

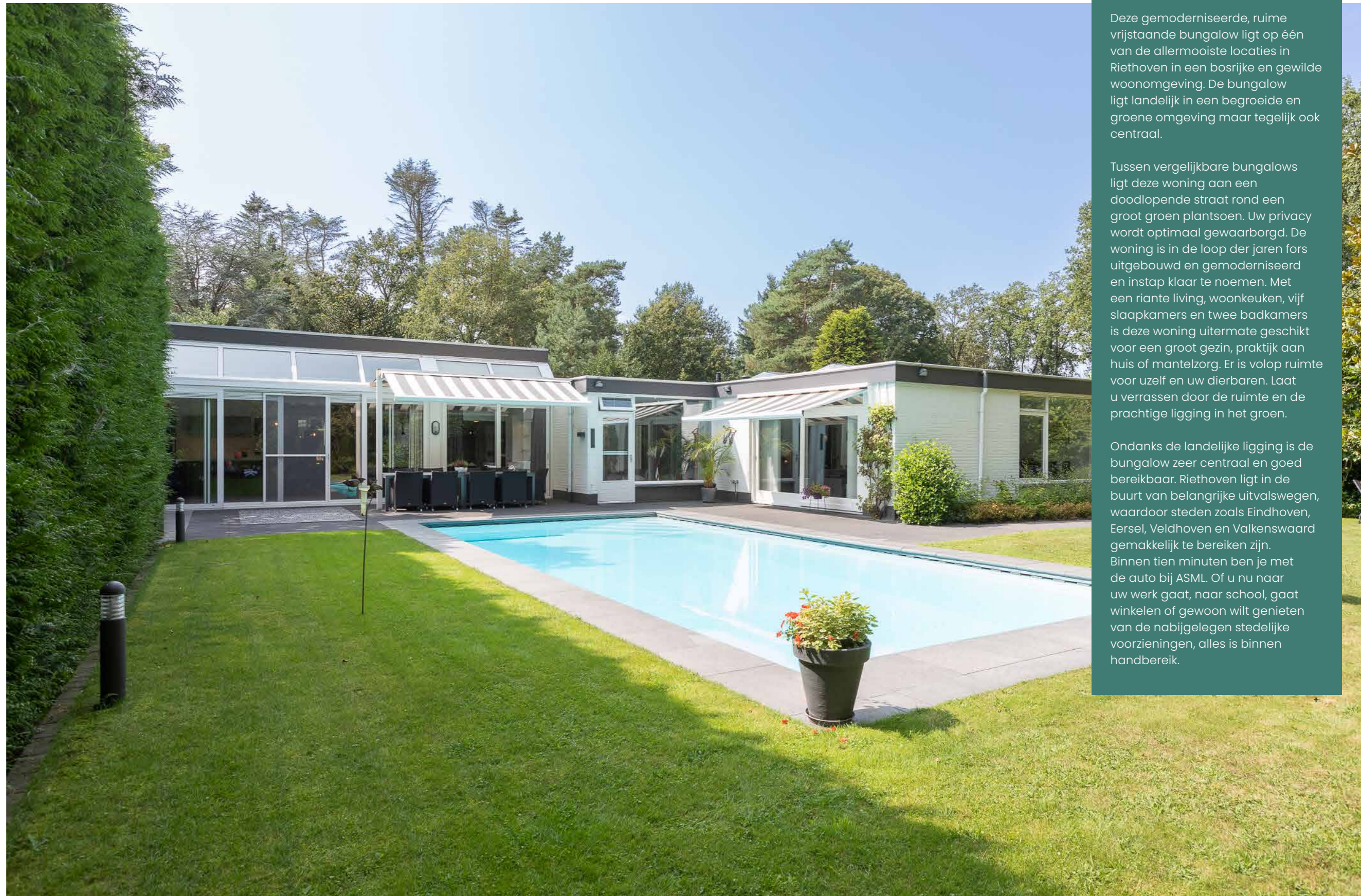
# THUISKOMEN



Lijsterlaan 3  
5561 TJ Riethoven



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Zeer royaal  
vrijstaande  
bungalow op  
riant perceel met  
zwembad

### LIJSTERLAAN 3

Deze gemoderniseerde, ruime vrijstaande bungalow ligt op één van de allermooiste locaties in Riethoven in een bosrijke en gewilde woonomgeving. De bungalow ligt landelijk in een begroeide en groene omgeving maar tegelijk ook centraal.

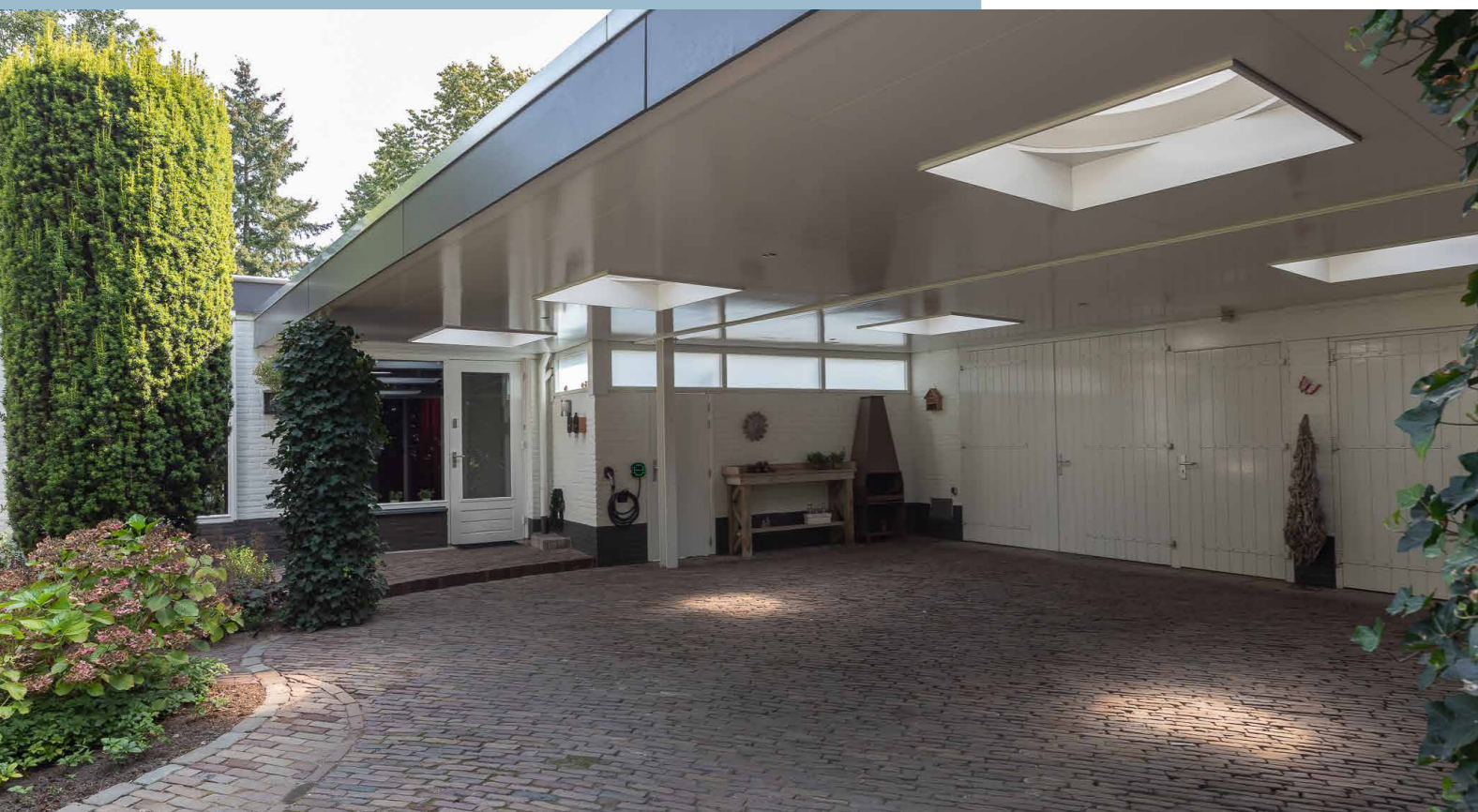
Tussen vergelijkbare bungalows ligt deze woning aan een doodlopende straat rond een groot groen plantsoen. Uw privacy wordt optimaal gewaarborgd. De woning is in de loop der jaren fors uitgebouwd en gemoderniseerd en instap klaar te noemen. Met een riante living, woonkeuken, vijf slaapkamers en twee badkamers is deze woning uitermate geschikt voor een groot gezin, praktijk aan huis of mantelzorg. Er is volop ruimte voor uzelf en uw dierbaren. Laat u verrassen door de ruimte en de prachtige ligging in het groen.

Ondanks de landelijke ligging is de bungalow zeer centraal en goed bereikbaar. Riethoven ligt in de buurt van belangrijke uitvalswegen, waardoor steden zoals Eindhoven, Eersel, Veldhoven en Valkenswaard gemakkelijk te bereiken zijn. Binnen tien minuten ben je met de auto bij ASML. Of u nu naar uw werk gaat, naar school, gaat winkelen of gewoon wilt genieten van de nabijgelegen stedelijke voorzieningen, alles is binnen handbereik.

## KENMERKEN

Zeer prive gelegen met uitkijk over de rondlopende, groene Lijsterlaan

SOORT WONING:	Bungalow
TYPE WONING:	Vrijstaand
BOUWJAAR:	1965
PERCEEL:	1.445 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	298 m <sup>2</sup>
INHOUD:	1.106 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak- en muurisolatie, dubbel glas en deels hr-glas
VERWARMING:	Brink heteluchtverwarming Atag c.v.-combiketel (2024)
WARM WATER:	Gasboiler
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	in overleg



### BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend ruime vrijstaande bungalow (woonoppervlakte ca. 300 m<sup>2</sup>) gelegen op een gewilde woonlocatie in een bosrijke omgeving;
- Optimale privacy is gegarandeerd;
- De woning wordt met veel zorg bewoond en onderhouden;
- Verwarmd buitenzwembad aanwezig voorzien van automatische Solar lamellen afdekking (2017) en zonnecollectoren (2018);
- Maatwerk keuken met alle denkbare voorzieningen en apparatuur (2010);
- 36 zonnepanelen geplaatst (26 stuks geplaatst in 2021, 10 stuks geplaatst in 2023);
- Energielabel C (afgegeven vóór plaatsing van de zonnepanelen);
- Diverse ramen voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen of elektrisch bedienbare screens;
- Verwarming middels Brink HR-Hetelucht verwarming (2012) en HR combiketel (2024);
- Diverse ruimtes voorzien van airconditioning;
- Laadpaal aanwezig;
- Glasvezel en kabel aanwezig;
- Buitenschilderwerk 2024;
- Grondpomp met beregeningsinstallatie (12 sproeipunten);
- Landelijk gelegen maar tegelijk zeer centraal. Binnen enkele minuten op de A67 snelweg. ASML en MMC Veldhoven op 15 minuten afstand;
- In de groene en gemêleerde bungalowwijk zijn recentelijk ook jonge gezinnen met kinderen komen wonen.



De ruime ontvangthal is voorzien van een garderobe, meterkast, technische ruimte met heteluchtverwarmingsinstallatie alsmede de gasboiler geeft toegang tot diverse leefruimtes zoals woonkamer, leefkeuken en de slaapvleugel.

Volledig betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.





De woonkamer, voorzien van een eiken visgraatvloer, is ruim opgezet en beschikt over meerdere zithoeken en een gashaard.

Door de zitkuil heeft de living een speelse indeling. De grote raampartijen zorgen ervoor dat u vrij wegblijft over de verzorgd aangelegde voortuin en de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval geniet.



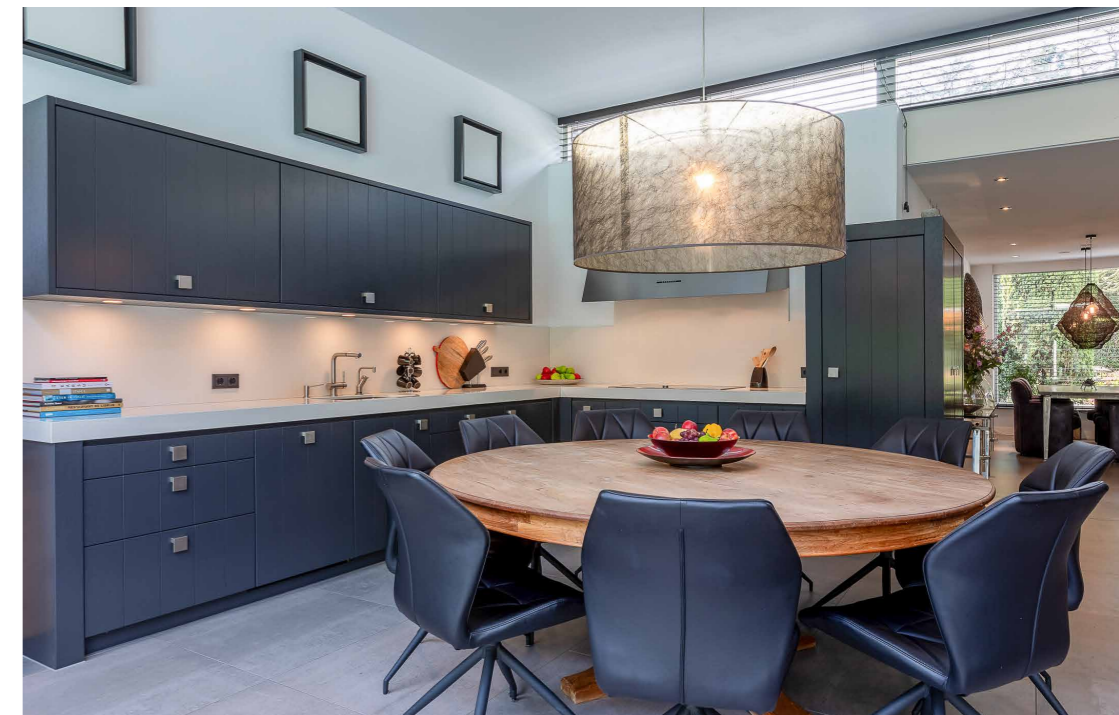


Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de grote woonkeuken (ca. 35 m<sup>2</sup>).

De op maat vervaardigde keuken is voorzien van een mooie tegelvloer (80x80 cm) en van alle denkbare voorzieningen en apparatuur.

Middels een schuifpui heeft u toegang tot het terras.

De woonoppervlakte van de woonkamer en keuken samen is maar liefst ca. 120 m<sup>2</sup>.

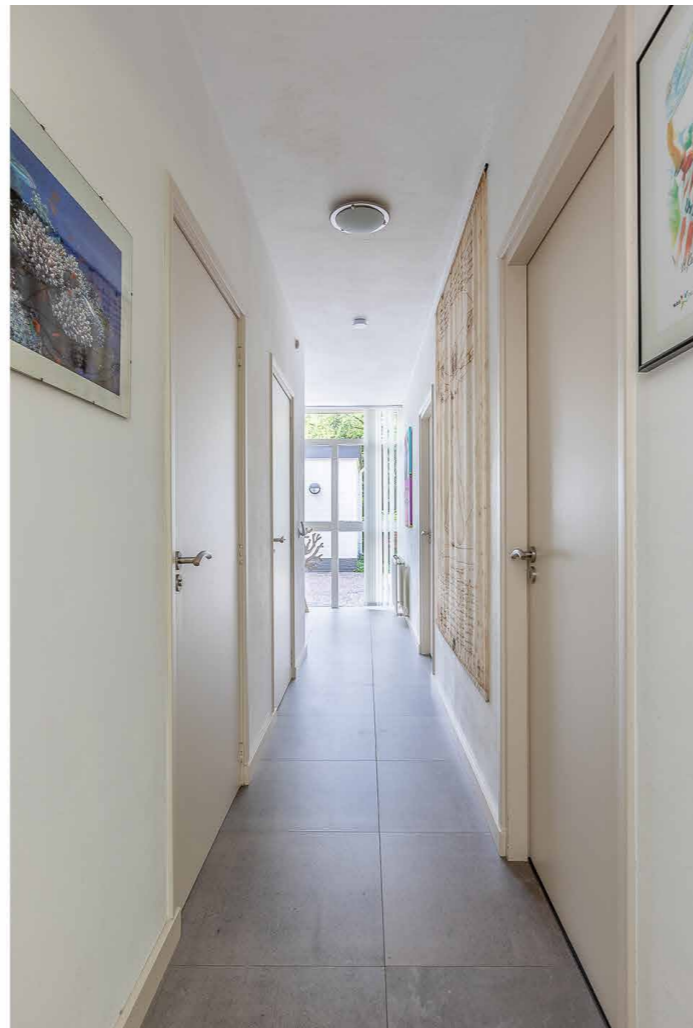




De praktische bijkeuken geeft voldoende bergruimte, er is toegang tot een kelder en er bevinden zich de aansluitingen voor het was-apparaat.

Hoe fijn is het dat u met uw boodschappen droog binnen kunt komen in de bijkeuken via de grote carport.





Aan de linkerzijde van de bungalow bevinden zich de slaapvertrekken. In totaal zijn er vijf slaapkamers die allen diverse gebruiksmogelijkheden hebben, perfect voor een groot gezin of het ontvangen van gasten.

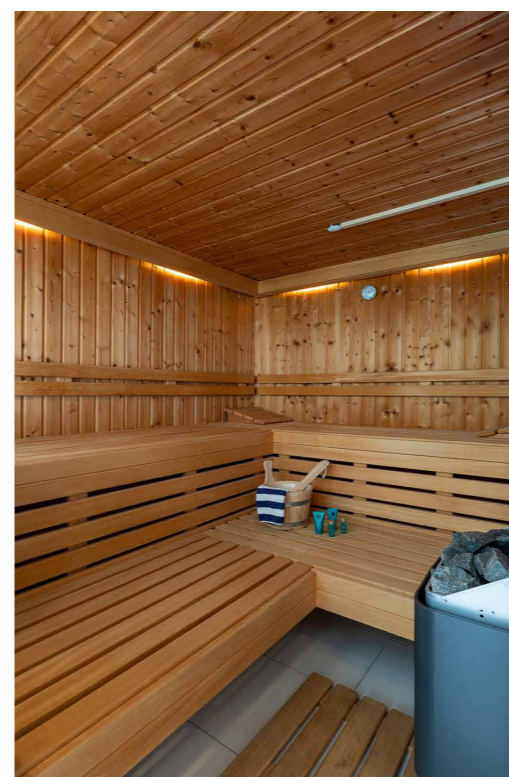
Twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer (met vaste kastenwand), grenzen aan een grote badkamer.







De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en sauna.







Daarnaast biedt deze bungalow een unieke flexibiliteit. Drie van de slaapkamers, samen met een tweede badkamer, kunnen worden afgesloten van de hoofdwooning.

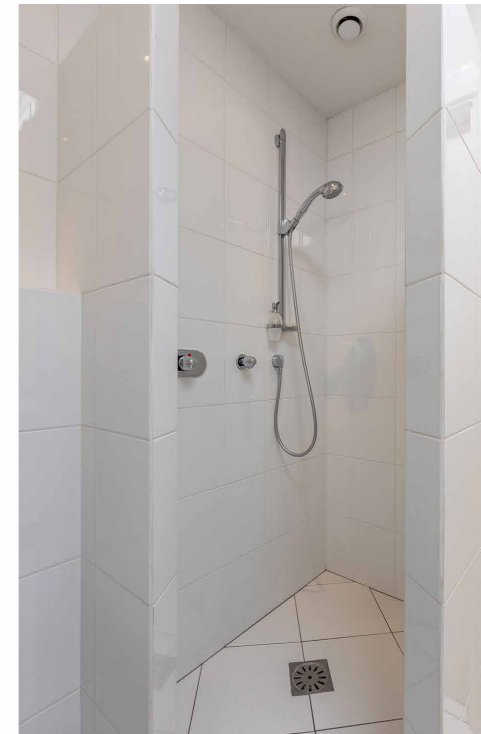
De vijfde slaapkamer is thans ingericht als extra woonkamer met zijn eigen pantry dit maakt deze ruimte ideaal voor mantelzorg, een privé-gedeelte voor een familielid of als zelfstandige werkruimte.





De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

Verder is er ook nog een separaat toilet. Dankzij de aanwezigheid van een extra c.v.-ketel (2024) is deze vleugel volledig zelfstandig te gebruiken. Of u nu kiest voor mantelzorg, kantoor aan huis of een andere invulling, deze ruimte biedt talloze mogelijkheden.



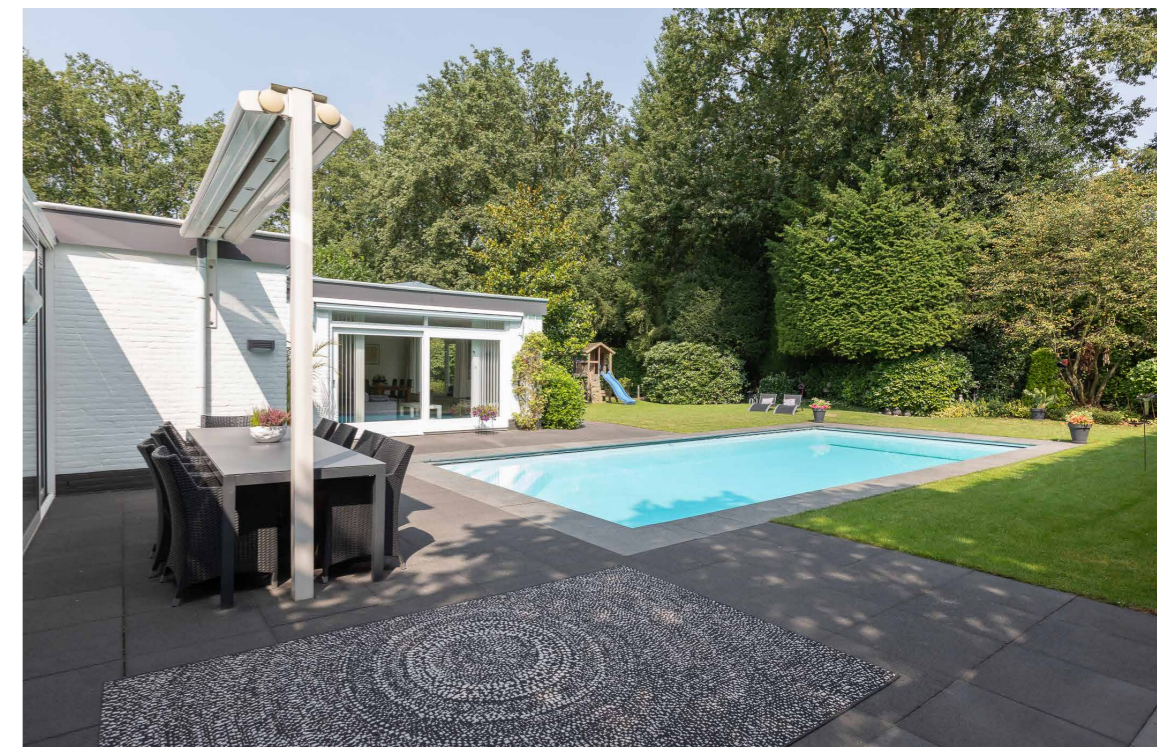


De tuin is in zijn geheel verzorgd aangelegd. De tuin siert zich met diverse plantenborders, wandelpaden, gazon en volwassen bomen. Uw privacy wordt optimaal gewaarborgd.

Aan de voorzijde is een zeer brede oprit aangelegd die ruimte biedt voor het parkeren van vele auto's op eigen terrein. Onder de carport kunnen twee auto's staan. De riante garage kan dienen voor het parkeren van een auto maar is ook ideaal als bergruimte. Hier bevindt zich tevens de pomp met beregeningsinstallatie. Aangrenzend een 2e berging t.b.v. tuingereedschap.



De achtertuin is een plaatje waar u kunt genieten van de rust. Het verwarmde buitenzwembad zorgt voor veel vertier. Het terras is voorzien van een elektrisch bedienbare zonnenscherm met inbouwspots.









**TOTALE OPPERVLAKTEN**

Woonoppervlakte:	298 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	67 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	58 m <sup>2</sup>

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zübel www.zübel.nl





Het bosrijke en zeer oude buurtschap Walik ligt precies tussen Eersel en Riethoven. Riethoven valt onder de gemeente Bergeijk en beslaat, naast Walik, ook de buurtschappen Boshoven, Broekhoven, Eind, Heiereind, Keersop (deels) en Voort.

Riethoven heeft diverse voorzieningen en horeca. In Eersel en Bergeijk is het aanbod helemaal compleet. In de nabije omgeving zijn tal van uitstekende restaurants te vinden, zoals Promessa en Prikkelz in Eersel en Crijns In Bladel (alle Gault&Millau), en Vandeijck in het rijksmonument aan het Dorpsplein in Riethoven.

De langgerekte en gezellige Markt in Eersel is overal bekend als trekpleister. Bergeijk biedt bovendien onder meer Theater De Kattendans en rijksmonument en industrieel erfgoedicoon De Ploeg door Gerrit Rietveld (gebouw) en Mien Ruys (park), terwijl in Eersel Domein Oogenlust een toplocatie is met kassen, winkel, galerie en evenementen.

**Bungalow met garage, carport, tuin, buitenzwembad en verdere aanhorigheden.**

**Gemeente:** Riethoven  
**Sectie:** D  
**Nummer:** 1266 en 1277

**App. index:** n.v.t.

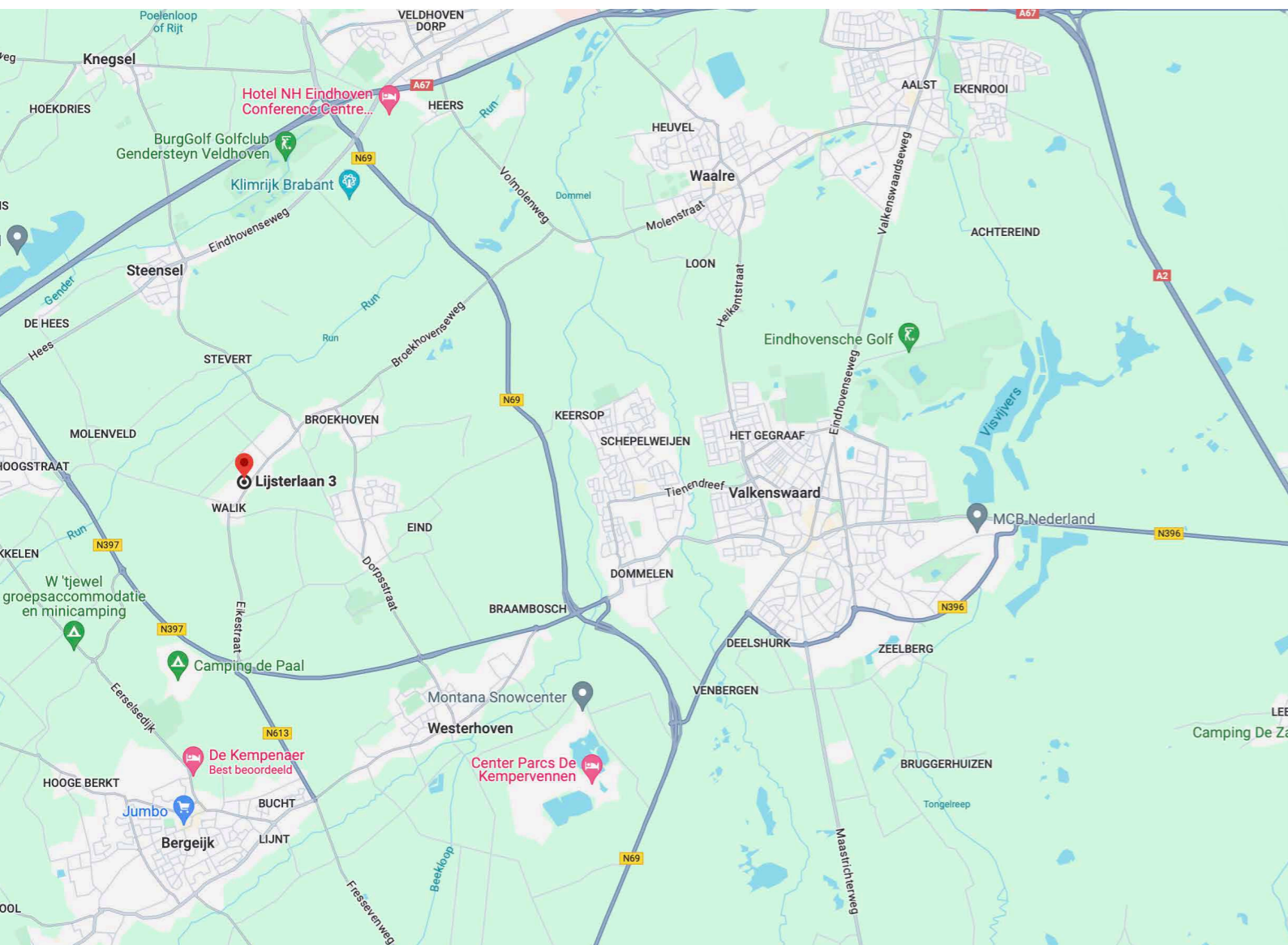
**BESTEMMING**  
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**  
Bungalow met garage, carport, tuin, zwembad en verdere aanhorigheden.

**MILIEU-INFORMATIE**  
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**ONDERHOUD**  
Intern: Goed  
Extern: Goed

**BUITENRUIMTE**  
Terras aan achterzijde van woning





## 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