

# THUISKOMEN



Chromerij 33  
5583 HH Waalre



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Modern  
appartement met  
parkeerplaats in  
parkeerkelder

### CHROMERIJ 33

Geen zin in tuinieren, maar wel een volwaardige woning met een ruim balkon? Dit appartement, gebouwd in 2015, zal u verrassen qua ruimte. Heerlijke woonkamer met open keuken en een open haard partij (gas gestookt). En dan ook nog een ruim balkon! De slaapvleugel heeft 2 slaapkamers, badkamer, wasruimte en bergruimte. In de parkeerkelder heeft u uw eigen berging en parkeerplaats.

De woning is volledig hedendaags afgewerkt en netjes onderhouden. Hier hoeft u letterlijk niks meer aan te doen dan alleen uw koffers uit te pakken.

Zeer gunstig gelegen midden in de dorpskern van Aalst op korte afstand van MMC, ASML en HTC.

Kort gezegd: een compleet appartement met berging, parkeerplaats, instap klaar en direct gelegen bij de winkels. Benieuwd naar dit prachtige appartement? Kom de moderne afwerking van de woning en het gemak van de locatie tijdens een bezichtiging ervaren.

## KENMERKEN

Gelegen in de dorpskern van Aalst

SOORT WONING:	Appartement
TYPE WONING:	Portiekflat
BOUWJAAR:	2015
PERCEEL:	n.v.t.
WOONOPPERVLAKTE:	90 m <sup>2</sup>
INHOUD:	320 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	3, waarvan 2 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.V.-ketel (2015), gashaard
WARM WATER:	C.V.-ketel (2015)
ENERGIELABEL:	A
AANVAARDING:	Per direct

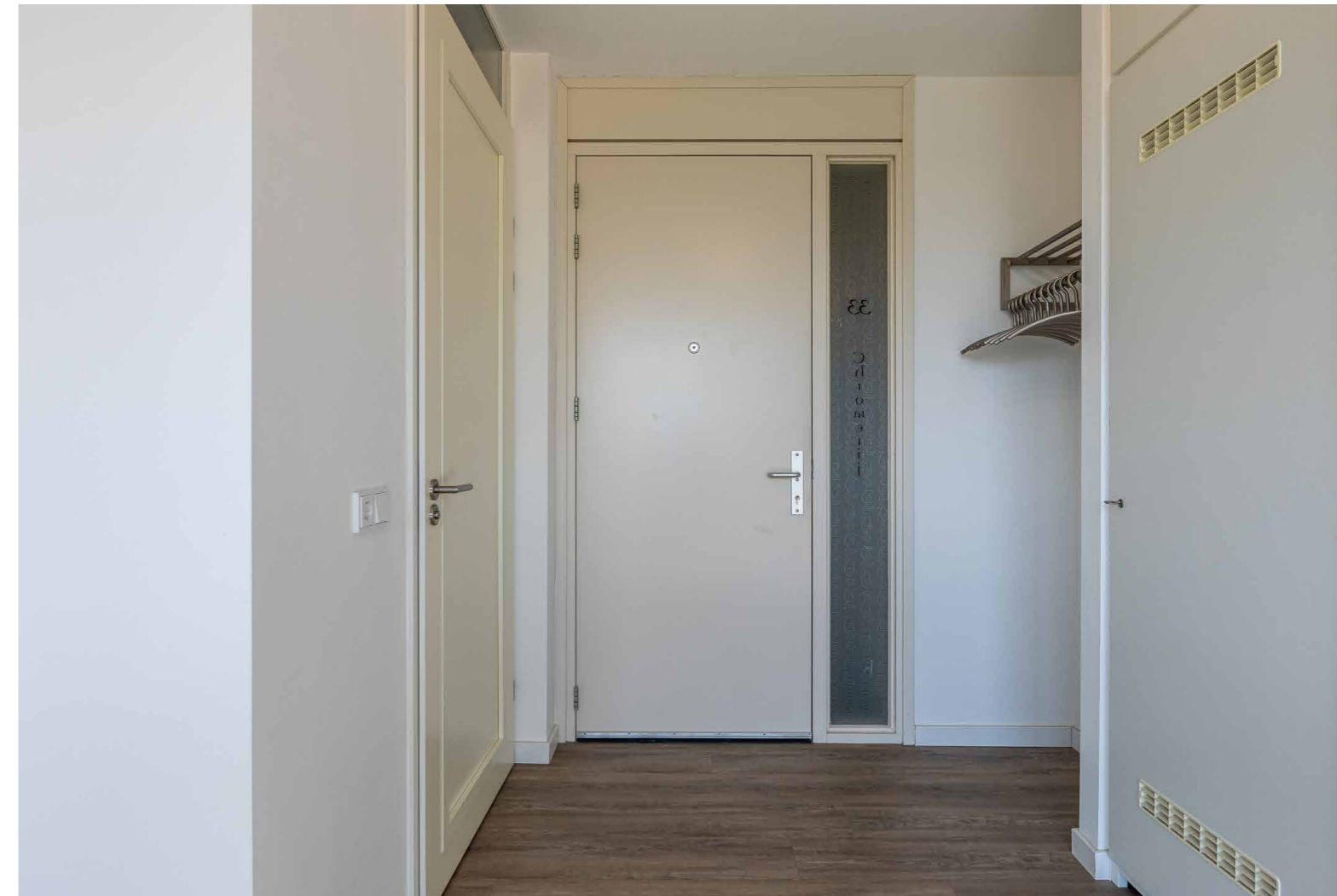
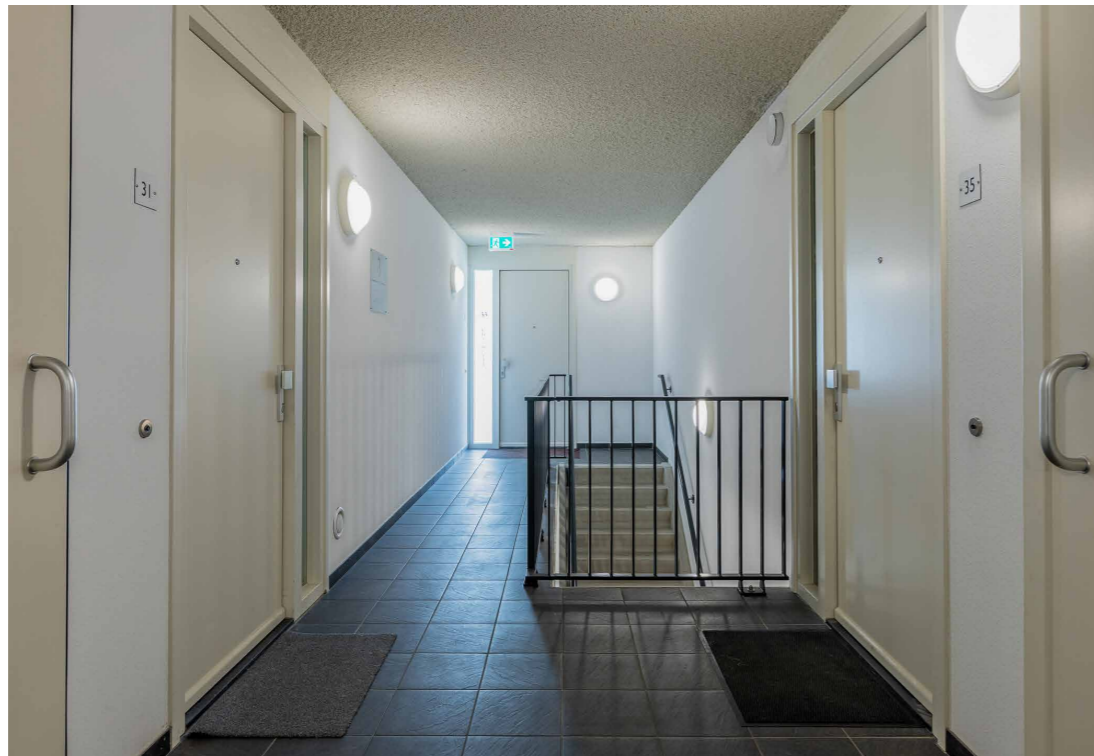


### BIJZONDERHEDEN:

- 3-kamer appartement (penthouse) gelegen midden in de dorpskern van Aalst met 2 slaapkamers en ruim balkon;
- Jonge woning gebouwd in 2015; er is gebruik gemaakt van hedendaagse materialen;
- De woning is volledig geïsoleerd en gebouwd volgens de nu geldende bouwnormen; energielabel A;
- De woning is voorzien van elektrische sunscreens;
- Gunstig gelegen t.o.v. winkelcentrum Den Hof (loopafstand) en de economisch grote bedrijven uit de regio zoals ASML, Maxima Medisch Centrum en High Tech Campus;
- Gelegen aan de achterzijde van het appartementencomplex; vrije uitkijk over het groen en de privacy wordt optimaal gewaarborgd;
- De servicekosten bedragen € 218,83 per maand.

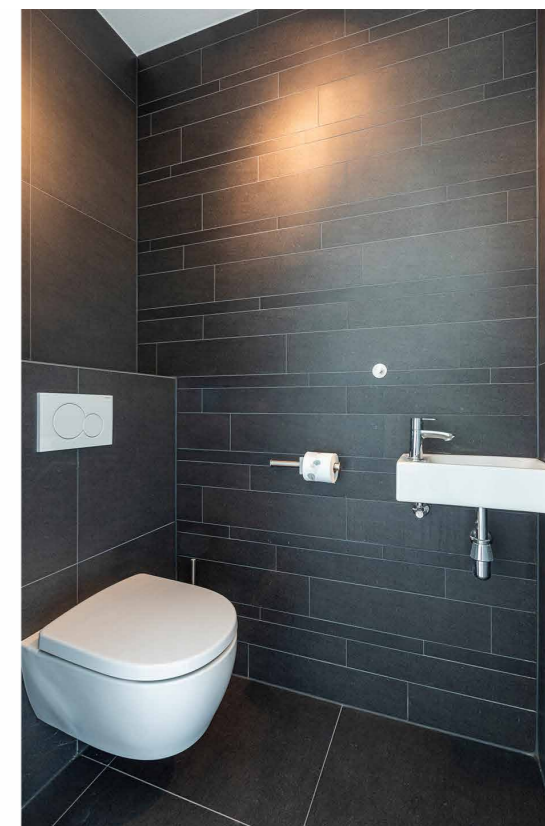
Afgesloten entree met bellentableau en brievenbussen. Via de ontvangshal is de 3e verdieping te bereiken middels de lift of de vaste trapopgang.

3e verdieping:  
De zeer brede toegangshal geeft toegang tot meerdere appartementen op deze verdieping.



Ruime hal met garderobe en opstelling meterkast. Door de grote raampartij van het balkon geniet de hal van veel lichtinval en is er weids uitzicht over het groen. De hal geeft toegang tot het leefgedeelte en slaapgedeelte.

Volledig hedendaags betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



## APPARTEMENT IN BEELD

Thuiskomen op  
Chromerij 33  
5583 HH Waalre

Open keuken met hedendaagse installatie in L-opstelling. De keuken is uitgerust met divers inbouwapparatuur zoals vaatwasmachine, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en combi oven/magnetron.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot het ruime, overdekte balkon aan de achterzijde.





De woonkamer is ruim opgezet en is op diverse manieren in te delen. De aangebrachte open haard partij (gas gestookt) zorgt voor knusse winteravonden. De gehele woonkamer is voorzien van een PVC vloer.

Intercominstallatie aanwezig.

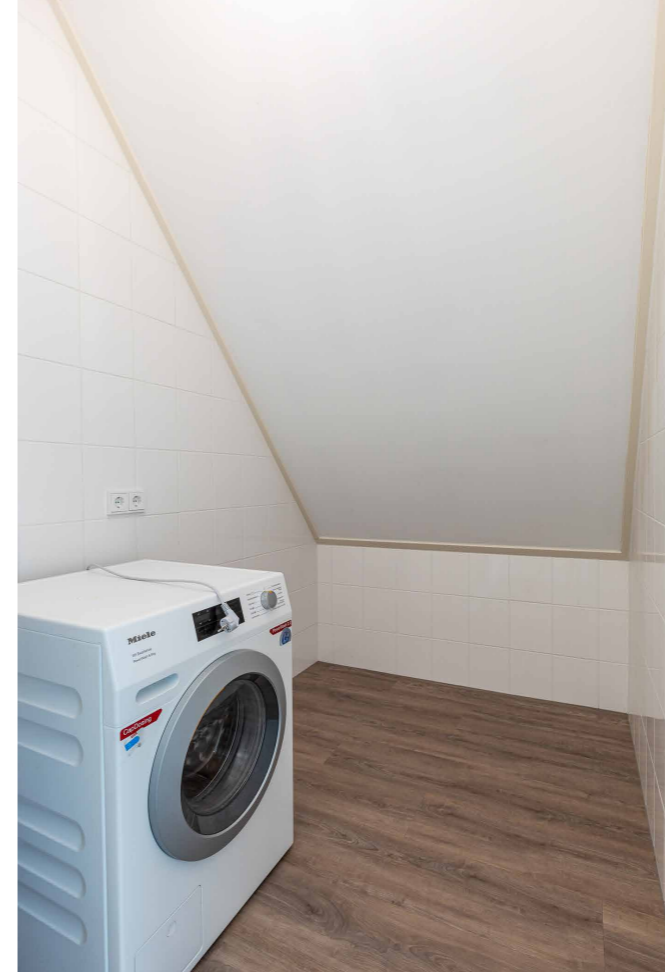




Aan de andere zijde van het appartement bevindt zich de slaapvleugel. Slaapkamer 1 is voorzien van een PVC vloer. Zeer lichte slaapkamer door de raampartijen rondom.

De 2e slaapkamer ligt aan de zijkant (noord-west zijde) en ook voorzien van een PVC vloer.



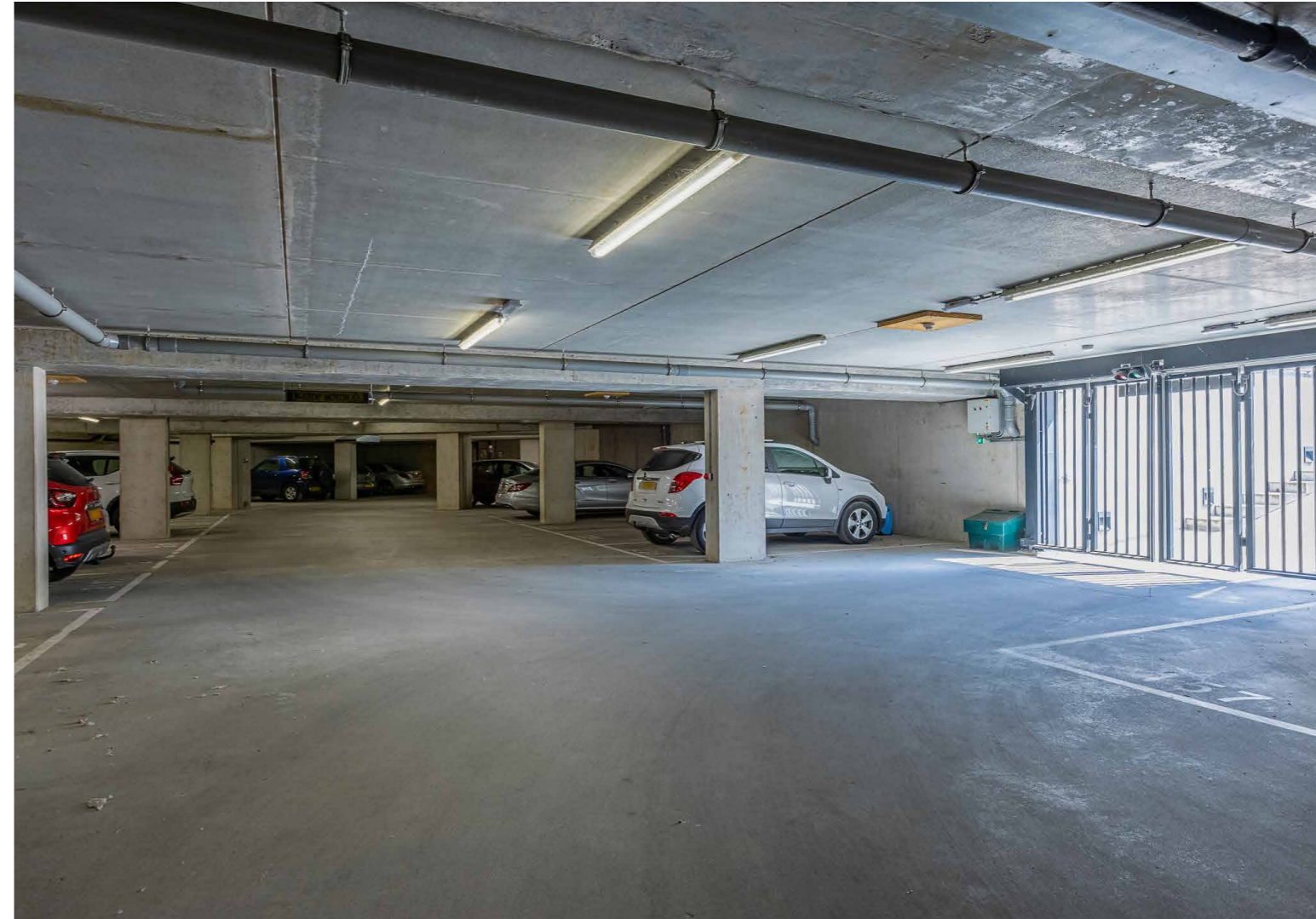


Hedendaags afgewerkte badkamer met royale inloopdouche v.v. rainshower, dubbele wastafel met meubel en ligbad.

Volledig ingerichte wasruimte met aansluitingen t.b.v. was-apparatuur. Afzonderlijke bergruimte met opstelling technische installatie zoals WTW-systeem en combi-ketel.





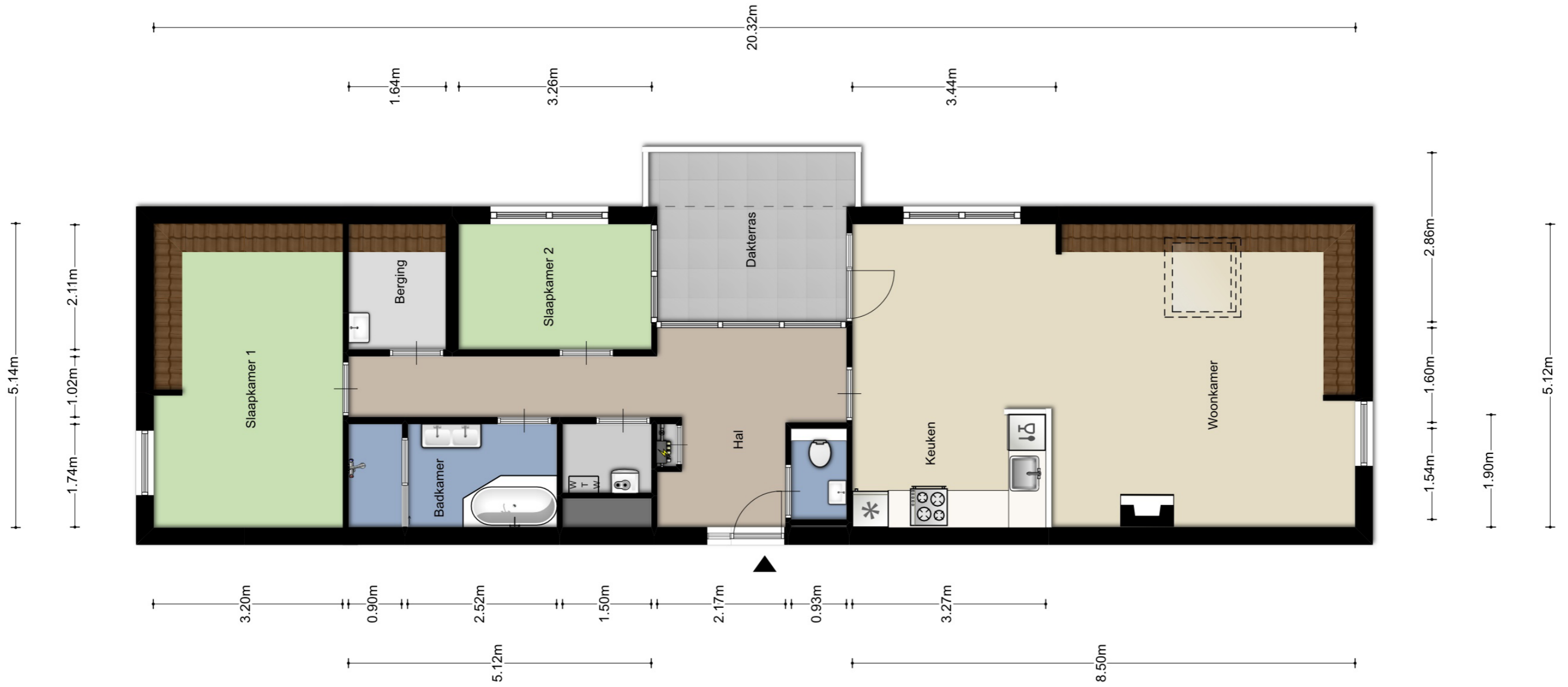


**PLATTEGROND**

**TOTALE OPPERVLAKTEN**

Woonoppervlakte:	90 m <sup>2</sup>
Overige inpanding ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	4 m <sup>2</sup>

Thuiskomen op  
Chromerij 33  
5583 HH Waalre



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



Het appartement is gelegen in de dorpskern van Aalst op minuten loopafstand van winkelcentrum Den Hof. Hier treft u veel gewenste voorzieningen aan zoals een supermarkt, bakker, slager, kapper, drogisterij etc.

Op loopafstand vindt u een kinderopvang en de basisschool is gemakkelijk op de fiets te bereiken. Op het gezellige hof is het iedere dinsdag markt en er worden regelmatig leuke activiteiten georganiseerd.

Het appartement is centraal gelegen t.o.v. Maxima Medisch Centrum, High Tech Campus en ASML. 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.

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

Drie-kamerappartement met parkeerplaats, berging, balkon en verdere aanhorigheden.

**BESTEMMING**

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**

Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een 3-kamer appartement met een berging en parkeerplaats in het souterrain, balkon en verdere aanhorigheden.

**MILIEU INFORMATIE**

Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**ONDERHOUD**

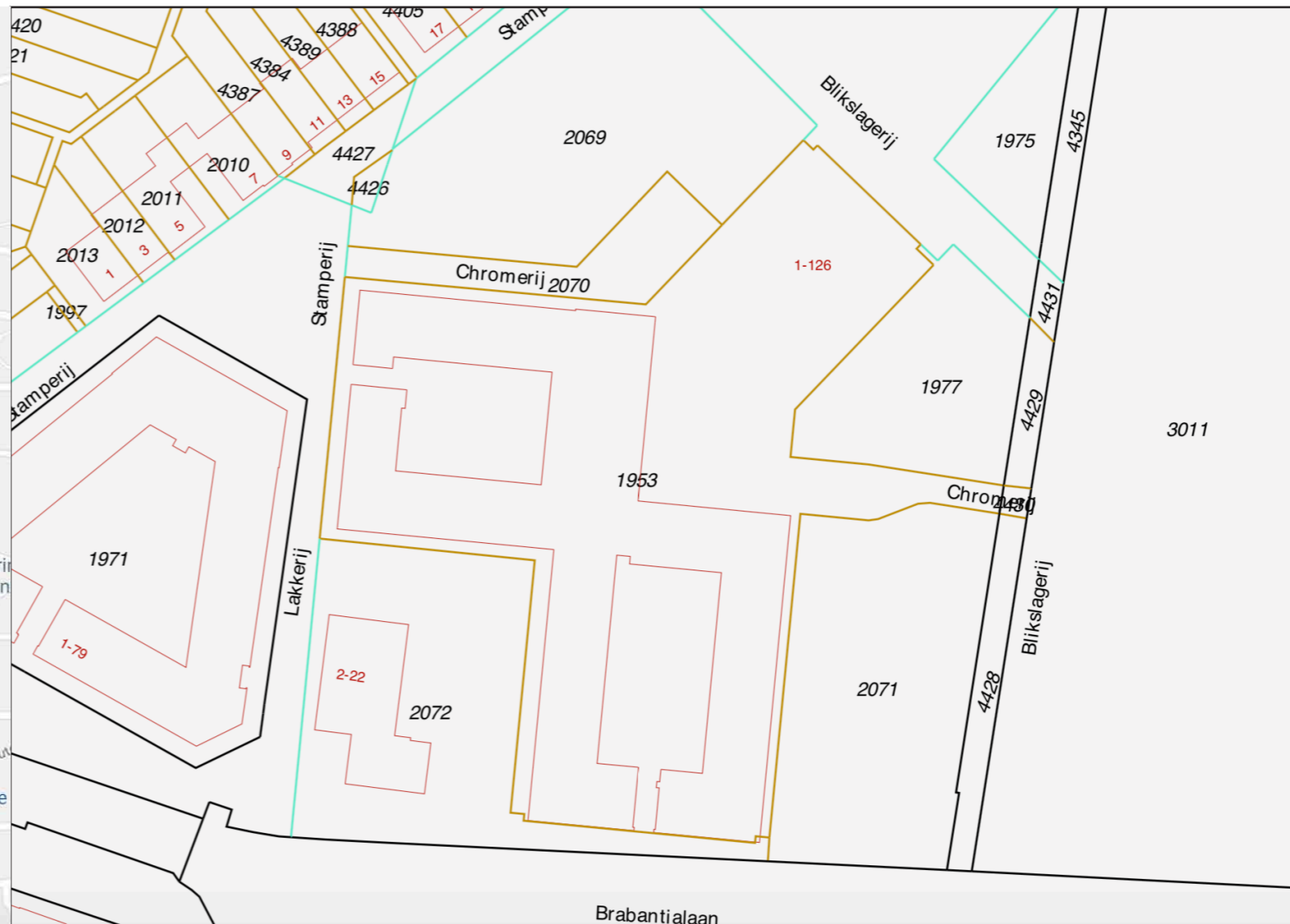
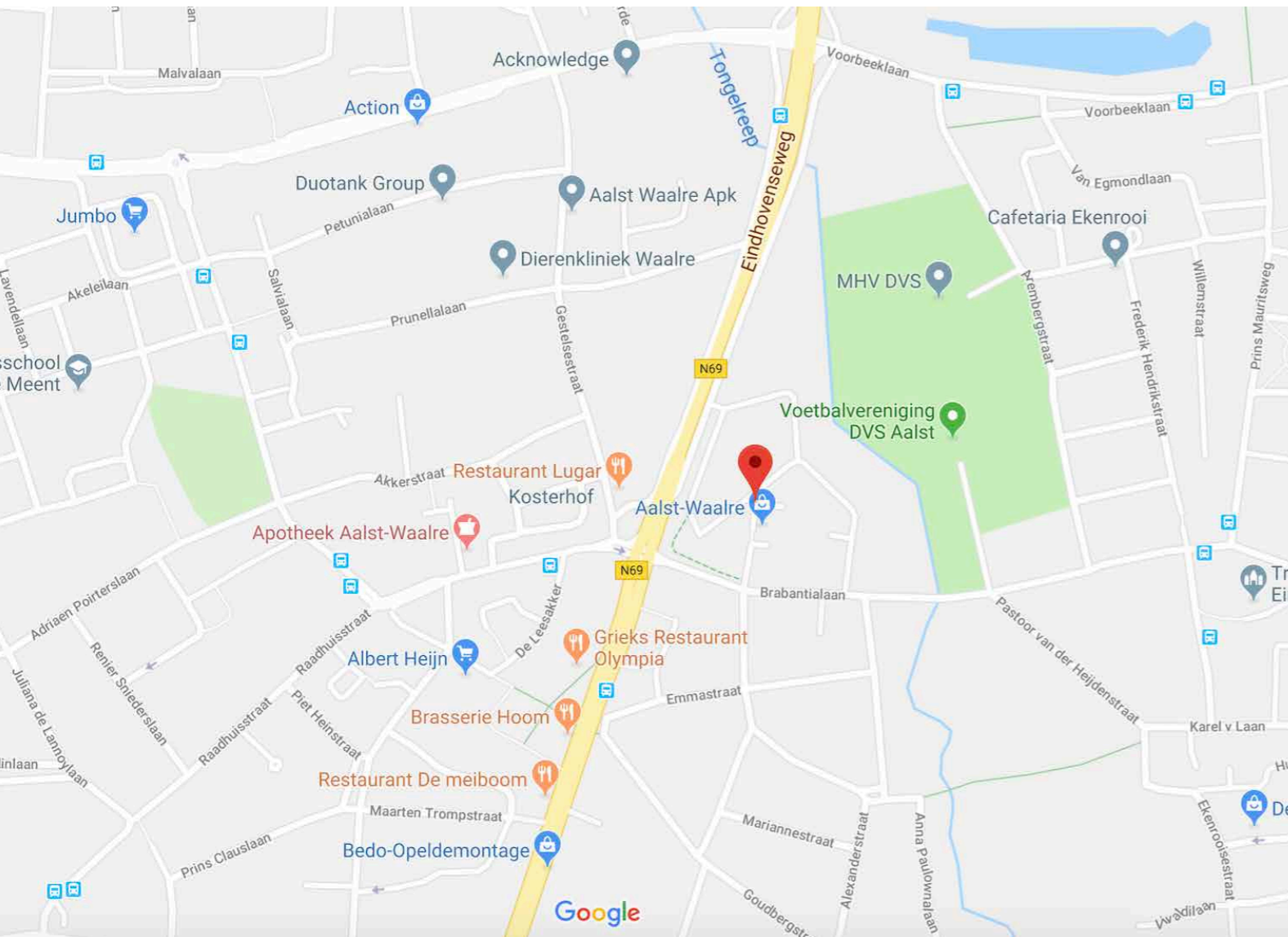
Intern: Uitstekend  
Extern: Uitstekend

**BUITENRUIMTE**

Balkon aan de achterzijde van het appartement.

**Gemeente:** Aalst N.B.  
**Sectie:** C  
**Nummer:** 1963

**App. index:** 224, 16 en 85





## 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 B.V.  
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 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*