# TE KOOP

VERHAGEN
REAL ESTATE
MAKELAARS



**Anna Paulownalaan 27 WAALRE** **Vraagprijs: € 475.000,- KK**

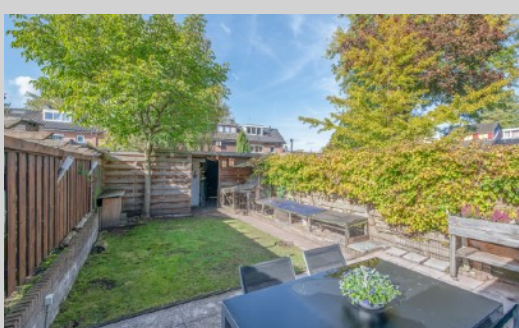
**Goed onderhouden en uitgebouwde tussenwoning met schitterend vrij uitzicht en o.a. 5 slaapkamers, open keuken, keurige voor- en achtertuin (op het zonnige westen) met buitenberging en achterom.**

**Gelegen op een fijne en gewilde woonlocatie in een rustige laan met natuur aan de voorzijde en tevens op loopafstand van het centrum van Aalst, nabij winkels, scholen, sportvelden, natuur en uitvalswegen N69 / A2 / A50 / A67. Op korte (fiets-) afstand van het bruisende centrum van Eindhoven, de High Tech Campus, ASML en Maxima Medisch Centrum.**

**Perceel kadastraal bekend gemeente Aalst NB, sectie C, nummer 924, groot 170 m².**
**Bouwjaar 1958. Woonoppervlakte circa 110 m², inhoud circa 389 m³.**







**BEGANE GROND:**
Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, garderobe, betegeld toilet met wandcloset en toegang tot de woonkamer. De begane grond is grotendeels afgewerkt met een laminaatvloer.







Portaal met toegang tot de kelderkast, schuifkastenwand en open verbinding naar de royaal uitgebouwde woonkamer. De woonkamer heeft een zitgedeelte met open haard aan de voorzijde. De grote raampartijen, aan de voorzijde met vrij uitzicht, zorgen voor een fijne lichtinval.





De ruime aanbouw aan de achtzijde heeft 2 deuren naar de tuin.





Hier bevindt zich het eetgedeelte en de open keuken. De moderne keuken heeft een witte hoekopstelling voorzien van o.a. een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser.





**EERSTE VERDIEPING:**
Overloop met vaste open trap naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De geheel betegelde badkamer heeft een ligbad met douchescherm, wastafel met meubel en een wandcloset. De overloop en slaapkamers hebben eveneens een laminaatvloer.







Slaapkamer 1 aan de voorzijde.





Hoofdslaapkamer 2 aan de achterzijde.





Slaapkamer 3 aan de achterzijde.



**TWEEDE VERDIEPING:**
Via vaste trap te bereiken voorzolder met opstelling van de gas-cv HR combiketel (Remeha Calenta HR, 2017), airco (Mitsubishi Inverter, 2018), aansluitpunt voor de wasapparatuur en een klein wastafel-meubel. De dubbele nokverhoging heeft ervoor gezorgd dat de zolder is getransformeerd tot een volwaardige verdieping met 2 extra slaapkamers. Deze verdieping heeft een lichte laminaatvloer.





Slaapkamer 4 aan de voorzijde met bergruimte achter knieschotten en luik naar bergvliering.



Slaapkamer 5 aan de achterzijde met bergruimte achter knieschotten.



**TUIN:**
Verzorgde achtertuin op het zonnige westen met terras voorzien van zonneluifel, gazon, een berging met overkapping en achterom.





Gelegen aan een gewilde en rustige laan met vrij uitzicht over de natuur van de Tongelreep.







**ALGEMEEN:**

- Goed onderhouden en uitgebouwde tussenwoning met 5 slaapkamers;
- In 2017 is een dubbele nokverhoging geplaatst en is het dak vervangen en geïsoleerd;
- Voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie (na-isolatie 1-5-2026) en vrijwel geheel HR++ glas;
- Deze woning is voorzien van energielabel C, geldig tot 19-12-2034;
- Met vrij uitzicht over natuur en op loop- en/of fietsafstand van winkelcentrum “Den Hof”;
- Prima ontsluitingsmogelijkheden via uitvalswegen N69 / A2 / A50 / A67.
- Kortom: een fijne(gezins-)woning op een geweldige woonlocatie!

VERHAGEN
REAL ESTATE
MAKELAARS

**LOCATIE:**




**Anna Paulownalaan 27**
**5583 BG Waalre**

**TER INFORMATIE:**

**Deze brochure is met veel zorg samengesteld, maar omdat wij voor de inhoud ervan in belangrijke mate afhankelijk zijn van de informatie van derden, moet deze als indicatief worden beschouwd en kunnen hieraan derhalve geen rechten worden ontleend.**

**Tenzij anders is overeengekomen wordt in de koopakte een bepaling opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Indien het bouwjaar 1993 of eerder is zal er altijd een asbest clausule in de koopakte worden opgenomen.**

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.**
**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'.**

**De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.**

**Verhagen Makelaars**
**Willibrorduslaan 27**
**5581 GA WAALRE**

**040-2212291**
**info@verhagenmakelaars.nl**
**www.verhagenmakelaars.nl**

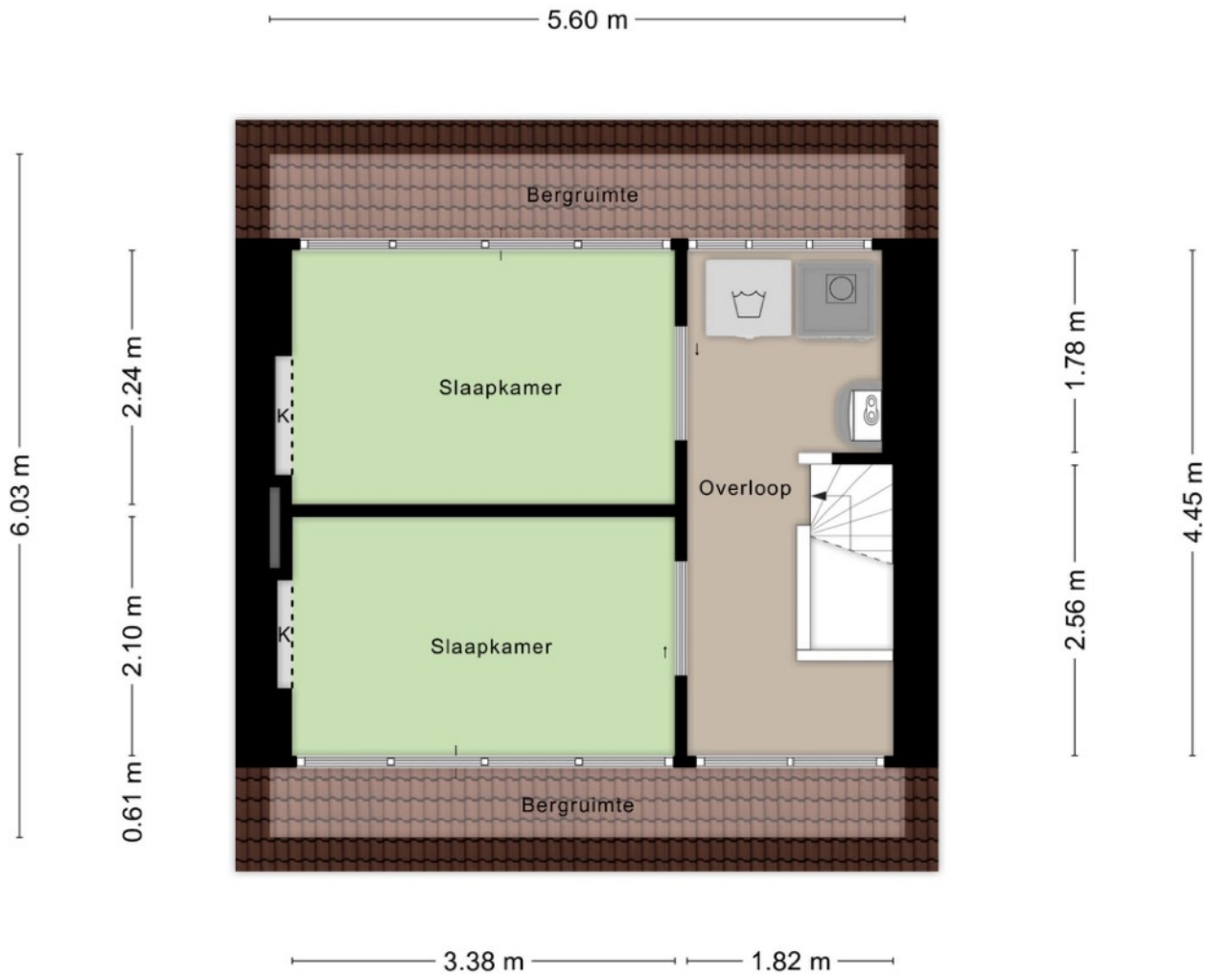



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

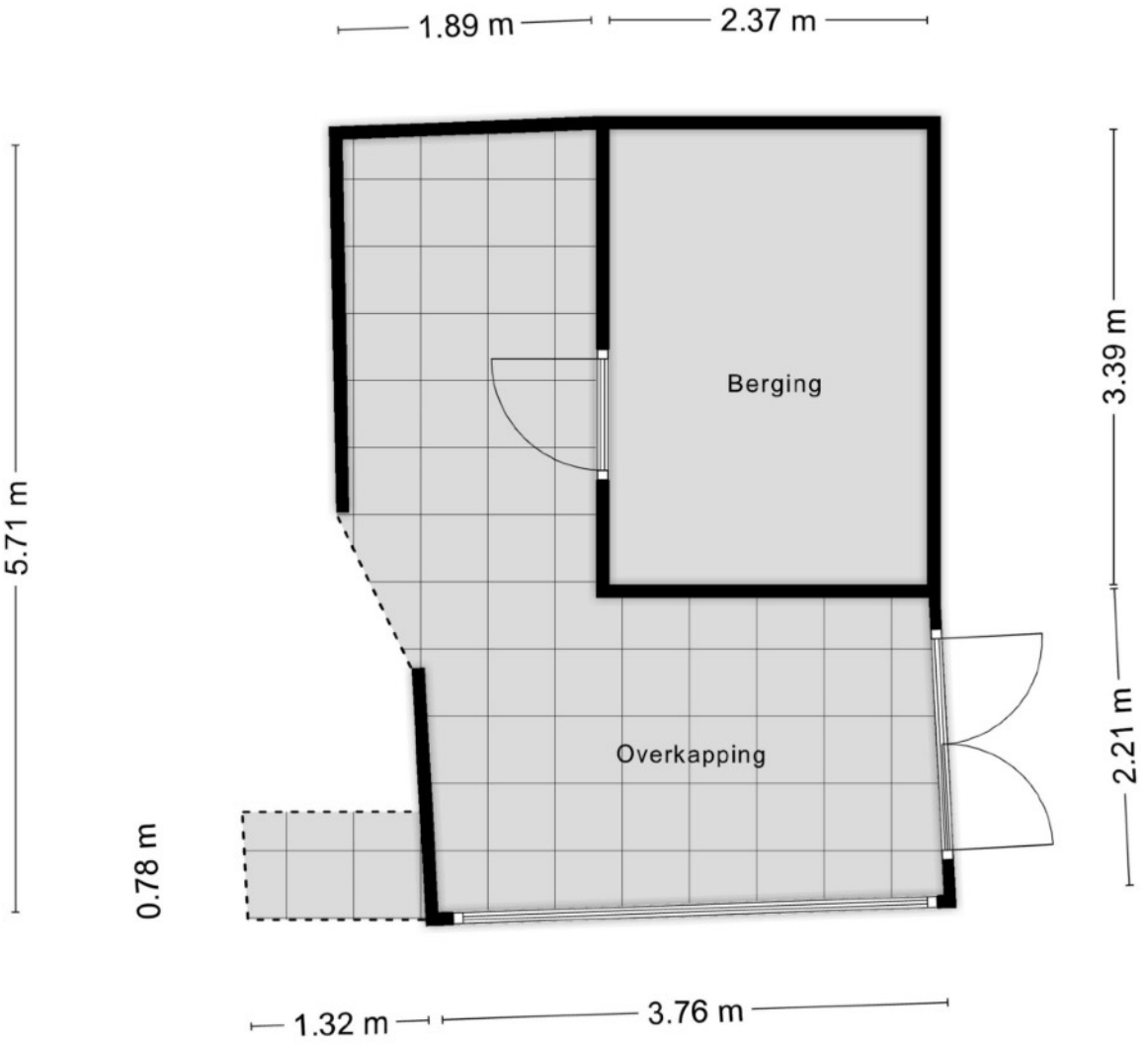
© Zibber www.zibber.nl




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

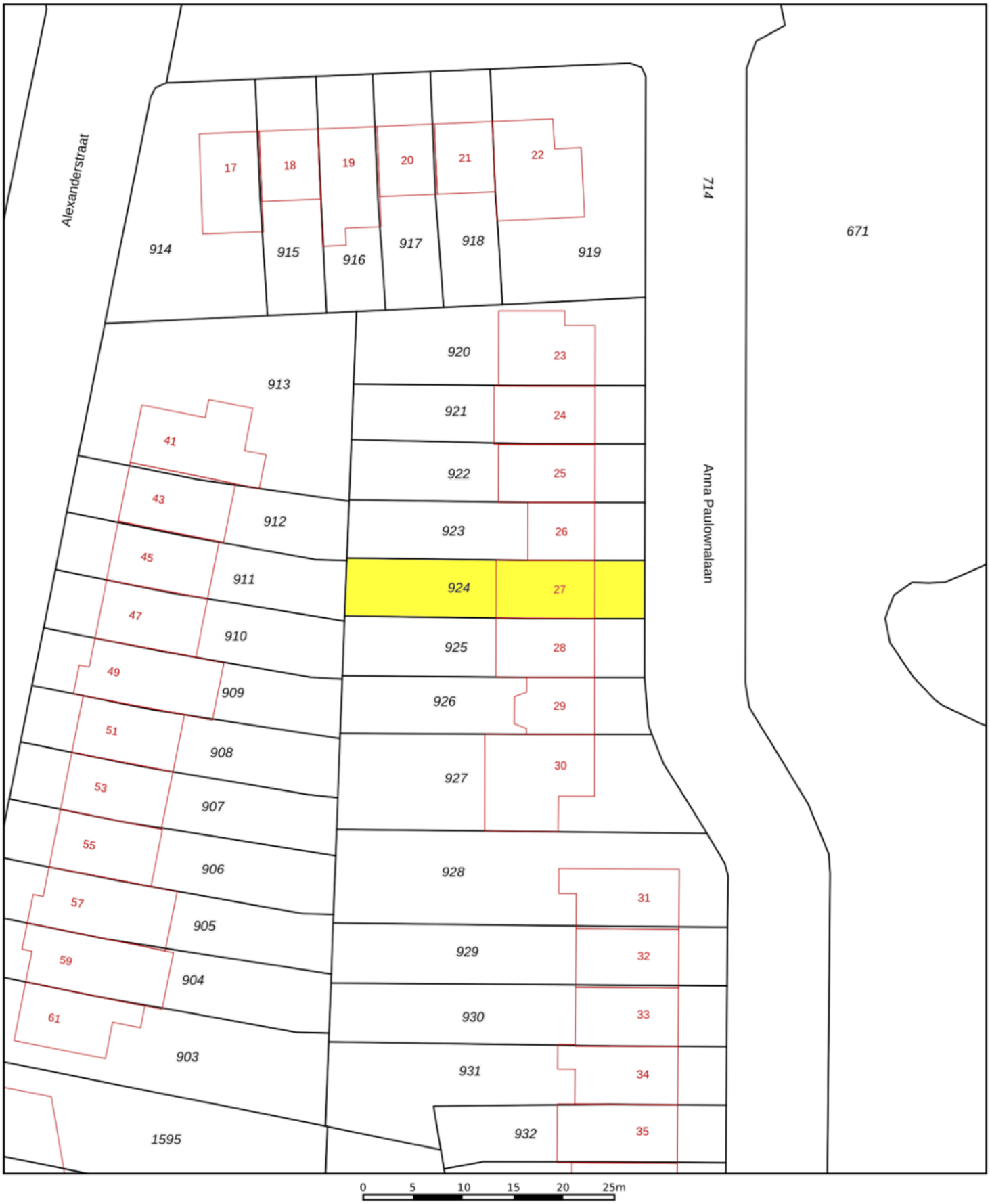



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Aalst Noord-Brabant |
| Sectie | C |
| Perceel | 924 |

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