

THUISKOMEN



Burgemeester van Dommelenlaan 39
5583 AP Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ



Tussenwoning in de dorpskern van Aalst

BURG. V. DOMMELENLAAN 39

Gelegen op een rustige en aantrekkelijke locatie in de dorpskern van Aalst (Ekenrooi) vind je deze tussenwoning met eigen achtertuin. De woning beschikt over een lichte leefruimte, drie volwaardige slaapkamers, een ruime badkamer en een grote hobby-/bergruimte in de achtertuin.

De ligging is bijzonder centraal: op korte loopafstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, groenvoorzieningen en een busstation. Ook uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

KENMERKEN

Frisse woning met tuin op het Westen

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1961
PERCEEL:	169 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	82 m ²
INHOUD:	318 m ³
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Grotendeels dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel
WARM WATER:	C.v.-ketel
ENERGIELABEL:	Energietabel E
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Rustige en centrale ligging in Aalst (Ekenrooi);
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Privacy biedende achtertuin op het westen;
- Grote hobby-/bergruimte;
- Gunstig gelegen t.o.v. voorzieningen zoals supermarkt, basisschool en sportaccommodaties;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van de dorpskern van Aalst (winkelcentrum Den Hof) en bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en de bedrijven op HTC;
- Aanvaarding per direct mogelijk.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de verzorgd aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal met laminaatvloer geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime en lichte woon-/eetkamer is voorzien van grote raampartijen en een schuifpui naar de achtertuin, wat zorgt voor een aangename lichtinval. De keuken in U-opstelling is compleet uitgerust met onder andere een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, 1½ spoelbak en voldoende kastruimte. Extra bergruimte vind je in de praktische trapkast. Vanuit de keuken is er tevens een directe toegang tot de achtertuin.









EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan één toegang geeft tot het platte dak. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over openslaande deuren naar een charmant Frans balkon.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad met douche combinatie, een toilet en een wastafel. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.







BERGZOLDER IN BEELD

Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder voorzien van daglicht middels een dakraam. Hier bevindt zich tevens de Nefit c.v.-ketel.





TUIN IN BEELD

De ruime, zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grotendeels bestrating. Via de achterom met afsluitbare poort is de tuin tevens goed bereikbaar.

Uitgebouwde en vrijstaande berging die tevens uitstekend geschikt is als hobbyruimte. Dankzij het aanwezige zijraam komt er veel daglicht binnen. De berging is praktisch ingedeeld in twee separate delen, elk met een eigen toegangsdeur wat zorgt voor extra gebruiksgemak en flexibiliteit.

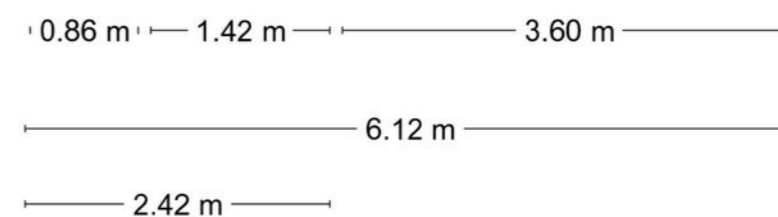
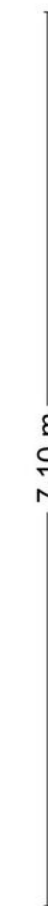
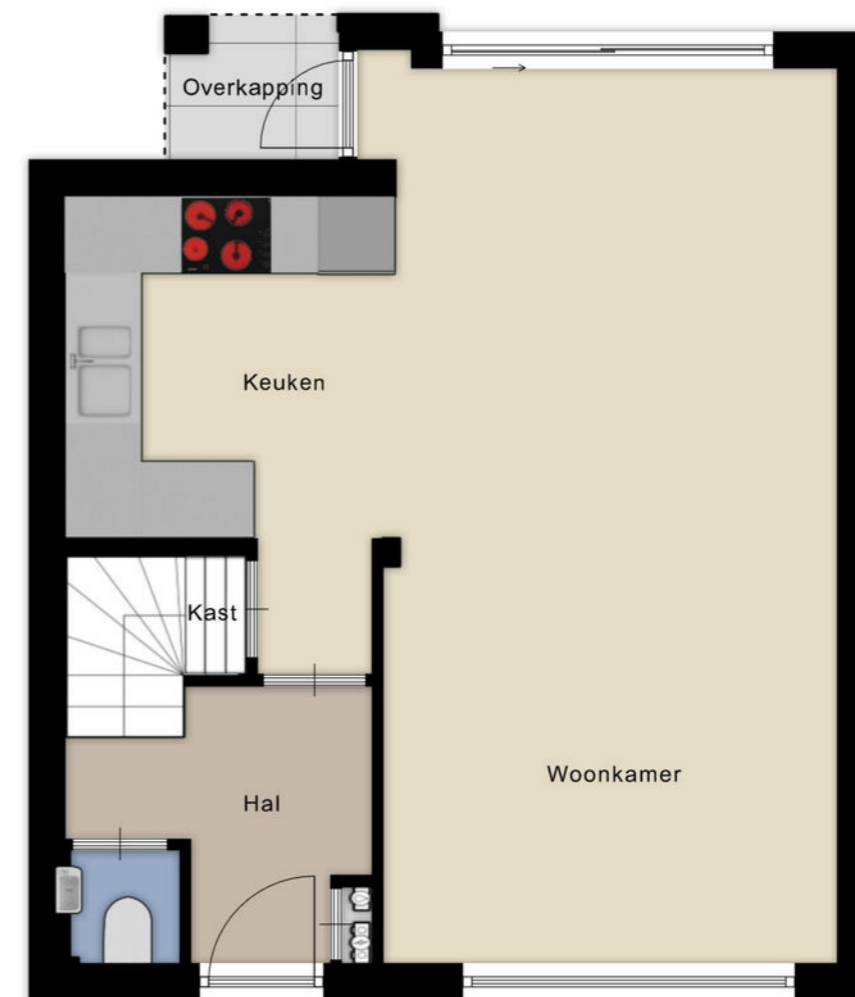
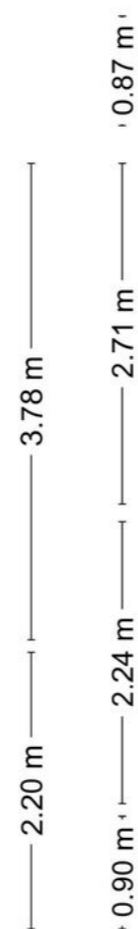
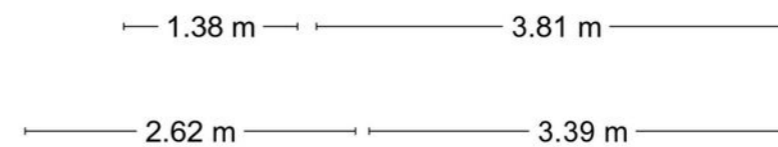
Zowel de voor- als achterzijde van de woning zijn uitgerust met handmatig bedienbare zonwering.







PLATTEGROND



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

Begane grond

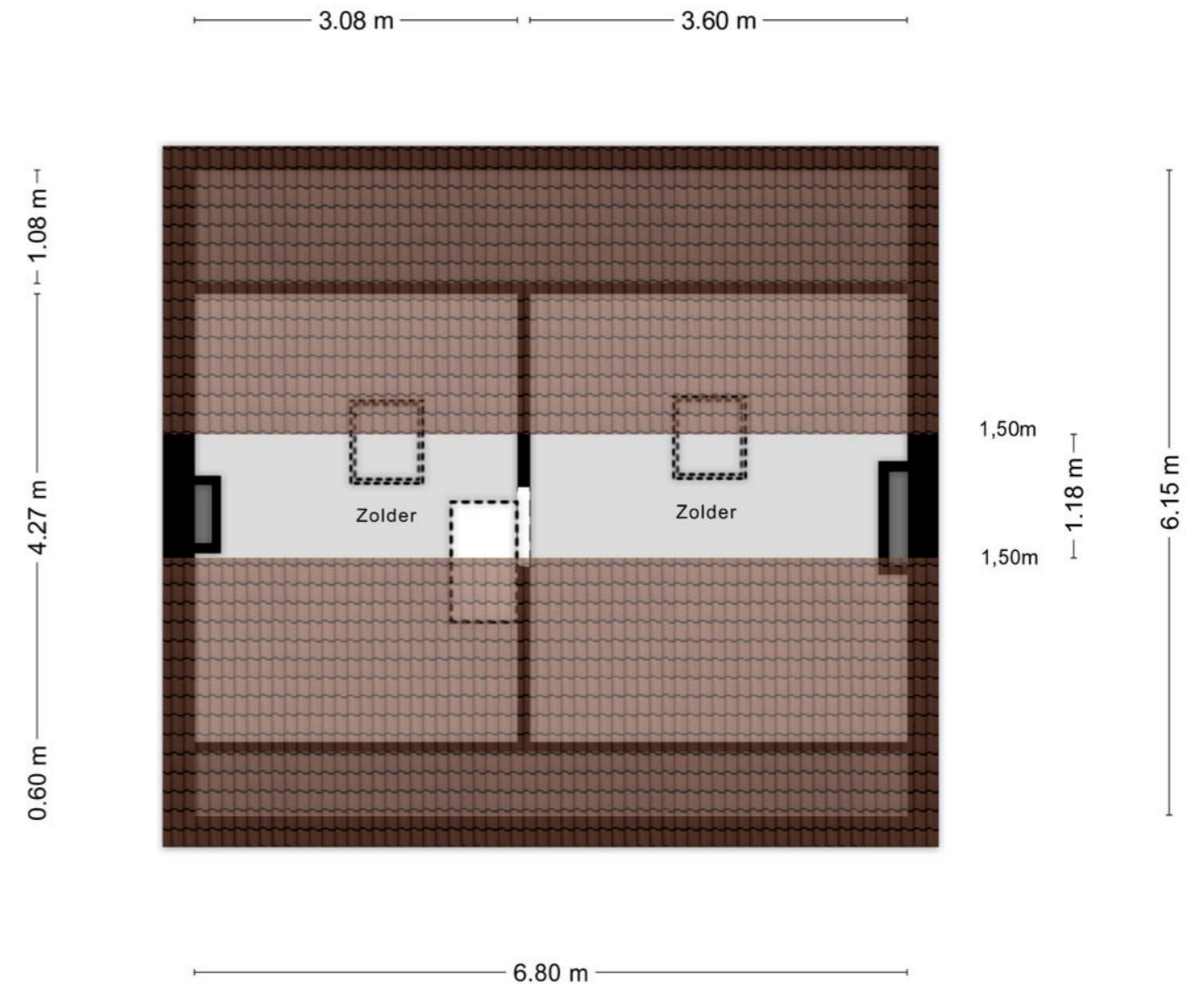
PLATTEGROND



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

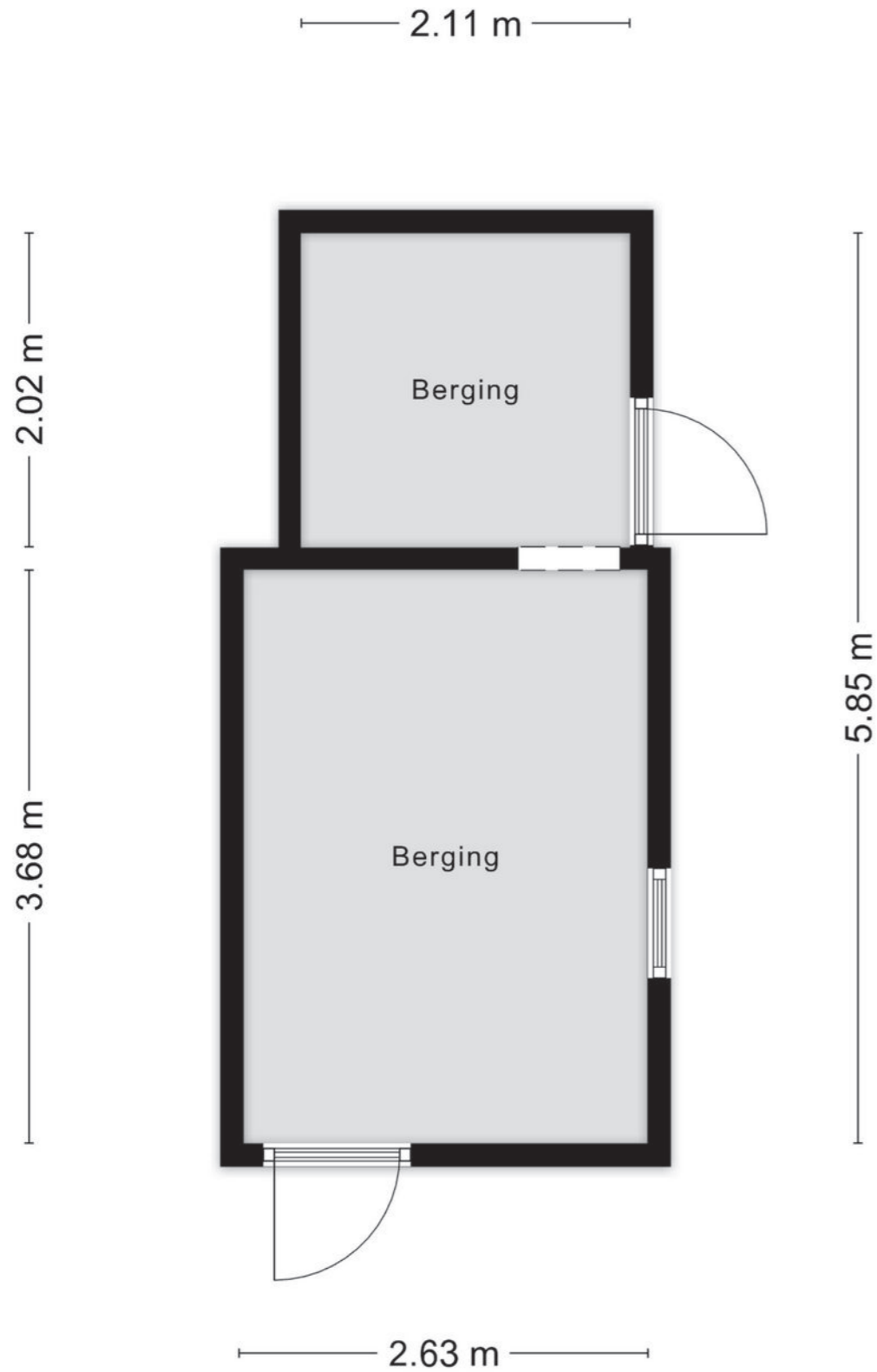
1e verdieping

PLATTEGROND



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

Bergzolder



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

Vrijstaande berging

De woning is gelegen in een rustige woonstraat nabij de uitvalswegen in een kindvriendelijke woonomgeving. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen, het bos en een speeltuin om de hoek.

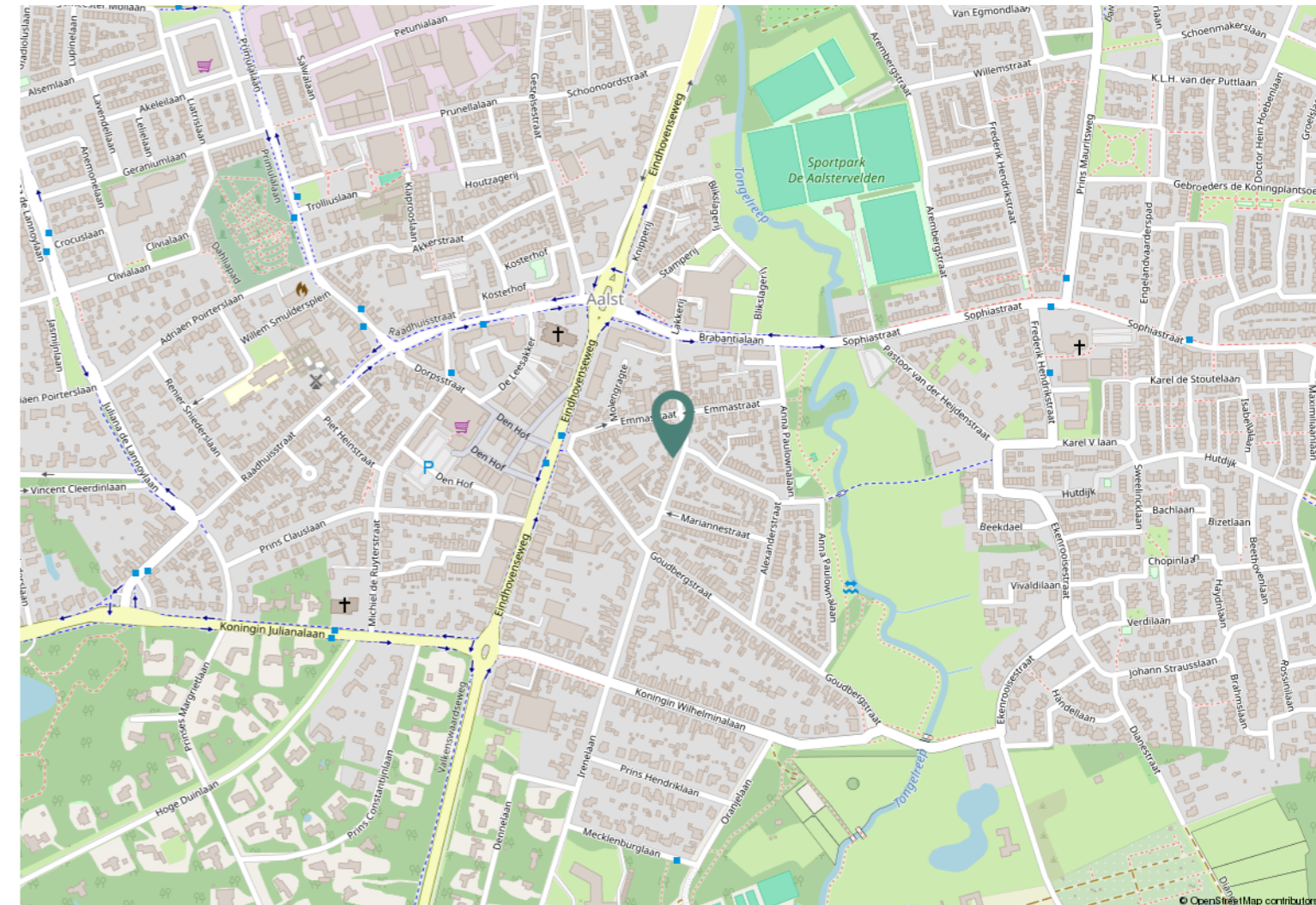
De dorpskern ligt op een paar minuten afstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Heeft u kinderen? Diverse basisscholen en kinderopvang liggen op fiets- en loopafstand (Basisschool De Meent, De Drijfveer, Kinderopvang Het Avontuur en Partou, Kindcentrum Aalsterbos en OBS Ekenrooi).

Sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt op loopafstand van de bossen.

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 en in Waalre-dorp kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij De Oude Toren of 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.



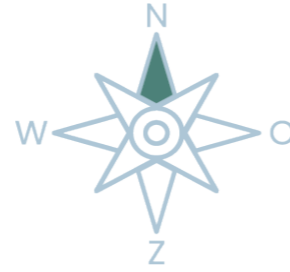
KADASTRAAL

Gemeente: Aalst N.B.

Sectie: C

Nummer: 217

App. index: -



Kadastrale kaart

Uw referentie: dommelenlaan



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 217	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
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.



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 nachttjes 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