

THUISKOMEN



Rossinilaan 9
5583 ZC Waalre

VM
IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Vrijstaande
woning gelegen
in een bosrijke
omgeving



ROSSINILAAN 9

Verscholen in een rustige woonstraat ligt deze charmante vrijstaande woning. Laat u verrassen door de ruimte en mogelijkheden die deze woning biedt. Een idyllisch plekje aan de rand van de wijk Ekenrooi met direct aan de achterzijde het bosgebied Meeuwven.

Absoluut een heerlijke gezinswoning met zeer veel leefruimte op de begane grond en vier slaapkamers op de verdieping. De tuin is sfeervol aangelegd en ligt op het zuidoosten. Diverse plekjes waar u heerlijk kunt genieten van het zonnetje onder het genot van een kopje koffie.

De basisschool ligt op loopafstand en binnen een aantal minuten bent u bij de uitvalswegen. Gunstige ligging t.o.v. voorzieningen. Kom de rust en privacy op deze plek ervaren tijdens een bezichtiging.

Idyllisch plekje aan de
rand van woonwijk
Ekenrooi

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1979
PERCEEL:	687 m²
WOONOPPERVLAKTE:	214 m²
INHOUD:	820 m³
AANTAL KAMERS:	8, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak- en muurisolatie, isolerende beglazing
VERWARMING:	Heteluchtverwarming en gas open haard
WARM WATER:	Gasboiler
ENERGIELABEL:	Energie label C
AANVAARDING:	In overleg



VOORZIENINGEN:

- TV kabel
- Rookkanaal
- Glasvezel

BIJZONDERHEDEN:

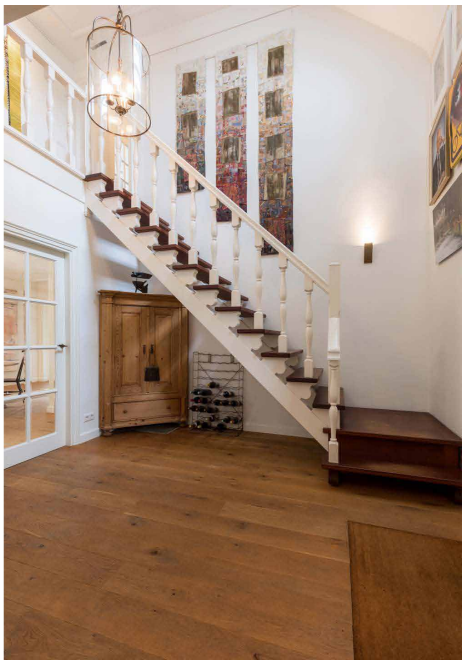
- Vrijstaande woning gelegen in een rustige woonstraat in de woonwijk Ekenrooi direct aan het bosgebied en op loopafstand van de basisschool;
- De woning heeft een prettige en speelse indeling met een verzorgd aangelegde tuin. De vele grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval;
- Energie label C. Isolerende beglazing, muur- en dakisolatie aanwezig;
- Schilderwerk binnen 2019 en aan de buitenzijde 2021;
- Dakpannen vernieuwd (2011);
- Vernieuwde meterkast (2017);
- Nieuwe keuken (2017);
- Ideaal gelegen t.o.v. bedrijven uit de regio zoals ASML, HTC en MMC. Uitvalswegen naar het nationale wegennet (A2 en A67) binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met fiets, auto of openbaar vervoer.



BEGANE GROND IN BEELD

Thuiskomen op
Rossinilaan 9
5583 CZ Waalre

Ontvangsthal met mooie
vide welke zorgt voor een
ruimtelijk, open geheel.



Vestibule met opstelling meterkast en
toiletruimte v.v. closet en fontein.



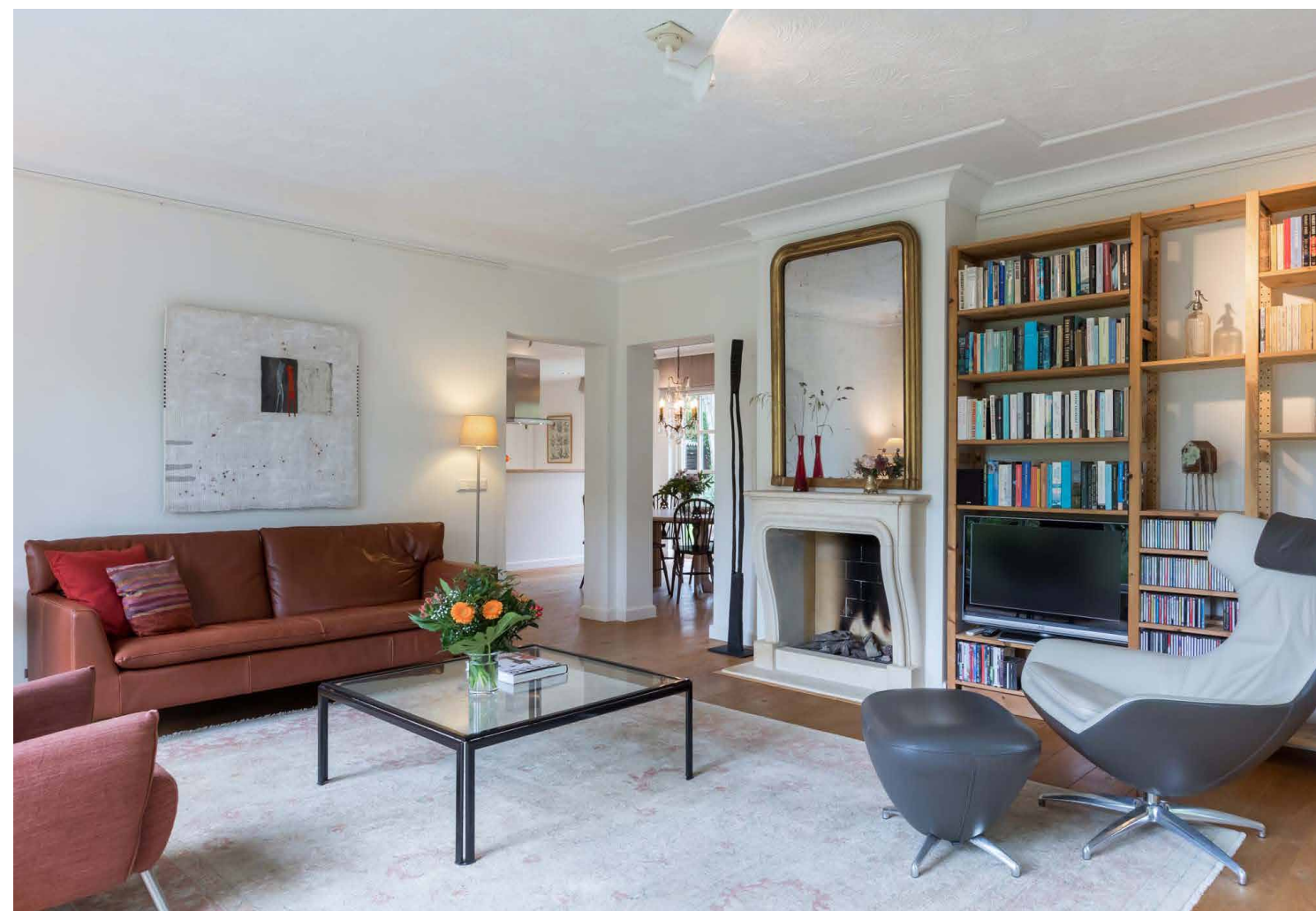
Vanuit de hal komt u in het
woongedeelte dat verdeeld is in
diverse ruimten. Aan de achterzijde
van de woning bevindt zich de
eetkamer met open keuken.



Werkkamer met openslaande tuindeuren naar het terras en hout gestookte open haard. Heerlijke lichte ruimte waar u zich rustig kan terugtrekken.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft rondom grote raampartijen welke zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. Voor in de wintermaanden een heerlijke open haard (gas gestookt).

Nagenoeg de gehele begane grond heeft een massief eiken vloer.



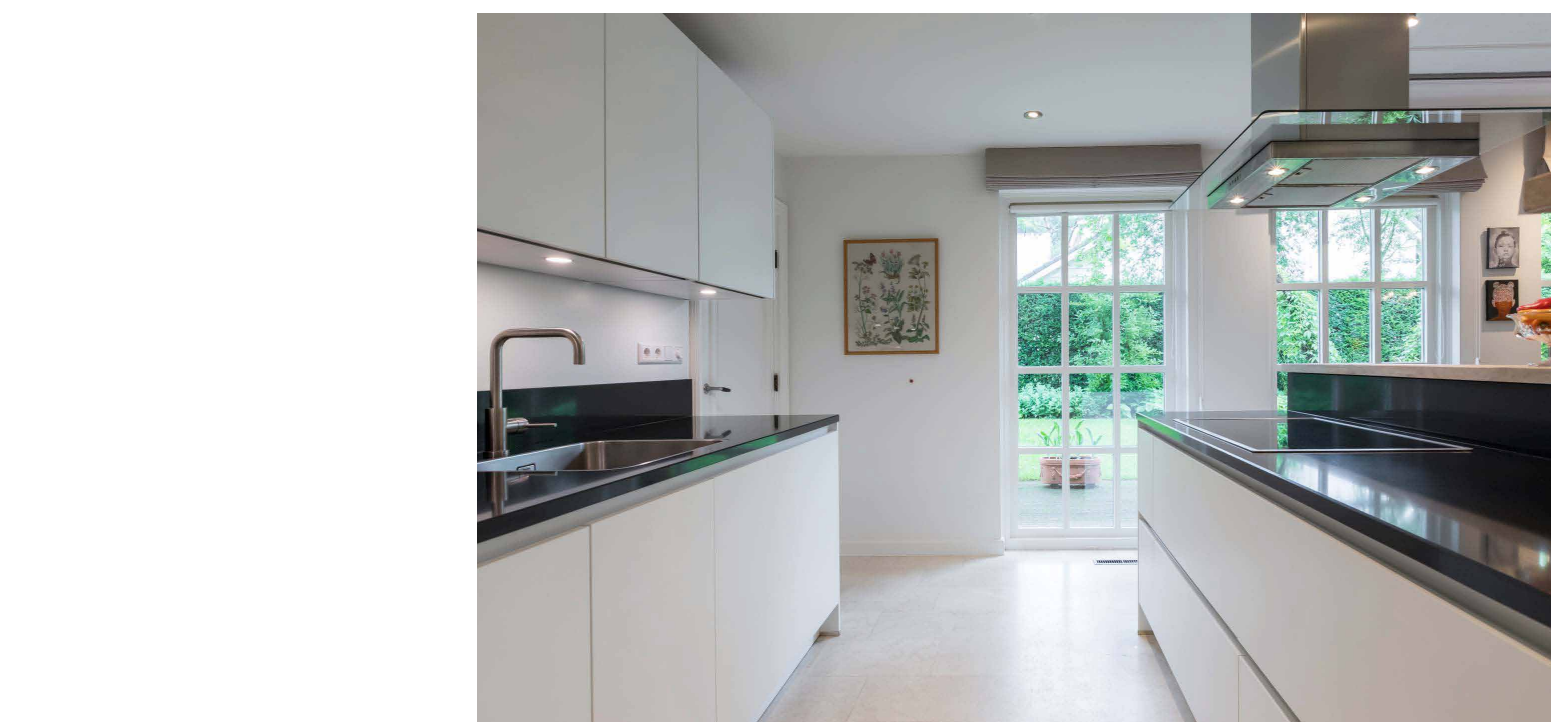


Hedendaagse keuken (2017) met installatie in lengteopstellingen voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, diepvries, heteluchtoven, magnetron en warmhoudlade.

Het aanrecht is afgewerkt met een composiet blad.

Praktische provisieruimte direct aan de keuken gelegen.

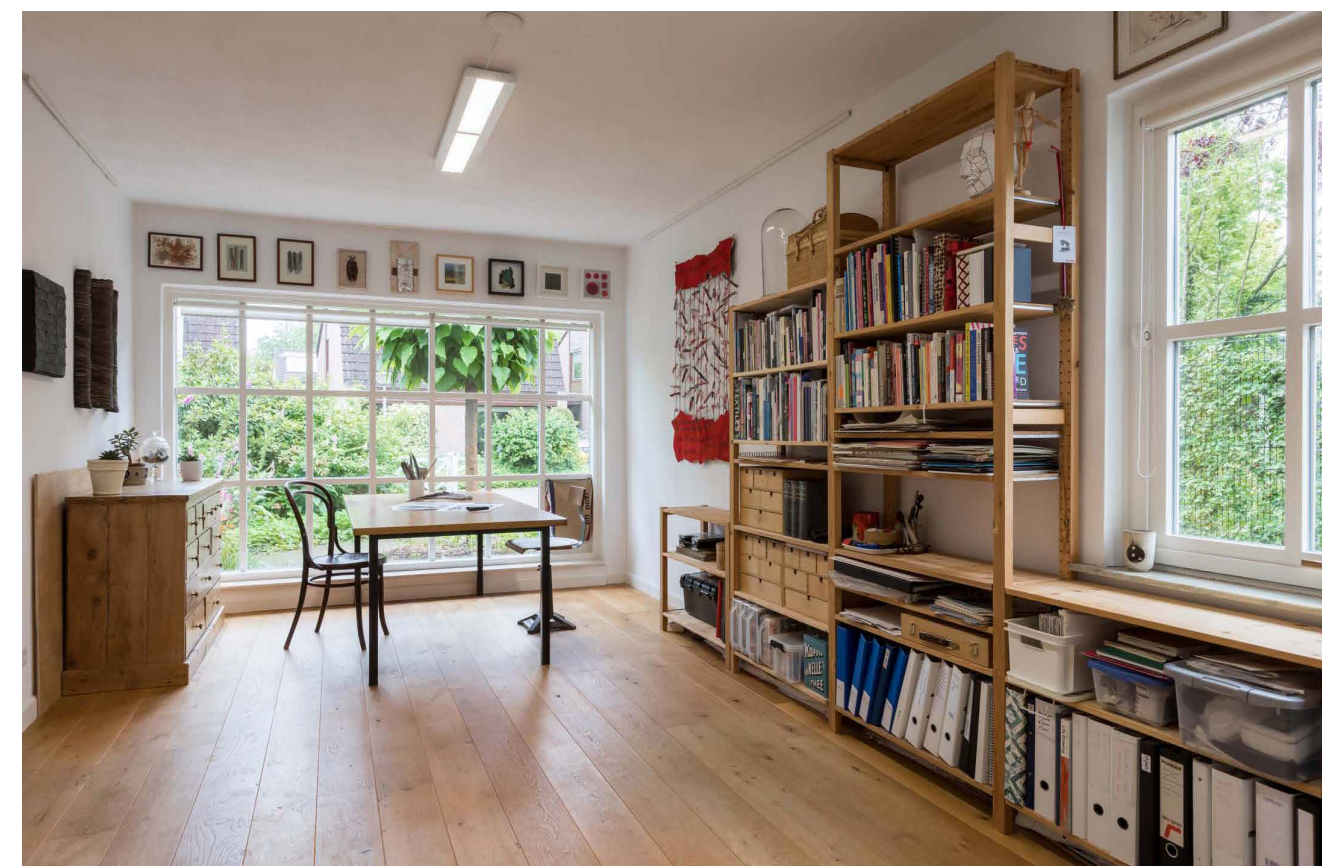
De keuken, provisieruimte en bijkeuken zijn voorzien van een marmeren vloer.

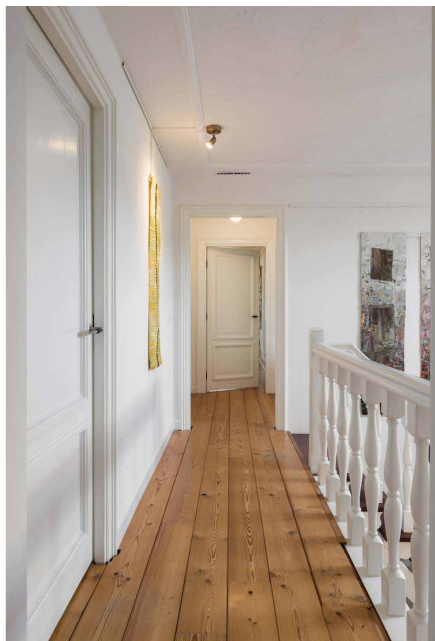




De bijkeuken is ruim opgezet met aansluitingen t.b.v. was-apparatuur en een keukenblok. Buitendeur naar de achtertuin en toegang tot atelierruimte aan de voorzijde van de woning.

De atelierruimte biedt erg veel gebruiksmogelijkheden. Momenteel in gebruik als atelier maar deze kamer is uitermate geschikt voor een praktijk aan huis, 2e zitkamer, speelkamer of zelfs extra slaapkamer op de begane grond. Badkamervoorzieningen kunnen eenvoudig gerealiseerd worden bij de bijkeuken.

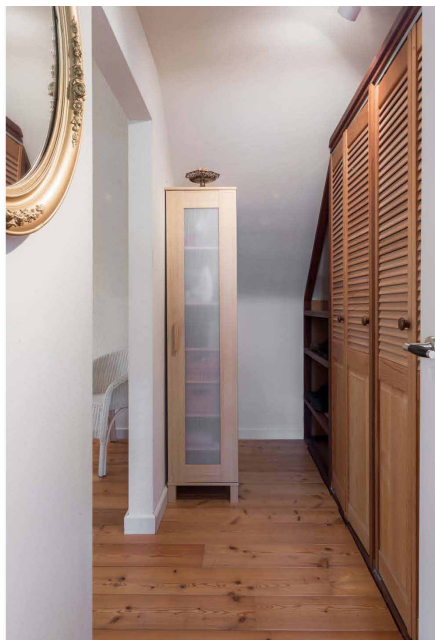




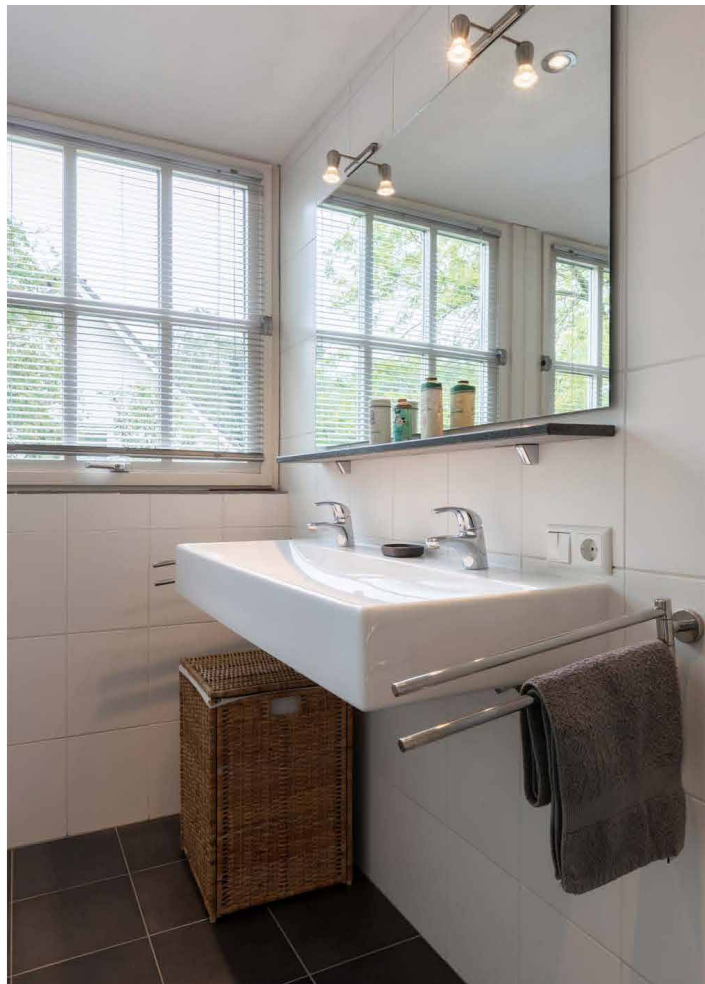
Ruime overloop welke toegang geeft tot vijf kamers, een badkamer, toiletruimte en stookruimte.

De vier slaapkamers zijn ruim en alle geschikt voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. De ouderslaapkamer komt u binnen via een garderobe ruimte. De vijfde kamer heeft een dakkapel en kan gebruikt worden als werk-/strijkkamer.





De badkamer is volledig betegeld met ligbad, douche en brede wastafel. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met wastafel.





In de stookruimte staat de gehele installatie m.b.t. heteluchtverwarming en boiler. Extra ruimte om spullen op te bergen.

Middels de vlizotrap heeft u toegang tot een bergzolder over de volle breedte van de woning.





De tuin is prachtig aangelegd en is zeer sfeervol. Het terrein is volledig omsloten en eventueel af te sluiten met een poort. De oprit biedt mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De garage is voorzien van een stalen kanteldeur, elektra en krachtstroom. Achter de garage gelegen een extra berging t.b.v. tuingereedschap. Deze berging is voorzien van kunststof pui (2021) met isolerende beglazing. De ruimte is hierdoor ook geschikt als externe werkruimte.

De gehele tuin heeft diverse plantenborders, gazon, bestrating, volwassen bomen en hagen. Meerdere terrassen rondom de woning waar u heerlijk kunt genieten van de tuin zowel in de zon als in de schaduw.

De tuin is voorzien van een sproei-installatie en druppelsysteem.



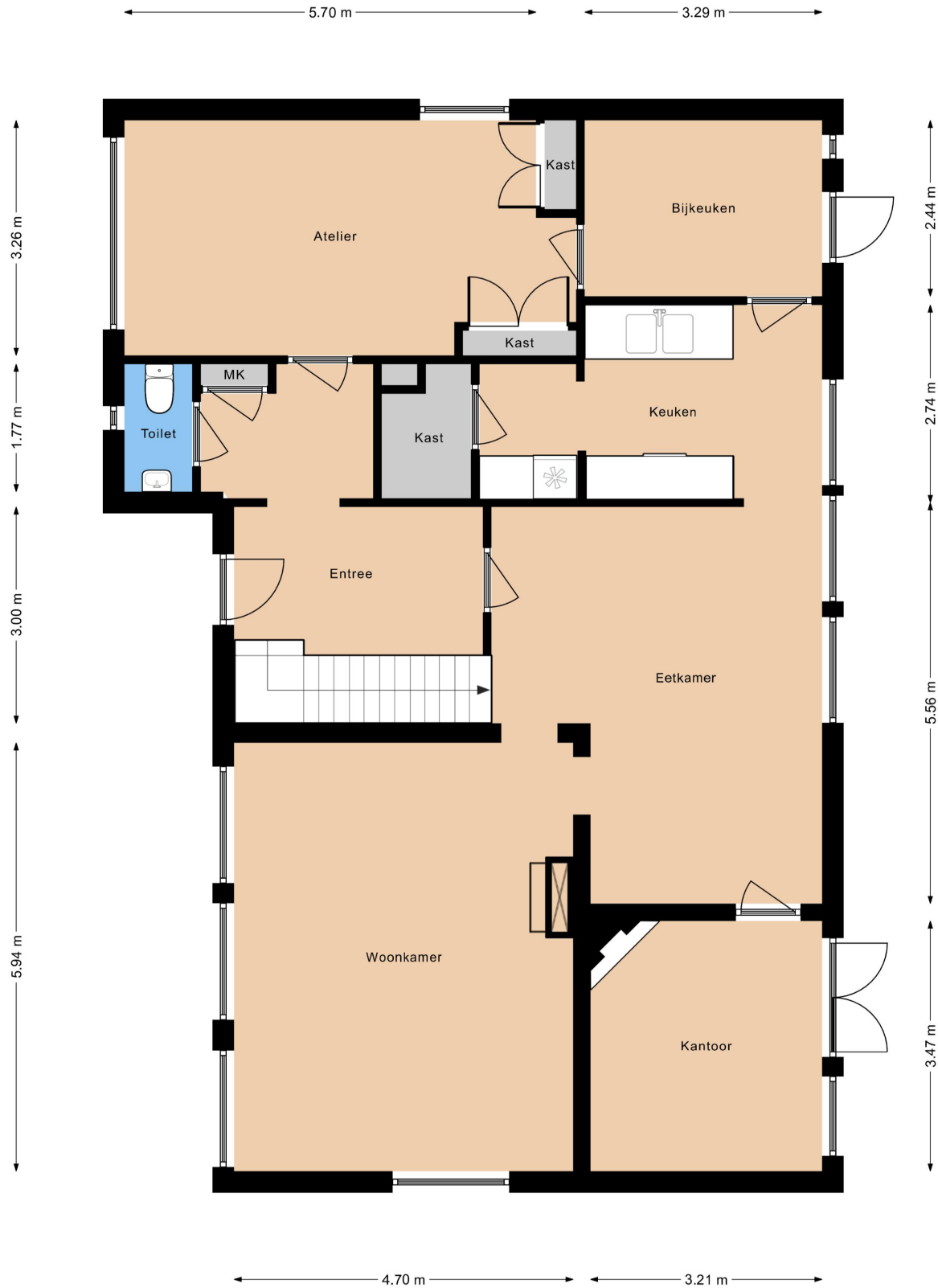




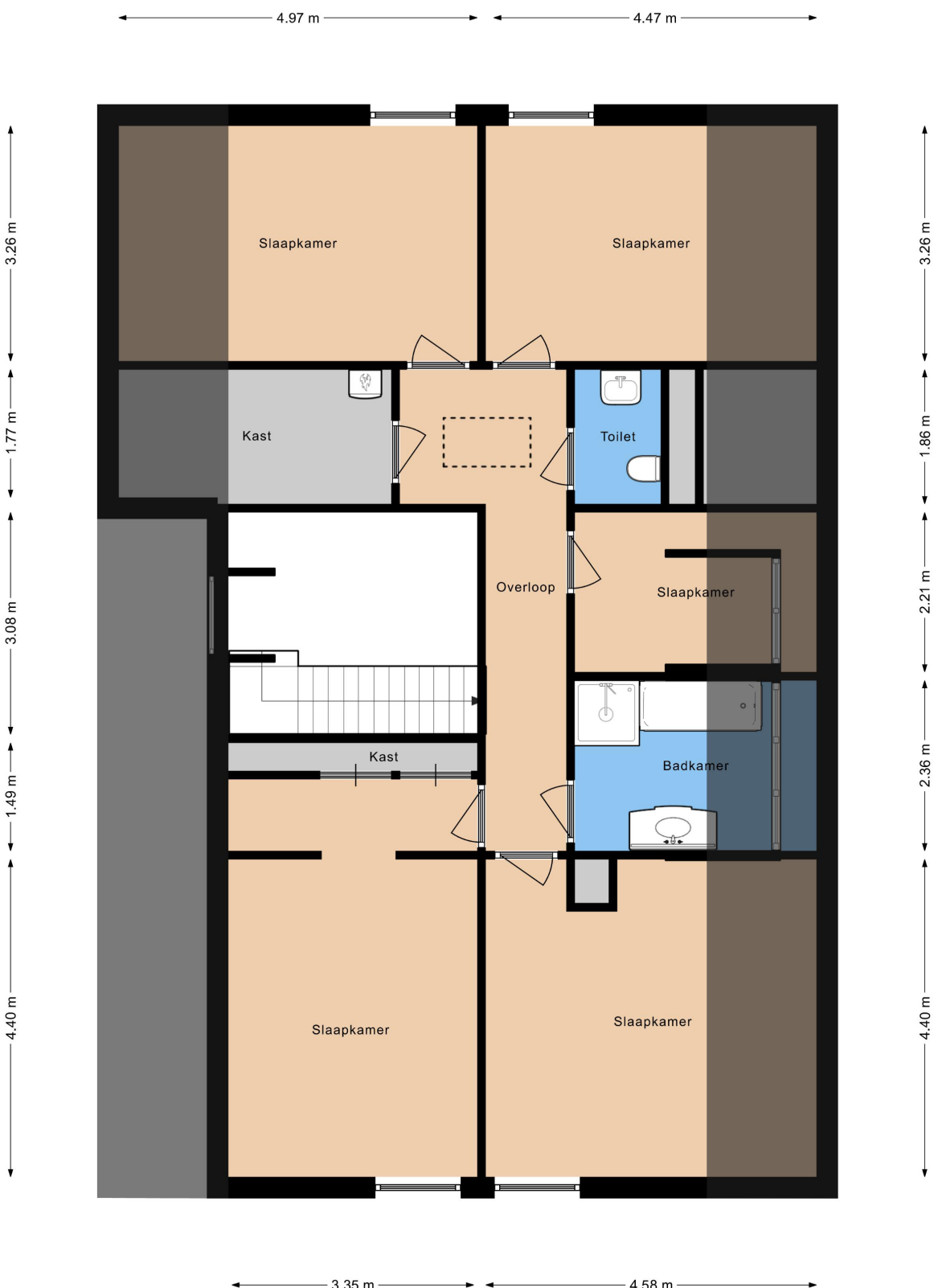
TOTALE OPPERVlakTEN

Woonoppervlakte:	214 m²
Overige inpanding ruimte:	13 m²
Gebonden buitenruimte:	6 m²
Externe bergruimte:	27 m²

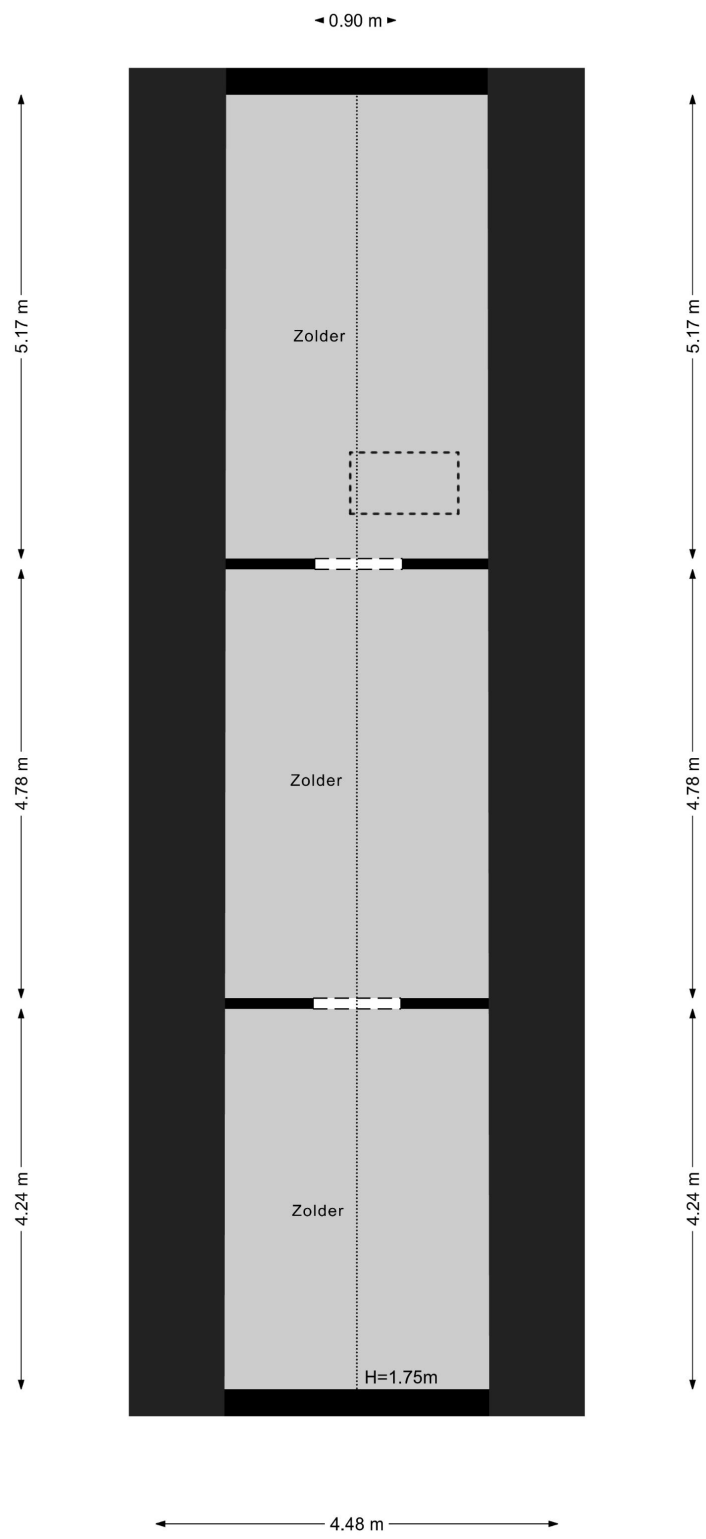
Thuiskomen op
Rossinilaan 9
5583 CZ Waalre



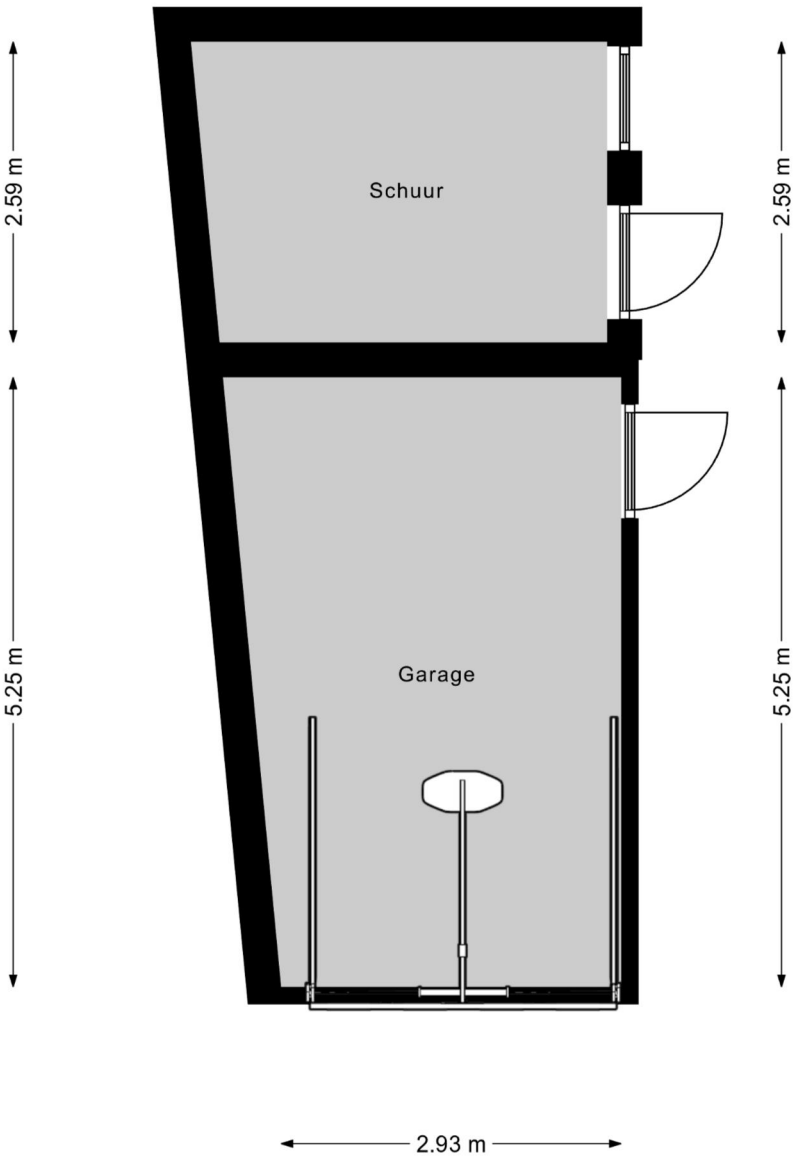
Deze plattegrond is gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Er vallen geen rechten aan te ontfenen.



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



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 woonstraat in de woonwijk Ekenrooi. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen, groene en kindvriendelijke woonomgeving.

De dorpskern ligt op een paar minuten afstand 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 ligt 'Brede School Aalst Waalre' op loopafstand. Hier vindt u 2 basisscholen, kinderdagopvang, BSO, peuterspeelzaal en jeugdbibliotheek.

Sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De hockey- en voetbalvelden liggen op fietsafstand. De woning ligt op loopafstand van de bossen.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij brasserie Hoom, restaurant Lugar, Stationskoffiehuis, 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.

Vrijstaande woning met garage, oprit, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Aalst (N.B.)
Sectie: C
Nummer: 1163

App. index: -

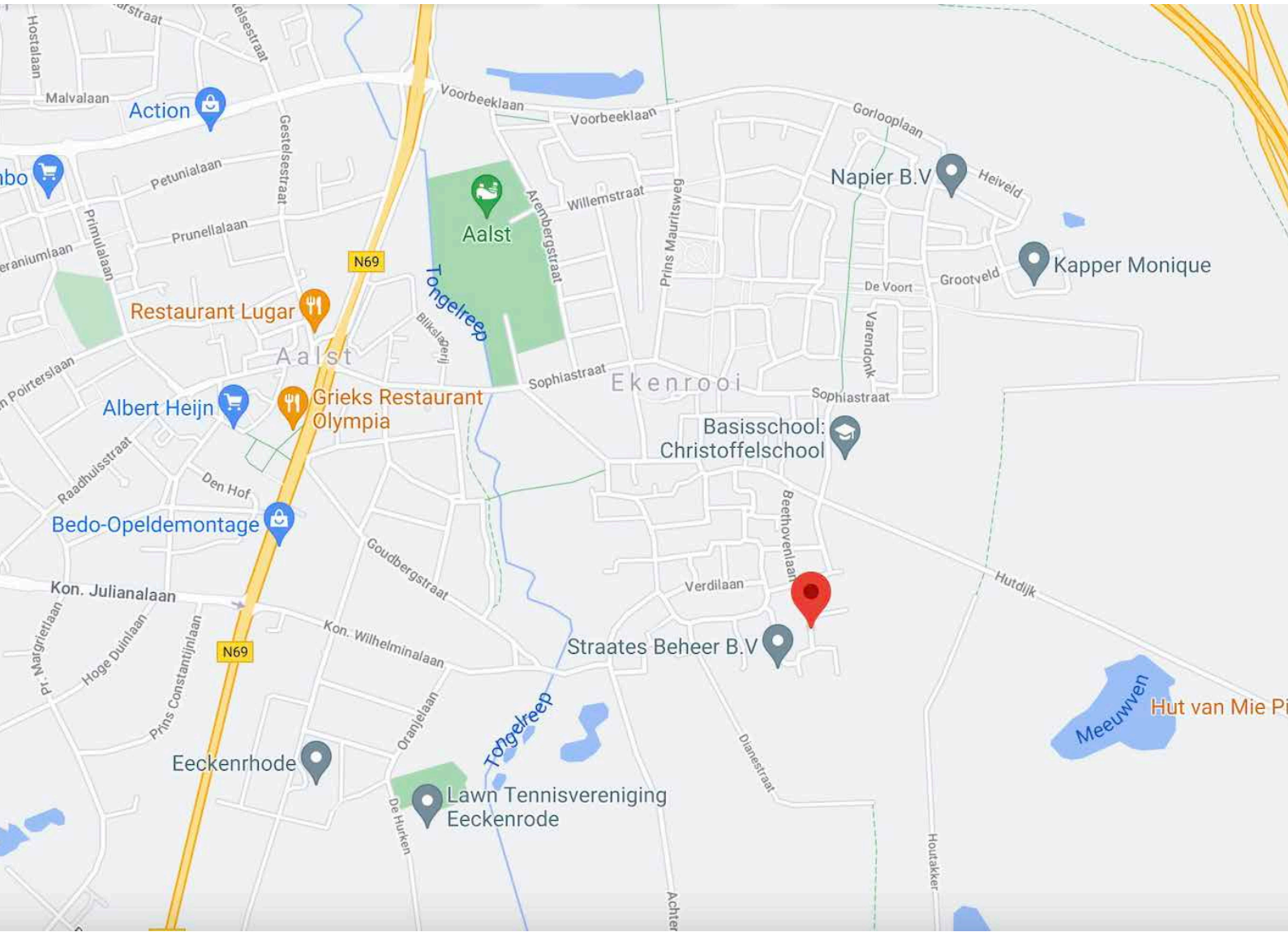
BESTEMMING
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE
Vrijstaande woning met garage, oprit, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD
Intern: Goed
Extern: Goed

BUITENRUIMTE
Diverse terrassen rondom de woning





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. 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 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 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 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*