THUISKOMEN



Akkerstraat 29
5582 HC Waalre

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

AKKERSTRAAT 29

Soms schuilt achter een gevel veel meer dan je aan de buitenkant verwacht. Dat geldt absoluut voor deze verrassend ruime woning in hartje Aalst.

De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht verzorgd en gemoderniseerd. Alles voelt fris, eigentijds en instapklaar. Met maar liefst vier slaapkamers, twee moderne badkamers, een royale leefruimte op de begane grond, een sfeervolle leefkeuken, een ruime bijkeuken, een eigen oprit met laadpaal én een tuin die je eigenlijk zelf moet ervaren, is dit een huis dat verrassend veel te bieden heeft.



Een verrassende diepe tuin

KENMERKEN

Ruime woning in hartje Aalst

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1954
PERCEEL:	695 m²
WOONOPPERVLAKTE:	162 m²
INHOUD:	632 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2014)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2014)
ENERGIELABEL:	Energielabel C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend ruime en sfeervolle woning achter een karakteristieke gevel;
- Gelegen in hartje Aalst op loopafstand van de dorpskern en diverse voorzieningen;
- Maar liefst 4 slaapkamers en 2 moderne badkamers;
- Meerdere terrassen en zitplekken in de tuin;
- Fantastische, diepe en privacyvolle achtertuin;
- Eigen oprit met laadpaal;
- Gunstig gelegen ten opzichte van grote werkgevers in de regio zoals ASML, de High Tech Campus en het Máxima MC. De A2 en A67 zijn binnen enkele minuten bereikbaar en ook het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar, met de fiets, de auto en het openbaar vervoer;

BEGANE GROND IN BEELD

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de verdieping, de meterkast en de woonkamer. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen en hier begint de verrassing pas echt. De ruimte is speels ingedeeld en voelt door de verschillende vertrekken tegelijkertijd ruim en gezellig aan.

Aan de voorzijde bevindt zich een prettig zithoek rondom de sfeervolle gashaard. Het grote raam zorgt voor daglicht en biedt zicht op de Akkerstraat. Aangrenzend is een extra ruimte die momenteel als werkkamer wordt gebruikt. Een fijne plek om rustig te werken, te lezen of juist een andere invulling te geven. Aan de achterzijde vormt de eetkamer het hart van de woning. Hier is volop ruimte voor een lange eettafel, grote gezelschappen en veel gezelligheid.

Vanuit de eetkamer kom je in de moderne, landelijk vormgegeven leefkeuken. Een plek die helemaal onderdeel is van het dagelijks leven in huis. Dankzij de halfopen verbinding en de grote doorkijk naar de eetkamer blijf je altijd betrokken bij wat er aan de andere kant gebeurt, terwijl de keuken zelf toch mooi uit het zicht blijft.
De keuken is ruim opgezet en beschikt over een antracietgrijs composiet werkblad, spoelbak, vaatwasser, oven, extra brede inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast en vriezer. Aan kastruimte is geen gebrek.
Ook vanuit de keuken is er een directe deur naar het terras en de tuin. Daarnaast bevinden zich aan deze zijde van de woning de toiletruimte, bijkeuken en het slaapgedeelte.

Een bijzonder pluspunt is het complete slaapgedeelte op de begane grond. Via een korte gang bereik je de slaapkamer en badkamer.
De slaapkamer is ruim en licht dankzij de brede pui met openslaande deuren naar het terras. En dan is er nog dat heerlijke detail: een luxe ligbad in de slaapkamer. Een sfeervolle plek waar je de dag ontspannen kunt beginnen of afsluiten. Een airco zorgt hier bovendien voor extra comfort.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel. De aanwezige ruime, slim weggewerkte walk in closet zorgt ervoor dat alles netjes uit het zicht kan worden opgeborgen.



























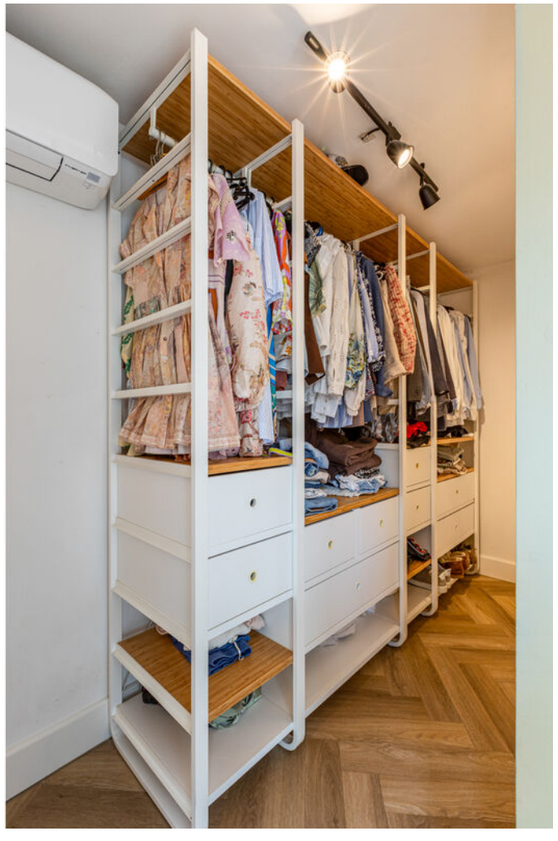




























EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Dankzij de brede dakkapel zijn hier ruime en vooral lichte slaapkamers ontstaan. De twee slaapkamers aan de achterzijde profiteren van een extra zijraam, waardoor het daglicht hier extra naar binnen valt.
In twee van de slaapkamers is ook de nok van het dak zichtbaar gemaakt. Dat geeft deze kamers niet alleen extra ruimtelijkheid, maar ook een speels en sfeervol karakter. De verdieping is bovendien voorzien van twee airco's, waardoor ook op warme dagen een aangenaam binnenklimaat kan worden behouden.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede moderne badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet. Daarmee beschikt de woning over twee volwaardige badkamers, wat het comfort van het huis nog verder vergroot.

Door middel van de vlizotrap is er toegang tot de bergzolder.







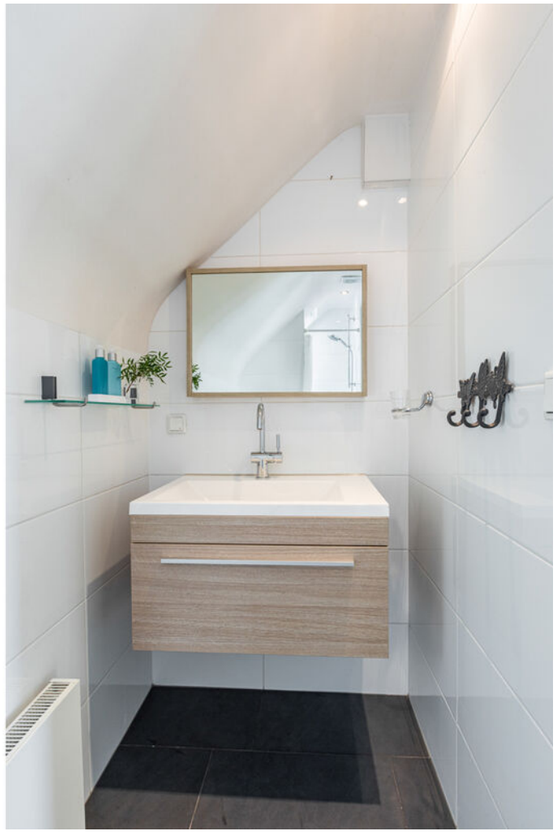












TUIN IN BEELD

Achter de woning ligt een diepe en verrassend grote achtertuin. Direct aan de woning bevindt zich een overdekt terras met lichtstraat en houtkachel. Een fijne plek om beschut buiten te zitten en tegelijkertijd uit te kijken over de rest van de tuin.
Verderop is een tweede zit- en eetgedeelte gecreëerd met weer een andere view op de tuin.

Hiernaast is een praktische nieuwe overkapping bij de berging geplaatst, ideaal voor fietsen en andere spullen. De berging zelf is voorzien van een tegelvloer.

Achterin opent de tuin zich opnieuw en ontstaat er een waar wow-effect. Een enorm gazon, prachtige borders en volop ruimte. Hier is werkelijk plek voor alles: spelen, voetballen, loungen, tuinieren, samen eten of gewoon genieten van de rust en de ruimte. Door de slimme aanplant van bomen en struiken is er bovendien verrassend veel privacy gecreëerd, met zowel zonnige als beschutte plekken.
Achter in de tuin staat nog een houten berging met water en elektra. Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een zijpoort, waardoor je eenvoudig met de fiets achterom kunt.



























PLATTEGROND

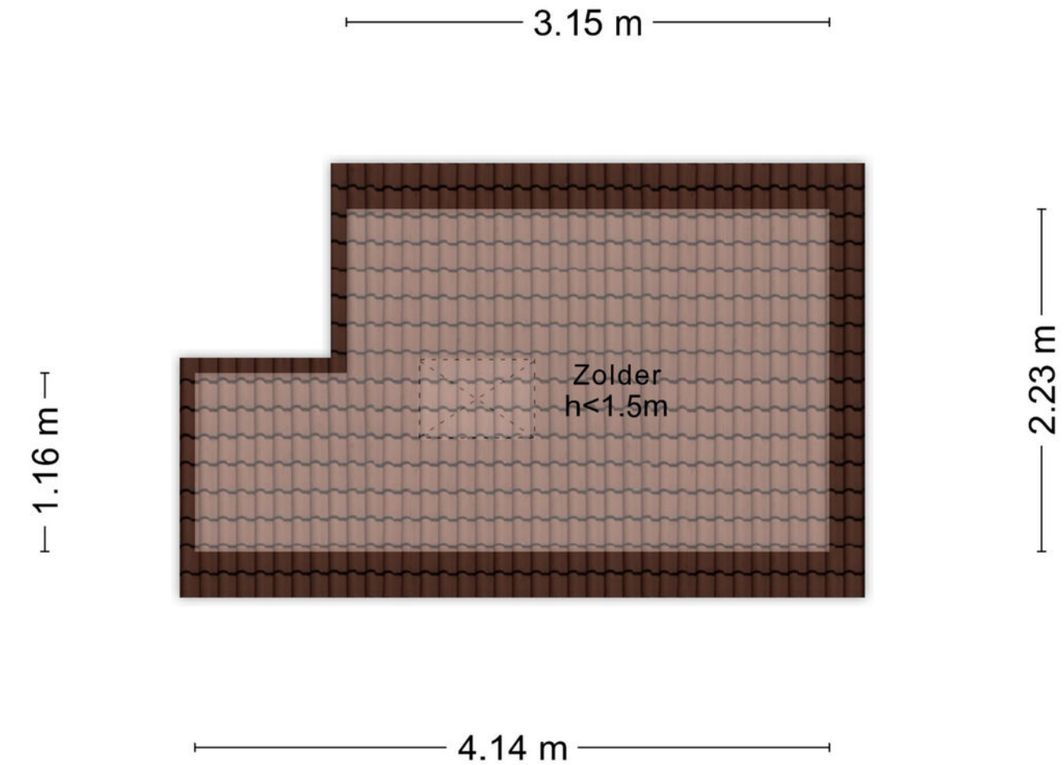


Begane grond



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

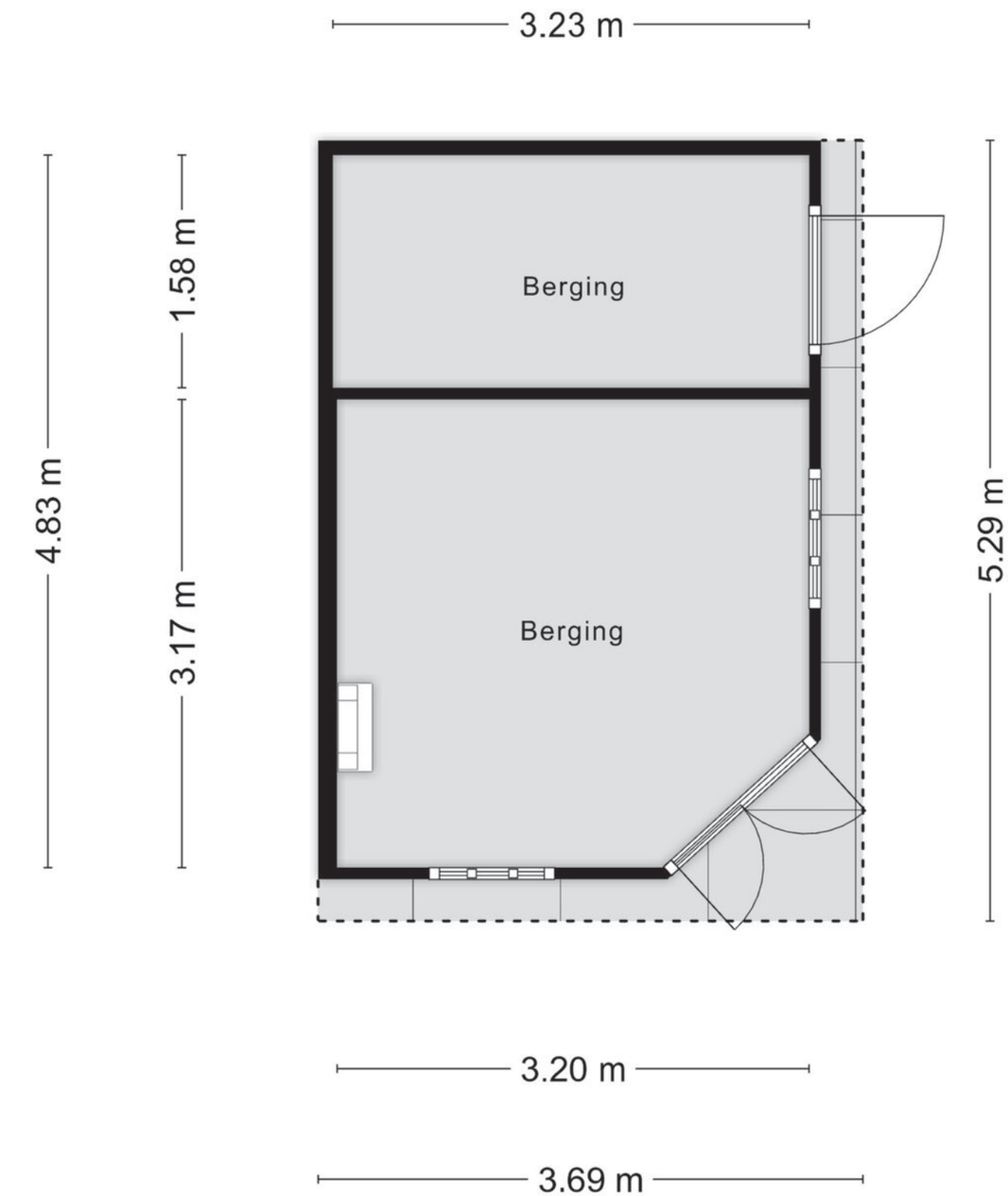
1e verdieping



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

Zolder

PLATTEGROND



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

Berging

WONEN IN WAALRE

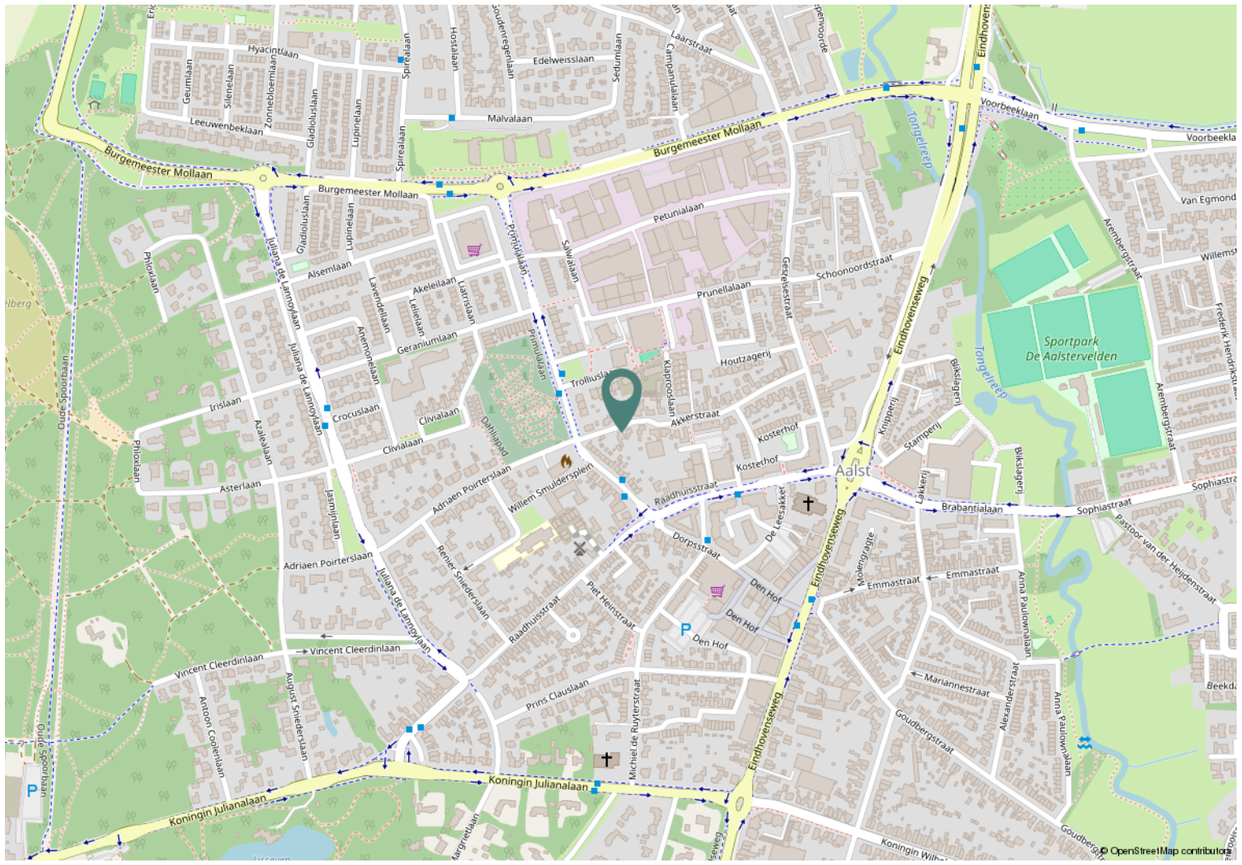
De woning is gelegen in een rustige woonstraat nabij de uitvalswegen in een kindvriendelijke woonomgeving. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen, het bos en een speeltuin om de hoek.

De dorpskern ligt op korte afstand en biedt een breed aanbod aan voorzieningen voor de dagelijkse behoeften, waaronder winkels voor boodschappen, een bakker, slager en drogist.

Ook voor gezinnen is dit een uitstekende locatie. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvangmogelijkheden en sportvoorzieningen, waardoor alle belangrijke faciliteiten binnen handbereik zijn.

Voor een gezellige lunch, een uitgebreid diner of een sfeervol terras zijn er in Aalst en Waalre volop horecagelegenheden te vinden. Van gezellige brasserieën en eetcafés tot restaurants op hoog culinair niveau: er is voor ieder wat wils.

De woning is uitstekend gelegen ten opzichte van de belangrijkste werkgevers in de regio, waaronder ASML, de High Tech Campus en het Máxima MC. Deze locaties zijn binnen circa 5 tot 10 minuten bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van het nationale wegennet; de A2 en A67 zijn binnen ongeveer 5 minuten bereikbaar.



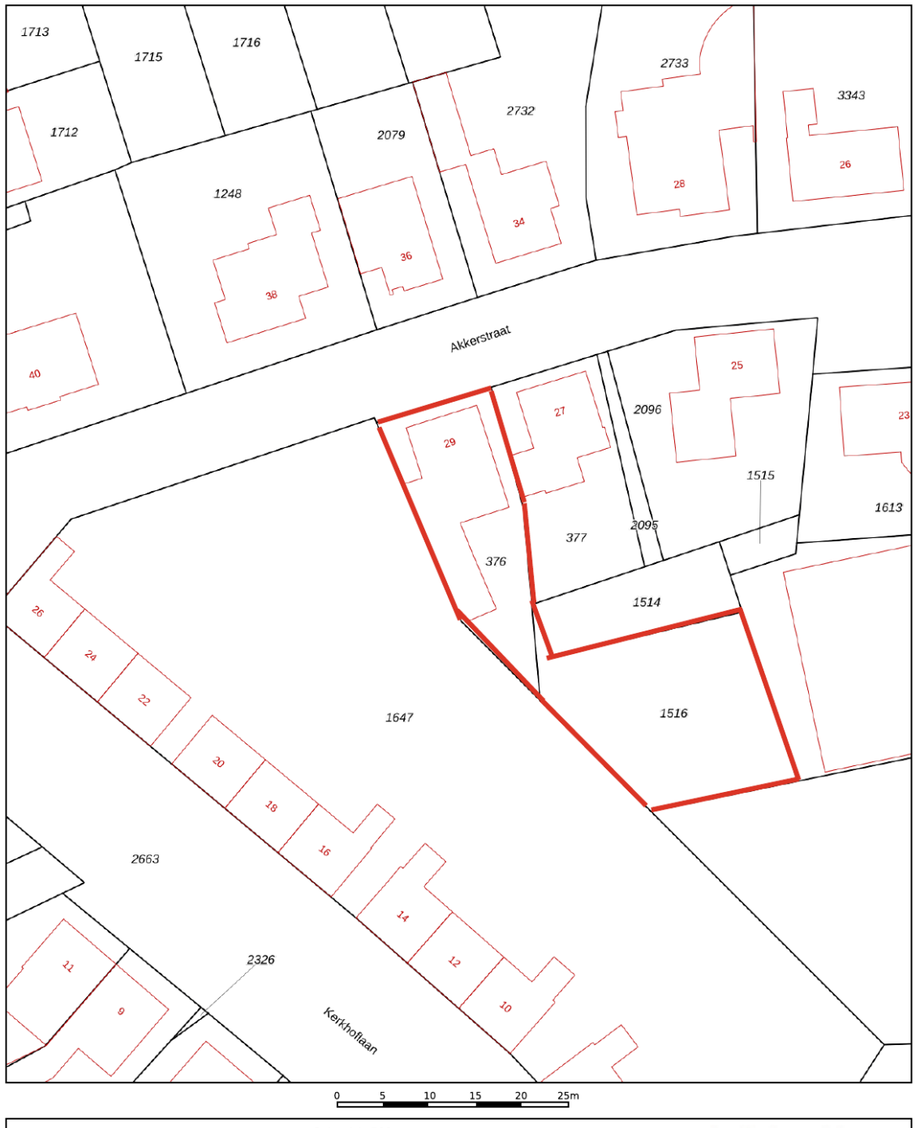
KADASTRAAL

Gemeente: Aalst
Sectie: C
Nummer: 376 en 1516



Kadastrale kaart

Uw referentie: Akkerstraat 29



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aalst Noord-Brabant
Sectie	C
Perceel	376

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
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.

kadaster



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.

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 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 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 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.

NOTITIES

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

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