

Fraai gelegen in kindvriendelijk woonomgeving (Aalst), een luxe en instapklare en uitgebouwde tussenwoning met veel privacy biedende achtertuin.



Ligging : Alexanderstraat 43, Waalre.

Aanvaarding : in overleg

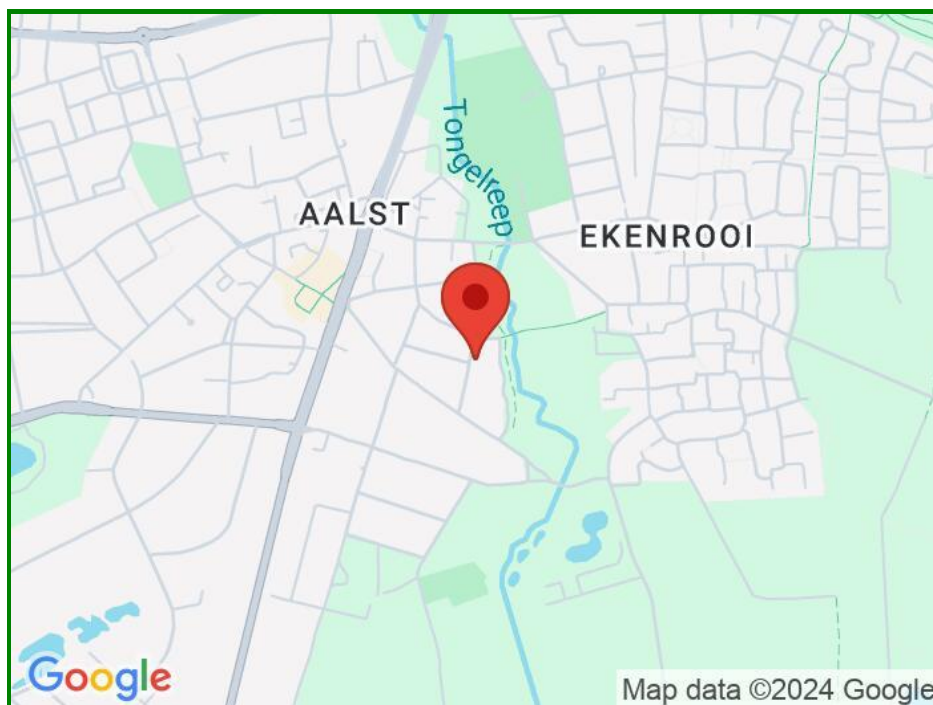
**Perceel : 160 m² groot.
(kad. Gem. Aalst (N.B.), sectie C, nr. 912).**

Vraagprijs : € 469.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 469.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 387 m ³
Perceel oppervlakte	: 160 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin 85 m ² (1.300 bij 650)
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

LOCATIE



Globale Toelichting

Fraai gelegen in kindvriendelijk woonomgeving (Aalst), een luxe en instapklare en uitgebouwde tussenwoning met veel privacy biedende achtertuin op loopafstand van velerlei voorzieningen.

Indeling:

BEGANE GROND:

Ruime entree met garderobe en trapopgang naar eerste verdieping.

Meterkast met nieuwe groepenkast.

Gemoderniseerd gastentoilet uitgevoerd met wandcloset.

Het woongedeelte is door een ingrijpende verbouwing (2009) volledig veranderd en eigentijds ingedeeld.

De keukenopstelling bevindt zich nu aan de straatzijde en het woon/zitgedeelte is middels een uitbouw aanzienlijk vergroot en aan de tuinzijde gesitueerd.

Een fraaie gashaard zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen het eet- en zitgedeelte en een werk/speelhoek.

De parterre is voorzien van een praktische tegelvloer en de ingebouwde verlichting maakt het geheel nog completer.

Middels een openslaande tuindeur is het terras en de achtertuin te bereiken.

De keukeninrichting bestaat uit meer dan voldoende kastruimte, een granieten aanrechtblad alsmede ingebouwde oven, koelkast, roestvrij stalen afzuigkap, inductiekookplaat en vaatwasser.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met laminaatvloer.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en was voorheen de ouderslaapkamer.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en is een ideale kinderkamer en belegd met een laminaatvloer.

Aparte praktische luxe betegelde toilet/wasruimte (voorheen doucheruimte) voorzien van een wandcloset en alle aansluitingen voor wasmachine en droger.

De zeer luxe uitgevoerde badkamer (2014) heeft een inloepdouche, twee vaste wastafels met een bijpassend badkamermeubel en een decorradiator.

TWEEDE VERDIEPING:

Via vaste trap te bereiken zeer ruime ouderslaapkamer.

Door de later aangebrachte dakkapel over de gehele breedte van het woonhuis ontstaat er een zeer riante slaapkamer met ingebouwde kastenwand en laminaatvloer..

Mocht het in de zomer te warm worden dan zorgt de aanwezige airco voor de nodige verkoeling.

In de kastenwand is ook de cv. HR. combiketel (2000) weggewerkt.

BUITEN:

De mooi aangelegde achtertuin met zonneterras en vijverpartij biedt volop privacy. De berging en de later aangebrachte overkapping zorgen voor meer dan voldoende bergruimte en via dubbele openslaande poort is de achteringang te bereiken.

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar: 1958. Door de jaren heen volledig gemoderniseerd.
- * Geïsoleerde dakplaten in 1991 aangebracht.
- * Hardhouten kozijnen aangebracht met dubbel glas.
- * Energielabel C.
- * Woonhuis gedeeltelijk voorzien van rolluiken en elektrisch bedienbare zonwering.
- * Woonhuis verkeert in perfecte staat van onderhoud en is letterlijk "instap klaar".
- * Gunstig gelegen t.o.v. scholen, winkelcentrum, openbaar vervoer, landelijk wegennet, HTC, ASML en Medisch Centrum Veldhoven.

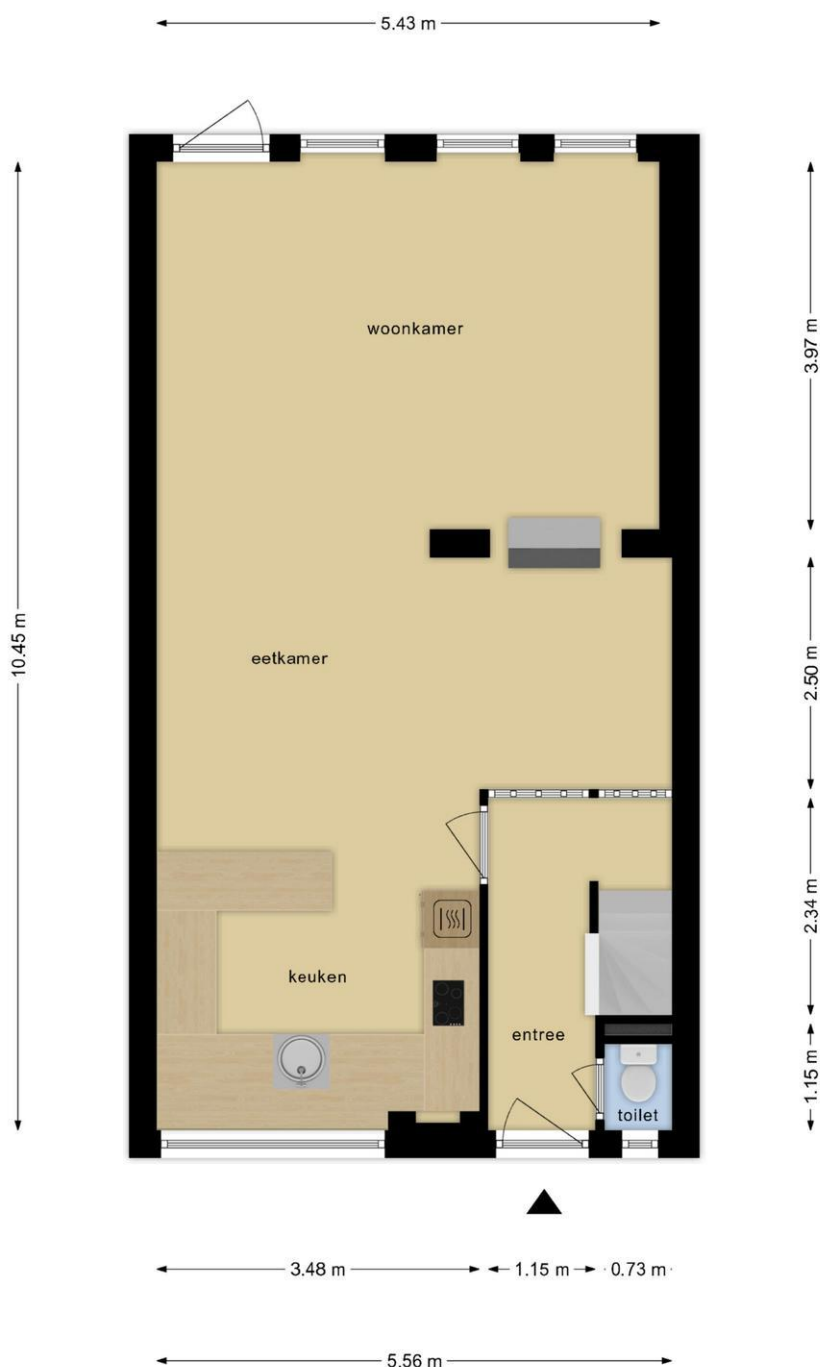
- * Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een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

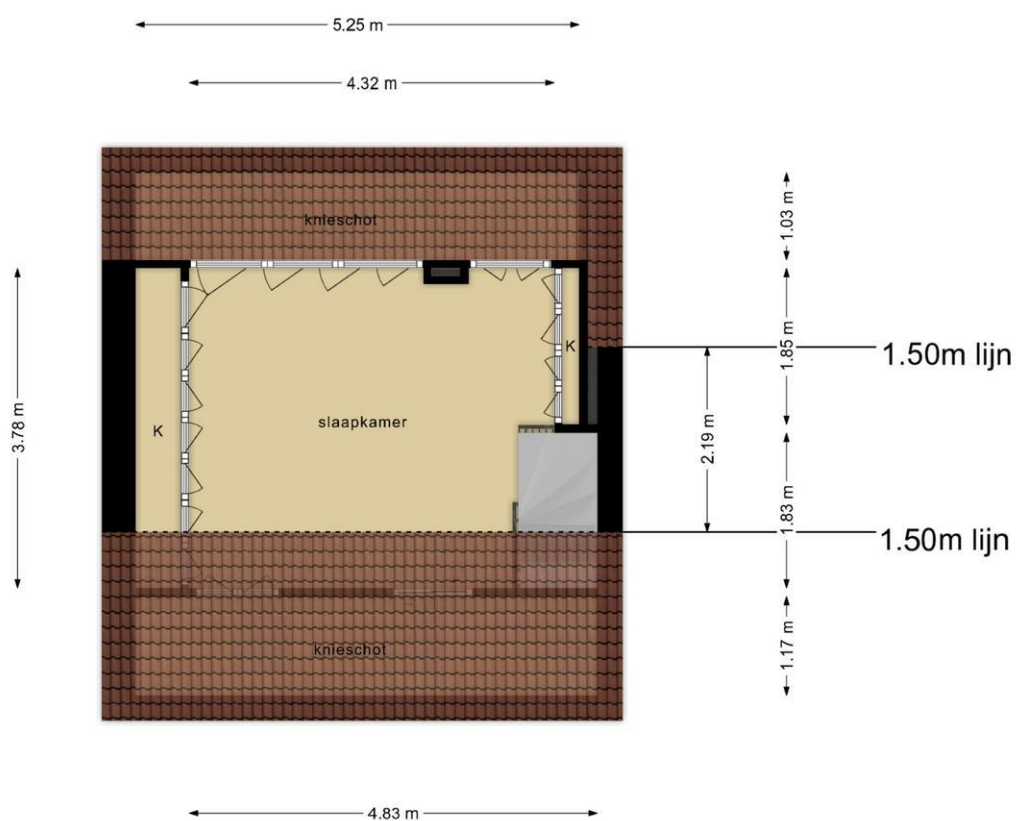
Wij nodigen u graag uit om te komen kijken!



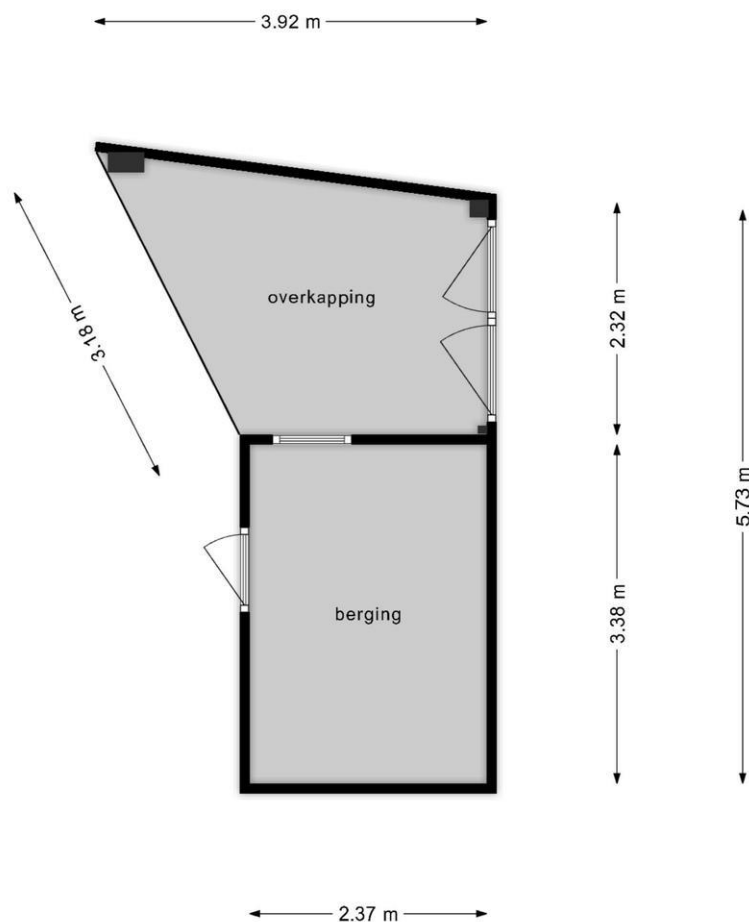
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**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.**









