

# THUISKOMEN

---



Koningin Julianalaan 11  
5582 JV Waalre



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Vrijstaande villa  
gelegen in een  
bosrijke omgeving

**KONINGIN JULIANALAAN 11**

Verscholen achter weelderige bossages en een afgesloten toegangspoort ligt dit charmante landhuis met rieten kap, een verborgen parel in het hart van Waalre. Verliefd bent u al in de voorbijgang, loslaten lukt niet meer na binnenkomst.

Het landhuis, gelegen op een riant perceel van 3.733 m<sup>2</sup>, ademt een sfeer van charme en karakter. Gebouwd in 1935 en door de jaren heen zorgvuldig uitgebouwd en gerenoveerd. De woning, met een gebruiksoppervlakte van 411 m<sup>2</sup>, biedt een warm en gastvrij thuis voor het hele gezin. Het landhuis beschikt over meerdere slaapkamers en badkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor iedereen. Een prachtig aangelegde tuin met buitenzwembad, ideaal voor zomerse dagen.

Laat u verrassen door dit prachtige landhuis. Een plek waar u zich onmiddellijk thuis zult voelen, een thuis waar herinneringen worden gemaakt.

Het landhuis is omringd door een prachtige volwassen beplantingen; op en top rust!

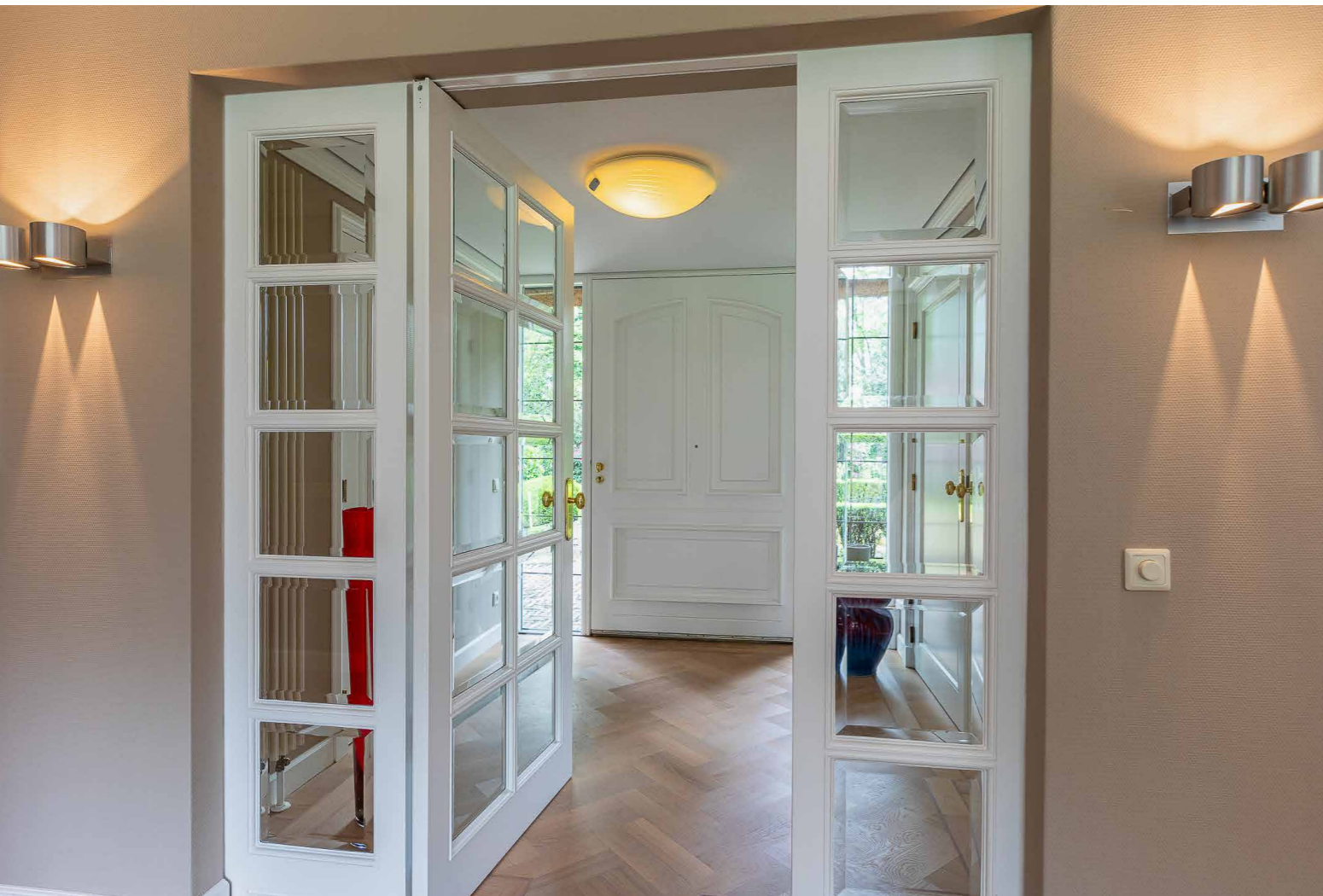


SOORT WONING:	Landhuis
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1935
PERCEEL:	3.733 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	411 m <sup>2</sup>
INHOUD:	1.606 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	9, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.V.-combiketel
WARM WATER:	C.V.-combiketel
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg

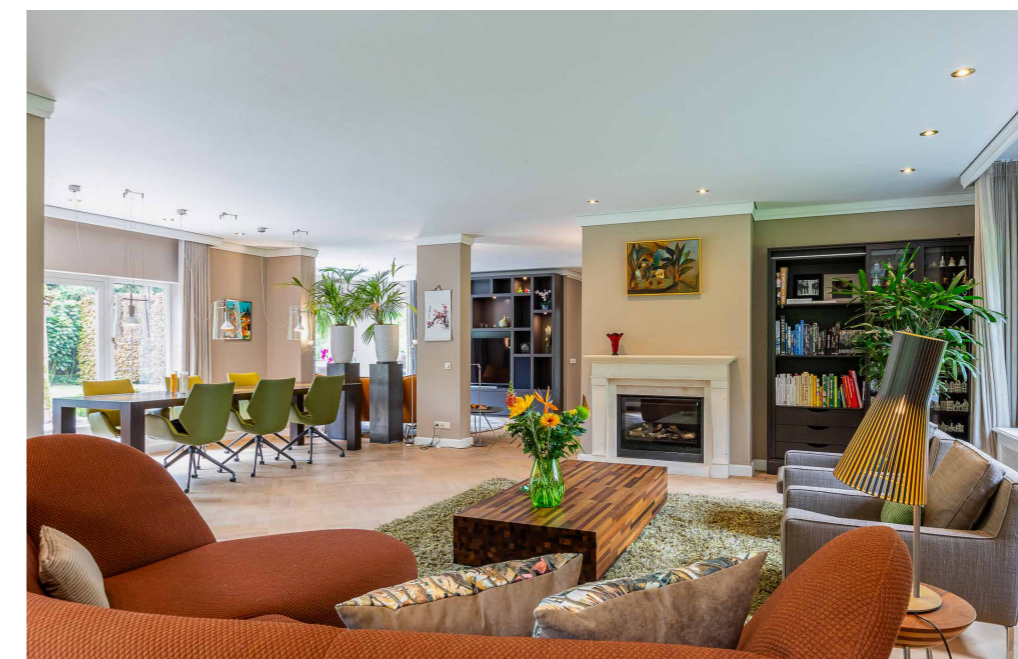
### BIJZONDERHEDEN:

- Een karakteristiek landhuis met rieten kap gelegen in de dorpskern van Waalre;
- Prachtig aangelegde tuin van maar liefst 3.733 m<sup>2</sup>;
- De woning beschikt over 24 zonnepanelen (geïnstalleerd in 2023);
- Muurisolatie toegepast in 2020 bij de originele woning;
- Rieten kap grotendeels vernieuwd in 2011 en 2023;
- De woning heeft een state-of-the-art technologie, een uitgebreid alarmsysteem met vijf camera's (2017), tuindekkend beregeningssysteem, wifi op het gehele perceel, uitgebreide tuinverlichting en EV oplaadpunt;
- De woning heeft een zeer goede layout;
- Gelegen op een prachtige locatie in Waalre onder de rook van Eindhoven. Zeer centraal gelegen t.o.v. de dorpskern met gewenste voorzieningen, scholen, dagopvang, diverse sportaccommodaties en golfbaan. De woning is gunstig gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus en MMC;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, bij het tot stand komen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10 % van de koopsom.





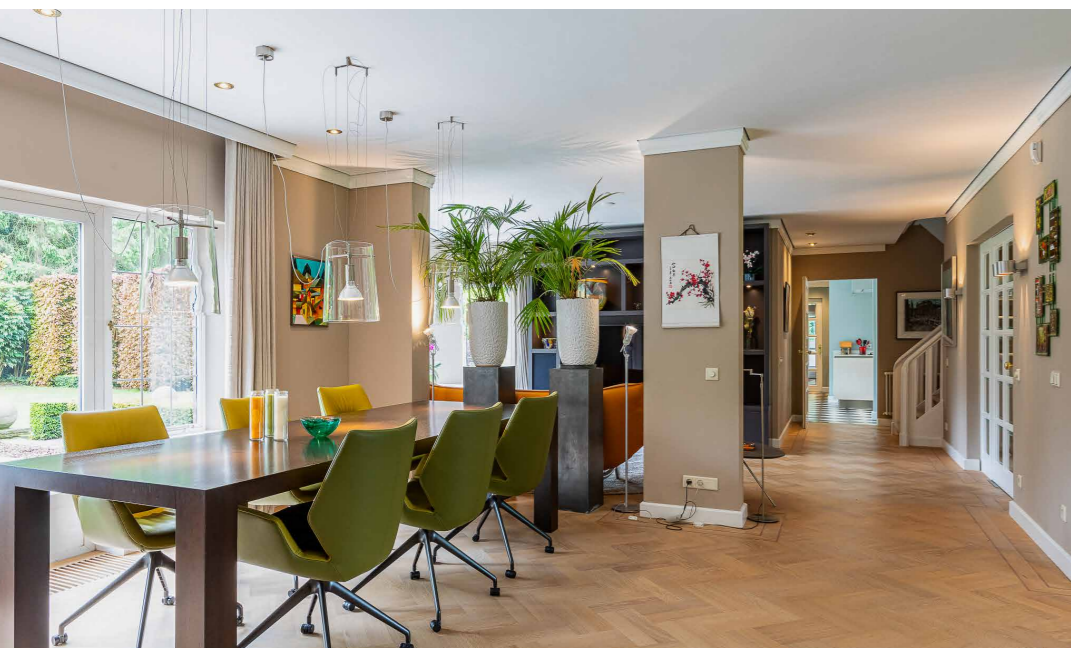
Bij binnenkomst in dit charmante landhuis wordt u verwelkomd door een ruime hal, voorzien van een garderobekast en toiletruimte afgewerkt met marmere afwerking.



Vanuit de hal stapt u de riante woonkamer binnen met eiken visgraat parketvloer, die verdeeld is in verschillende zithoeken.

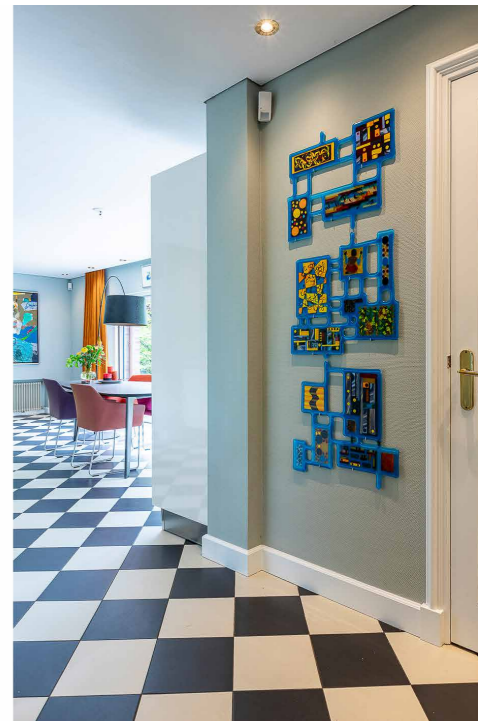
Een van deze zithoeken beschikt over een sfeervolle haard (gas gestookt).

De grote raampartijen bieden een panoramisch uitzicht over de prachtig aangelegde tuin, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woning.



In de verbinding van woonkamer en keuken is de vaste trap naar de 1e verdieping.



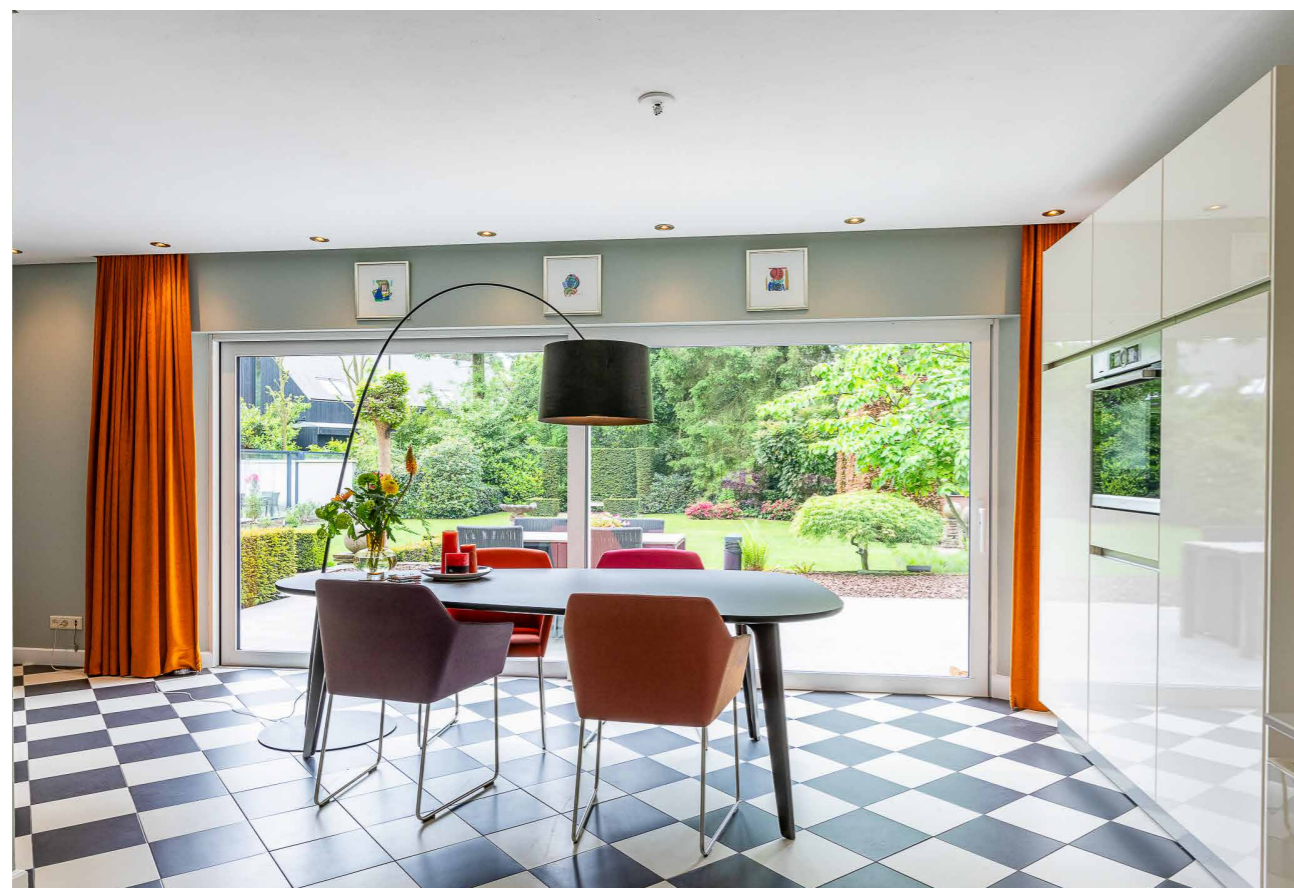




De woonkeuken is een heerlijke ruimte voor het gezin. Via een brede schuifpui heeft u direct toegang tot de achtertuin.

De keuken (Siematic), vernieuwd in 2010, heeft een praktische opstelling in L-vorm, een schiereiland en een separate kastenwand.

De keuken biedt alle ruimte en gemak met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de (wijn-)kelder.

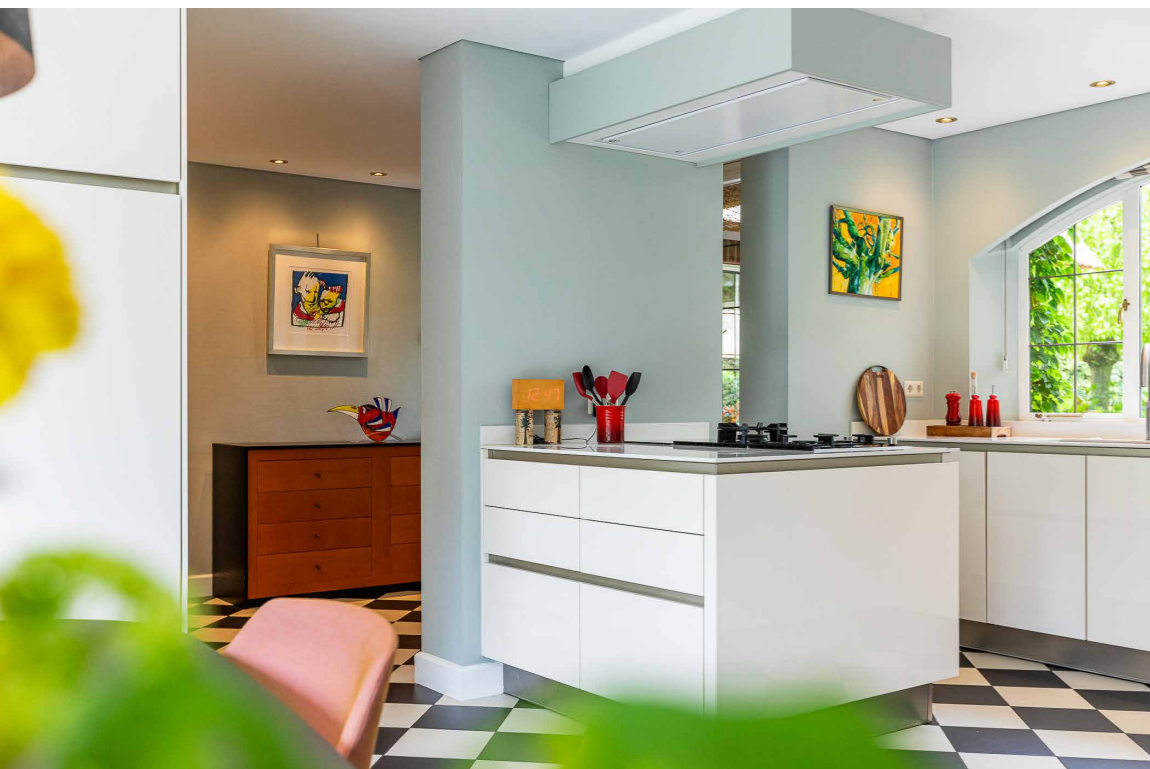




Bij de woonkeuken bevindt zich een tweede entree die leidt naar de keuken en een ruime extra woon-/werkvlugel gebouwd in 2000.

Deze extra woonvlugel met eiken visgraat parketvloer doet nu dienst als werkruimte / atelier maar was voorheen in gebruik als slaapkamer met badkamer (aansluitingen reeds aanwezig). Deze veelzijdige ruimte is verdeeld in twee delen, waarbij het voorste gedeelte een prachtig uitzicht biedt over de voortuin mede door de erker.

De hiernaast gelegen ruimte, thans bibliotheek, heeft een vaste trapopgang naar de verdieping. Hier is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren. Ook vindt u hier een saunarimte.







De bijkeuken is praktisch ingedeeld en voorzien van de meterkast, aansluitingen voor wasapparatuur en een pantry.

Er is een badkamer aanwezig met toilet, douche en wastafel.



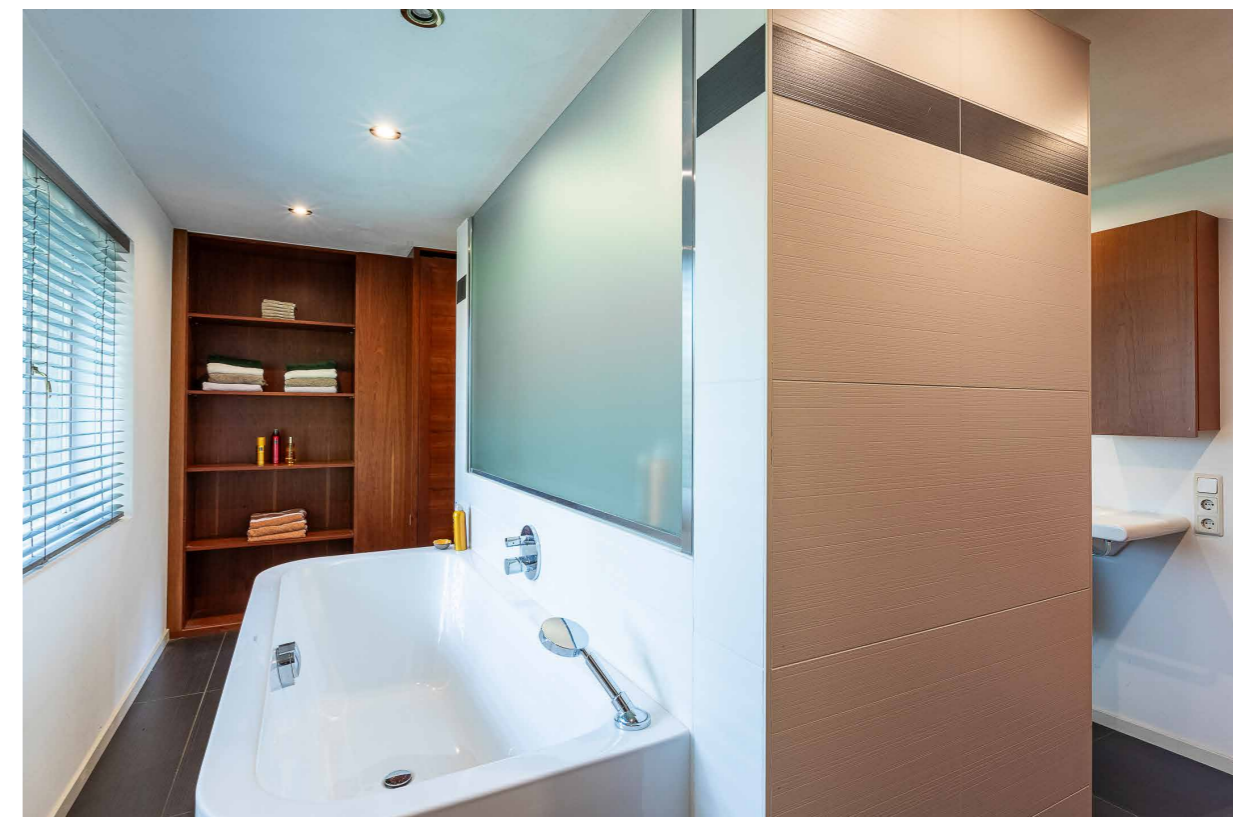
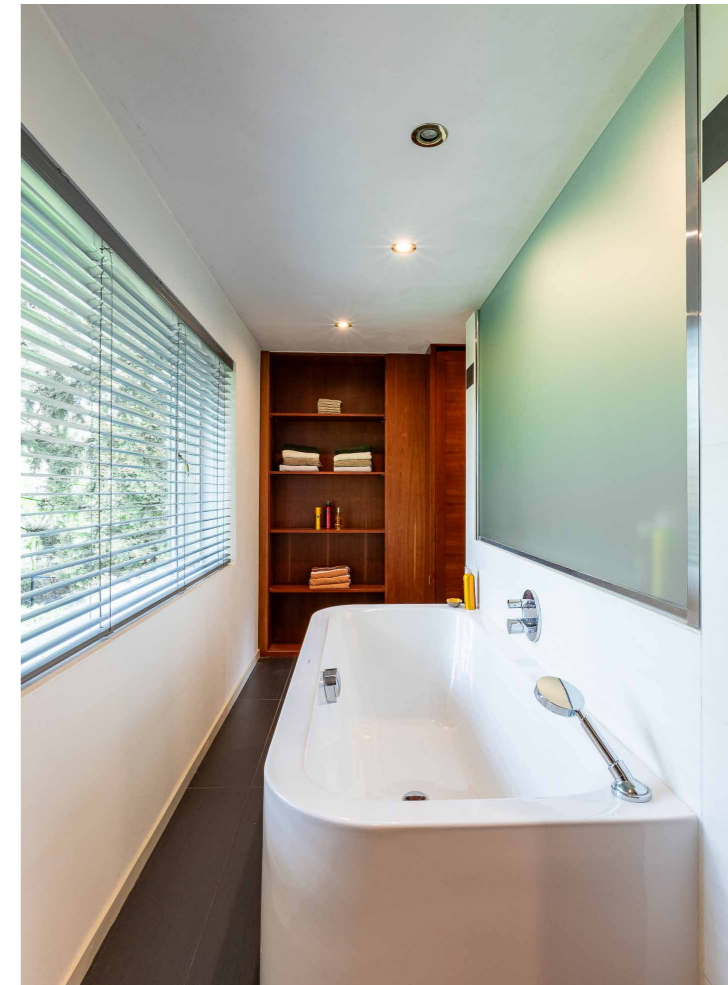
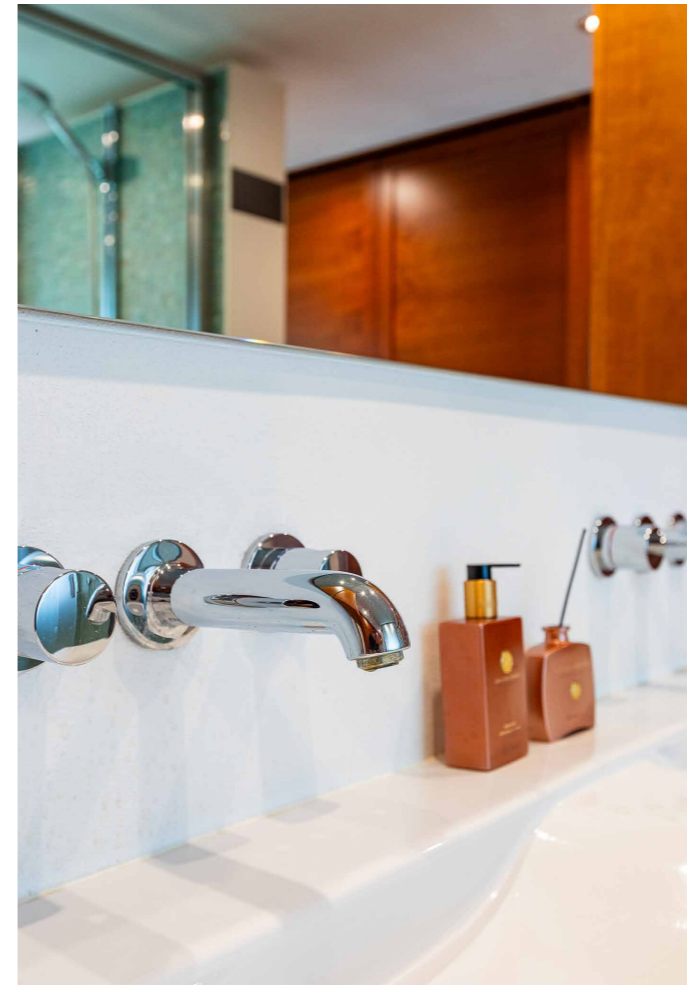


De ruime overloop biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers.





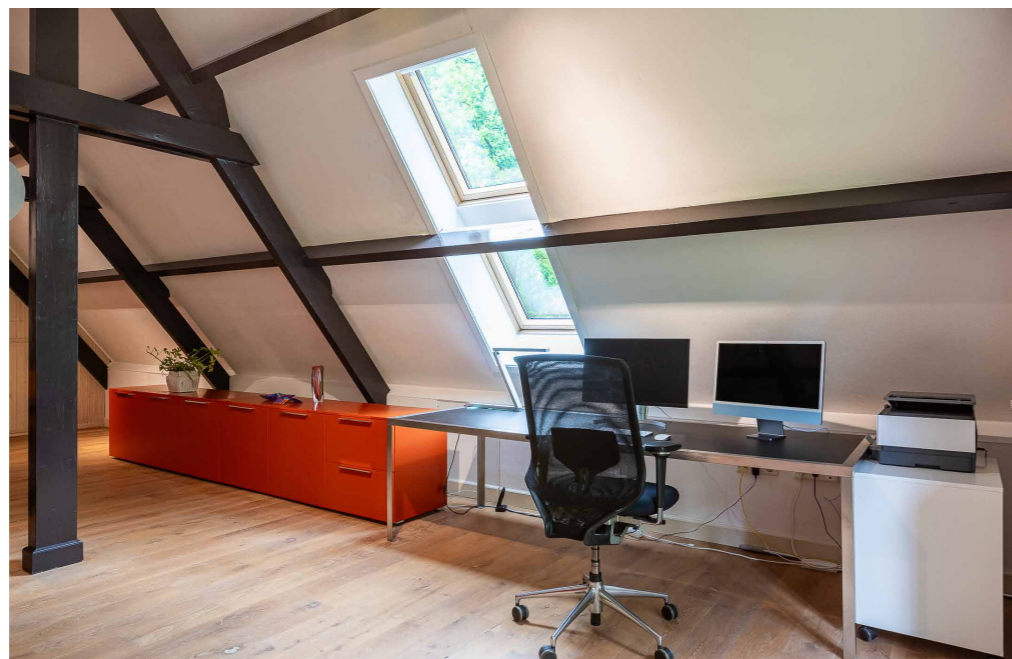
De hoofslaapkamer beschikt over op maat gemaakte garderobe en een en-suite badkamer die is uitgerust met een dubbele wastafel, riante douche en ligbad.







Op de overloop is een separate  
toilettruimte en een tweede badkamer  
met wastafel en douche, wat extra  
gemak biedt voor gezinsleden en  
gasten.





De riante zolderverdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Deze verrassende ruimte biedt volop mogelijkheden, zoals het creëren van een extra slaapkamer.

Verder vindt u hier een bergkamer en een technische ruimte met de opstelling van de c.v.-installatie.





Het landhuis is omgeven door een prachtig aangelegde tuin zowel aan de voor- als achterzijde. De voortuin is toegankelijk via de elektrische toegangspoort. De lange oprit komt uit bij de voordeur een riante carport die gelegenheid geeft voor het parkeren van vier auto's. Aan de carport is een praktische houten berging gerealiseerd met opstelling pomp voor sproei-installatie.

De achtertuin is zeer verzorgd aangelegd als een parkachtige tuin met volwassen bomen, fraaie hagen, een uitgestrekt gazon en diverse met liefde onderhouden plantenborders. Diverse terrassen, vernieuwd in 2017 en 2021 zowel met als zonder overkapping. Het buitenzwembad, gerenoveerd in 2016, maakt het plaatje compleet. Deze tuin is als een droom die werkelijkheid wordt voor liefhebbers van natuur en buitenleven.







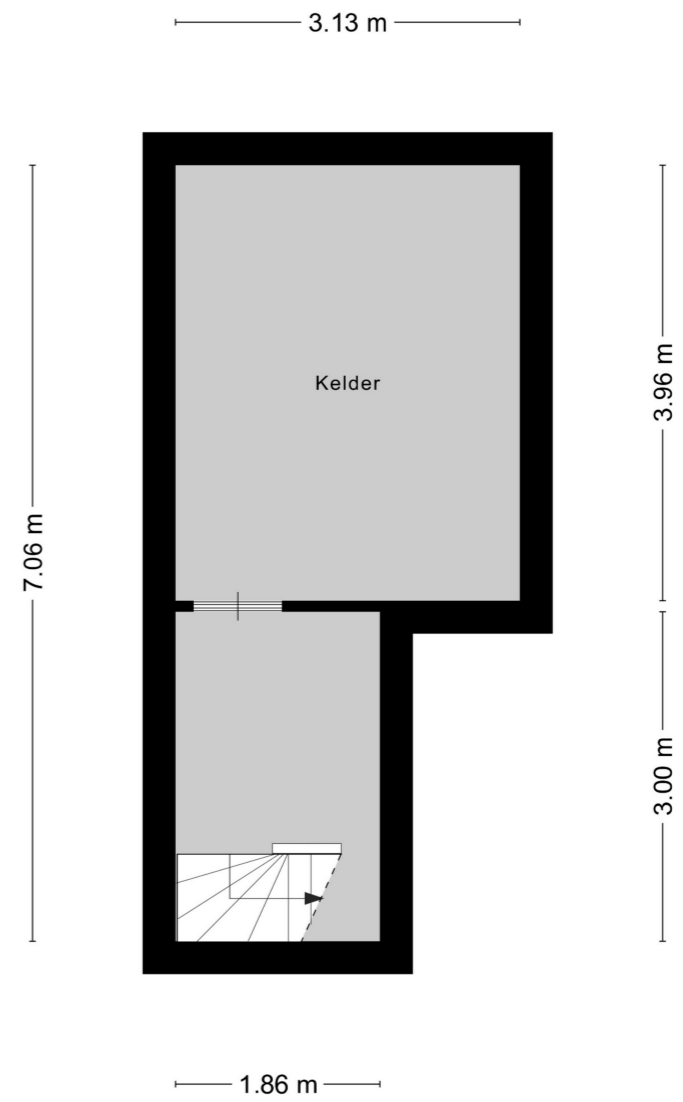
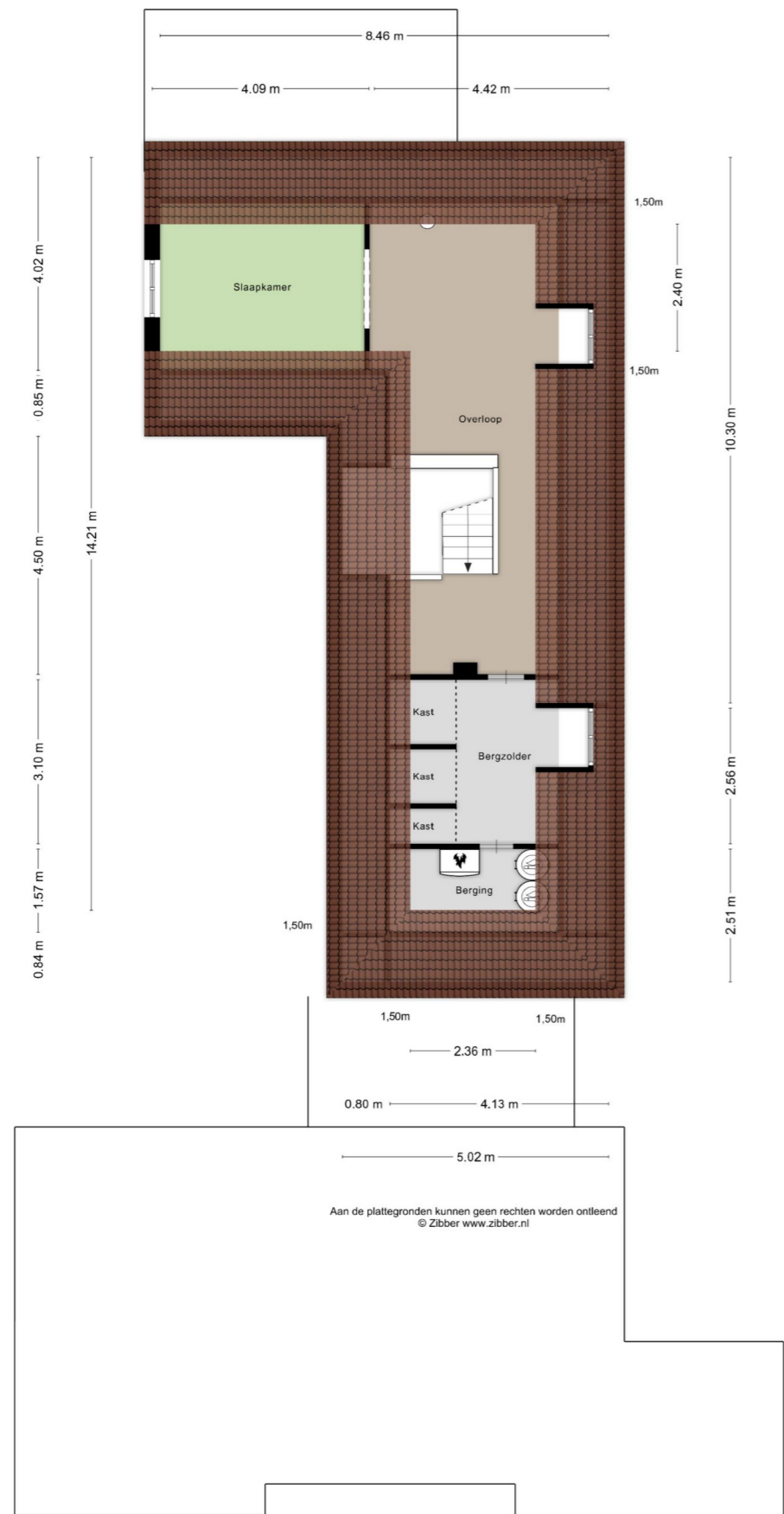


**PLATTEGROND**

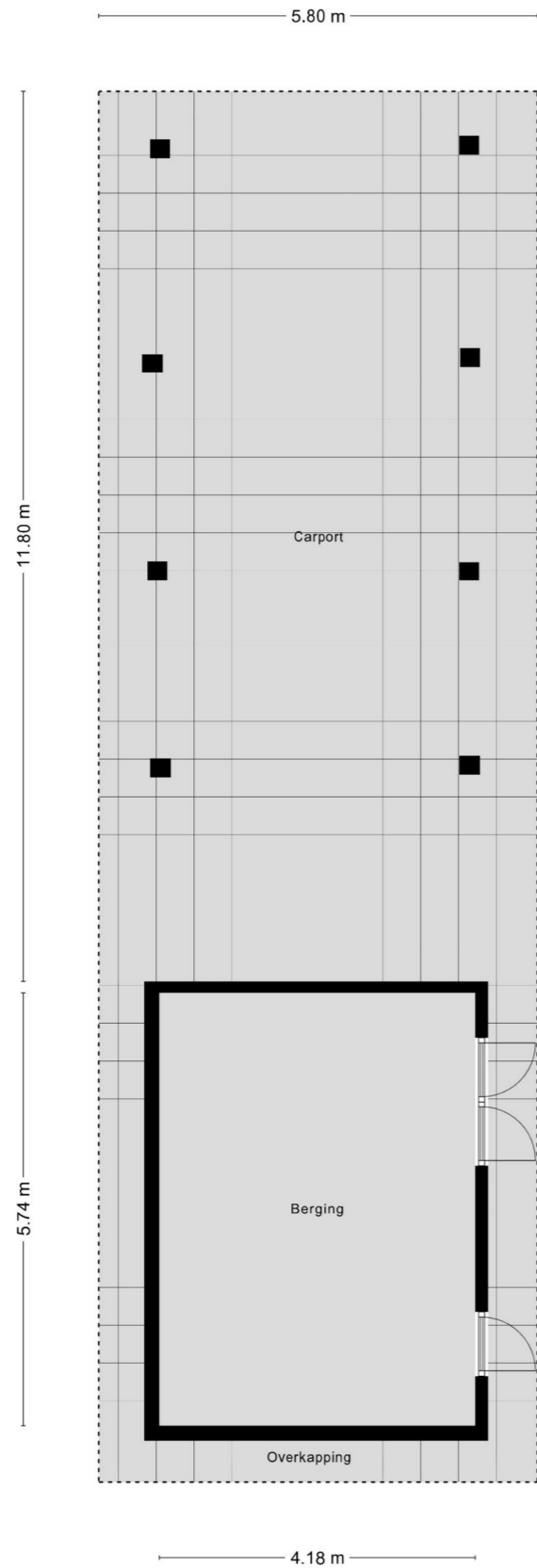
**TOTALE OPPERVLAKTEN**

Woonoppervlakte:	411 m <sup>2</sup>
Overige inpanding ruimte:	22 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	34 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	31 m <sup>2</sup>

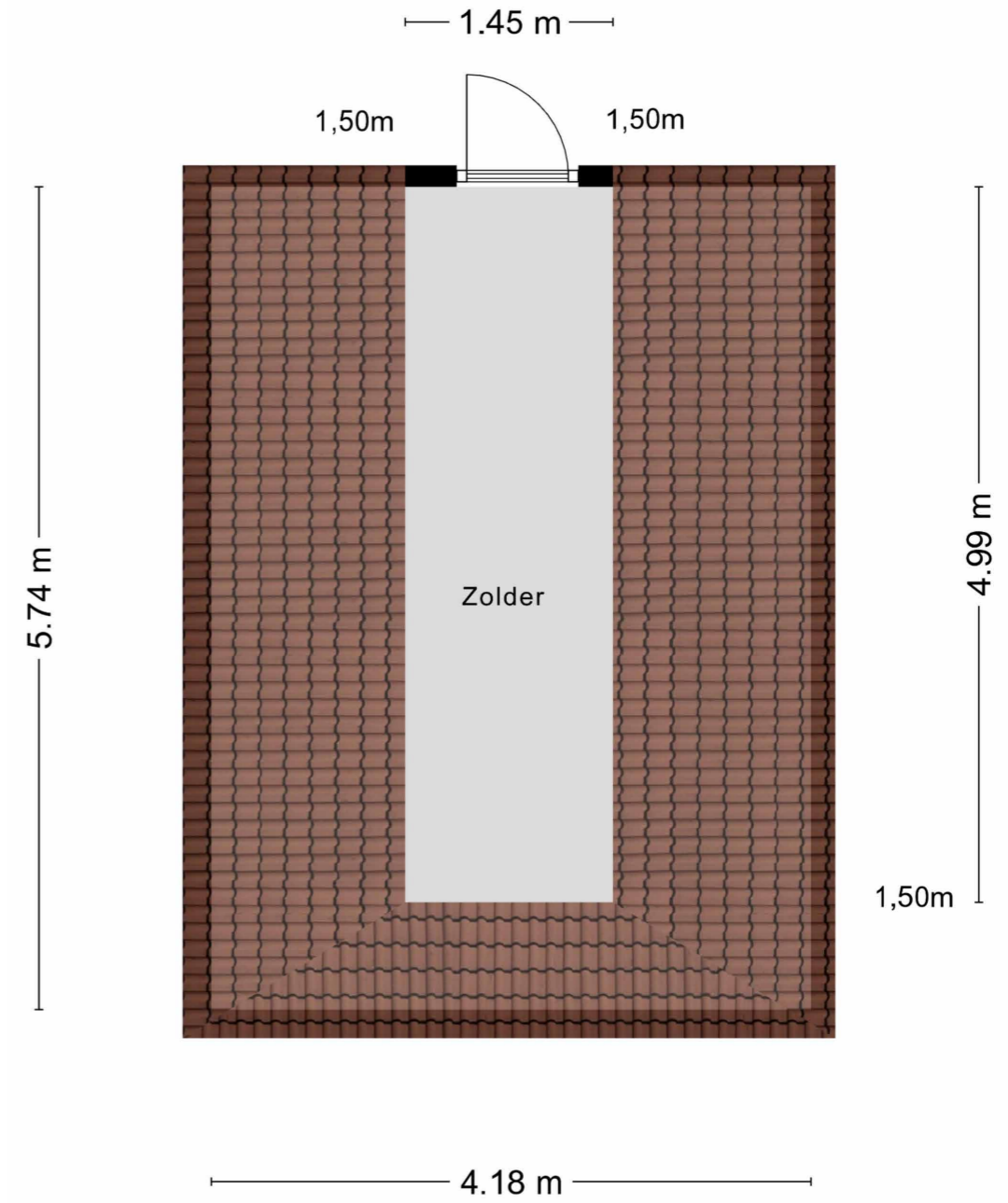




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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

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, De 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 à 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.

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

**Gemeente:** Aalst N.B.  
**Sectie:** E  
**Nummer:** 2 / 582 / 2860  
**App. index:** -

**BESTEMMING**

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**

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

**MILIEU-INFORMATIE**

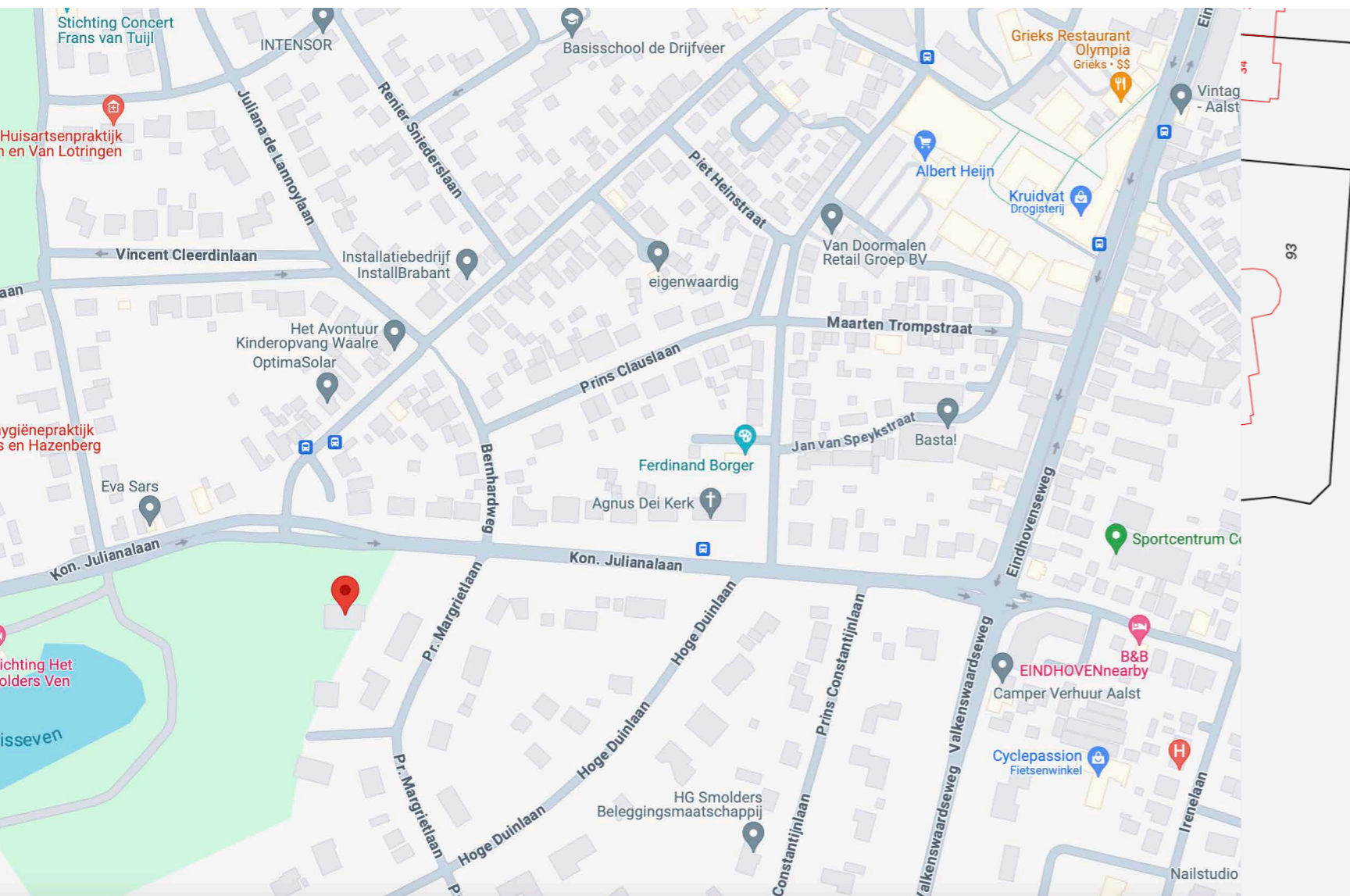
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**ONDERHOUD**

Intern: Goed  
 Extern: Goed

**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 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*