

# THUISKOMEN



Hendrik van Cuykiaan 10  
5581 EB Waalre



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ





Vrijstaande villa  
gelegen in een  
bosrijke omgeving

**HENDRIK VAN CUYKLAAN 10**

Verscholen in de bossen van Waalre ligt deze prachtige villa. Als u niet oplet dan rijdt u zo voorbij. U kunt hier heerlijk anoniem wonen; de privacy wordt optimaal gewaarborgd. De rust grijpt u al bij aankomst en door de warme, sfeervolle afwerking van de woning lukt het niet meer om los te laten na binnenkomst.

De woning is in 2008 volledig gemoderniseerd en uitgebouwd. Er is gebruik gemaakt van luxe materialen met een geraffineerde afwerking. Een heerlijke (gezins) woning met vijf slaapkamers, kantoorruimte, leefkeuken, meerdere zitkamers en een buitenzwembad.

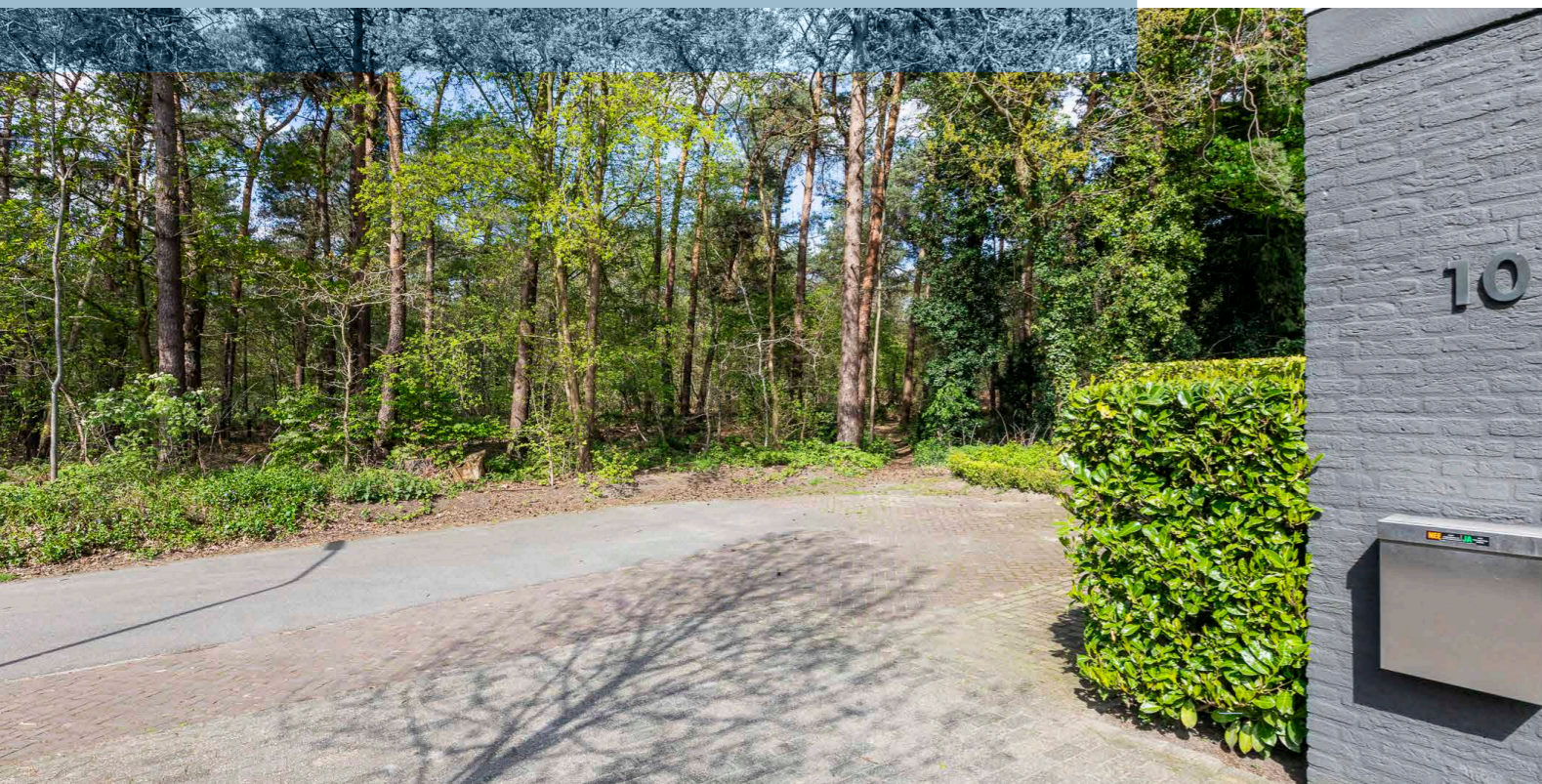
Ideale ligging aan de bosrand, maar ook op zeer korte afstand van de dorpskern. Winkels, restaurants en scholen liggen op fietsafstand.



## KENMERKEN

De villa is omringd door een prachtige volwassen beplantingen; op en top rust!

SOORT WONING:	Villa
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1960
PERCEEL:	2.323 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	330 m <sup>2</sup>
INHOUD:	1.304 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	9, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.V.-combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk en hetelucht verwarming / koeling
WARM WATER:	C.V.-combiketel (2013)
ENERGIELABEL:	Energietabel A
AANVAARDING:	In overleg



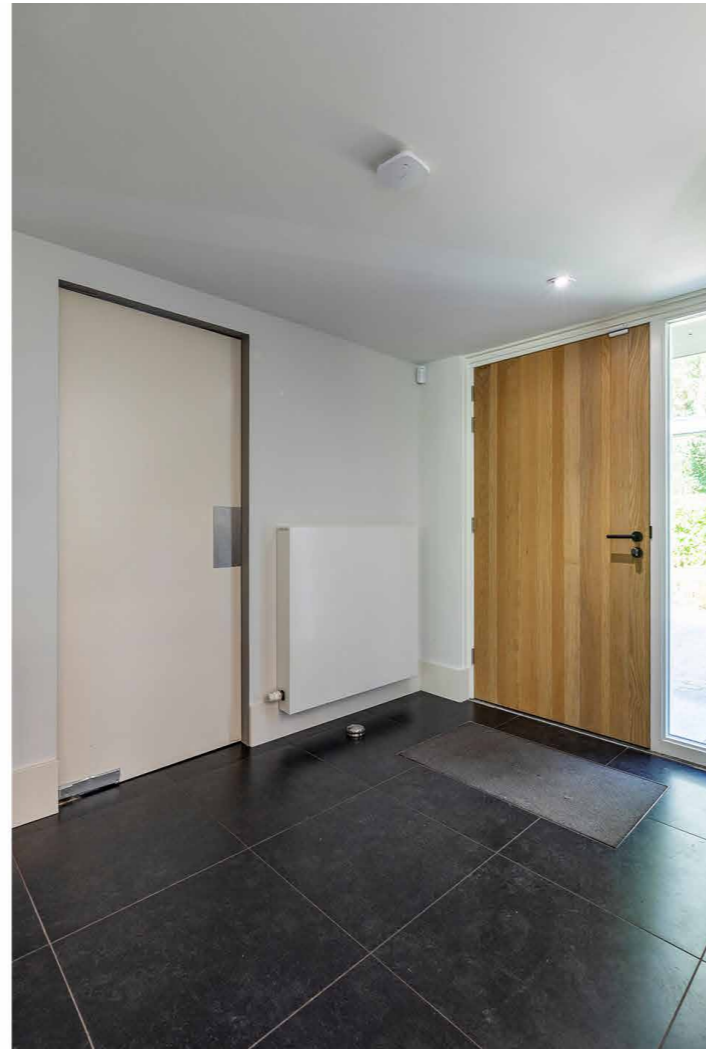
### VOORZIENINGEN:

- TV kabel
- Overkapping
- Rookkanaal
- Alarminstallatie
- Balkon
- Buitenzwembad
- Mechnische ventilatie
- Glasvezel
- Elektrisch oplaadpunt

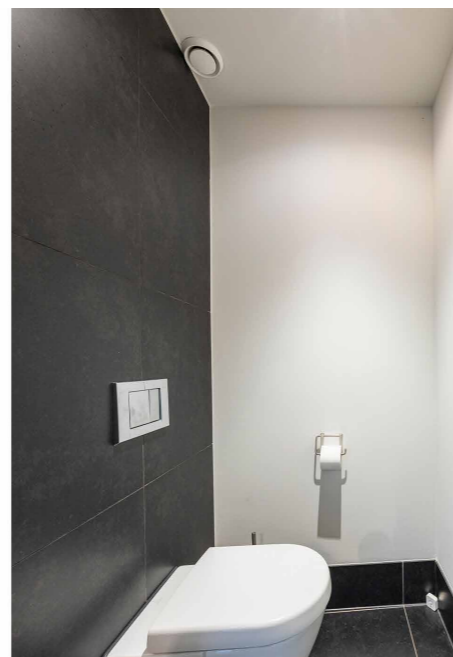
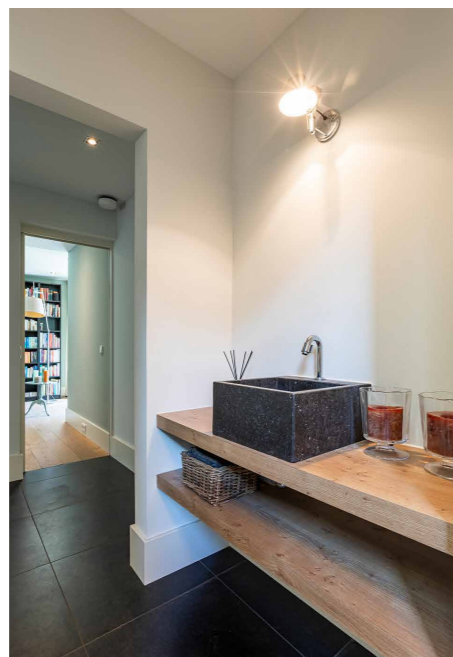
### BIJZONDERHEDEN:

- Prachtige villa uit de jaren 60, geheel gerenoveerd / gemoderniseerd en uitgebouwd in 2008. Gelegen op een unieke locatie aan de bosrand met optimale privacy, maar dicht bij de gewenste voorzieningen (fietsafstand);
- Hoog afwerkingsniveau en gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Een geraffineerde afwerking en goed onderhouden woning;
- De woning voldoet aan de luxe woonwensen van heden. De woning heeft vijf slaapkamers en drie badkamers;
- Goede isolatievoorzieningen zoals vloer-, dak- en muurisolatie. Gehele woning heeft dubbele beglazing en de begane grond is voorzien van vloerverwarming. Energietabel A;
- 1e verdieping voorzien van heteluchtverwarming / koeling. Elektrisch oplaadpunt aanwezig op de oprit. Waterontharder aanwezig;
- Schilderwerk buitenzijde 2019 / 2020;
- Zonnepanelen geplaatst in 2019 met daarbij ook het dak vernieuwd. Dakbedekking plat dak slaapkamer vernieuwd in 2021;
- Gelegen op een A1 locatie op fietsafstand van de dorpskern en gunstig gelegen t.o.v. diverse voorzieningen, uitvalswegen en economisch grote bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en HTC;
- 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.





Afzonderlijke toiletruimte in de hal met een voorportaal voorzien van op maat vervaardigd meubel met fontein. Vanuit de hal heeft u toegang tot de kelder met technische installaties.



De riante woonkamer ligt over de volle breedte aan de achterzijde van de woning en kijkt weids uit over de achtertuin.



## BEGANE GROND IN BEELD

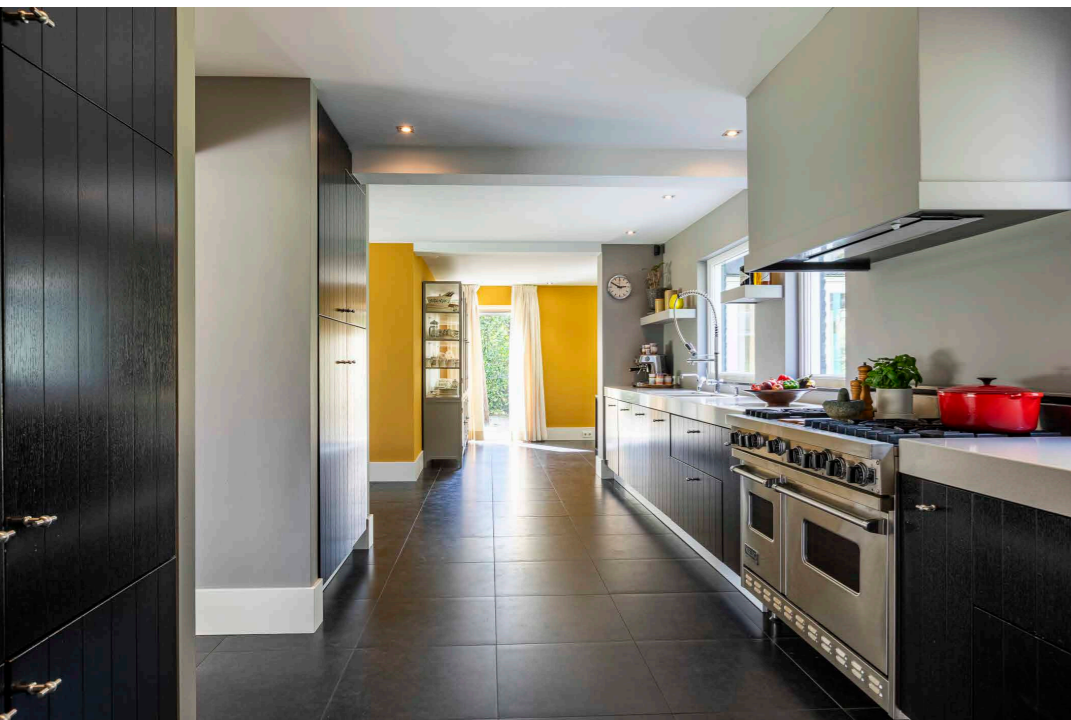


De kamer is opgedeeld in een zithoek en eethoek. Beide zijn voorzien van een open haard hout gestookt (vernieuwd in 2022) en in de gehele kamer ligt een houten vloer.

De glazen schuifdeur (2x) geeft toegang tot het terras.







Vanuit de woonkamer komt u in de ruime leefkeuken.

De keuken bestaat uit een lengteopstelling en kastenwanden met divers inbouwapparatuur zoals gasfornuis met ovens, afzuigkap, vaatwasmachine, dubbele koelkast, vriezer en Quooker.

Vanuit de eethoek heeft u middels openslaande tuindeuren toegang tot het terras aan de voorzijde. Hier kunt u heerlijk genieten van de ochtendzon.







Praktische bijkeuken met kastenwanden en aansluitingen t.b.v. was-apparatuur. Loopdeur naar oprit.

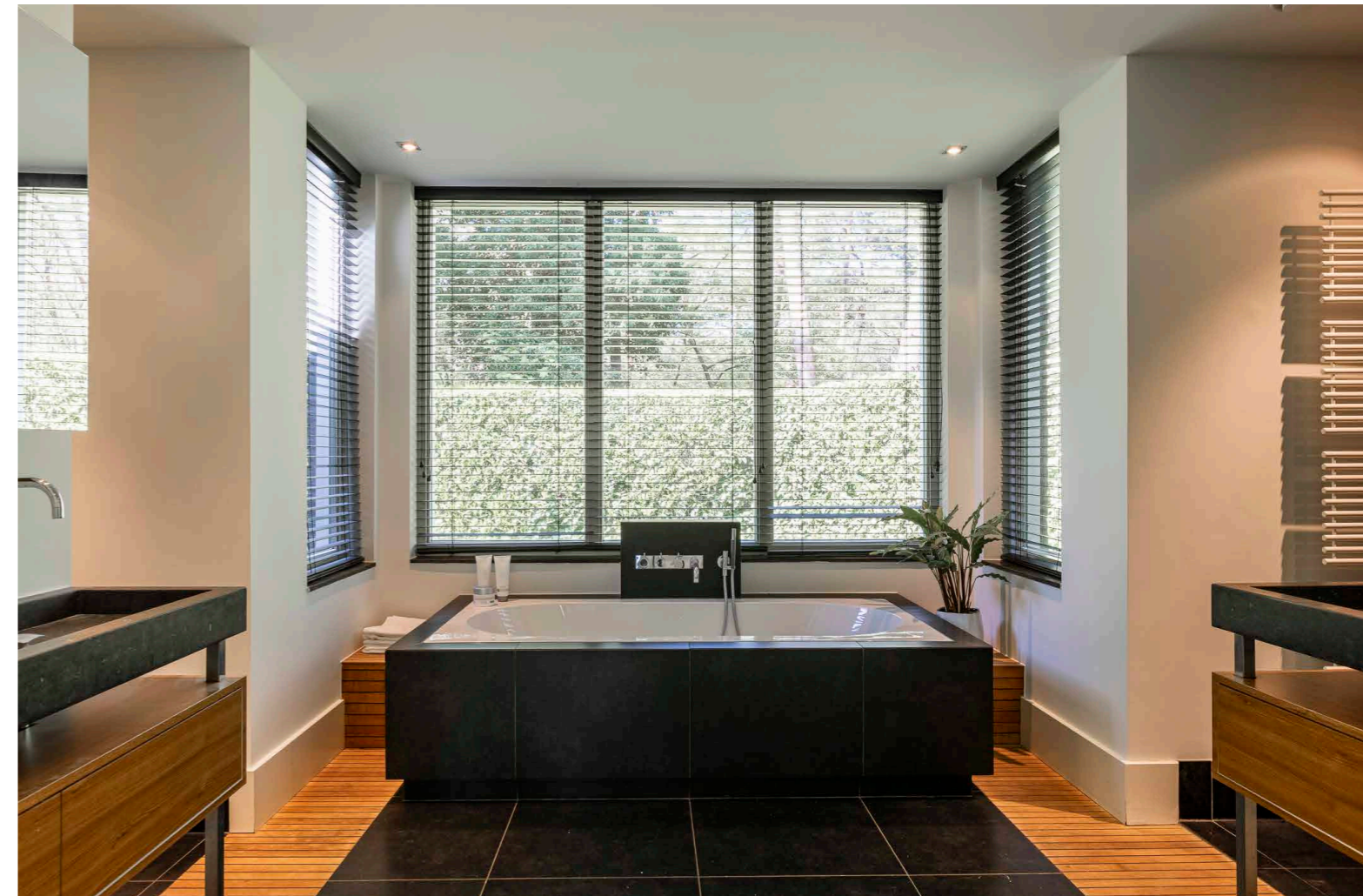


Aan de andere zijde van de woning bevindt zich de 2e zitkamer / tv-kamer met schuifpui naar de achtertuin. Cozy kamer welke afsluitbaar is door schuifdeuren.

De werkkamer ligt aan de voorzijde van de woning en ligt heerlijk rustig met uitzicht over de voortuin.





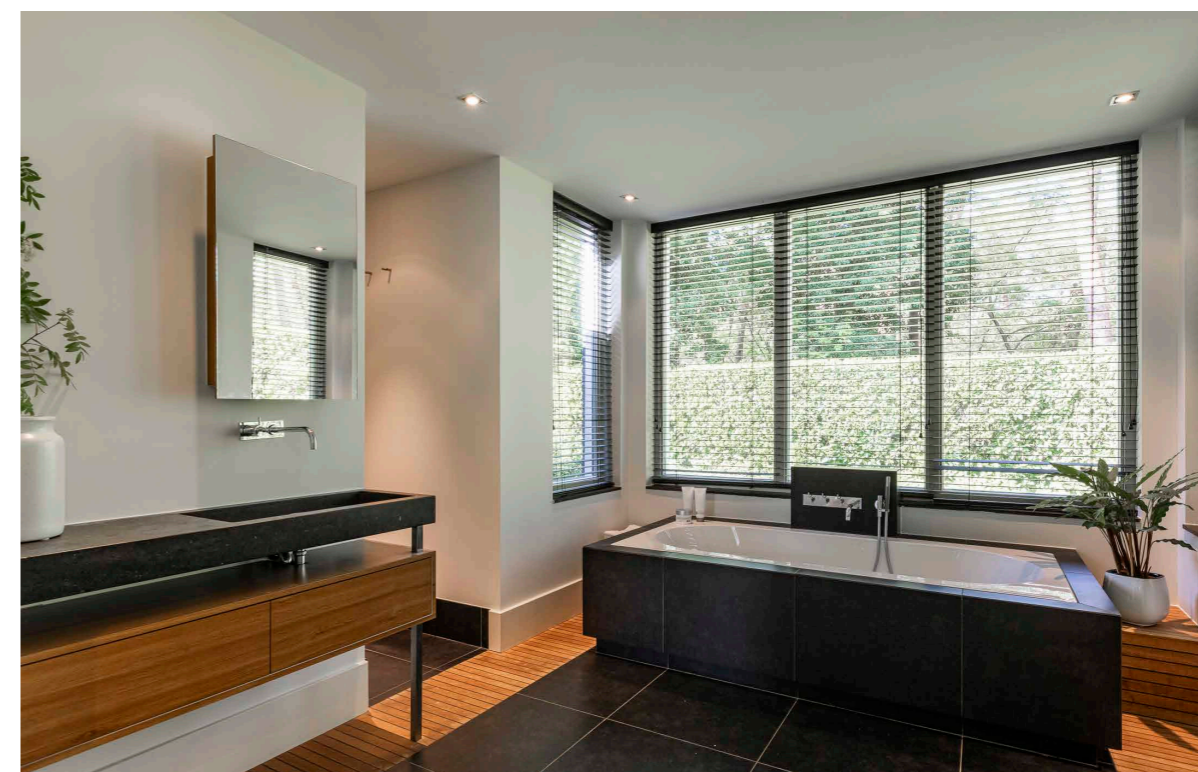


De ouderslaapkamer op de begane grond is een heerlijke ruimte waar u zich in alle rust volledig kunt terug trekken.

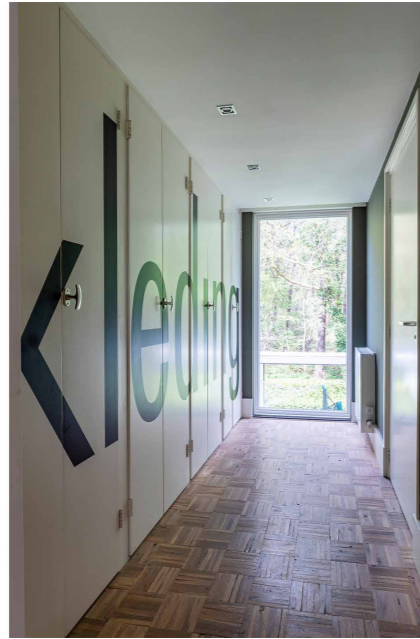
Wakker worden met het binnenvallen van de eerste zonnestrallen en uitzicht over de prachtige achtertuin. De airco zorgt voor verkoeling in de zomermaanden.

U stapt de kamer binnen in de walk-in dressing met op maat vervaardigde garderobekasten.

Via de dressing komt u in het slaappedeelte en de badkamer. De badkamer is ruim opgezet en is voorzien van een ligbad, meubel met wastafel (2x), hangcloset en inloopdouche.







Ruime overloop welke toegang geeft tot vier slaapkamers, een dressing, twee badkamers en de zolder middels een vlizotrap.

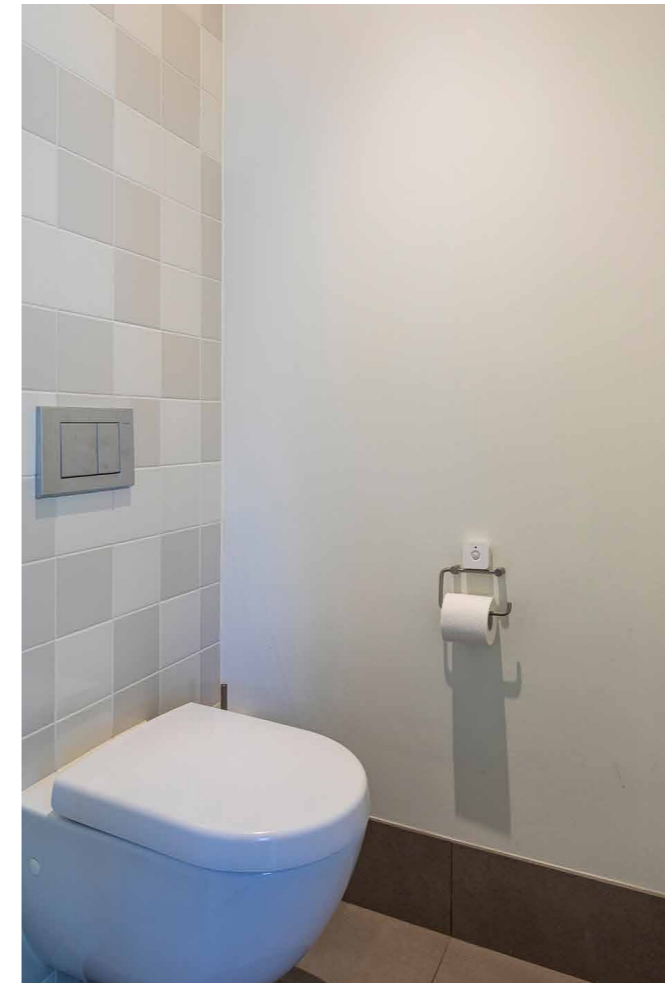
Op de gehele 1e verdieping ligt een houten vloer en zijn er op de overloop garderobekasten.







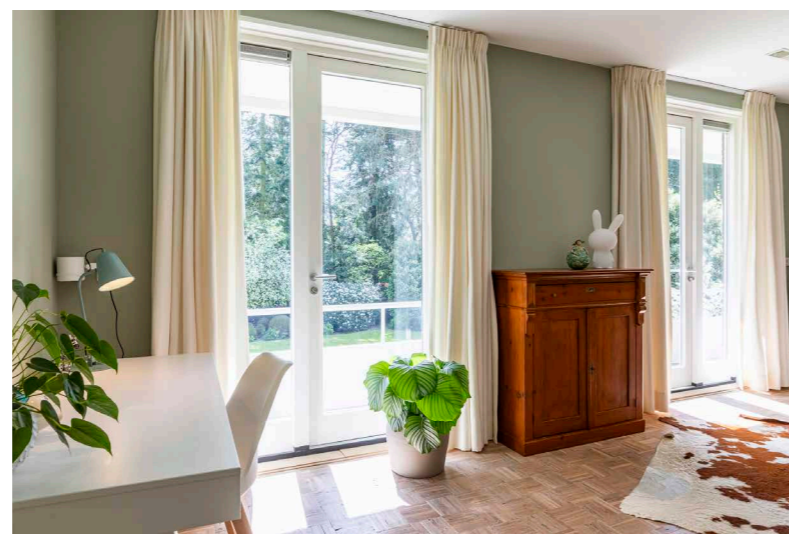
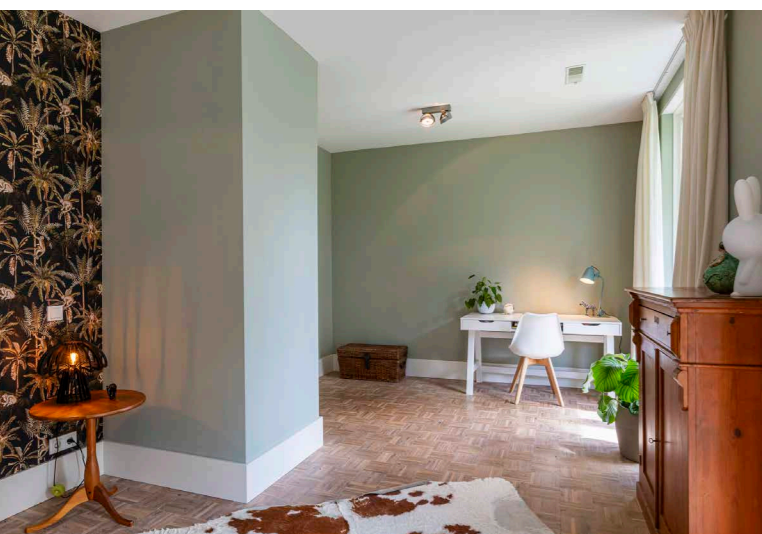
De 2e badkamer is hedendaags afgewerkt met een ruime inloopdouche en meubel met dubbele wastafel.



De 3e badkamer heeft een inloopdouche. De toilet is afzonderlijk van de badkamers.







Drie slaapkamers liggen aan de achterzijde en hebben allen toegang tot het balkon, en zijn voorzien van airconditioning.

1 slaapkamer is voorzien van een vaste wastafel. De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.







De voortuin is verzorgd aangelegd met volwassen hagen en plantenborders. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Terras aangelegd bij de keuken waar u in de ochtend heerlijk kunt genieten van uw ontbijt tussen het groen.

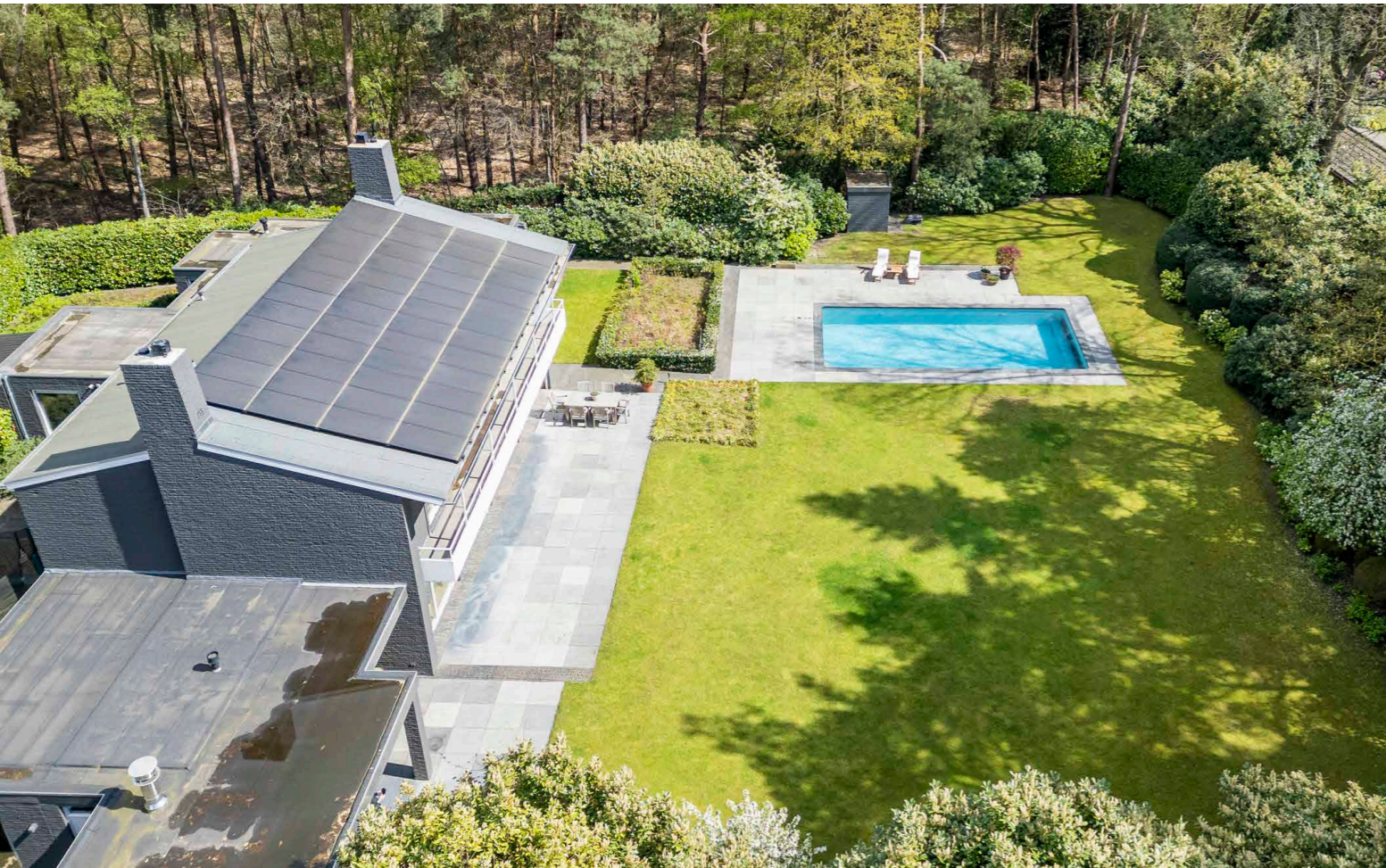
Aan de achterzijde geniet u van optimale privacy. De achtertuin is omheind middels hekwerk, hoge hagen en volwassen bomen en beplantingen. Bij de keuken ligt de riante overkapping. U kunt hier fijn dineren en lang na tafelen door de aanwezige terrasverwarming of heerlijk loungen in de zithoek rondom de open haard.

Riant, verwarmd (warmtepomp) buitenzwembad met terras en stenen berging t.b.v. de installatie. Ziet u zelf hier al meerdere zomermaanden doorbrengen?

Achter in de tuin bevindt zich nog een riante berging t.b.v. opslag voor tuinmaterialen e.d. De bediening van de beregeningsinstallatie is hier aanwezig met eigen grondwaterpomp.















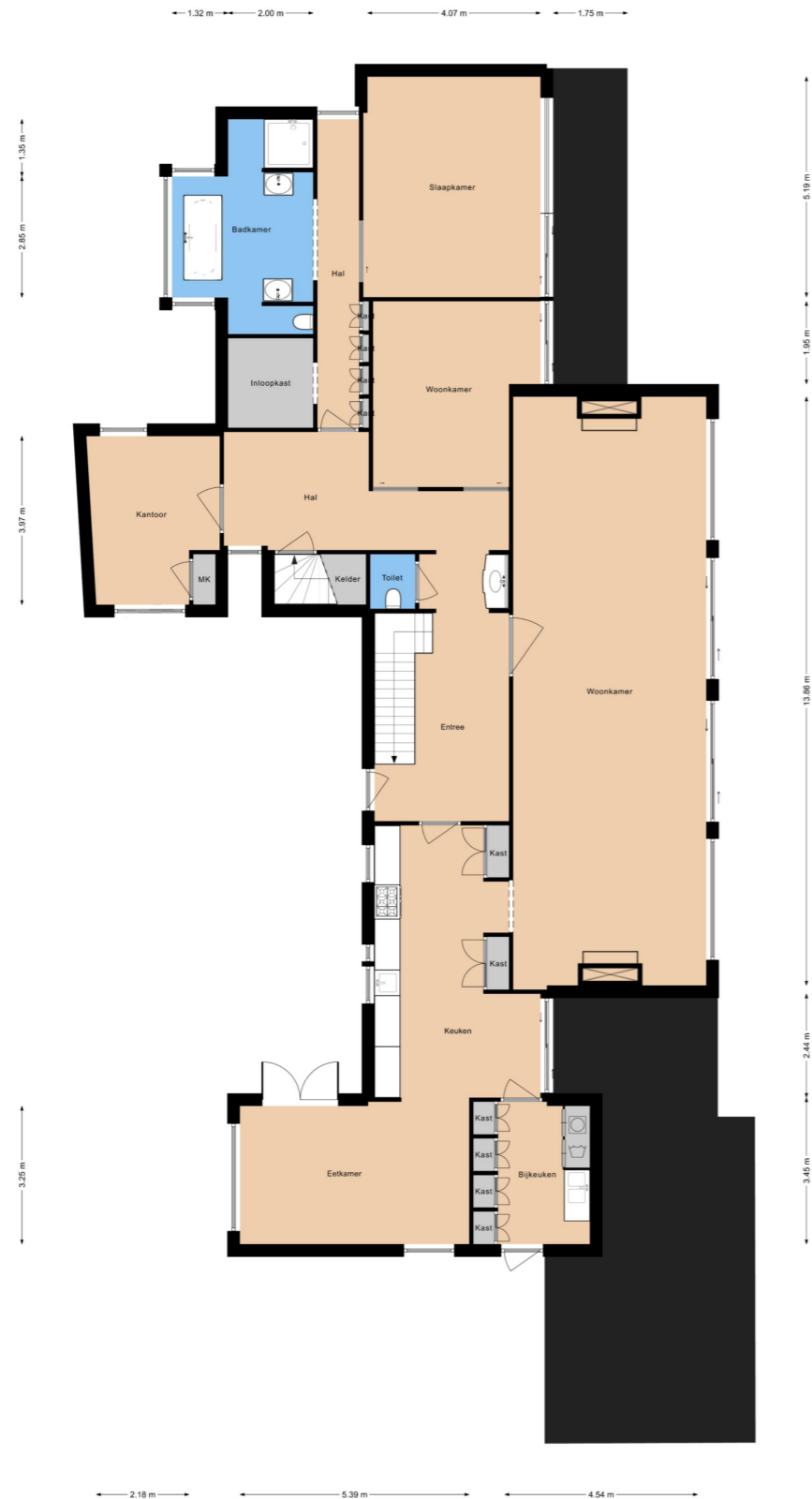


**PLATTEGROND**

**TOTALE OPPERVLAKTEN**

Woonoppervlakte:	330 m <sup>2</sup>
Overige inpanding ruimte:	13 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	72 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	13 m <sup>2</sup>

Thuiskomen op  
Hendrik van Cuykiaan 10  
5581 EB Waalre



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



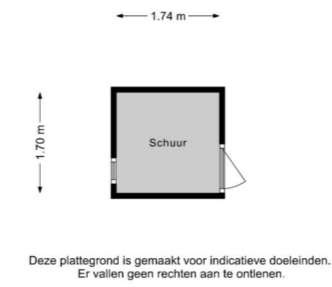
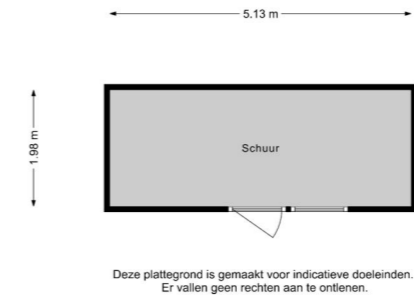
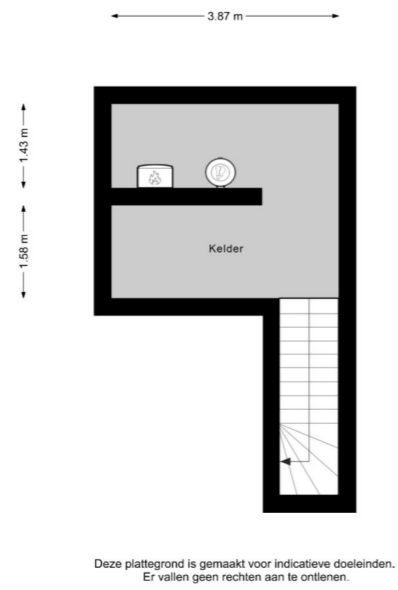
BEGANE GROND



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

1E VERDIEPING







Midden in de Brabantse binnenlanden op korte afstand van Eindhoven ligt deze royale villa waar u optimaal geniet van rust en privacy. De villa is gelegen tegen de bosrand in een rustige wijk met vrijstaande woningen op ruime percelen.

Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern van Aalst, het wegennet en het centrum van Eindhoven. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

De dorpskern van Aalst 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 liggen diverse basisscholen op fietsafstand en sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

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

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 a 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.

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

**Gemeente:** Waalre  
**Sectie:** A  
**Nummer:** 2526

**App. index:** -

**BESTEMMING**

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**

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

**MILIEU INFORMATIE**

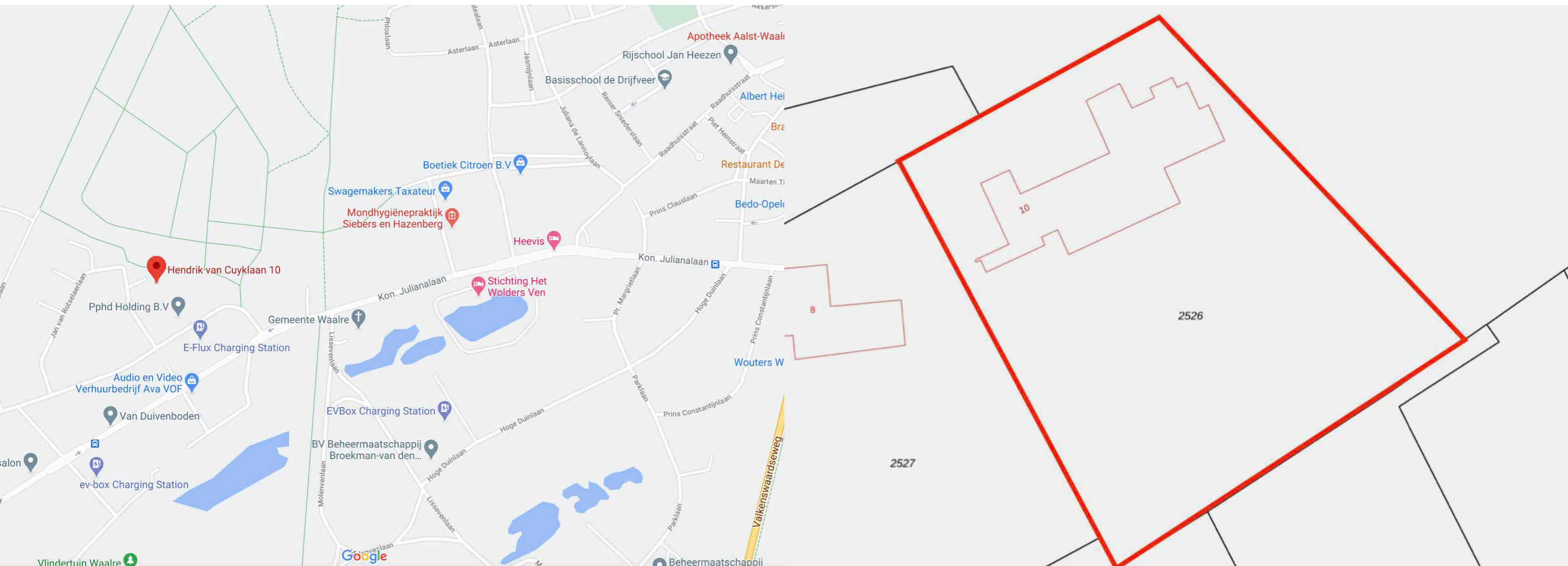
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**ONDERHOUD**

Intern: Goed tot uitstekend  
 Extern: Uitstekend

**BUITENRUIMTE**

Overkapping aan de achterzijde van de woning met buitenhaard.







## 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 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 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 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 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  
thuis komen dan weet je  
dat je op het juiste adres  
bent. *Irene van Aken*