

# te koop



**Willemstraat 34**  
**5583 CK Waalre**

---



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**88m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**450m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**315m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1929**

ENERGIELABEL  
**E**



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 420.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1929

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	450 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	88 m <sup>2</sup>
Inhoud	315 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energietabel	E
Energie-index	2,28

# Kenmerken

## CV ketel

CV ketel	AWB
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Omschrijving

## WAT EEN PLAATJE!

Ben jij op zoek naar een woning met karakter, een zee aan buitenruimte en volop potentie om jouw droomthuis te creëren?

Deze sfeervolle hoekwoning (onderdeel van een charmant blok van 3) ligt op een toplocatie in de gewilde en groene wijk "Ekenrooi" in Aalst.

Met maar liefst 3 slaapkamers én een uitzonderlijk groot perceel van 450 m<sup>2</sup> is dit een unieke kans die je niet wilt missen!

## BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de hal/entree vind je de trapopgang en een praktische trapkast (met meterkast).

Door naar de woonkamer: een heerlijk royale en lichte leefruimte van ca. 26 m<sup>2</sup>. De wanden zijn voorzien van granol en het plafond is afgetimmerd met sfeervolle schroten.

De separate keuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) is uitgerust met een eenvoudig keukenmeubel en biedt toegang tot het achterportaal met een buitendeur naar de tuin.

Aansluitend bevindt zich de badkamer, compleet met douchecabine, wastafelmeubel, toilet en de opstelling van de CV-ketel.

## EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers:

Slaapkamer 1 (achterzijde): ca. 2.18 x 2.44 meter (ca. 7 m<sup>2</sup>), ideaal als kinder- of werkkamer.

Slaapkamer 2 (achterzijde): ca. 4.35 x 3.60 meter (ca. 15,5 m<sup>2</sup>), een royale master bedroom.

Slaapkamer 3 (voorzijde): ca. 2.83 x 4.68 meter (ca. 12 m<sup>2</sup>), eveneens ruim en heerlijk licht.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een losse trap is de bergyliering te bereiken.

## BUITENLEVEN

De woning beschikt over een riant perceel van maar liefst 450 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde ligt een grote, groene voortuin met een gazon en volwassen beplanting. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier na een lange werkdag heerlijk van de avondzon kunt genieten. Daarnaast beschikt de achtertuin over een praktische vrijstaande berging.

## BELANGRIJKE KENMERKEN:

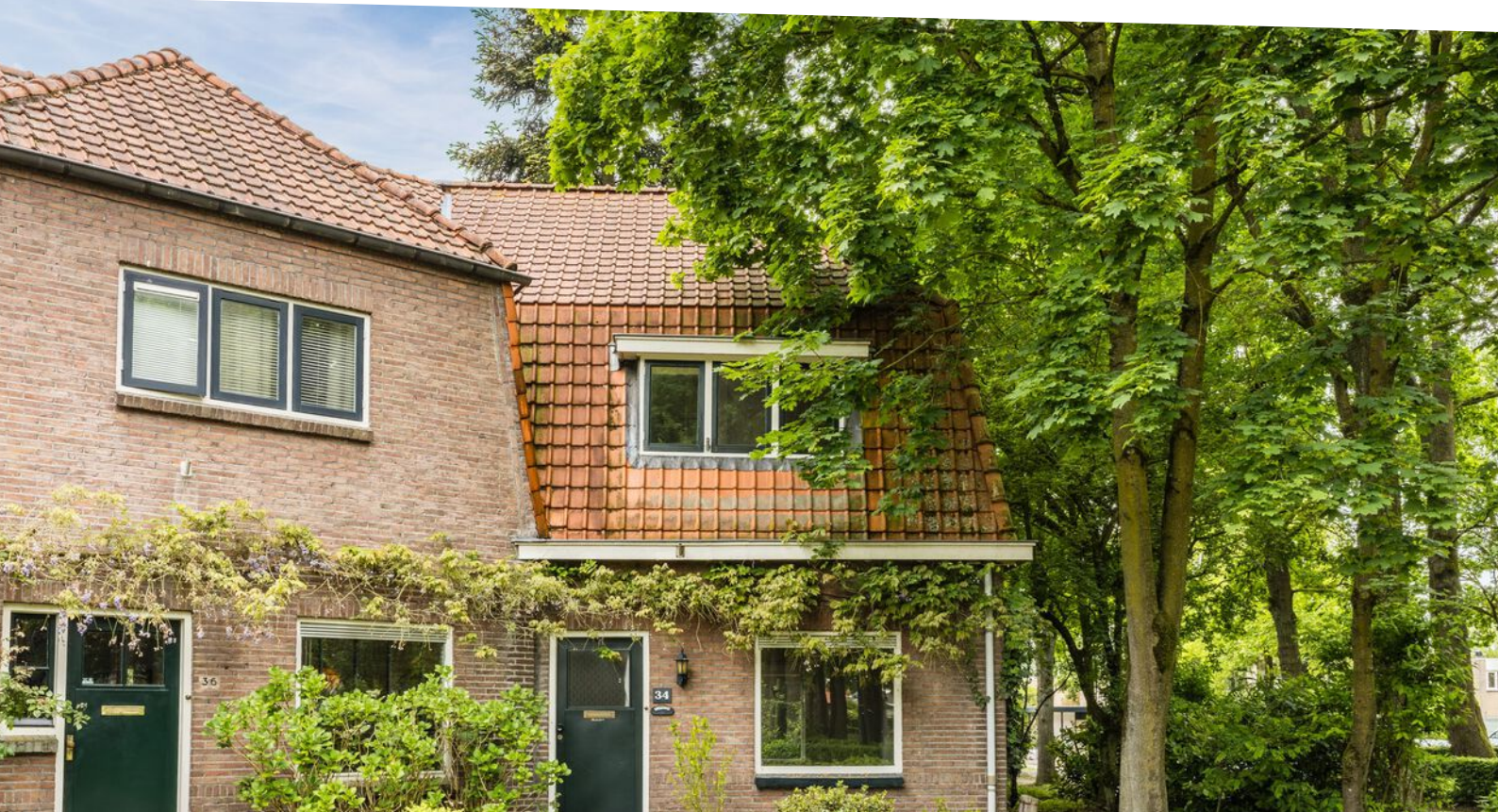
- Bouwjaar: ca. 1929 (karakteristieke uitstraling!)
- Woonoppervlakte: ca. 88 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 315 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 450 m<sup>2</sup>
- Isolatie: Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van dubbel glas.
- Ligging: Rustig gelegen in "Ekenrooi", nabij dagelijkse voorzieningen, natuur en belangrijke uitvalswegen.
- Aanvaarding: In overleg.

Aangezien dit een corporatiewoning betreft, zijn de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

- Zelfbewoning: Verkoop uitsluitend voor eigen gebruik (met verbod op doorverkoop en verhuur).
- Clausules: In de koopovereenkomst worden een 'niet zelf bewoond'-clausule, ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.
- Notaris: De overdracht geschiedt bij Marks Wachters notarissen te Eindhoven of Nuenen.
- Zekerheid: Waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom is vereist.

## VERKOOPPROCEDURE & BIEDINGEN

Biedingen dienen te worden gedaan via een onafhankelijk digitaal biedlogboek. In de bijbehorende digitale dataroom zijn alle relevante documenten (zoals het energielabel, kadastrale info en de brochure) in te zien. Na het aanvragen van een bezichtiging ontvangt u de toegangslink naar dit biedlogboek in de bevestigingsmail.





















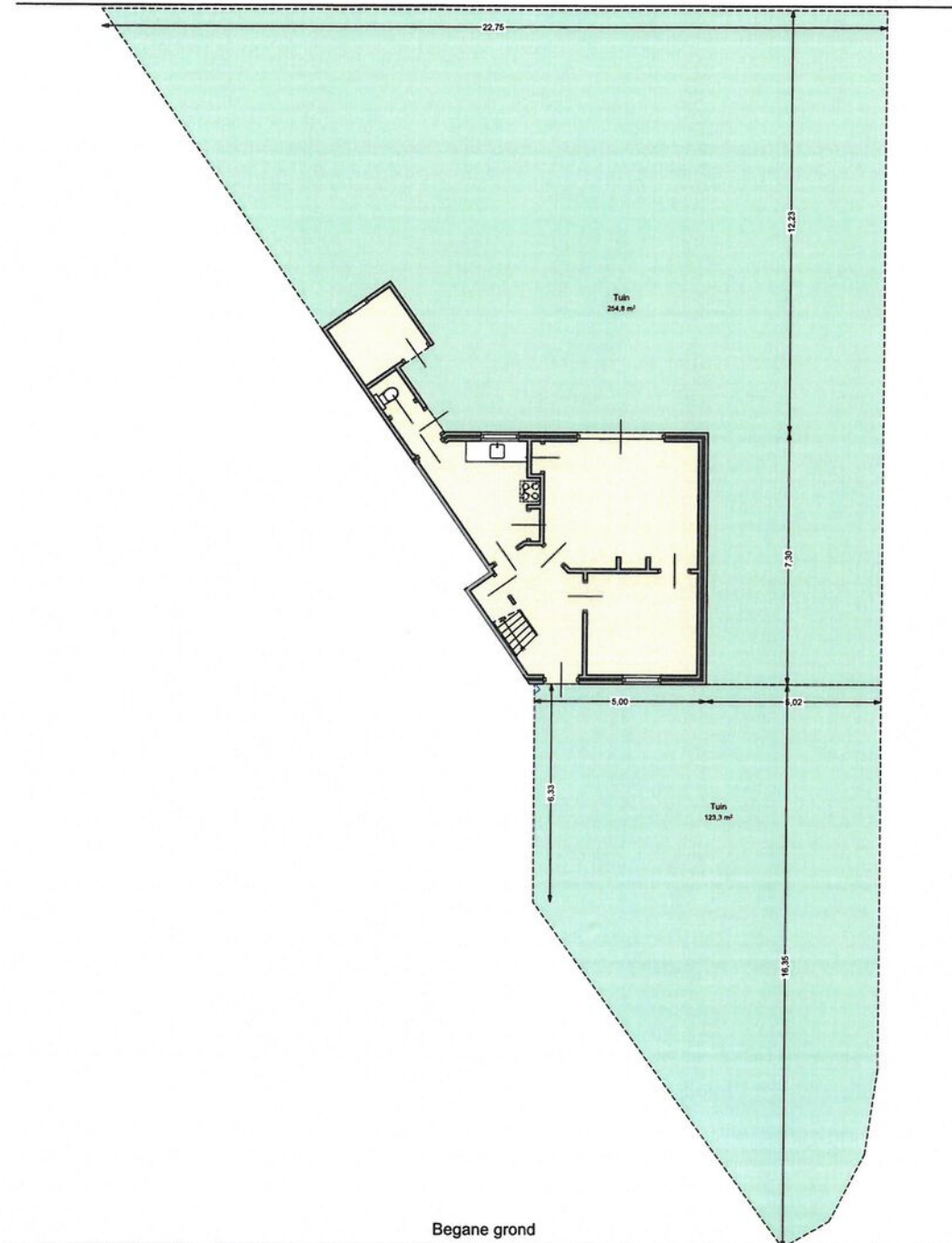


# Plattegrond

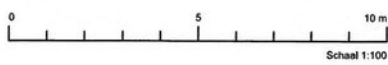
**6091 - Frederik Hendrikstraat e.o. Waalre**  
Willemstraat 34  
5583 CK Waalre

**WOONinc.**

VHE nr. 609100005



Begane grond



Kavel  
2

# Plattegrond

6091 - Frederik Hendrikstraat e.o. Waalre

Willemstraat 34  
5583 CK Waalre

WOONinc.

VHE nr. 609100005



Begane grond

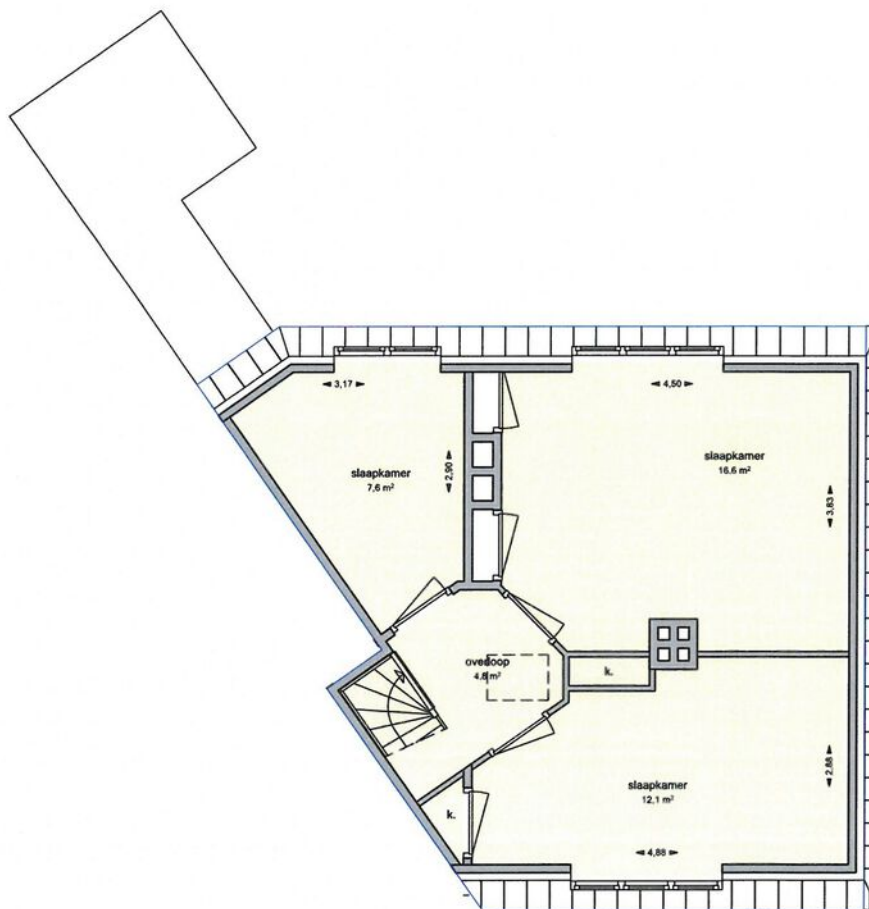


Begane grond  
3

# Plattegrond

6091 - Frederik Hendrikstraat e.o. Waalre  
Willemstraat 34  
5583 CK Waalre

WOONinc.  
VHE nr. 609100005



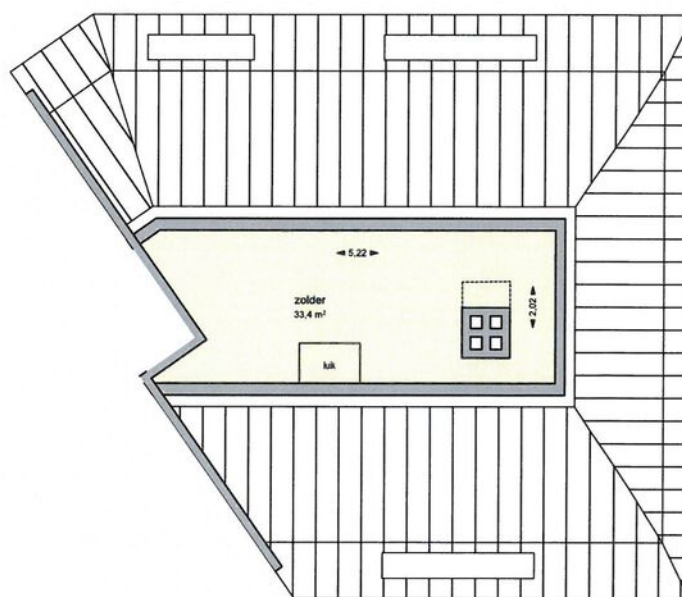
Verdieping



# Plattegrond

**6091 - Frederik Hendrikstraat e.o. Waalre**  
Willemstraat 34  
5583 CK Waalre

**WOONinc.**  
VHE nr. 609100005



Zolder



Zolder  
5

# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



<p>12345</p> <p>Deze kaart is vervaardigd door:          12345 Perceelnummer          12345 Kadernummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Betekening</p> <p><small>Voor een inhoudelijk uittreksel, geldend op 7 april 2025          De afbeelding van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Aalst Noord-Brabant          Sectie: A          Perceel: 3751</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.          De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
---	--	---

# Plattegrond

## 6091 - Frederik Hendrikstraat e.o. Waalre

Willemstraat 34  
5583 CK Waalre

**WOONinc.**

VHE nr. 609100005



