THUISKOMEN



Verdilaan 16
5583 XT Waalre

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

VERDILAAN 16

Ruime twee onder een kapwoning gelegen in de gewilde woonwijk Ekenrooi aan de rand van de dorpskern van Aalst met energielabel C. Deze in basis goede woning is wel toe aan een modernisering. Gelegen in een groene omgeving waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen, maar ook dicht bij de voorzieningen. De basisschool bevindt zich om de hoek en vanuit de woning wandelt u vrijwel direct de bossen in.

De woning heeft een fijne leefruimte op de begane grond met vrije uitkijk over de achtertuin. Op de verdiepingen bevinden zich in totaal vier slaapkamers en een badkamer. Gelegen op een goed perceel met een tuin op het zuiden en een aangebouwde garage. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van auto's op eigen terrein.

Kort gezegd: een ruime twee onder een kapwoning, toe aan modernisering, met royale achtertuin op het zuiden op korte afstand van diverse voorzieningen. Kom het gemak van deze woning ervaren tijdens een bezichtiging.



Twee onder een kapwoning in woonwijk Ekenrooi

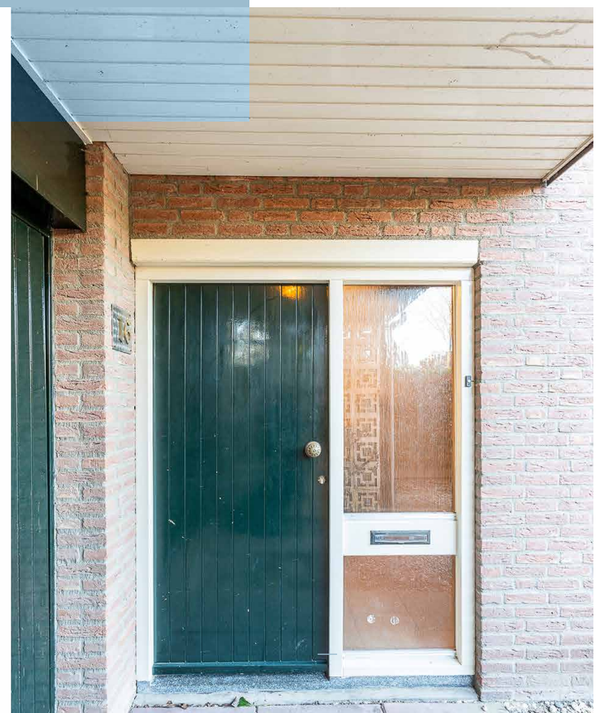
KENMERKEN

Twee onder een kapwoning in groene en kindvriendelijke omgeving



SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Twee onder een kapwoning
BOUWJAAR:	1978
PERCEEL:	279 m^2
WOONOPPERVLAKTE:	152 m^2
INHOUD:	606 m^3
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas (HR++) en muurisolatie
VERWARMING:	C.V.-combiketel, Open haard (hout gestookt)
WARM WATER:	C.V.-combiketel
ENERGIELABEL:	C
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

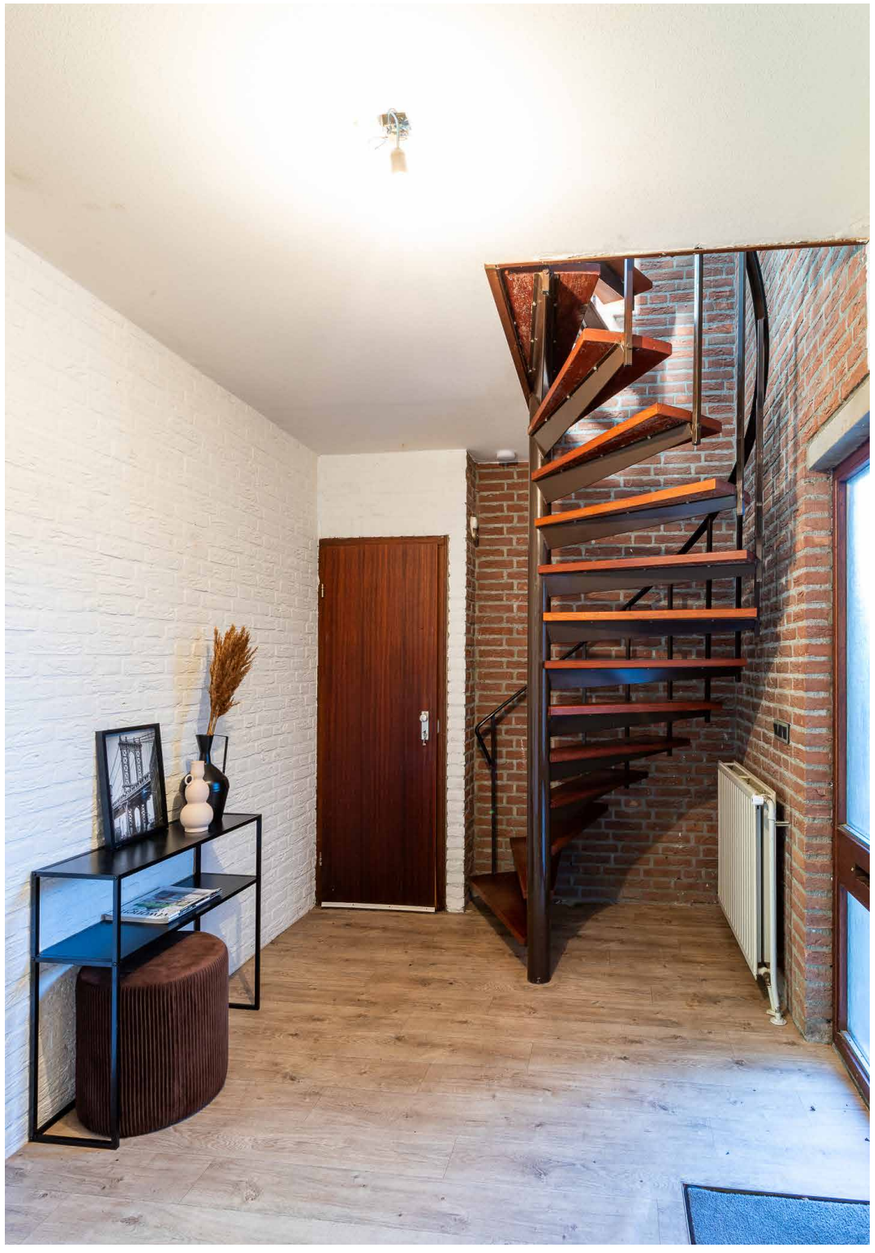
- Ruime twee onder een kapwoning gelegen in de gewilde woonwijk Ekenrooi met een tuin op het zuiden;

- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving. Op loop- en fietsafstand van diverse voorzieningen;

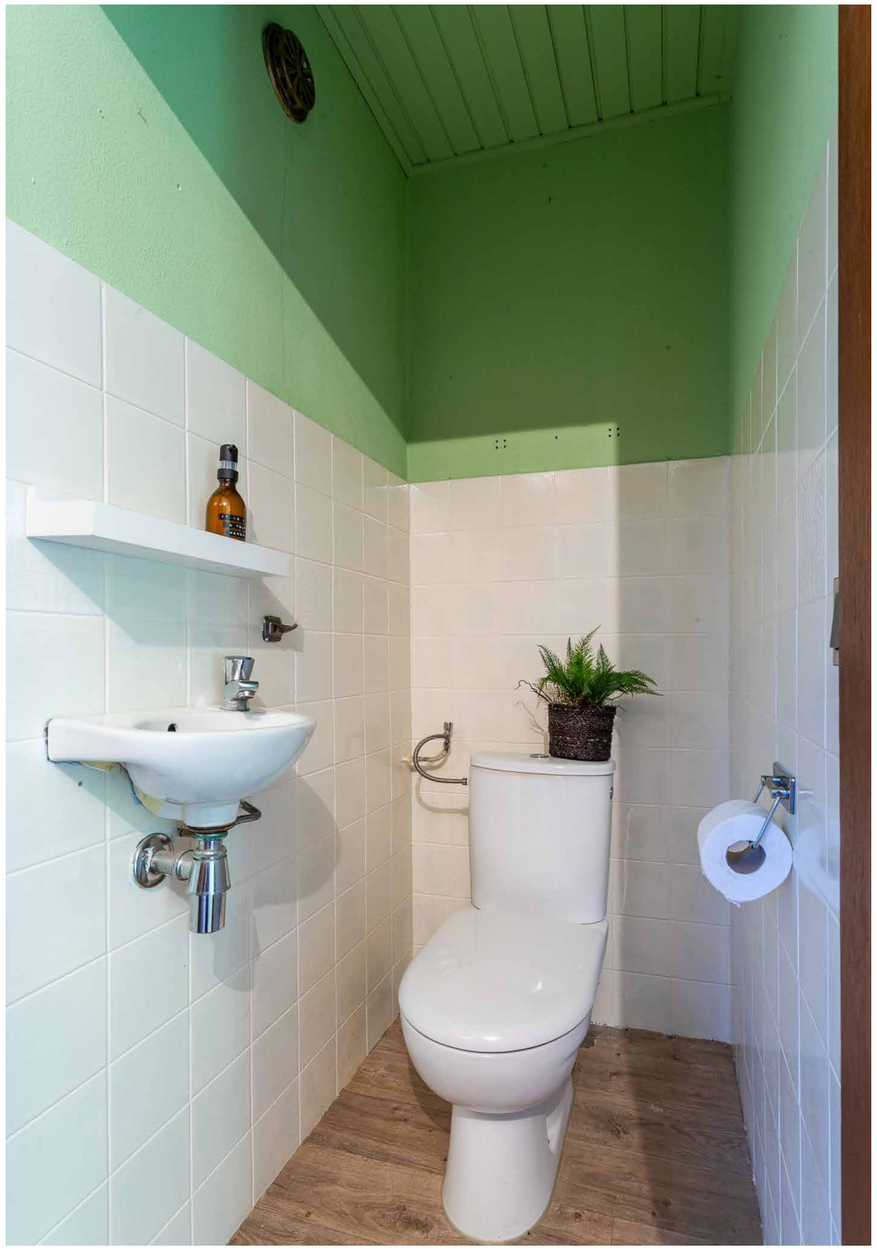
- Oprit welke ruimte biedt voor het parkeren van auto op eigen terrein;

- De woning heeft energielabel C. Gedeeltelijk dubbel glas (waarvan HR++), muurisolatie (na-geïsoleerd in 2023) en dakisolatie vanuit de bouw;

- Zeer centraal gelegen t.o.v. van de dorpskern van Aalst en bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en HTC. Op fietsafstand van kinderopvang en diverse basisscholen.



Via de oprit en de overdekte entree kom je in de ruime ontvangsthal met pvc vloer. Toegang tot de eet- en woonkamer.



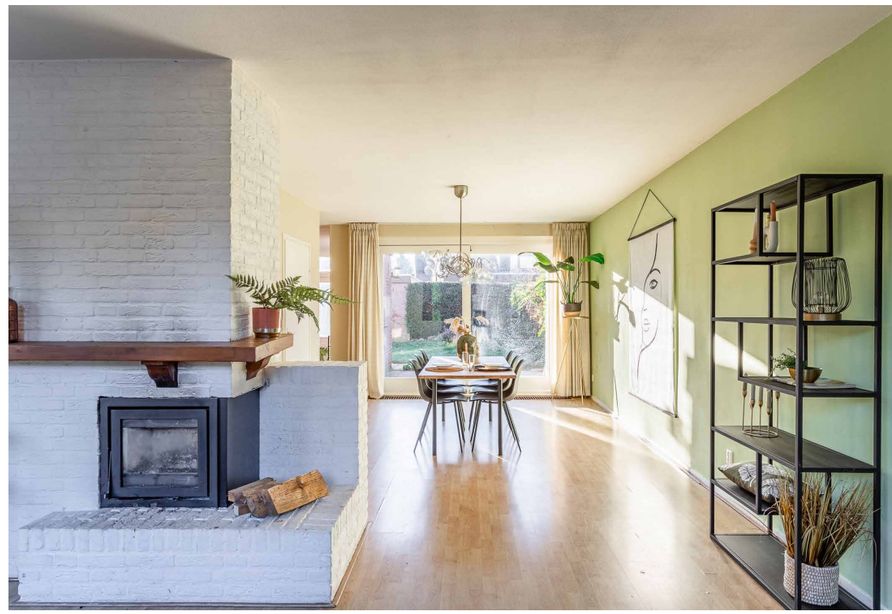
Tevens is hier de meterkast en de deels betegelde toiletruimte voorzien van een staand toilet en fonteintje te vinden.







De ruime, sfeervolle en lichte woonkamer is voorzien van een open haard (hout gestookt). Tevens zijn de woonkamer en eetkamer voorzien van een laminaat vloer.





Ook in de keuken ligt de laminaat vloer en is er toegang tot de achtertuin.

Vanuit de achtertuin is de ruime garage via een enkele deur bereikbaar. Via de oprit is de garage bereikbaar middels een kantel- en loopdeur.



De eetkamer geniet van veel lichtinval door de grote schuifpui die toegang geeft tot de achtertuin.

Vanuit de eetkamer kom je direct in de half open keuken in lengte-opstelling welke is voorzien van een spoelbak met kraan, oven en gasfornuis met afzuigkap.





1E VERDIEPING IN BEELD





De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de aparte toiletruimte.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een inbouwkast.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers waarvan één ook is voorzien van een inbouwkast.

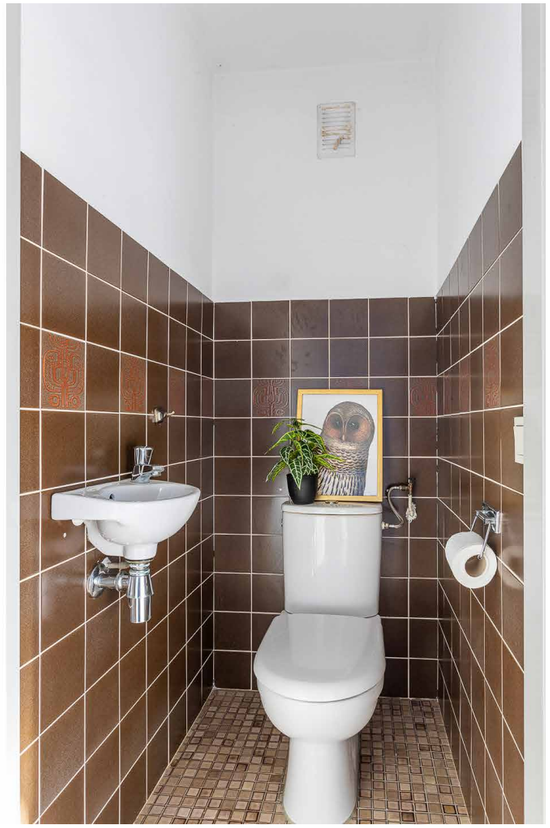


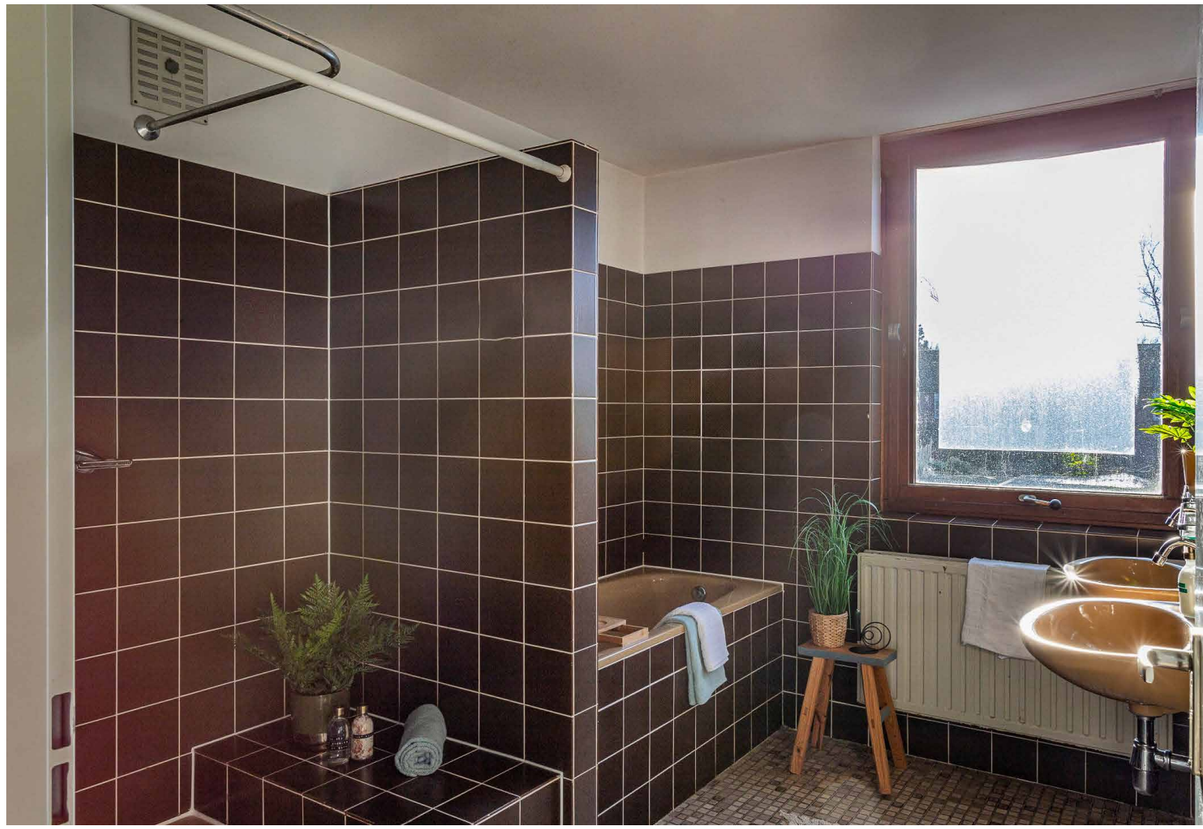




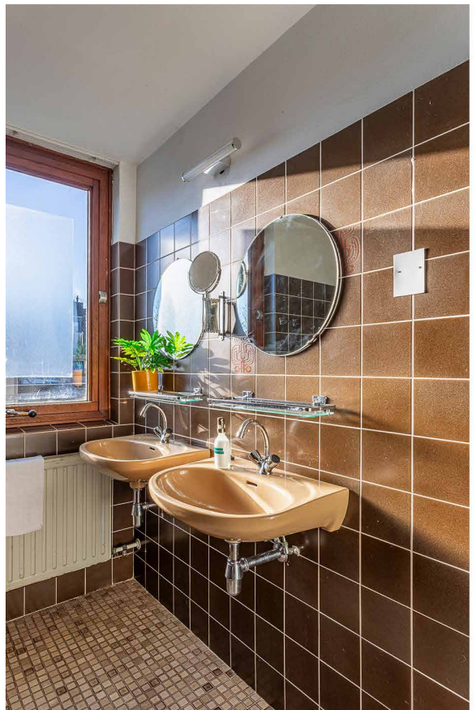


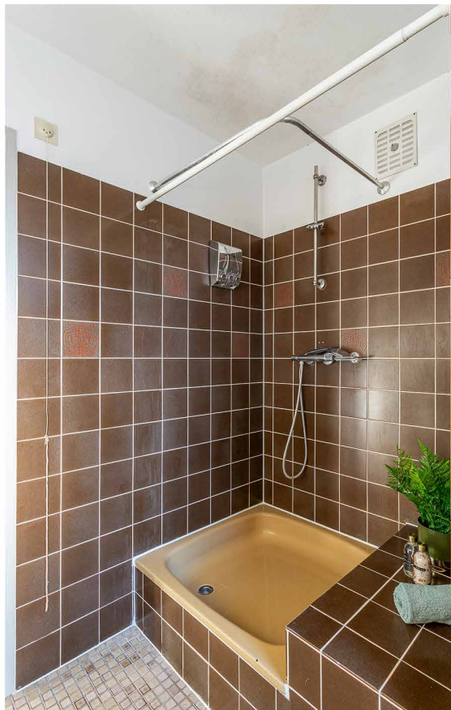




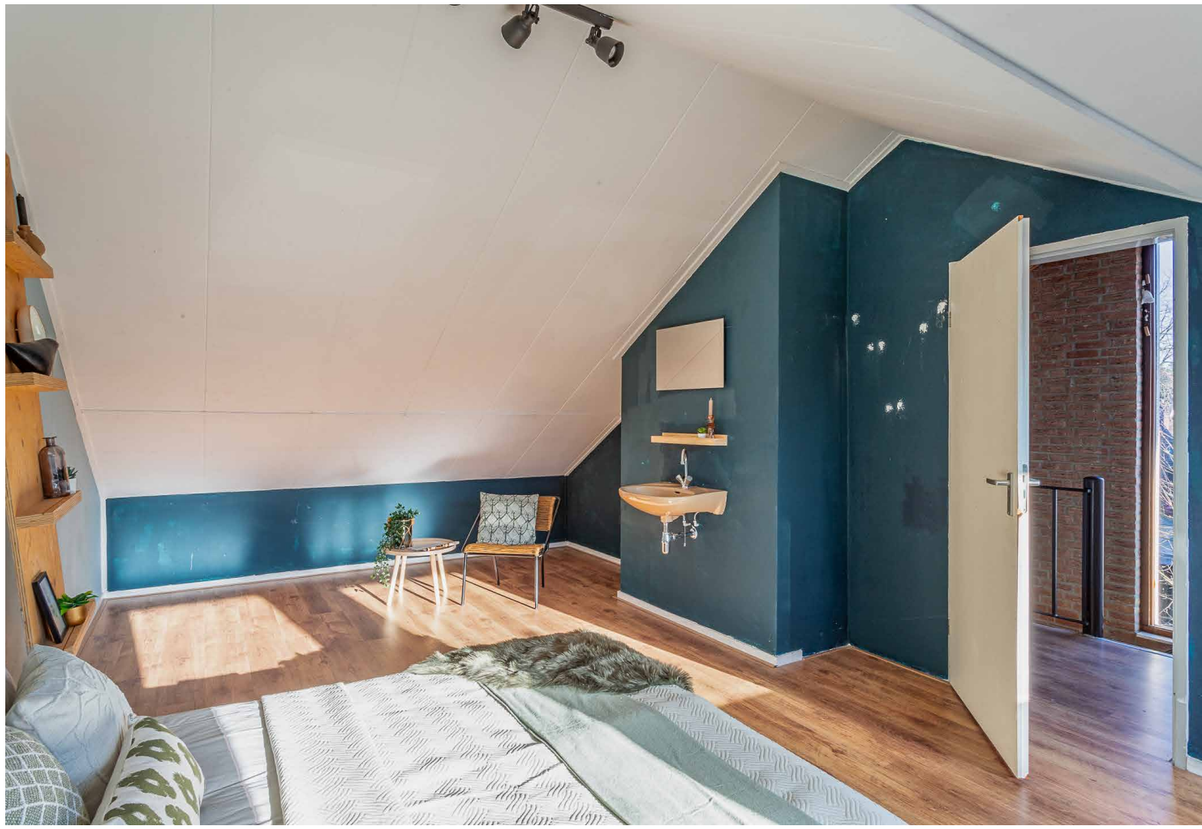


De deels betegelde badkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een douche, ligbad en een dubbele wastafel. De aparte toiletruimte op de overloop is deels betegeld en voorzien van een staand toilet met fonteintje.









Middels een vaste trap is de volwaardige 2e verdieping bereikbaar. Via de overloop is er toegang tot een ruime 4e slaapkamer en twee ruime bergingen waarvan één met c.v.-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De ruime 4e slaapkamer is voorzien van een dakkapel (aan de achterzijde). Tevens is de kamer voorzien van een inbouwkast onder de schuine kap en een wastafel.



TUIN IN BEELD

Voortuin met oprit voor het parkeren van auto's op eigen terrein. Ruime achtertuin op het zuiden. De tuin is voorzien van bestrating, een gazon en volwassen beplanting. Het terras bevindt zich direct achter de woning.

De aangebouwde garage is toegankelijk via de oprit en via de achtertuin. De garage is voorzien van een kanteldeur en elektra.







PLATTEGROND

TOTALE OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte:	152 m²
Overige inpanding ruimte:	17 m²
Gebonden buitenruimte:	6 m²
Externe bergruimte:	0 m²

Thuiskomen op
Verdilaan 16
5583 XT Waalre



BEGANE GROND



1E VERDIEPING

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2E VERDIEPING



De woning is gelegen in een rustige woonstraat in de omgeving Aalst in woonwijk Ekenrooi. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en het bos. Het betreft een groene en kindvriendelijke woonomgeving.

De dorpskern van Aalst ligt op een paar minuten fietsafstand en beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, kapper, drogist e.d.

Heeft u kinderen? Dan liggen diverse basisscholen en kinderopvang op loopafstand (o.a. Christoffelschool, openbare school etc.)

Sportaccommodaties zijn er ook voldoende.

Voor een lekker hapje eten kunt u terecht bij brasserie Hoom, restaurant Lugar, Stationskoffiehuis, De Oude Toren en Meester Keeman in Waalre dorp of het sterrenrestaurant 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.

Twee onder een kapwoning met oprit, garage, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Aalst N.B.
Sectie: C
Nummer: 1109

App. index: -

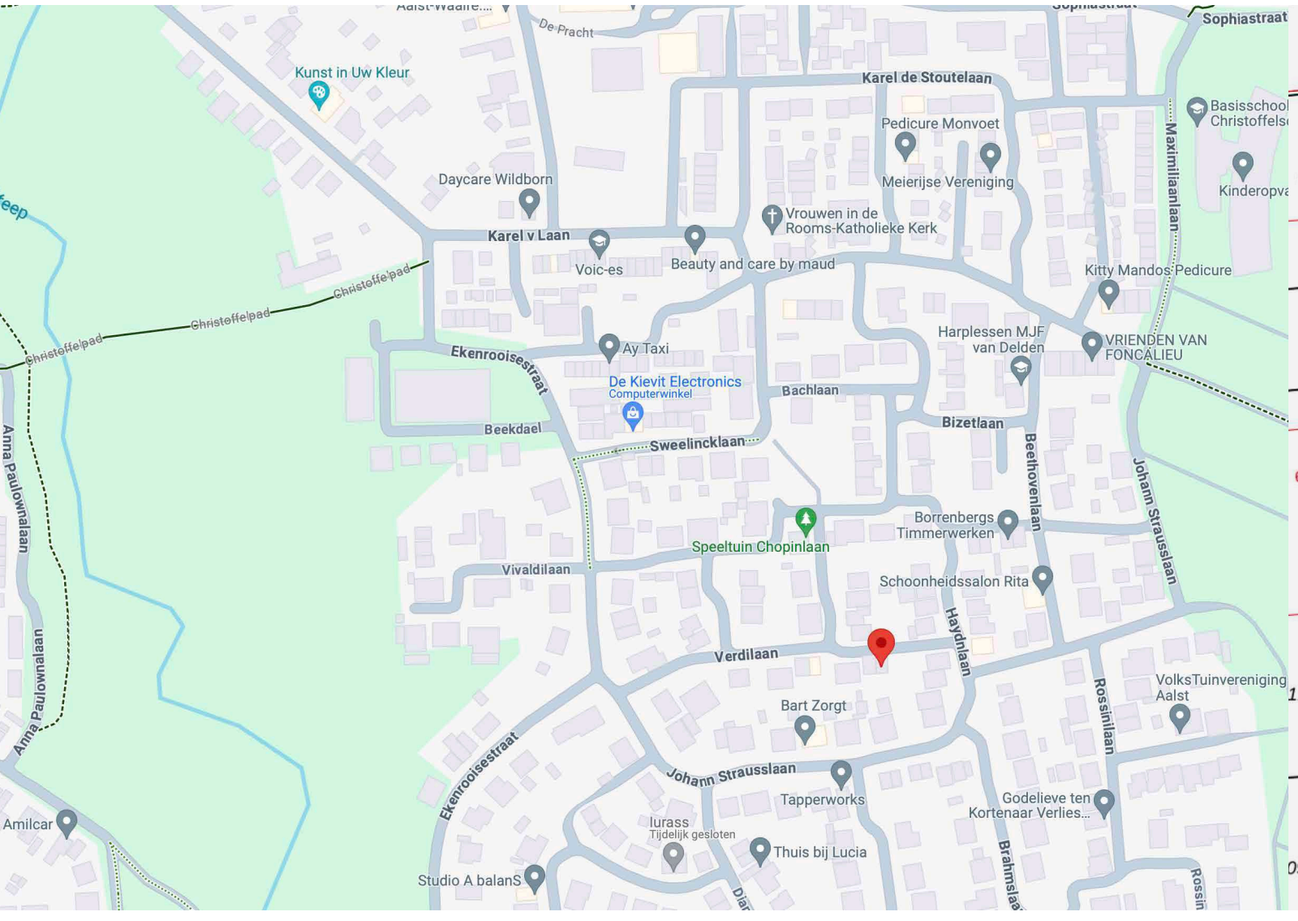
BESTEMMING
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

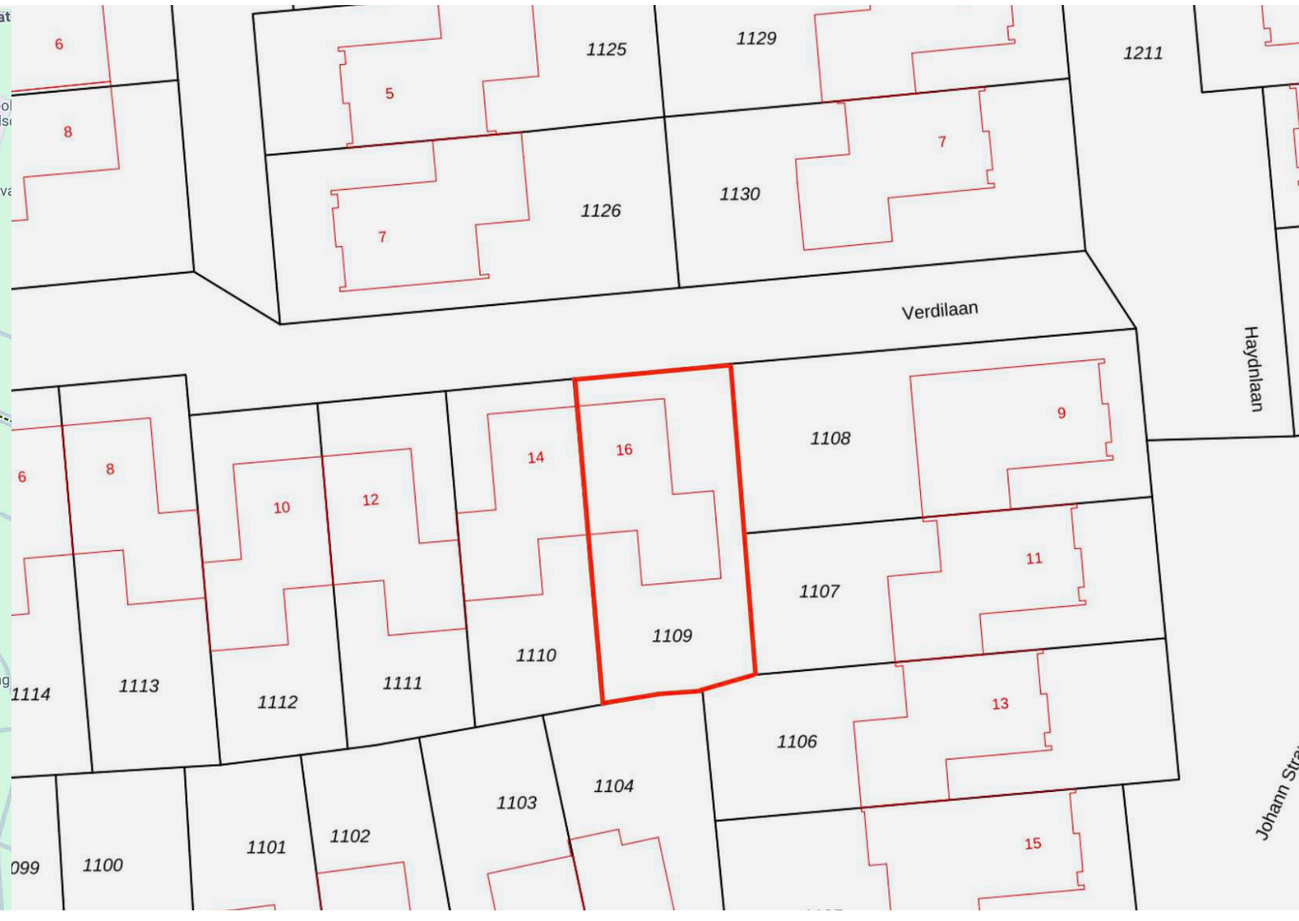
GRONDSITUATIE
Twee onder een kapwoning met oprit, garage, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD
Intern: Redelijk
Extern: Redelijk

BUITENRUIMTE
-







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
irene@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 aanvaardig, 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 bieders 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 worden 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***

www.vanakenmakelaardij.nl