

WOON WENSEN WAAR MAKEN



WAALRE
GESTELSESTRAAT 81



WE HELPE JE WOON WENSEN WAAR TE MAKEN

MET EEN GERUST HART



Graag begeleiden we je in de spannende zoektocht naar je nieuwe huis of bij de verkoop van je huidige thuis. Als ervaren makelaar maken we daarbij écht het verschil. Doelgericht en als geen ander op de hoogte van de actuele stand van zaken op de huizenmarkt zijn wij er om je woonwens waar te maken.

De informatie in deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld echter aan eventuele typfouten of onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Alle bouwjaaren, maten etc. zijn "circa". Wij hanteren de NVM branchebrede meetinstructie welke gebaseerd is op de NEN 2580.



WELKOM! Wij zijn Maas Makelaars.

OOK VERKOPEN?



Veel kijkplezier!

Joris Maas
Register Makelaar
/ Taxateur (RMT)

Maas Makelaars is een familiebedrijf. En dat merk je aan onze persoonlijke aanpak. We verkopen geen huizen, we helpen woonwensen waar te maken. Samen met jou zoeken we een woning die past bij jouw levensstijl en woonsituatie, je woondromen én je budget. Je huis verkopen? Op basis van een zorgvuldige analyse adviseren we je over de beste verkoopstrategie en de juiste vraagprijs. Een eerlijk advies staat voorop.

OPTIMAAL OP DE HOOGTE

Vanzelfsprekend houden we je graag op de hoogte van ontwikkelingen op de woningmarkt. Op onze social media pagina's en onze website schrijven we regelmatig interessante blogs.

ZO BLIJF JE OPTIMAAL OP DE HOOGTE.



VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?
LIKE ONS & MIS NIETS!

► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€719.000,- k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2004
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	555 m ³
Woonoppervlakte	139 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
Overig inpandige ruimte	18 m ²
Perceeloppervlakte	253 m ²
Tuinligging	zuidwest
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



ROYALE 2-ONDER-1-KAPWONING IN HET
GEWILDE AALST-WAALRE

► OMSCHRIJVING

Ruimte, comfort en duurzaamheid, welkom thuis!

Stel je voor: elke dag thuiskomen in een royale twee-onder-één-kapwoning in het gewilde Aalst-Waalre waar alles klopt. Waar je direct bij aankomst geniet van de luxe van eigen parkeergelegenheid voor twee auto's én een garage die ruimte biedt aan een derde. Een woning die niet alleen comfort biedt, maar ook rust, privacy en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt het licht je tegemoet. De erker en de grote ramen zorgen voor een prettige verbinding met buiten, terwijl de gashaard zorgt voor een warme, gezellige sfeer tijdens de koudere maanden. In de ruime woonkeuken is het heerlijk koken, tafelen en samenzijn, dé plek waar het dagelijks leven zich afspeelt.

Op de eerste en tweede verdieping geniet je van optimaal comfort dankzij de airconditioning waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen. De woning telt 4 royale slaapkamers, met bovendien de mogelijkheid om een 5e slaapkamer te realiseren. Ideaal als je gezin groeit, of als je een extra kamer wilt inrichten als werkkamer of hobbyruimte.

De achtertuin is een oase van rust. Volledig privacy biedend, onderhoudsarm en gelegen op het zonnige zuidwesten, zodat je de hele dag kunt genieten van de zon. Of je nu houdt van tuinieren, ontspannen met een goed boek of lange zomeravonden met vrienden, hier heb je alle ruimte.

Duurzaamheid is vanzelfsprekend in deze woning. Met 11 zonnepanelen, volledige isolatie en een energielabel A ben je klaar voor de toekomst. Dat betekent lage energielasten, een aangenaam binnenklimaat en een woning die bijdraagt aan een beter milieu.

Hier woon je comfortabel, energiezuinig en met volop leefruimte, een plek waar jij en je gezin jarenlang met plezier kunnen wonen.

► OMSCHRIJVING

WAAROM JE IN DEZE WONING WILT WONEN

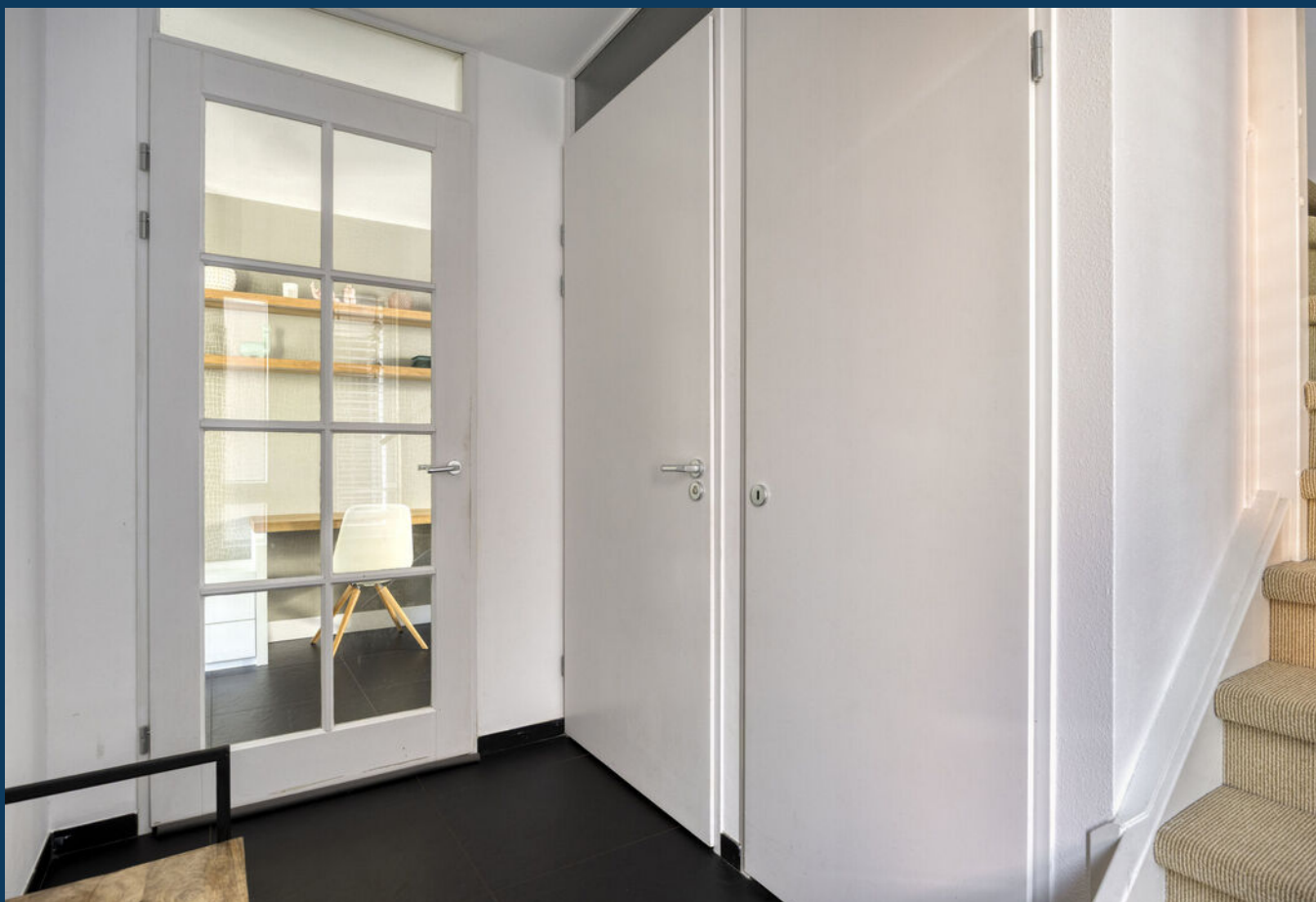
- *Perfekte locatie
- *Royale 2-onder-1-kapwoning met garage
- *Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 2 auto's
- *Volledig privacy biedende en onderhoudsarme achtertuin op het zonnige zuidwesten
- *Airconditioning (verwarmen én koelen) op 1e en 2e verdieping
- *11 zonnepanelen, volledig geïsoleerd en energielabel A
- *Vloerverwarming begane grond
- *4 royale slaapkamers (mogelijkheid tot 5)
- *Ruime woonkeuken
- *Sfeervolle woonkamer met erker en gashaard

LOCATIE

De ligging van deze woning is werkelijk ideaal. De woning is gelegen in de gewilde wijk "Voldijn" in Aalst-Waalre. Je woont hier in alle rust, maar hebt tegelijkertijd alle denkbare voorzieningen binnen handbereik zoals: kinderdagverblijven, (basis)scholen, internationale school, High Tech Campus, winkelcentra, Genneper Parken, ASML, Maxima Medisch Centrum, diverse sportfaciliteiten, doktersposten en een uitstekende verbinding met het wegennet. Bovendien ben je in de buurt van prachtige natuurgebieden, waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen en optimaal kunt genieten van de natuur.

DE WONING MET DE "WOW" FACTOR

► PARKEERGELEGENHEID VOOR 2 AUTO'S OP EIGEN TERREIN



SFEERVOLLE WOONKAMER MET GASHAARD



▶ VOLOP LICHTINVAL

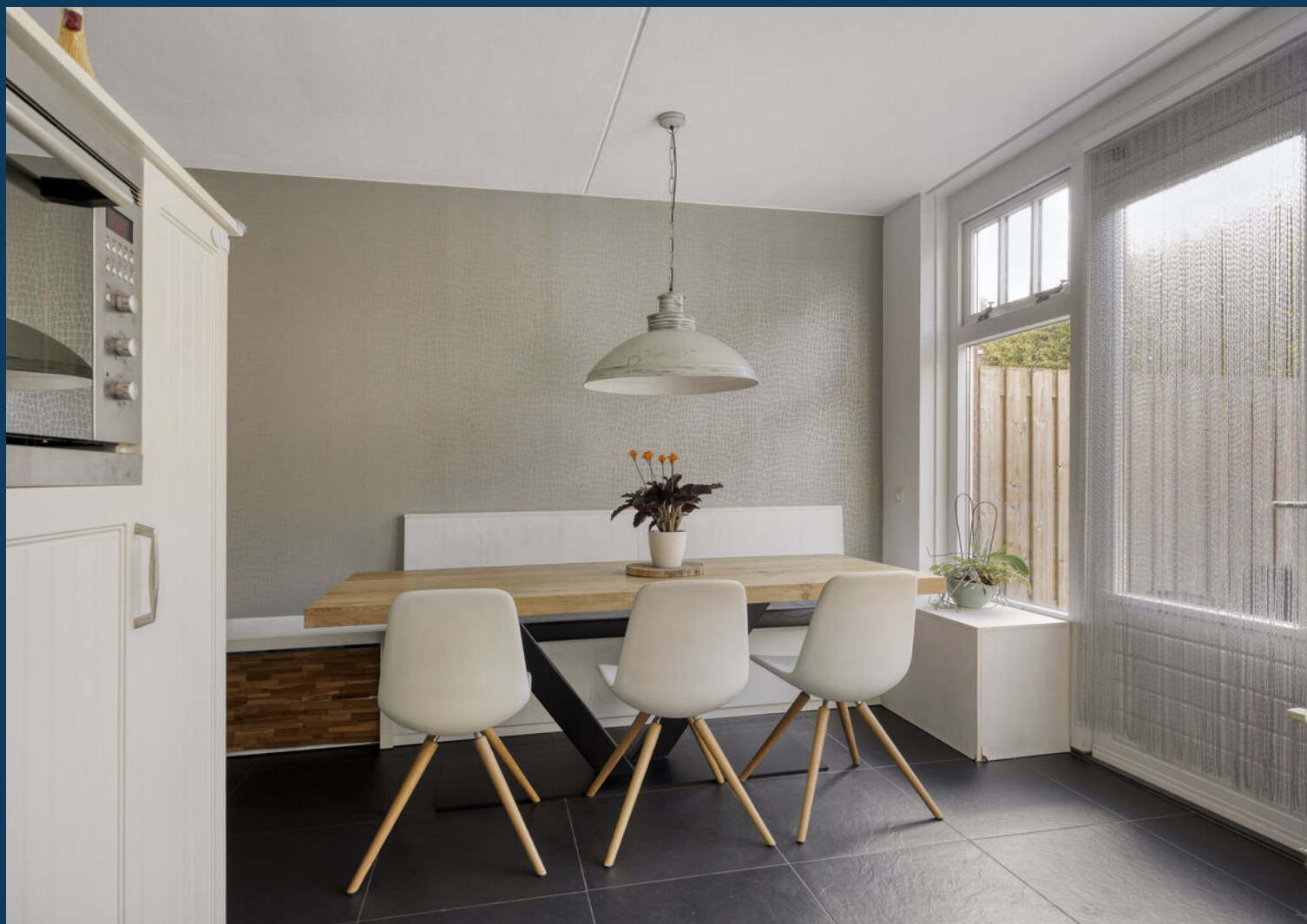




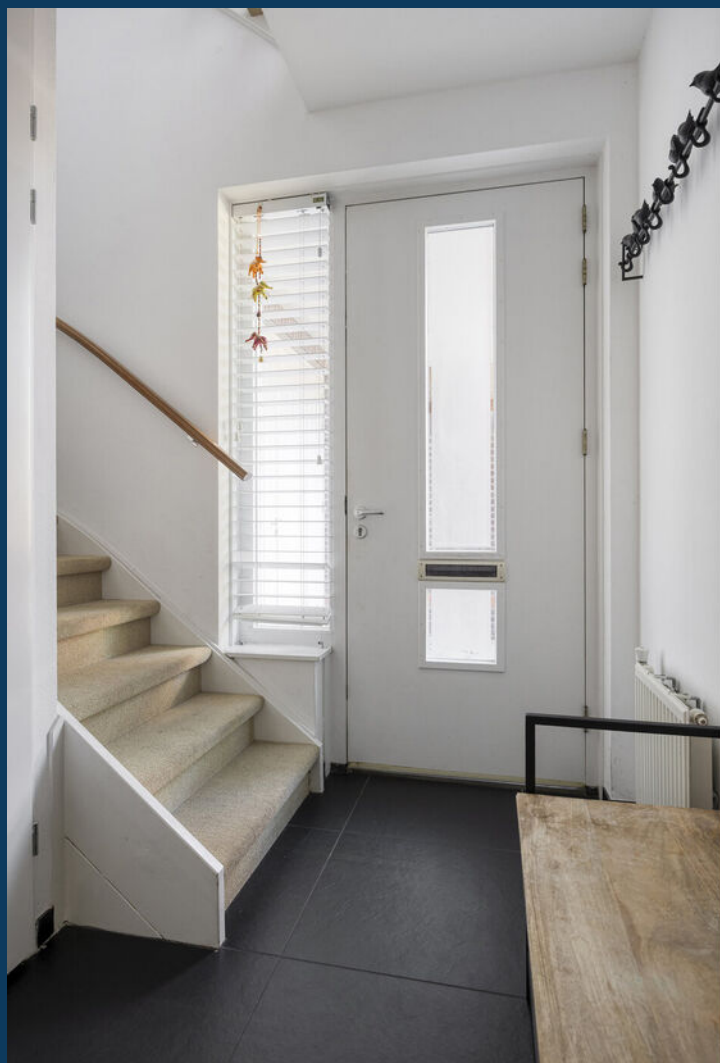


► RUIME WOONKEUKEN





EN TOEGANG
TOT DE
ACHTERTUIN



HAL EN TOILETRUIMTE



EERSTE VERDIEPING

► SLAAPKAMER 1



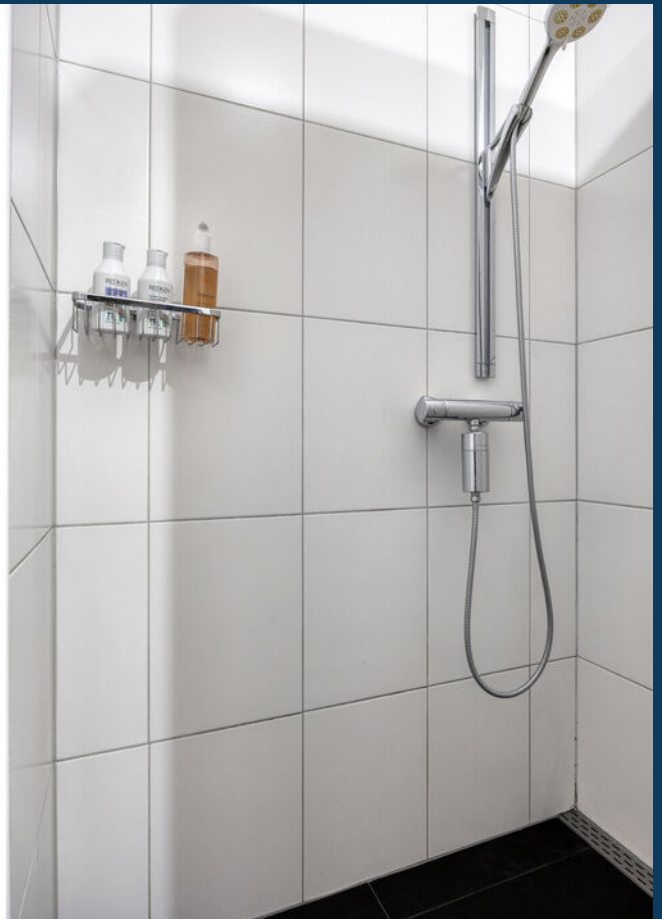
► SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3

► BADKAMER



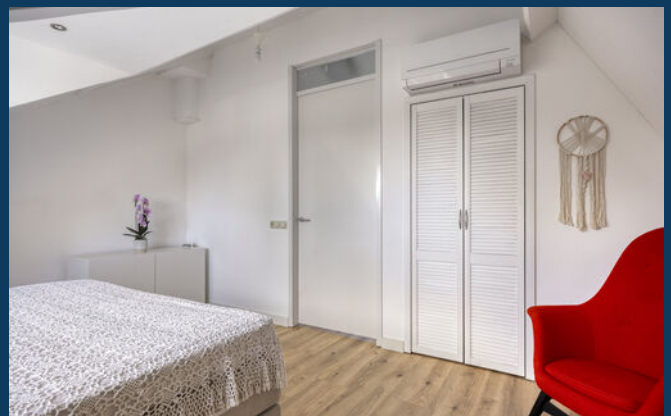


► TWEEDE VERDIEPING MET ROYALE VOORZOLDER





EN DE 4e SLAAPKAMER



▶ ACHTERTUIN MET VOLOP PRIVACY



► GELEGEN OP HET ZONNIGE ZUIDWESTEN





▶ HEERLIJK RUSTIG GELEGEN IN GROENE OMGEVING





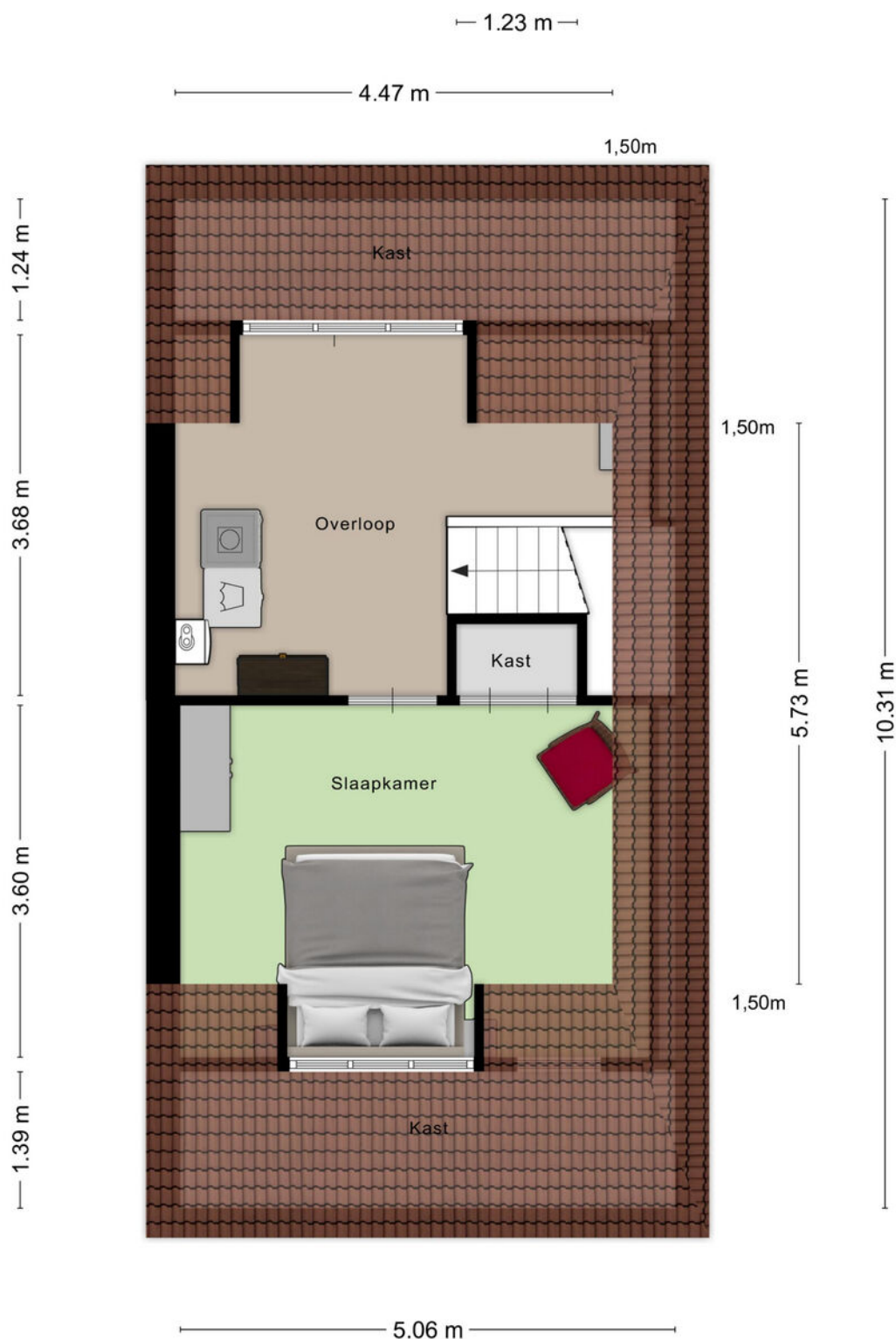
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING



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

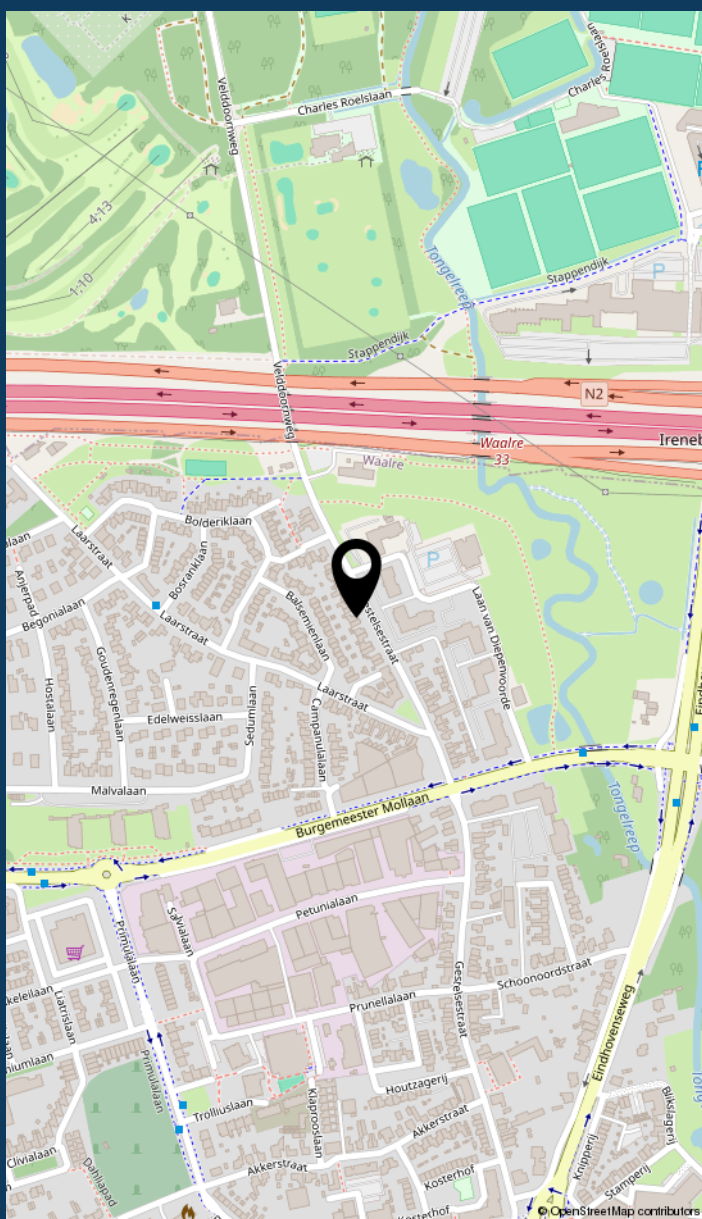
TWEEDE VERDIEPING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Aalst Noord-Brabant
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2987
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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.			



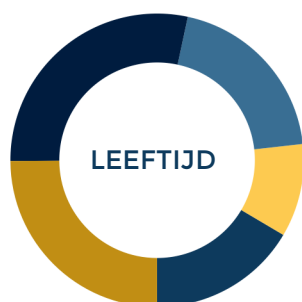
KADASTRALE KAART



LOCATIE
VAN DE
WONING



INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 29%

65+: 25%



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 33%



Koop: 66%

Huur: 34%



Buurtinformatie - Waalre / Voldijn

50%
MANNEN

50%
VROUWEN



▶ LIJST VAN ZAKEN

blijft
achter

gaat
mee

ter
overname

► MAAS HYPOTHEKEN



Hallo!

Patrick Verbakel
Hypotheekadviseur

Bezoekadres
Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven

Van een hypotheekadviseur mag u één ding verwachten: een advies dat 100% past bij uw situatie. Patrick Verbakel van Maas Hypotheken & Verzekeringen stelt uw wensen en belangen altijd voorop.

Scherpste hypotheekvoorwaarden

Geheel onafhankelijk van banken en andere hypotheekverstrekkers breng ik in kaart welke oplossing het beste bij u past. Maas Hypotheken & Verzekeringen bemiddelt tussen alle hypotheekverstrekkers in Nederland en zet zich in om de scherpste voorwaarden voor u te bedingen.

Maas Hypotheken & Verzekeringen regelt alles voor u

Bij het kopen van een woning komt veel kijken. Of dat nu een eerste huis is of een andere woning. Graag begeleidt Maas Hypotheken & Verzekeringen u in het hele traject. Ik regel alles wat nodig is, neem de concept-koopakte door en ga mee naar de notaris. Als partner sta ik u met raad en daad bij.

Wilt u meer informatie? Neem contact op of neem een kijkje op de website.

040 - 244 54 55 | info@maashypotheke.nl

WWW.MAASHYPOTHEKEN.NL



▶ BELANGRIJKE INFORMATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

In Move.nl vind je alle belangrijke informatie met betrekking tot de woning zoals de vragenlijst, energielabel en verkoopprocedure.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Welcome to Eindhoven

When searching for your perfect home in the Netherlands, there are various factors to take into account. To help you, we made you a list of useful things to know when buying or renting a house in the Netherlands.



Renting or buying a house in the Netherlands?
Choose an NVM real estate agent

Top 9 before you sign

1 Use an NVM real estate agent

An agent can only act on behalf of the buyer or the seller, but not both. Your own NVM agent will help you navigate the Dutch waters, search for suitable options, screen the property, handle negotiations, check the contracts and so on. You'll be in good hands.

2 Be on time

Punctuality is a big deal in the Netherlands. If you are delayed or can't make it to an appointment, make sure you cancel on time – at least 24 hours beforehand.

3 Set your budget

Don't bid more than what you can afford or want to pay. Your agent will advise you on the right price, and can also recommend mortgage advisors, so you can see how much you can borrow.

4 Negotiation expertise

Let your real estate agent handle the negotiations for you during the bidding process, so that you are not faced with surprises further down the line.

5 When (not) to talk about money

Once you have agreed on a price and are going to sign the contract, don't reopen negotiations. This will probably upset the owners and you could lose the deal.

6 One bid at a time

It is not common in the Netherlands to bid on several houses at the same time.

7 Like the furniture?

In homes and apartments, the kitchen and bathroom are normally included, but the furniture isn't always. If you want certain items to stay, make sure to attach a list of items with your specifications. Your agent will help you with this.

8 Your word is a big deal

An oral agreement between a private buyer and a private seller is not binding during purchase (it is when you rent), but carries a lot of weight. It's best to be absolutely sure that you really want the home before signing, although you have 3 days to reconsider.

9 Viewings with few people

When you are going to view a home or apartment, come alone or with your partner. It's not common to bring the kids to a first viewing. If you do have to, please let your agent know.



www.nvm.nl/expat

Maas Makelaars

Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven
040 – 244 54 55
info@maasmakelaars.nl
www.maasmakelaars.nl
Opening hours
Monday to Friday, 09.00 - 17.30 hrs



WE
HELPE
JE **WOON**
WENSEN
WAAR TE
MAKEN

040 - 244 54 55
info@maasmakelaars.nl
www.maasmakelaars.nl

GRATIS WAARDEBEPALING

Heb je zelf een eigen woning en verkoopplannen? Wij komen graag een keertje bij je langs voor een persoonlijk advies en waardebeoordeling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



Maas Makelaars B.V. Boschdijk 272 5612 HJ Eindhoven
verkoop | aankoop | taxatie | hypotheek | verzekeringen