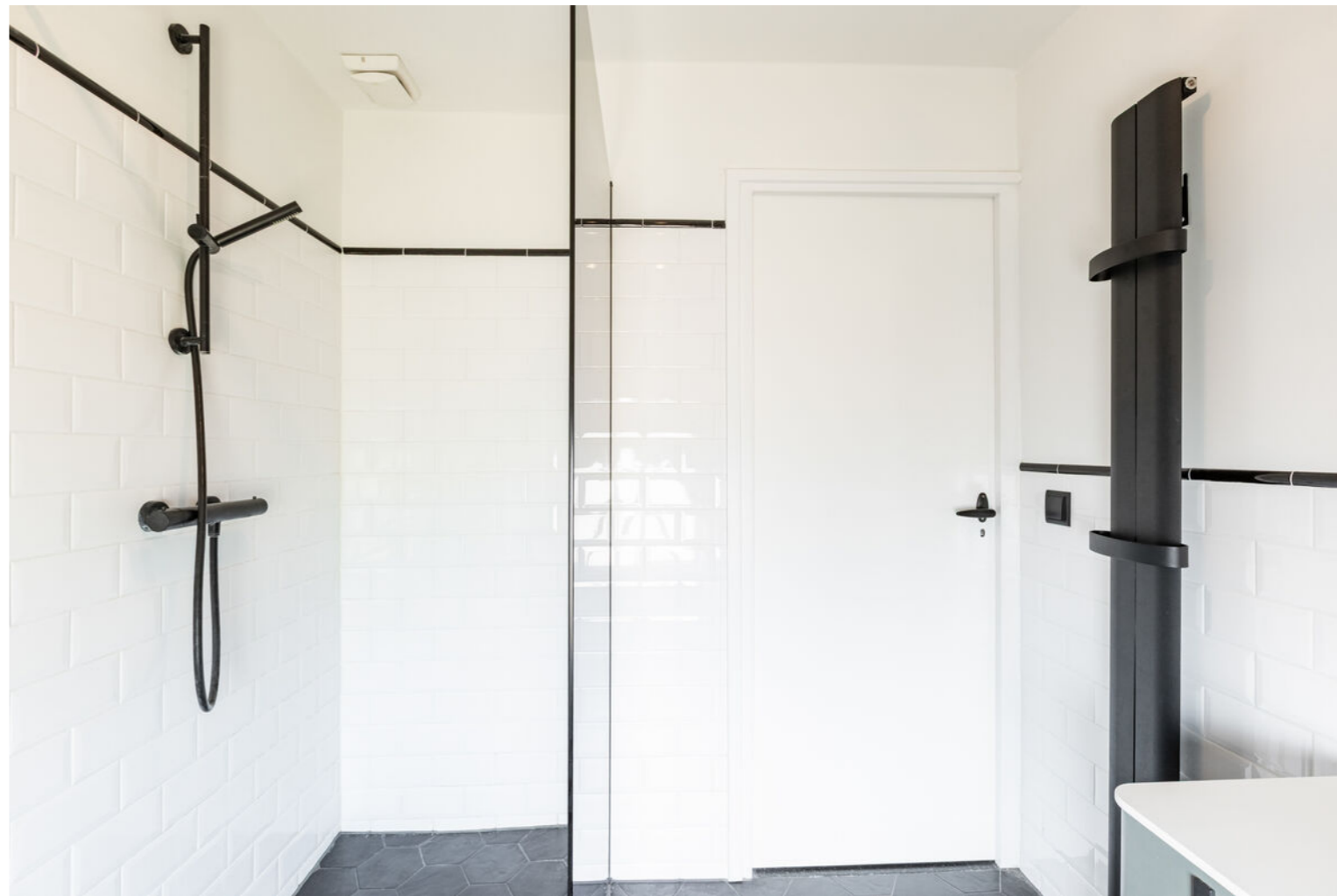
De badkamer is modern uitgevoerd (2020) en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, waar ook de cv-installatie is geplaatst.









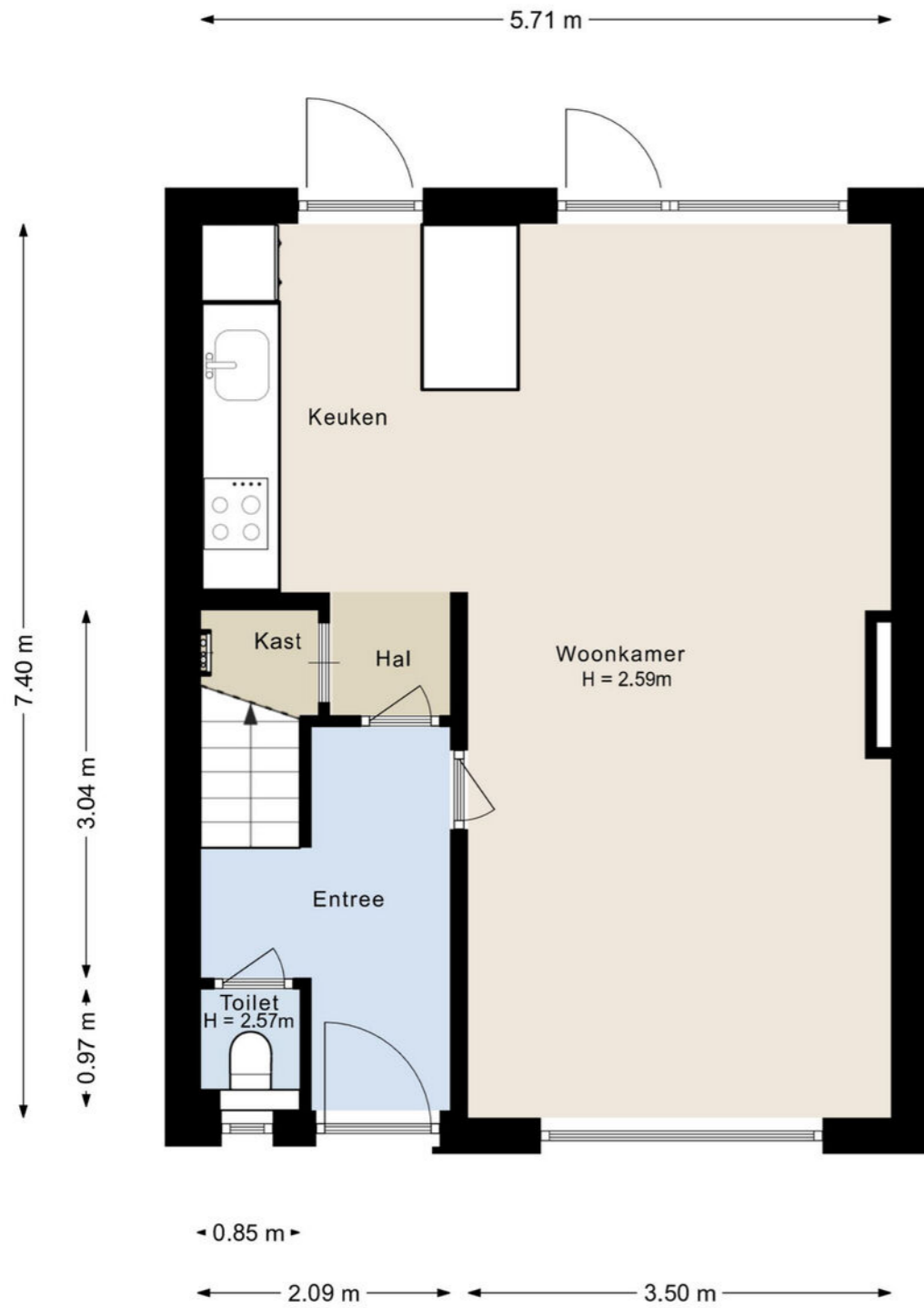
TUIN IN BEELD

De achtertuin is diep en zonnig, met over de volle breedte van de woning een ruim terras met overkapping (geplaatst in 2022). Daarnaast is de tuin voorzien van een gazon en verzorgde borders. Er is een achterom aanwezig en een berging met ruimte voor fietsen, tuinspullen en een klein keukenblok.



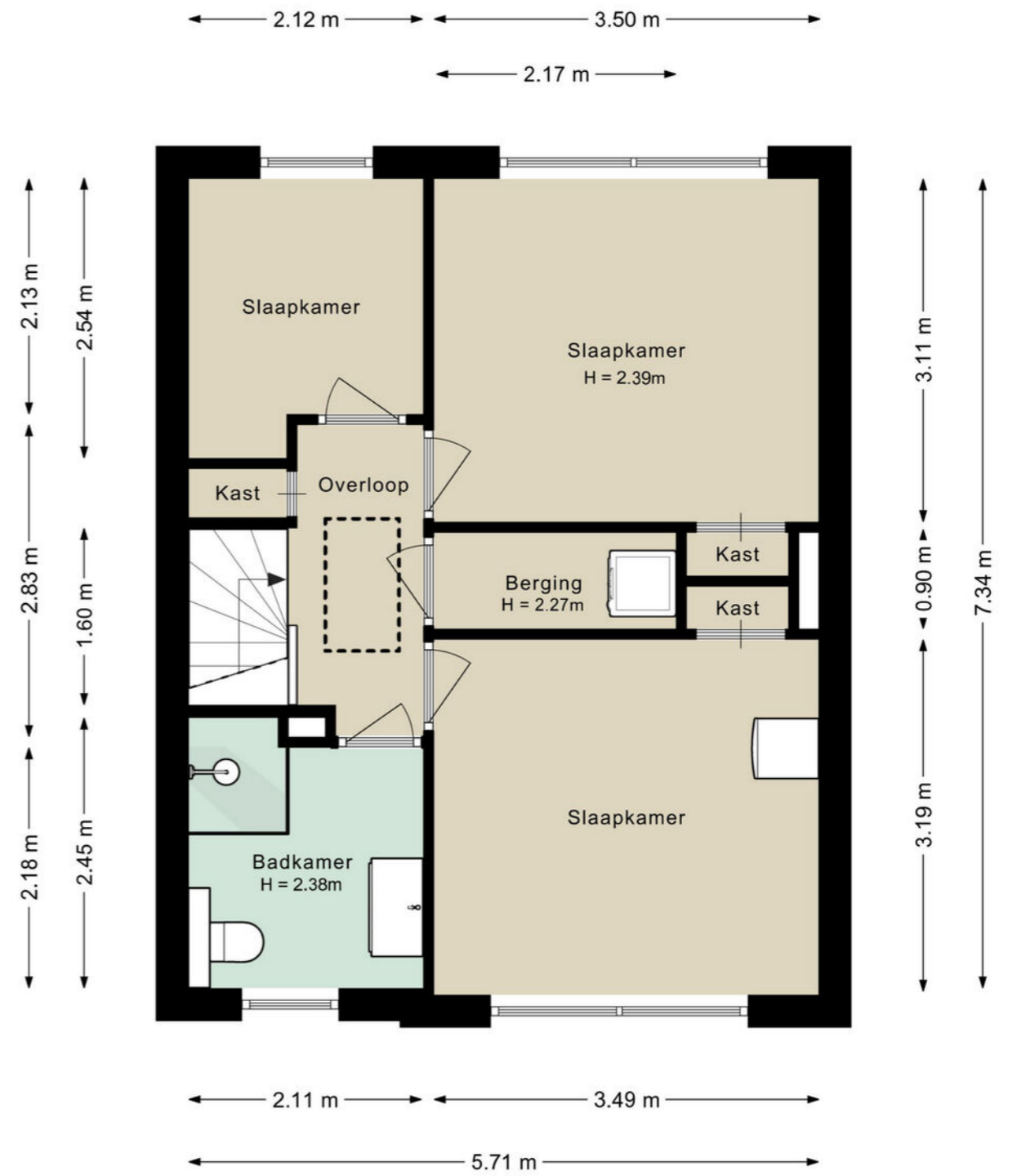


PLATTEGROND



Begane grond

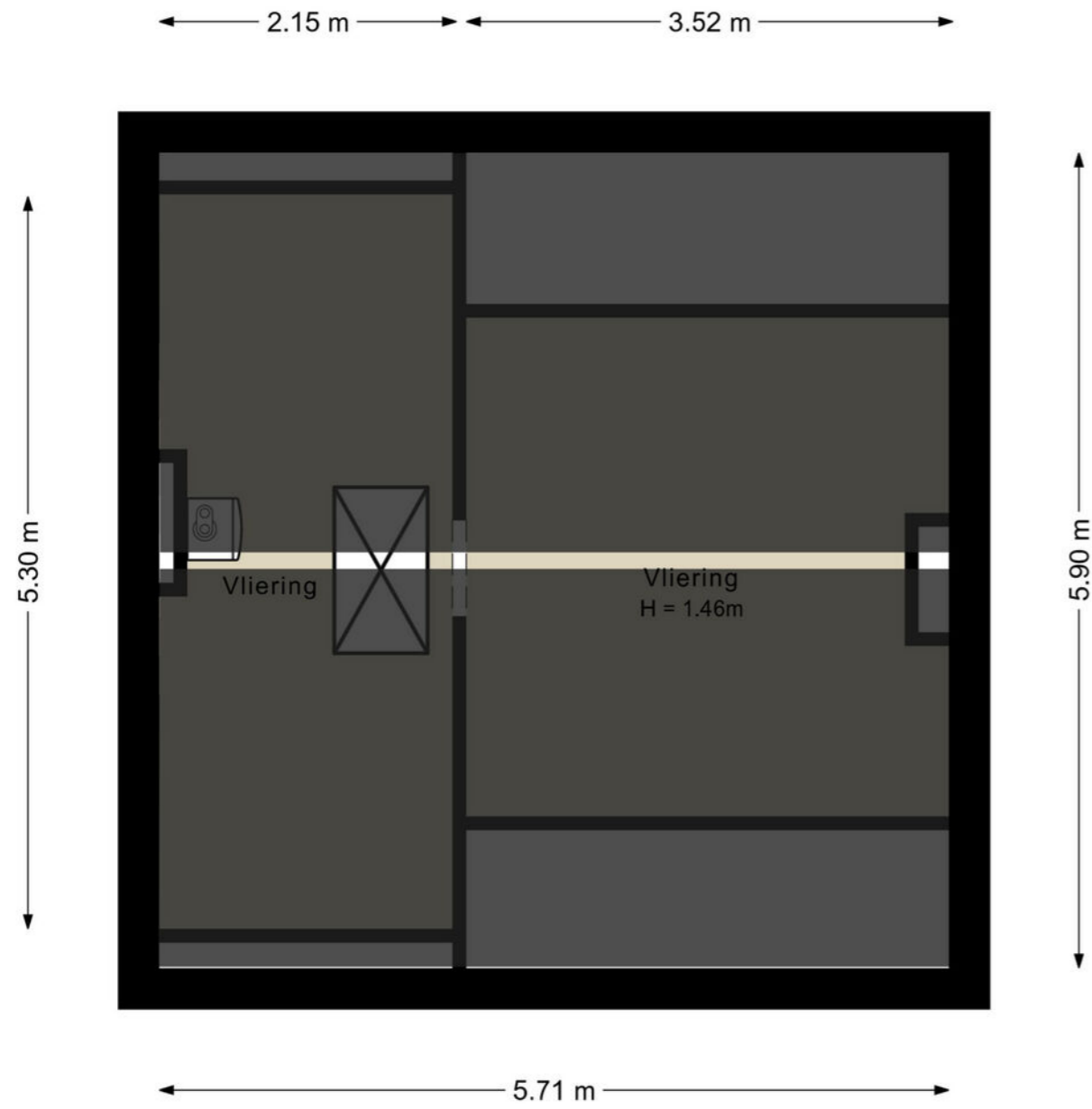
PLATTEGROND



1e verdieping

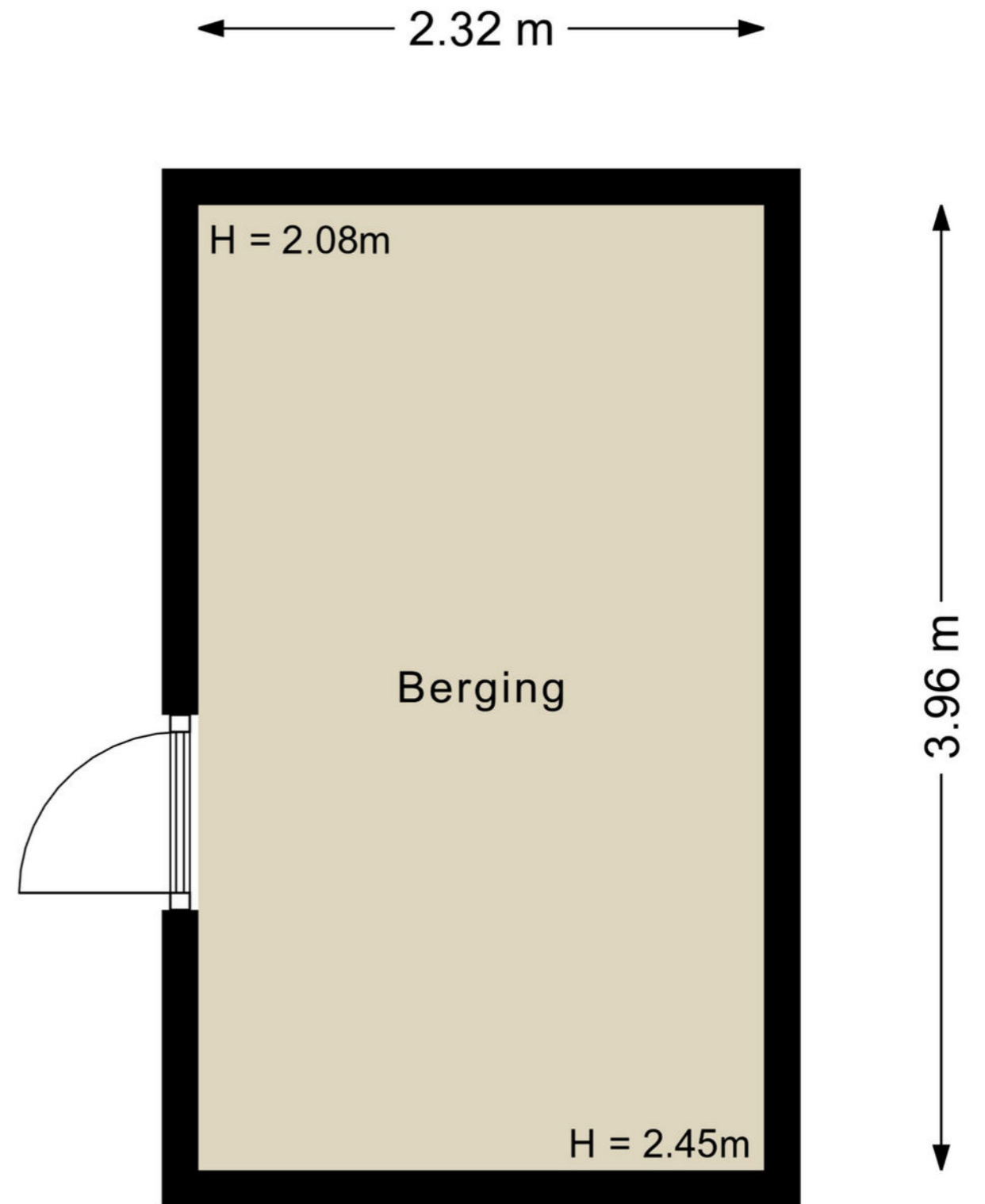


PLATTEGROND

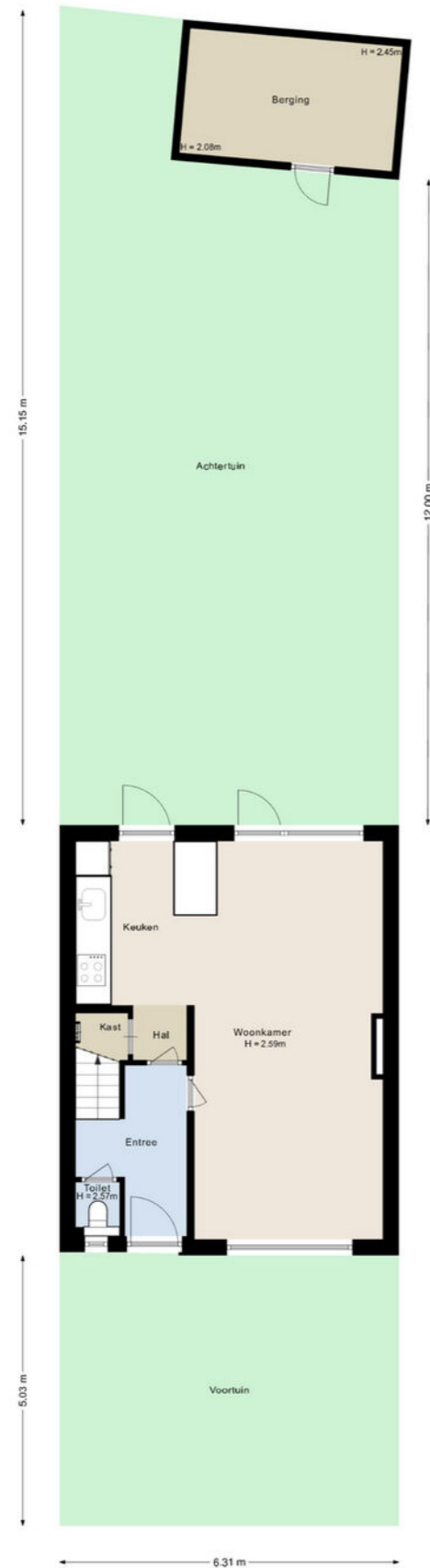


Vliering

PLATTEGROND



Berging



Begane grond + tuin

WONEN IN WAALRE

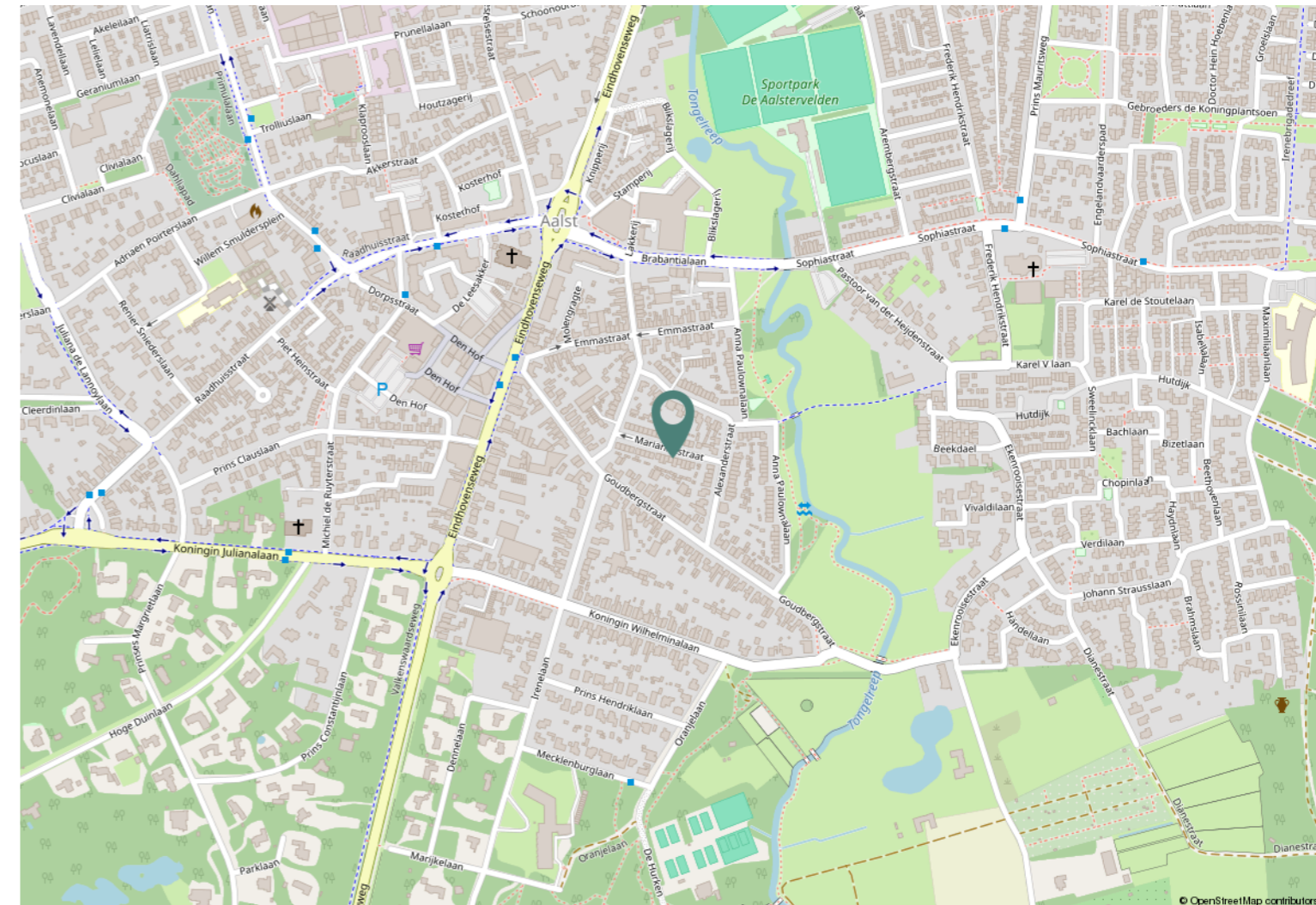
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Aalst. Een geweldige locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Het park Wolders Ven ligt op loopafstand.

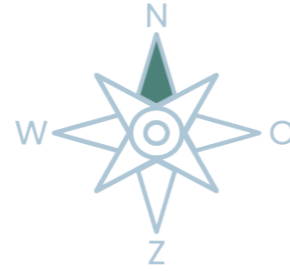
De dorpskern van Aalst bevindt zich op fietsafstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

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

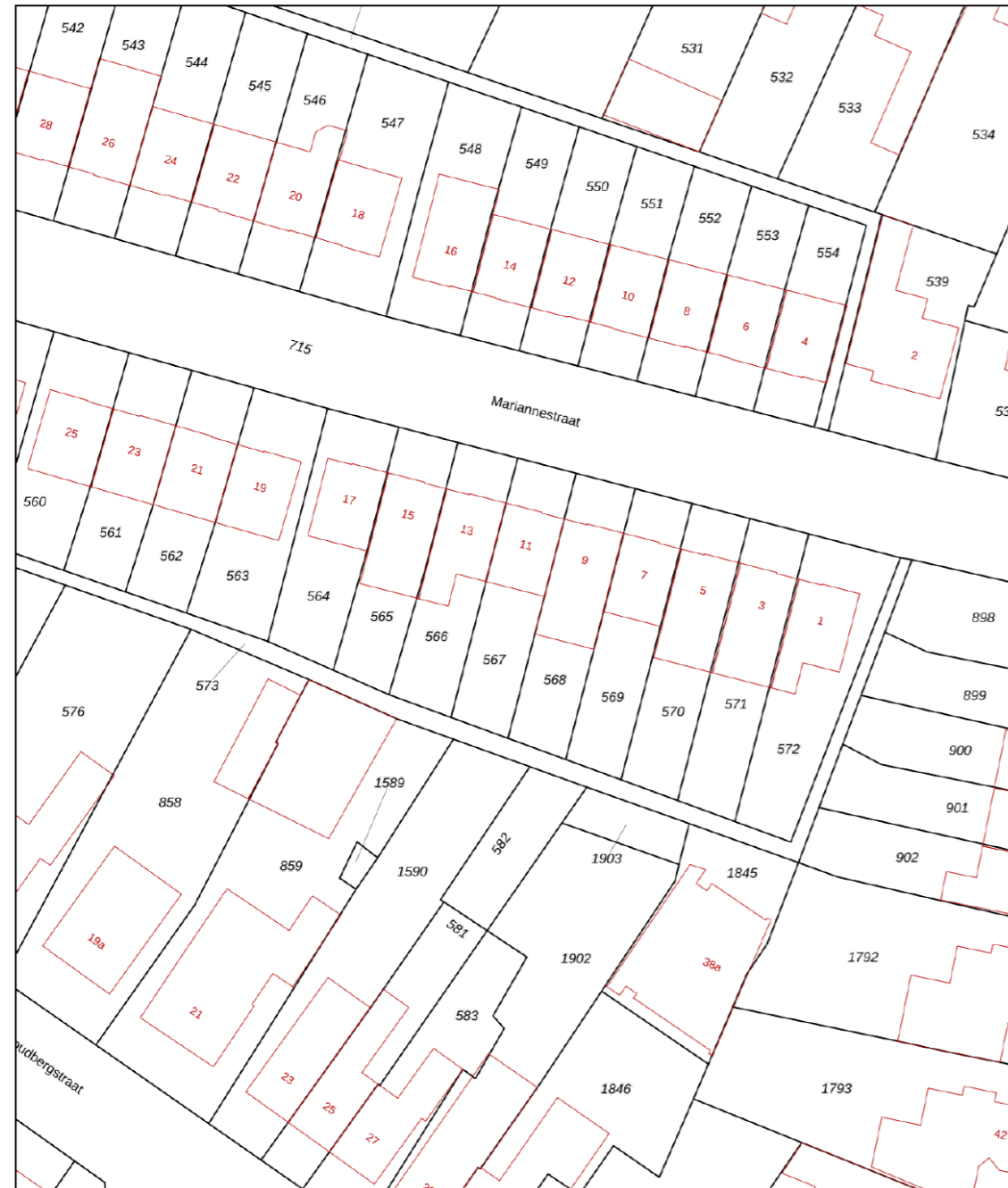
Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar, Brasserie 't Stationskoffiehuis of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve in Aalst. In Waalre-dorp kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij de Oude Toren en het sterrenrestaurant EDEN.

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.





Kadastrale kaart Uw referentie: Mariannestraat 11



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 567</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 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
thuis komen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken