

# THUISKOMEN



Ekenrooisestraat 17  
5583 TA Waalre

  
**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Ruime en verzorgd aangelegde achtertuin met garage.

### EKENROOISESTRAAT 17

Achter de voorgevel van deze, niet alledaagse, tussenwoning schuilt een zee van ruimte. Werkelijk instapklare, verrassend ruime en gezellige uitgebouwde gezinswoning met grote leefruimte op de begane grond, vernieuwde badkamer en moderne keuken, vijf slaapkamers, ruime garage en zonnige achtertuin. Dit alles gelegen op een heerlijke locatie in de wijk Ekenrooi (Aalst).

De woning ligt aan een rustige straat in het groen recht tegenover een pad wat uitkomt op een parkachtig stukje in Ekenrooi. Dankzij deze ligging geniet je aan de voorzijde van een vrij en groen uitzicht, terwijl alle dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

## KENMERKEN

Instapklare en verrassend ruime, uitgebouwde gezinswoning

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1979
PERCEEL:	225 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	137 m <sup>2</sup>
INHOUD:	485 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2017)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2017)
ENERGIELABEL:	Energietabel B
AANVAARDING:	In overleg



### BIJZONDERHEDEN:

- Ruime tussenwoning met garage gelegen in de gewilde woonwijk Ekenrooi aan de rand van de dorpskern van Aalst in een kindvriendelijke woonomgeving;
- Verrassend uitgebouwde leefruimte op de begane grond;
- Vijf volwaardige slaapkamers;
- De 2e verdieping in 2025 omgebouwd tot twee volwaardige slaapkamers;
- Moderne tijdloze badkamer (2021) en keuken;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (m.u.v. voordeur en garagedeur);
- De basisschool en het winkelcentrum op loop-/fietsafstand. Sportvoorzieningen zoals de voetbalvelden en tennisvelden in de directe omgeving;

## BEGANE GROND IN BEELD

Via de keurig aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de moderne toiletruimte met fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie, de uitgebreide meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal leidt een stijlvolle glazen deur naar de sfeervolle woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek met vrij uitzicht over het groen. Dankzij moderne glazen ensuite schuifdeuren (2025) kan deze ruimte desgewenst worden afgescheiden van de keuken en eetkamer!

Centraal in de leefruimte bevindt zich de hedendaagse keuken, die naadloos overloopt in de ruime eetkamer aan de achterzijde. De grote kunststof schuifpui en de lichtstraat zorgen hier voor een zee aan daglicht en uitzicht op de zonnige achtertuin.

De stijlvolle hedendaagse keuken is compleet uitgerust met een Quooker, koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi(stoom)oven en volop praktische laden en kastruimte. Het aanrecht is afgewerkt met een granieten blad. Er is een speelse doorkijk vanaf de spoelbak naar de eetkamer en tuin.

De eetkamer biedt moeiteloos plaats aan een grote eettafel en vormt de ideale plek om samen te eten of gasten te ontvangen. Aan een zijde van deze ruimte is een complete kastenwand gerealiseerd, volledig in stijl van de keuken zodat het een rustig organisch geheel vormt. Via een extra loopdeur is ook de achtertuin direct bereikbaar.









## EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, de badkamer en via een vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

De drie slaapkamers zijn allen afgewerkt met een moderne laminaatvloer. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van kunststof draai-/kiepramen met horren en rolluiken. Ook de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over kunststof draai-/kiepramen met hor.

Sfeervolle moderne badkamer, uitgevoerd in lichte, tijdloze kleuren met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en een buitenraam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.







## TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping is recent volledig gemoderniseerd en optimaal ingedeeld. Hier zijn twee slaapkamers gerealiseerd, beide voorzien van een dakkapel, kunststof kozijnen met horren, rolluiken en een moderne laminaatvloer.

Verder biedt deze verdieping een praktische voorzolder met een extra wastafelmeubel, ideaal voor een gezin.

Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de Remeha c.v.-ketel (2017). Achter de knieschotten is bovendien volop bergruimte aanwezig.



## TUIN IN BEELD

De ruime achtertuin is gunstig gelegen op de zonzijde, biedt veel privacy en heeft diverse gebruiksmogelijkheden. Direct aan de woning ligt een verzorgd terras, dat overgaat in een gazon met kunstgras.

De achtertuin loopt in een L-vorm, waardoor een praktische achterom is gerealiseerd. Daarnaast is er naast de garage extra buitenruimte ontstaan, ideaal voor het stallen van fietsen, het plaatsen van containers of het creëren van aanvullende bergruimte.

In de achtertuin bevindt zich de ruime garage. De garage is voorzien van een elektrische bedienbare garagedeur en verlichting.





**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

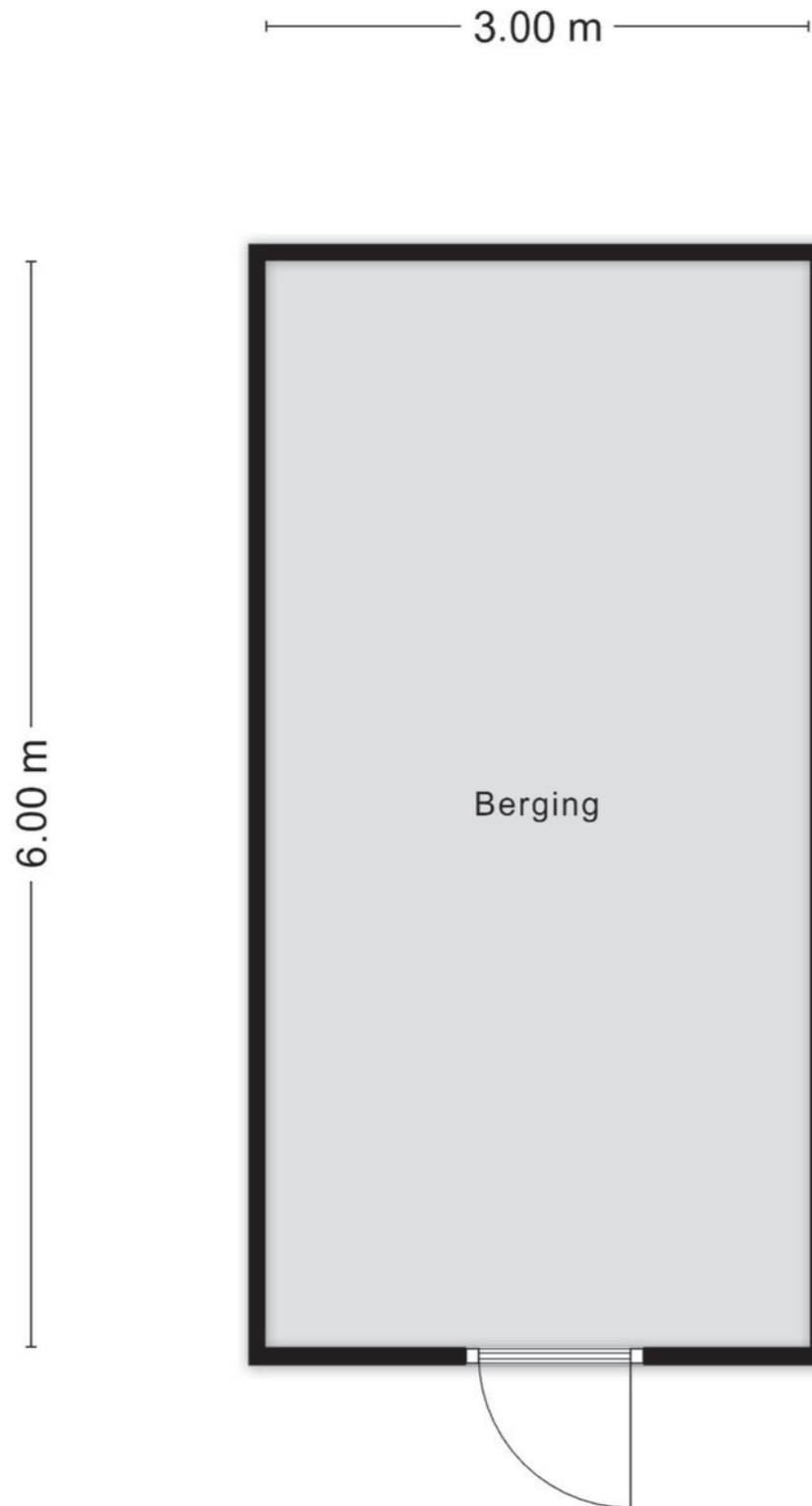
1e verdieping

PLATTEGROND



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

2e verdieping



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

Garage

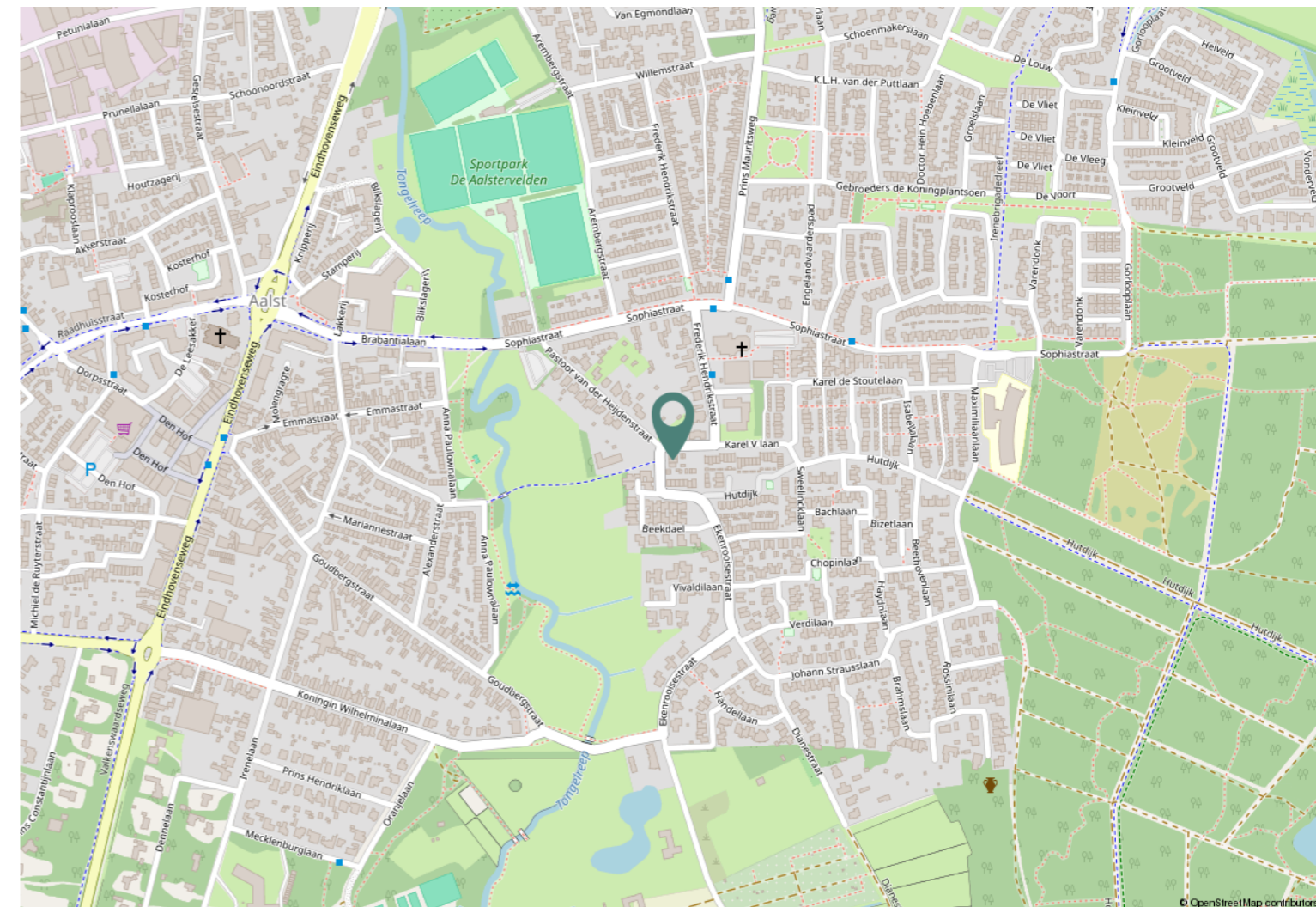
De woning is gelegen in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk Ekenrooi in Aalst vlakbij een bosrijke omgeving en de dorpskern van Aalst. Een goede ligging gezien de afstand tot voorzieningen en de groene woonomgeving.

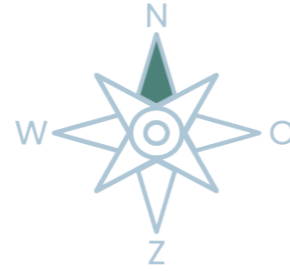
De dorpskern van Aalst bevindt zich op fietsafstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen en kinderopvang op loopafstand. 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 restaurant 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](mailto: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