



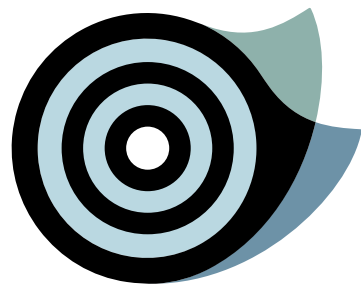
NIELS DE CORT

MAKELAARS • WOONADVIES



TE KOOP

Emmastraat 1, Aalst-Waalre

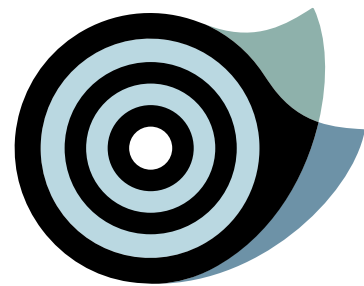


Emmastraat 1, Aalst-Waalre

“Aan een mooie centrumgerichte en oude woonstraat van het geliefde kerkdorp Aalst ligt deze charmante vooroorlogse woning. Deze vrijstaande, zeer stijlvolle woning heeft een combinatie van een fantastische authentieke sfeer, een hedendaagse afwerking en een prettig wooncomfort te bieden. Dit alles op een privacy biedend perceel welke zeer speels en compleet is aangelegd. Kortom, meer dan de moeite waard om eens een kijkje te komen nemen!

Deze ideale locatie in Aalst heeft veel te bieden, onder andere het winkelcentrum Den Hof voor de dagelijkse boodschappen e.d. letterlijk om de hoek, diverse scholen, sportfaciliteiten en de bossen op korte nabijheid en de uitvalswegen op steenworp afstand. Alles wat je nodig hebt, ligt praktisch om de hoek, terwijl je thuis geniet van de ruimte en rust.”

bouwjaar	1936
woonoppervlakte (incl. tweede verdieping)	130 m ²
perceeloppervlakte	294 m ²



WONING

- Vestibule met de originele terrazzovloer, glas-in-lood ramen en tegellambrisering.
- Via de originele klapdeur bereik je de hal met de authentieke trapopgang.
- Aan de voorzijde van de woning is het breed opgezette woongedeelte te vinden.
- De praktische kelder is vanuit het eetgedeelte bereikbaar.
- De extra kamer heeft openslaande tuindeuren, thans in gebruik als speelkamer.
- Hedendaagse toiletruimte en praktische was-/cv ruimte.
- Sfeervolle woonkeuken met de nodige inbouwapparatuur.
- De 1e verdieping heeft extra werkruimte, 2 slaapkamers en een complete badkamer.
- Op de 2e verdieping tref je de derde slaapkamer met diverse bergruimtes.

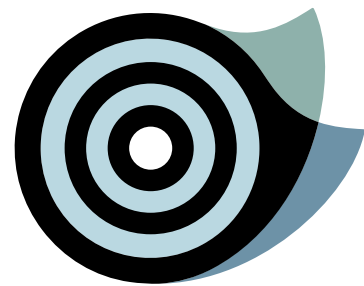










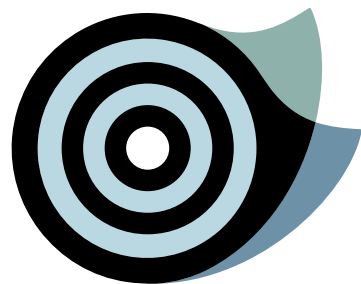


BUITEN

- Fraaie tuin rondom de woning die vrijheid en privacy biedt!
- Achter de woning is er ruime terrasvorming en diverse borders.
- Half open bergruimte en royale berging aanwezig.
- De voor-/ en zijtuin zijn groen omheind en hebben o.a. een gazon.
- Aan de andere zijde van de woning is de eigen oprit te vinden.



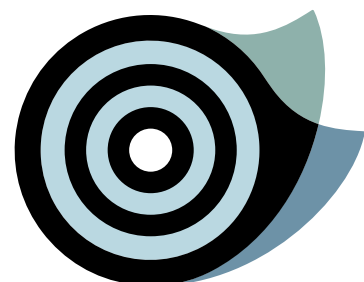




LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting (deels)	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis	☐	☐	☐	☒
Buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
Beregeningspomp	☐	☐	☐	☒
Speeltoestel	☐	☒	☐	☐
Vijver met accessoires	☐	☐	☐	☒
Losse potten/bakken	☐	☒	☐	☐
Overige tuin	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlagstokhouder	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel bij poort	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonneluifel	☒	☐	☐	☐
Zonnescreens	☒	☐	☐	☐
Horren	☒	☐	☐	☐

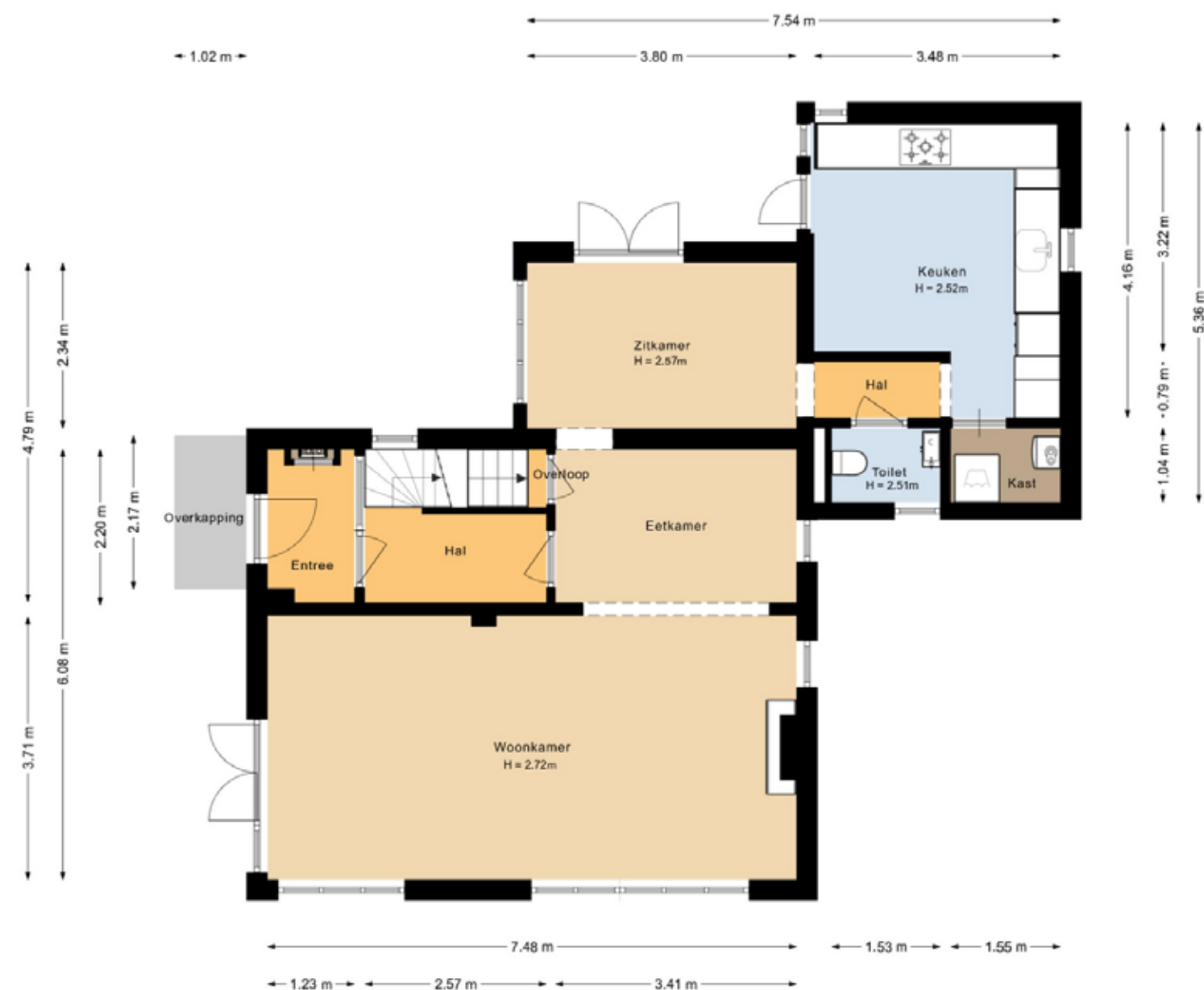
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Raamdecoratie, te weten:					Keukeninrichting	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gordijnen	☒	☐	☐	☐	- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒	- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vouwgordijnen	☐	☐	☐	☒	- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒	- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- plissé	☒	☐	☐	☐	- combi magnetron/oven	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:					- magnetron	☐	☒	☐	☐
- houten vloer	☒	☐	☐	☐	- oven	☒	☐	☐	☐
- laminaatvloer	☐	☐	☐	☒	- vriezer	☒	☐	☐	☐
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐	- stoomoven	☐	☐	☐	☒
- tegelvloer	☒	☐	☐	☐	- quooker	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐	Kasten, te weten:				
Thermostaat	☒	☐	☐	☐	- vaste kastenwand	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:					Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- boiler schuur	☐	☐	☒	☐	Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒	Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐	Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, etc.)	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒	Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐	Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☐	☐	☐	☒					
Verlichting, te weten:					Overig				
- inbouw	☒	☐	☐	☐	Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten,				
- opbouw	☐	☐	☒	☐	huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen	☐	☐	☐	☒
Legplanken, te weten:					Overige zaken	☐	☐	☐	☒
- trapkast/kelder	☒	☐	☐	☐					
- garage/berging	☐	☐	☒	☐					



PLATTEGRONDEN

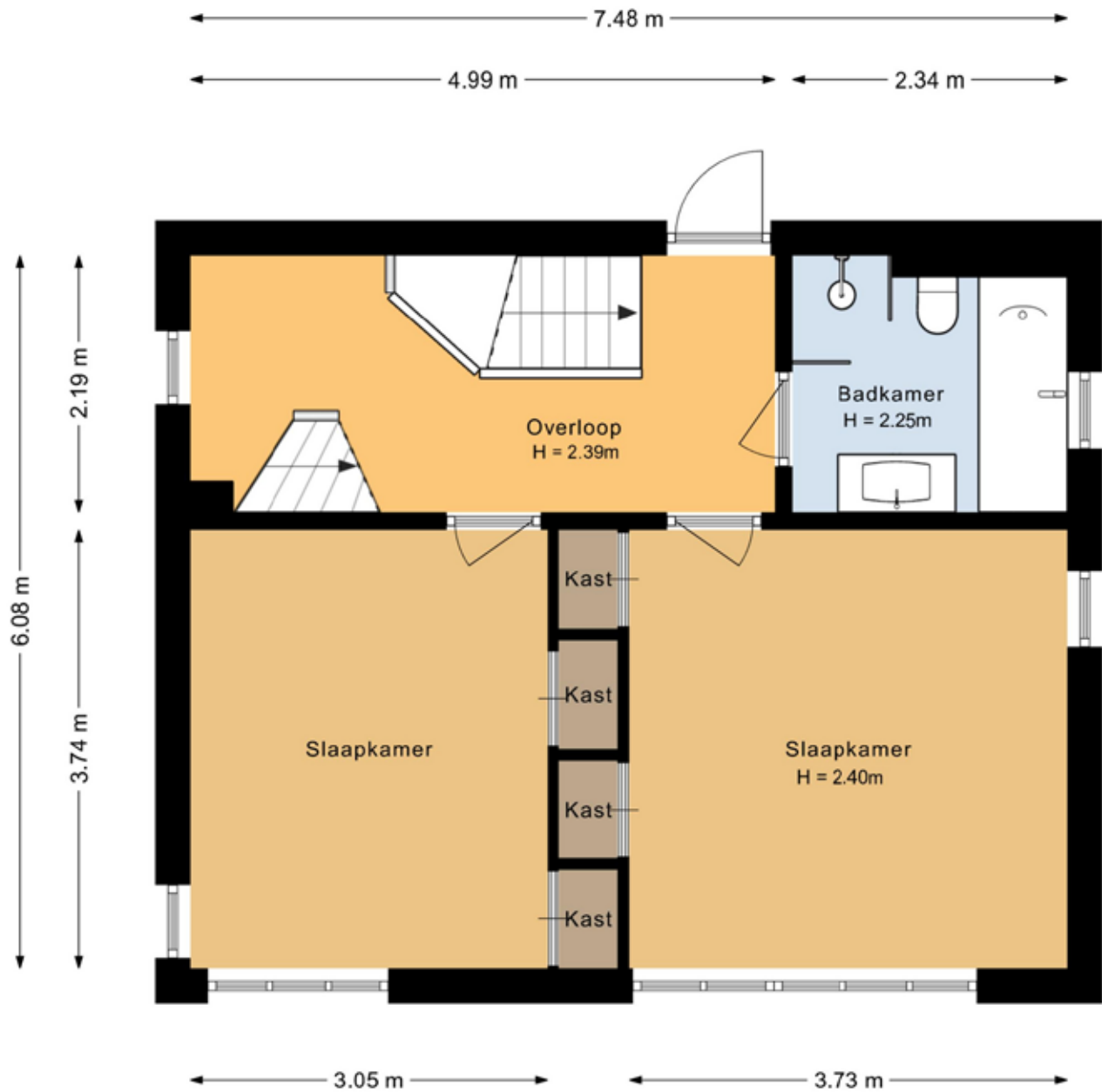
gebruiksoppervlakte wonen	120,5 m ²
overige inpandige ruimte	9,8 m ²
gebouwgebonden buitenruimte	2,2 m ²
externe bergruimte	17,9 m ²

Begane grond



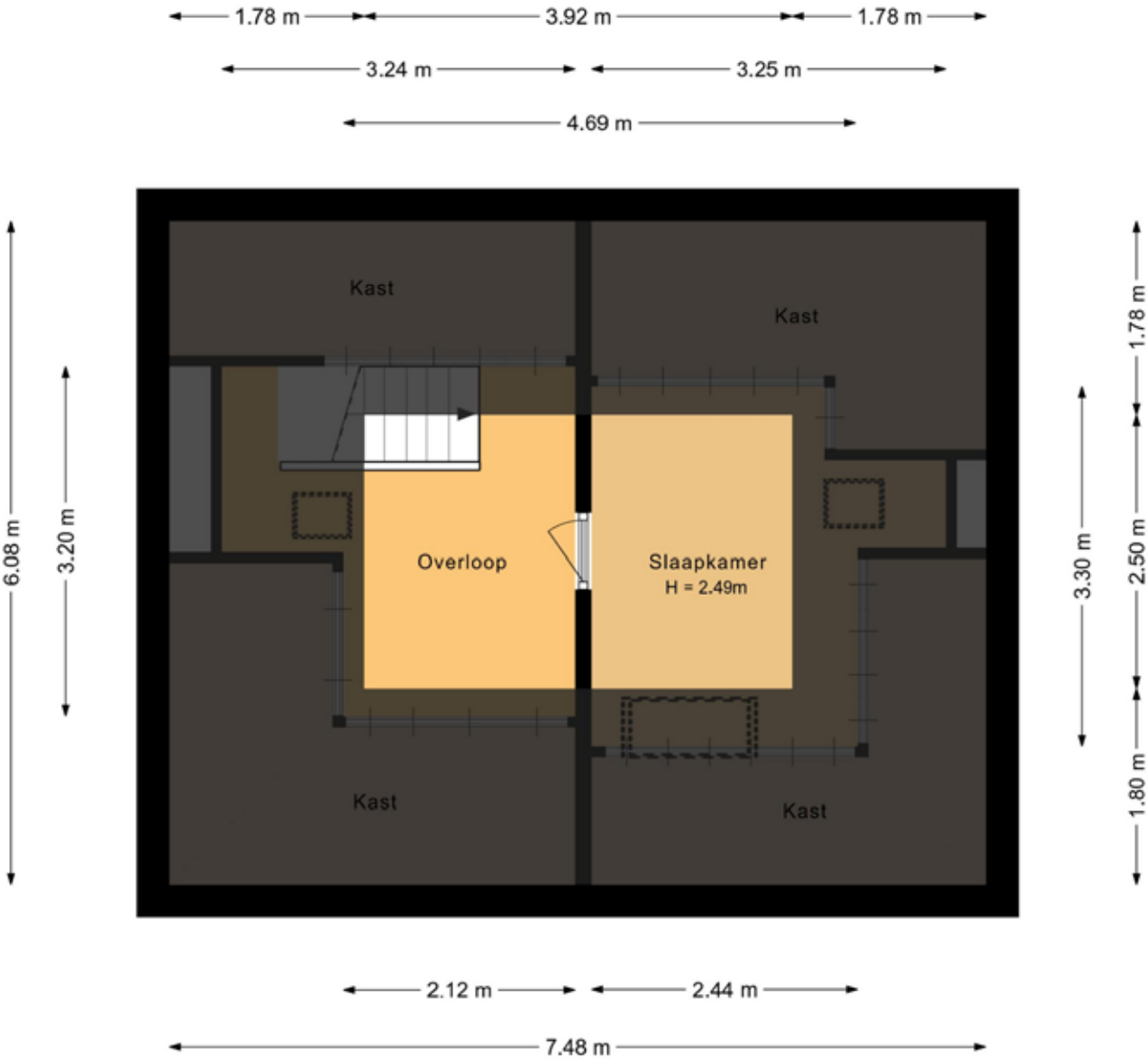
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



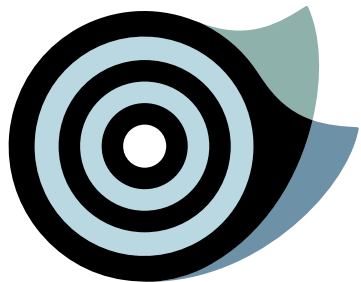
KADASTRALE KAART

- Perceeloppervlakte 294 m².
- Kaart noord gericht.
- Schaal 1 : 500.



Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	+/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3	Daken	+/- + ++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4	Vloeren	+ ++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5	Ramen	+ ++	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	- +/- + ++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails	
Adres Emmastraat 1 5583BL Waalre BAG-ID: 0866010000002826			Naam J. Zuid	Examennummer 7004.4499.5140
Detailaanduiding	Bouwjaar	1936	Certificaathouder Enven B.V.	
	Compactheid	2,53	Inschrijfnummer SKGIKOB 012505	KvK-nummer 80623581
	Vloeroppervlakte	127m²	Certificerende instelling SKGIKOB	
Woningtype Vrijstaande woning			Soort opname Basisopname	



WEET VAN WONEN

Wij zijn meer dan een makelaar. Wij gaan als makelaars en woonadviseurs niet voor een éénmalige transactie, maar voor een langdurige relatie. Zo adviseren wij je naar behoefte over uiteenlopende vraagstukken rondom 'wonen'. Denk aan vragen rondom: verbouwen, hypotheek oversluiten, duurzaamheid, inrichting etc. Wij zijn niet alleen een makelaar. Wij zijn meer. Een buurman, een vriend, een adviseur, een specialist én een sparringpartner.

Wij als team staan voor je klaar, loop binnen bij ons kantoor of bel voor vragen en/of advies!



TEAM NIELS DE CORT

Ons team bestaat uit Niels de Cort, 22 jaar actief als NVM-makelaar in Valkenswaard en Bergeijk en Bas van Ginneken, ruim 17 jaar actief als NVM-makelaar in Eindhoven, Aalst, Waalre en Valkenswaard. De binnendienst wordt actief aangestuurd door Anke van der Schaaf; ons zonnetje in huis.

Wat doet Niels de Cort Makelaars & Woonadvies

We zijn onder andere actief als verkoop- en aankoopmakelaar van bestaande woningen, het verkopen van nieuwbouwprojecten, taxeren van woningen voor diverse doeleinden, verhuren van woningen en adviseren van particuliere en zakelijke klanten over alles wat met onroerend goed te maken heeft. We zijn van alle markten thuis en dat merk je.

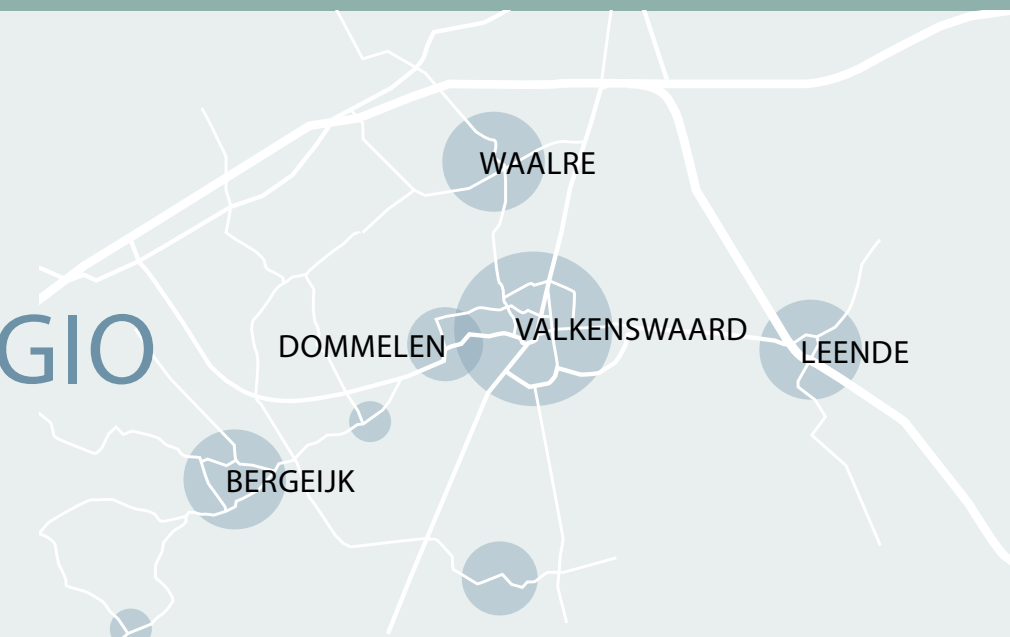
ALGEMENE INFORMATIE

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor. Een bezichtiging is voor zowel de verkoper als de aspirant koper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als wij binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een eerste reactie mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Bij een positief resultaat bestaat de mogelijkheid om een tweede bezichtiging in te plannen.

Alle door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg, nauwkeurig samengesteld, teneinde u zo goed en compleet mogelijk te informeren. Voor het verkrijgen van de juiste en volledige gegevens zijn wij grotendeels afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen enkele vorm van aansprakelijkheid ten aanzien van de verstrekte informatie.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris.

THUIS IN DE REGIO



WEET VAN WONEN.



Waalreseweg 1d | 5554 HA Valkenswaard | Tel: 040 2071320 | info@nielsdecort.nl | www.nielsdecort.nl



vastgoedcert
gecertificeerd