THUISKOMEN



Renier Sniederslaan 2
5582 ES WAALRE

IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

RENIER SNIEDERSLAAN 2

Aan de Renier Sniederslaan ligt deze ruime en veelzijdige semi-bungalow op een perceel van ruim 1.250 m². De woning beschikt over diverse leefruimtes en biedt volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Met vijf slaapkamers, waarvan drie op de begane grond, twee badkamers, een grote garage en een multifunctionele ruimte achter in de tuin, is dit een woning met veel gebruiksmogelijkheden.



Vrij gelegen tuin rondom de woning

KENMERKEN

Veelzijdige semi-bungalow in Aalst

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1955
PERCEEL:	1252 m²
WOONOPPERVLAKTE:	243 m²
INHOUD:	925 m³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	Cv ketel, open haard (2017)
WARM WATER:	Cv ketel (2017)
ENERGIELABEL:	Energielabel C
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Bijzonder ruime en veelzijdige semi-bungalow;
- Vijf slaapkamers, waarvan drie op de begane grond;
- Twee badkamers op de begane grond;
- Zeer ruime leefruimtes met diverse indelingsmogelijkheden;
- Multifunctionele houten ruimte achter in de tuin;
- Twee afzonderlijke entrees en twee opritten;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen.
- Ideaal gelegen t.o.v. ASML, HTC en MMC. Uitvalswegen naar het nationale wegennet (A2 en A67) zijn snel bereikbaar. Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met fiets, auto en openbaar vervoer.

BEGANE GROND IN BEELD

De leefruimte op de begane grond is zonder twijfel één van de meest opvallende kenmerken van deze woning door zowel de royale afmetingen alsmede de praktische gebruiksmogelijkheden.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel. De brede schuifpui over vrijwel de gehele achterzijde zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. Daarnaast dragen de vier lichtkoepels bij aan een lichte uitstraling van de ruimte.

Via een deur bereiken we de zitkamer aan de voorzijde van de woning. De houten vloer en open haard geven de ruimte een warme en huiselijke uitstraling. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde is ook dit een heerlijk lichte ruimte. Er is volop gelegenheid om verschillende zithoeken te creëren.

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de ruime keuken, gelegen aan de achter- en zijkant van de woning. De keuken beschikt over een raampartij met zicht op de achtertuin en een extra zijraam. De aanwezige keukenapparatuur bestaat uit een vaatwasser, elektrische kookplaat en oven. Ook hier is voldoende ruimte voor een eettafel.
De ligging biedt bovendien mogelijkheden om de keuken bij de aangrenzende eetkamer te betrekken, waardoor een nog grotere leefkeuken kan worden gerealiseerd.

Vanuit zowel de keuken als de eetkamer is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, extra bergruimte en de achterdeur naar de oprit aan de linkerzijde van de woning. Een bijzonder praktisch extraatje is de manshoge kelder, die vanuit de bijkeuken toegankelijk is. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de verdieping.













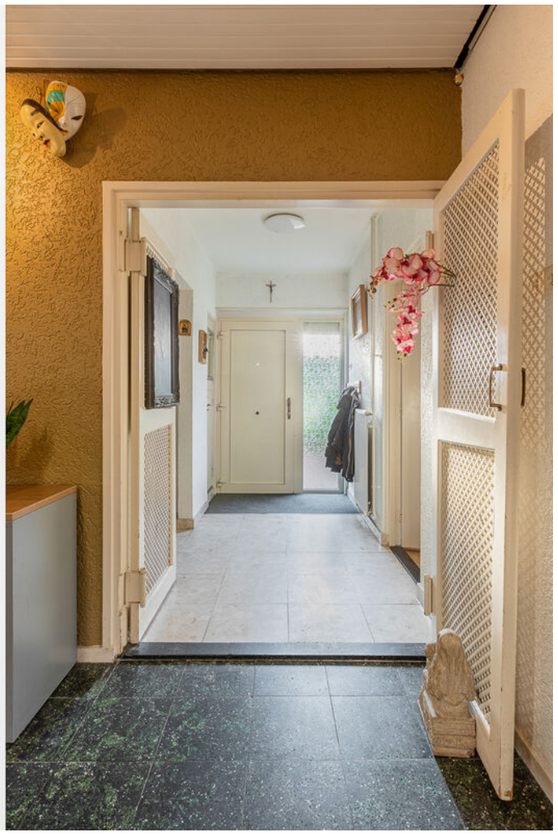












SLAAPVLEUGEL IN BEELD

Vanuit de hal is er toegang tot de slaapvleugel op de begane grond. Hier bevinden zich twee slaapkamers en twee badkamers. De eerste badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Aansluitend ligt een slaapkamer, gevolgd door de tweede, ruimere badkamer. Deze badkamer beschikt over een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel. Dankzij het aanwezige raam is er bovendien natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer op de begane grond. Dit is een bijzonder royale kamer met een groot raam en uitzicht op de achtertuin.
De combinatie van drie slaapkamers en twee badkamers op de begane grond maakt de woning geschikt voor wie graag gelijkvloers wil wonen, maar ook voor grotere gezinnen of andere woonvormen.

































EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De verdieping is circa twintig jaar geleden uitgebreid en voorzien van maar liefst vier kunststof dakkapellen aan de voorzijde en een brede dakkapel aan de achterzijde. Hierdoor is aanzienlijk meer ruimte en daglicht ontstaan en zijn er verschillende kamers gerealiseerd.
De verdieping biedt ruimte aan twee aanvullende slaapkamers en daarmee komt het totaal op vijf slaapkamers.
Vanuit de laatste kamer (met ook hier de CV ketel) is bovendien toegang tot de bijzonder ruime bergzolder, die zich uitstrekt over de gehele slaapvleugel.



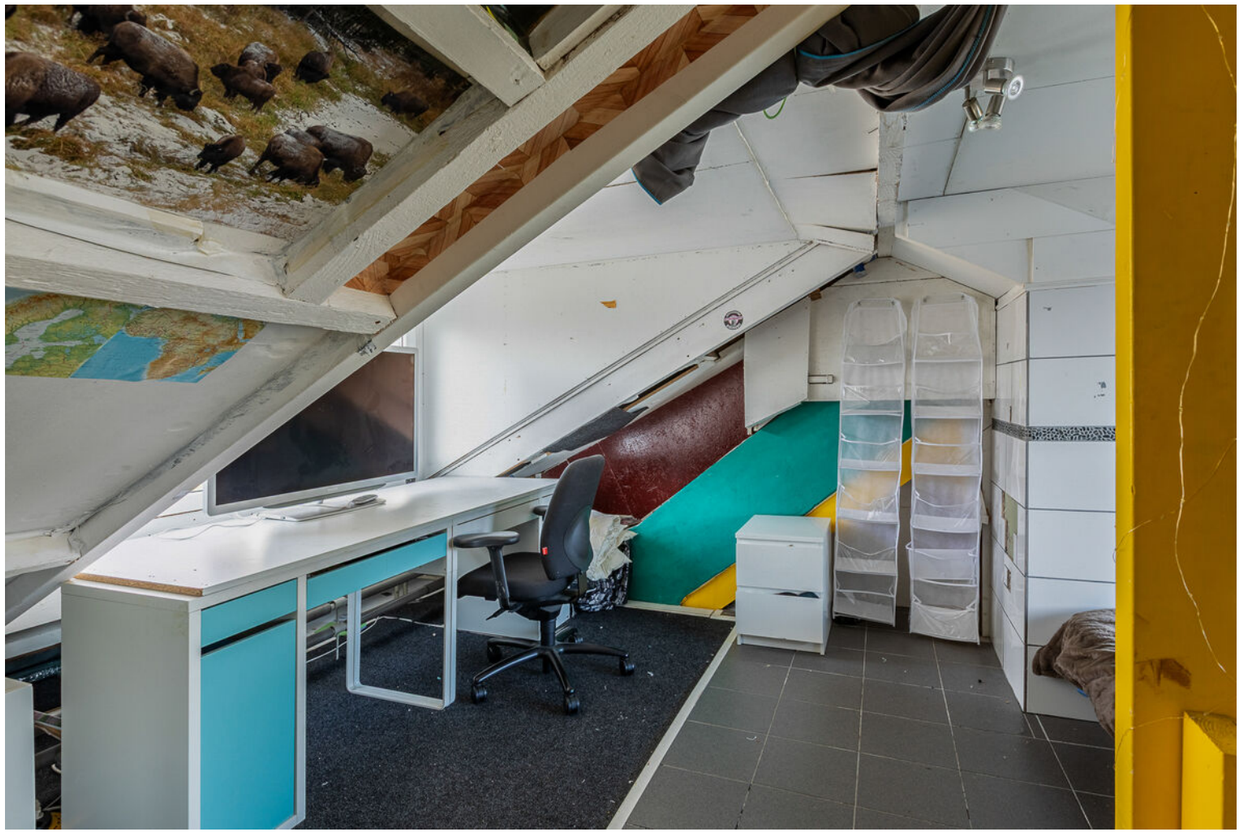







MARTINI


VERBODEN TOEGANG



TUIN IN BEELD

Aangrenzend aan eet-/woonkamer ligt een breed terras en grote overkapping met heerlijk zicht over de fantastisch groene tuin met groot gazon, borders, volwassen bomen en struiken, toegang tot de garage.

Achter in de tuin, om de hoek, bevindt zich nog een extra gedeelte van het perceel. Hier staat een houten multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als praktijkruimte. Deze ruimte is uiteraard ook geschikt voor andere doeleinden, zoals een atelier, hobbyruimte of werkplek aan huis.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd, met een groot gazon en volwassen beplanting. Aan weerszijden van de woning bevinden zich brede opritten, waardoor er volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

























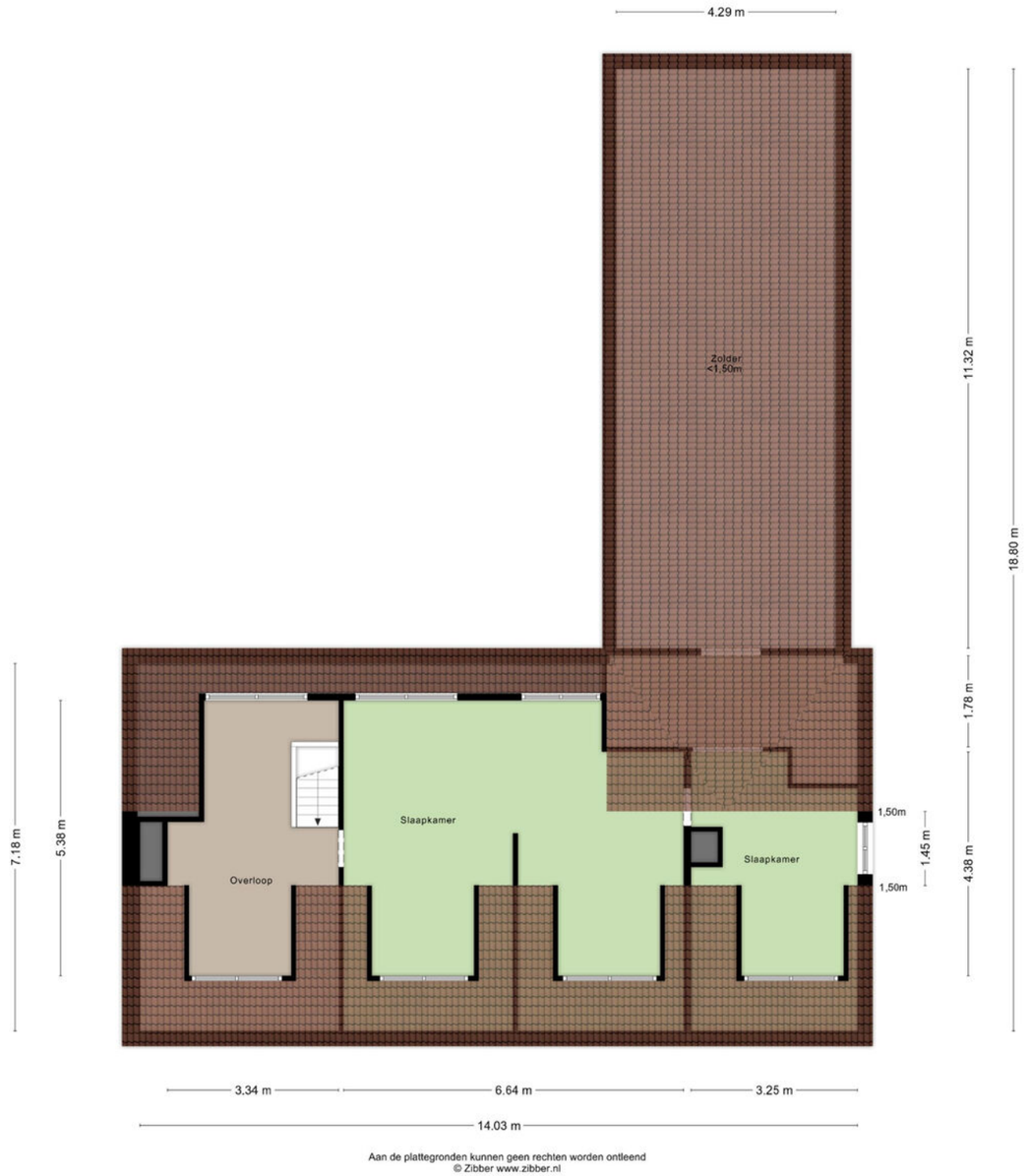


PLATTEGROND

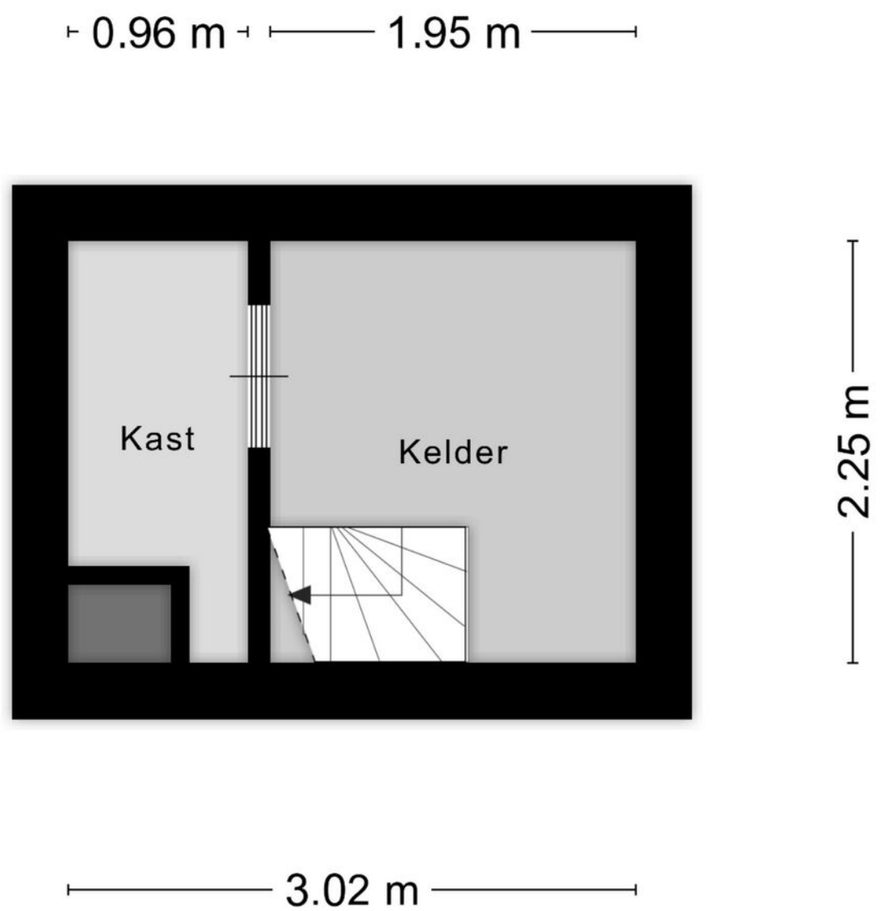


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

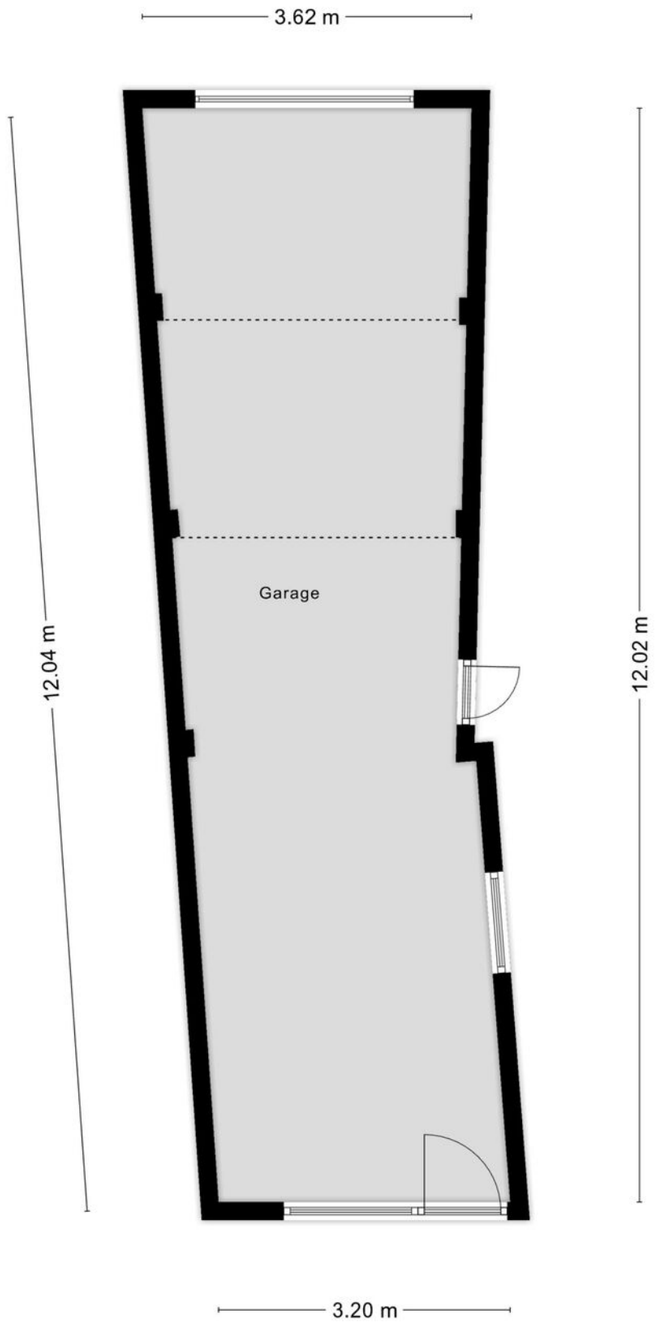
Begane grond



1e verdieping

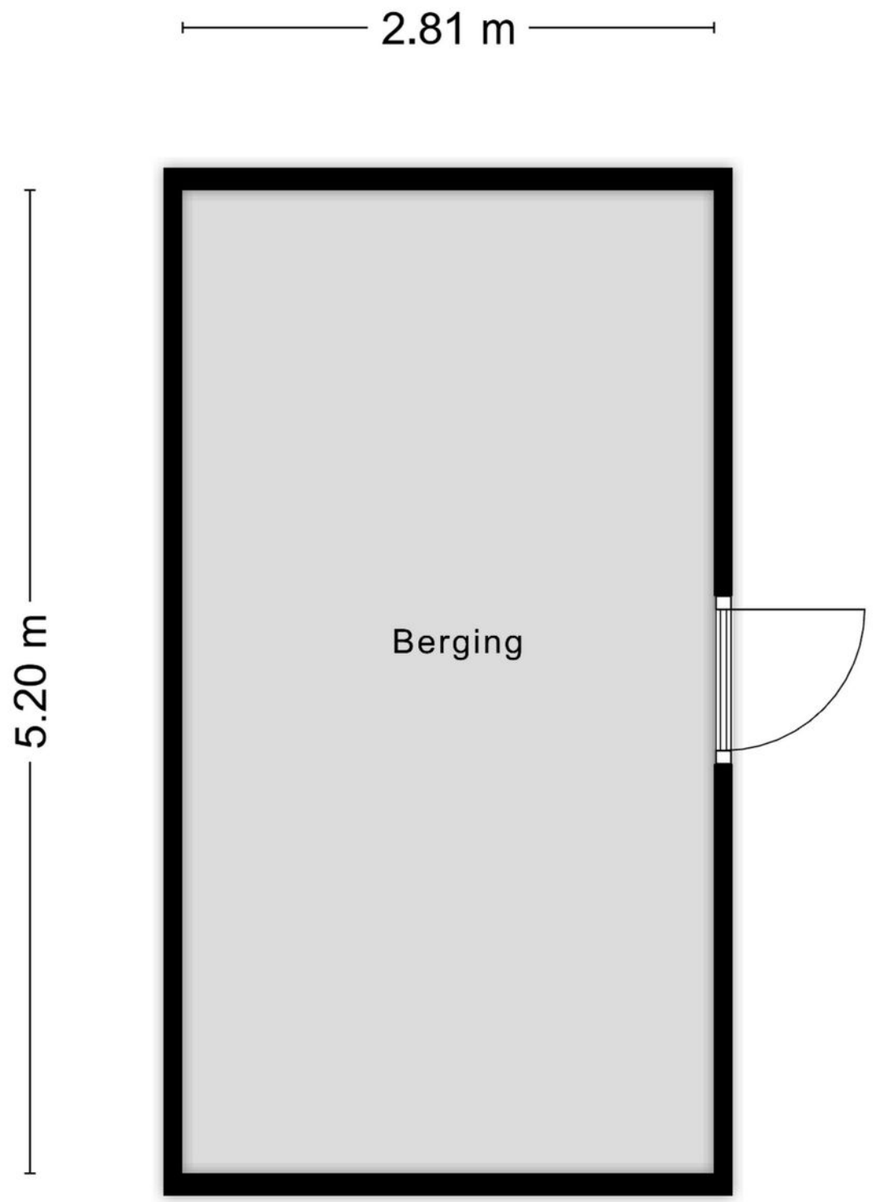


Kelder



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

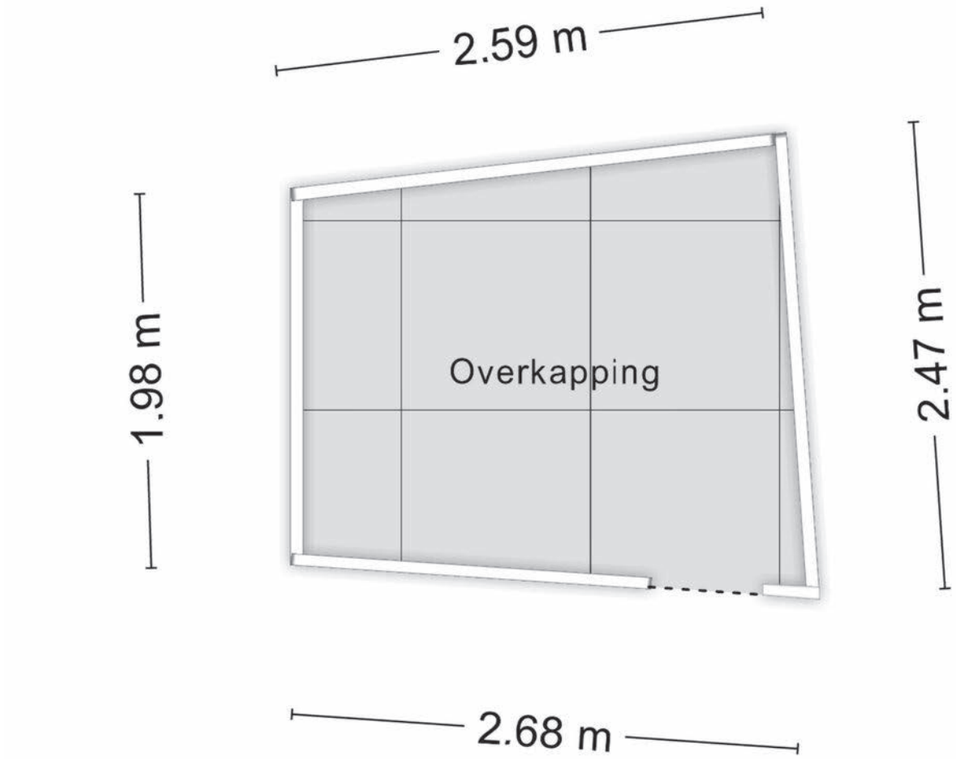
Garage



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

Berging

PLATTEGROND



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

Overkapping

WONEN IN WAALRE

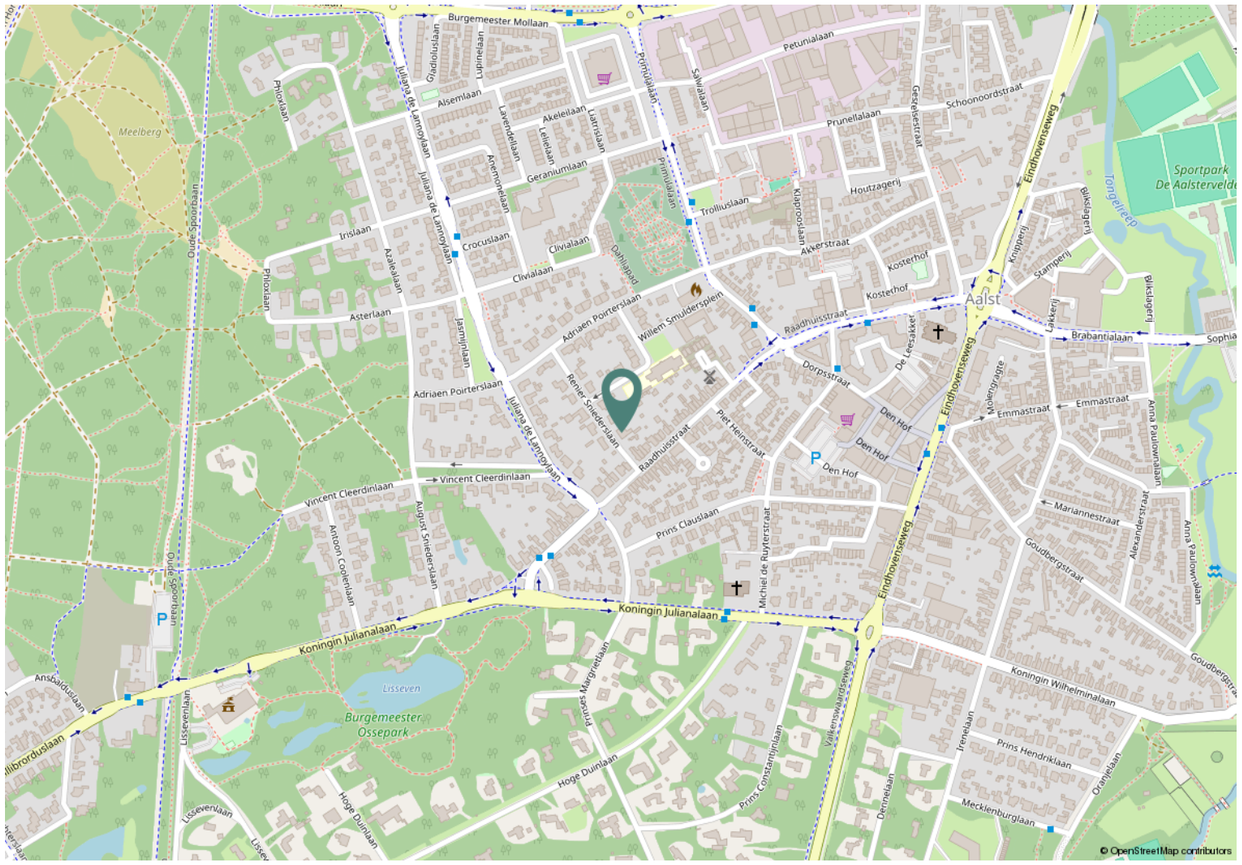
De woning is gelegen in een bosrijke omgeving midden in de dorpskern van Aalst. Een gewilde locatie gezien de afstand tot voorzieningen en groene woonomgeving. Het park Wolders Ven ligt op loopafstand.

Winkelcentrum 'Den Hof' bevindt zich op loopafstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker, slager en drogist.

Voor gezinnen is dit een uitstekende locatie. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen, waardoor alle dagelijkse 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: Waalre, Waalre
Sectie: E, E
Nummer: 1937 en 2440



Kadastrale kaart

Uw referentie: Renier Sniedersln 2



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aalst Noord-Brabant
Sectie	E
Perceel	1937

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 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.



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