

THUISKOMEN



Emmastraat 14 f
5583 BM Waalre

Irene van Aken
MAKELAARDIJ



Centraal gelegen
hoekwoning met
veel potentie.

EMMASTRAAT 14 F

Een hoekwoning gelegen midden in de dorpskern van Aalst met verrassend veel mogelijkheden. De woning is in basis al voorzien van een prettige leefruimte, vier ruime slaapkamers en een garage met oprit. De overige inpandige ruimte (maar liefst 43 m²!) biedt nog ruimte voor uitbreiding.

De woning is centraal gelegen in een rustig straatje (eenrichtingsverkeer) met diverse type woningen, op loopafstand van alle mogelijke voorzieningen (winkels, busstation, uitvalswegen).

KENMERKEN

Bijschrift
bij
foto

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Hoekwoning
BOUWJAAR:	1972
PERCEEL:	257 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	111 m ²
INHOUD:	538 m ³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2012)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2012)
ENERGIELABEL:	Energietabel C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Ruime hoekwoning gelegen midden in de dorpskern van Aalst. Op loopafstand van diverse voorzieningen;
- De woning biedt veel uitbreidingsmogelijkheden door de aanwezige overige inpandige ruimte van maar liefst 43 m² !;
- Vier volwaardige slaapkamers
- Garage met oprit
- Zeer ruime zij-tuin aanwezig die betrokken kan worden bij de woning;
- Het is een keurig onderhouden woning, maar de koper dient wel rekening te houden met moderniseringskosten;
- Aanvaarding in overleg

BEGANE GROND IN BEELD

Via de verzorgd aangelegde voortuin lopen we naar de entree van deze woning. We komen binnen in een ruime hal met hier toegang tot de toiletruimte (met raam), meterkast, trapopgang naar de verdieping en een deur naar zowel de keuken als de woonkamer.

De brede en lichte doorzonwoonkamer met grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Er is volop ruimte voor een zithoek met uitzicht op de straat en aan de achterzijde, richting de keuken, voor een eettafel waar het dagelijkse leven zich centraal afspeelt. Via een deur is de keuken bereikbaar.

De keuken is voorzien van eenvoudige, witte keukenopstelling met een gaskookplaat, oven, koelkast en vriezer. In de keuken is bovendien voldoende plek voor een eettafel. De praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte en ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich een deur met zijraam die toegang geeft tot een achterportaal met rondom ramen. Vanuit dit portaal is er een achterdeur naar de tuin en een zijdeur naar de garage, waardoor je comfortabel binnendoor naar de garage kunt lopen.









EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Op de verdieping bevinden zich maar liefst vier volwaardige slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. Alle kamers zijn voorzien van grote ramen, waarbij de slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken.

In de ruime, eenvoudige maar frisse badkamer bevinden zich een ligbad met douche, een toilet en een wastafel.











TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Op deze zolder bevindt zich de Vaillant cv-ketel.





TUIN IN BEELD

De zonnige tuin is onderhoudsarm ingericht met grotendeels bestrating, afgewisseld met borders met volwassen bomen en struiken.

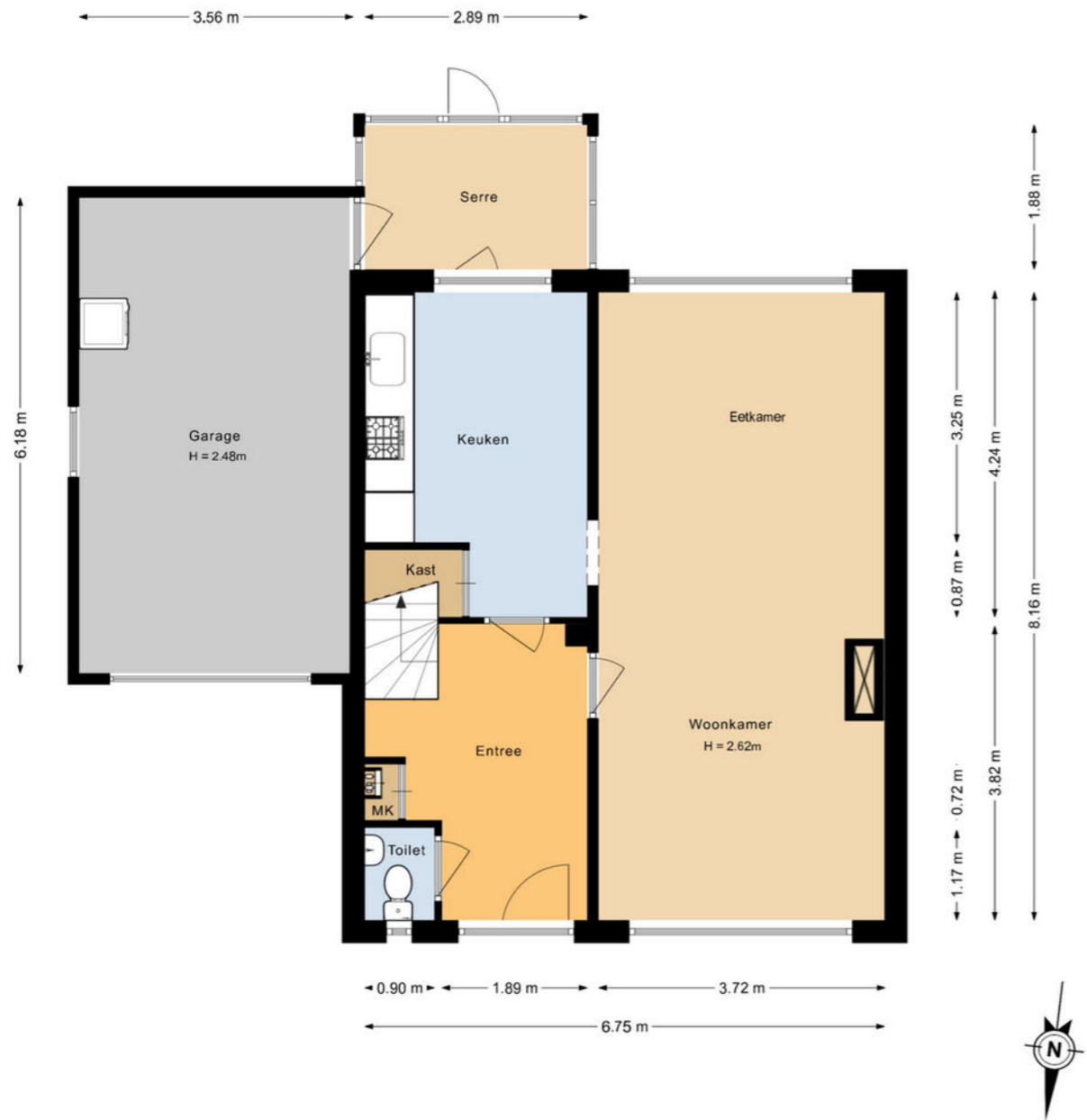
Er is een achterom met poort die toegang geeft tot de zijtuin. Deze is voorzien van een gazon en groene borders met beplanting, met een pad langs de garage dat uitkomt op de oprit.





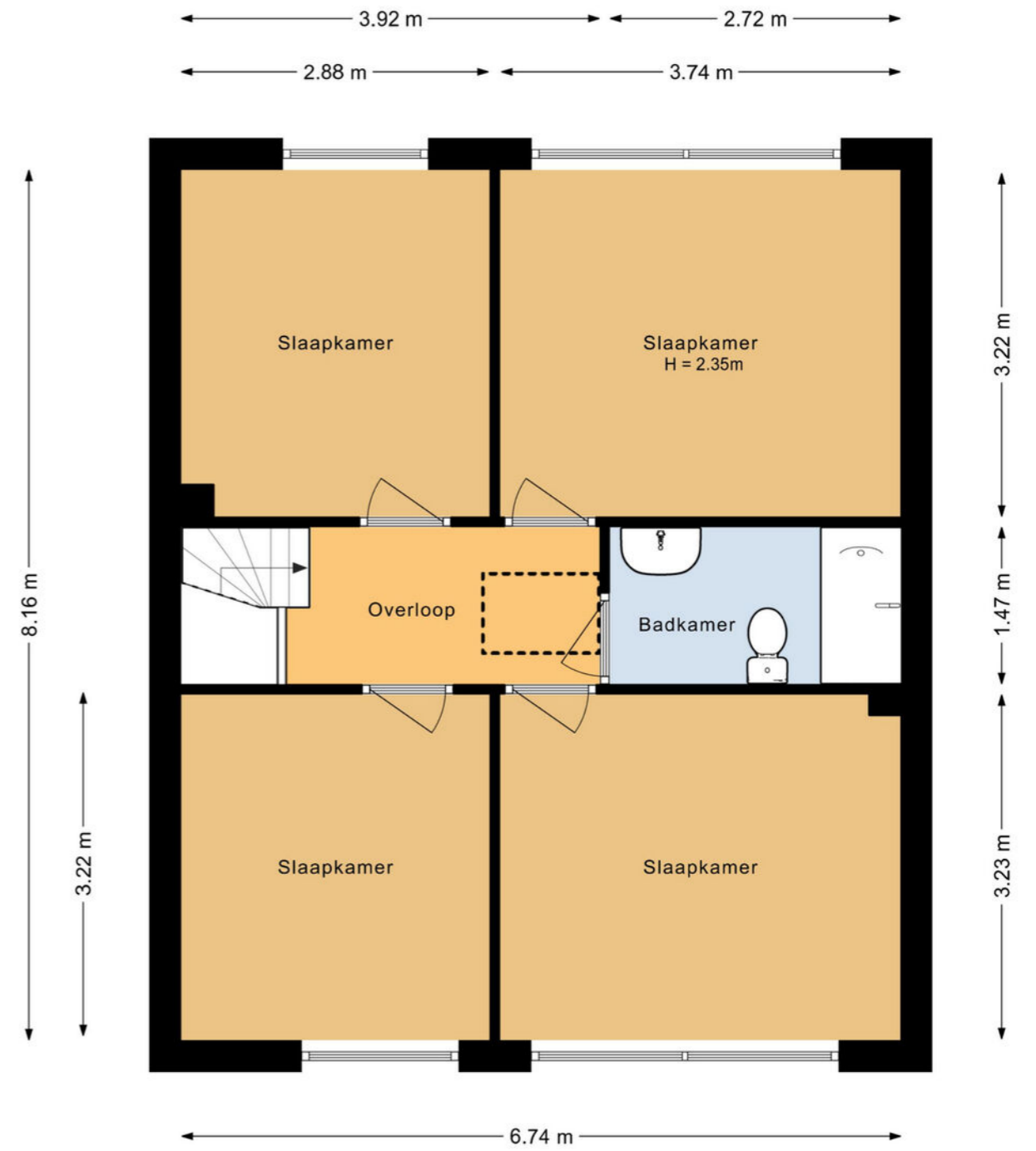


PLATTEGROND



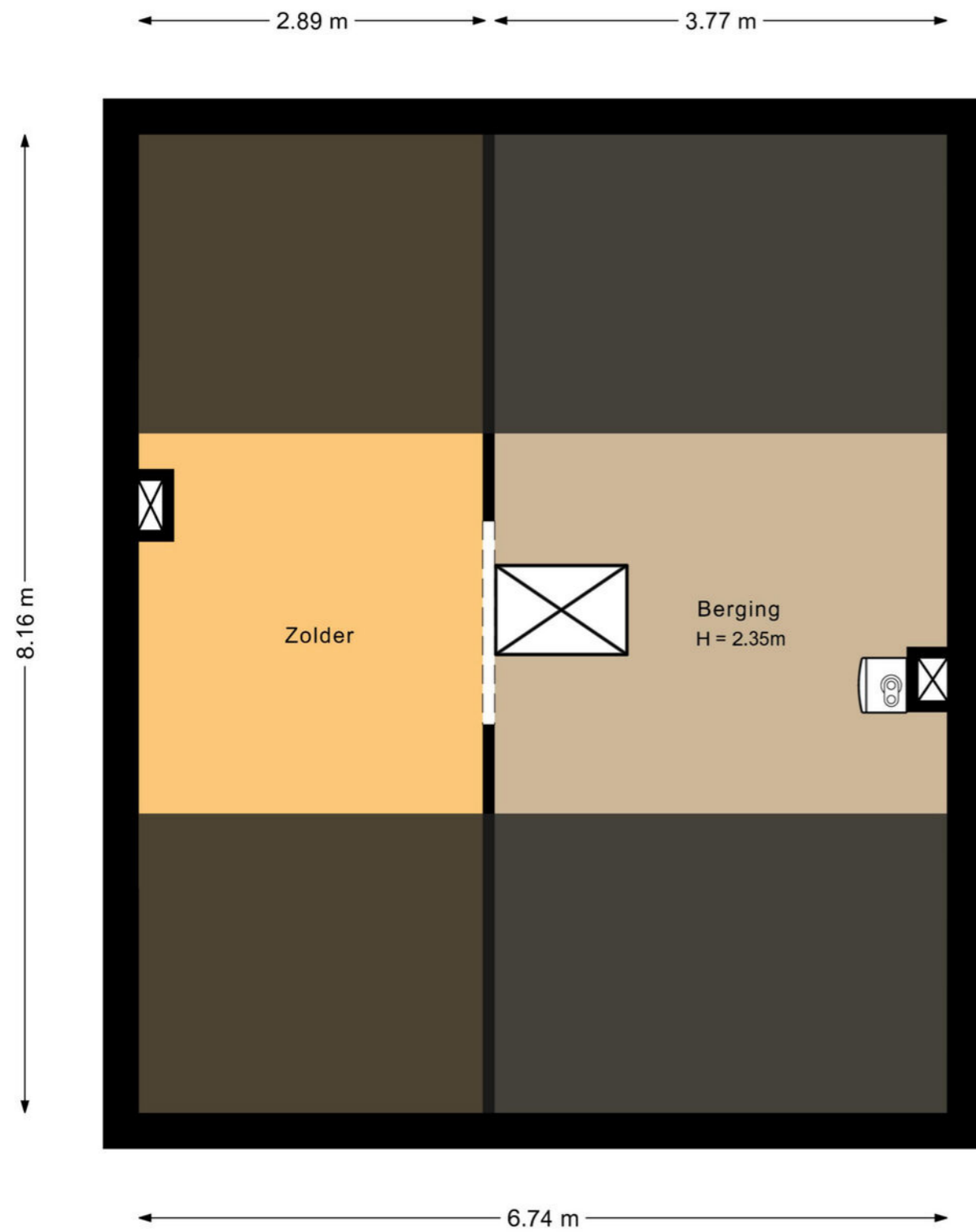
Begane grond

PLATTEGROND



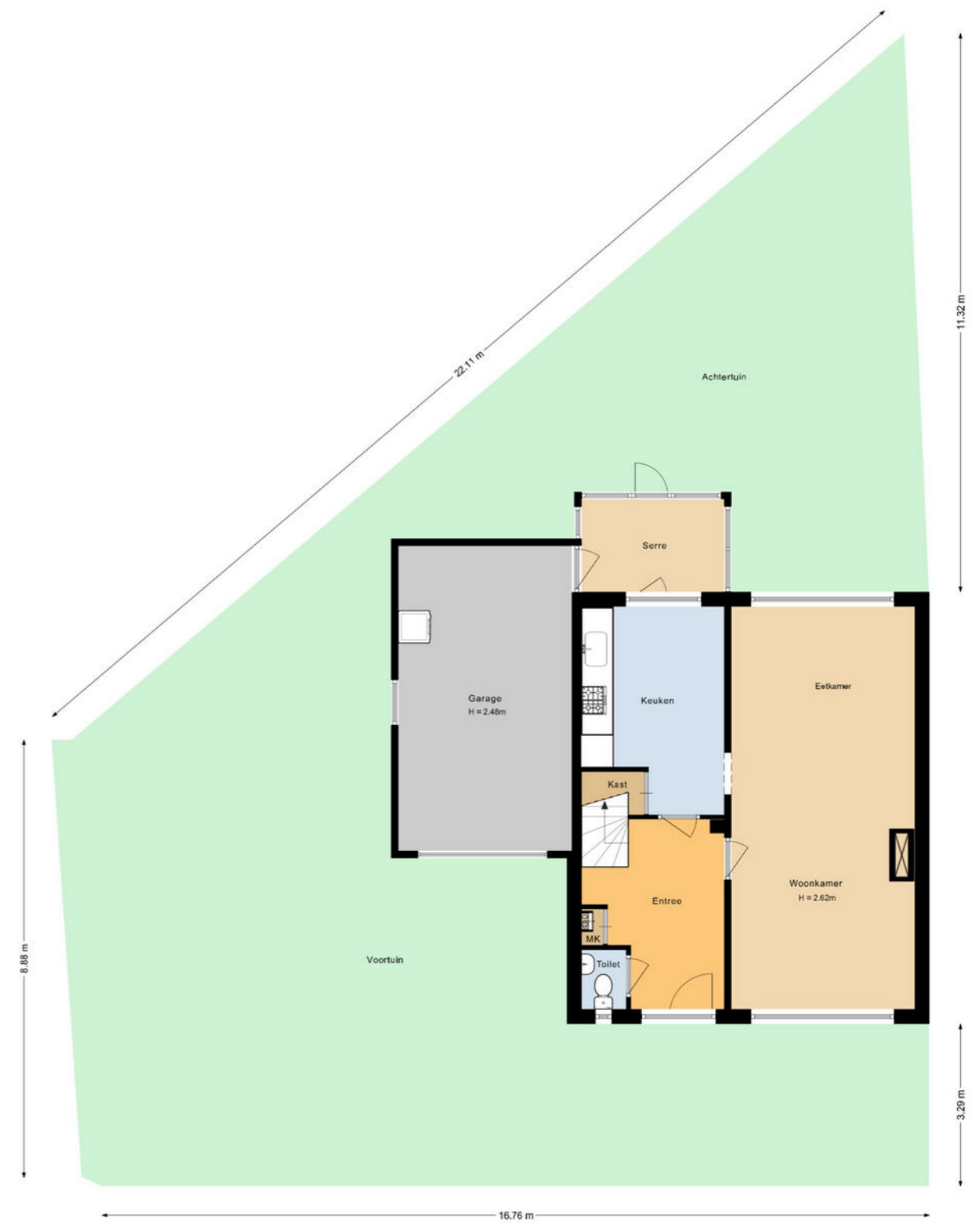
1e verdieping

PLATTEGROND



Zolder

PLATTEGROND



Situatie

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).

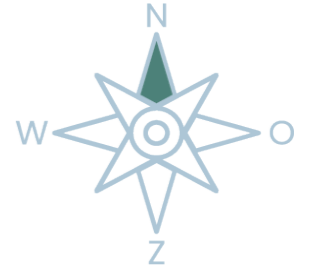
Sportaccommodaties zijn er ook voldoende. De woning ligt op loopafstand van de bossen.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij Brasserie Hoom, Lunchroom Hof 7, Restaurant Lugar, Brasserie 't Stationskoffiehuis 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.

KADASTRAAL

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: C
Nummer: 417



Kadastrale kaart Uw referentie: Emmastraat 14F



Schaal 1: 500

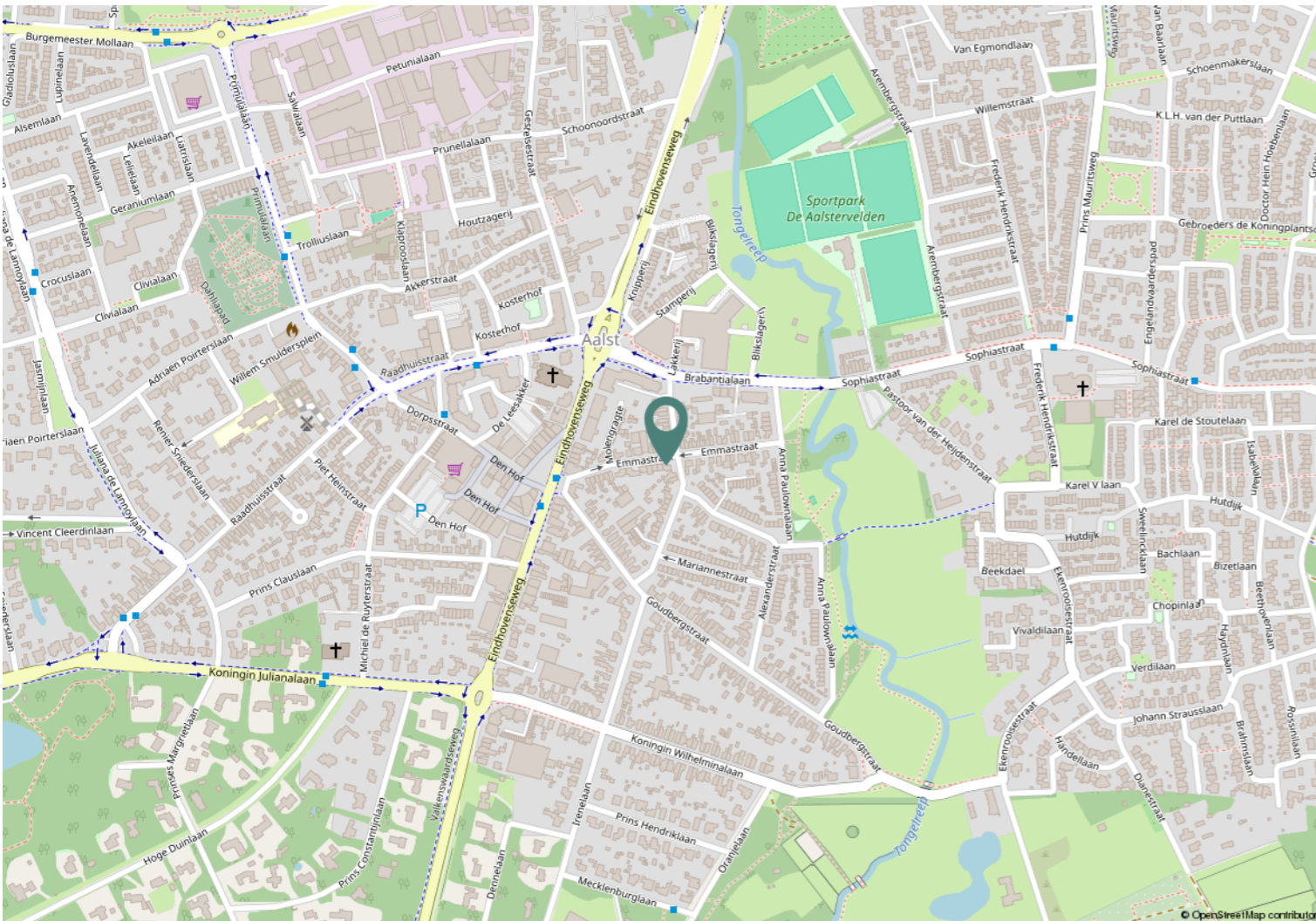
- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant
 Sectie C
 Perceel 417



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





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

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.: notaris kosten 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