

THUISKOMEN



Raadhuisstraat 80
5582 JG Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



RAADHUISSTRAAT 80

Een verrassend pareltje in het centrum van Aalst. Verliefd ben je al op deze karakteristieke woning in de voorbijgang. Laat je verrassen bij binnenkomst!

Een jaren 30 vrijstaande woning gesitueerd aan één van de bekendste lanen van Waalre. De karakteristieke elementen zijn behouden gebleven met de moderne touch van heden. De woning beschikt over vijf slaapkamers, twee badkamers en diverse multifunctionele ruimtes. In de achtertuin kom je volledig tot rust in een verzorgd aangelegde tuin met zwembad.

Deze woning is absoluut een bezichtiging waard. Vanaf de voorzijde is niet goed te zien wat de woning daadwerkelijk te bieden heeft.

Karakteristieke, vrijstaande woning aan 1 van de bekendste lanen van Waalre

KENMERKEN

Karakteristieke elementen
bewaard gebleven met de
moderne touch van heden

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1926
PERCEEL:	1.076 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	177 m ²
INHOUD:	737 m ³
AANTAL KAMERS:	8, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Grotendeels muurisolatie. Isolerende beglazing (HR-glas).
VERWARMING:	c.v.-combiketel (2020), open haard
WARM WATER:	c.v.-combiketel (2020)
ENERGIELABEL:	Energietabel E
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Jaren 30 vrijstaande woning met karakteristieke elementen en de moderne touch van heden;
- Diepe en privacy biedende achtertuin. Zeer verrassend;
- Mogelijkheid van parkeren van meerdere auto's op eigen terrein;
- De woning heeft vijf slaapkamers en twee badkamers;
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2021;
- Muurisolatie toegepast in 2023 m.u.v. de noord- en oostgevel van het voorhuis;
- Dakpannen van het voorhuis vervangen in 2012;
- Schilderwerk buiten vernieuwd in september 2024;
- Woning voorzien van dubbele beglazing, zowel HR als HR++;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van de dorpskern van Aalst en bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en HTC. Op loopafstand van kinderopvang en basisschool De Meent en de Drijfveer.



Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in de ontvangthal, voorzien van een vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreedt u de sfeervolle woonkamer, welke is opgedeeld in een zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek achterin.



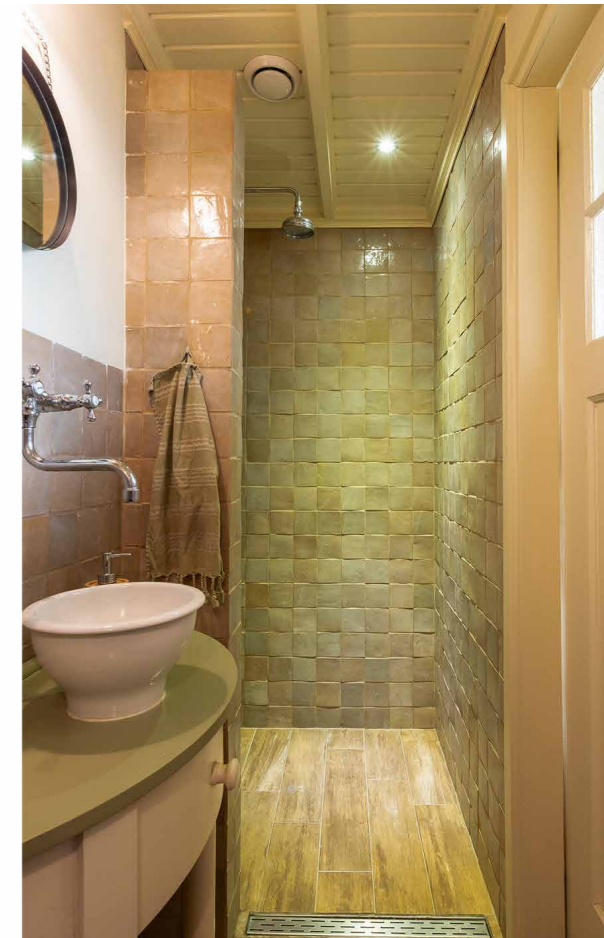
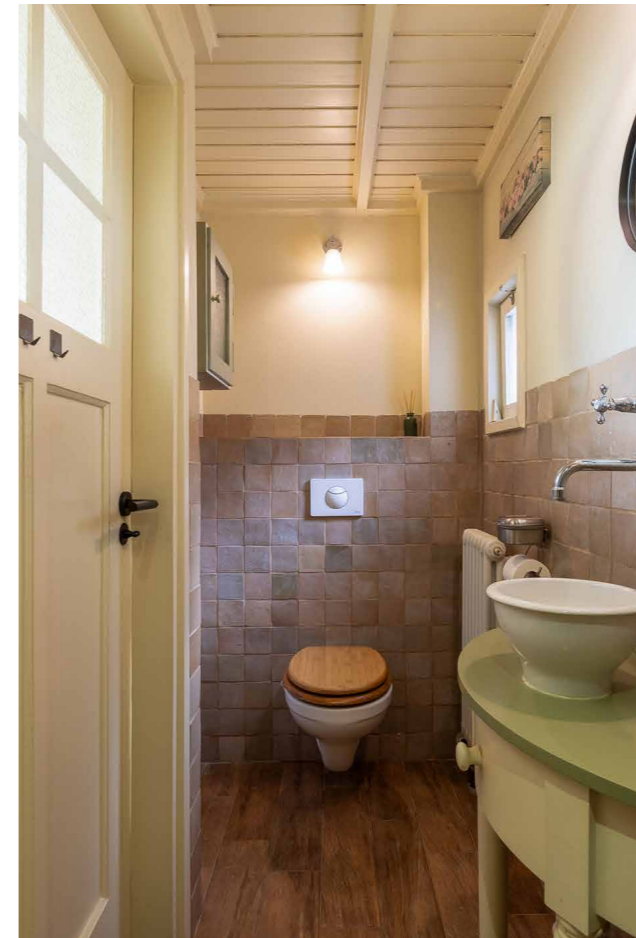
De zitkamer geniet van veel natuurlijk lichtinval en beschikt over een open haard, wat bijdraagt aan de warme en huiselijke sfeer. Daarnaast biedt deze ruimte toegang tot de praktische kelderkast.



Aangrenzend aan het zitgedeelte bevindt zich een afgesloten werkruimte, die multifunctioneel te gebruiken is als bijvoorbeeld een tv-kamer, speelkamer of studeerkamer.







De keuken, gelegen in het midden van de woning, vormt de verbindende schakel tussen het voor- en achterhuis. Deze massief eiken keuken is in 2016 vernieuwd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en een kokend-waterkraan.

Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, waarin een doucheruimte met toilet en een opstelplaats voor de c.v.-ketel (2020) te vinden zijn.



Vanuit de bijkeuken bereikt u het ruime achterhuis. De royale kamer op de begane grond is eveneens multifunctioneel inzetbaar en beschikt over een vaste trap naar de eerste verdieping.

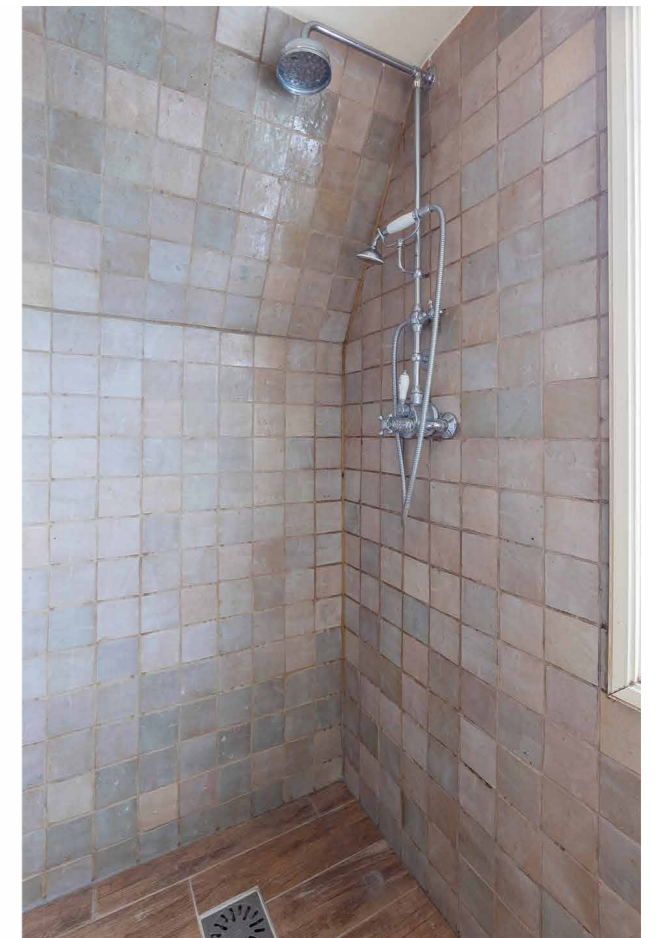
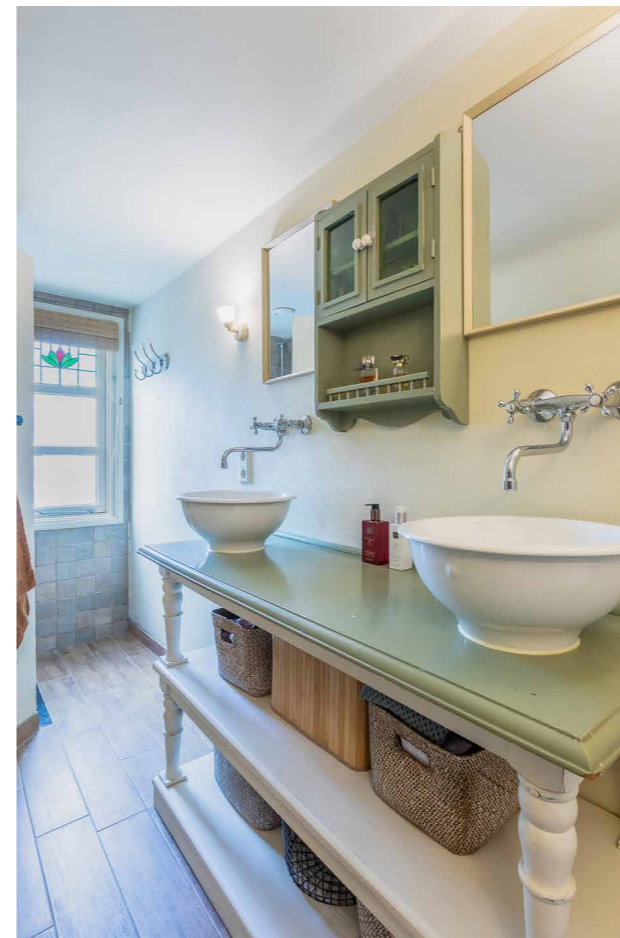
Daarnaast biedt het achterhuis toegang tot de inpandige berging/garage, waar tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig zijn.



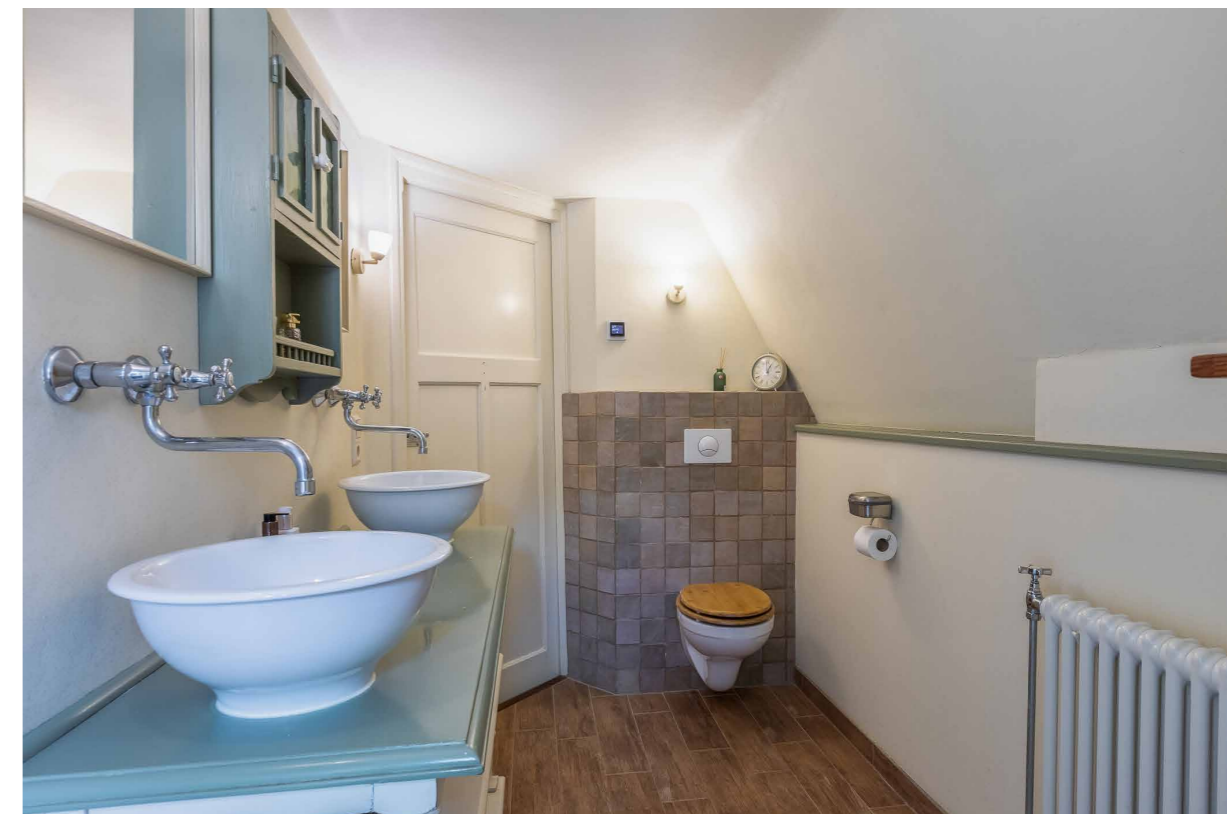


Op de eerste verdieping van het voorhuis bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer en glas-in-lood ramen. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast.





De badkamer is vernieuwd in 2008 en voorzien van een inlopdouche, toilet, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming. Tevens is er een vlizozolder aanwezig voor extra bergruimte.



Het achterhuis beschikt op de eerste verdieping over nog eens twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een vaste wastafel, wat extra gemak biedt.

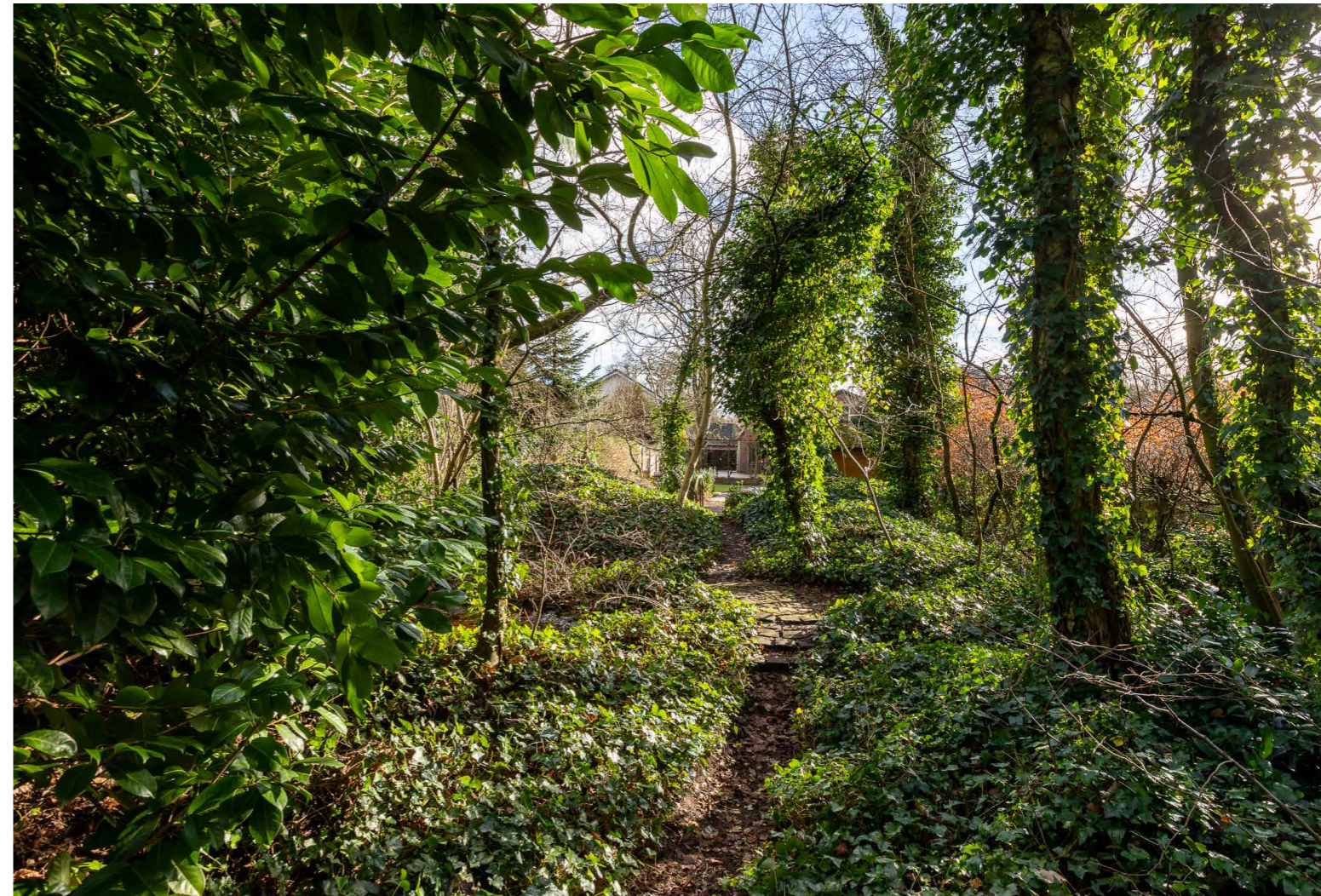




Verzorgde voortuin met twee ruime opritten die ruimte bieden voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Middels een poort kom je in de achtertuin.

De achtertuin is werkelijk een verrassing. Zeer diep en biedt veel privacy. Sfeervol aangelegde achtertuin met diverse plantenborders, gazon, terrassen en volwassen bomen. Het buitenzwembad biedt in de zomer zeer veel plezier; een heerlijke plek om te genieten.





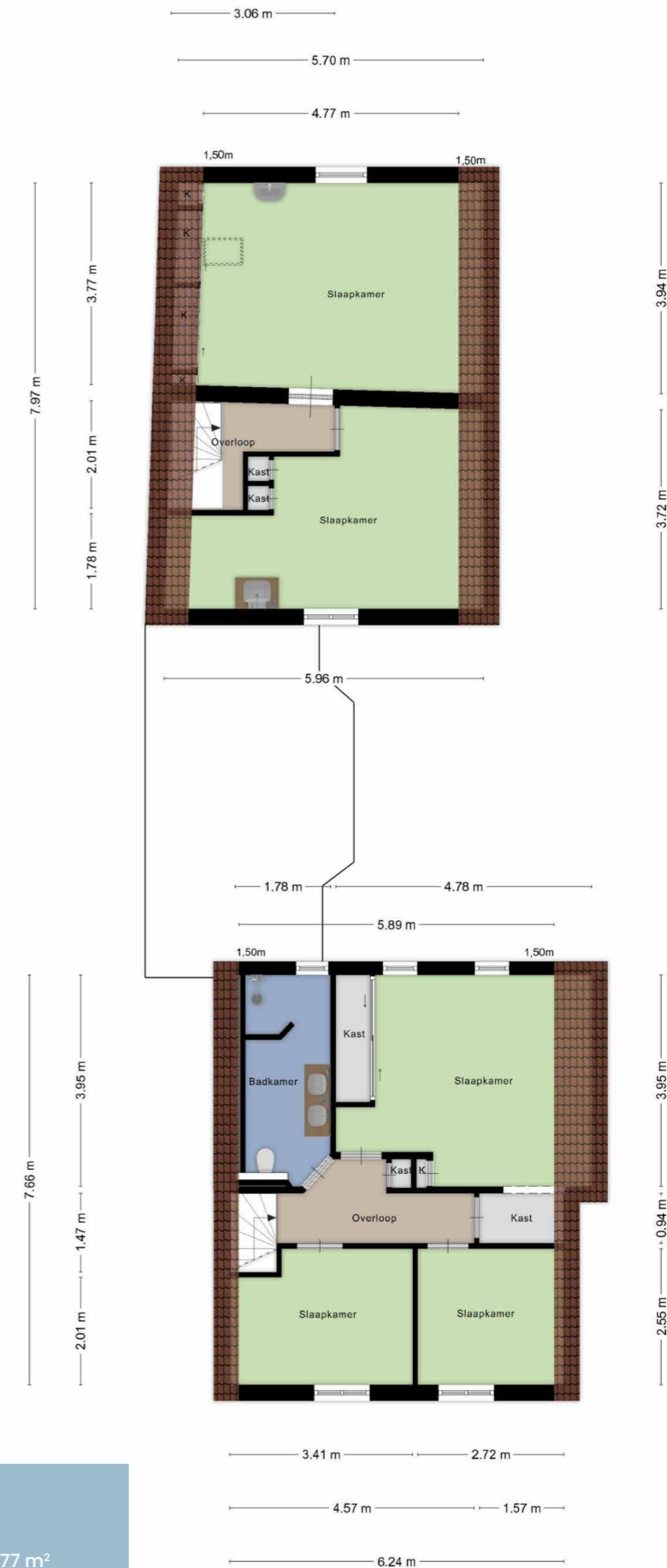






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND

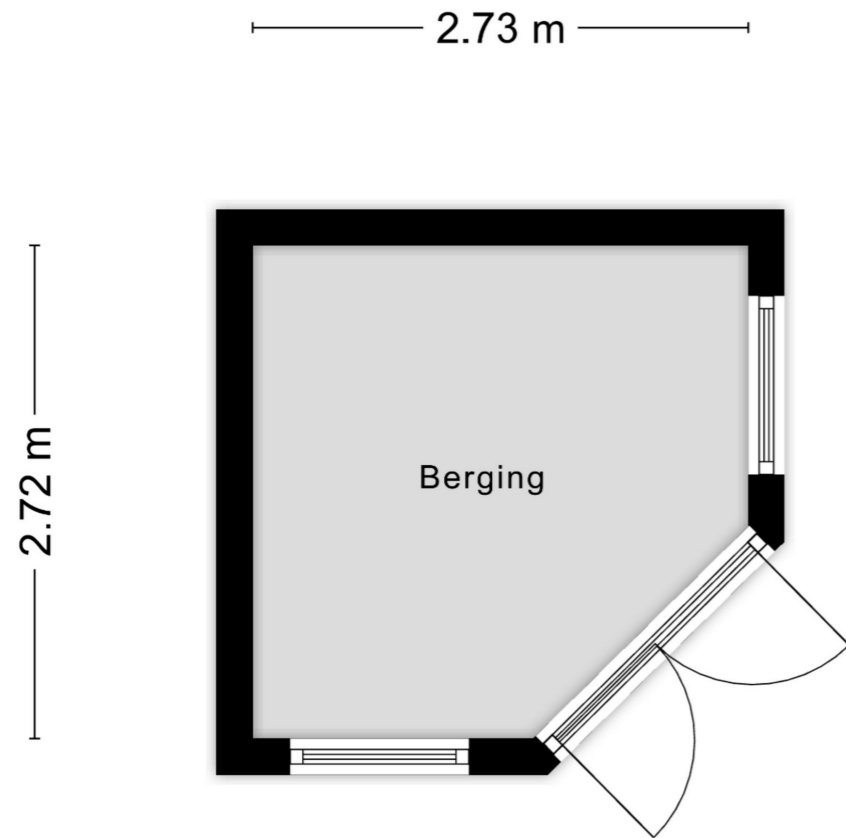


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte:	177 m ²
Overige inpandige ruimte:	22 m ²
Gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²



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



De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Aalst. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Het park Wolders Ven ligt direct aan de overzijde.

De dorpskern van Aalst ligt op fietsafstand 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 diverse basisscholen en kinderopvang op loopafstand (Kinderopvang Avontuur, basisschool De Meent, De

Drijfveer etc.). Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij brasserie Hoom, restaurant Lugar, Stationskoffiehuus en Meester Keeman in Waalre dorp of het sterrenrestaurants Eden en De Treeswijkhoeve.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC 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 en A67.

Vrijstaande woning met dubbele oprit, tuinhuis tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: E
Nummer: 2640
App. index: n.v.t.

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Vrijstaande woning met dubbele oprit, tuinhuis, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE

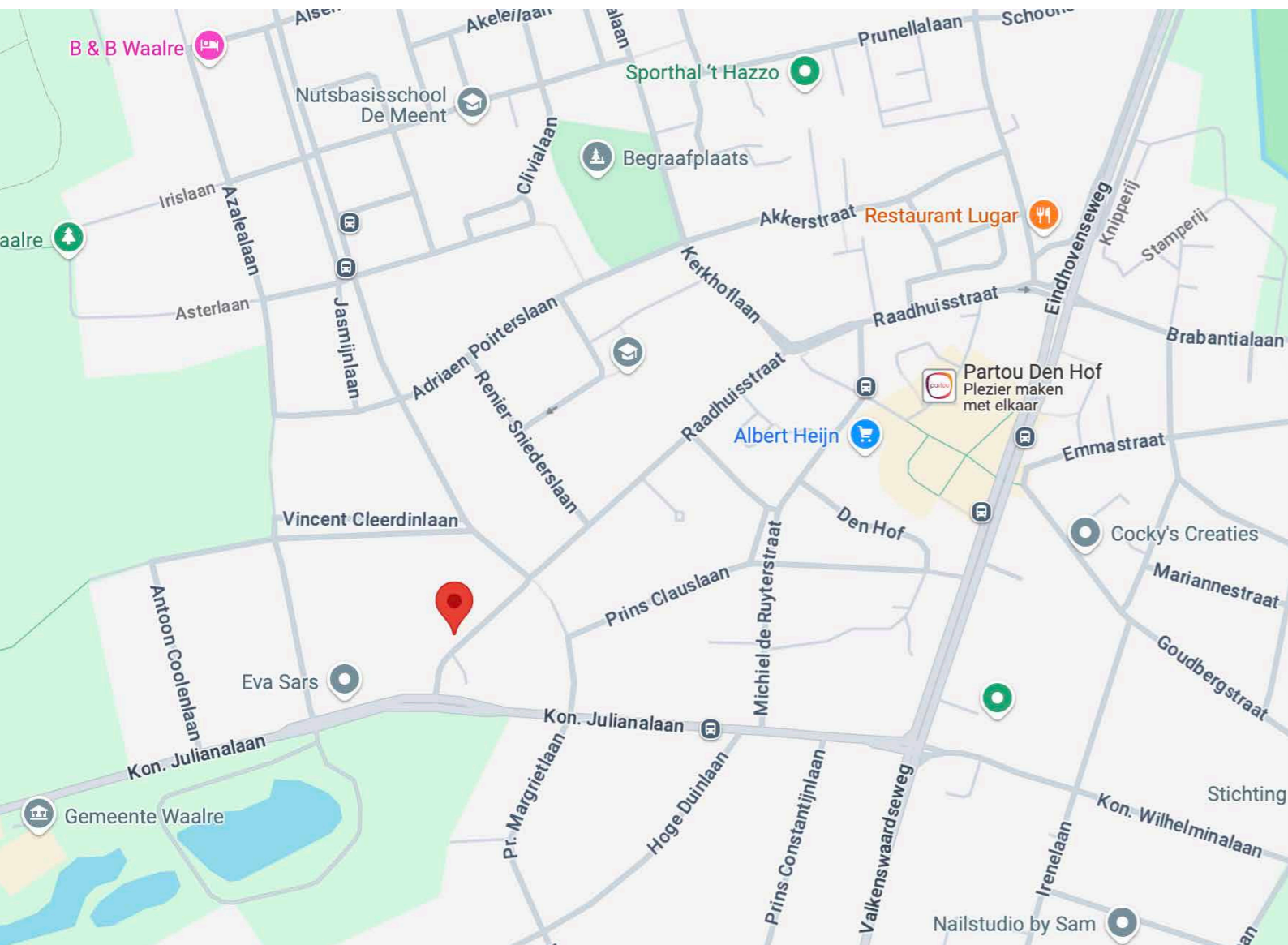
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD

Intern: Goed
Extern: Goed

BUITENRUIMTE

Diverse terrassen aan de achterzijde van de 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. 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 thuis-
komen dan weet je dat
je op het juiste adres
bent. Irene van Aken