

THUISKOMEN



Min. Aalbersestraat 12
5554 RH Valkenswaard


IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Vrijstaande woning
met vrij uitzicht



MIN. AALBERSESTRAAT 12

Heerlijk vrij wonen met ruimte, licht
en uitzicht!

Wat een fijne plek om thuis te
komen! Deze verrassend ruime
vrijstaande woning heeft comfort,
veel licht en een fantastisch vrij
uitzicht aan de voorzijde met volop
leefruimte, een royale tuin én een
grote garage met multifunctionele
gebruiksmogelijkheden.

KENMERKEN

Woning met 4 slaapkamers en privacy tuin

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1990
PERCEEL:	450 m²
WOONOPPERVLAKTE:	157 m²
INHOUD:	680 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2016), vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER:	C.v.-ketel (2016)
ENERGIELABEL:	Energie label C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Sfeervolle vrijstaande woning met 4 slaapkamers
- Fantastisch vrij uitzicht aan voorzijde
- Privacy biedende heerlijke achtertuin
- Grote garage met oprit. De garage biedt veel diverse gebruiksmogelijkheden
- Praktische en comfortabele woning
- Alle kamers zijn ruimtelijk
- Niet zelfbewoningsclausule is bij deze woning van toepassing (verkopers hebben de woning niet zelf bewoond en zijn derhalve niet bekend met alle informatie die een bewoner zelf wel zou weten).

BEGANE GROND IN BEELD

We komen aan via de verzorgde voortuin met oprit en lopen naar de overdekte entree. Binnenkomend in de ruime, lichte hal vinden we de meterkast, een nette toiletruimte met raampje, garderoberuimte, de trap naar boven en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer voelt direct heerlijk ruim aan. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een fantastisch vrij uitzicht, terwijl het zijraam en de brede ramen aan de achterzijde – met dubbele schuifpui naar de tuin – zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De travertin vloer met vloerverwarming maakt het geheel heerlijk comfortabel.

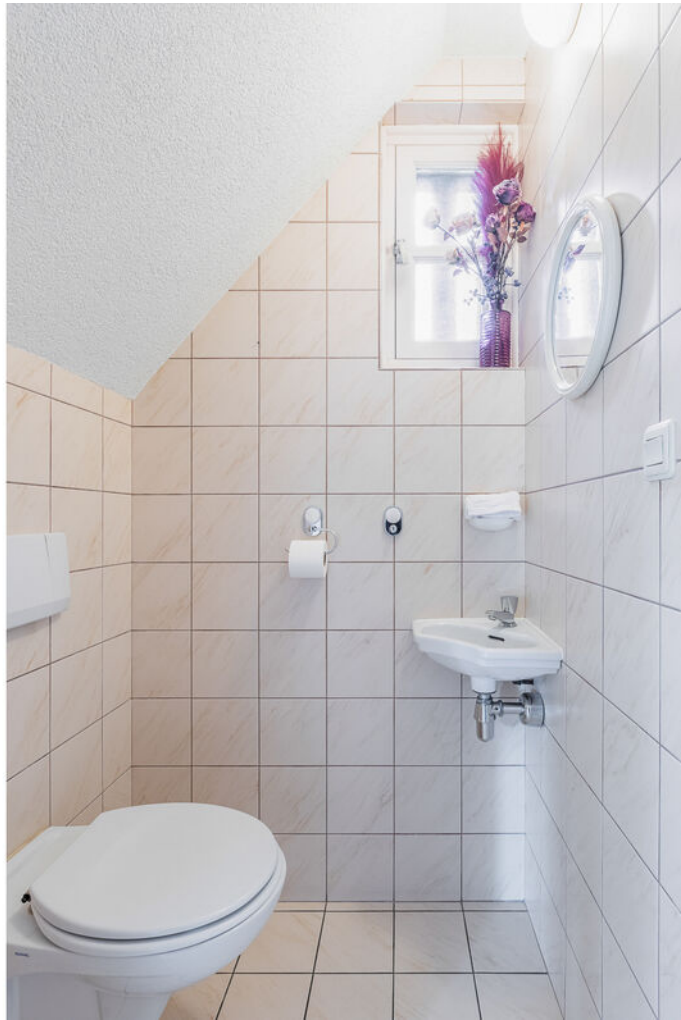
Aansluitend bevindt zich de ruime keuken, uitgevoerd in een neutrale roomwitte hoekopstelling. De keuken heeft de volgende apparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en anderhalve spoelbak. Het zijraam biedt uitzicht op de oprit, en via de schuifdeur aan de achterzijde loop je zo het terras en de tuin in.

In de keuken is volop ruimte voor een eettafel en een praktische inbouw-bergkast biedt extra opbergruimte.

Bijkeuken en garage
Via de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken met achterdeur naar het terras en de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de bijkeuken bereik je ook de grote garage – hierover later meer.







EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Via de hardhouten trap komen we op de eerste verdieping. De grote, lichte overloop met een groot zijraam zorgt voor een prettige, open sfeer. Op de vloer ligt een laminaatvloer, die doorloopt in de slaapkamers.

Op deze verdieping bevinden zich drie echt ruime slaapkamers: twee aan de achterzijde en één – de grootste – aan de voorzijde. Alle kamers hebben een groot zijraam, waardoor ze heerlijk licht zijn, en extra bergruimte onder de schuine dakvlakken. De (ouder)slaapkamer is bovendien voorzien van een royale inbouwkast en een eigen wastafel – een fijne extra in het dagelijks gebruik.

De badkamer is uitgevoerd in frisse, neutrale tinten en biedt alles wat je nodig hebt: een ligbad, wastafel en grote douchecabine. Daarnaast is er op deze verdieping een aparte toiletruimte, wat extra praktisch is voor een gezin.









TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De vaste trap brengt ons naar de tweede verdieping. Hier vinden we twee compartimenten: een grote voorzolder met bergruimte onder de schuine kanten en een dakraam dat voor natuurlijk licht zorgt, én een vierde slaapkamer – eveneens met dakraam en volop bergruimte onder de dakschuinte.

Deze verdieping is ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer – precies wat jij nodig hebt.





TUIN IN BEELD

Wat een heerlijke plek om te genieten! De achtertuin is ruim, breed en biedt volop privacy dankzij het vele groen. Direct aan de woning ligt een groot overdekt terras – perfect voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon. Verder vind je er een mooi gazon, sierlijke borders en volwassen beplanting die het geheel een natuurlijke, rustige uitstraling geven.

Daarnaast is er een praktische houten berging en dankzij de aparte achterom aan de zijkant kun je gemakkelijk met de fiets of lopend achterom. Aan de andere kant van de tuin bevindt zich de garage.

De inpandige garage is bijzonder ruim en daardoor geschikt voor een auto, fietsen en extra opslag. Er is een raam en een deur naar de achtertuin, waardoor de ruimte ook prettig licht is. Aan de voorzijde is een elektrische roldeur aanwezig en binnen vind je aansluitingen voor zowel elektra als water – ideaal voor klussers of hobbyisten!

Hier vinden we ook de opstelling van de CV ketel (2016). Deze ruimte is door de royale afmeting zelfs uitstekend geschikt voor aanpassing tot slaap- en badkamer op de begane grond!







PLATTEGROND



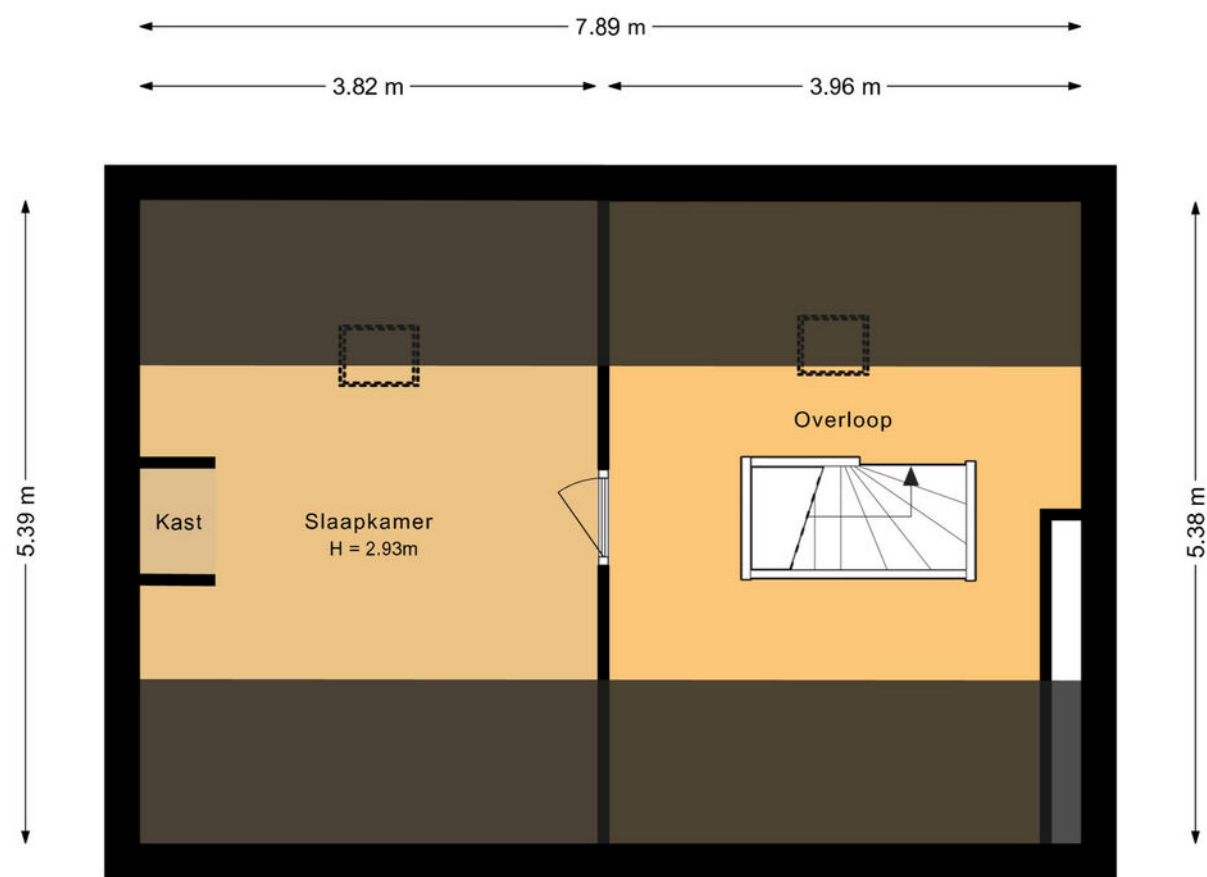
Begane grond

PLATTEGROND



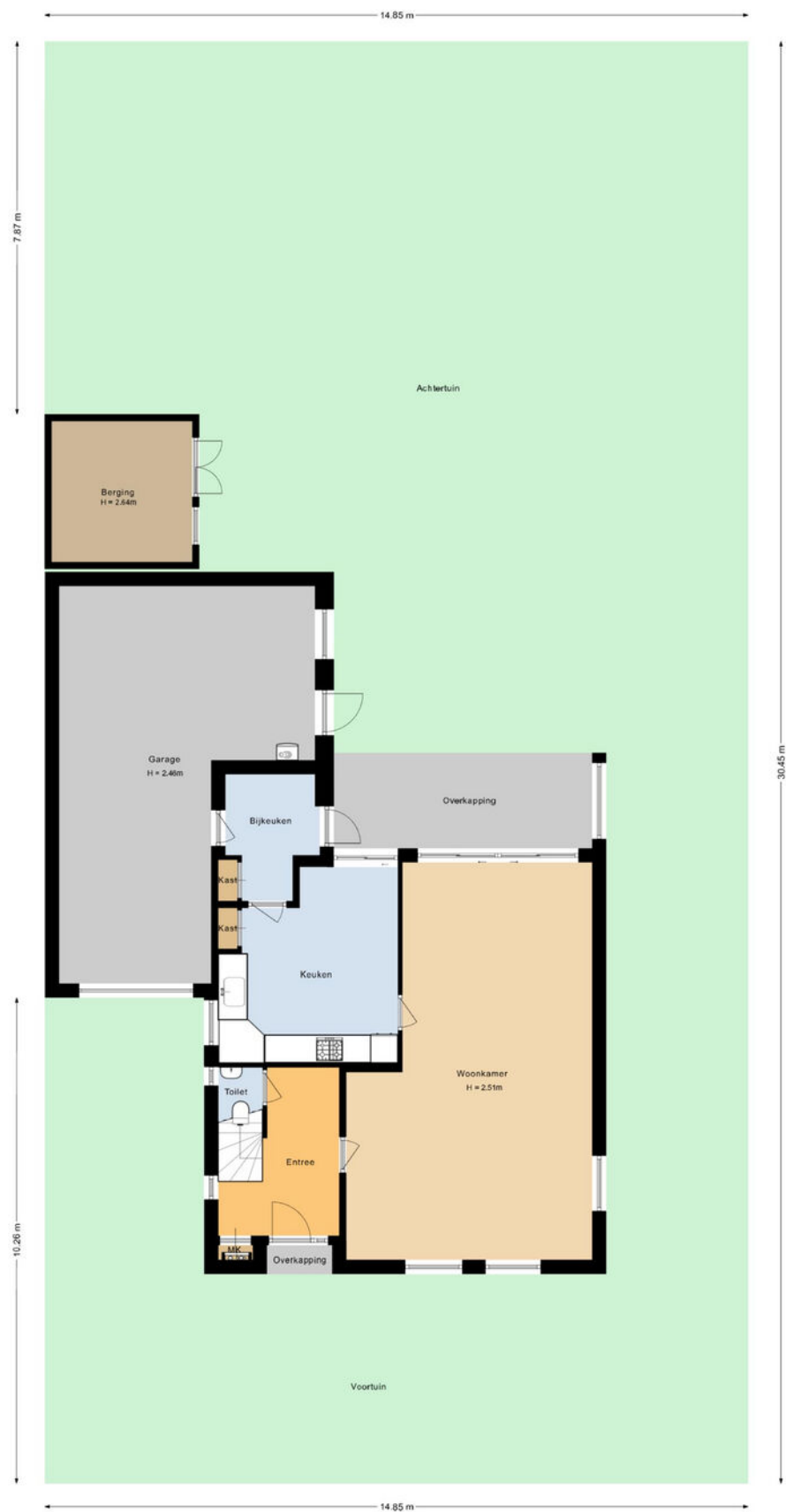
1e verdieping

PLATTEGROND

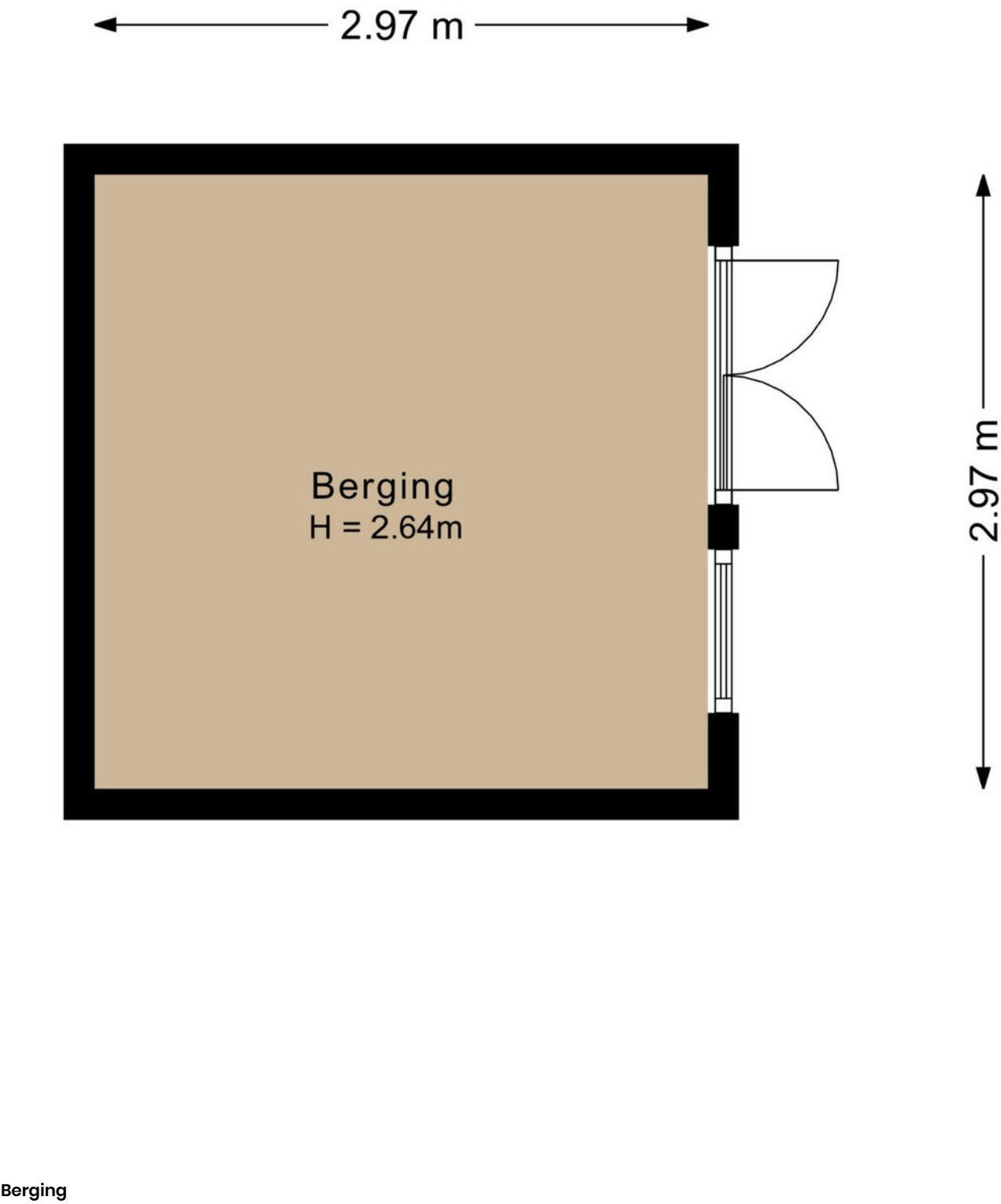


2e verdieping

PLATTEGROND

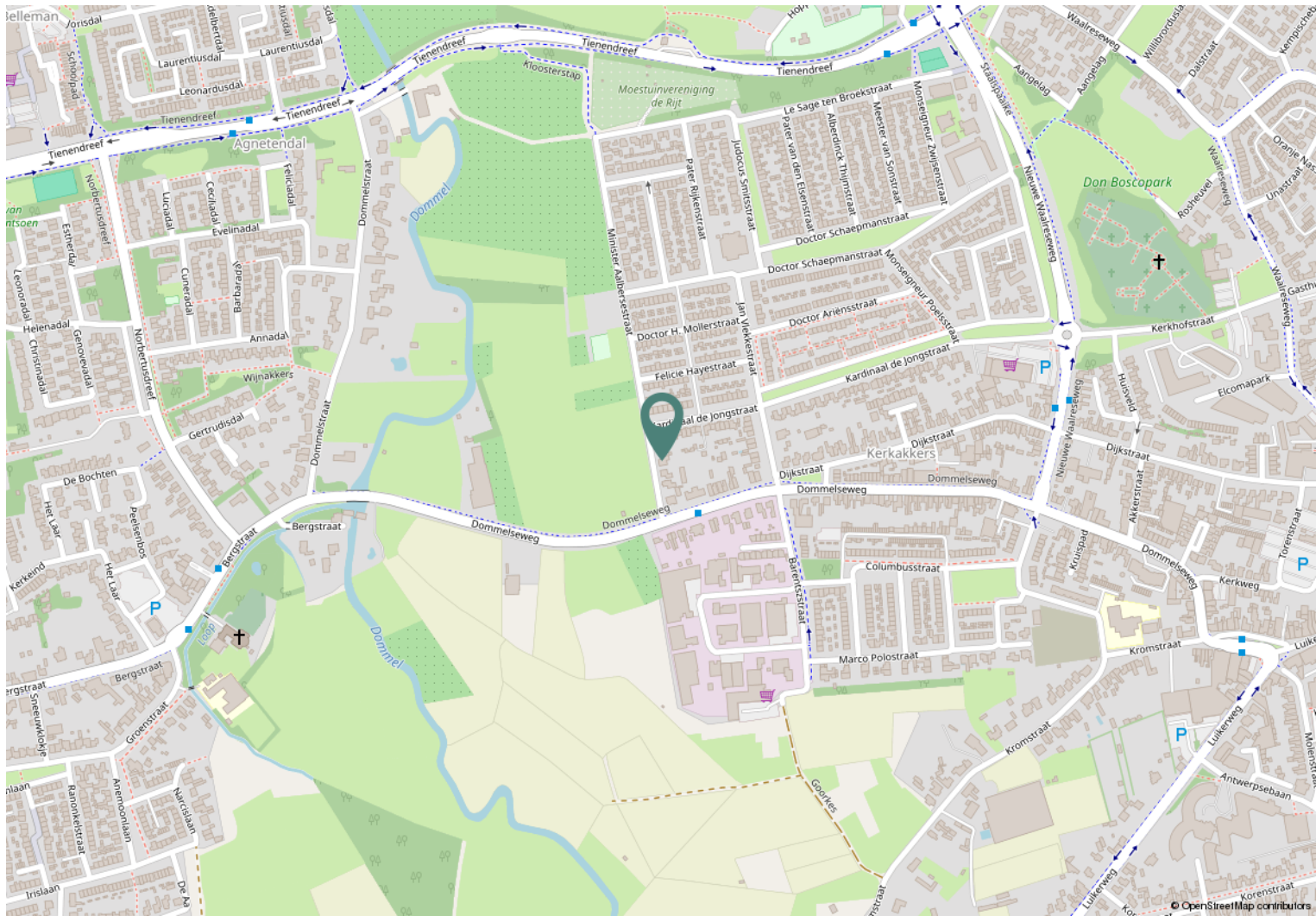


Begane grond + tuin



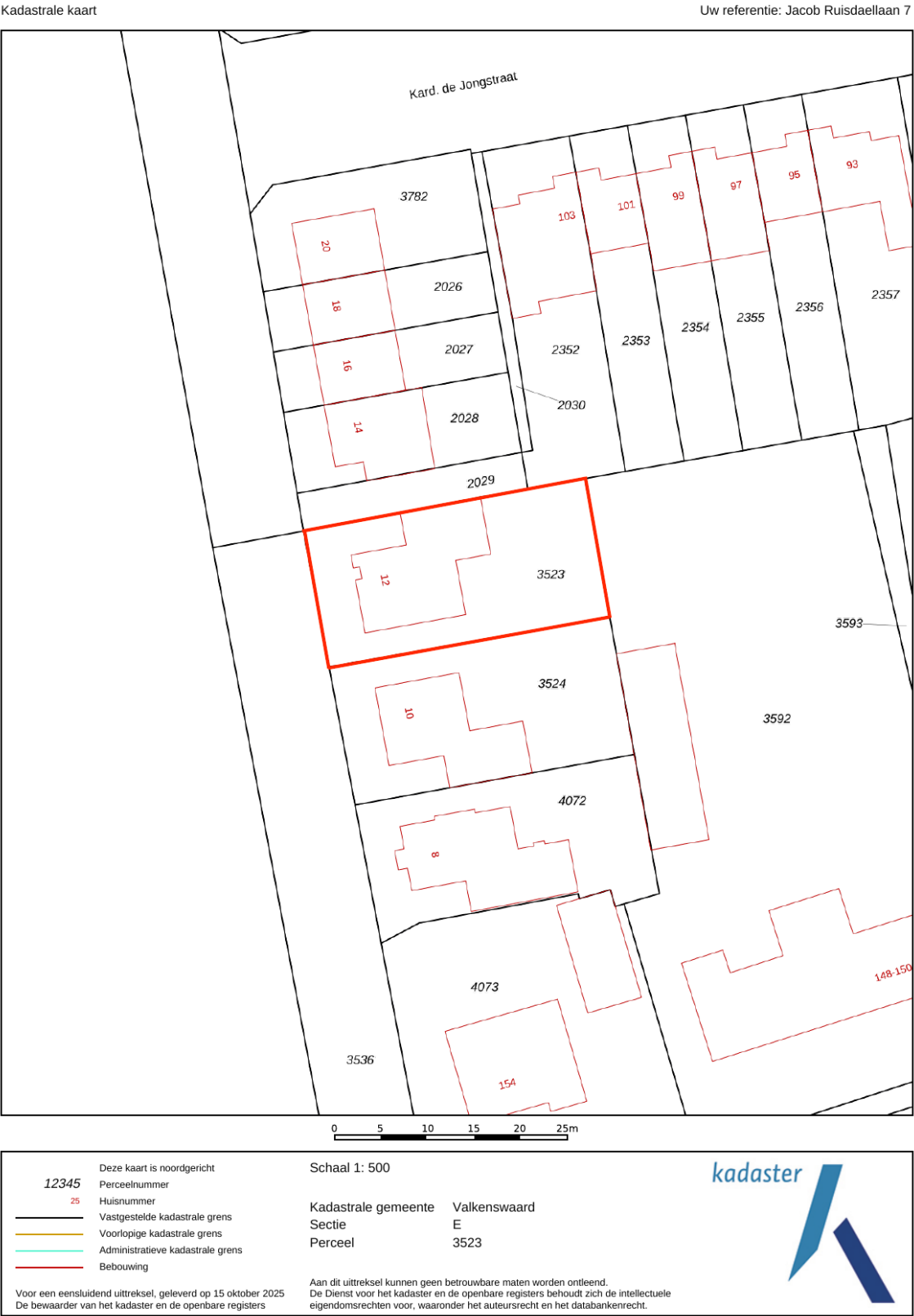
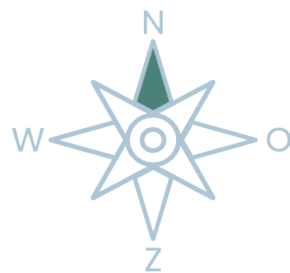
De woning is gelegen in de woonwijk Kerkakkers, kindvriendelijke woonomgeving met gewenste voorzieningen binnen handbereik. De woning is gelegen aan een rustige woonstraat met speeltuin om de hoek en voldoende parkeergelegenheden.

Diverse basisscholen en kinderopvang in de buurt. Diverse winkels en het centrum van Valkenswaard liggen op korte afstand. Sportaccommodaties bevinden zich aan de rand van de woonwijk, alsmede diverse wandel- en fietsroutes.



Gemeente: Valkenswaard
Sectie: E
Nummer: 3523

App. index: -



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 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.

NOTITIES

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 notaris kosten 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
thuiskomen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken