

THUISKOMEN



Gestelsestraat 46
5582 HJ Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ

Sfeervol
aangelegde tuin
met
buitenzwembad



GESTELSESTRAAT 46

Een verrassend pareltje in het centrum van Aalst. Verliefd ben je al op deze karakteristieke woning in de voorbijgang, loslaten lukt niet meer na binnenkomst! Een jaren '30 vrijstaande woning gesitueerd, op een perceel van 792 m2, die in 2021 volledig is gemoderniseerd, uitgebouwd en aangepast aan het hedendaagse wooncomfort.

De karakteristieke elementen zijn behouden gebleven met de moderne touch van heden. De gehele woning heeft een hedendaagse afwerking en is oprecht instap klaar te noemen. In de achtertuin (2024) kom je volledig tot rust in een sfeervol aangelegde tuin buiten buitenzwembad. Tevens een geïsoleerd guesthouse dat als zelfstandige woonruimte en/of bedrijfsruimte kan dienen.

KENMERKEN

Gelegen in de kern
van Aalst

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1939
PERCEEL:	792 m²
WOONOPPERVLAKTE:	244 m²
INHOUD:	903 m³
AANTAL KAMERS:	8, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	Vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp, houtkachel
WARM WATER:	Boiler
ENERGIELABEL:	Energie label A
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Jaren 30 vrijstaande woning met karakteristieke elementen en de moderne touch van heden;
- Volledig gemoderniseerd en uitgebouwd in 2021;
- Energiezuinig wonen met warmtepomp. De woning is voorzien van energielabel A;
- In 2024 volledig opnieuw ontworpen en aangelegde tuin met buitenzwembad, volop privacy;
- Zelfstandige verblijfsruimte met eigen entree gelegen in de achtertuin;
- Oprit voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein;
- 36 zonnepanelen op de hoofdwoning;
- Goede detaillering en strakke afwerking;

BEGANE GROND IN BEELD

Achter de verzorgde haag en groene voortuin bevindt zich een woning die je misschien niet direct verwacht. Via de overdekte entree kom je in de hal met trapopgang, moderne toiletruimte en toegang tot de living.

De begane grond heeft een open en lichte uitstraling. Verschillende moderne glazen deuren zorgen ervoor dat de ruimtes mooi met elkaar verbonden zijn, terwijl iedere ruimte tegelijkertijd zijn eigen functie en sfeer behoudt. Het strakke stucwerk vormt een rustige basis.

In de living ligt een sfeervolle parketvloer; de overige ruimtes zijn voorzien van een moderne tegelvloer met vloerverwarming.

De living bevindt zich grotendeels in het oorspronkelijke jaren 30-gedeelte van de woning. De karakteristieke erker aan de voorzijde en de zijramen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een prettige sfeer.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een aparte werkkamer, oorspronkelijk de keuken. Een fijne plek om rustig thuis te werken, te studeren of als speelkamer te gebruiken. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de kelder dat ideaal als provisieruimte fungeert.

Vanuit de living leiden moderne glazen deuren naar de leefkeuken. De leefkeuken is zonder twijfel een van de grote blikvangers van deze woning. Een royale ruimte waar koken, eten, werken en samen zijn moeiteloos samenkomen. Ondanks de royale afmetingen voelt de ruimte warm en huiselijk aan.







BEGANE GROND IN BEELD

De luxe keukeninrichting (Paul Dekkers) beschikt over een groot kookeiland met geïntegreerde bar en zitgelegenheid. De inductiekookplaat heeft geïntegreerde afzuiging en de spoelbak is voorzien van een Quooker. Ook aan apparatuur is gedacht: onder meer een hogedruk-stoomoven, oven, koelkast, vriezer en koffieapparaat zijn aanwezig. De vele laden en kastuimte bieden bovendien volop plek voor servies, pannen en andere keukenbenodigdheden.

Aan de achterzijde loopt de keuken over de volle breedte uit in een grote glazen pui. De openslaande deuren brengen direct verbinding met het terras en de tuin.

De grote, zacht matgrijze tegelvloer met vloerverwarming sluit mooi aan bij de moderne inrichting en als klap op de vuurpijl is er nog de sfeervolle houtkachel. Een plek om niet meer te verlaten.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich nog een praktische speel-/werkhoeck, met een deur naar de achtertuin. Een fijne plek voor kinderen, een thuiswerkplek of gewoon voor alles wat je graag binnen handbereik wilt hebben.

De bijkeuken is praktisch ingericht en biedt ruimte voor de benodigde huishoudelijke en technische voorzieningen. Hier bevinden zich ook diverse technische installaties van de woning, waaronder de voorzieningen die horen bij het moderne, energiezuinige verwarmingssysteem met warmtepomp. Via de zijdeur is de achterom bereikbaar.









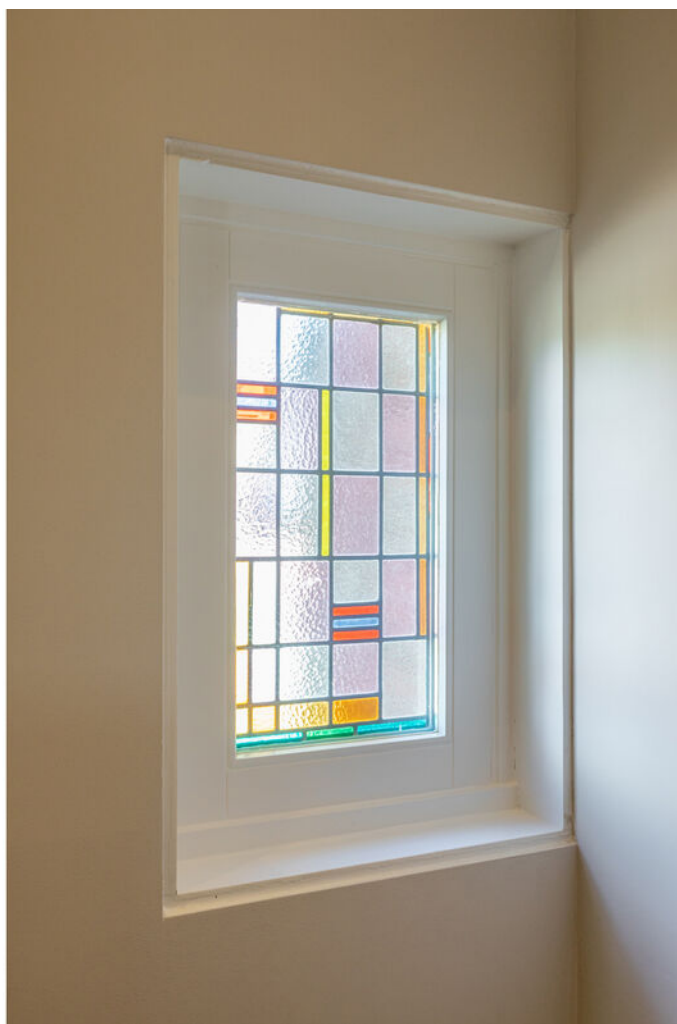
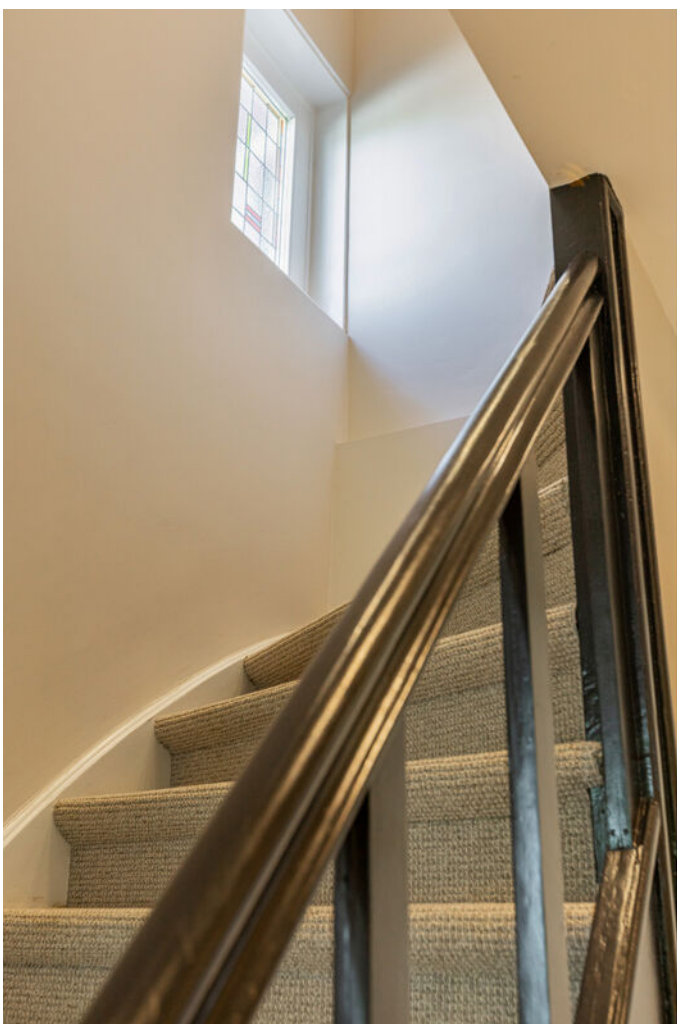


EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De eerste verdieping is ruim opgezet. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, twee badkamers en via een vaste trap naar de 2e verdieping. Twee ruime slaapkamers gelegen aan de zij-/ voorkant van de woning en zijn beide voorzien van airconditioning. De badkamer is hedendaags afgewerkt met modern wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

Aan de linkerkant bevindt zich de ensuite tweede badkamer, uitgevoerd als een comfortabele, bijna wellnessachtige ruimte. Hier vind je een ligbad, ruime inloopdouche, meubel met dubbele wastafel en toilet. Ook deze badkamer profiteert van veel daglicht en uitzicht op de tuin. Een heerlijke plek om je even terug te trekken.

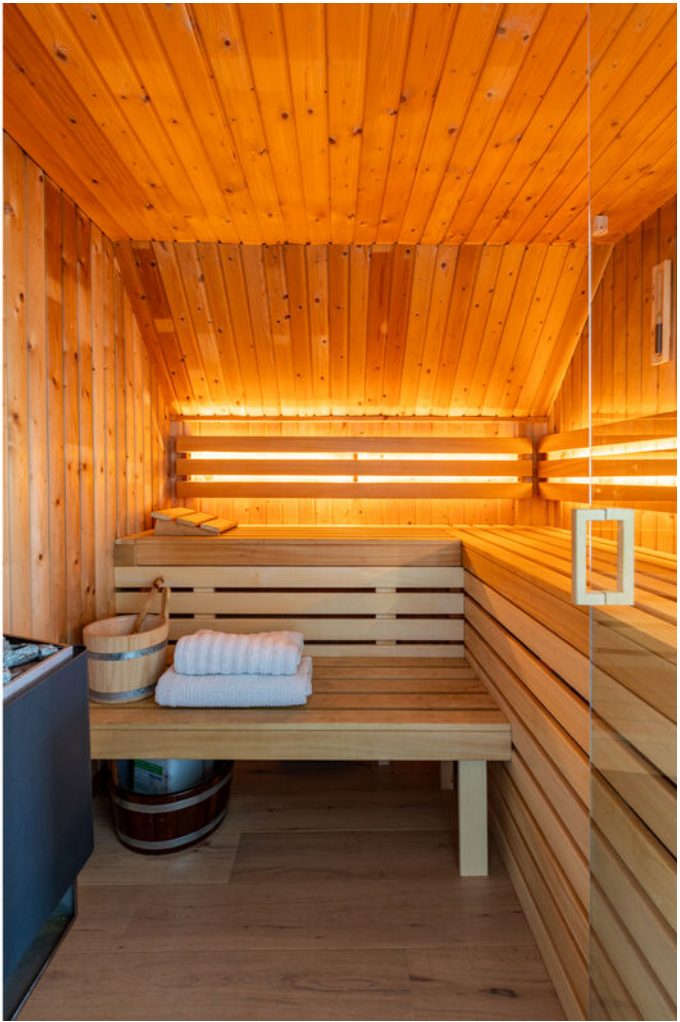
De hoofdslaapkamer aan de achterzijde vormt bijna een eigen slaapvleugel. Via een hal/ doorgang kom je eerst langs de sauna. Daarna opent de ruimte zich rechts naar een riante slaapkamer met een grote raampartij aan de achterzijde en airconditioning. Vanuit het bed kijk je uit over de groene achtertuin.











TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Via een deur op de overloop bereik je de trapopgang naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime en lichte verdieping met een dakkapel zowel aan de voor- als achterzijde.

De ruimte wordt momenteel gebruikt als logeer-/slaapkamer en biedt daarnaast volop mogelijkheden. Ook de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden zich op deze verdieping.





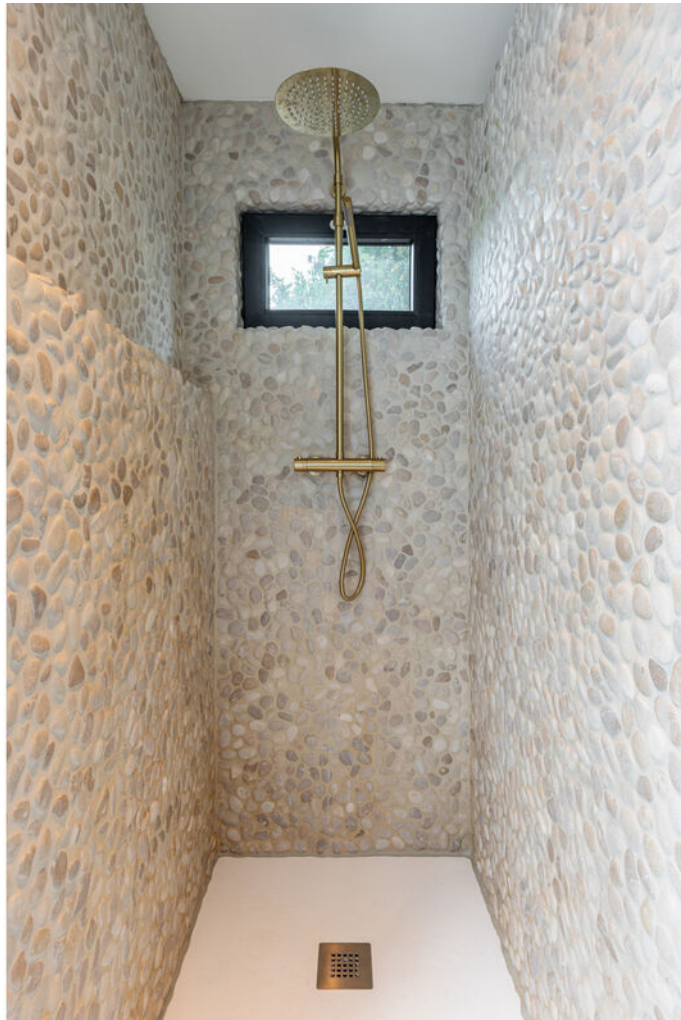
GUESTHOUSE IN BEELD

Een bijzondere extra van deze woning bevindt zich achter in de tuin: een ruime, volledig vernieuwde en zelfstandige studio. De lichte ruimte beschikt over ramen rondom, een keukenblok, badkamer met toilet en een eigen inloopdouche. Door de zelfstandige opzet is deze ruimte op verschillende manieren te gebruiken.

Denk bijvoorbeeld aan een plek voor een inwonend familielid, mantelzorg, een volwassene kind dat wat zelfstandigheid zoekt, logees of als comfortabele werkruimte voor een bedrijf aan huis.







TUIN IN BEELD

De achtertuin is in 2024 volledig opnieuw ontworpen en aangelegd. Het resultaat is een verzorgde, groene tuin die mooi aansluit bij de woning. Direct vanuit de leefkeuken bereik je het brede terras. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel en loungehoek voor gezellige momenten met familie en vrienden.

Verderop in de tuin ligt een ruim zwembad, omringd door een organisch gevormd gazon en groene borders. De tuin heeft een ontspannen uitstraling en biedt verschillende plekken om van de zon of juist van de schaduw te genieten.

Aan de zijkant bevindt zich een achterom naar de poort aan de voorzijde. Ook aan de achterzijde van het perceel is een achterom met dubbele poort aanwezig.

Achter op het perceel bevindt zich daarnaast een berging, een overkapping voor fietsen en andere spullen. De zwembadinstallatie heeft een afzonderlijke berging met daarnaast extra bergruimte.

Aan de rechterzijde van de voortuin bevindt zich een oprit met ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.









PLATTEGROND



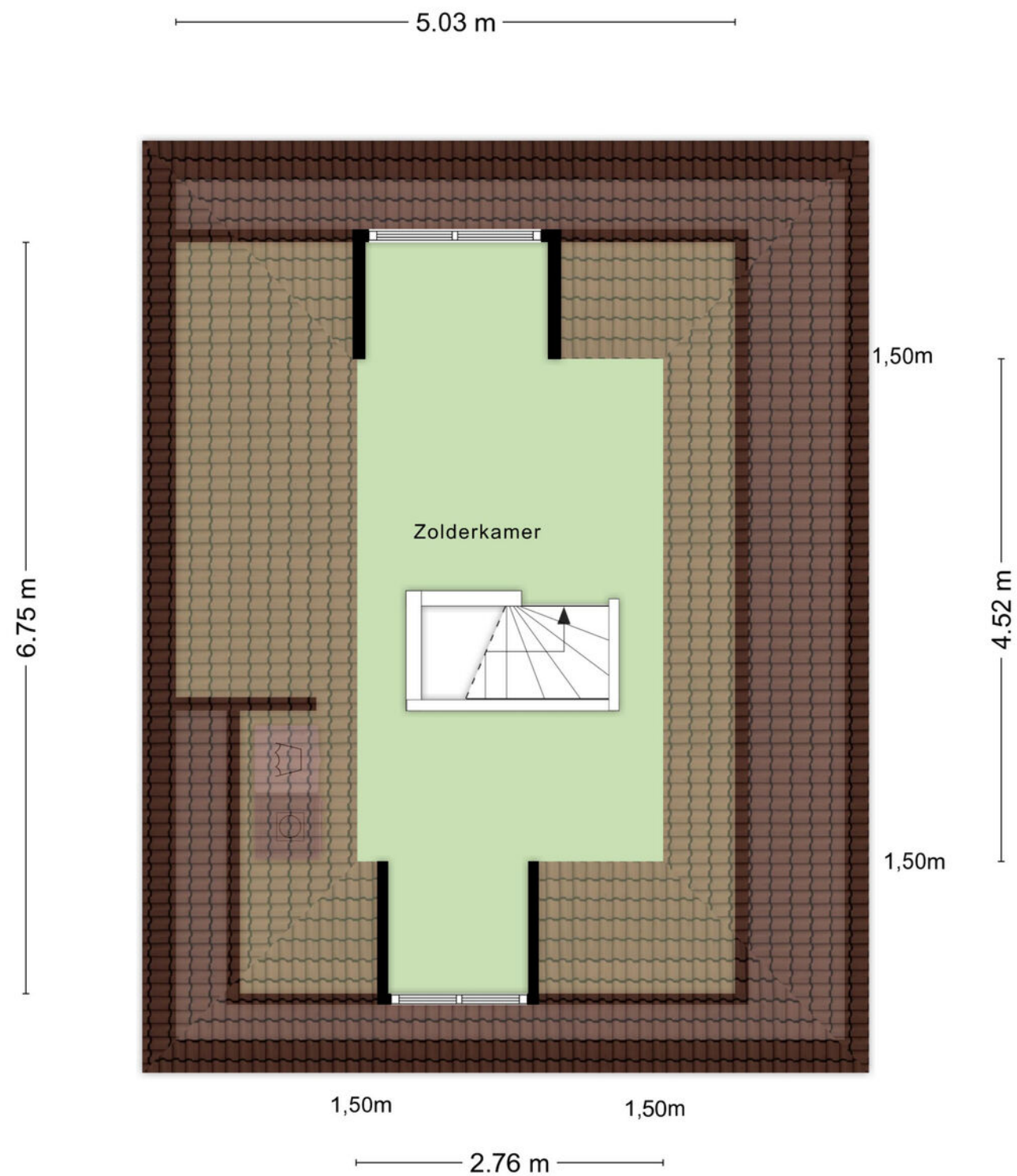
Begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

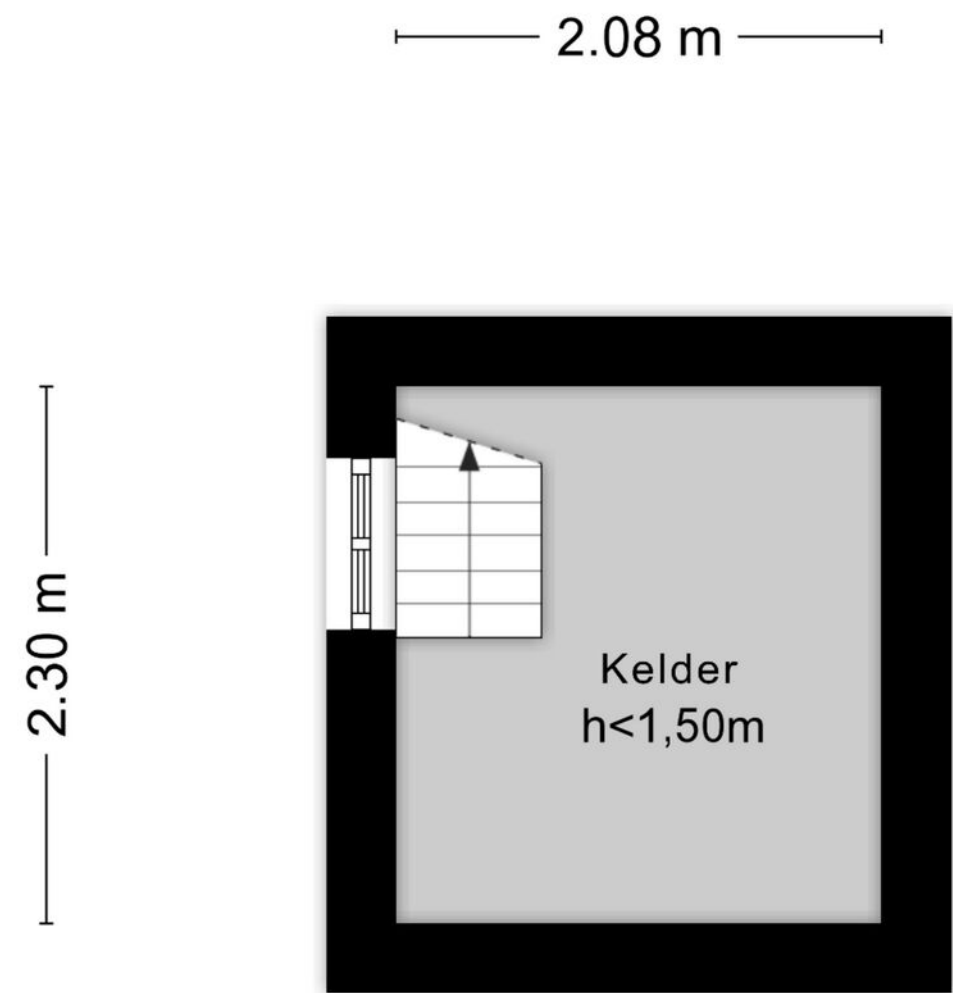
PLATTEGROND



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

Zolder

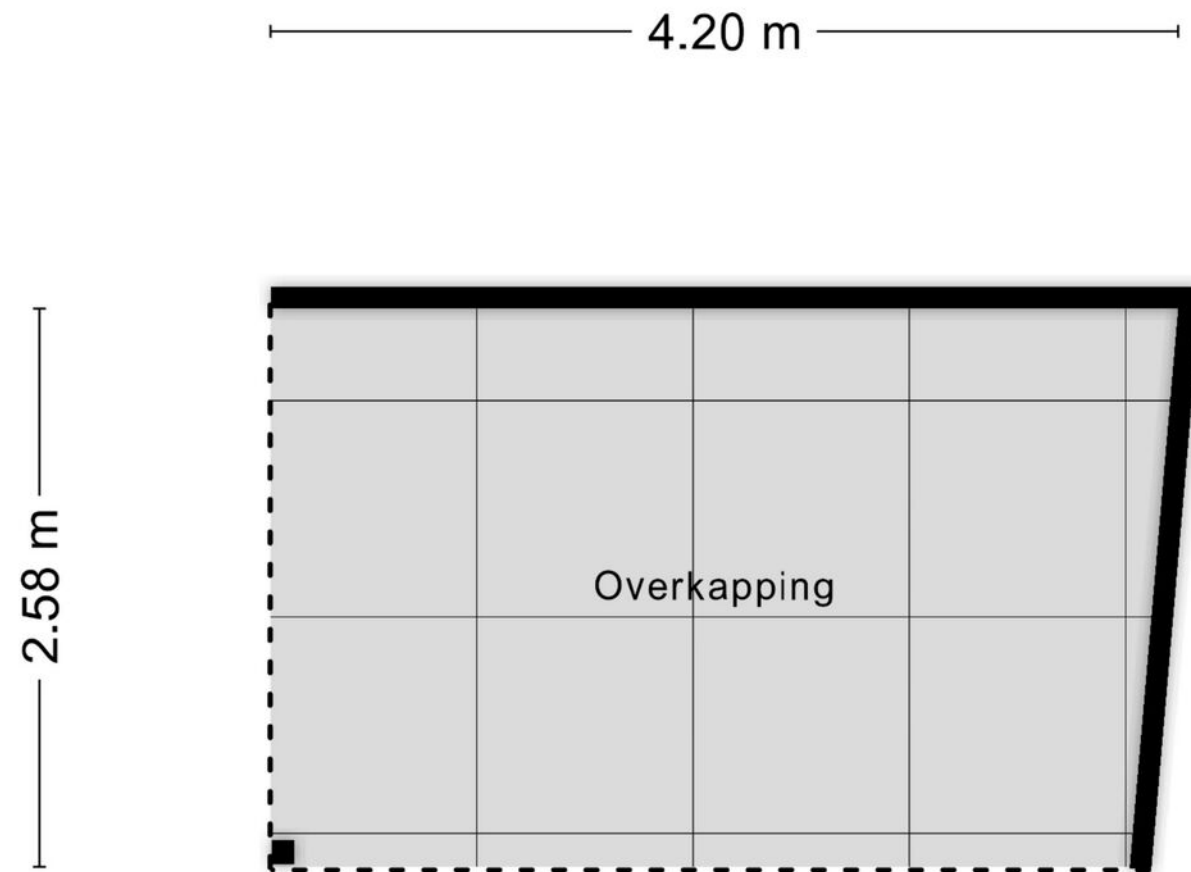
PLATTEGROND



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

Kelder

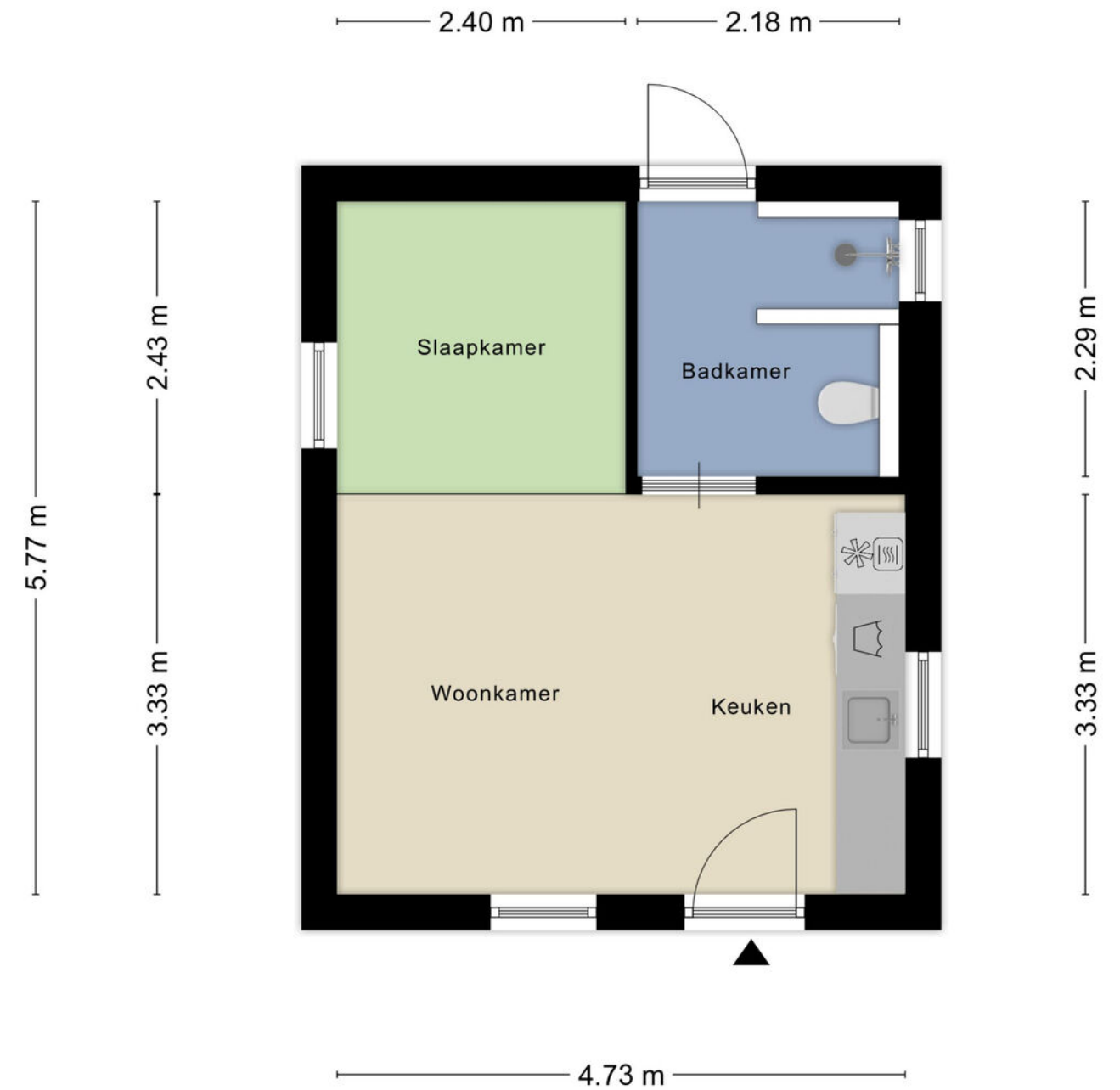
PLATTEGROND



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

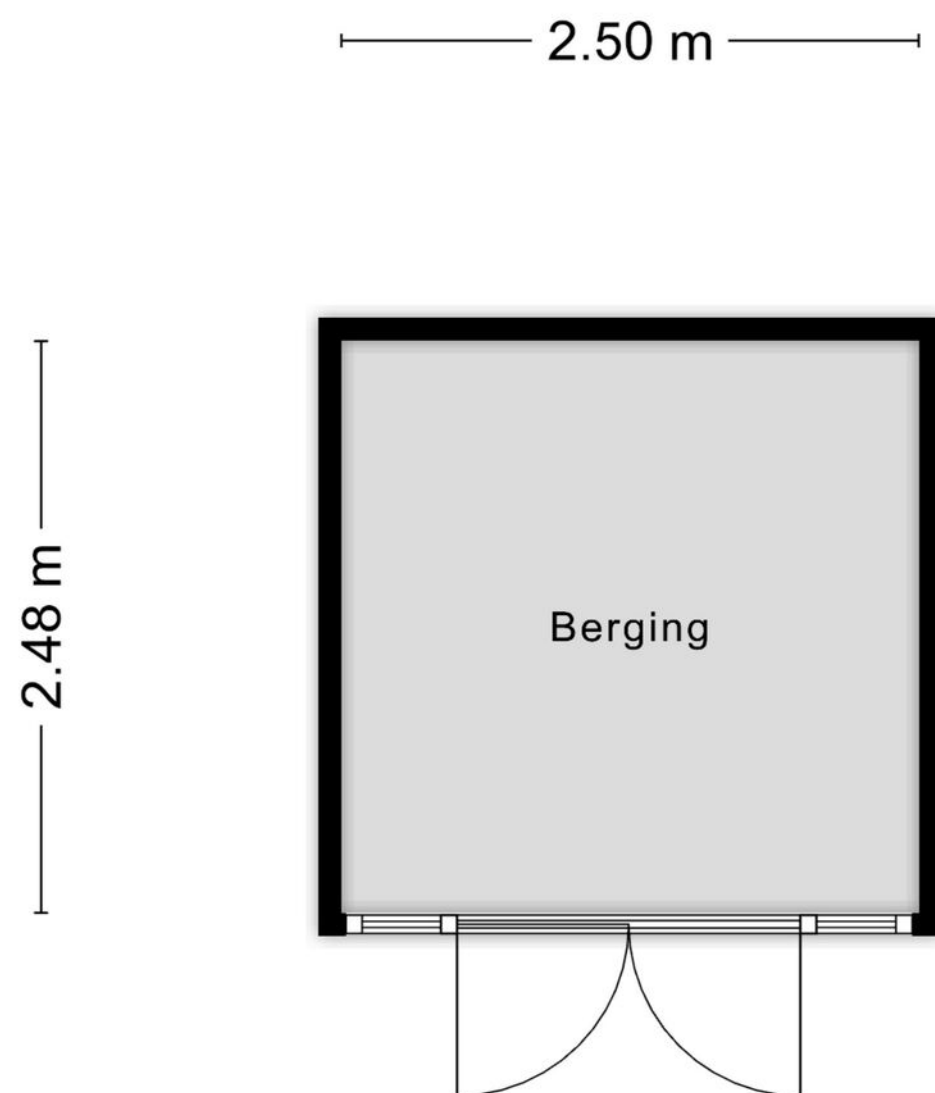
Overkapping

PLATTEGROND

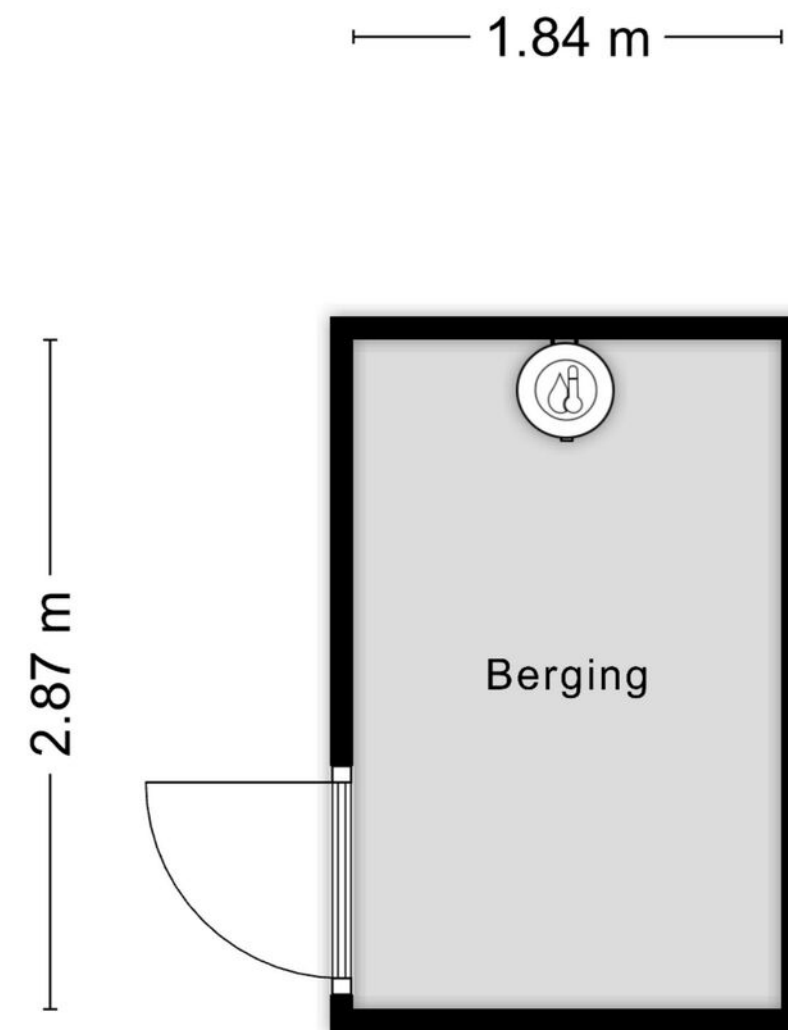


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuin huisje



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



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

WONEN IN WAALRE

Deze instapklare woning staat aan de Gestelsestraat, op een paar minuten lopen van de kern van Aalst met allerlei voorzieningen voor de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, drogist, speciaalzaken en horecavoorzieningen.

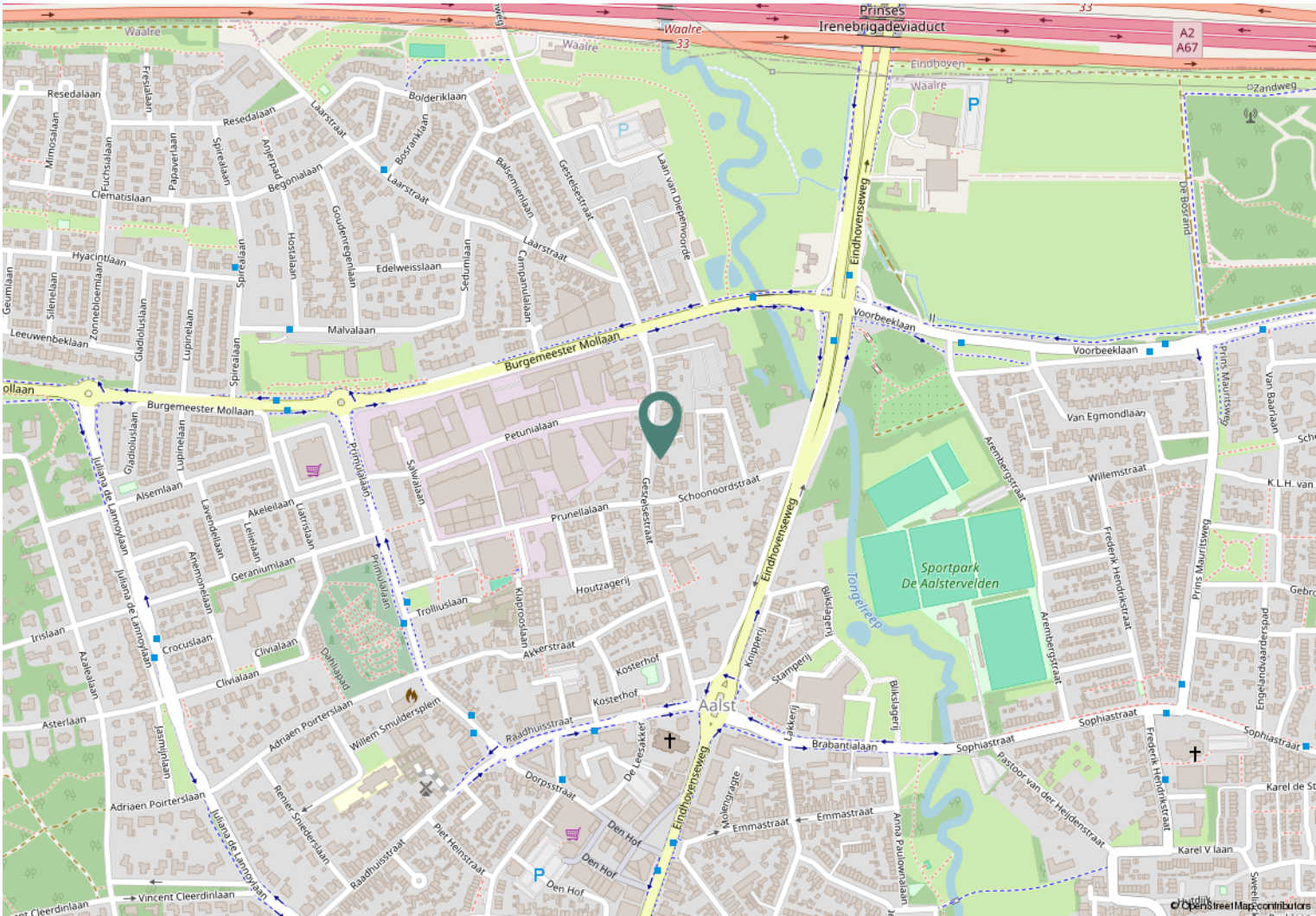
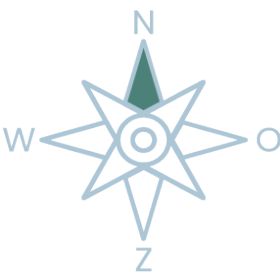
Heeft u kinderen? Opvang en basisonderwijs bevinden zich op fietsafstand, net als diverse sportaccommodaties. In de prachtige natuur met bossen en vennen kunt u fantastisch wandelen en hardlopen.

U woont op een gunstige locatie ten opzichte van ASML, HTC en MMC die binnen 10 minuten te bereiken zijn. Ook de snelwegen A2 en A67 zijn in de nabijheid, waardoor dit een uitstekende uitvalsbasis is in de Brainportregio.

KADASTRAAL

Gemeente: Aalst, Noord Brabant
Sectie: E
Nummer: 1376 en 2668

App. index: -





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