

THUISKOMEN



Eindhoveneweg 21
5582 HN Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Karakteristieke
jaren 30 woning in
Aalst



EINDHOVENSEWEG 21

Achter de karakteristieke gevel van deze jaren '30 twee-onder-een-kapwoning gaat een verrassend ruime en smaakvol gemoderniseerde gezinswoning schuil. Gelegen midden in de dorpskern van Aalst, met fraaie authentieke details die stijlvol zijn gecombineerd met het comfort van nu. In 2021 is de woning met zorg én oog voor detail gerenoveerd. Hoewel de voordeur aan de Eindhovenseweg ligt, speelt het leven zich af aan de rustige, kindvriendelijke Jan van Speykstraat aan de achterzijde. Hier vind je een gezellige woonhof waar kinderen veilig kunnen spelen, en waar je dankzij je eigen parkeerplaats nooit hoeft te zoeken naar een plekje. Een ideale plek voor gezinnen die houden van karakter, gemak en een warme dorpsfeer.

KENMERKEN

Gemoderniseerde
gezinswoning

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR:	1935
PERCEEL:	292 m²
WOONOPPERVLAKTE:	136 m²
INHOUD:	588 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
WARM WATER:	C.v.-ketel (2021)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Er wordt geleefd aan de achterzijde, de voordeur wordt niet tot nauwelijks gebruikt;
- De woning is volledig gemoderniseerd / gerenoveerd in 2021. Aan de achterzijde uitgebouwd en dakkapel geplaatst op de 2e verdieping;
- Keuken en badkamer volledig vernieuwd in 2021 / 2022. Tweede badkamer gerealiseerd op de 2e verdieping in 2022;
- In 2021 is het hoofddak en de platte daken geïsoleerd. Op het platte dak is een sedum dak gerealiseerd;
- In 2021 nieuwe begane grond vloer gestort met isolatie en vloerverwarming (m.u.v. hal, toilet en bijkeuken);
- Schilderwerk buitenkozijnen in 2025. Kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Privé parkeerplaats aan de achterzijde van de woning.

BEGANE GROND IN BEELD

Al bij binnenkomst word je welkom geheten door authentieke details die direct de sfeer bepalen: een prachtige ronde boogdeur met vernieuwd én geïsoleerd glas-in-lood zet de toon. De entree leidt naar een vestibule met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de meterkast. Via een klassieke klapdeur stap je de centrale hal binnen, die toegang biedt tot het toilet, de kelder en het woongedeelte.

Het woongedeelte verrast door het overvloedige daglicht en de hoge plafonds. Aan de voorzijde bevindt zich een zithoek met een sfeervolle houtkachel – dé plek om te ontspannen. De warme houten vloer met vloerverwarming loopt naadloos door naar de achterzijde, waar de woonkeuken zich bevindt.

Deze stijlvolle woonkeuken is een absolute blikvanger en vormt het hart van de woning. Het robuuste kookeiland met zijn unieke granieten blad is niet alleen functioneel, maar ook een kunstwerk op zich. De combinatie van hoogglans, gebrande stalen fronten en natuurlijke materialen geeft de keuken een stoere én warme uitstraling. De op maat gemaakte keuken (2021) is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, koel-/vriescombinatie en twee praktische koellades.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met een tweede keukenblok, aansluitingen voor wasapparatuur, een garderobe én directe toegang tot de achtertuin.









EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een houten vloer. Twee van de kamers zijn ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en beschikken beide over een praktische inbouwkast. De derde kamer is perfect als werkkamer, hobbyruimte of kinderkamer.

De moderne badkamer (gerenoveerd in 2021) ademt de sfeer van de jaren '30, dankzij de stijlvolle betegeling en klassieke details. Tegelijkertijd is het comfort helemaal van nu: een ruim wastafelmeubel, een ligbad en een toilet maken deze badkamer compleet. Vanuit de badkamer is er bovendien toegang tot een dakterras aan de achterzijde uitkijkend over de tuin en de sedum platte daken.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.







TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De tweede verdieping voelt als een moderne privé-suite. De open vierde slaapkamer is ruim en sfeervol, met een dakkapel (2021) en drie dakramen die zorgen voor veel lichtinval. Onder de schuinte van het dak is volop bergruimte aanwezig door de kasten die hier zijn gecreëerd.

Een extra pluspunt is de open tweede badkamer, (2022) stijlvol vormgegeven met een knipoog naar de jaren '30 dankzij de terrazzo betegeling. De ruimte is voorzien van een wastafel, inloopdouche en toilet.

De aanwezige airco zorgt voor verkoeling in de zomer én verwarming in de winter.





TUIN IN BEELD

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een verrassend diepe en fraai aangelegde tuin, waar het leven zich echt afspeelt. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Meerdere terrassen omringd door volwassen beplanting, kleurrijke borders en diverse bomen.

Voor de liefhebber is er een tuinkas én een moestuin aanwezig. Achterin de tuin, gekoppeld aan de woning, staat een oude garage, die zich uitstekend leent voor verschillende doeleinden: een overdekt buitenterras, een speelruimte voor de kinderen, een hobbyruimte of zelfs uitbreiding van de woning. De mogelijkheden zijn eindeloos.

Via een poort aan de voorzijde is er directe toegang tot een praktische, afgesloten berging naast het huis – keurig geordend en ideaal voor opslag en tuingereedschap. Aan de achterzijde kom je uit bij je eigen privé parkeerplaats en het kindvriendelijke woonhof. Fijn contact met de buurt – een perfecte plek voor gezinnen die graag buiten leven.







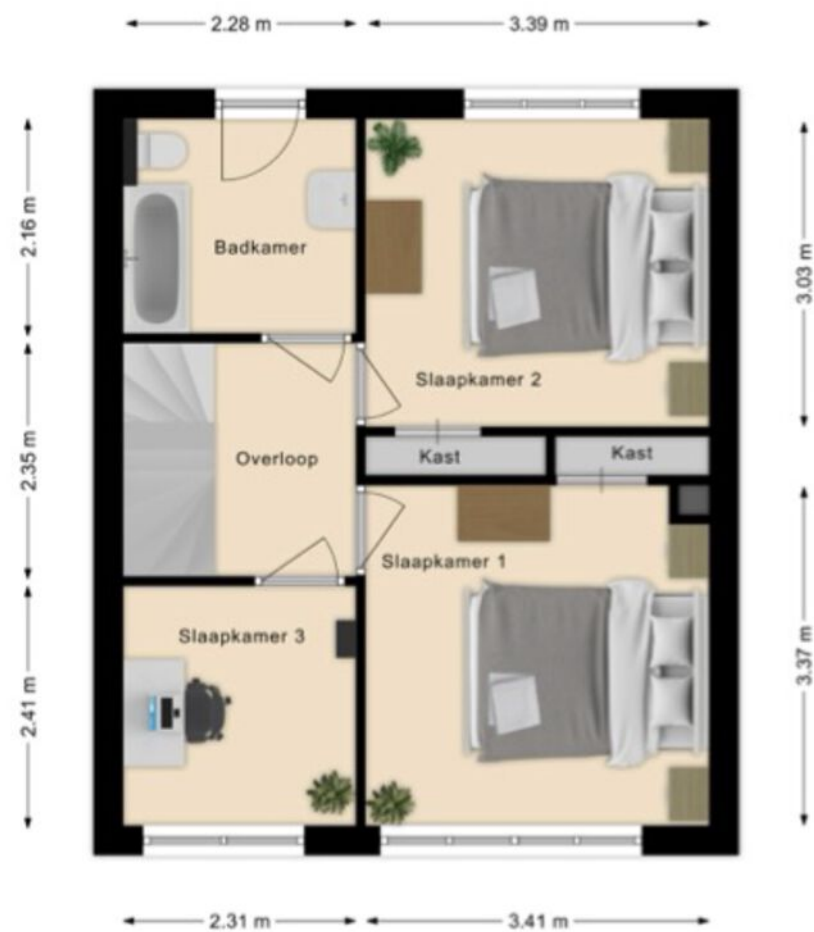






Begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

PLATTEGROND



2e verdieping



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 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