

**Een half vrijstaand eenvoudig woonhuis gelegen in het centrum van Aalst met tal van mogelijkheden en een grote diepe, aan te leggen, achtertuin.**



**Ligging : Goudbergstraat 34, Waalre.**

**Aanvaarding : in overleg**

**Perceel : 405 m<sup>2</sup> groot.  
(kad. Gem. Aalst (N.B.), sectie C, nr. 642).**

**Vraagprijs : € 445.000,- k.k.**

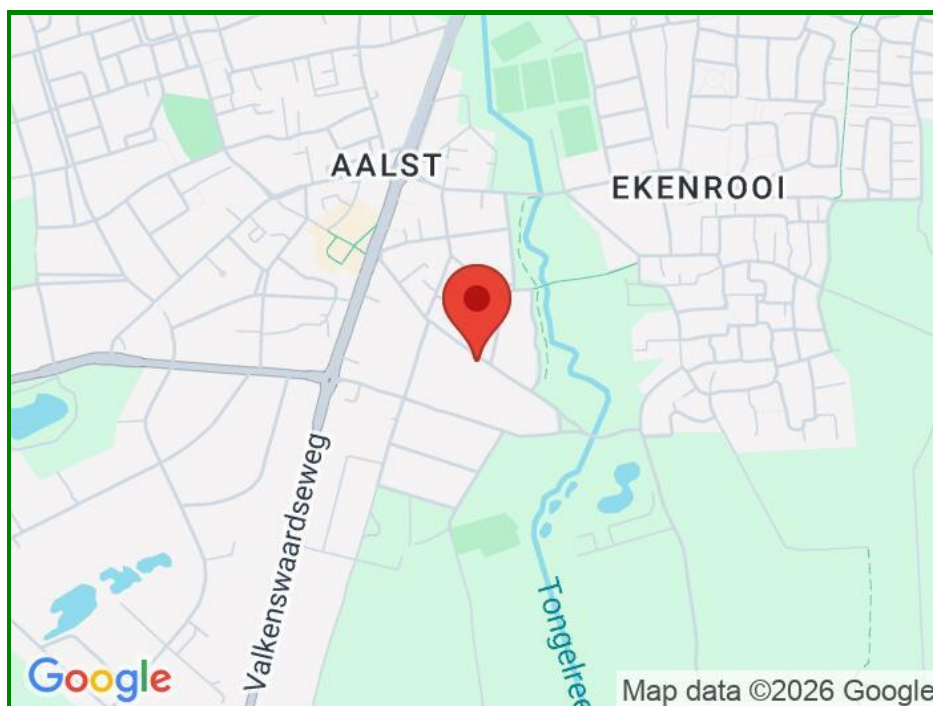
## MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
[www.vanengelendewilde.nl](http://www.vanengelendewilde.nl)  
 040-222 37 77

### KENMERKEN

<b>Vraagprijs</b>	: € 445.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 365 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 405 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 98 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1928
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zonneterras 253 m <sup>2</sup> (4.600 bij 550 )
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk dubbel glas

### LOCATIE





## MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77

### Globale Toelichting

#### WIE GAAT DE UITDAGING AAN OM DEZE WONING NAAR ZIJN/HAAR HAND TE ZETTEN??

Een half vrijstaand eenvoudig woonhuis gelegen in het centrum van Aalst met tal van mogelijkheden en een grote diepe, aan te leggen, achtertuin gelegen op het zuidwesten.

#### INDELING:

##### BEGANE GROND:

Entree met meterkast.

Trapopgang naar eerste verdieping.

Doorzon woonkamer met een schoonmetselwerk open haard en ingebouwde bergkast.

Vanuit de woonkamer is een grote dichte woonkeuken te bereiken voorzien van een praktische tegelvloer.

De kunststof keukeninrichting bestaat uit meer dan voldoende onder- en bovenkasten alsmede ingebouwde 4 pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast.

Een grote ingebouwde provisiekast zorgt voor nog meer bergruimte.

Achter de keuken is de bijkeuken gesitueerd met een toegang tot de diepe achtertuin en zonneterras.

In de bijkeuken bevindt zich de cv. combiketel (2009) en ook alle aansluitingen voor wasapparatuur.

Keurig betegeld gastentoilet.

##### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met ingebouwde kasten.

Deze verdieping beschikt over 4 bruikbare slaapkamers allen voorzien van een schroten plafond.

Fraai eigentijdse gemoderniseerde badkamer voorzien van een inloopdouche, vaste wastafel met bijpassend badkamermeubel en een wandcloset.

##### TWEDE VERDIEPING:

Via vlizotrap te bereiken begaanbare bergzolder met een hout onderschoten kap.

##### TUIN:

Het gehele perceel is 405 m<sup>2</sup> groot en de achtertuin is ca. 45 meter diep en gelegen op het zuidwesten.

Dus tal van mogelijkheden.

Voorheen was de achtertuin samen met het buurperceel grotendeels bebouwd met



## MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77

een bedrijfshal.

Deze hal is recentelijk professioneel gesloopt en de koper heeft nu alle gelegenheid om deze riante achtertuin geheel naar eigen inzicht aan te leggen.

### **ALGEMEEN:**

- \* Bouwjaar: 1928
- \* Gelegen in het centrum van Aalst in een kindvriendelijke woonomgeving.
- \* Energielabel F
- \* Kozijnen woonkamer vervangen door aluminium kozijnen met dubbel glas.
- \* Kandidaten moeten rekening houden met modernisering en verduurzaming.
  
- \* 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.
- \* Gelegen op korte afstand van winkelcentra, openbaar vervoer, landelijk wegennet en het centrum van Eindhoven.

**MAKELAARS**

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
[www.vanengelendewilde.nl](http://www.vanengelendewilde.nl)  
 040-222 37 77



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**MAKELAARS**

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
[www.vanengelendewilde.nl](http://www.vanengelendewilde.nl)  
 040-222 37 77

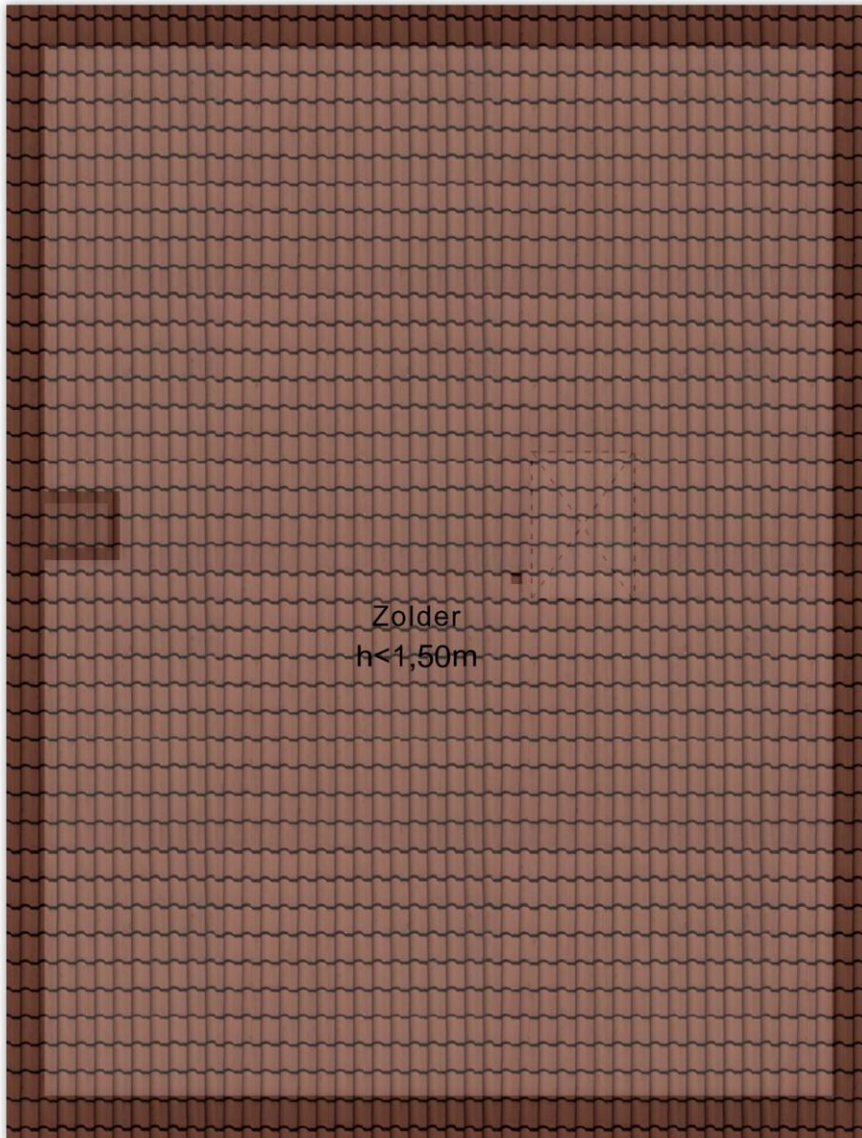


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**MAKELAARS**

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77

5.10 m



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

MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77



MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77



MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77



MAKELAARS

Den Hof 84, 5582 JZ Waalre  
www.vanengelendewilde.nl  
040-222 37 77

