

THUISKOMEN



Raadhuisstraat 78A
5582 JG Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



RAADHUISSTRAAT 78 A

Wat een ruimte! Van de voorkant verwacht u niet dat deze woning u zoveel te bieden heeft. Maar liefst meer dan 300 m2 woonoppervlak met een sfeervolle diepe achtertuin voorzien van buitenzwembad, sauna en jacuzzi waarin u geniet van optimale privacy.

Officieel is de woning gebouwd in 1957 maar volledig gerenoveerd in 2003. Goede voorzieningen m.b.t. verduurzaming aangebracht (o.a. 64 zonnepanelen!) waardoor deze woning energielabel A heeft.

De woning heeft een goede layout met een slaapkamer en badkamer (en suite) op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich zes slaapkamers en een 2e badkamer. Bent u degene die volgende zomer aan dit heerlijke zwembad ligt? Kom de gemakken van deze woning ervaren tijdens een bezichtiging.

Vrijstande woning
gelegen in de
dorpskern van Aalst

KENMERKEN

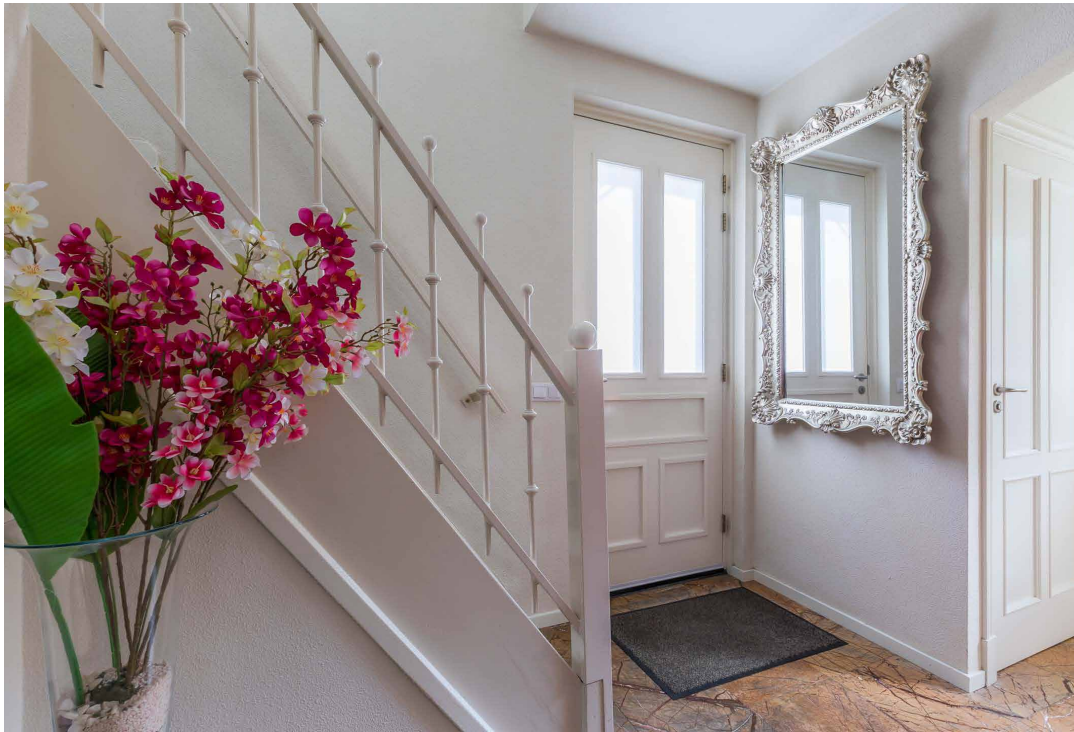
Jonge instapklare woning met parkeren op eigen terrein.

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1957
PERCEEL:	653 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	316 m ²
INHOUD:	1.151 m ³
AANTAL KAMERS:	9, waarvan 7 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak, vloer- en muurisolatie. Isolerende beglazing.
VERWARMING:	C.V.-ketel (2018), vloerverwarming begane grond, warmtepomp t.b.v. zwembad
WARM WATER:	C.V.-ketel (2018)
ENERGIELABEL:	Energie label A
AANVAARDING:	in overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend, ruime vrijstaande woning in de dorpskern van Aalst. Gelegen op goede locatie nabij voorzieningen en op loopafstand van het bos;
- De woning is gebouwd in 1957 en volledig gerenoveerd in 2003;
- Maar liefst meer dan 300 m2 woonoppervlak;
- Goede voorzieningen m.b.t. verduurzaming waaronder 64 zonnepanelen. De woning heeft energielabel A;
- Elektrische auto laadpaal aanwezig;
- Ethernet aansluiting in vrijwel iedere ruimte aanwezig;
- De woning heeft zeven slaapkamers en twee badkamers;
- Twee grote dakkapellen geplaatst in 2017;
- Vanwege emigratie van de huidige bewoners is de woning snel te aanvaarden en is overname van de meeste inboedel bespreekbaar;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van de dorpskern van Aalst en bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en HTC. Op loopafstand van kinderopvang en basisschool De Meent en de Drijfveer;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.



Ruime ontvangsthal met vaste trapopgang naar 1e verdieping. Toiletruimte volledige betegeld met zwevend closet en fontein.



Vanuit de hal komt u in het ruime leefgedeelte. Het leefgedeelte bestaat uit een eetkamer met airco, aparte kantoorruimte met airco en grote zithoek met airco. Uiteraard is de ruimte op meerdere manieren in te delen. De gehele ruimte is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming.





Het kantoorgedeelte is afsluitbaar
middels schuifdeuren.

De zithoek heeft openslaande
tuindeuren naar het overdekt
terras en een open haard partij
(hout gestookt).



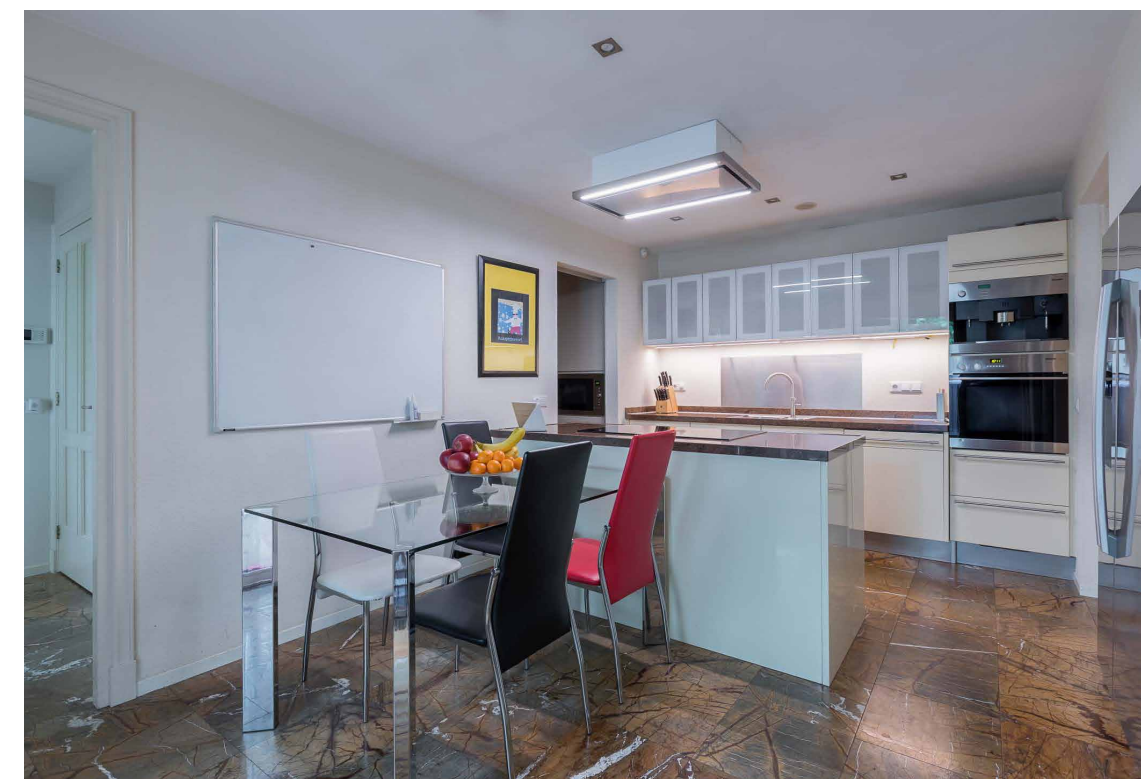


De keukenruimte is afsluitbaar en voorzien van een moderne opstelling met kookeiland.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals inductie kookplaat, afzuigunit, koffieautomaat, heteluchtoven, koelkast, vaatwasser en Quooker met tevens gekoeld water met of zonder koolzuur.

De riante Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine en koud water is inbegrepen.

De keuken is voorzien van een natuurstenen vloer en openslaande tuindeuren naar het overdekt terras.





Direct aan de keuken bevindt zich de pantry waarin tevens een vergelijkbaar keukenblok is opgesteld met inbouw magnetron. Tevens aansluiting voor was-apparatuur aanwezig.

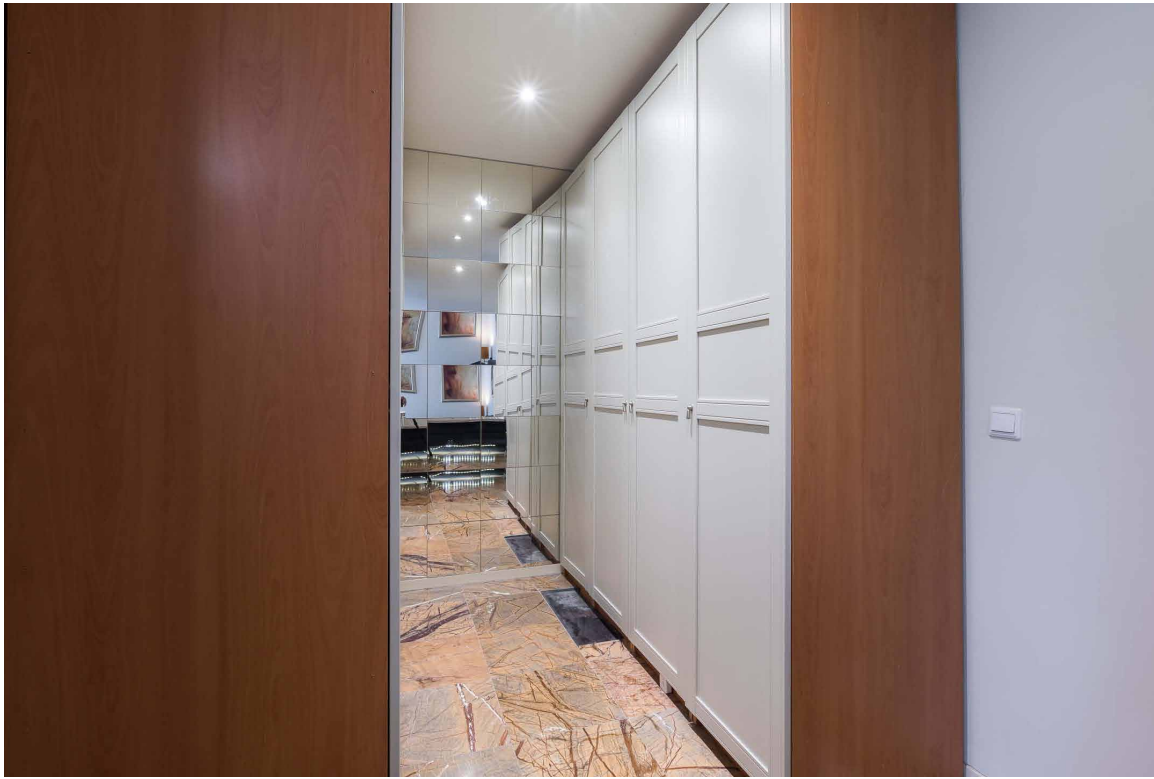
Aan de andere zijde van de keuken is de apart afsluitbare inpandige garage die momenteel in gebruik is als opslag.

Via een tussenportaal is de slaapkamer met airco aan de achterzijde van de woning bereikbaar.

In het tussenportaal is een 2e toiletruimte en schoenen kast.

De ruime slaapkamer heeft eveneens toegang tot het overdekt terras.





De badkamer is volledig betegeld en voorzien van ligbad, zwevend closet, inloepdouche en dubbele wastafel met meubel.



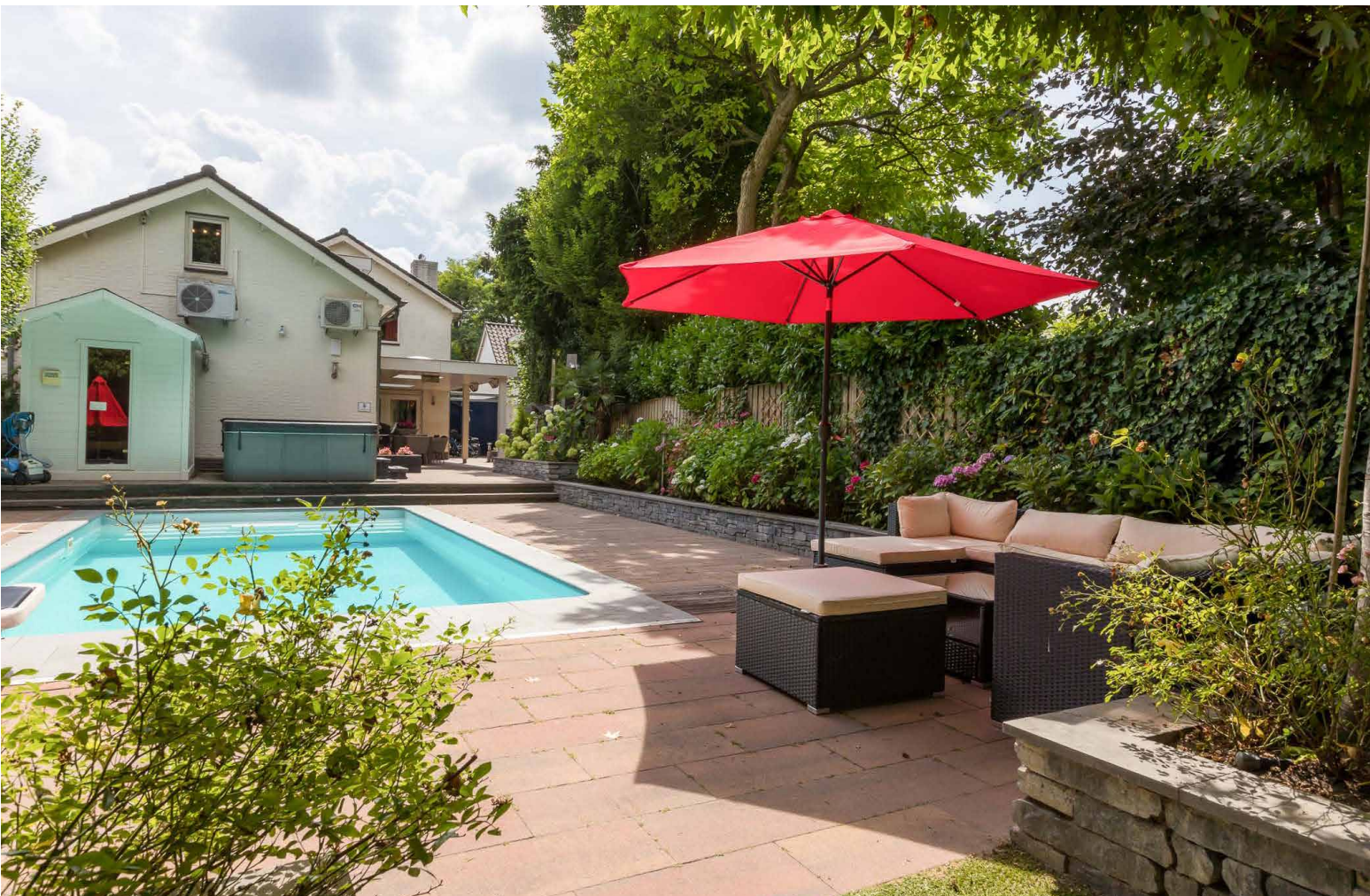
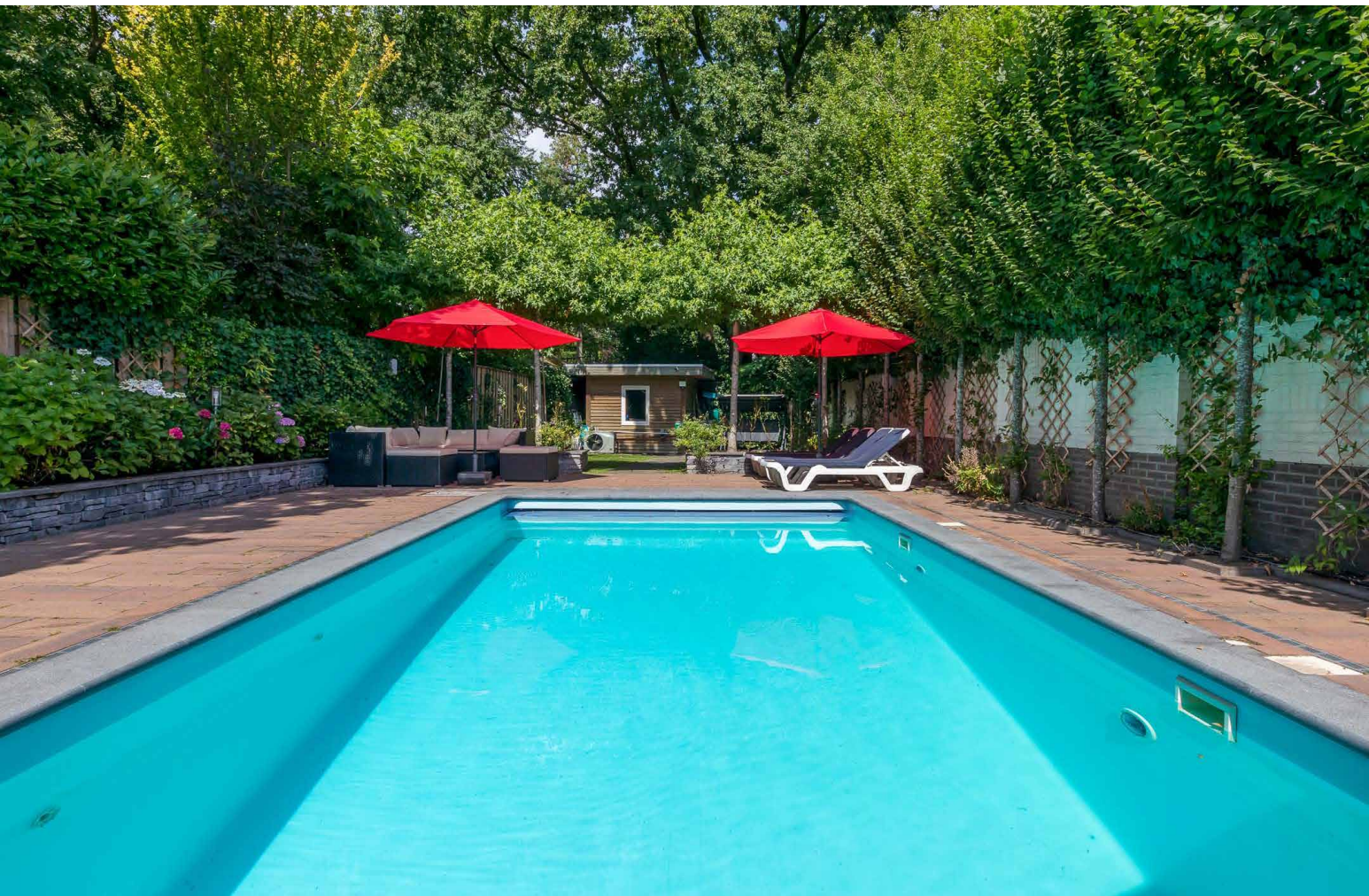


De voortuin is verzorgd aangelegd en aan weerszijde van de woning heeft u een oprit die ruimte biedt voor het parkeren van vier auto's op eigen terrein.

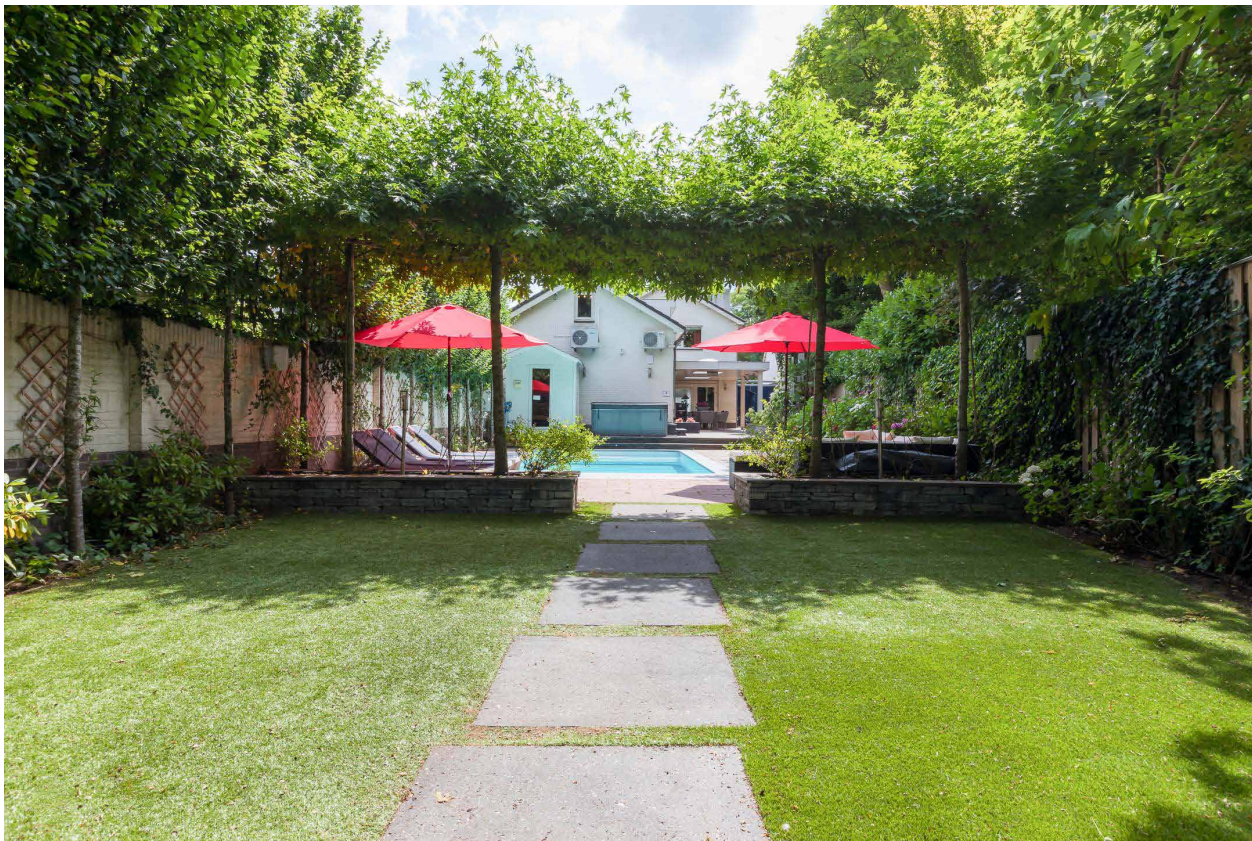


De achtertuin is heel diep en omringd door zeer volwassen beplantingen waardoor uw privacy optimaal wordt gewaarborgd. De overkapping aan de achterzijde is gerealiseerd in 2017 en is een verlengde van uw woonkamer. De overkapping heeft twee lichtkoepels en terrasverwarming.

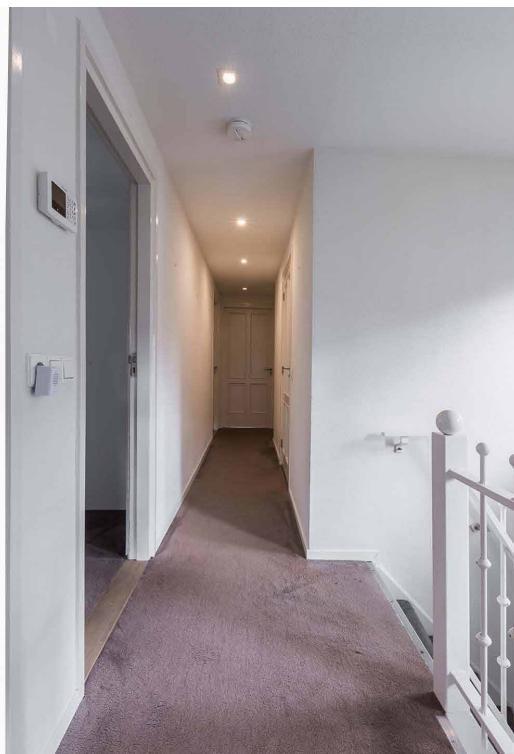
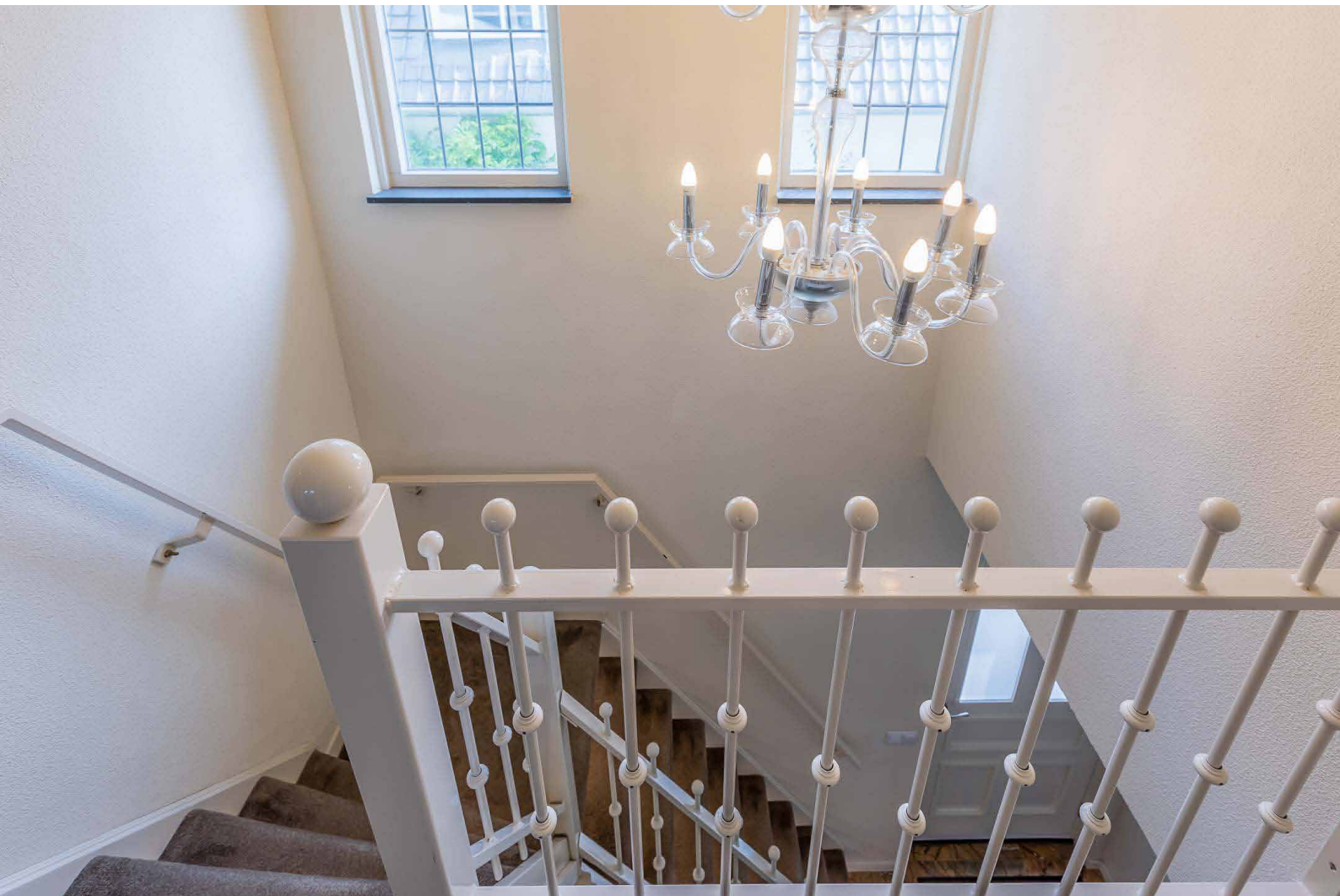




De achtertuin is speels aangelegd met niveauverschillen, bestrating, diverse plantenborders en kunstgras. Het buitenzwembad (verwarmt middels warmtepomp), saunacabine en whirlpool maken het compleet.



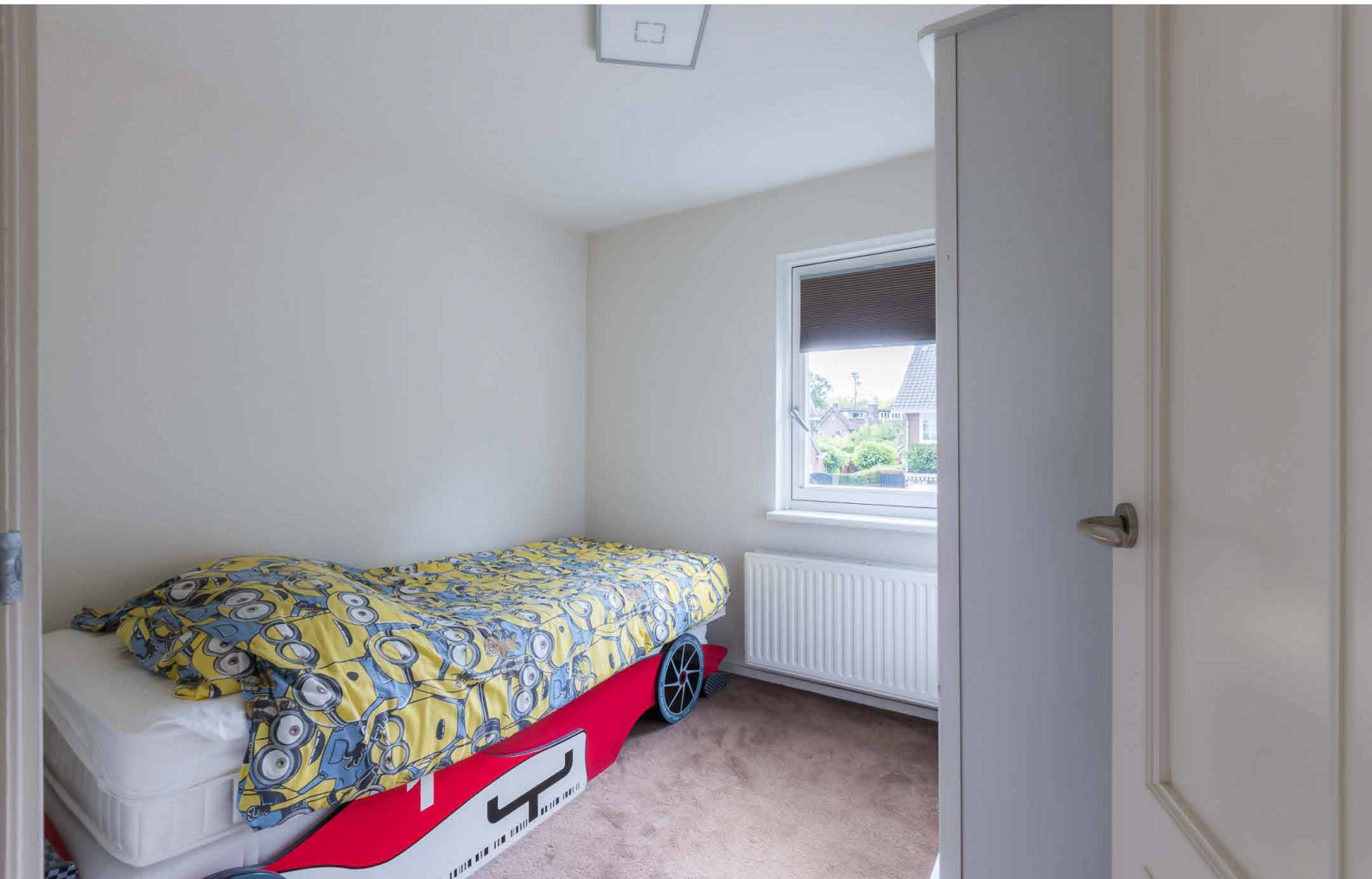
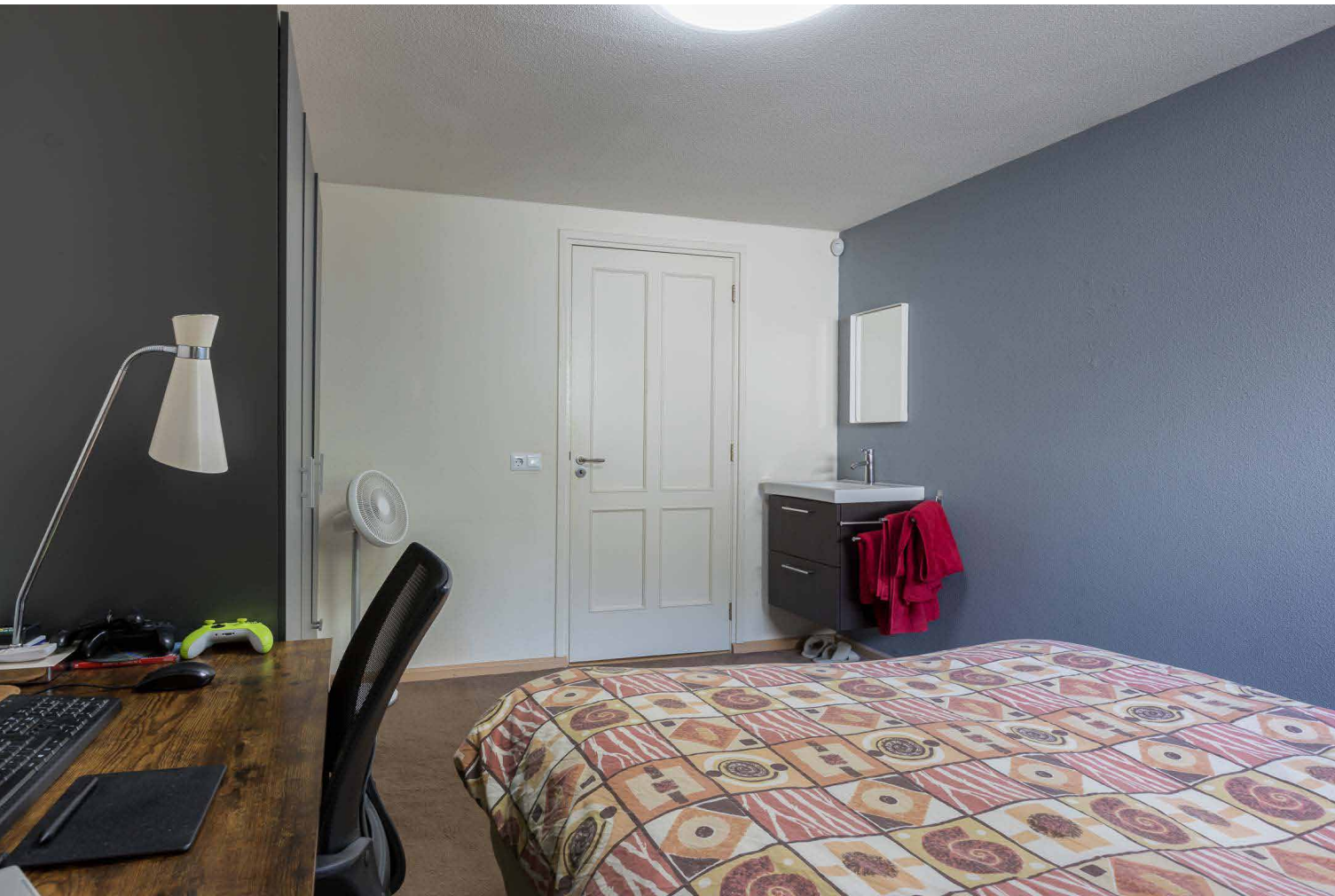
1E VERDIEPING IN BEELD



De overloop geeft toegang tot zes (slaap)kamers, een 2e badkamer en middels een vlizotrap tot de zolder waarin een enorme opslagruimte is.

Vier kamers zijn voorzien van een wastafel met meubel.







De 2e badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche, zwevend closet en wastafel met meubel.



De zesde kamer, met airconditioning, aan de achterzijde is werkelijk een verrassing.

Deze ruimte is 2017 voorzien van twee dakkapellen waardoor er een enorme leefruimte is ontstaan.

Wordt dit uw hoofdslaapkamer of toch een multifunctionele ruimte?



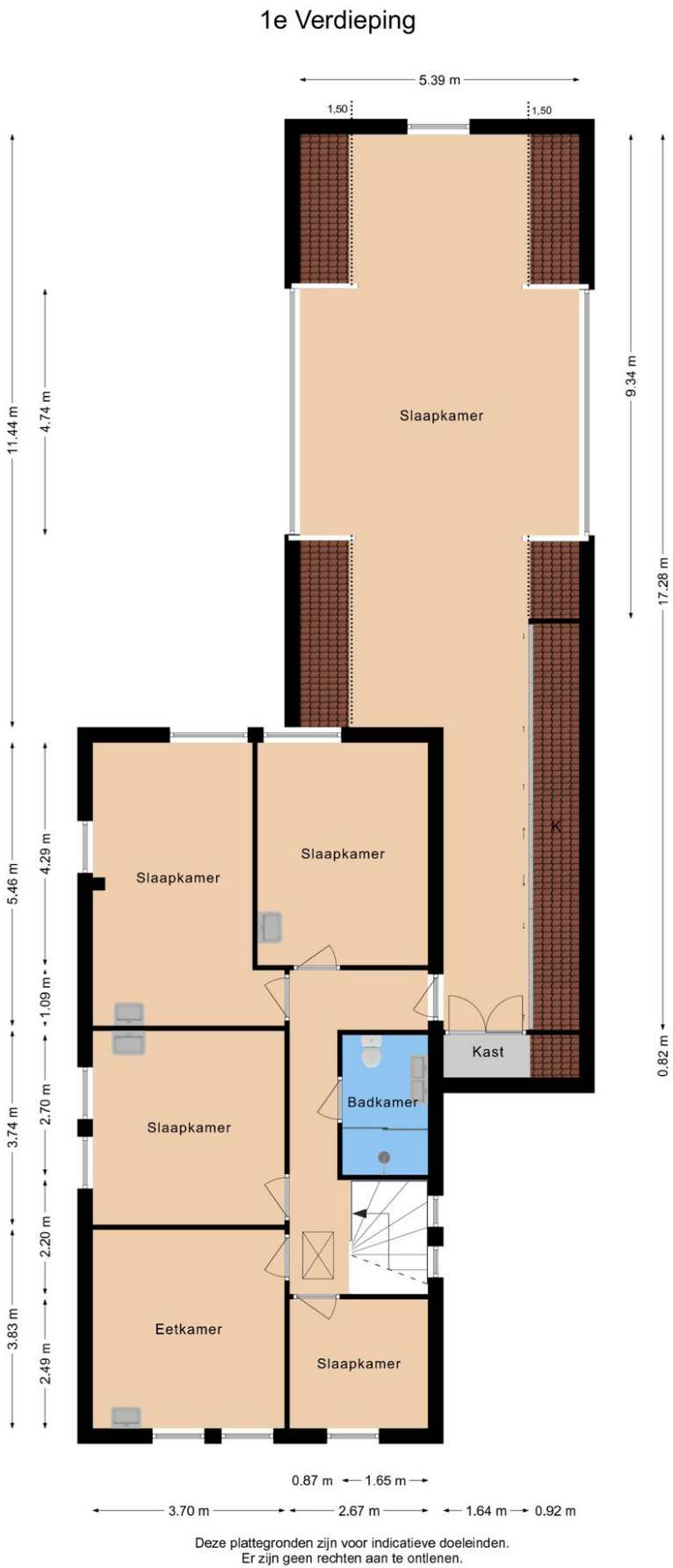
TOTALE OPPERVlakTEN

Woonoppervlakte:	316 m ²
Overige inpandig ruimte:	13 m ²
Gebonden buitenruimte:	32 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²

Thuiskomen op
Raadhuisstraat 78A
5582 JG Waalre

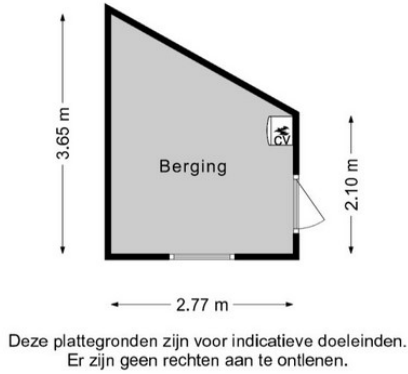
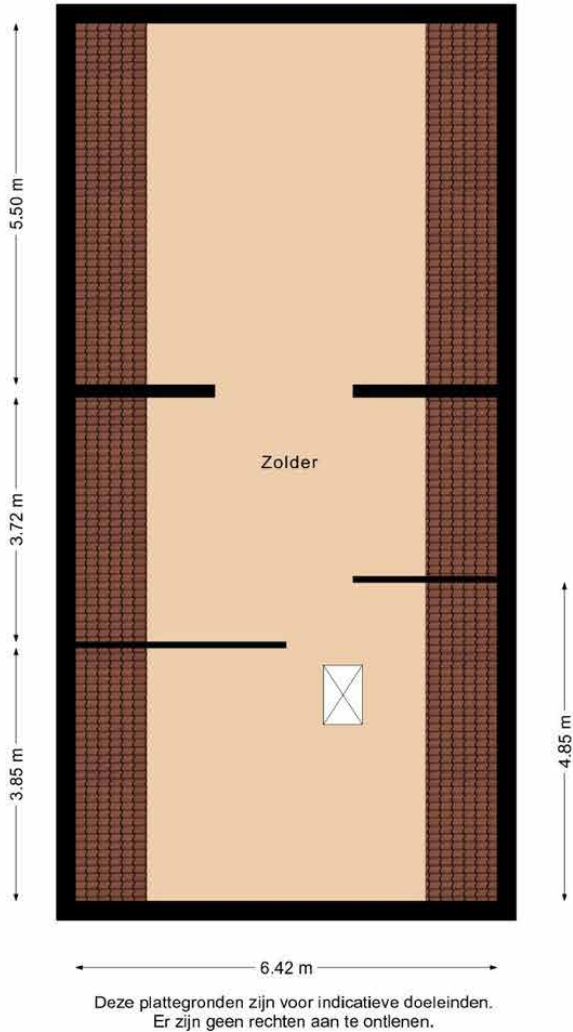


BEGANE GROND



1E VERDIEPING

Zolder



De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Aalst. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Het park Wolders Ven ligt direct aan de overzijde.

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

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen en kinderopvang op loopafstand (Kinderopvang Avontuur, basisschool De Meent, De Drijfveer etc.). Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

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 oprit, overkapping, berging, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: E
Nummer: 2096

App. index: n.v.t.

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Vrijstaande woning met oprit, overkapping, berging, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE

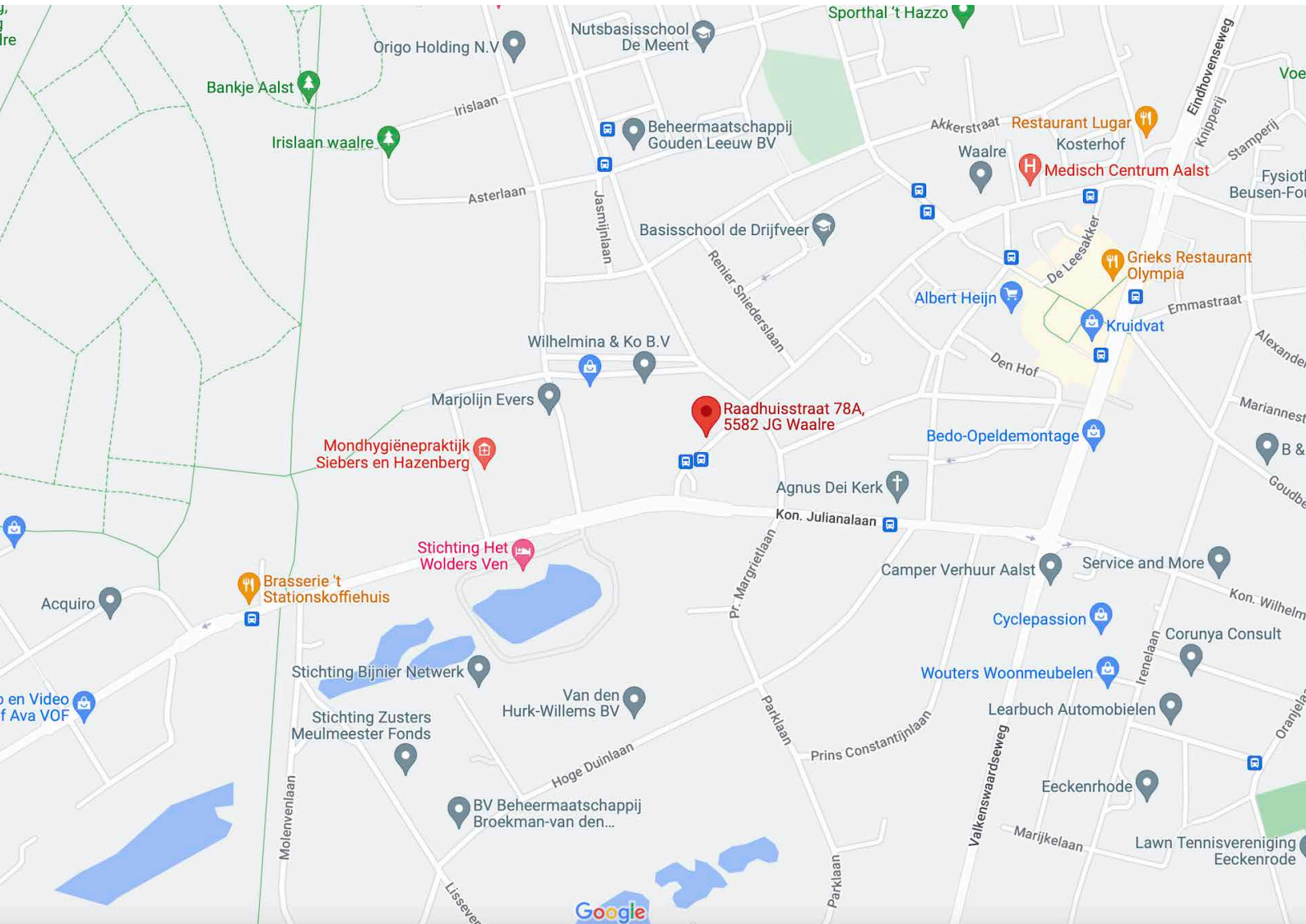
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD

Intern: Goed
Extern: Goed

BUITENRUIMTE

Overkapping en diverse terrassen in de achtertuin





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