

THUISKOMEN



Eindhoveneweg 73
5582 HR Waalre


IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



EINDHOVENSEWEG 73

Deze gezinsvilla met 6 slaapkamers en 2 badkamers is het toonbeeld van karakter en heeft een inhoud van maar liefst 1228 m³. In de diepe tuin staat een aanleunwoning / gastenverblijf met een woonkamer, keuken, slaapkamer en een ruime badkamer, waardoor u familie en vrienden in stijl kunt laten overnachten. Deze ruimte is ook geschikt voor werken aan huis.

De jaren 30 architectuur van Huize Antonio spreekt tot de verbeelding en later is er aan de achterzijde een grote uitbouw gerealiseerd, waardoor u de beschikking heeft over een leefruimte van formaat.

Deze markante, witte villa staat in een bosrijke omgeving, midden in de dorpskern van Aalst. De dorpskern van Aalst bevindt zich op loopafstand.

Gezinsvilla gelegen in de dorpskern van Aalst

KENMERKEN

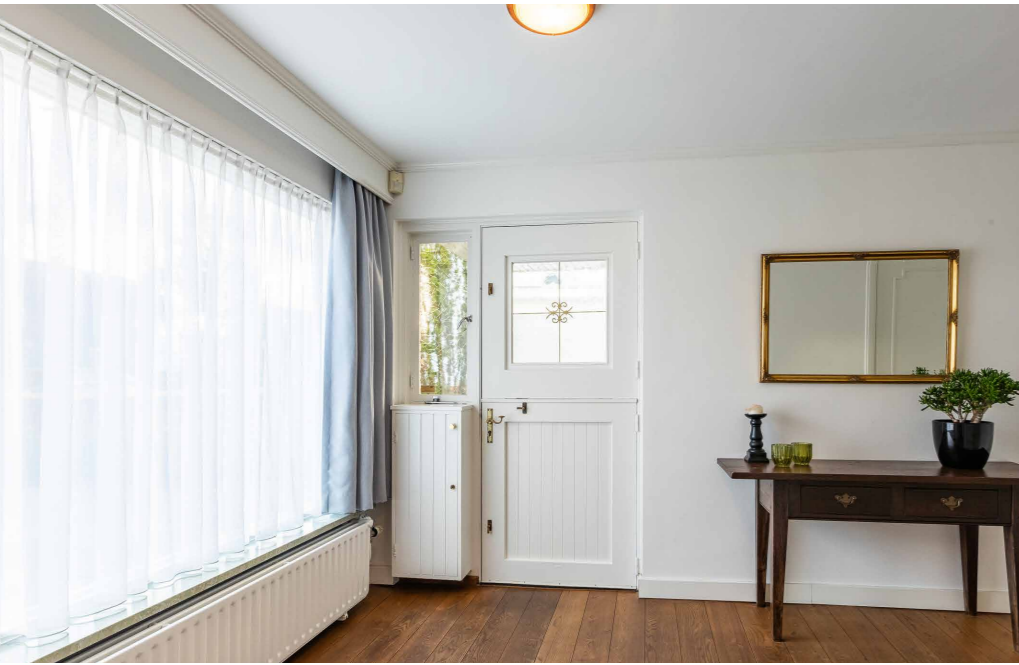
Markante, witte villa in een bosrijke omgeving.

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1930
PERCEEL:	580 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	324 m ²
INHOUD:	1228 m ³
AANTAL KAMERS:	9, waarvan 6 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak, vloer- en muurisolatie, Isolerende beglazing.
VERWARMING:	C.V.-ketel (2021)
WARM WATER:	C.V.-ketel (2021)
ENERGIELABEL:	Energielabel C
AANVAARDING:	in overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Uitstekende locatie in de nabijheid van diverse voorzieningen. De Eindhovenseweg is recent gereconstrueerd en verkeersarter gemaakt. De ventweg is recent vernieuwd met diverse extra parkeerhavens. De beplanting dient nog geplaatst te worden;
- De spouwmuren van de bestaande bouw en nieuwbouw zijn geïsoleerd (m.u.v. garage);
- Algehele renovatie en verbouwing in 2005, inclusief de daken;
- Hardhouten kozijnen, voorzien van HR t/m HR++ glas (m.u.v. voordeur);
- Het buitenschilderwerk is in 2019 gedaan en is in prima staat;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor 3 auto's;
- Zes slaapkamers en twee badkamers;
- Gastenverblijf, aanleunwoning of werken aan huis met een eigen keuken en badkamer;
- Energielabel C;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van de dorpskern van Aalst en bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en HTC. Op fietsafstand van kinderopvang, diverse basisscholen en het voortgezet onderwijs.



Aan de linkerkzijde, bij de carport met lichtkoepel, is de entree van deze stijlvolle villa.

De hal is een grote ruimte met fraai lichtinval en een eikenhouten vloer.



Aan de linkerkzijde is een klassieke toiletruimte met een douche, kleine wastafel en een toilet.



De woonkamer is een zeer ruime leefruimte met een grote uitbouw aan de achterzijde en een brede schuifpui naar de tuin. Het plafond met lichtkoepels, de marmeren vloer bij het zitgedeelte en de eikenhouten vloer in de eetkamer vormen een smaakvol geheel.





De zithoek is gesitueerd bij de openhaard en in de eetkamer is de op maat gemaakte bank bij de erker behouden.





Twee schuifdeuren met geslepen glas verbinden de eetkamer met een lichte werkkamer die ook als speelkamer, tv-kamer of zelfs als extra slaapkamer gebruikt kan worden.



Vanuit de hal en woonkamer is de ruime woonkeuken te bereiken.

De keuken heeft een op maat gemaakte keukenopstelling met granieten aanrechtbladen, een ingebouwde servieskast en diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast.





De ruime woonkeuken beschikt over een dubbele schuifpui en is een geliefde plek in huis, die is ingedeeld met een zit- en eethoek. Ook hier kun je genieten van een heerlijk haardvuur.

In de hoek van de ruime woonkeuken is een deur naar de garage, die als bijkeuken en wasruimte in gebruik is. Een vriezer en de wasapparatuur kunnen hier prima staan, waarbij er nog genoeg ruimte is voor kasten en de (kinder)fietsen. Tevens bevindt zich in de garage de C.V.-ketel.

Achter een van de deuren in de woonkamer is een trap naar de wijn-/provisiekelder met een oppervlakte van 7 m².

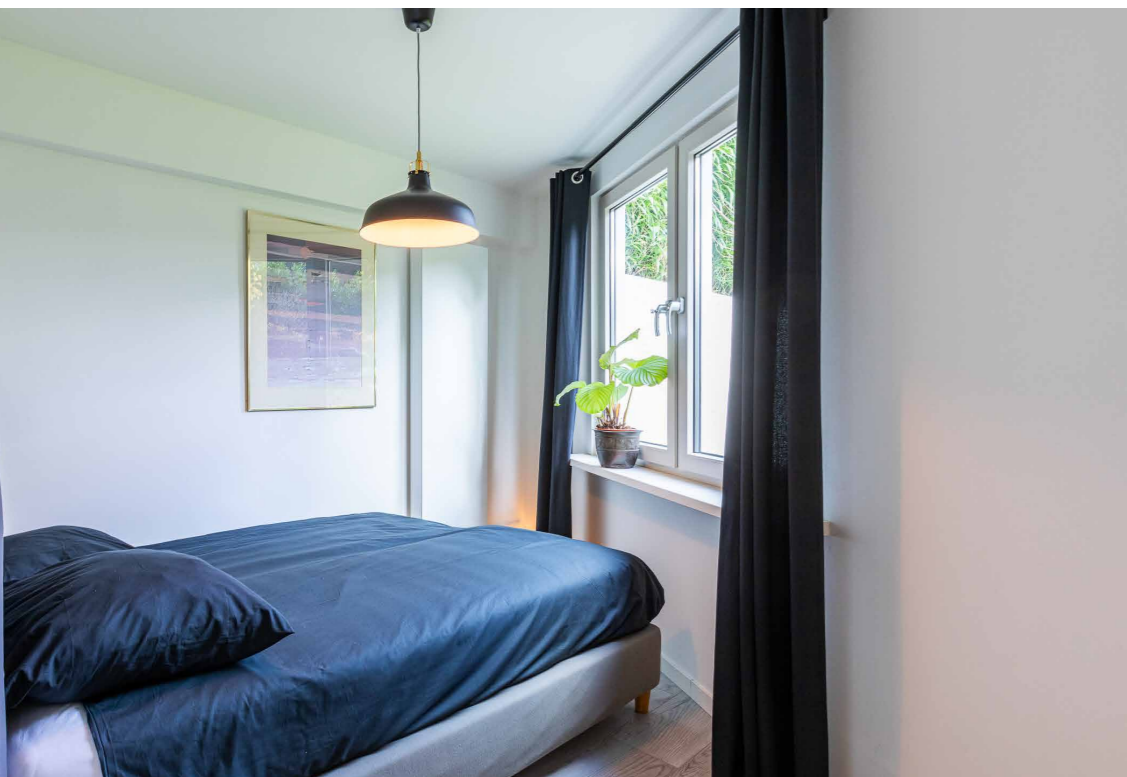




In de achtertuin staat een zelfstandige aanleunwoning / gastenverblijf met een woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en eigen cv-ketel. Deze ruimte is ook geschikt voor werken aan huis.

De woonkamer is in te delen met een zitgedeelte en in de keuken staat een moderne hoekopstelling met een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en een koel-/vriescombinatie.

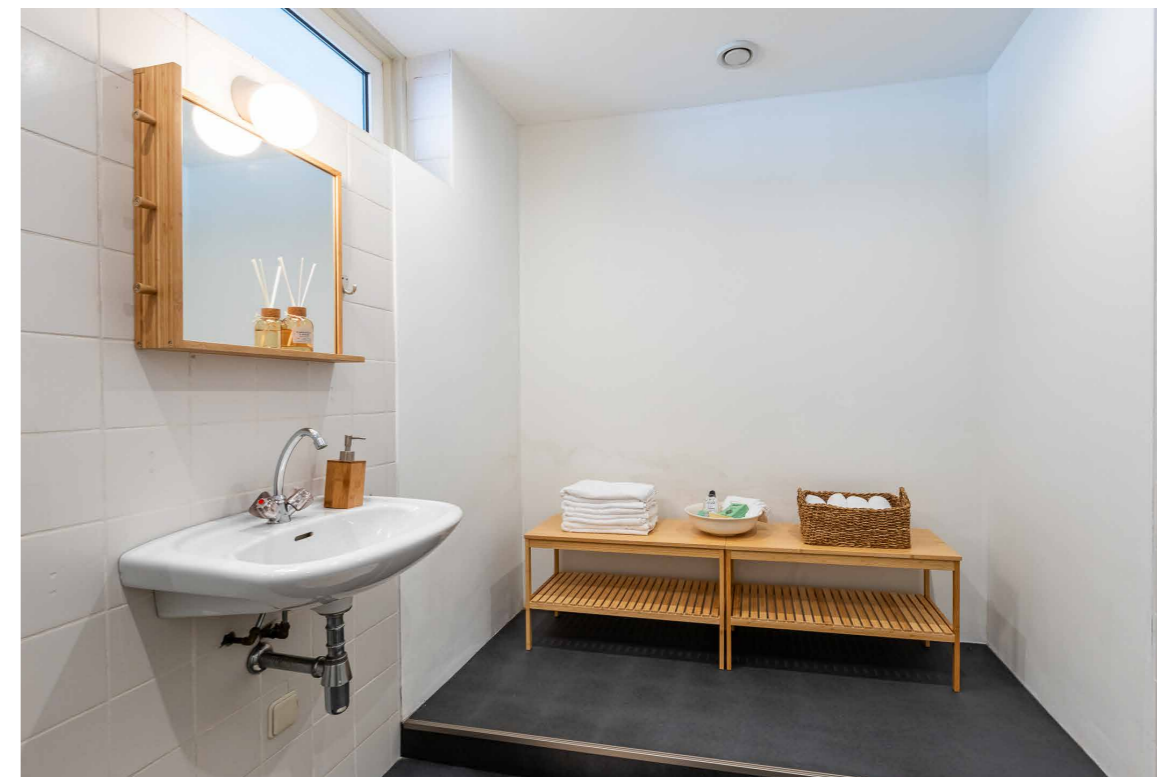




Openslaande deuren verbinden de woonkamer met het overdekte terras en de tuin.

De slaapkamer is groot genoeg voor een tweepersoonsbed.

De badkamer met douche, toilet en wastafel maakt dit gastenverblijf / aanleunwoning of werken aan huis tot een aantrekkelijke plek voor vrienden en familie.



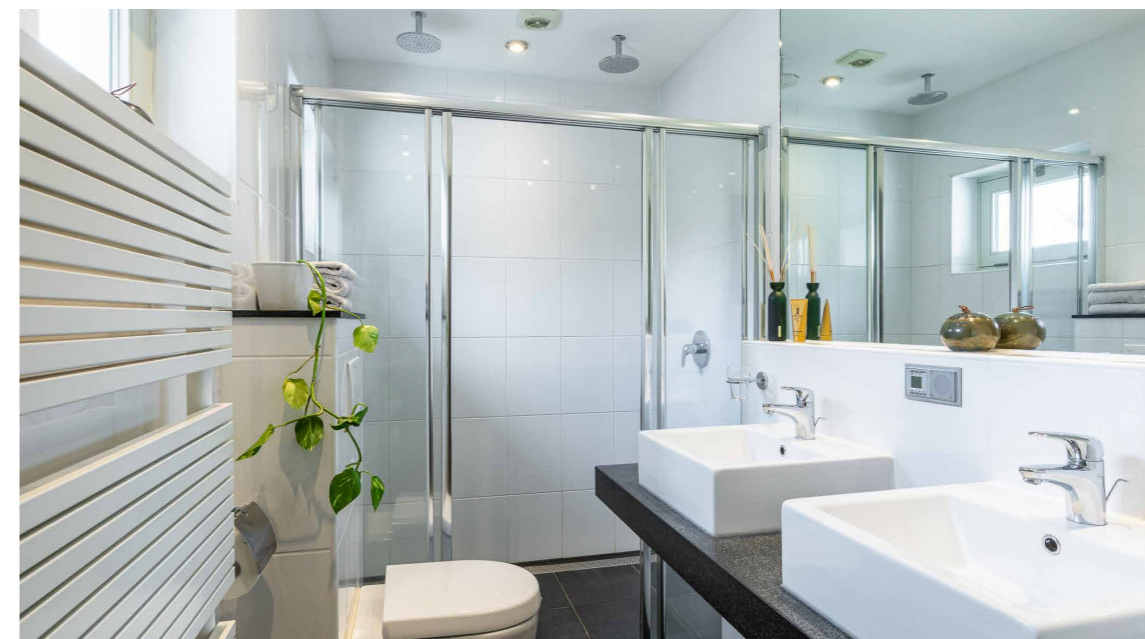


Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers, waaronder de master bedroom met eigen badkamer. Deze badkamer is ingedeeld met een ligbad, toilet, bidet, twee wastafels en een kastenwand met schuifdeuren.





Aan de voorzijde zijn de derde en vierde slaapkamer, waarvan een met een schuifpui naar het balkon boven de erker. Alle slaapkamers hebben een ruime maatvoering en zijn goed in te delen met een bed en bureau, waarbij er nog genoeg speelruimte overblijft voor de kinderen. Tevens zijn alle slaapkamers voorzien van een ruime 3-deurs inbouwkast.



De tweede, reeds vernieuwde badkamer is ingedeeld met een dubbele inlopdouche, wandcloset, designradiator en een meubel met twee wastafels.

Het raam, de lichte wandtegels en grote spiegel maken de badkamer heel ruimtelijk.



Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, waar nog twee slaapkamers zijn.

Beide slaapkamers met mooie, schuine dakvlakken zijn voorzien van een dakkapel.

Verder zijn er twee bergingen op deze verdieping, welke alle voorzieningen hebben om er een badkamer en/of keuken van te maken.

In de nok is een bergzolder, toegankelijk vanuit een van de slaapkamers.





Huize Antonio heeft een mooi aangelegde tuin, die qua stijl perfect bij de villa past. Op de oprit kunnen drie auto's staan waarvan twee naast elkaar. De beukenhaag, rozenstruiken en het hekwerk vormen een fraai geheel. Aan de linkerkant, naast de garage, is een achterom.



De diepe achtertuin is fraai ingedeeld met een groot terras, een rechthoekige vijver met waterlelies en een groot gazon. De gemetselde tuinmuur, bomen en beplanting zorgen voor privacy in deze tuin, waar je optimaal van de zon kunt genieten en die ook genoeg schaduwplekken biedt.

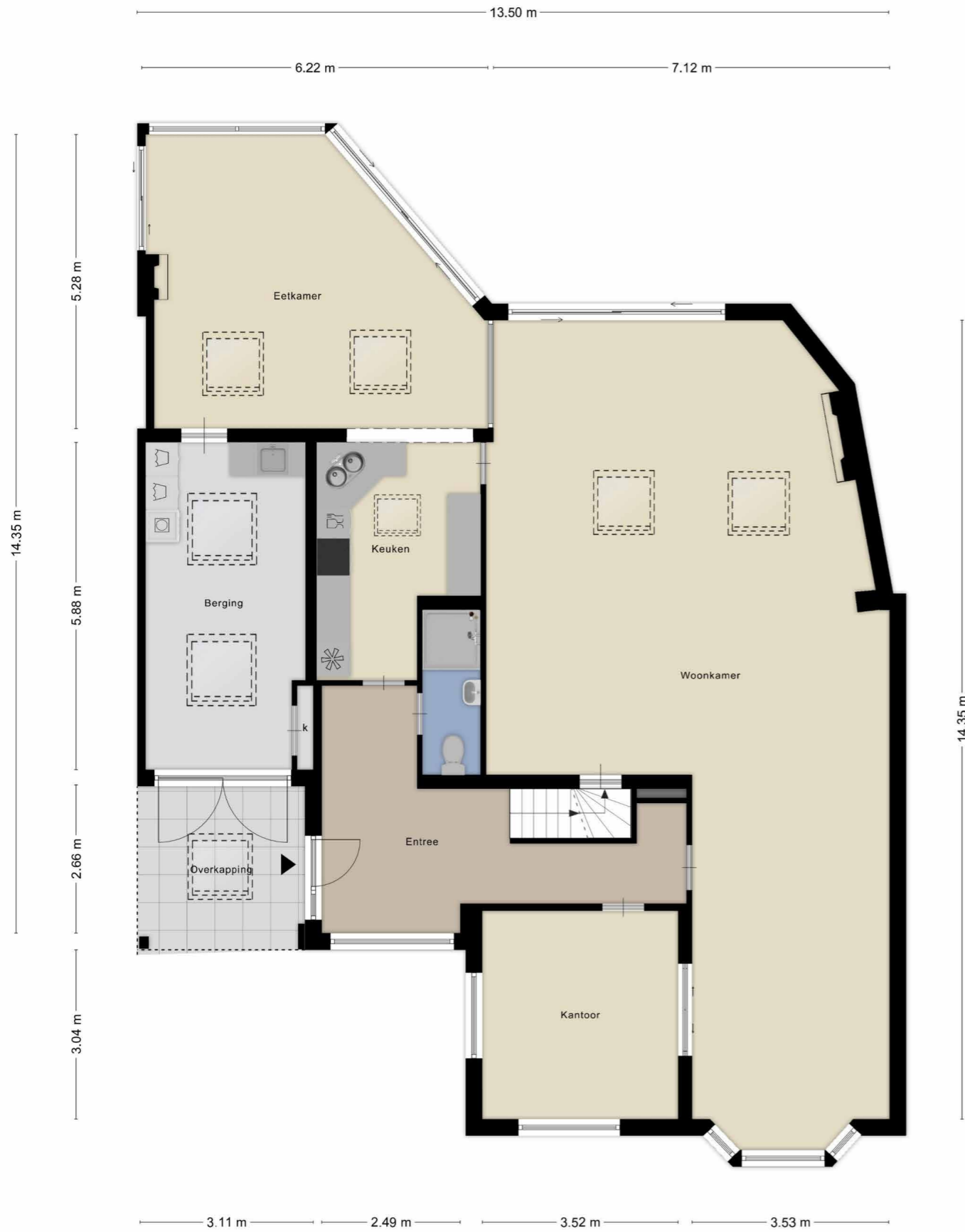


PLATTEGROND

TOTALE OPPERVLAGTEN

Woonoppervlakte:	324 m ²
Overige inpanding ruimte:	7 m ²
Gebonden buitenruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²

Thuiskomen op
Eindhovenseweg 73
5582 HR Waalre



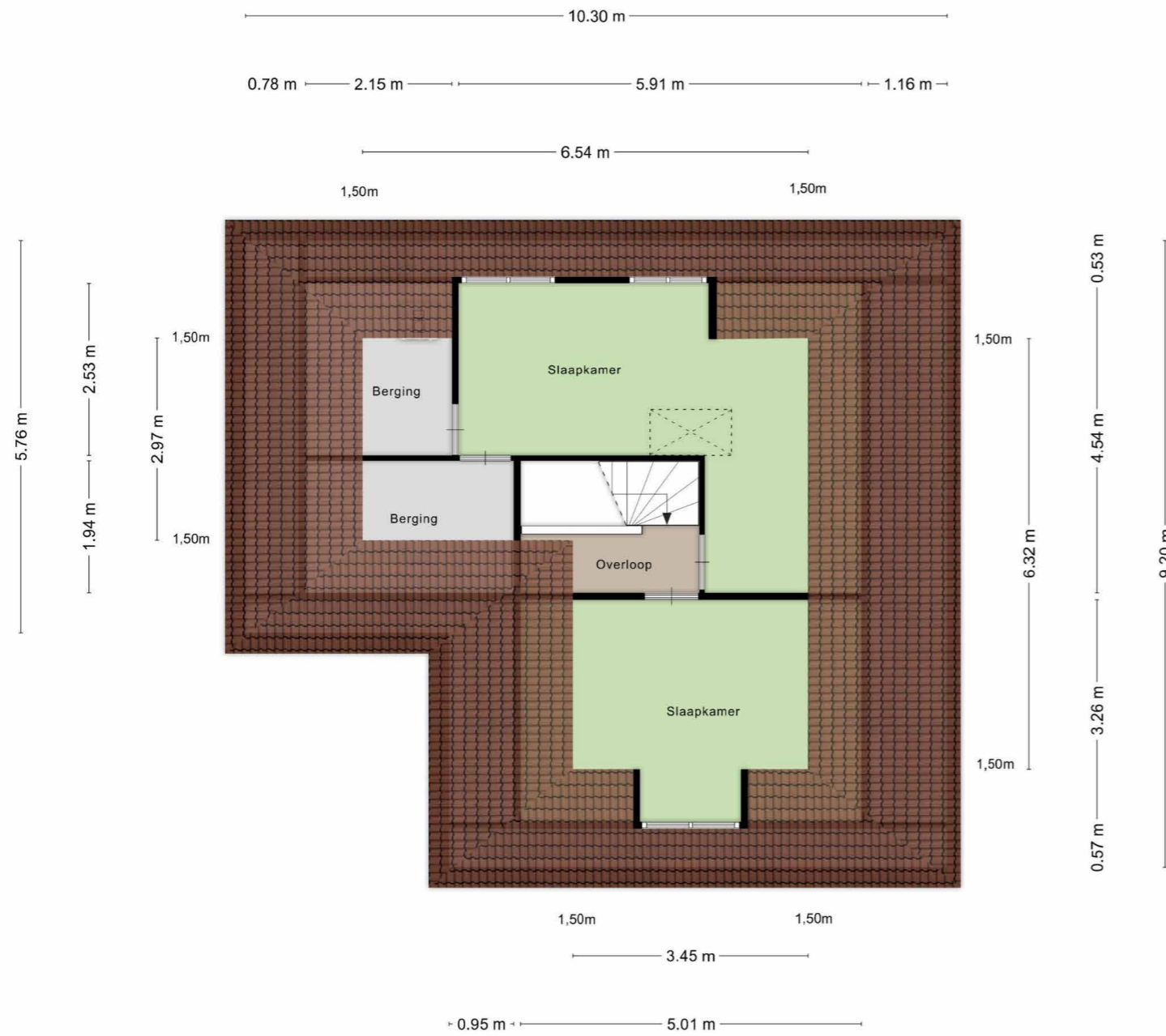
BEGANE GROND

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

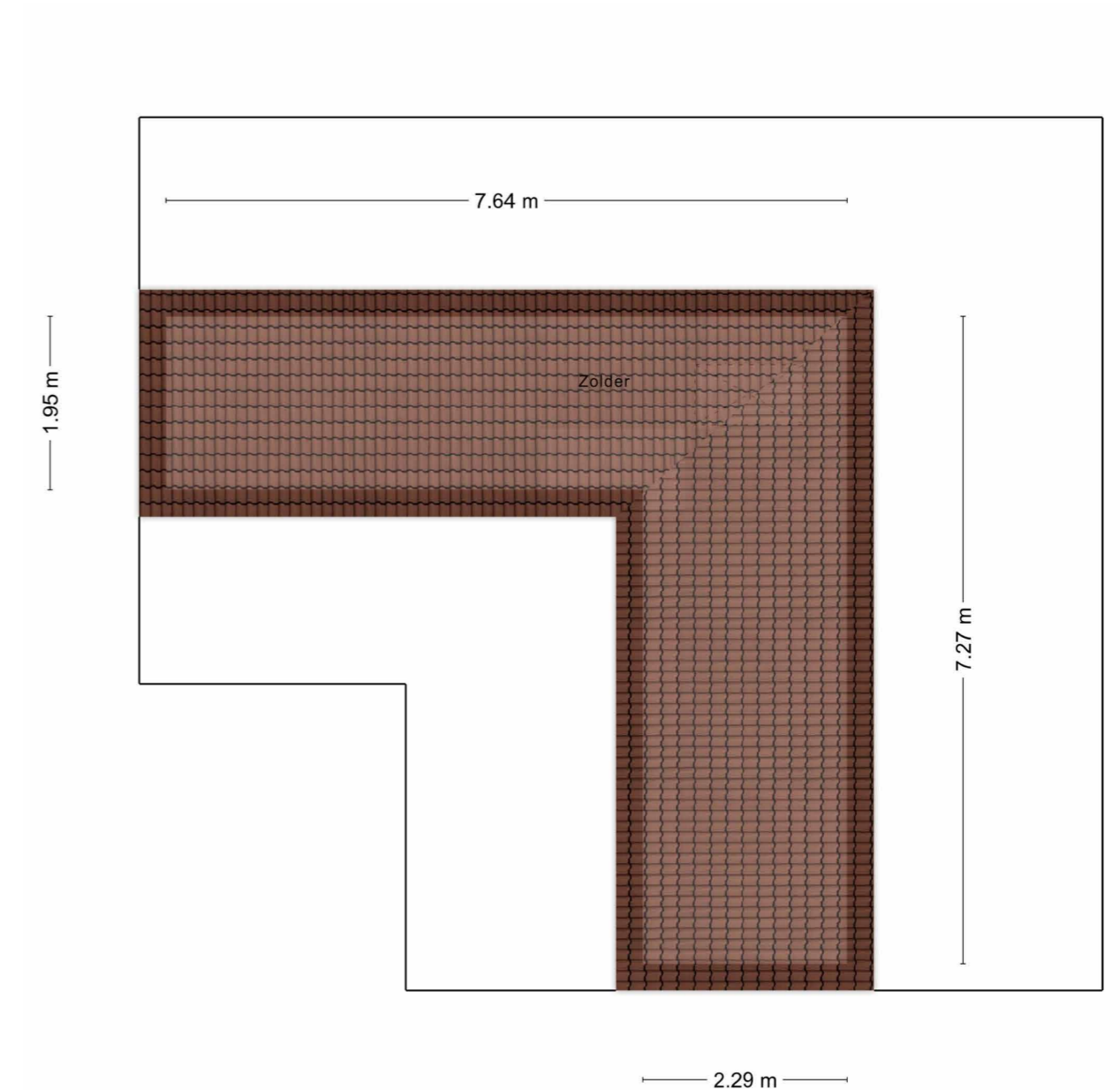


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



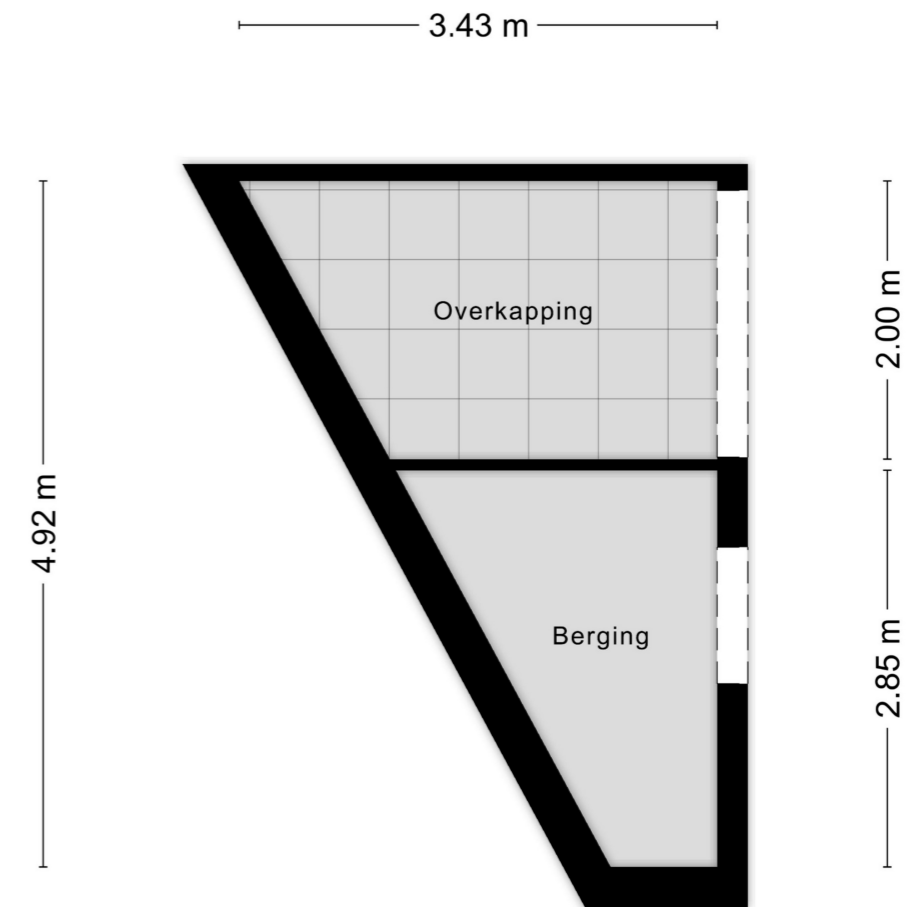
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



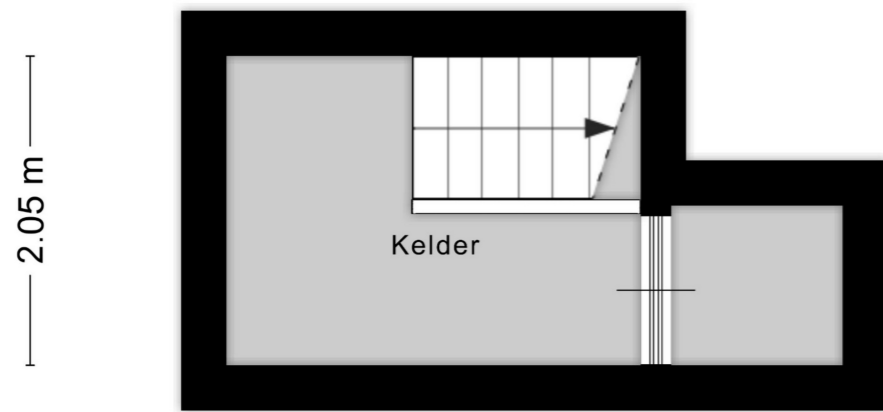
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



2.75 m 1.13 m

4.08 m

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

1.06 m



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

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.

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, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse kinderopvangcentra, basisscholen en het voortgezet onderwijs en het voortgezet onderwijs op fietsafstand (Kinderopvang Avontuur, Partou en Dondersteentjes, basisschool De Meent, De Drijfveer, Christoffelschool en Openbare etc.).

Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

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

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.

Markante gezinsvilla met oprit, overkapping, berging, tuin, gastenverblijf en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: E
Nummer: 2504 en 2505
App. index: n.v.t.

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Markante gezinsvilla met oprit, overkapping, berging, tuin, gastenverblijf en verdere aanhorigheden.

MILIEU-INFORMATIE

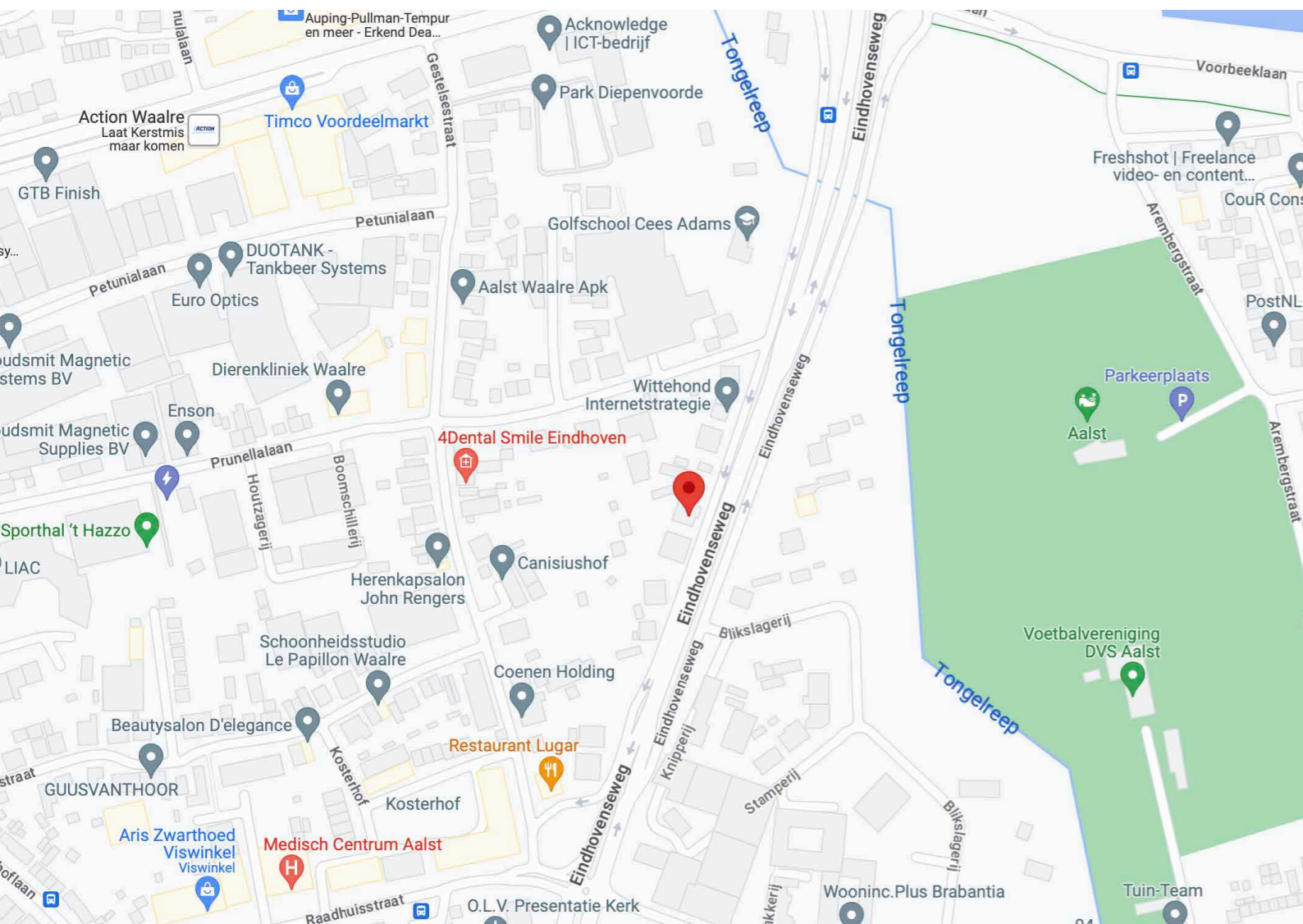
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

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 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. 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 bieders 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 thuiskomen
dan weet je dat je op het
juiste adres bent.
Irene van Aken