

THUISKOMEN



J.H.M. Kerssemakerslaan 5
5583 EH Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Royaal wonen in
het groen.

Ruime 2 onder 1 kap
woning met
garage
en grote tuin



J.H.M. KERSSEMAKERSLAAN 5

In een rustige, groene straat in een geliefde woonwijk staat deze robuuste en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers, een garage met riante vliering en een privacyvolle, diepe achtertuin. Deze woning biedt alles wat je zoekt: veel leefruimte, een fijne lichtinval, en een praktische indeling – ideaal voor gezinnen of mensen die ruimte én comfort waarderen. De woning is met liefde bewoont maar is toe aan modernisering.



KENMERKEN

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	1986
PERCEEL:	313 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	158 m ²
INHOUD:	666 m ³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2020)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2020)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- * Robuuste, goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning
- * Grote, lichte woonkamer met sfeervolle gashaard
- * Halfopen keuken met tuinzicht en directe toegang tot terras
- * Vier volwaardige slaapkamers
- * CV-ketel uit 2020
- * Garage met ruime vliering en eigen oprit
- * Riante, privacyvolle achtertuin
- * Rustige en groene ligging in kindvriendelijke wijk
- * Je dient rekening te houden met moderniseringskosten

BEGANE GROND IN BEELD

Via de overdekte entree kom je in de ruime hal met toegang tot de woonkamer, meterkast, nette toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een echte heerlijke ruimte: groot, licht en speels ingedeeld met een sfeervolle gashaard als centraal punt. Dankzij de vele raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Het eetgedeelte grenst aan de achtertuin en biedt via de grote kunststof schuifpui een prachtig uitzicht en directe toegang tot het terras.

De halfopen keuken is eenvoudig maar ruim opgezet, met een praktische kunststof inrichting voorzien van veel onder- en bovenkastjes, een gaskookplaat, vaatwasser en een gezellig raam boven de spoelbak met zicht op de tuin. Via een extra deur is ook het terras direct bereikbaar.











EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Overloop met zijraam en toegang tot drie werkelijk riante slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De badkamer is netjes en functioneel met twee wastafels, een ligbad, douchecabine en een toilet. Ook hier zorgt een raam voor daglicht en ventilatie.













TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping met een grote voorzolder, een aparte berging, een wasruimte met aansluiting voor wasmachine, en de opstelling van de CV-ketel (2020). Onder de schuine dakvlakken is veel extra bergruimte beschikbaar. De vierde slaapkamer is ruim en voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte.







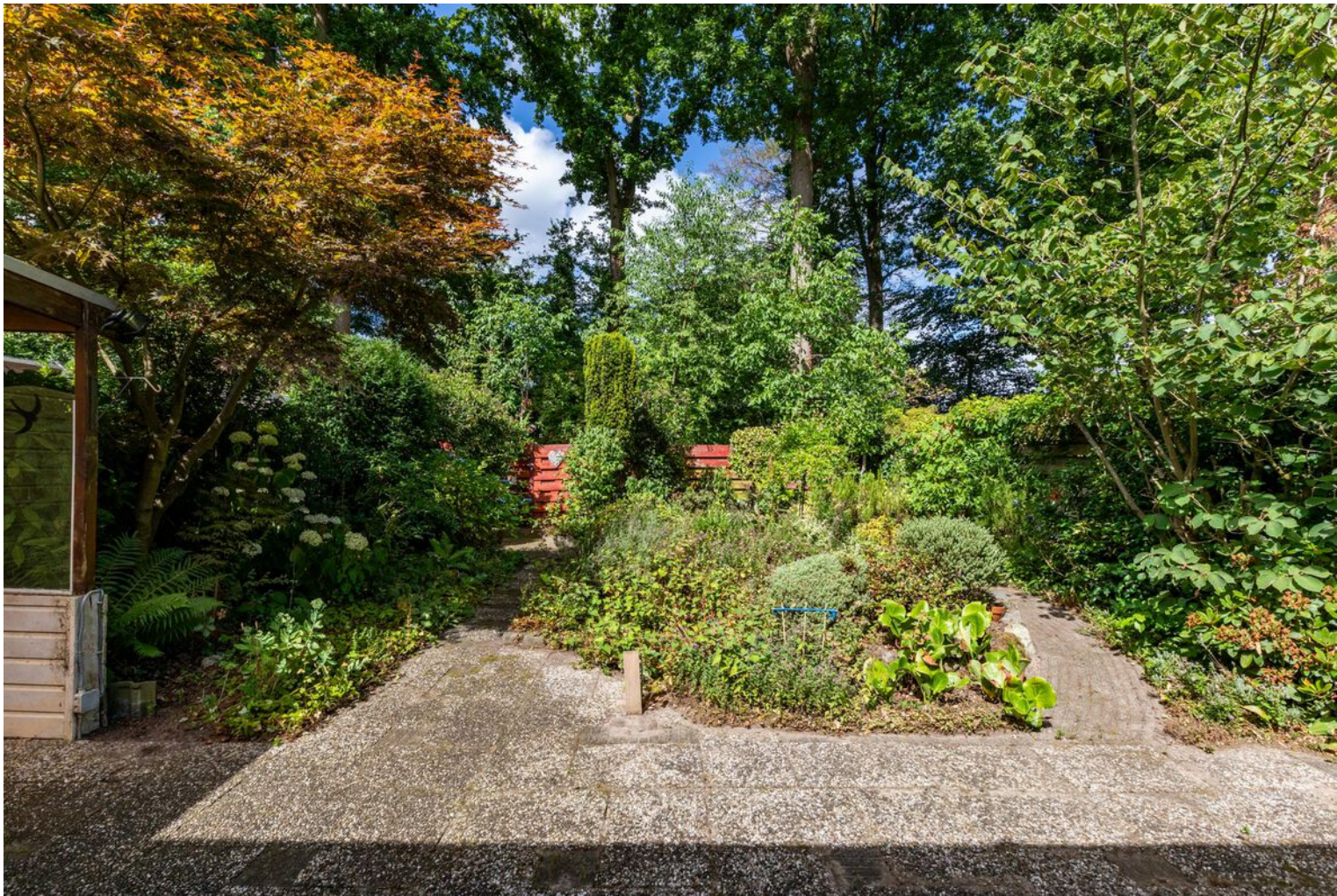
TUIN IN BEELD

De woning beschikt over een brede, diepe achtertuin op het westen, waardoor je tot laat in de avond van de zon kunt genieten. De tuin biedt volop privacy, is fraai aangelegd en beschikt over een groot terras direct grenzend aan de woning – een ideale plek om te loungen, eten of ontspannen met familie en vrienden. Dankzij de breedte van het perceel is er veel ruimte om te tuinieren, te spelen of simpelweg tot rust te komen.

Via de tuin is er directe toegang tot de aangebouwde garage, die is voorzien van een riante vloering. De garagedeur aan de voorzijde is voorzien van een loopdeur. Garage biedt volop opbergmogelijkheden of ruimte voor hobby's, klusprojecten of zelfs een werkplek aan huis. Aan de voorzijde beschikt de garage over een eigen oprit, geschikt voor meerdere auto's.















Garage met vliering

Via de tuin is er directe toegang tot de aangebouwde garage, die is voorzien van een riante vloering. De garagedeur aan de voorzijde is voorzien van een loopdeur. Garage biedt volop opbergmogelijkheden of ruimte voor hobby's, klusprojecten of zelfs een werkplek aan huis. Aan de voorzijde beschikt de garage over een eigen oprit, geschikt voor meerdere auto's

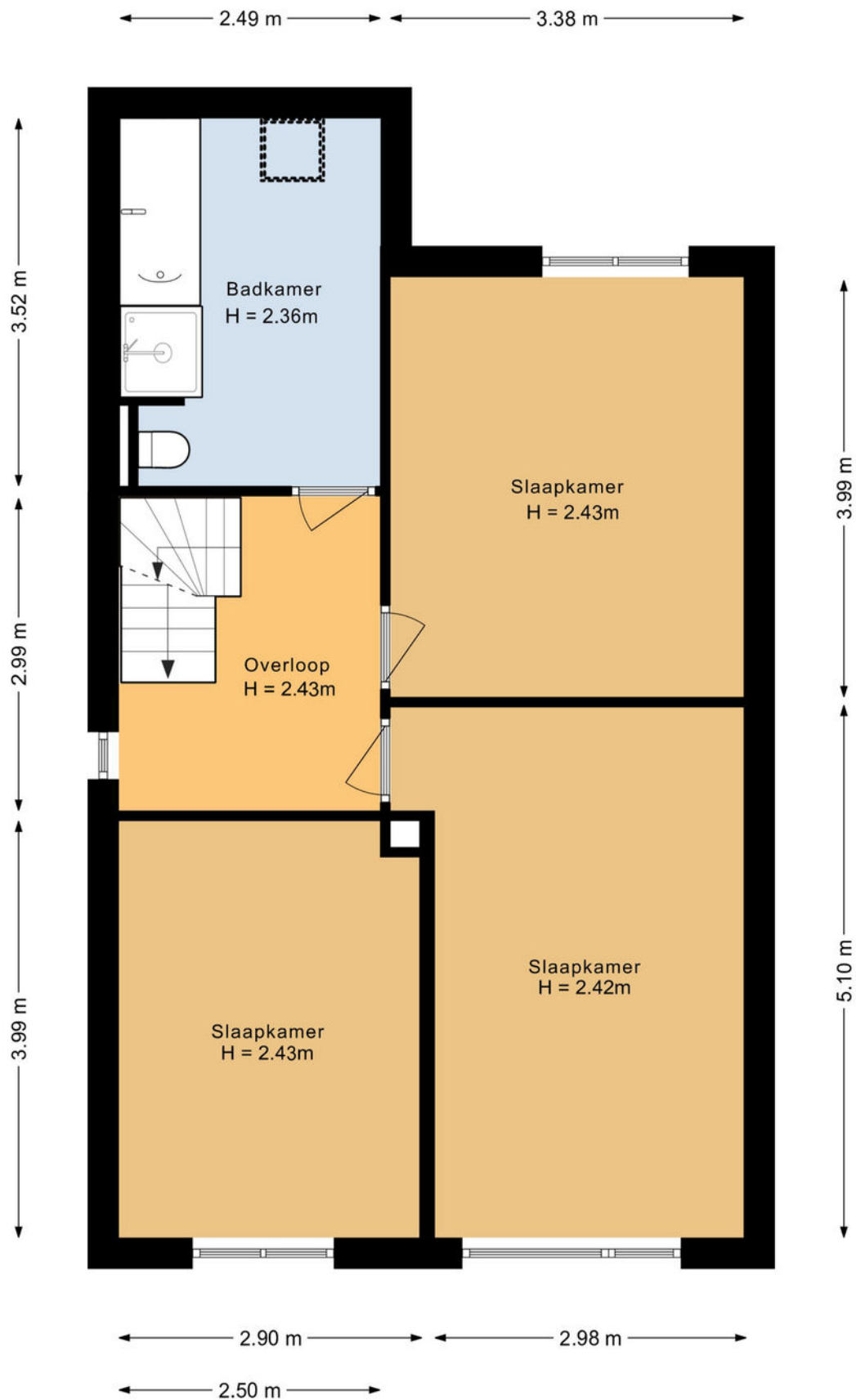




PLATTEGROND

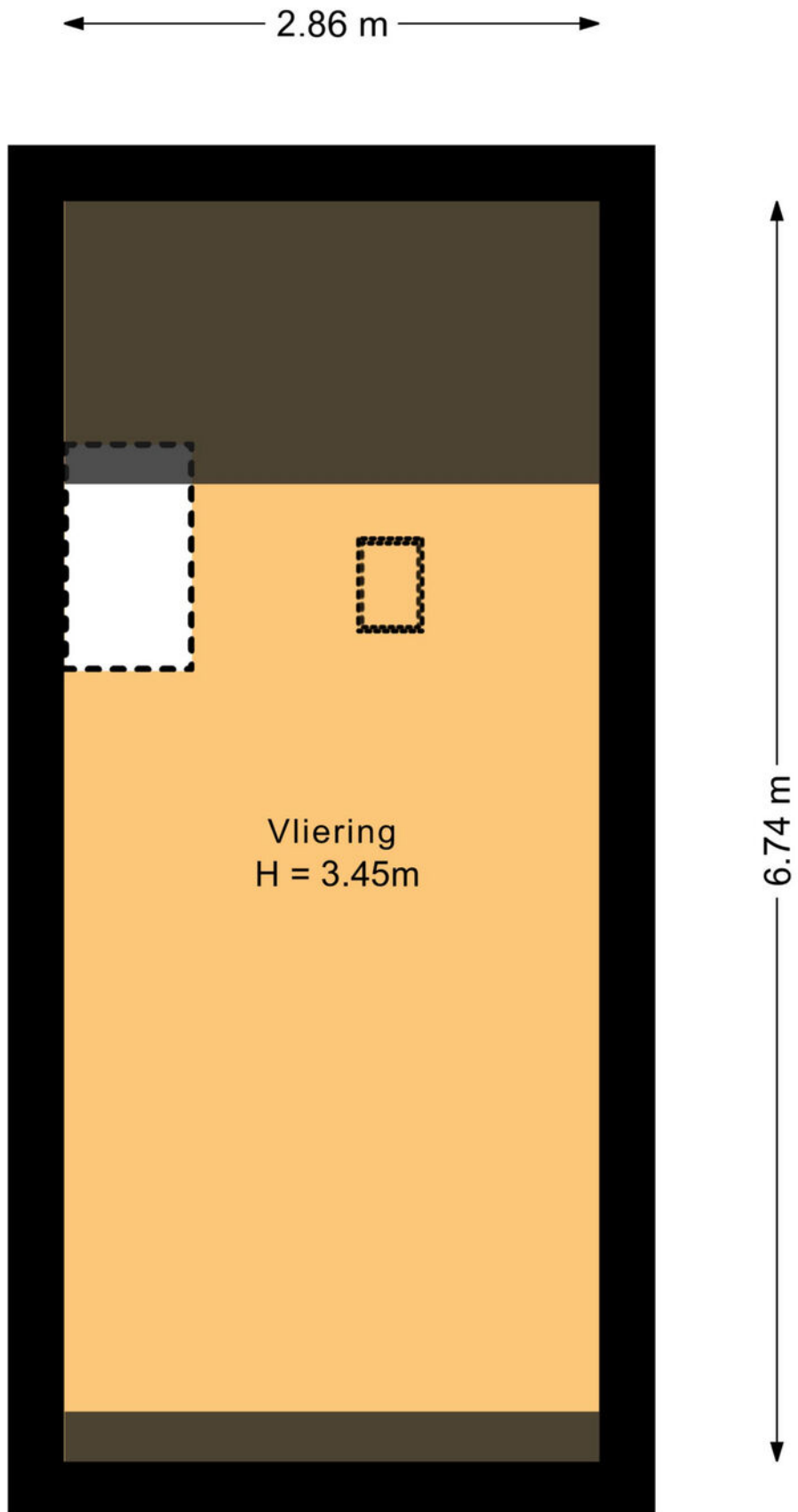


PLATTEGROND



PLATTEGROND





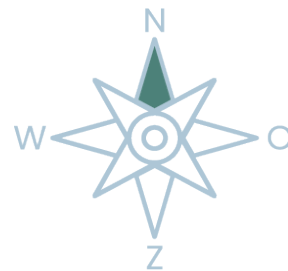


Gemeente: Aalst Noord Brabant

Sectie: A

Nummer: 3029

App. index: -



Kadastrale kaart

Uw referentie: JHM Kerssemakersln 5



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant Sectie A Perceel 3029	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		



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.

NOTITIES



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuis komen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken