

THUISKOMEN



Anemonelaan 11
5582 GC Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Karaktervolle twee-
onder-een-
kapwoning





ANEMONELAAN 11

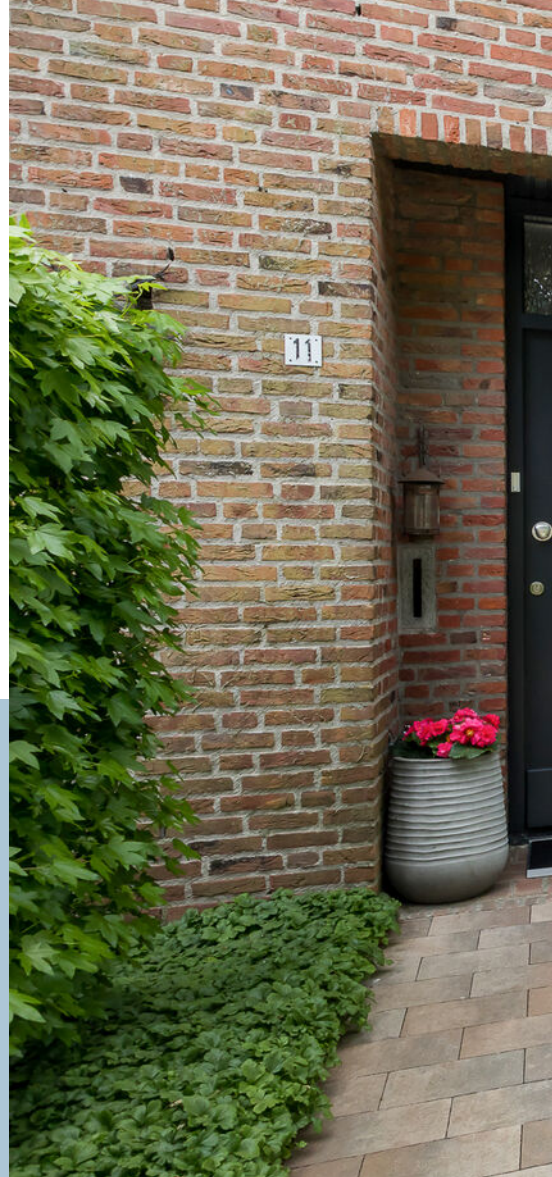
Welkom in deze heerlijke, karaktervolle twee-onder-een-kapwoning – een echt familiehuis waar je je direct thuis voelt. Met maar liefst vier slaapkamers, een aparte werkkamer, een uitgebouwde woonkamer met serre-achtige uitbouw, een zonnige tuin op het zuiden en een eigen garage, biedt deze woning een perfecte mix van comfort, licht en leefruimte.

Op zeer korte afstand van werkelijk alle mogelijke voorzieningen, bedrijven en uitvalswegen. De basisschool ligt op armlengte afstand. Supermarkt en speeltuin om de hoek en het bos aan de overzijde: wat zoek je nog meer!

KENMERKEN

Echt familiehuis met vier slaapkamers

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	1965
PERCEEL:	267 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	147 m ²
INHOUD:	519 m ³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Grotendeels dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2022)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2022)
ENERGIELABEL:	Energielabel E
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning gelegen op een gewilde woonlocatie;
- Voorzien van airconditioning in woonkamer en ouderslaapkamer
- Architectonische aanbouw met glazen dak en openslaande deuren;
- Vier ruime slaapkamers, allemaal met eigen wastafel;
- Aparte werk-/hobbykamer op zolder;
- Architectonisch aangelegde voor- en achtertuin (op Zuiden) circa vier jaar geleden;
- Door huidige eigenaren ruim 38 jaar met veel plezier bewoond
- Garage en oprit;
- Nieuwe houten vloer en radiatoren op de begane grond (circa vier jaar oud);

BEGANE GROND IN BEELD

Zodra je binnenstapt in de lichte hal valt de verzorgde afwerking op. Een lichte hal met leistenen vloer, strak gestucte wanden, de meterkast, toiletruimte met fonteintje en buitenraampje en (wentel)trap naar de eerste verdieping.

Bij het binnenstappen van de woonkamer word je direct getrokken naar de fantastische, serre-achtige uitbouw aan de zijkant van de woning. Het puntdak van deze uitbouw is volledig van glas (voorzien van zonwering) en geeft samen met de openslaande deuren aan de tuinzijde en raam aan voorzijde het gevoel van ruimte en licht. Voor de warme dagen is airconditioning aanwezig zodat het hier altijd aangenaam vertoeven is.

Circa vier jaar geleden is de woonkamer gemoderniseerd door nieuw strak stucwerk en een frisse houten vloer. Aan de voorzijde van de woonkamer hebben we heerlijk vrij uitzicht door de grote hoek-erker met grote raampartijen. Door de speelse indeling biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor meerdere zit- en leefhoeken, er is voor iedereen plek.

Vanuit de woonkamer (eveneens vanuit de hal) is er toegang tot de lichte keuken. Deze frisse functionele keuken heeft boven het aanrecht een groot raam met heerlijk tuinzicht. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en biedt toegang tot de tuin via een achterdeur.









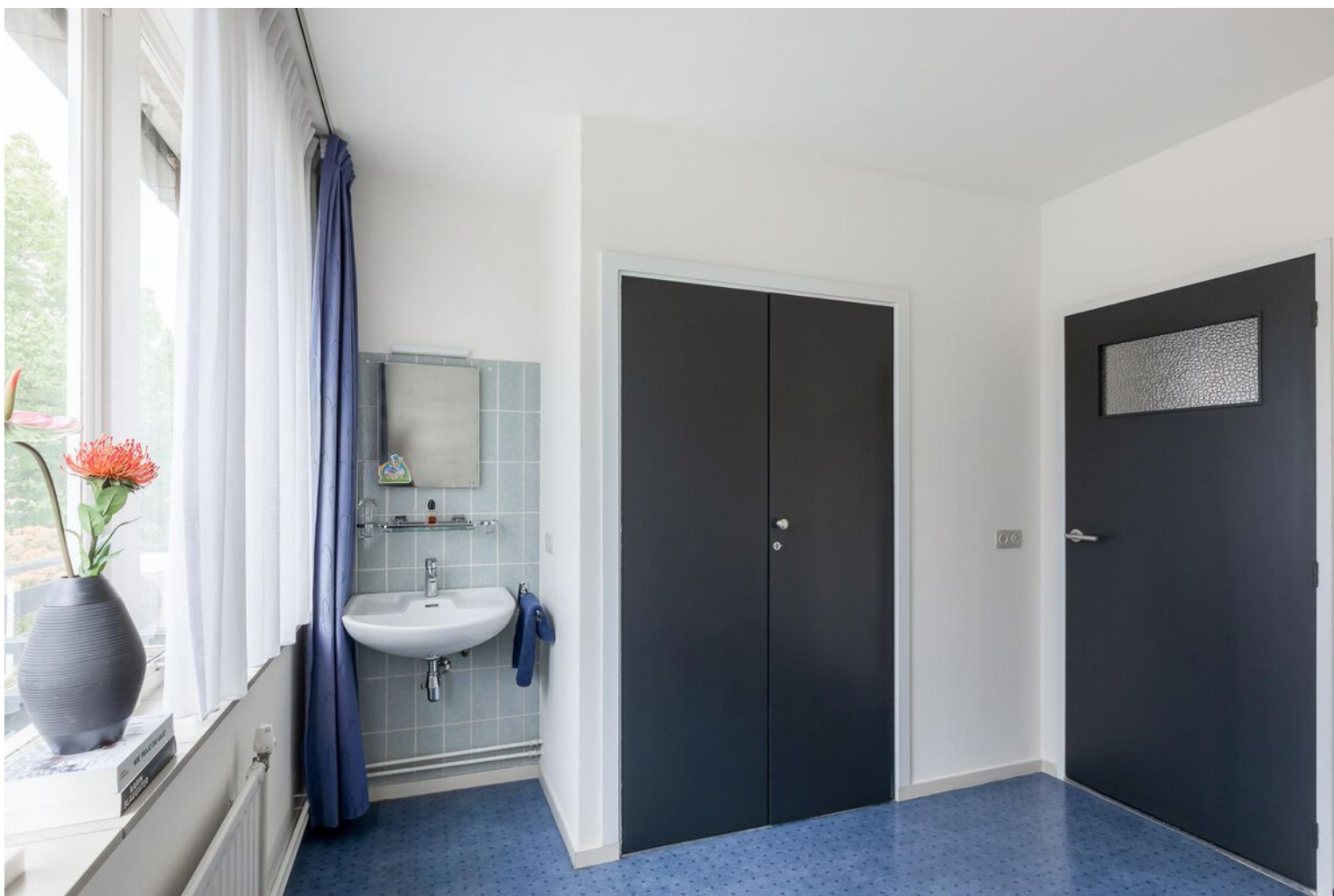


EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot drie ruime, lichte slaapkamers, de badkamer en heeft een vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Alle slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafel. De (hoofd)slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een airconditioning en heeft toegang tot het balkon.

De badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, douche, toilet en een raam voor natuurlijke ventilatie.









TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping is verrassend ruim en heeft twee kamers. Door de dakkapel aan de achterzijde zijn beide kamers voorzien van veel lichtinval. De kamers zijn geschikt als werk-/hobbykamer en als vierde slaapkamer. Op de slaapkamer bevindt zich nog een wastafel.

Daarnaast is er een praktische bergkamer met hierin de wasmachine- en drogeraansluitingen en de cv-installatie.





TUIN IN BEELD

Zowel de voor- als achtertuin zijn onder architectuur aangelegd en dat voel je. (circa vier jaar geleden). De achtertuin is een groene oase met meerdere terrassen, volwassen beplantingen, veel privacy en een fijne mix van zon en schaduw. Of je nu in de zon wil ontbijten, met vrienden wilt borrelen of een boek wil lezen in de schaduw: het kan hier allemaal. Achterin de tuin is een tweede 'zomerwoonkamer' ontstaan onder de overkapping met handige vaste bergruimte. Een heerlijke plek om te ontspannen – zelfs als het wat later wordt.

De garage ligt in het verlengde van de overkapping achterin de tuin en is bereikbaar via deur vanaf de tuinkant en een stalen kanteldeur vanaf de zijkant van de woning. Met een smeerpuit en volop ruimte voor fietsen, klussen of opslag is dit een praktische extra. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van één auto. Ook de zijschutting is vernieuwd en heeft een zijpoort.



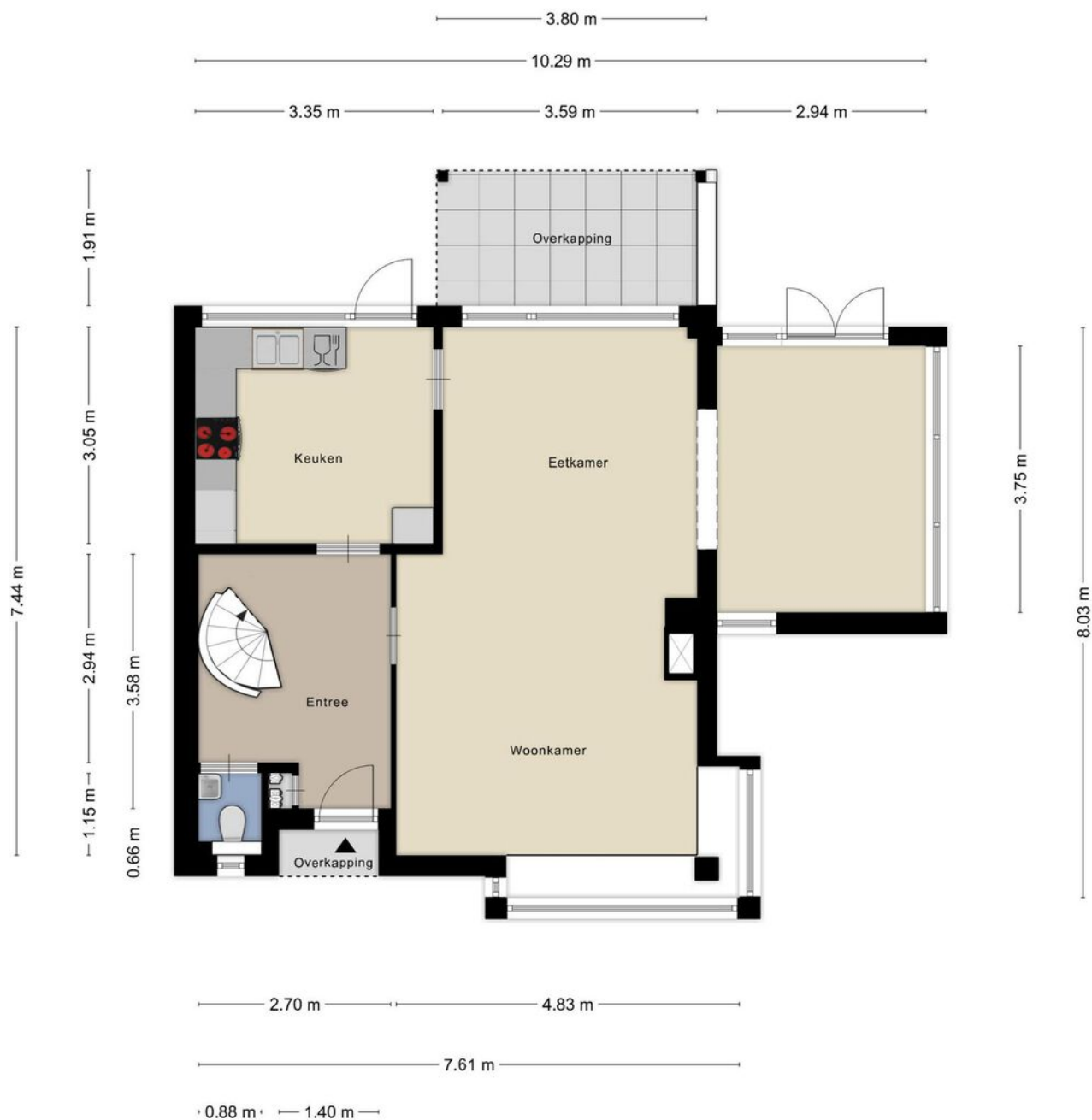








PLATTEGROND



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

Begane grond

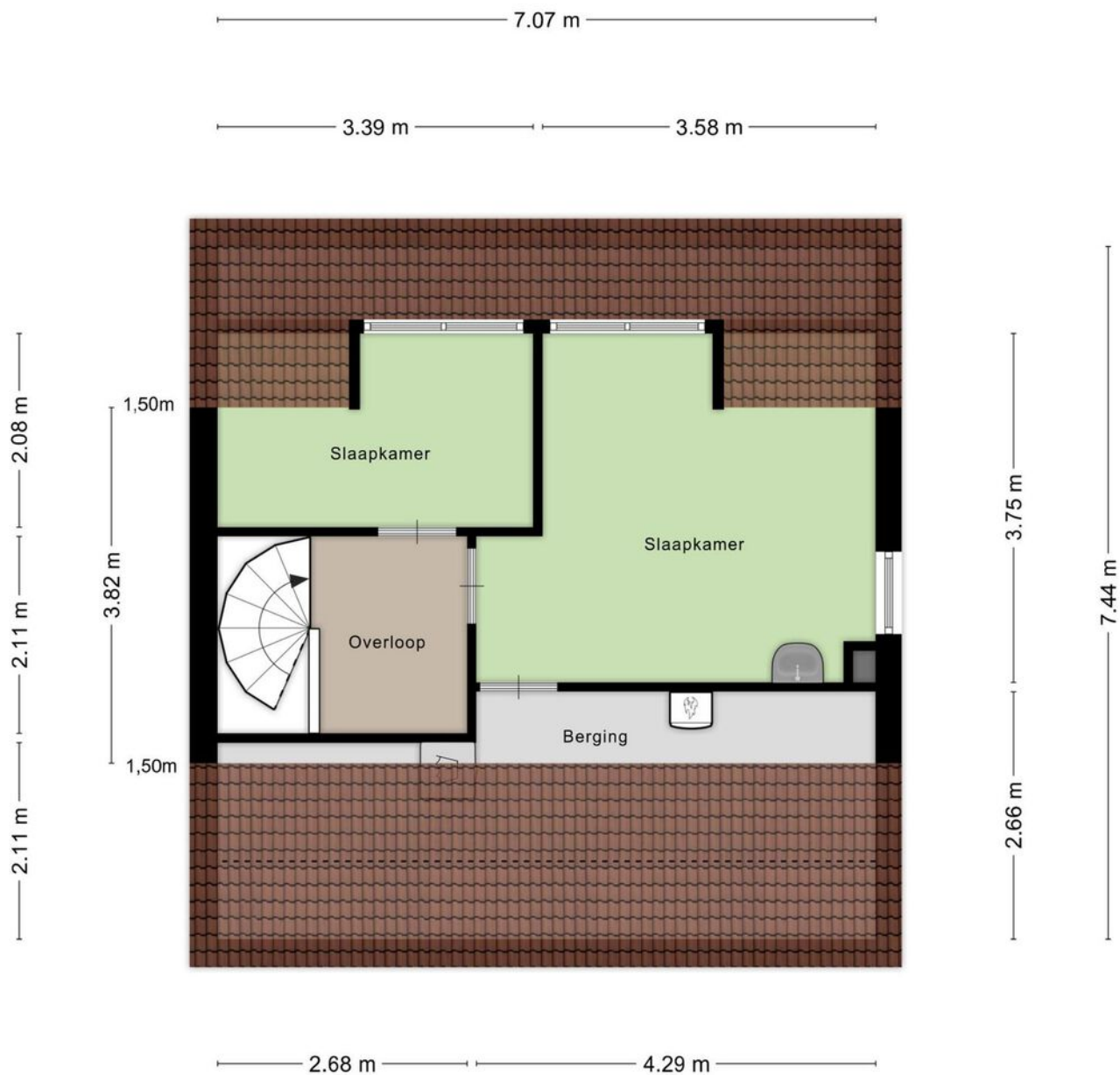
PLATTEGROND



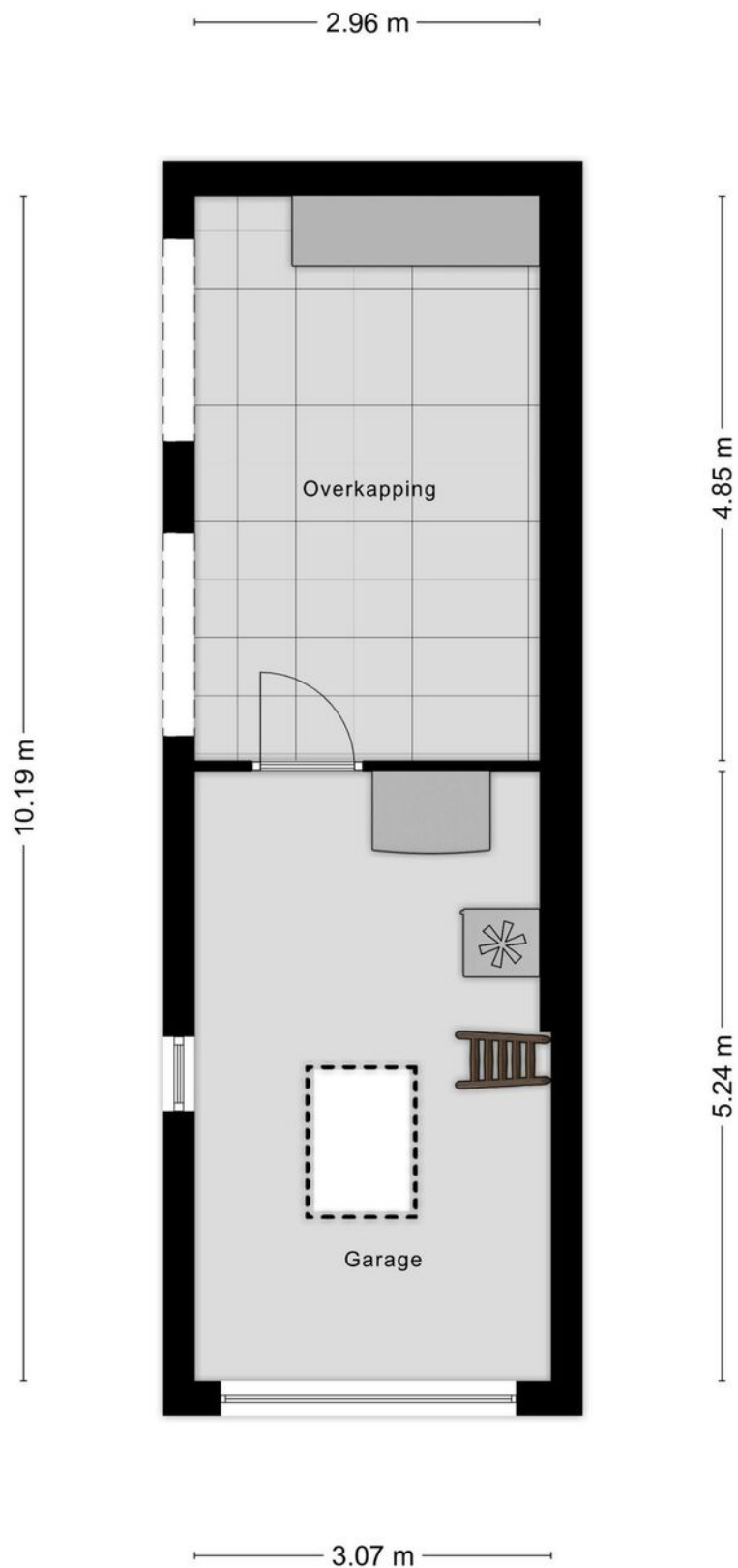
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

PLATTEGROND



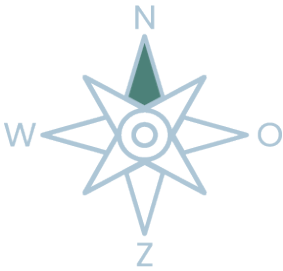
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

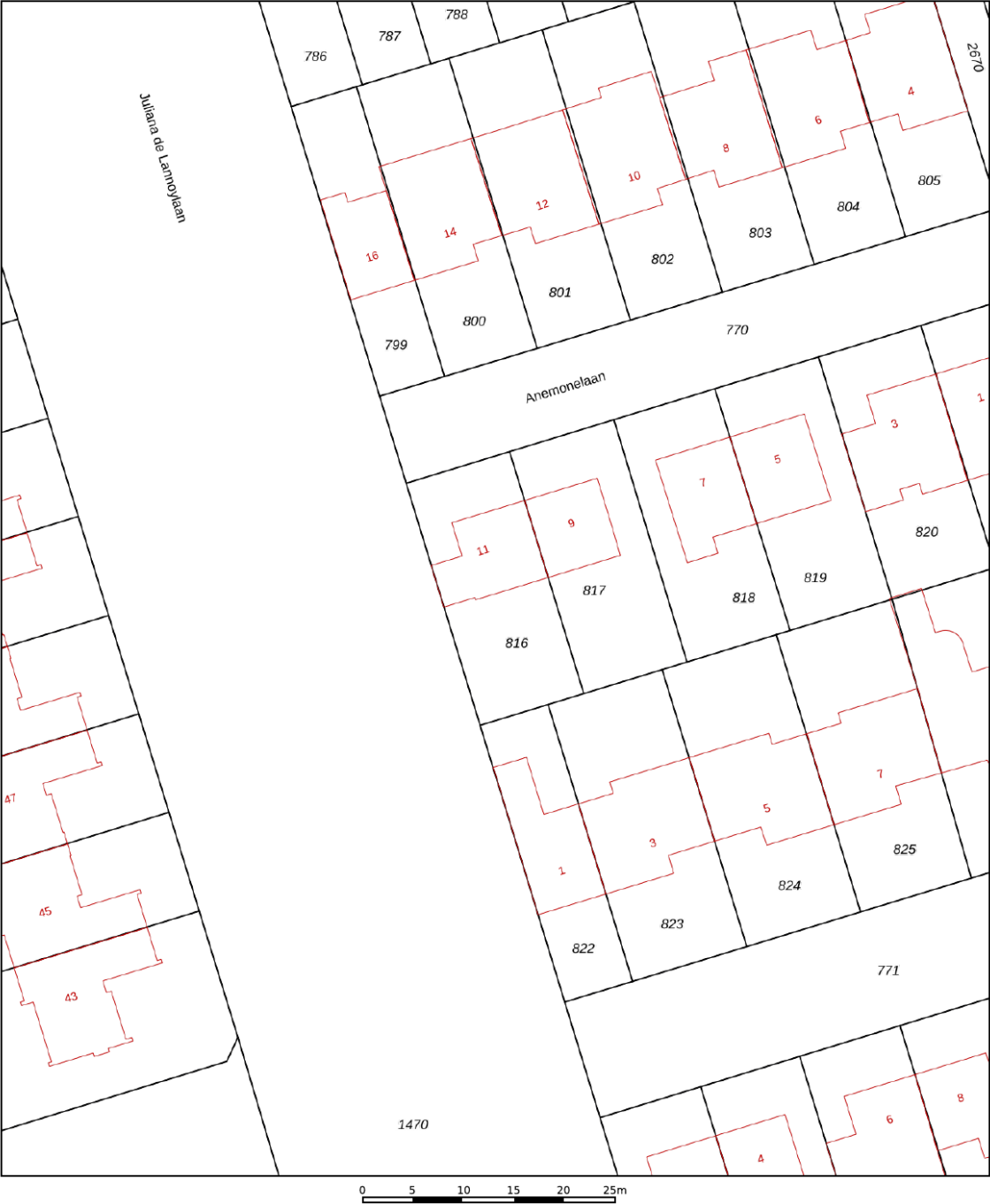
Garage + overkapping

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: E
Nummer: 816



Kadastrale kaart

Uw referentie: Anemonelaan 11



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant
Sectie E
Perceel 816

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

WONEN IN WAALRE

De woning is gelegen in een mooie woonstraat van Waalre. Een geweldige locatie gezien de type woningen, afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn.

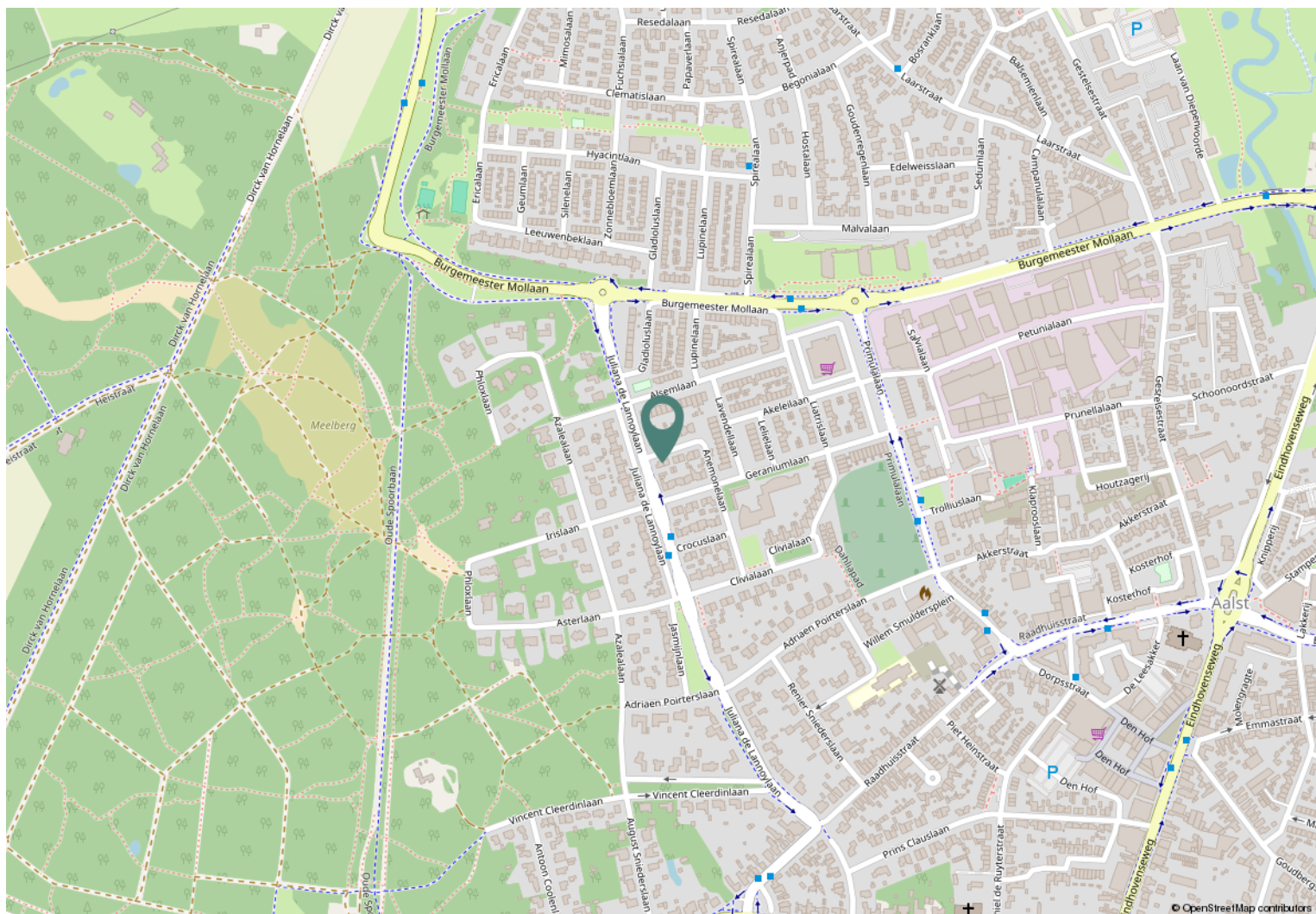
Het dorp Waalre ligt aan de zuidelijke rand van Eindhoven en voor intimi ook wel 'de groenfontein van de Kempen' genoemd. De dorpskern Den Hof ligt op een paar minuten afstand van de woning en beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen meerdere basisscholen en kinderopvang op fietsafstand (De Meent, Christoffelschool, openbare school etc.) en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt direct aan de bossen.

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

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, High Tech Campus en MMC. Binnen 5 a 10 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de A2, A58 en A67 richting de Randstad of Antwerpen.

Eindhoven heeft een eigen vliegveld, veel openbaar vervoer voorzieningen en voor recreatie onder andere een mooie golfbaan (Eindhovensche Golf).





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.

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
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

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 nachties 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