

# THUISKOMEN



Dorpsstraat 33  
5582 JW Waalre



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ





Uw rust en privacy in een verrassend ruime en hedendaagse monumentale woning met apart bijgebouw en 3 garages in centrum Aalst.

### **DORPSSTRAAT 33**

Verscholen in een doodlopende zijstraat ligt deze ruime vrijstaand geschakelde woning met apart bijgebouw. Rust en privacy worden hier optimaal gewaarborgd. Een verrassend pareltje midden in de dorpskern van Aalst.

De tuin is onder architectuur aangelegd en is gelegen op het zuiden. Ziet u uw zelf al zitten in deze achtertuin met een heerlijk kopje koffie?

Een ideale gezinswoning met 4 ruime slaapkamers waarvan 1 op de begane grond. De extra kamer op de begane grond biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Hoe ideaal is een aparte speel- of televisiekamer voor uw kinderen? Werkt u liever vanuit huis? Dan is het aparte bijgebouw daar ook ideaal voor.

Kort gezegd: een complete (gezins) woning met voldoende ruimte zowel in- als buitenshuis! Benieuwd naar deze prachtige woning en unieke ligging? Kom de woning tijdens een bezichtiging ervaren.



KENMERKEN

Een langgevelboerderij op een prachtig ruim perceel.

|                  |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| SOORT WONING:    | Woonboerderij                                                                                |
| TYPE WONING:     | Vrijstaand geschakelde woning                                                                |
| BOUWJAAR:        | 1860 (gemeentelijk monument)<br>verbouwingen in 1998, 2002, 2006 en 2015                     |
| PERCEEL:         | 1.096 m²                                                                                     |
| WOONOPPERVLAKTE: | 245 m² (incl. kantoor)                                                                       |
| INHOUD:          | 871 m³                                                                                       |
| AANTAL KAMERS:   | 7, waarvan 4 slaapkamers                                                                     |
| ISOLATIE:        | Dak- en muurisolatie, dubbele beglazing en deels vloerisolatie                               |
| VERWARMING:      | C.V.-combiketel, gedeeltelijk vloerverwarming (aanbouw, bijkeuken en badkamer 1e verdieping) |
| WARM WATER:      | C.V.-combiketel                                                                              |
| ENERGIELABEL:    | Voorlopig energielabel D                                                                     |
| AANVAARDING:     | In overleg                                                                                   |



VOORZIENINGEN:

- TV kabel
- Glasvezel
- Mechanische ventilatie
- Airconditioning
- Hang- en sluitwerk SKG 2/3 sterren

BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaand geschakelde woonboerderij gelegen in de dorpskern van Aalst met onder architectuur aangelegde tuin (2016); betreft een gemeentelijk monument;
- De woning is gebouwd in 1860 maar in de loop der jaren gerenoveerd en gemoderniseerd (grote renovatie 1998). Aanbouw woning in 2015 en de drie garages zijn gebouwd in 2006. Platte daken 2015 en overige daken circa 1998;
- De woning heeft een voorlopig energielabel D; dak- en muurisolatie, deels vloerisolatie en dubbele beglazing aanwezig;
- Ideale gezinswoning met 4 slaapkamers en twee badkamers; 1 van de slaapkamers en badkamer bevinden zich op de begane grond;
- De vrijstaande garage (3x) heeft een spouwmuur en is voorzien van elektra en sectionaal deuren. Het bijgebouw (2010, 12 m2) is verwarmd (aparte c.v.-combiketel), vloerverwarming en keukenblok.
- Volledig aangelegde tuin met beregeningsinstallatie, tuin- en gevelverlichting, ruime oprit v.v. verlichting waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden, elektrische toegangspoort met looppoort en achterom. Fietsenhok aanwezig.
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van supermarkt, basisscholen en uitvalswegen. Op korte afstand van grote economische bedrijven uit de regio.



Ruime ontvangsthal met  
garderobenis, opstelling  
meterkast en vaste  
trapopgang naar 1e  
verdieping.

De hal is voorzien van de  
traditionele plavuizenvloer.



Bij de hal bevindt zich de originele  
opkamer (leuk als werkplek) met de  
provisiekelder.

Afzonderlijke toiletruimte met fontein  
en hangcloset.





Tussen de hal en de woonkeuken ligt een sfeervolle kamer die diverse gebruiksmogelijkheden heeft. U kunt hierbij denken aan tv-kamer, speelkamer, extra slaapkamer of werkkamer.

De ruimte is voorzien van een prachtige parketvloer gelegd in Versailles motief afgewerkt met een zwarte bie.



Aan de achterzijde van de woning ligt de zeer ruime woonkeuken; het hart van het huis. Deze aanbouw is circa 5 jaar geleden geplaatst en heeft prachtig uitzicht over de achtertuin. De gehele woonkeuken beschikt over vloerverwarming.

De landelijke keuken is voorzien van een werkeiland en uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

De light tubes zorgen voor extra daglicht. De gashaard maakt het af en is heerlijk voor in de koude wintermaanden.



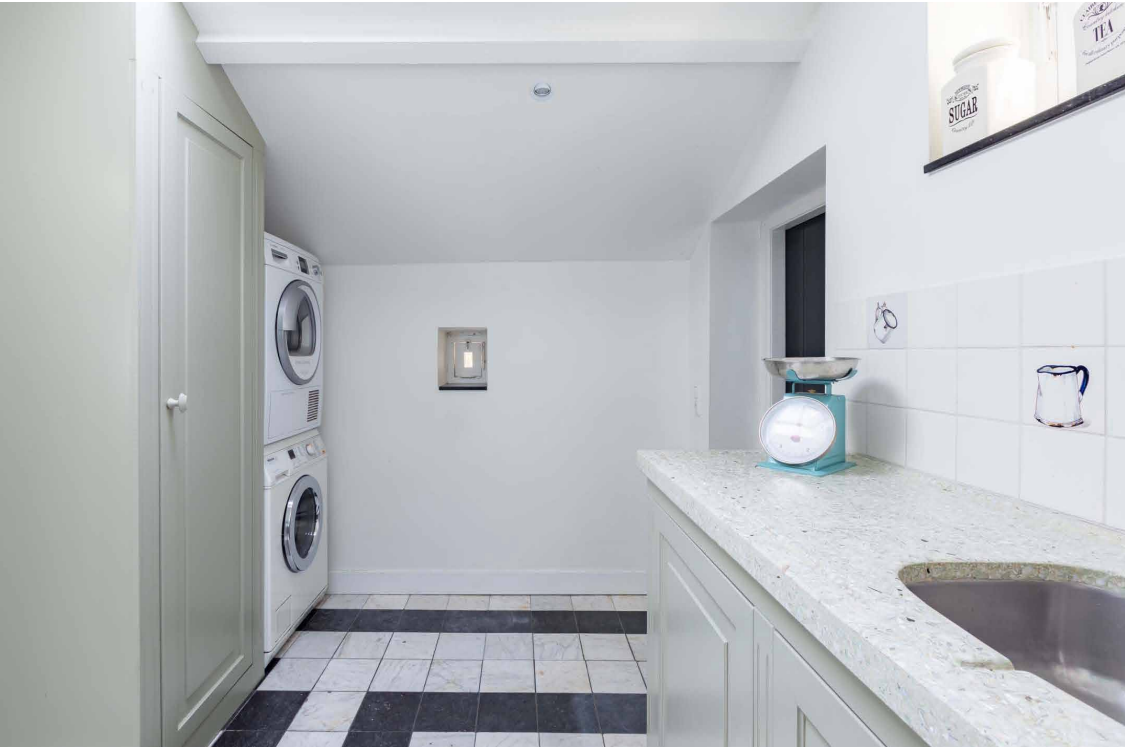


Vanuit de woonkeuken kunt u de  
achtertuin in middels 2x openslaande  
tuindeuren of een aparte tuindeur.



De bijkeuken is uitgevoerd in de  
stijl van de keuken en beschikt over  
vloerverwarming. Hier bevinden zich  
eveneens de aansluitingen m.b.t. de  
was-apparatuur en opstelling c.v.-  
combiketel (2009).

De buitendeur geeft toegang tot de  
oprit.





## BEGANE GROND IN BEELD

De ruime zijkamer bevindt zich aan de koele voorzijde van de woning. Ook hier ligt de traditionele plavuizenvloer.

De kamer heeft een open haard partij en deze kan met hout worden gestookt.

Thuiskomen op  
Dorpsstraat 33  
5582 JW Waalre







Een verrassing op de begane grond is de grote slaapvleugel. Een volledige ouderslaapkamer voorzien van ruim slaapgedeelte met openslaande tuindeuren naar de achtertuin, op maat vervaardigde garderobekasten en moderne badkamer.

De kamer is voorzien van een eiken houten vloer met vloerverwarming en airconditioning.

De badkamer met vloerverwarming is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, inloopdouche, meubel met dubbele wastafel en wandcloset (Villeroy & Boch en Dornbracht).







Los van het hoofdgebouw staat een bijgebouw dat uitermate geschikt is als kantoor/werkruimte (12 m2). Volledig gestuct met inbouwverlichting en alle gewenste aansluitingen. Aparte c.v.-combi ketel aanwezig. Marmeren vloer met vloerverwarming.







De tuin is werkelijk een plaatje en is onder architectuur aangelegd. De achtertuin heeft diverse terrassen (Braziliaans natuursteen), gazon, plantenborders, vijver en prachtige volwassen bomen. Hierdoor geniet u in deze achtertuin van volledige privacy en rust ondanks dat u zich midden in de dorpskern bevindt. De tuin is georiënteerd op het zuiden en ook voorzien van een sproei-installatie en tuinverlichting.

De voortuin is sfeervol aangelegd en de oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Aan de achterzijde zijn drie garages gelegen die in 2006 zijn gerealiseerd.



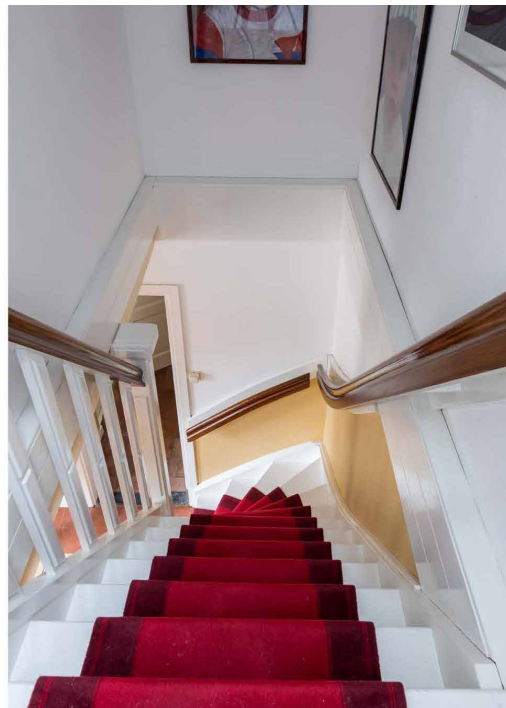
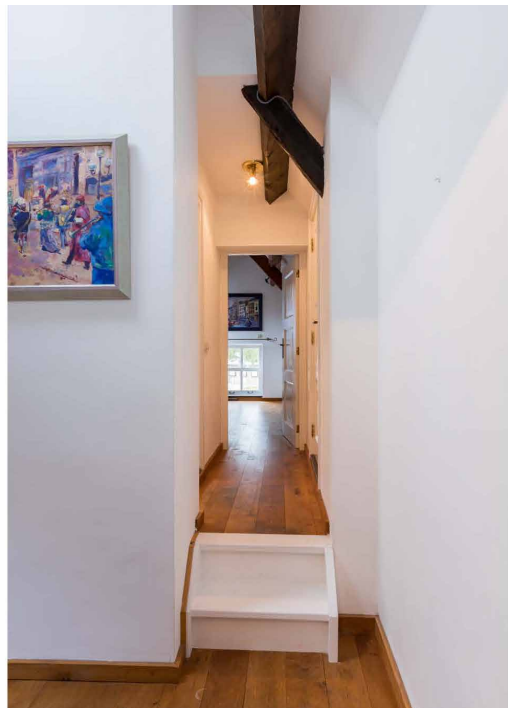






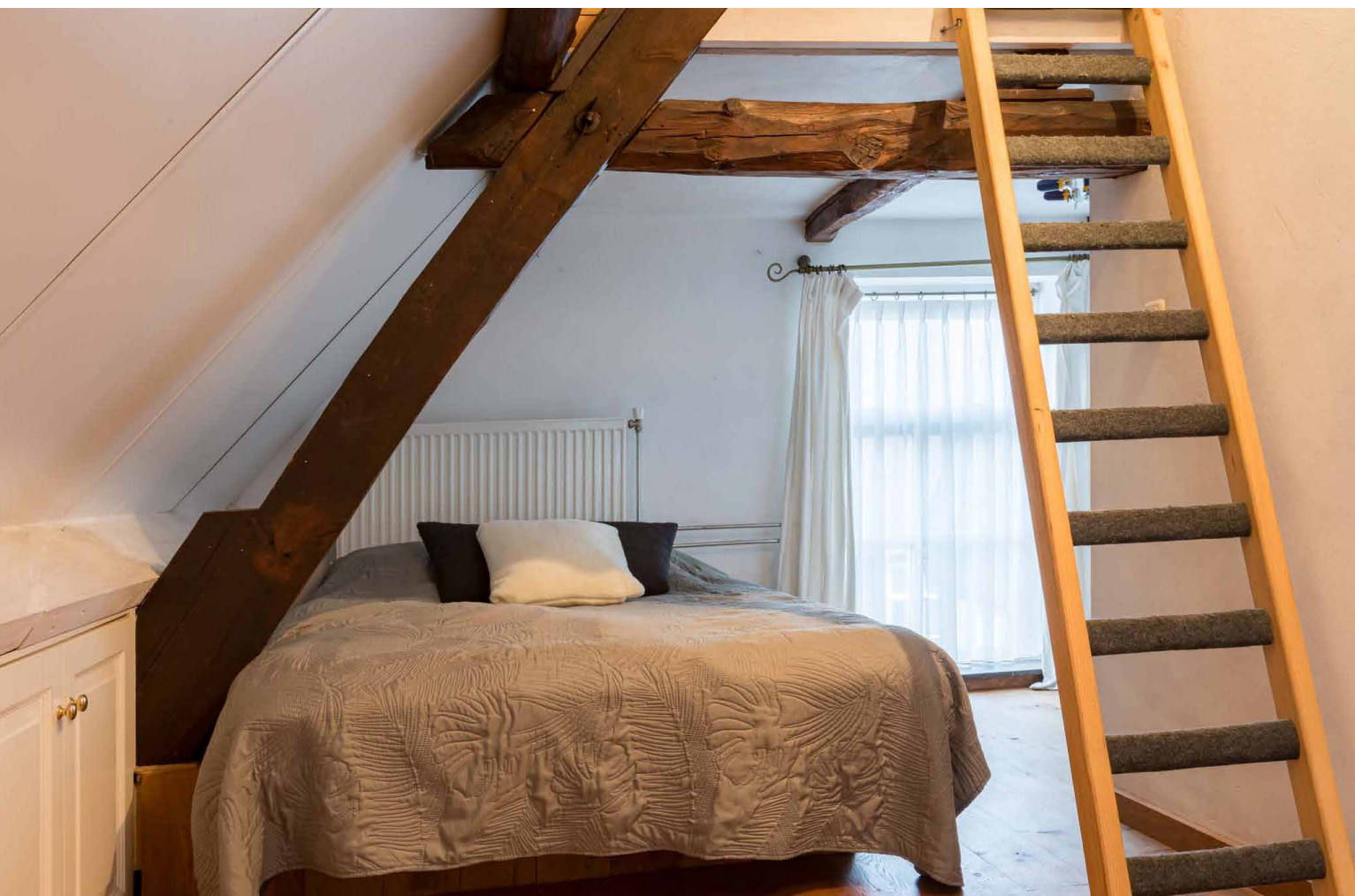






De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en afzonderlijke toiletruimte.

De slaapkamers zijn allen voorzien van een eiken houten vloer. Twee slaapkamers hebben een entresol.







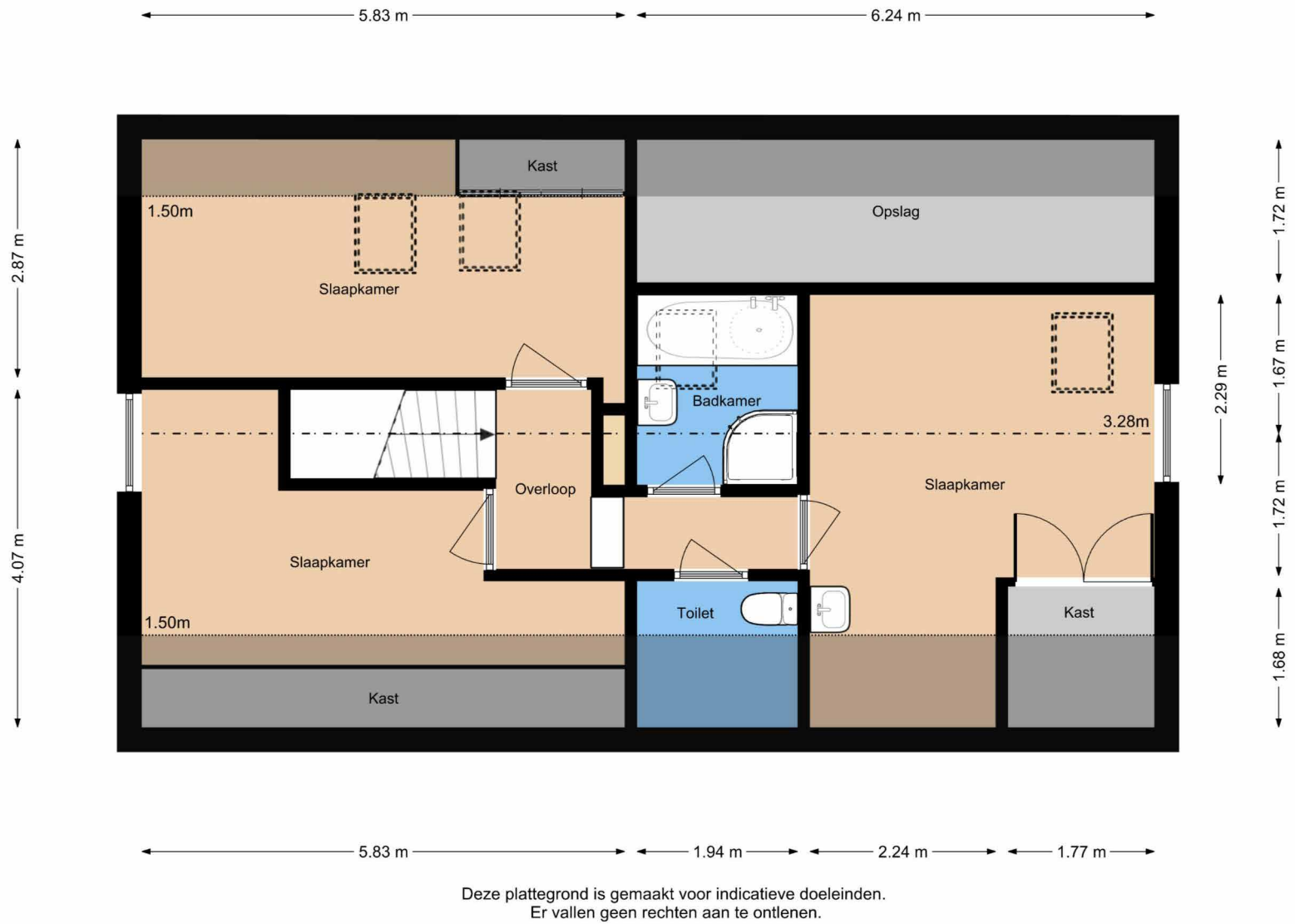
De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, douche en natuursteen vloer (Belgisch hardsteen) met vloerverwarming.

Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met staand toilet.









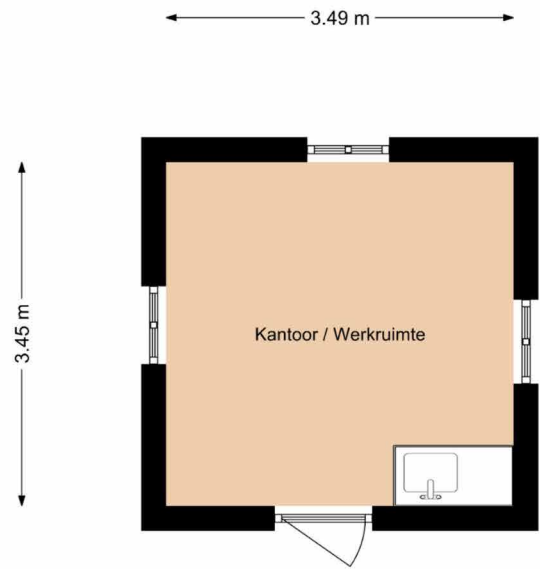
BEGANE GROND

TOTALE OPPERVAKTEN

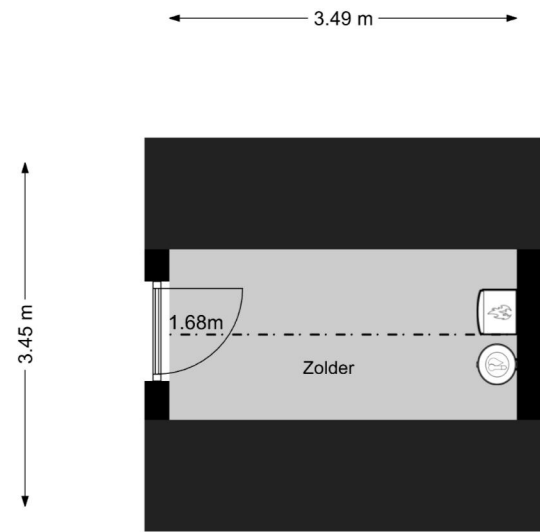
|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Woonoppervlakte:         | 245 m <sup>2</sup><br>(incl. kantoor) |
| Overige inpandig ruimte: | 1 m <sup>2</sup>                      |
| Gebonden buitenruimte:   | 0 m <sup>2</sup>                      |
| Externe bergruimte:      | 49 m <sup>2</sup>                     |

1E VERDIEPING

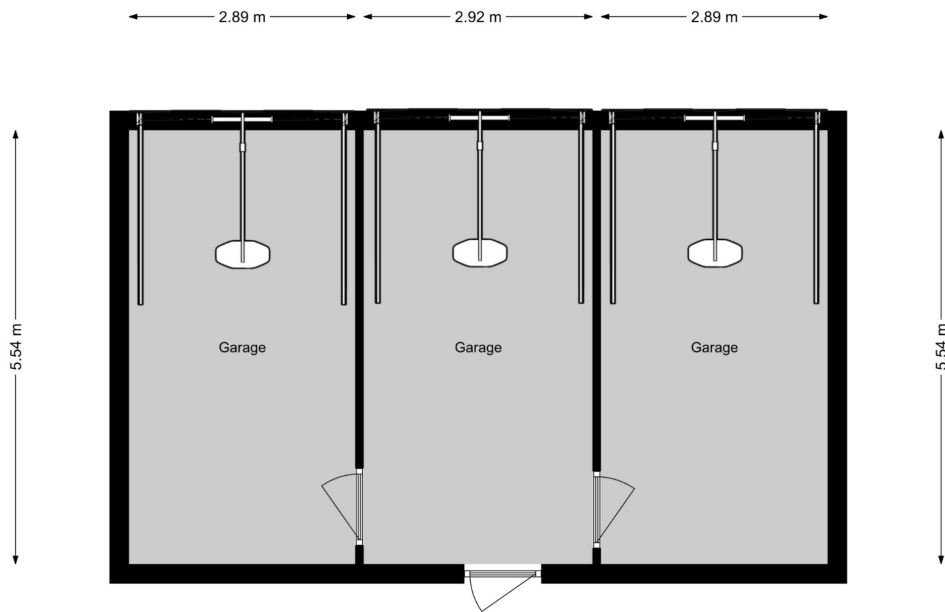




Deze plattegrond is gemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Er vallen geen rechten aan te ontlenen.



Deze plattegrond is gemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Er vallen geen rechten aan te ontlenen.



Deze plattegrond is gemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Er vallen geen rechten aan te ontlenen.



De woning is gelegen in een rustige doodlopende woonstraat midden in de dorpskern van Aalst. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving.

De dorpskern van Aalst ligt op loopafstand en beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals, een supermarkt, bakker, slager, kapper, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen en kinderopvang op fiets- en loopafstand (The Kids Company, De Meent, De Drijfveer etc.)

Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij brasserie Hoom, restaurant Lugar, Oude Toren en Meester Keeman in Waalre dorp of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 a 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.

Vrijstaand geschakelde woning met losstaande garage (3x), bijgebouw, fietsenhok, oprit, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

**Gemeente:** Aalst (N.B.)  
**Sectie:** E  
**Nummer:** 2677

App. index: -

## BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

## GRONDSITUATIE

Vrijstaand geschakelde woning met losstaande garage (3x), bijgebouw, fietsenhok, oprit, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

## MILIEU INFORMATIE

Geen bijzonderheden bekend op locatie.

## ONDERHOUD

Intern: Goed  
Extern: Goed

## BUITENRUIMTE

Diverse terrassen







## 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  
Dreefstraat 49  
5581 BG Waalre  
T +31 40 845 62 48  
irene@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](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 aanvaardig, 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 worden 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 vult tegenwoordig 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*