

THUISKOMEN



Azalealaan 6
5582 ED Waalre



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Gelegen op
gewilde
woonlocatie



AZALEALAAN 6

Op een prachtige locatie ligt deze verrassend ingedeelde en onder architectuur gebouwde vrijstaande woning met veel lichtinval en leefruimte op de begane grond. Het geheel beschikt over vier slaapkamers en dubbele ruime vrijstaande garage met zeer diepe oprit. Dit alles gelegen op een bosrijk perceel van maar liefst 926m².

De combinatie van de bossen schuin aan de overkant en de levendige dorpskern binnen handbereik maakt het een ideale ligging. Bij binnenkomst wordt u verrast door de indeling van de woning die eindeloze mogelijkheden biedt. Hoewel het originele bouwjaar een charme uitstraalt, vraagt de woning om een modernisering om aan de hedendaagse comfort- en stijlstandaarden te voldoen.

KENMERKEN

Verrassende leefruimte op de begane grond

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1969
PERCEEL:	926 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	205 m ²
INHOUD:	740 m ³
AANTAL KAMERS:	6, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2016), hete lucht verwarming, open haard
WARM WATER:	C.v.-ketel (2016)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Charmante vrijstaande woning gelegen op een gewilde woonlocatie in Waalre;
- Op loopafstand van de bossen en de dorpskern met diverse voorzieningen binnen handbereik;
- Verrassende indeling met zeer veel gebruiksmogelijkheden op de begane grond;
- De woning heeft vier slaapkamers en twee badkamers;
- Vrijstaande, dubbele garage;
- Gelegen op een prachtig perceel van 926 m²;
- Ideaal gelegen t.o.v. bedrijven uit de regio zoals ASML, HTC en MMC. Uitvalswegen naar het nationale wegennet (A2 en A67) binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met fiets, auto of openbaar vervoer.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de diepe oprit en tuin lopen we naar de entree waarachter een lichte hal schuilt. In de ontvangsthal is ruimte gecreëerd voor de garderobe, de vernieuwde meterkast, toiletruimte met raampje en trapopgang naar de verdieping.

Vanuit de hal kom je binnen in het riante leefgedeelte van de woning. De aandacht wordt meteen getrokken naar de constante verbinding met de groene omgeving rondom dankzij de vele raampartijen. In de loop der jaren is de woning uitgebreid en verbouwd waardoor meerdere (open) ruimtes zijn ontstaan. Dit maakt de living bijzonder flexibel in te delen en te gebruiken.

De (hoofd)zitkamer beschikt over vele raampartijen rondom met een onbelemmerd uitzicht op de tuin.

Er is volop ruimte voor allerlei opstellingen en een gezellige zithoek met sfeervolle open haard (hout gestookt). Aan de achterzijde is een schuifpui naar het terras.

Aan de voorzijde van de woning ligt nog een aangename verrassing: een extra ruime kamer (afsluitbaar van de woonkamer). Deze veelzijdige kamer is breed te gebruiken bijvoorbeeld als muziek-/werk-/speelkamer of zelfs praktijk aan huis.

We kunnen ons door twee verschillende open verbindingen in de woonkamer verplaatsen naar zowel de leefkeuken alsmede de voorste ruimte welke multifunctioneel is te gebruiken. Hier is plek voor een eettafel of zoals nu een comfortabele werkruimte.

Een zijraam kijkt uit over de oprit. Omdat hier oorspronkelijk de keuken was gesitueerd vinden we hier nog een ruime berg-/voorraadkast.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de leefkeuken. De verzorgde keukenopstelling is voorzien van volop laden en kasten, een natuurstenen aanrechtblad en uiteraard diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat met aparte gaspit, magnetron, oven en koelkast. Via openslaande deuren is er toegang tot het terras en de tuin.

Aan de zijkant van de woning ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de C.V.-ketel en heteluchtverwarming, en een achterdeur met directe toegang tot de oprit.

























EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop ligt over de volledige lengte van de woning met aan de linkerzijde hoge ramen voor een prettige lichtinval.

Aan de rechterzijde liggen drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van brede inbouwkasten. Alle slaapkamers hebben een verhoogd hellend dak waar bij één van de slaapkamers slim gebruik van is gemaakt door de bouw van een hoogslaper: waarschijnlijk de favoriete kinderkamer. Vanuit deze slaapkamer is bovendien toegang tot een handig bergzoldertje.

Aan het einde van de overloop ligt de (hoofd)slaapkamer, met uitzicht op de tuin en openslaande deuren naar een balkon. Deze slaapkamer heeft een eigen ensuite badkamer met ligbad en dubbele wastafel.

De tweede badkamer ligt aan de overloop en heeft een douche en wastafel. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte.













TUIN IN BEELD

De tuin voelt als een natuurlijk verlengstuk van de omgeving door de volwassen bomen en struiken, een groot gazon en uiteraard een ruim terras tegen de achterzijde van de woning. De tuin is rondom aangelegd en zowel bereikbaar via de oprit alsmede een looppoortje aan de andere zijde van het huis. Er is een beregeningsinstallatie en achterin de tuin een houten berging voor alle tuingereedschap.

De dubbele brede garage heeft twee toegangen: één kanteldeur en de tweede toegang met openslaande deuren inclusief loopdeur. De garage heeft natuurlijk daglicht door een zijraam en zijdeur. Naast ruimte voor twee auto's is er nog volop plaats voor hobby's en/of opslag. De garage ligt in het verlengde van de diepe oprit waar plek is voor zeker vier auto's.







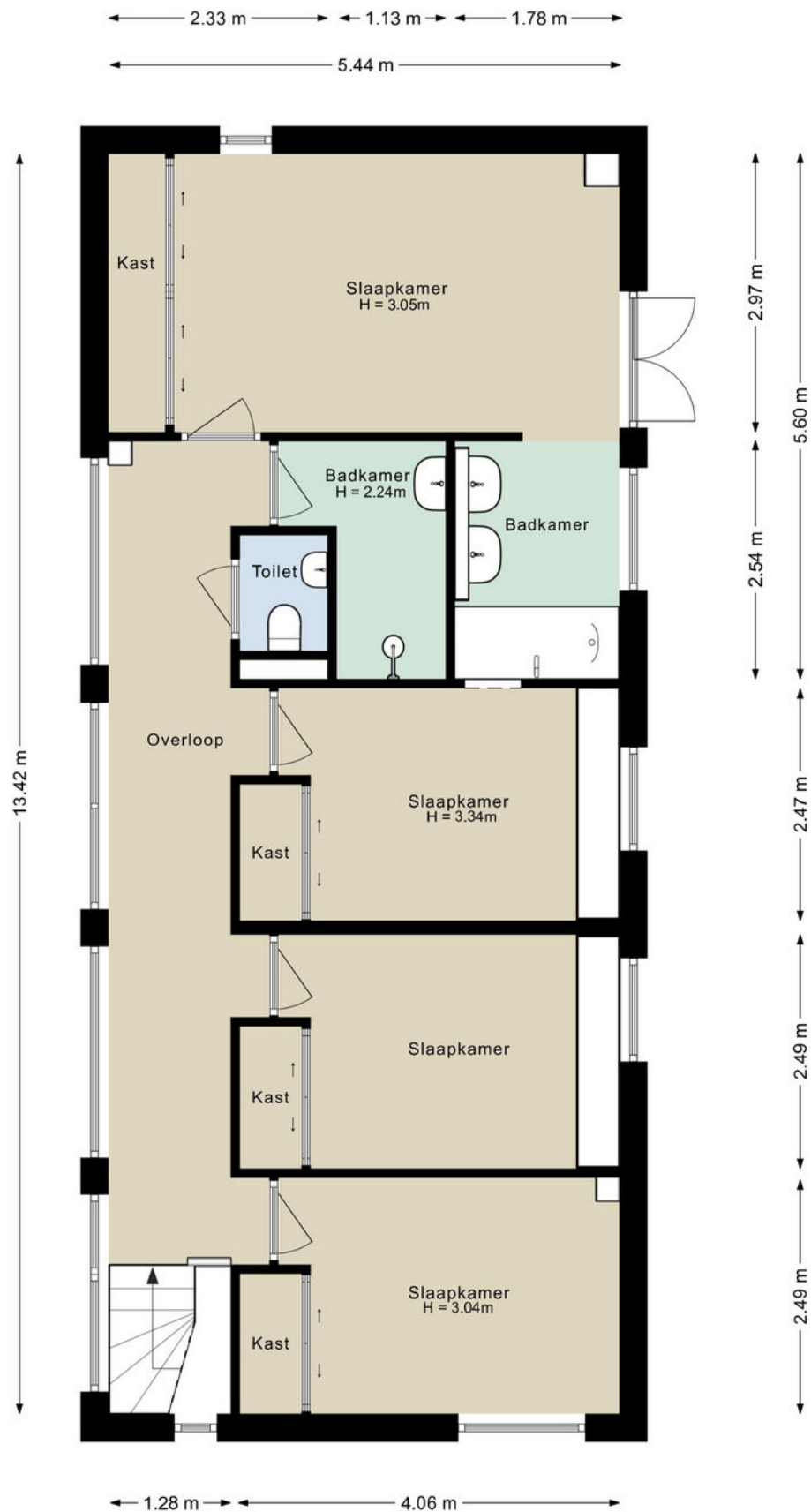






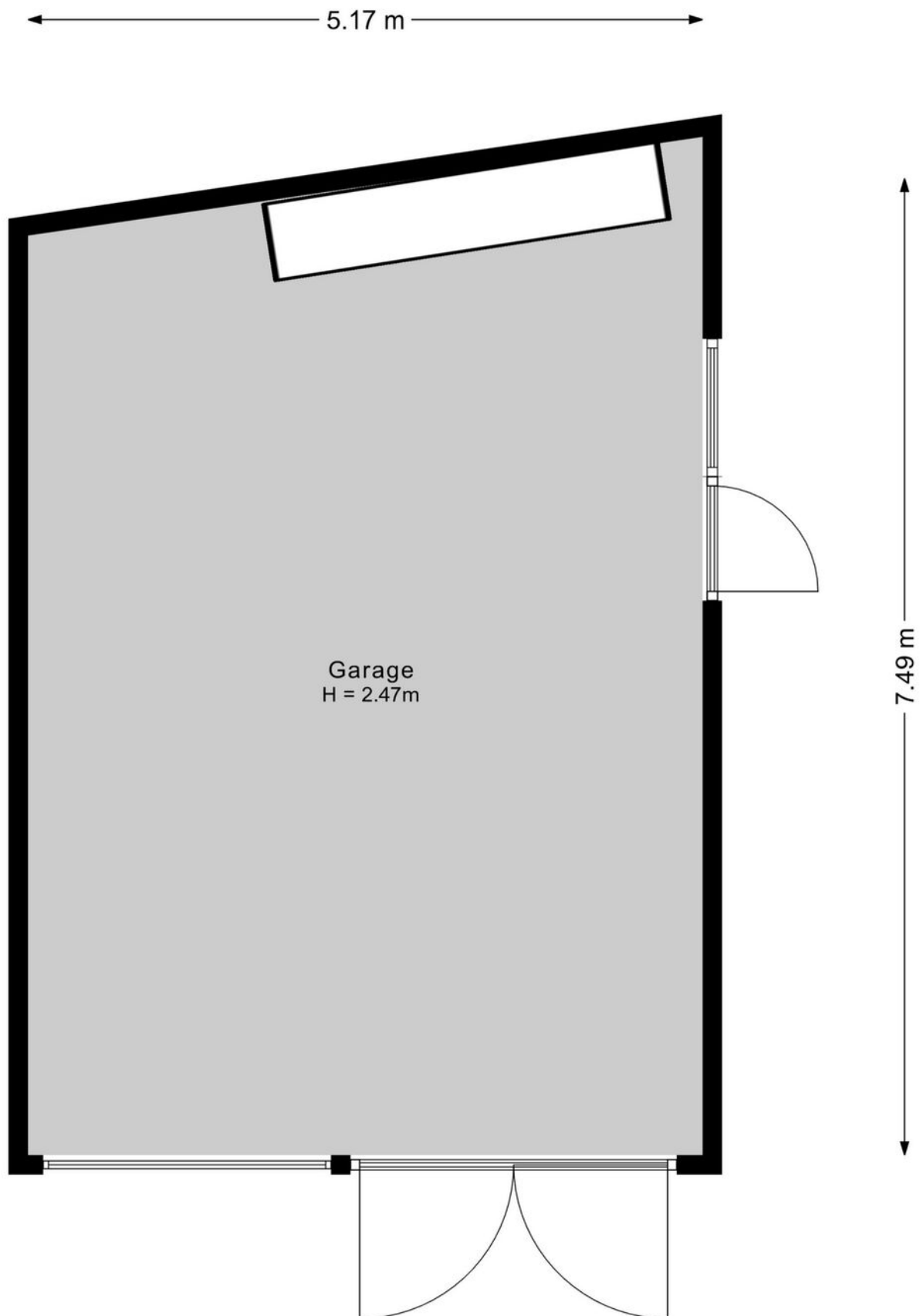


PLATTEGROND



1e verdieping

PLATTEGROND



garage



WONEN IN WAALRE

De woning is gelegen in een rustige woonstraat nabij de uitvalswegen in een kindvriendelijke woonomgeving. Een geweldige locatie gezien de afstand tot voorzieningen, het bos en een speeltuin om de hoek.

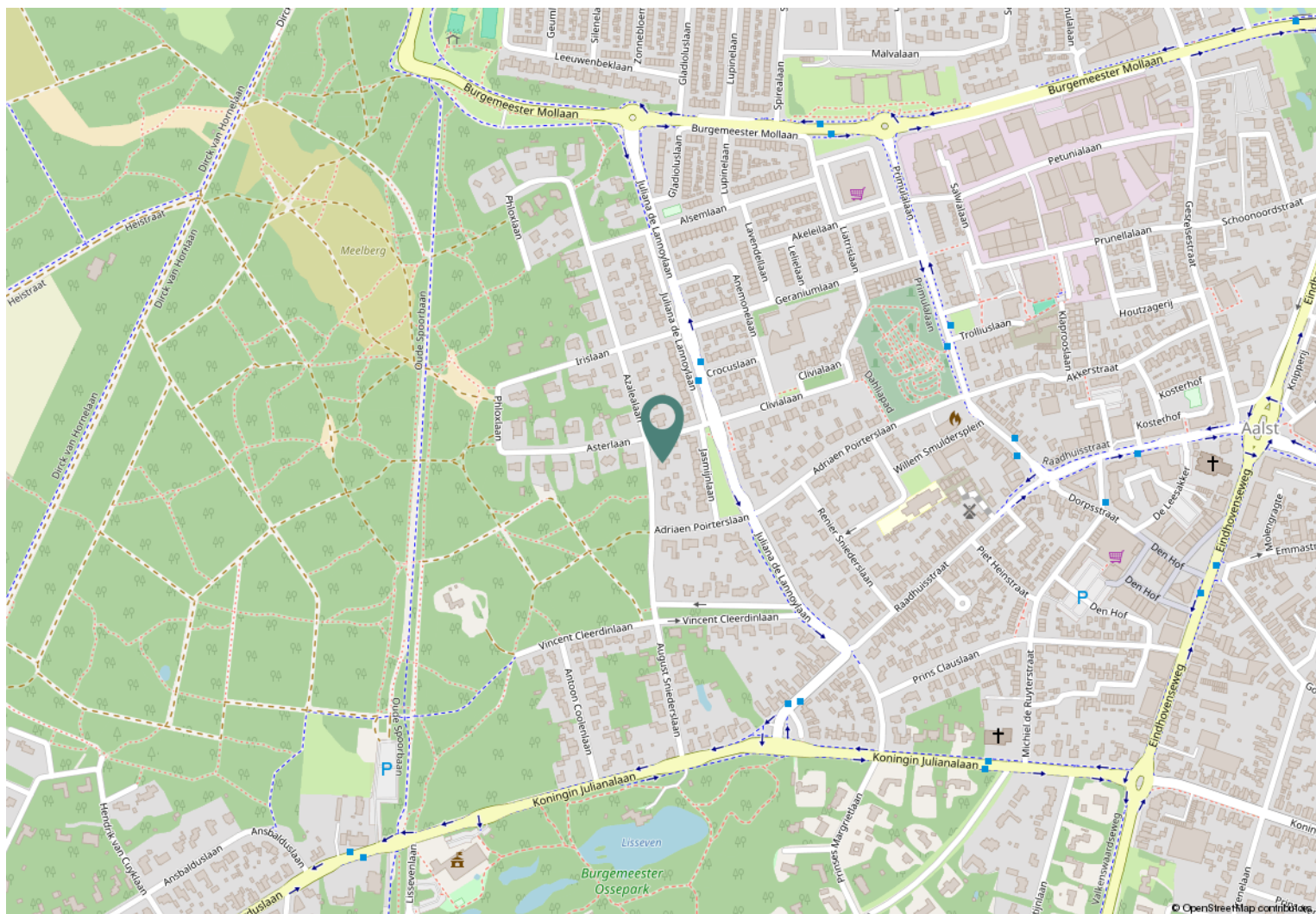
De dorpskern ligt op een paar minuten afstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Heeft u kinderen? Diverse basisscholen en kinderopvang liggen op fiets- en loopafstand (Basisschool De Meent, De Drijfveer, Kinderopvang Het Avontuur en Partou, Kindcentrum Aalsterbos en OBS Ekenrooi).

Sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt op loopafstand van de bossen.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar, Brasserie 't Stationskoffiehuys of het sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve in Aalst en in Waalre-dorp kunt u terecht bij Brasserie Meester Keeman, Tapperij De Oude Toren of het sterrenrestaurant EDEN.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Binnen 5 à 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.

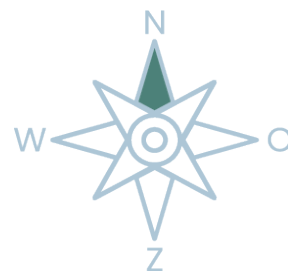


Gemeente: Aalst

Sectie: E

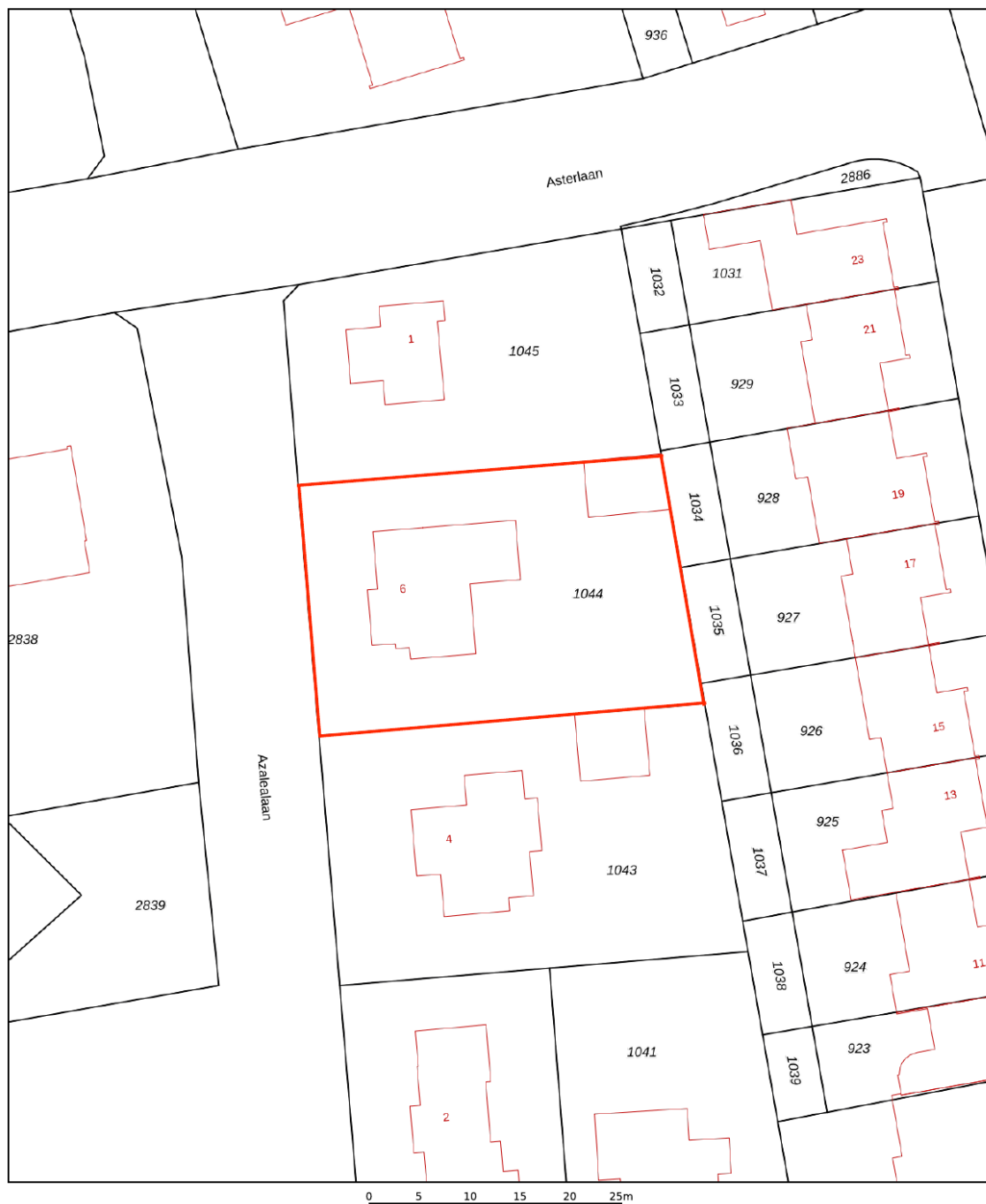
Nummer: 1044

App. index: -



Kadastrale kaart

Uw referentie: Azalealaan 6



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 E Perceel 1044	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 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 onderzoekspllicht 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.
Markt 14
5581 GK 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.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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