

THUISKOMEN



Raadhuisstraat 44
5582 JE Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ

Sfeervolle jaren 30
woning gelegen
midden in de



RAADHUISSTRAAT 44

Laat je verrassen door deze luxe afgewerkte jaren 30 twee-onder-een-kapwoning gelegen midden in de dorpskern van Aalst, met zicht op de molen. Authentieke details zijn behouden gebleven en de woning heeft een verrassend diepe achtertuin waarbij de privacy optimaal wordt gewaarborgd. In 2022 is deze woning met veel liefde en oog voor detail gemoderniseerd en verduurzaamd (energielabel B) waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen. Dit is geen huis, maar echt een Thuis met karakter.

De woning is uitgebouwd aan de achterzijde waardoor een prachtige leefkeuken is ontstaan die vloeiend overloopt in het terras. Met vijf slaapkamers, moderne badkamer, atelier en groene tuin is dit het perfecte thuis voor een



Bijschrift
bij
foto

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	1935
PERCEEL:	302 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	133 m ²
INHOUD:	491 m ³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2022)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2022)
ENERGIELABEL:	Energie label B
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Karakteristieke jaren '30 2-onder-1-kapwoning, volledig gemoderniseerd met behoud van originele details.
- Recente verbouwingen (2022-2024): uitbouw, luxe keuken en badkamer, buiten schilderwerk, diverse dakonderdelen vernieuwd alsook van de dakkapel.
- Duurzaam en energiezuinig: energielabel B, goede isolatie (dak, spouw, vloer, HR+++ Airconditioning). Nieuwe C.V.-ketel (2022) via Warmgarant, 10 zonnepanelen (2022, opbrengst = verbruik).
- Vijf ruime slaapkamers, leefkeuken en toilet met vloerverwarming en multifunctionele tuinruimte (atelier/berging).
- 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.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de fraai aangelegde voortuin komen we in de mooie ruime hal met originele terrazzo vloer. De hal geeft toegang tot de woonkamer, moderne toiletruimte, kelder met moderne en uitgebreide meterkast + omvormer en vloerverwarmingsunit.

Wauw, is het eerste wat je ervaart bij binnenkomst van de woonkamer. De ruimte omarmt je met een oprecht gevoel van thuiskomen!

De woonkamer is ruim van opzet en is sfeervol afgewerkt: een prachtig parket gelegd in Hongaarse punt (eiken), nieuw hardhouten kozijn aan de voorzijde met HR+++ geluidswerend glas voor extra comfort en een houtkachel die het geheel compleet maakt.

Als authentiek detail is een deel van de originele achterpui bewaard met glas in lood ramen zodat er een creatieve afscheiding ontstaat met de leefkeuken.

De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd. Hierdoor is een luxe woonkeuken ontstaan. De keuken is op maat gemaakt door keukenleverancier/interieurbouwer Paul Dekkers en afgewerkt met luxe materialen. Menig kookliefhebber kan zijn hart hier ophalen. De keuken is voorzien van een Dekton werkblad en diverse Miele inbouwapparatuur zoals stoomoven, combi oven/magnetron, warmhoudlade, koelkast, vriezer, inductiekookplaat met downdraft afzuiging (Bora), quooker en een wijnklimaatkast (Boretti).

Aan de zijkant is een speels raam gesitueerd en aan de achterzijde de eyecatcher met weids zicht op de achtertuin: grote hardhouten pui (HR++) over de volledige breedte met openslaande deuren. Het geheel is goed doordacht (onder architectuur ontworpen) en loopt naadloos in elkaar over. De uitbouw is voorzien van eveneens parketvloer gelegd in Hongaarse punt met vloerverwarming.













EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Via de vernieuwde trapopgang, waar de authentieke lambrisering behouden is gebleven, bereiken we de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met breed raam en zicht op de achtertuin. Deze kamer is voorzien van een praktische inbouwkast en airconditioning. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, beide met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.

De badkamer is een echte blikvanger. In 2022 volledig vernieuwd en hoogwaardig afgewerkt in een moderne, luxe stijl. Hier vind je een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met stort- en handdouche (Hotbath), een op maat gemaakt wastafelmeubel van composiet (Paul Dekkers), een toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming. Deze ruimte geeft je elke dag een wellnessgevoel!







TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Een volwaardige verdieping met twee slaapkamers en een voorzolder.

Op de voorzolder bevinden zich de wasmachine en droger aansluitingen en is de CV ketel (2022) opgesteld. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel met kunststof kozijnen. Aan de achterzijde heeft de slaapkamer een Velux dakraam.

De bergzolder is toegankelijk via een vlizotrap en biedt ruimte voor het bergen van diverse spullen.





TUIN IN BEELD

De woning heeft een verzorgd aangelegde voortuin, waar volwassen leibomen zorgen voor optimale privacy. Via het bestraatte pad bereik je de achtertuin, die verrassend diep is en direct een sprookjesachtige indruk maakt.

Achter in de tuin staat een multifunctionele ruimte met elektra en water, momenteel ingericht als atelier en opslag, een inspirerende plek met veel mogelijkheden.

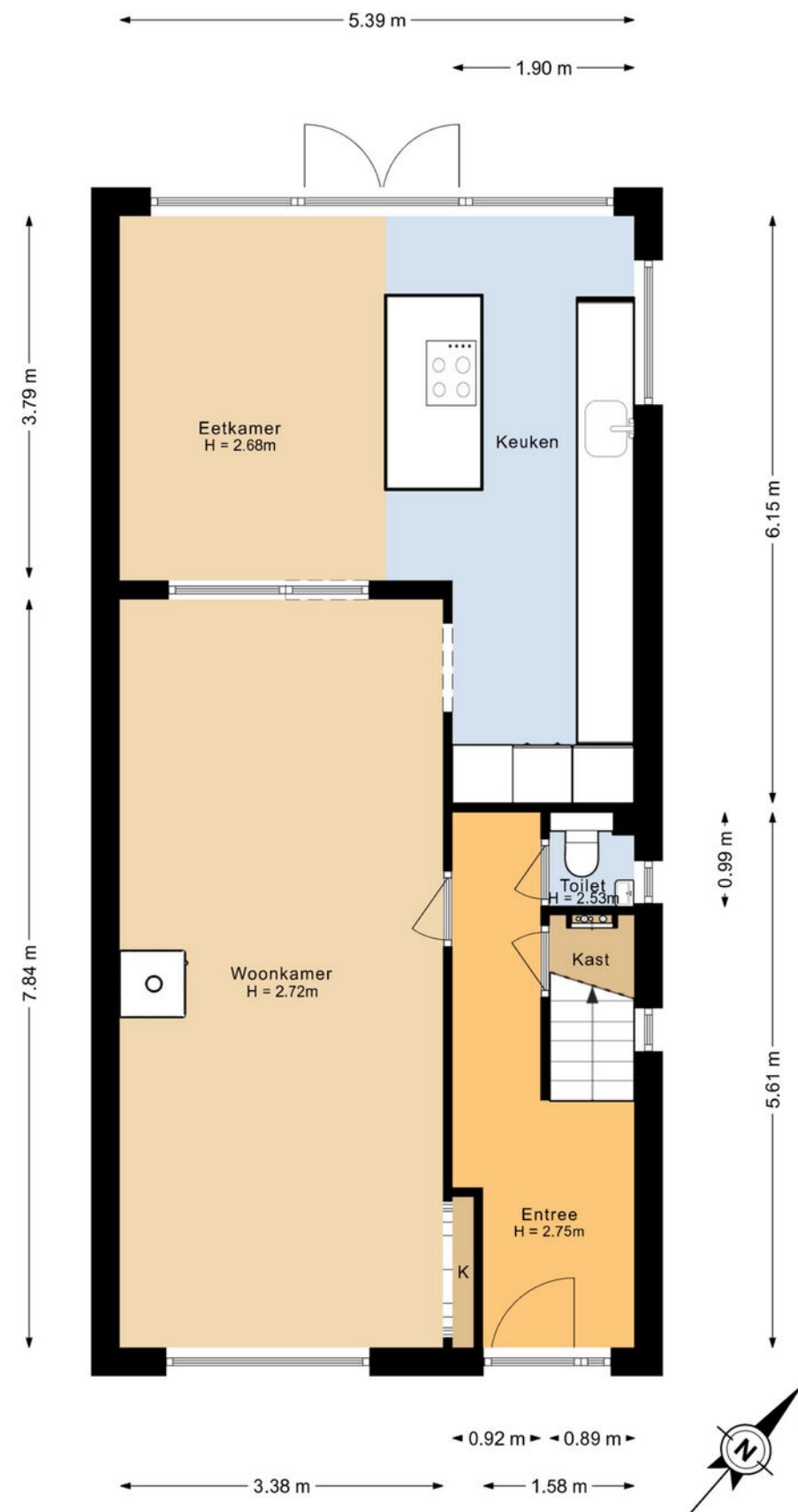
Hier loop je over organisch gevormde paden, langs volwassen beplanting en diverse (fruit)bomen, met kleine terrasjes die uitnodigen om op elk moment van de dag van de tuin te genieten. Het vele groen sluit niet alleen perfect aan bij de stijl van de woning, maar biedt ook verkoeling in de warme zomermaanden.





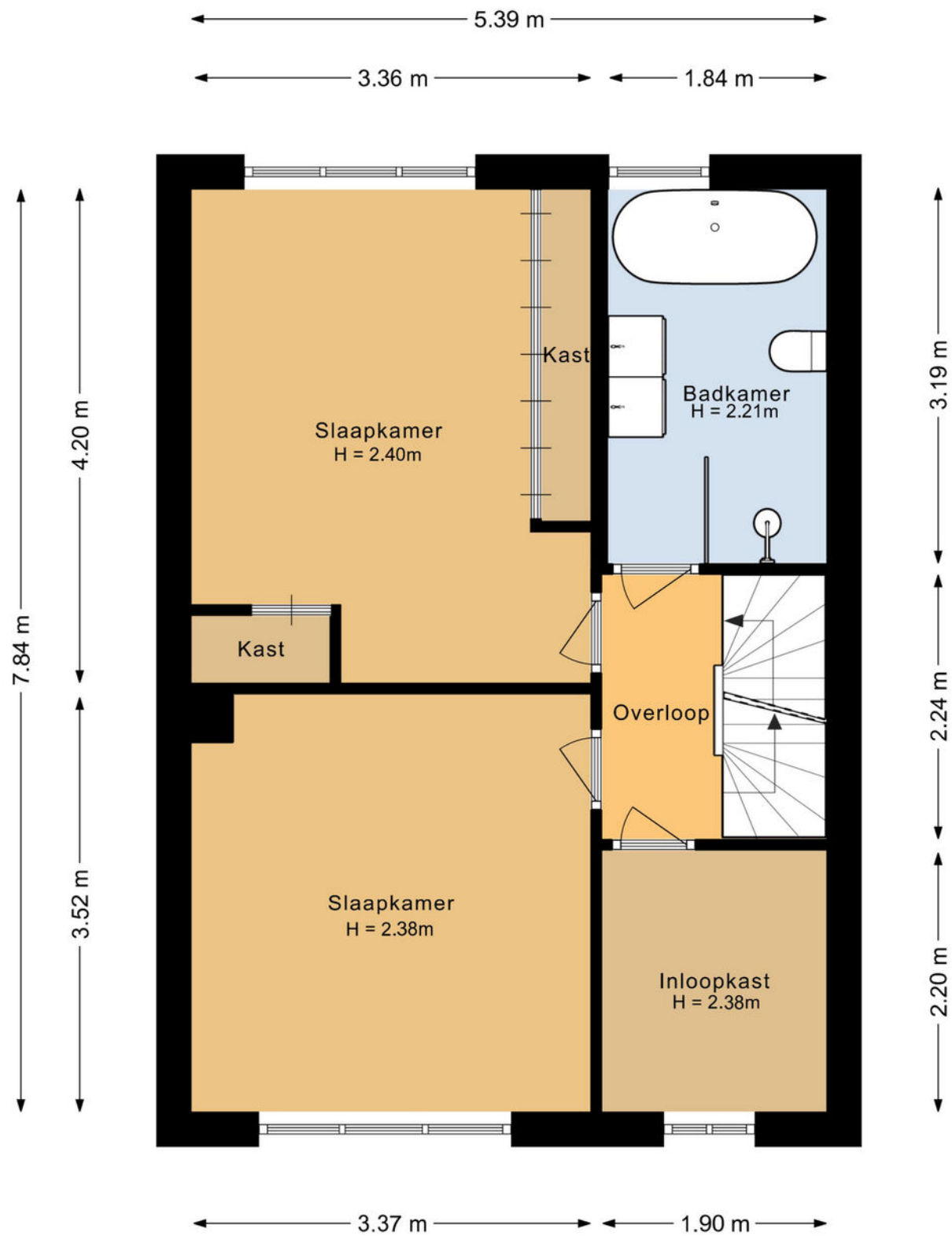


PLATTEGROND



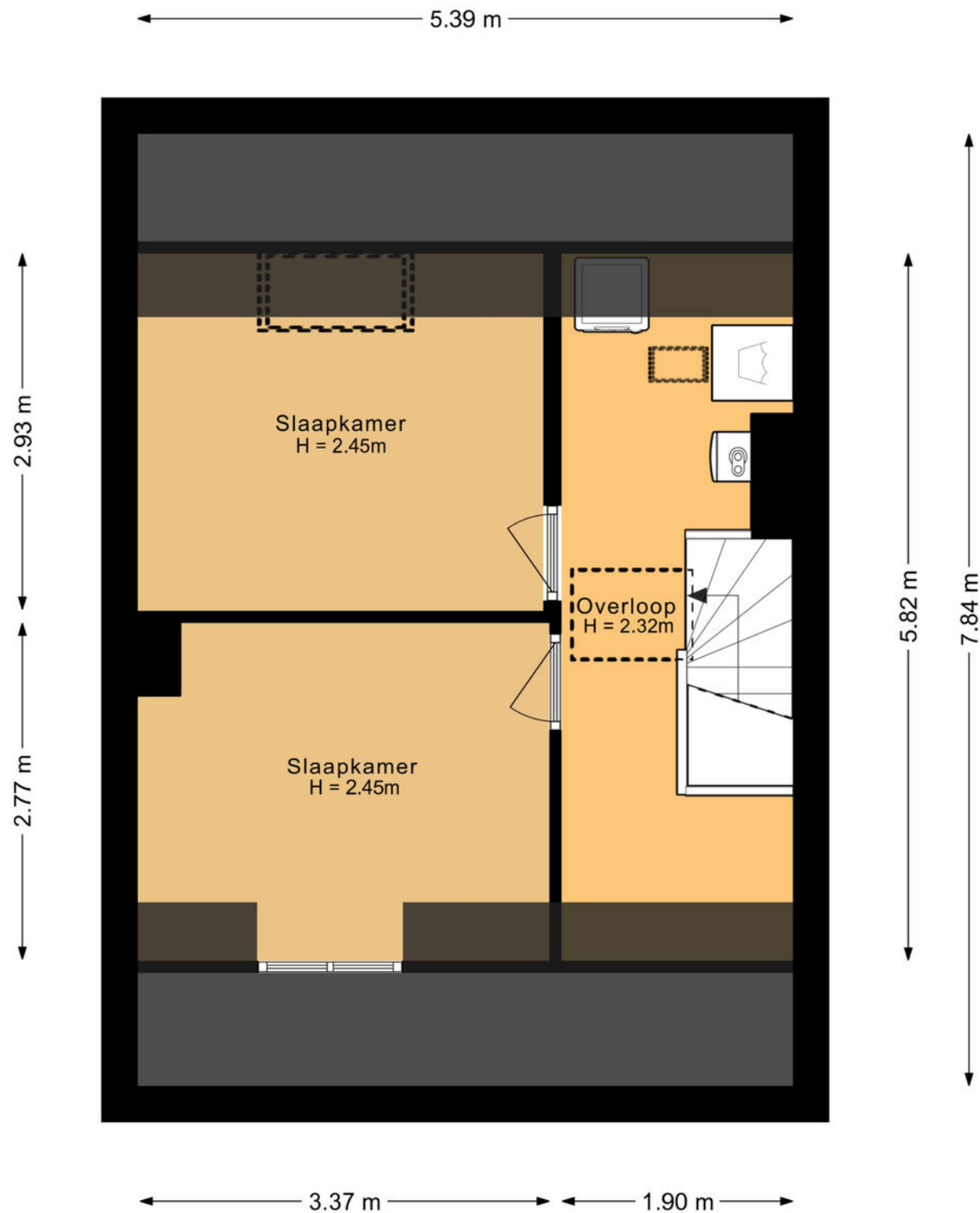
Begane grond 2D

PLATTEGROND



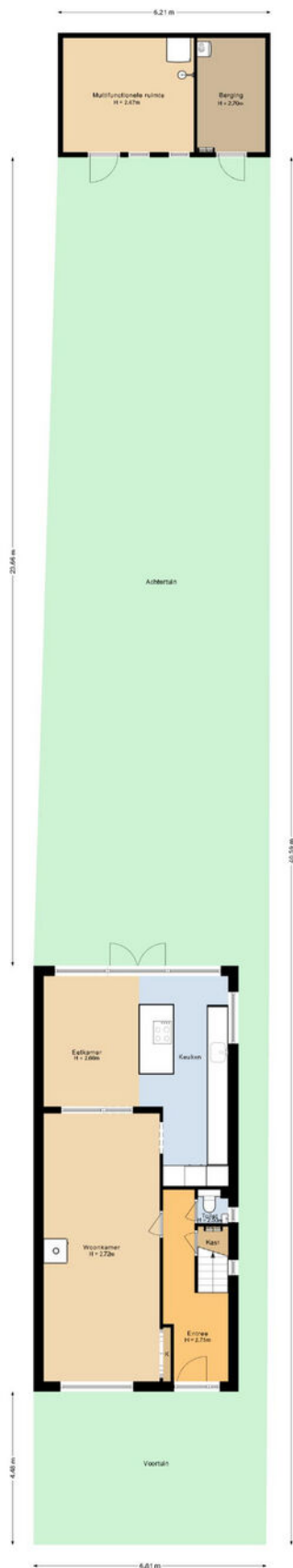
1e verdieping 2D

PLATTEGROND



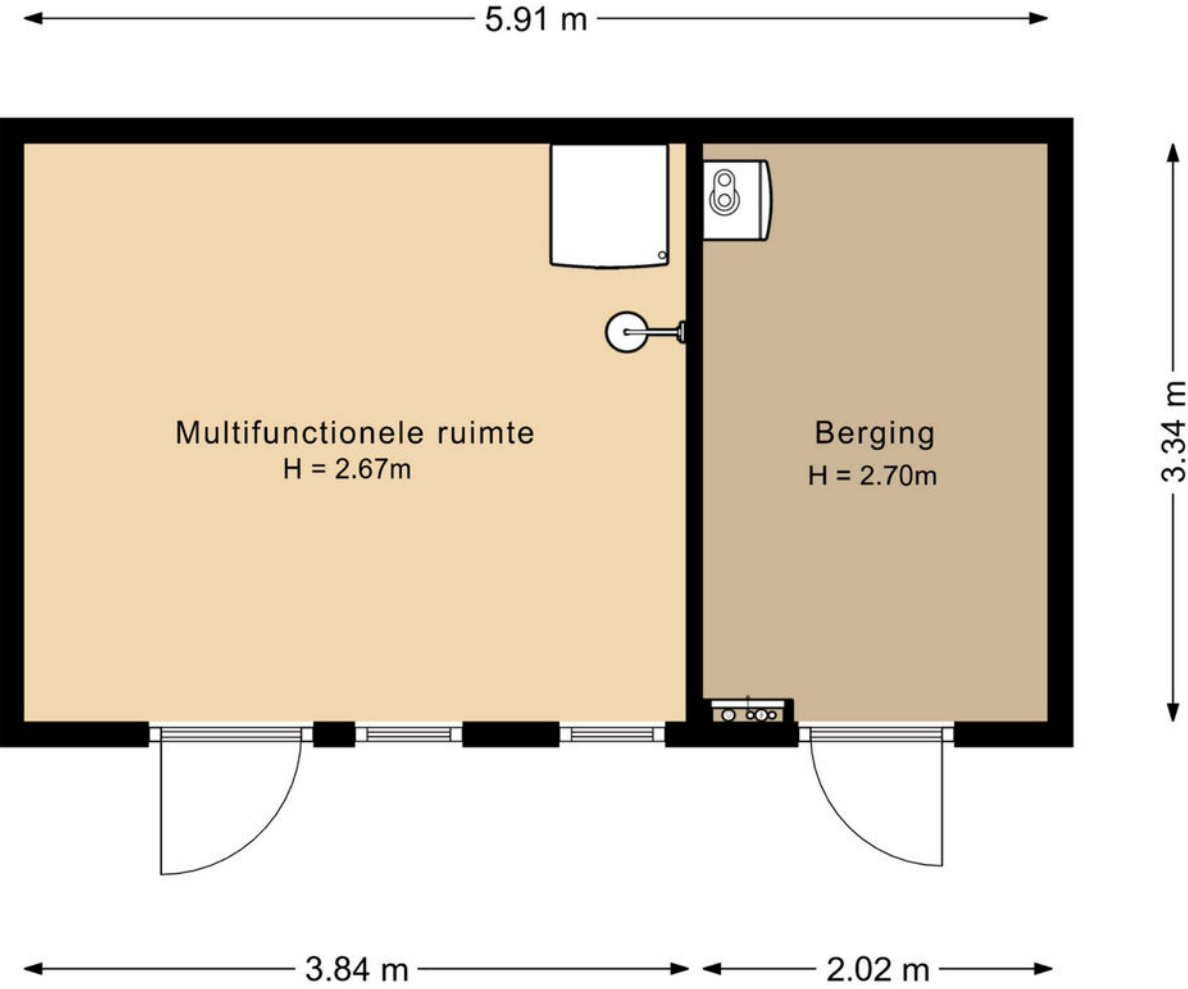
2e verdieping 2D

PLATTEGROND



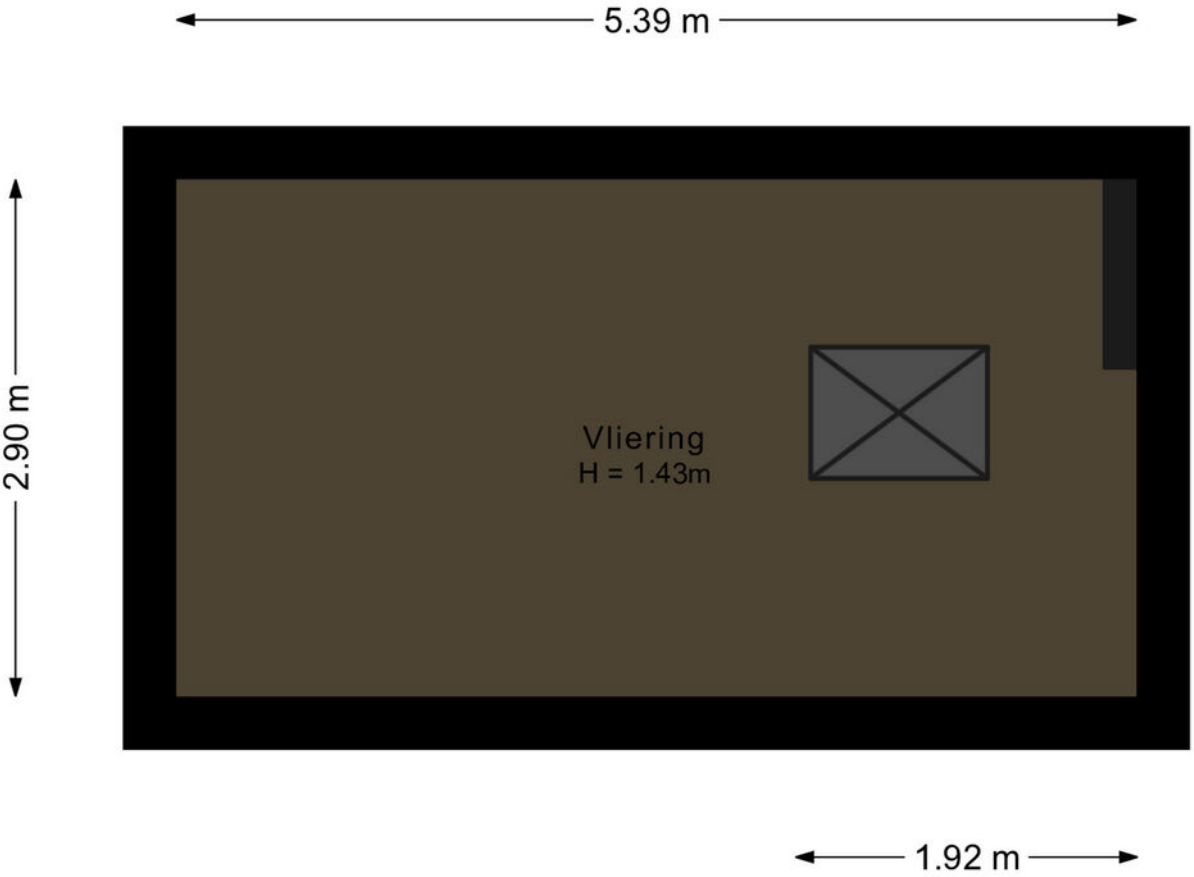
Begane grond + tuin 2D

PLATTEGROND



Multifunctionele ruimte + berging 2D

PLATTEGROND



Vliering 2D

WONEN IN WAALRE

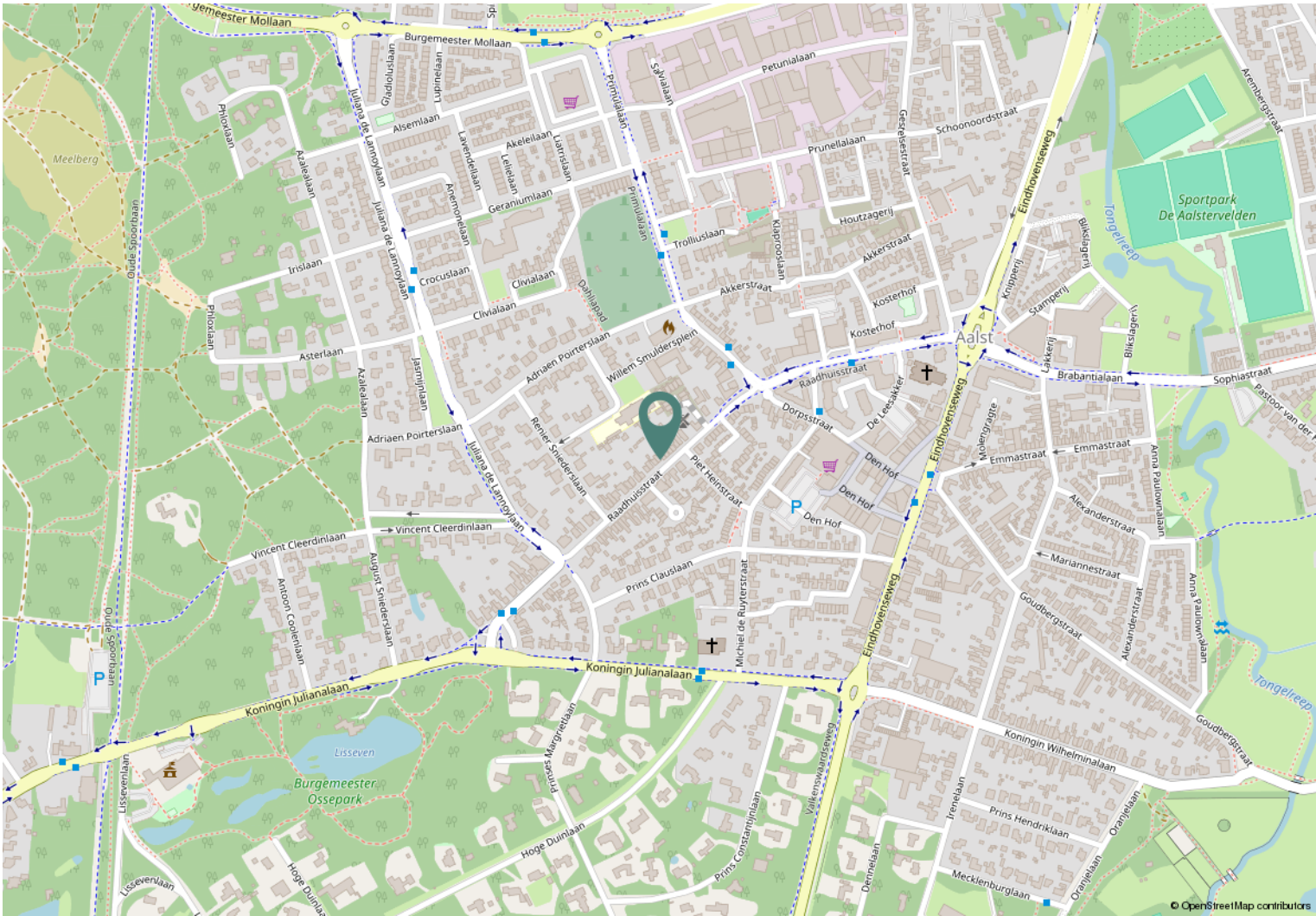
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Aalst. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Het park Wolders Ven ligt op loopafstand.

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, Stationskoffiehuis en Meester Keeman in Waalre dorp of het sterrenrestaurants Eden en De Treeswijkhoeve.

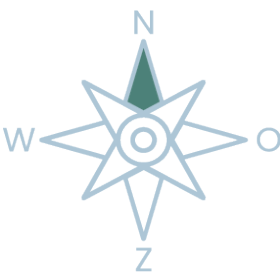
De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 a 10 minuten bereikt u deze bedrijven. Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.



KADASTRAAL

Gemeente: Aalst (N.B.)
Sectie: E
Nummer: 484

App. index: -





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

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 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