

THUISKOMEN



Akeleilaan 11
5552 GS Valkenswaard


IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Verzorgd
aangelegde tuin
met diverse
terrassen

AKELEILAN 11

Wow, achter deze witte voorgevel schuilt een modern familiehuus die absoluut instap klaar is te noemen. De woning is vanaf 2023 grondig gerenoveerd, uitgebreid en gemoderniseerd. De dakkapel over de volledige breedte van de woning is pas recent geplaatst.

De woning beschikt over een goede leefruimte op de begane grond met diverse vertrekken, en vier slaapkamers en twee badkamers op de verdieping. Verzorgd aangelegde tuin met overdekte veranda waarbij je lang kan genieten van heerlijke zomeravonden. Deze woning moet je absoluut van binnen gezien hebben. Kom de sfeer proeven en ervaar zelf wat voor heerlijke plek dit is.

KENMERKEN

Volledig gemoderniseerde vrijstaande woning

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1974
PERCEEL:	783 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	191 m ²
INHOUD:	751 m ³
AANTAL KAMERS:	6, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2026), vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
WARM WATER:	C.v.-ketel (2026)
ENERGIELABEL:	Energie label A
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaande woning volledig instap klaar gelegen in een geliefde woonwijk De Hazelaar;
- Zeer recent gerenoveerd en gemoderniseerd. Werkzaamheden gestart vanaf 2023;
- Brede dakkapel geplaatst in 2026;
- In juni 2026 wordt de woning voorzien van nieuw buitenschilderwerk in wit met een antraciet zwarte onderrand en antraciet afgewerkt houtwerk, waaronder de kozijnen, overstekken en het balkon;
- Energie label A;
- De woning heeft vier slaapkamers en twee badkamers;
- Diverse gewenste voorzieningen op korte afstand.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de brede oprit bereik je de entree van de woning. De ontvangsthall geeft een ruim gevoel en geeft toegang tot het leefgedeelte van de woning, toiletruimte en middels vaste trapopgang tot de 1e verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een hedendaagse PVC vloer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het vele licht op. De woning is voorzien van grote raampartijen rondom waardoor je vanuit alle kanten uitkijkt over de groene achtertuin en het leefgedeelte geniet van veel natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde is de knusse zithoek gecreëerd met een hoogrendement gesloten haardpartij (hout gestookt). Aan de achterzijde is het eetgedeelte opgesteld. Vanuit hier kun je middels twee schuifpuien naar de achtertuin.

De woonkeuken is af te sluiten van de woonkamer middels op maat vervaardigde en- suite deuren. Maatwerkkasten met aluminium schuifdeuren scheiden de kamers. De luxe keuken is op maat vervaardigd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met downdraft afzuiging, heteluchtoven, stoomoven, twee vaatwassers, koelkast, diepvries en Quooker. Hierdoor is de keuken uitstekend geschikt voor grotere gezelschappen en dagelijks gebruik.

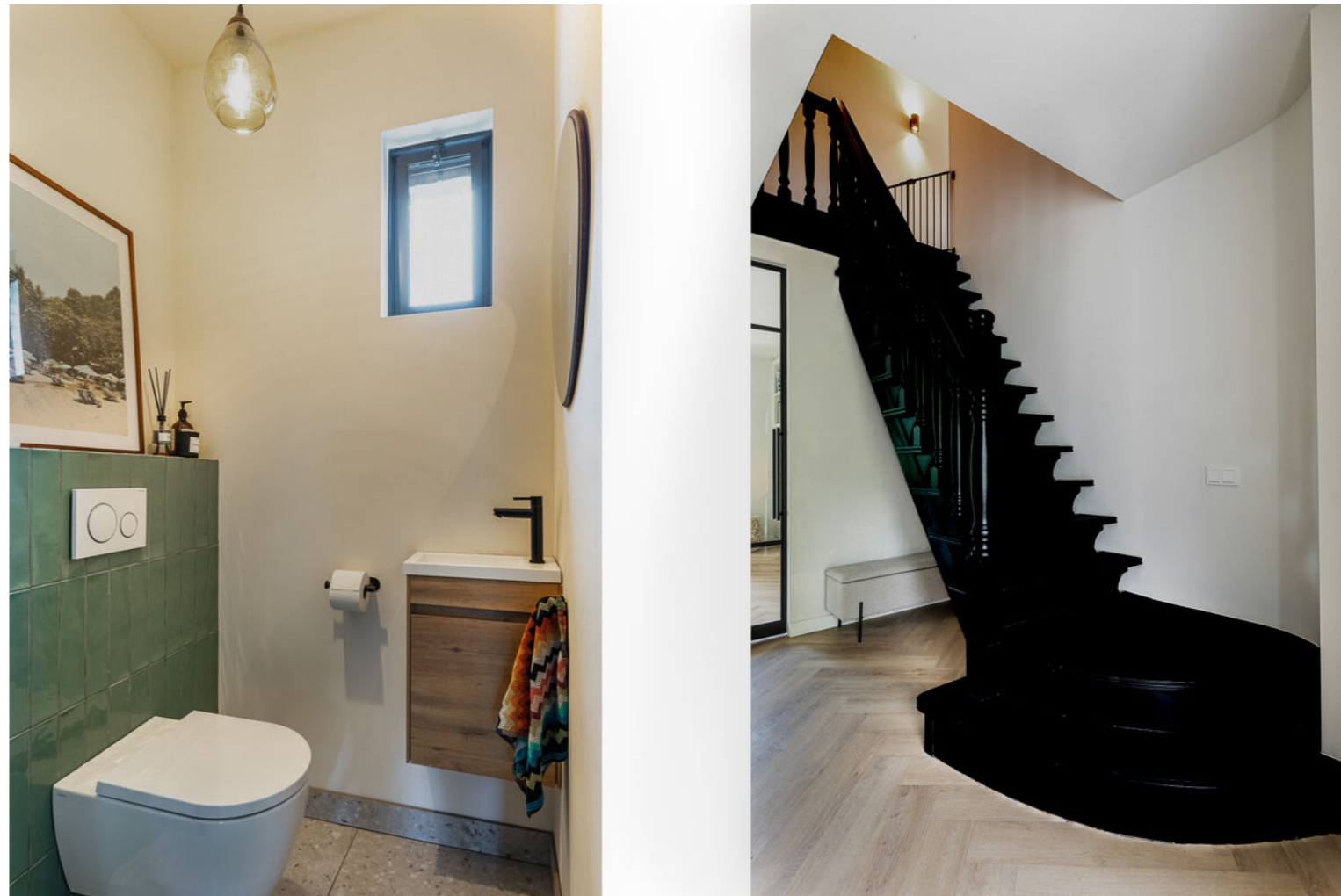
Direct bij de keuken ligt de praktische bijkeuken waar een pantry is gecreëerd met diverse kasten, spoelbak en afzuigkap. Toegang tot de oprit van de woning.

Aan de voorzijde van de woning ligt nog een extra kamer met uitzicht op de voortuin. Deze ruimte is uitermate geschikt als werkkamer, speelkamer, hobbykamer of vergelijkbare functie.









EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers, twee badkamers en de wasruimte. Ook deze verdieping is volledig afgewerkt met een hedendaagse PVC vloer.

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en beschikt over maatwerk garderobekasten, toegang tot balkon en badkamer. De ruimte is voorzien van een airconditioning.

De badkamer beschikt over een maatwerk meubel met dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Sfeervol afgewerkt met diverse nissen en inbouwverlichting.

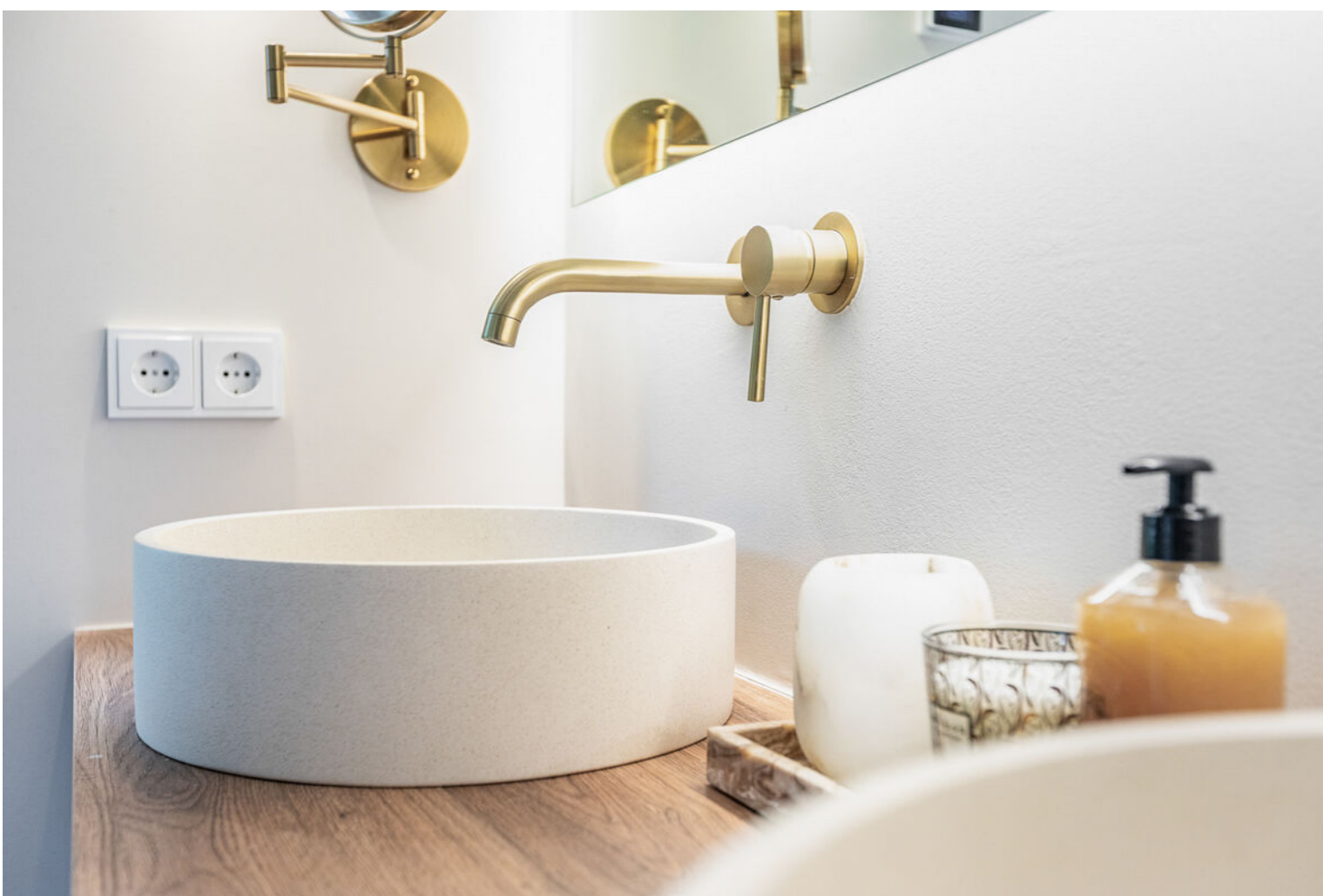
Een ruime slaapkamer is momenteel ingericht als dressing met garderobekasten en bureau. Deze kamer kan vrij eenvoudig ook als volledige slaapkamer in gebruik worden genomen. Vanuit deze kamer is er middels een vlizotrap toegang tot de ruime zolder. De twee overige kamers zijn eveneens voorzien van een airconditioning.

De zeer brede dakkapel aan de zijkant van de woning heeft geleid tot de realisatie van een royale tweede badkamer, een separate slaapkamer en een extra slaapkamer. Omdat de dakkapel op de buitenmuren is geplaatst, wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. Dit zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel, waardoor deze uitbreiding meer weg heeft van een volwaardige opbouw dan van een traditionele dakkapel.

Daarnaast is in de dakkapel een ruime en speels ingedeelde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een eigen airconditioning voor optimaal comfort. De royale overloop/gang profiteert van een aangename lichtinval, waardoor ook deze ruimte een open en ruimtelijk karakter heeft.















TUIN IN BEELD

De woning is gunstig gesitueerd op het perceel, waardoor een prettige voortuin is ontstaan met een ruime oprit die plaats biedt aan meerdere auto's op eigen terrein. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met diverse terrassen, zodat u op ieder gewenst moment van de dag kunt genieten van zowel zon als schaduw.

Achter op het perceel bevindt zich een sfeervolle overdekte veranda met een extra tuinberging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De tuin is voorzien van een groot gazon, diverse plantenborders en volwassen beplanting. Het gazon beschikt over een volledig geïntegreerde beregeningsinstallatie die wordt gevoed vanuit een eigen grondwaterput. Daarnaast zijn alle plantenborders uitgerust met druppelslangen voor een efficiënte en gerichte bewatering. Het complete irrigatiesysteem wordt automatisch aangestuurd via een geavanceerd Rain Bird domoticsysteem.

Voor extra comfort en duurzaamheid zijn de terrassen voorzien van een ingebouwd afwateringssysteem, waardoor regenwater efficiënt wordt afgevoerd.







PLATTEGROND



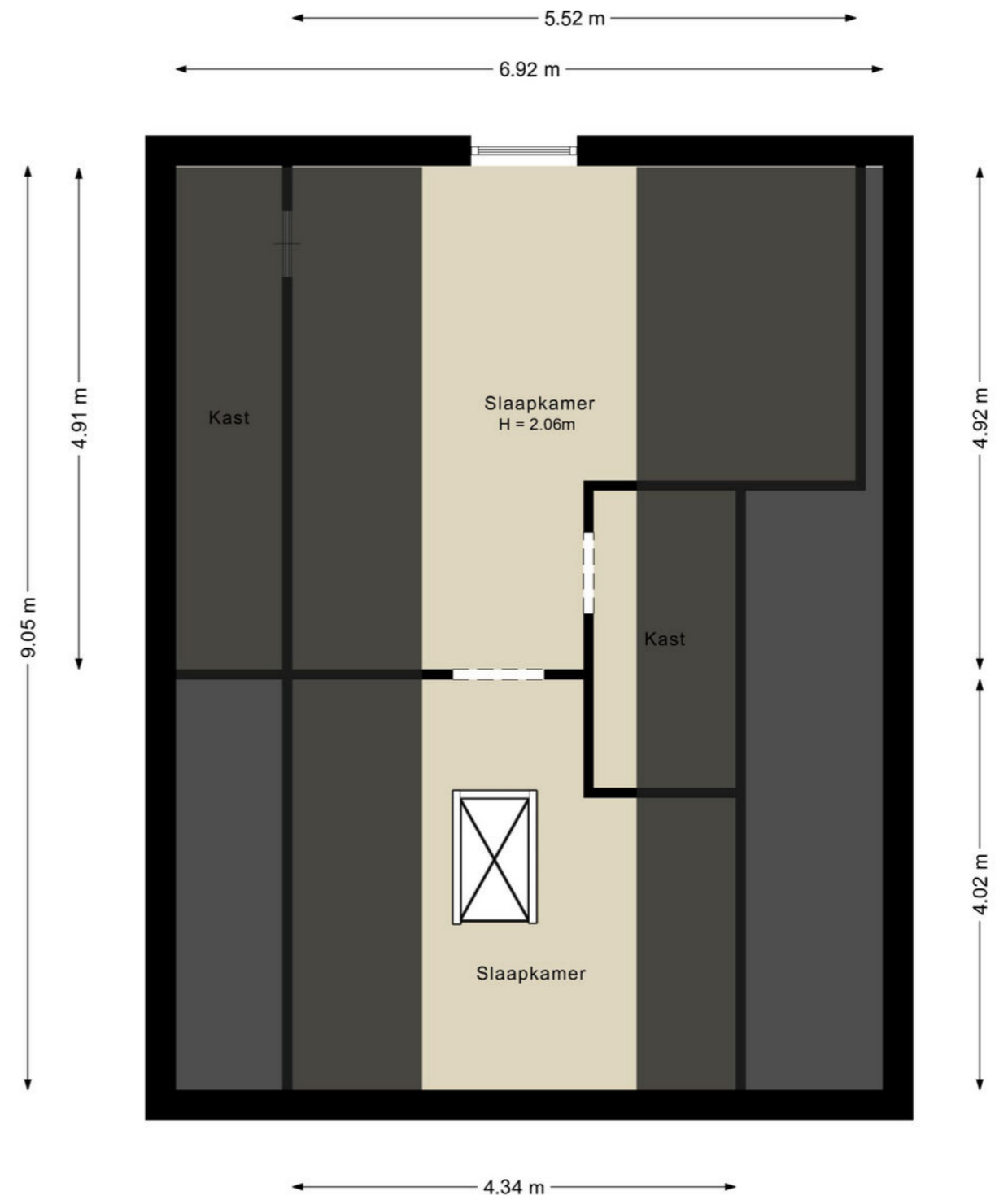
Begane grond

PLATTEGROND



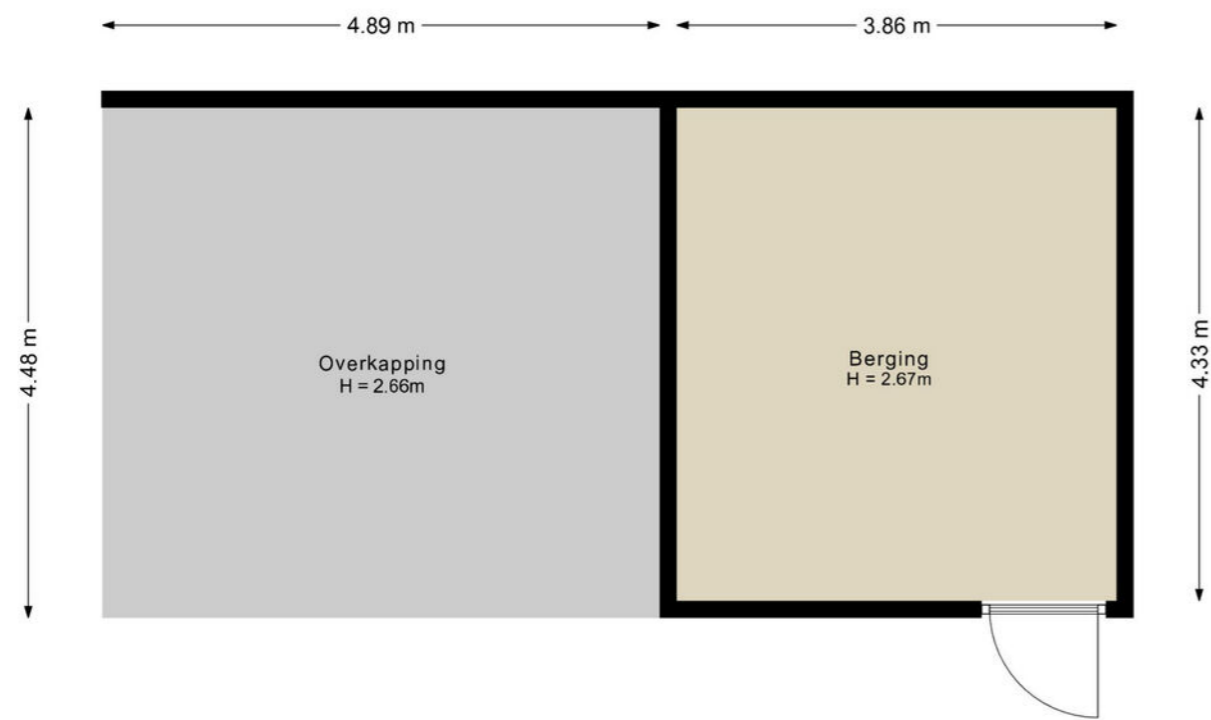
1e verdieping

PLATTEGROND



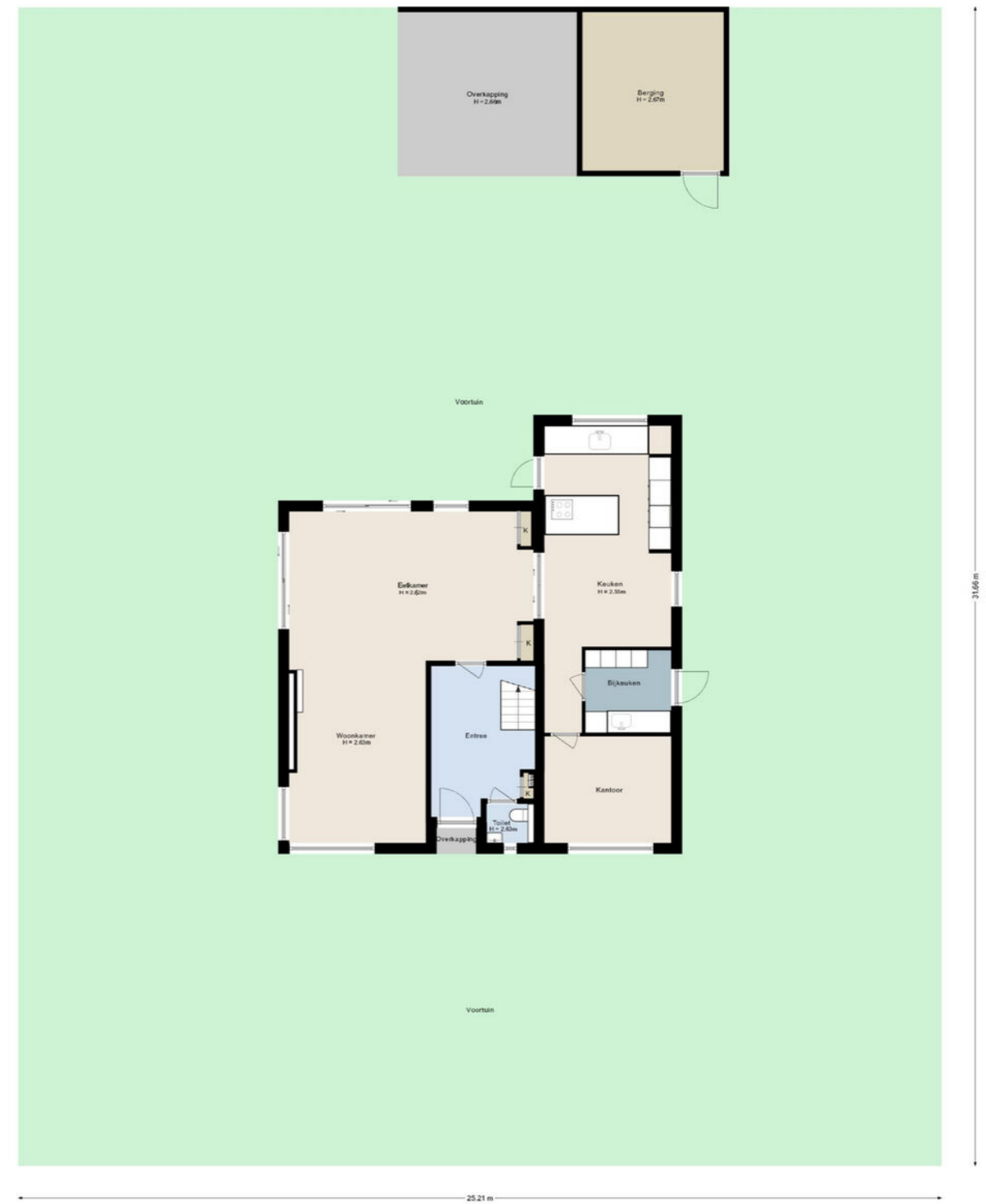
Vlizoolder

PLATTEGROND



Veranda

PLATTEGROND



Situatie

WONEN IN VALKENSWAARD

De woning is gelegen aan een rustige, groene laan in een geliefde woonomgeving De Hazelaar. Deze ruim opgezette en kindvriendelijke buurt kenmerkt zich door veel groen, vrijstaande woningen en een prettige woonomgeving met volop privacy.

Het bos, maar ook sportvoorzieningen (o.a. golf, tennis, padel, hockey en voetbal) bevinden zich op een steenworp afstand en ook onderwijs (Scholengemeenschap WerDi en basisonderwijs in de Haagstraat) zijn op korte afstand te vinden. Het gezellige centrum van Valkenswaard met een breed aanbod aan winkels en horeca ligt op fietsafstand.

Ook openbaar vervoer is op loopafstand aanwezig, met goede busverbindingen richting Eindhoven en Veldhoven. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de N69, Eindhoven en ASML snel bereikbaar.

KADASTRAAL

Gemeente: Valkenswaard

Sectie: E

Nummer: 4035

App. index: -



Kadastrale kaart Uw referentie: Akeleilaan 11



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

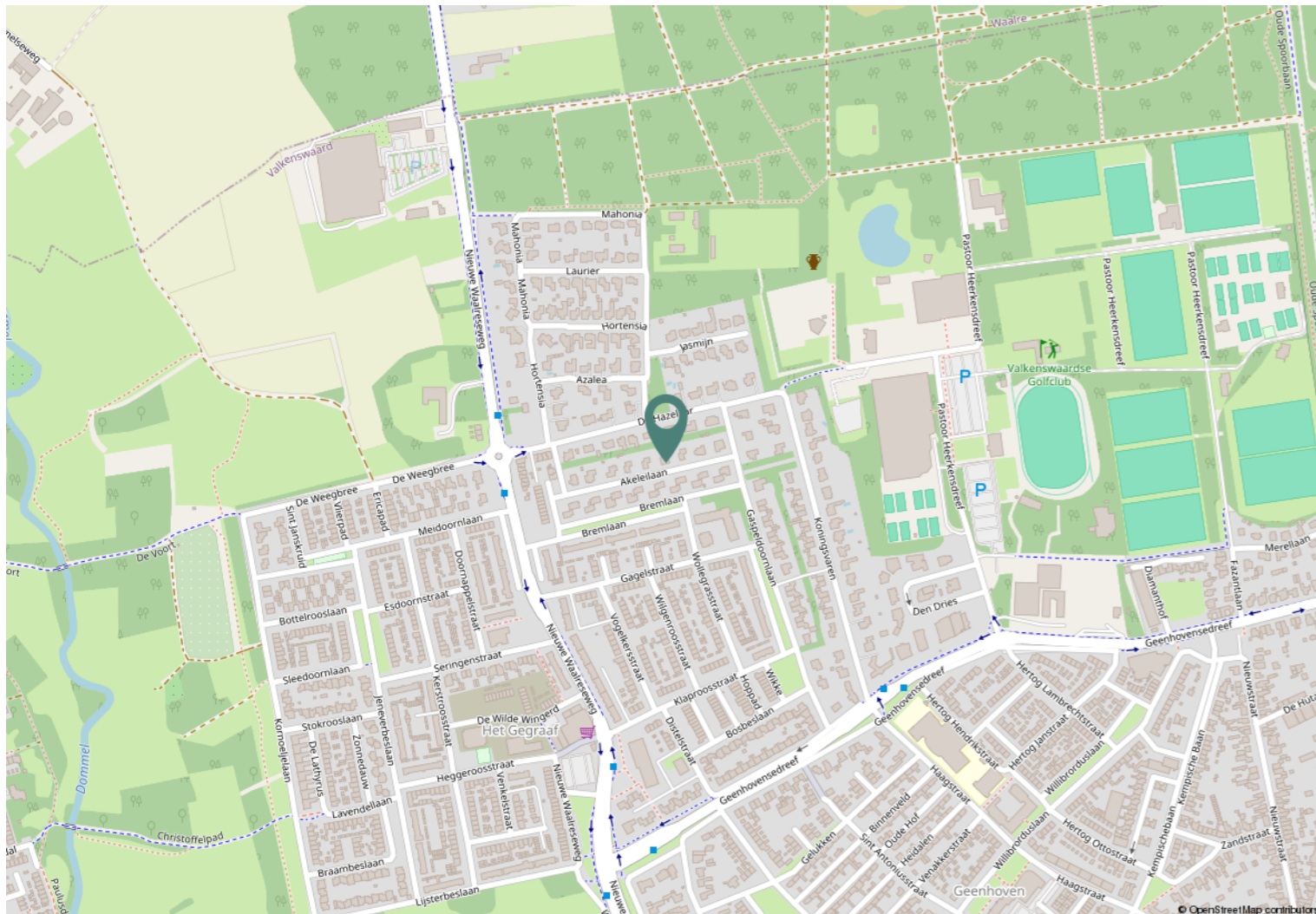
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenswaard
Sectie E
Perceel 4035



Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 8 april 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.





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

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.

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 aanvaarden 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.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze wordt over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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