

Fraai gelegen in kerkdorp Aalst een uitgebouwd en perfect onderhouden half vrijstaand woonhuis met garage en mooi aangelegde tuin.



Ligging : Clematislaan 28, Waalre.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 381 m² groot.
(kad. Gem. Aalst (N.B.), sectie E, nr. 1642).**

Vraagprijs : € 549.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 549.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 502 m ³
Perceel oppervlakte	: 381 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 145 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras 176 m ² (1.100 bij 1.600)
Garage	: Vrijstaand steen 18 m ² (635 bij 278 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

LOCATIE



GLOBALE TOELICHTING

Fraai gelegen in kerkdorp Aalst een uitgebouwd en perfect onderhouden half vrijstaand woonhuis met garage en mooi aangelegde, veel privacy biedende tuin.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree met tegelvloer.

Meterkast met vernieuwde groepenkast en krachtstroom.

Luxe betegeld gastentoilet met wandcloset en fonteintje.

Praktische ruime kelderkast.

Ruime woonkamer met houten delen vloer. De woonkamer is zowel in de breedte als in de lengte fraai uitgebouwd. De grote raampartijen zorgen voor maximale lichtinval en optimaal contact met de tuin.

Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde en een open haard met bijbehorende houtkachel zorgt voor een natuurlijk middelpunt.

Het eetgedeelte ligt aan de tuinzijde en er is nog ruimte genoeg voor een lees- of werkhoeek. Middels een schuifpui en aparte loopdeur bereik je het zonneterras (zuiden) en de achtertuin.

De keuken is deels open en bestaat uit een vernieuwde keukeninrichting met granieten werkblad en meer dan voldoende kastruimte alsmede ingebouwde vaatwasser, koelkast, combimagnetron, quooker, roestvrijstalen afzuigkap en 6 pits gasfornuis.

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop.

Slaapkamer 1 voorzien van laminaatvloer is nu in gebruik als saunaruimte.

Eenvoudig weer terug te brengen tot ruime kinderkamer.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde is de ouderslaapkamer en eveneens afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste wastafel met bijpassende ombouw en ook hier treft men een laminaatvloer aan.

De gemoderniseerde badkamer heeft een eigentijdse inloopdouche, wandcloset, designradiator en twee vaste wastafels met bijpassend meubel.

TWEEDE VERDIEPING:

Via vaste trap te bereiken voorzolder met "velux" dakvenster en wastafel. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasmachine en droger. De HR. combiketel is dit jaar vernieuwd (2023).

Ruime vierde slaapkamer/werkkamer met dakkapel en ingebouwde kastenwand en airco.

N.B. Zowel voorzolder als slaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer.

TUIN:

De fraai aangelegde tuin heeft zowel een zonneterras aan de achterzijde dan wel aan de zijkant van het woonhuis. De achtertuin is ligt op het zuiden. De ruime garage is gesitueerd in de achtertuin en voorzien van elektra. Aan de achterzijde is een plantsoen gelegen, dus geen directe achterburen. Extra houten tuinhuis als extra bergruimte.

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar: 1973.
- * Eerste en tweede verdieping voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- * Woonhuis grotendeels voorzien van HR++ glas.
- * Kruipruimte en dak extra geïsoleerd.
- * Energielabel B
- * Gelegen in woonwijk "De Voldijn" op korte afstand van scholen, winkelcentra, ASML, HTC, openbaar vervoer en het landelijk wegennet. Het centrum van Eindhoven is eenvoudig per fiets te bereiken.

- * Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag;

- * De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. 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.

- * Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. 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 nietigheid.

- * 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

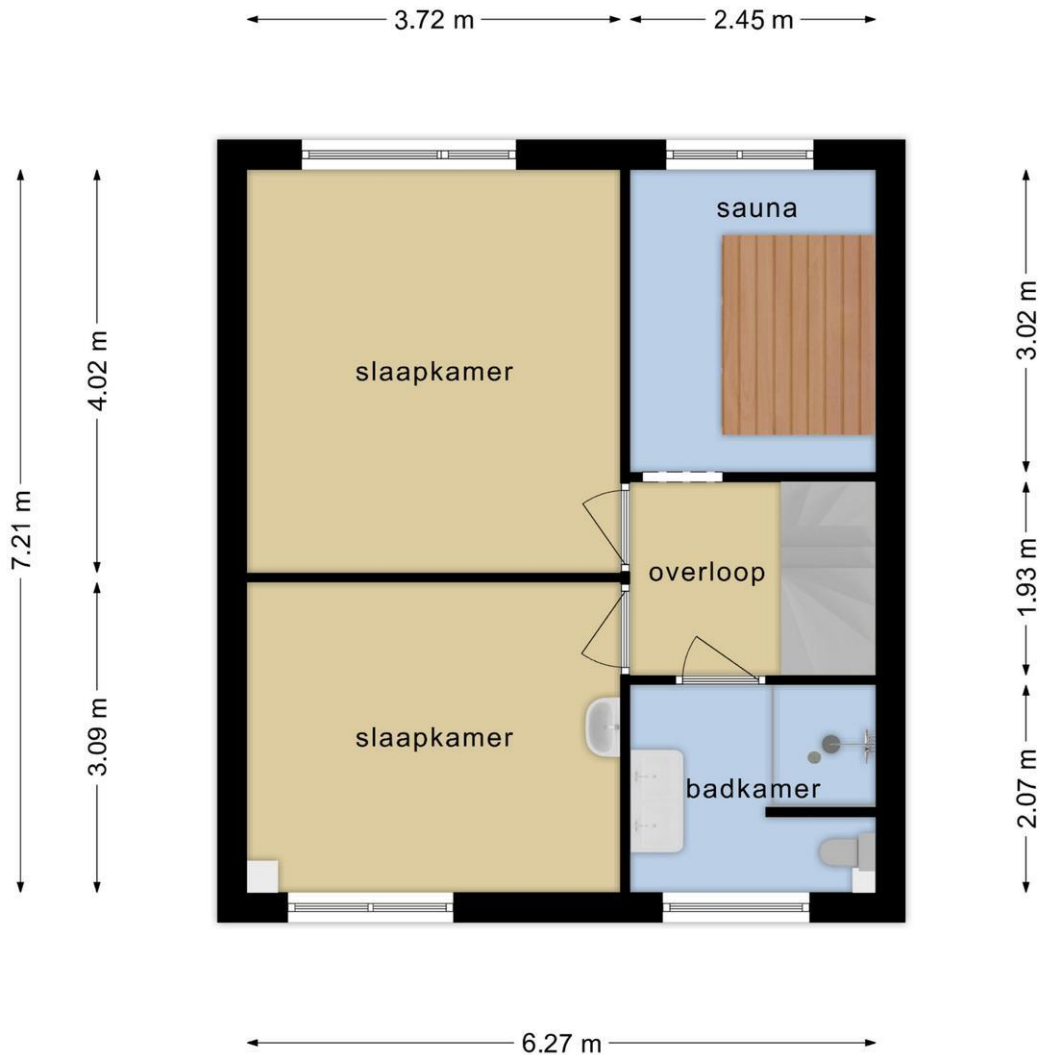
Wij nodigen u graag uit om te komen kijken!

MAKELAARS

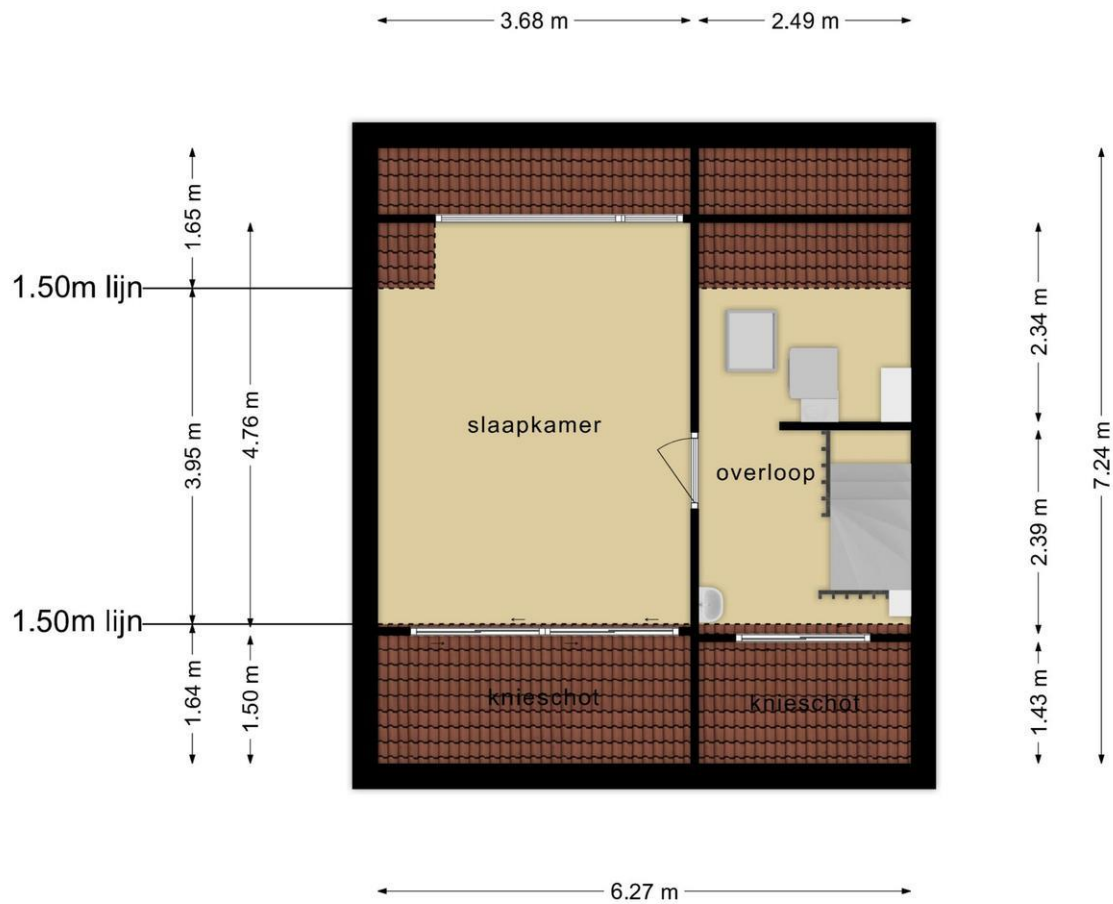
040-222 37 77



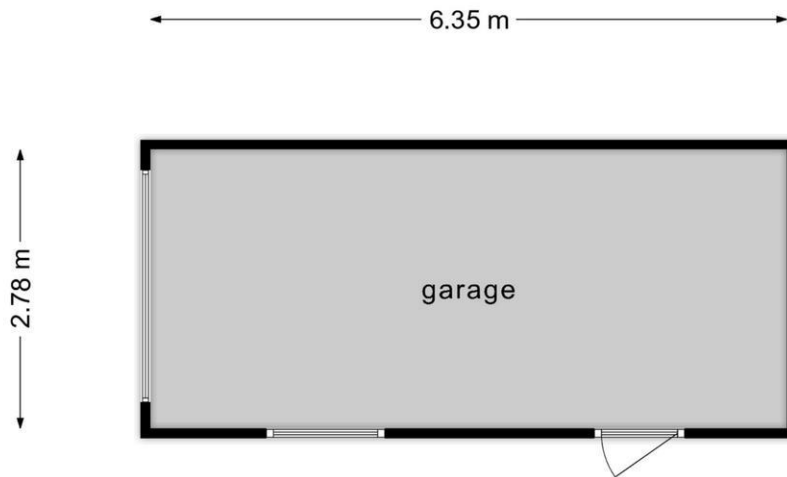
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**







