

THUISKOMEN



Gestelsestraat 19
5582 HE Waalre

IVM
IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Unieke, luxe en energiezuinige woning

GESTELSESTRAAT 19

Dit is meer dan een huis, dit is een levensstijl. Welkom thuis bij Gestelsestraat 19 in Waalre.

Ontdek deze unieke woning, gebouwd in 2022, welke niet alleen een lust voor het oog is, maar ook een statement op het gebied van duurzaamheid maakt. De woning is met uiterste zorg en oog voor detail afgewerkt, waarbij luxe de boventoon voert.

Achter de stijlvolle, witte gevel van deze energieneutrale en duurzame woning schuilt een waar droomhuis. Binnen in de woning worden bezoekers door kamerhoge taatsdeuren verwelkomd, die niet alleen de ruimte vergroten maar ook een gevoel van luxe en exclusiviteit creëren. Designverlichting voegt een artistiek tintje toe aan elke kamer, maatwerk interieurmeubels zorgen daarnaast voor een naadloze integratie van functionaliteit en elegantie.

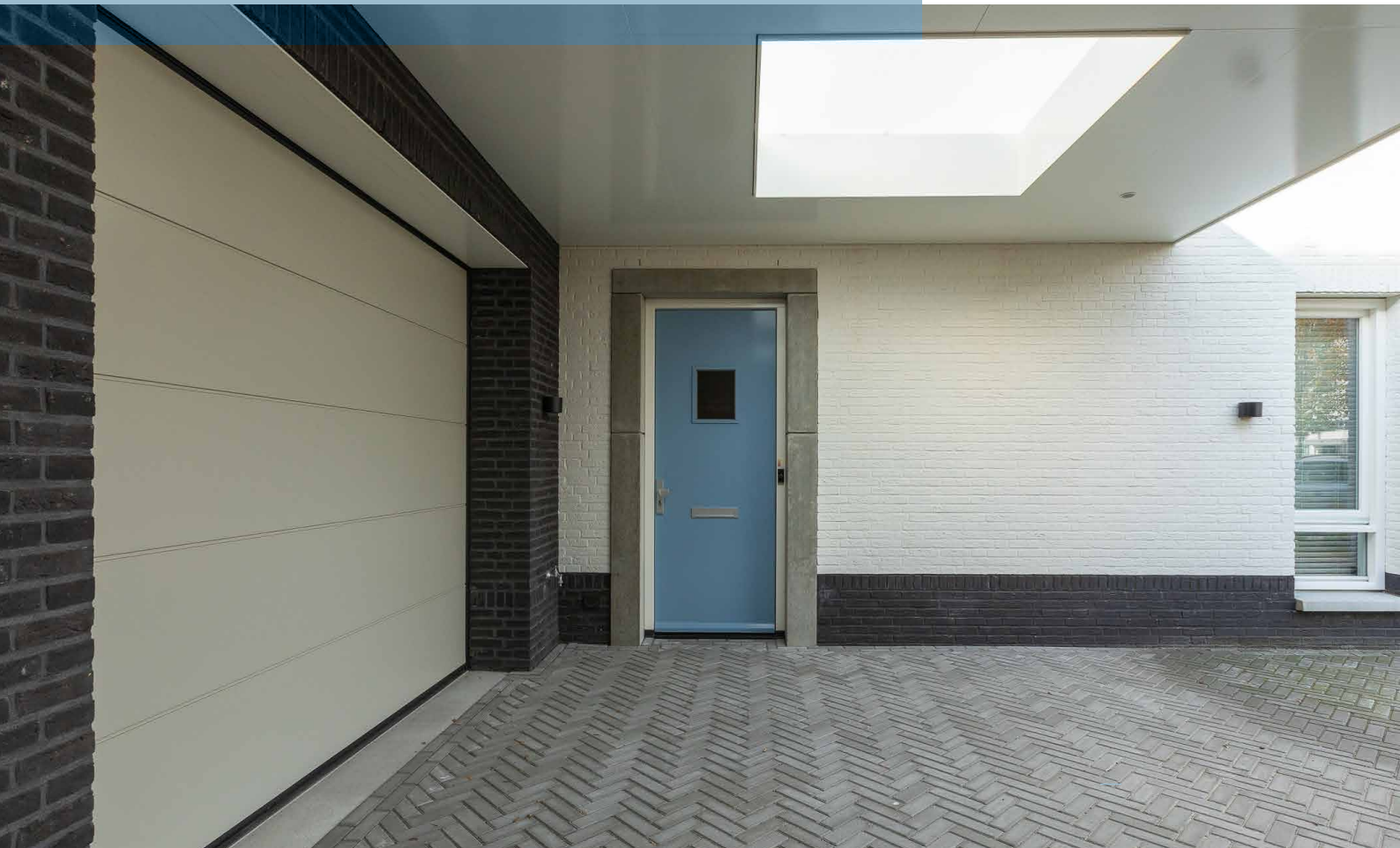
Elk element, van vloer tot plafond, is zorgvuldig gekozen om een high end uitstraling te waarborgen. Hier is geen concessie gedaan aan kwaliteit: elke keuze getuigt van een streven naar perfectie. Duurzaamheid komt tot uiting in de warmtepomp, zonnepanelen, uitstekende isolatie en het WTW-systeem. Dit alles zorgt ervoor dat dit huis voor de toekomst klaar is.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en twee badkamers, met comfort en privacy voor het hele gezin. Op de begane grond vindt u een kantoorruimte, perfect voor degenen die thuis willen werken. Deze ruimte kan dienen als extra slaapkamer met badkamer omdat de benodigde voorzieningen aanwezig zijn. Hierdoor wordt de woning eveneens levensloopbestendig.

De nabijheid van bossen en de technologische hub Brainport Eindhoven maken deze woning ideaal voor degenen die houden van een actieve levensstijl en streven naar verbinding met innovatie. U profiteert van uitstekende verbindingen naar nationale en internationale bestemmingen, waardoor u moeiteloos kunt reizen en genieten van al het moois dat de regio te bieden heeft.

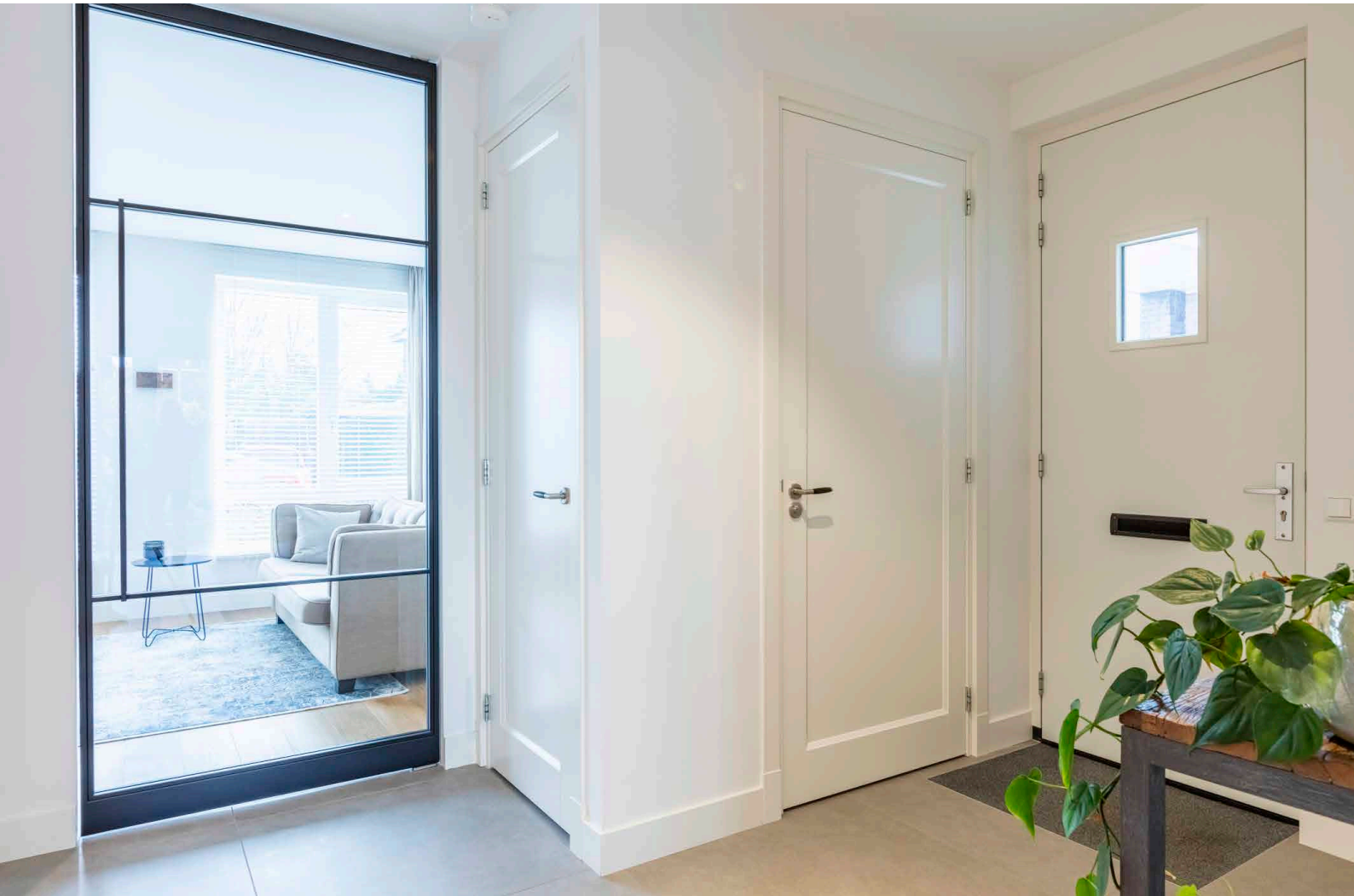
Voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaand geschakelde woning
BOUWJAAR:	2021/2022
PERCEEL:	295 m²
WOONOPPERVLAKTE:	209 m²
INHOUD:	751 m³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd volgens normen 2021
VERWARMING:	Vloerverwarming, Nibe lucht/water warmtepomp met boiler (2022)
WARM WATER:	Nibe lucht/water warmtepomp met boiler (2022)
ENERGIELABEL:	Energietabel A, nieuw label in aanvraag
AANVAARDING:	in overleg



BIJZONDERHEDEN:

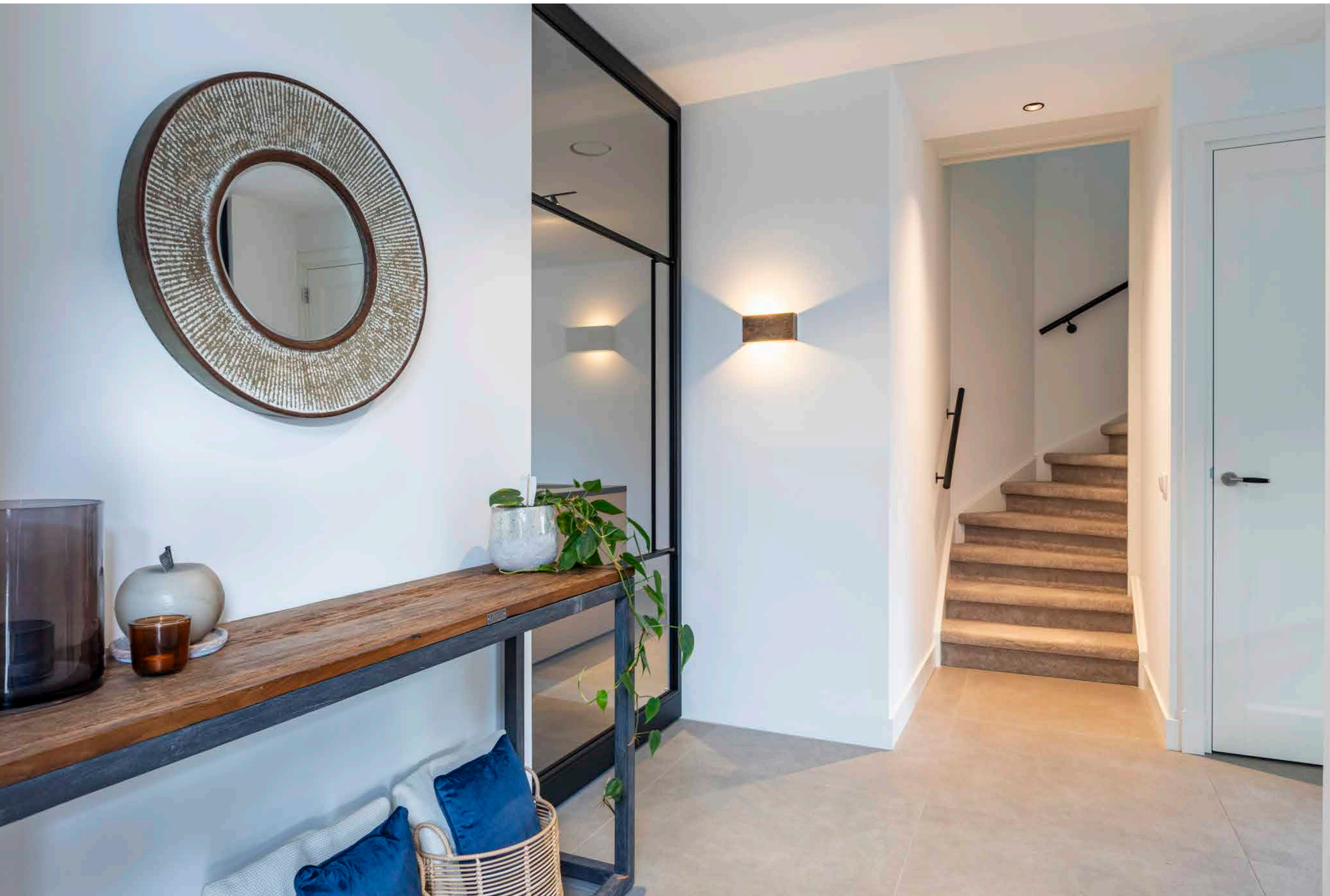
- Uitstekend geïsoleerde villa met veel wooncomfort en extra's;
- Vloerverwarming op de volledige begane grond (inclusief garage) en op de 1e verdieping;
- Kantoorruimte (mogelijk slaapkamer) en een bijkeuken (mogelijk badkamer) op de begane grond;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Vier slaapkamers, twee badkamers en een sauna op de bovenetages;
- Fraai aangelegde achtertuin met een uitstekende zonligging;
- Verwarming via een Nibe warmtepomp, WTW-unit, elektrische radiatoren en airco-units;
- 18 zonnepanelen (ca. 6700 kWh);
- Voorbereiding voor een laadpaal, stroomkabel geschikt tot 22 kWh en UTP;
- Diverse extra's zoals een muziekinstallatie in de keuken, in plafond gestucte WTW-ventielen, stalen kamerhoge taatsdeuren, hoge plinten en architraven en luxe verlichting (Delta Light trimless, Wever Ducre en Iso Blade);
- Aanvaarding in overleg;
- Ideaal gelegen t.o.v. grote 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.

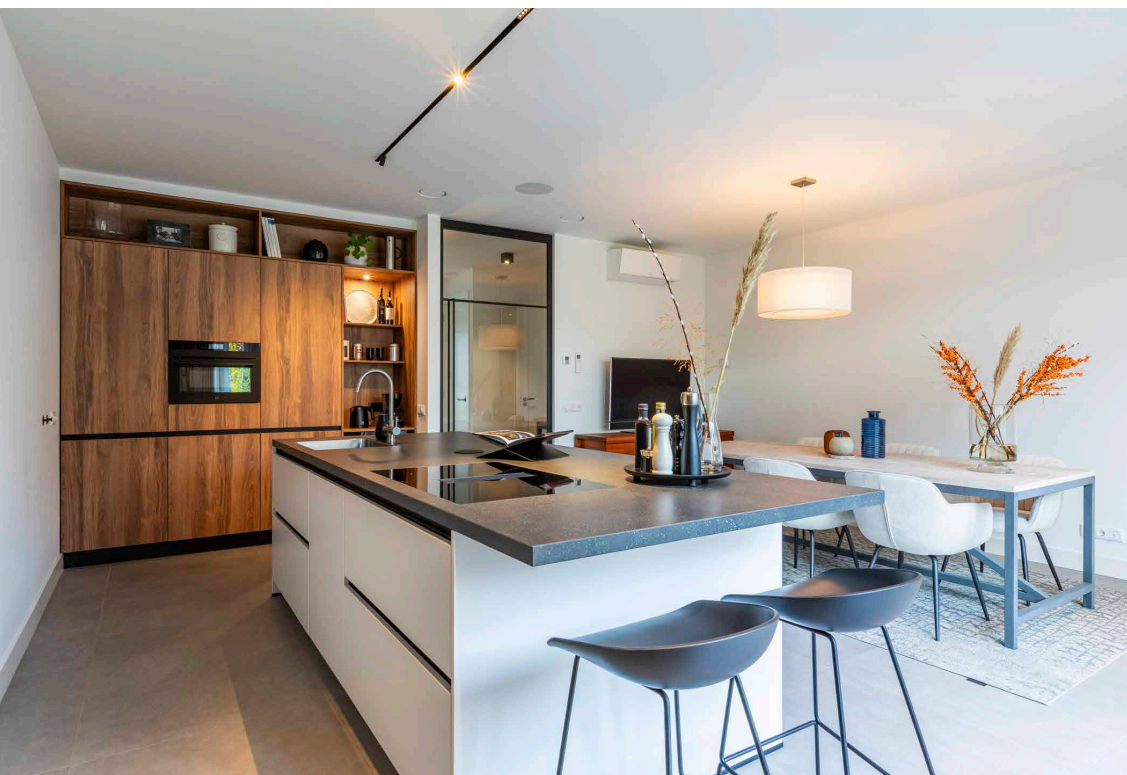


In de centrale hal zijn alle wanden en plafonds gestuct met achter de witte paneeldeuren de meterkast, garderobekast en toilet met fontein.



Middels de 6 meter brede carport geschikt voor twee auto's en met een elektrische laadpaal aansluiting, betreed je de ontvangthal.





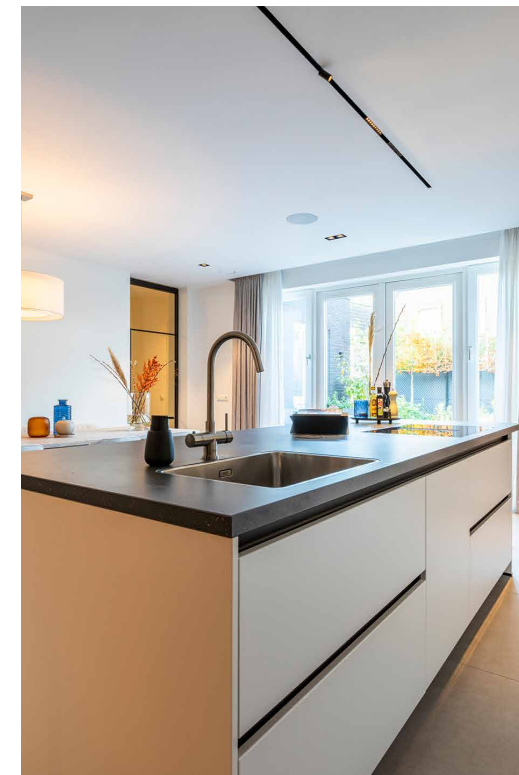
Vanuit de centrale hal vormt de eetkamer aan de achterzijde van de woning één geheel met de riante en luxe woonkeuken.

Hier is, net als in de hal, een keramische tegelvloer met vloerverwarming en ook hier hangt een airconditioning voor koelen en verwarmen.

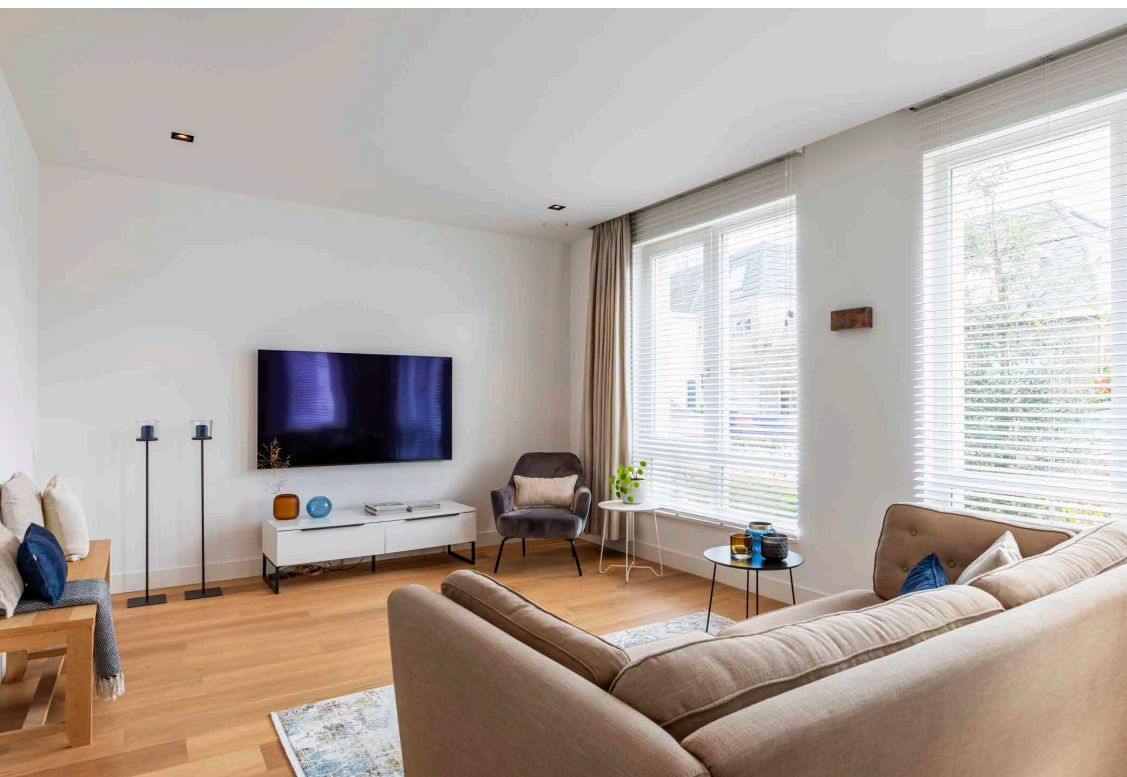
De keuken heeft een moderne opstelling bestaande uit een kookeiland met zitje uitgerust met een recirculatie Novy inductie kookplaat, luxe AEG vaatwasser en heet waterkraan.

Een grote kastenwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur: aparte koel- en vrieskast, een tweezone wijnklimaatkast met binnen lades en een luxe AEG combi-oven/magnetron.

Openslaande deuren verbinden de eetkamer en keuken met de achtertuin met diverse terrassen.







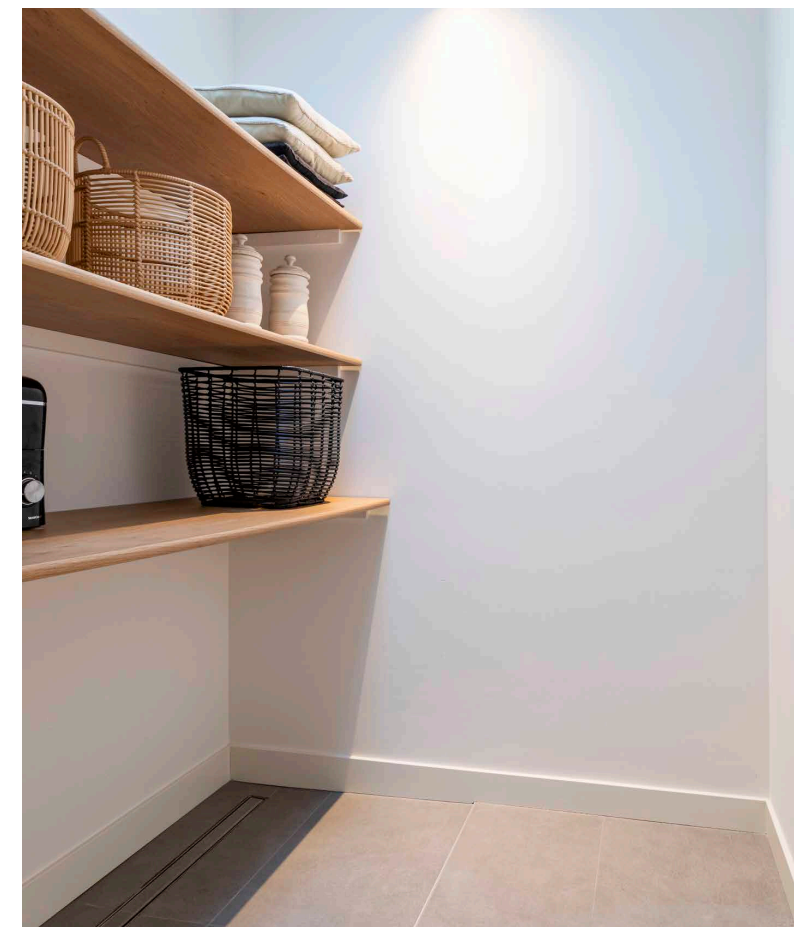
Open de zwarte kamerhoge stalen taatsdeur naar de ruime zitkamer, gesitueerd aan de voorzijde.

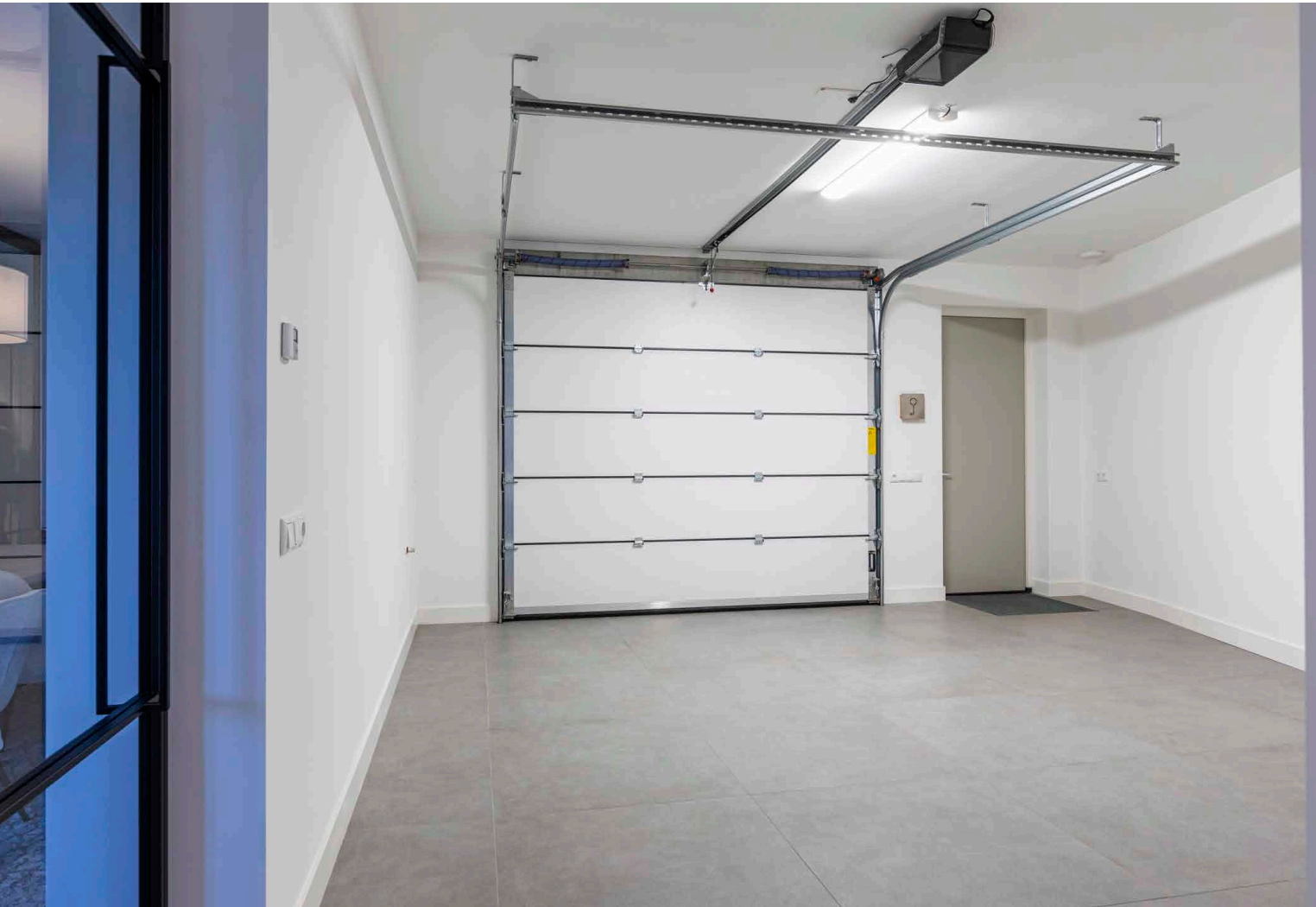
Onder de stijlvolle, eiken parketvloer ligt vloerverwarming en door de grote ramen valt veel licht naar binnen.

Airconditioning zorgt het hele jaar voor een aangename temperatuur.

Aan de achterzijde is een fraaie kantoorruimte met een houten vloer, airconditioning en openslaande deuren naar de tuin. Wilt u gelijkvloers wonen, dan kan deze ruimte als slaapkamer ingericht worden.

Dankzij de aanwezige voorzieningen kan de naastgelegen bijkeuken tot badkamer met toilet en douche aangepast worden.





Vanuit de eetkamer is de zeer ruime garage met vloerverwarming te bereiken middels de kamerhoge taatsdeur. Voor de auto, fietsen en als berging is deze ruimte heel geschikt.

Door diverse voorzieningen is deze ruimte zeer eenvoudig in gebruik te nemen voor een beroep aan huis of extra woonruimte. De daarnaast gelegen bijkeuken met lichtkoepel is vanuit de woonkeuken direct bereikbaar.



1E VERDIEPING IN BEELD

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping is dit een woning met sfeer en stijl. Er ligt hoogwaardig tapijt en de wanden zijn, net als de plafonds, gestuct. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning voor verwarming en koeling.





Aan de overloop grenzen drie slaapkamers. Aan de achterzijde zijn twee goed in te delen slaapkamers en de hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De op maat gemaakte inloopkast biedt ruimte voor uw kleding en de airconditioning hangt mooi uit het zicht.





De badkamer met groot raam is ingedeeld met ligbad, inloofdouche, twee mooie wandplanken en een dubbel wastafelmeubel. Boven de wastafel hangt een grote spiegel met verlichting en de separate toiletruimte is in dezelfde stijl als de badkamer uitgevoerd.





Verrassend is de indeling op de tweede verdieping.

Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer met bergruimte in de schuinen van het dak en op deze verdieping is een tweede badkamer met een inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel.

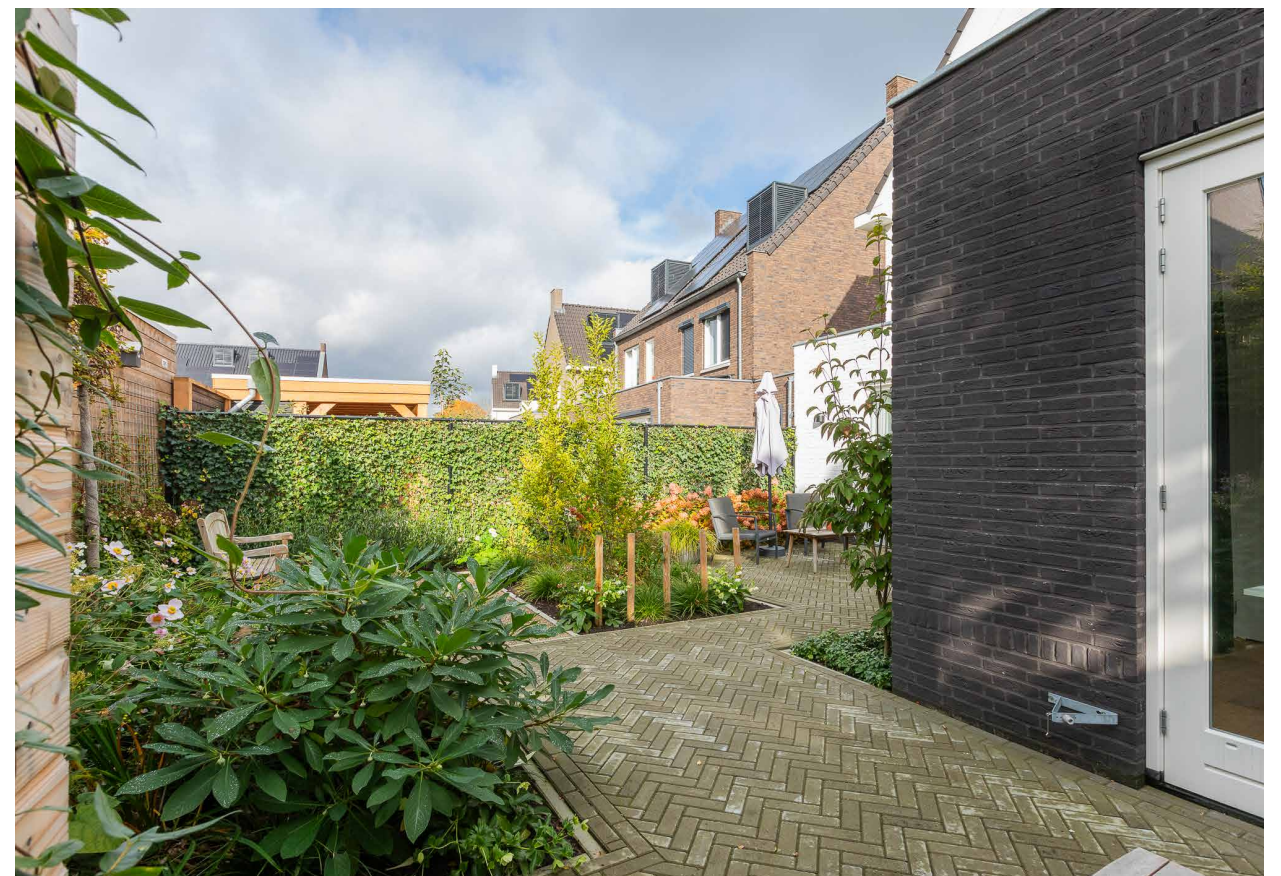
Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger.

Aan de achterzijde van deze verdieping is een berging met opstelling van een Nibe lucht/water warmtepomp, 300 liter boiler, omvormer zonnepanelen en WTW-installatie.

Ook bevindt zich hier de op maat gemaakte sauna.



Aan de voorzijde ziet u een mooi aangelegde tuin met siergrassen en de brede oprit met carport.
De achtertuin met berging, terrassen en gevarieerde beplanting is een oase van groen met ultieme privacy.
De ligging op het westen zorgt ervoor dat u nagenoeg de hele dag in de zon kunt zitten.





PLATTEGROND

TOTALE OPPERVAKTEN

Woonoppervlakte:	209 m ²
Overige inpandig ruimte:	0 m ²
Gebonden buitenruimte:	27 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²

Thuiskomen op
Gestelsestraat 19
5582 HE Waalre



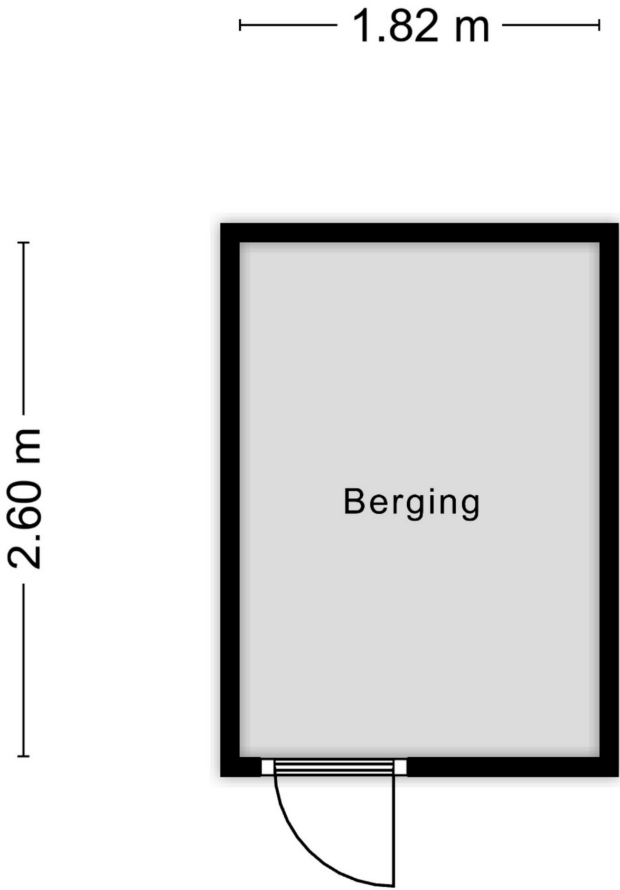
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Deze instapklare villa staat aan de Gestelsestraat, op een paar minuten lopen van de kern van Aalst met allerlei voorzieningen voor de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, drogist, speciaalzaken en horecavoorzieningen.

Heeft u kinderen? Opvang en basisonderwijs bevinden zich op fietsafstand, net als diverse sportaccommodaties.

In de prachtige natuur met bossen en vennen kunt u fantastisch wandelen en hardlopen.

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.

Vrijstaand geschakelde woning met oprit, tuin en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: E
Nummer: 3393
n.v.t.
App. index:

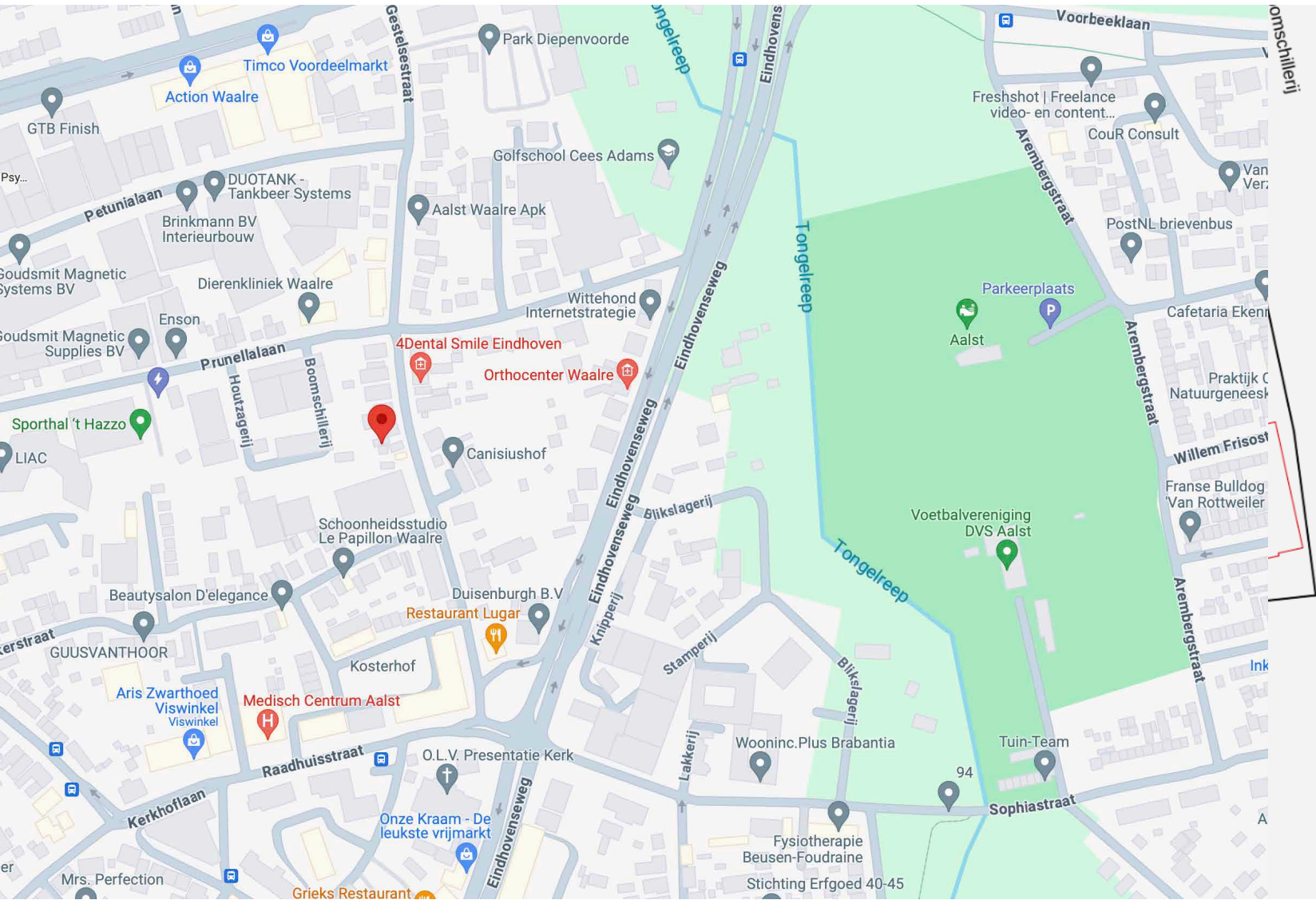
BESTEMMING
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE
Vrijstaand geschakelde woning met oprit, tuin en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD
Intern: Uitstekend
Extern: Uitstekend

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