

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

WAALRE
Groelslaan 17

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 369 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 104 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 13 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 214 \text{ m}^2$

- ✓ Ruime twee-onder-een-kapwoning
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Keuken van alle gemakken voorzien
- ✓ Moderne badkamer
- ✓ Oprit met carport
- ✓ Achtertuin met overkapping op het Westen
- ✓ Energielabel B, geldig tot: 11-08-2035



Inleiding

Op zoek naar een fraaie twee-onder-een-kapwoning in een knusse wijk? Groelslaan 17 staat nu te koop! Deze ruime tweekapper is voorzien van vier slaapkamers, een moderne badkamer, een oprit met carport en een sfeervolle achtertuin op het Westen.

De wijk is gunstig gelegen in de wijk Ekenrooi, waardoor de voorzieningen van Den Hof met onder andere een Albert Heijn, een bakker en diverse andere winkels eenvoudig te benutten zijn.

Daarnaast is de wijk ook goed bereikbaar door middel van diverse busverbindingen en een aansluiting naar het auto(snel)wegennetwerk op enkele autominuten rijden. Hierdoor zijn bedrijven en instellingen als ASML, de High Tech Campus en Eindhoven Airport snel te bereiken.



Midden in het fraaie Aalst staat deze ruime tweekapper aan de Groelslaan 17 te koop. Vanuit de straat met voldoende parkeergelegenheid bereikt u de oprit van de woning. De oprit biedt voldoende ruimte voor twee auto's en is voorzien van een carport aan de voorzijde. Verder beschikt de voortuin over bestrating en groenvoorzieningen.





Via de overdekte entree bereikt u de hal van de woning. De hal beschikt over een fraaie laminaatvloer en is voorzien van de uitgebreide meterkast. Daarnaast biedt de hal toegang tot de moderne toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.



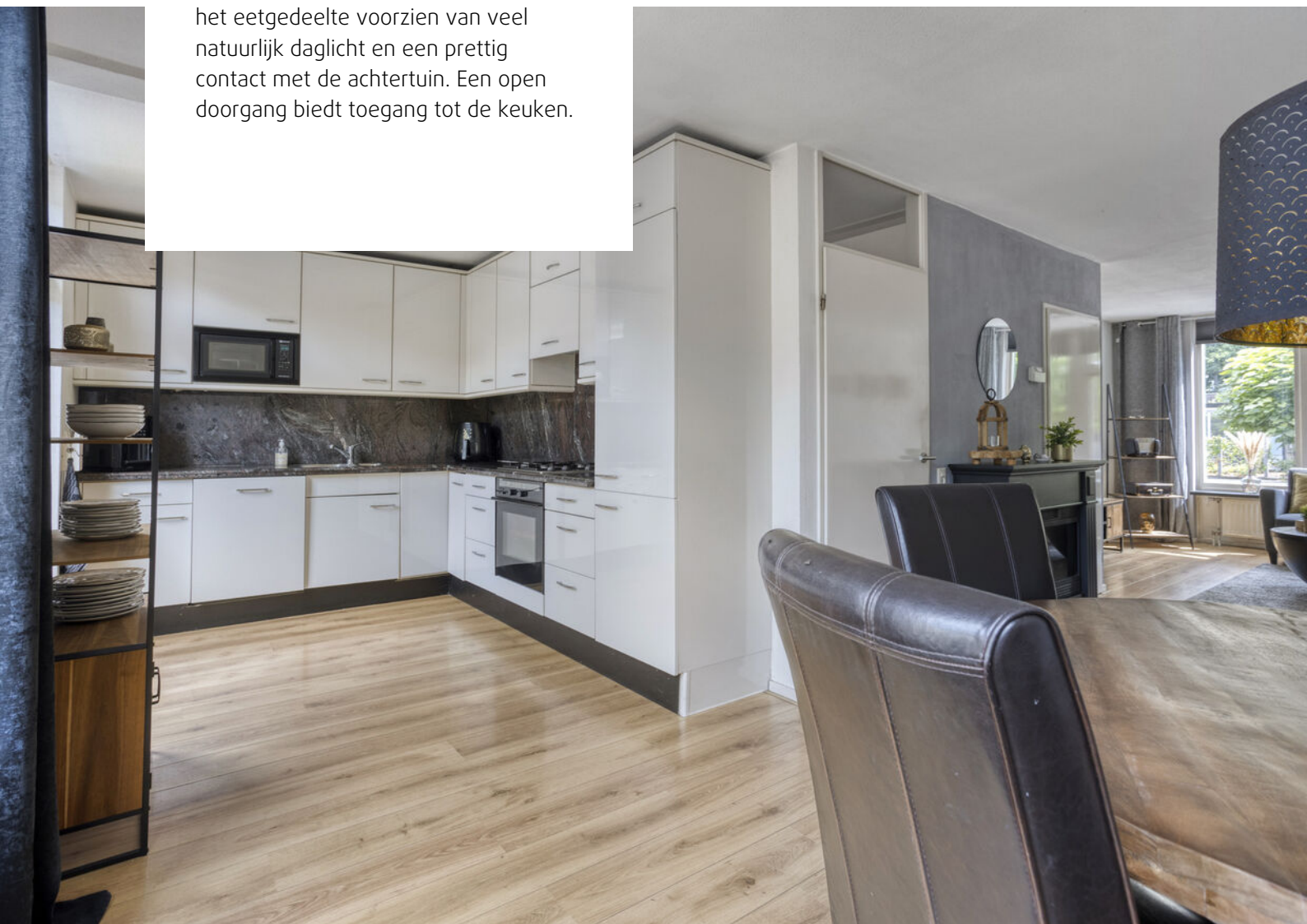


De keurige woonkamer is gelegen over de gehele lengte van de woning en beschikt over een fraaie laminaatvloer. Aan de voorzijde is de woonkamer voorzien van een sfeervol zitgedeelte met grote raampartij en praktische trapkast voor extra bergruimte.



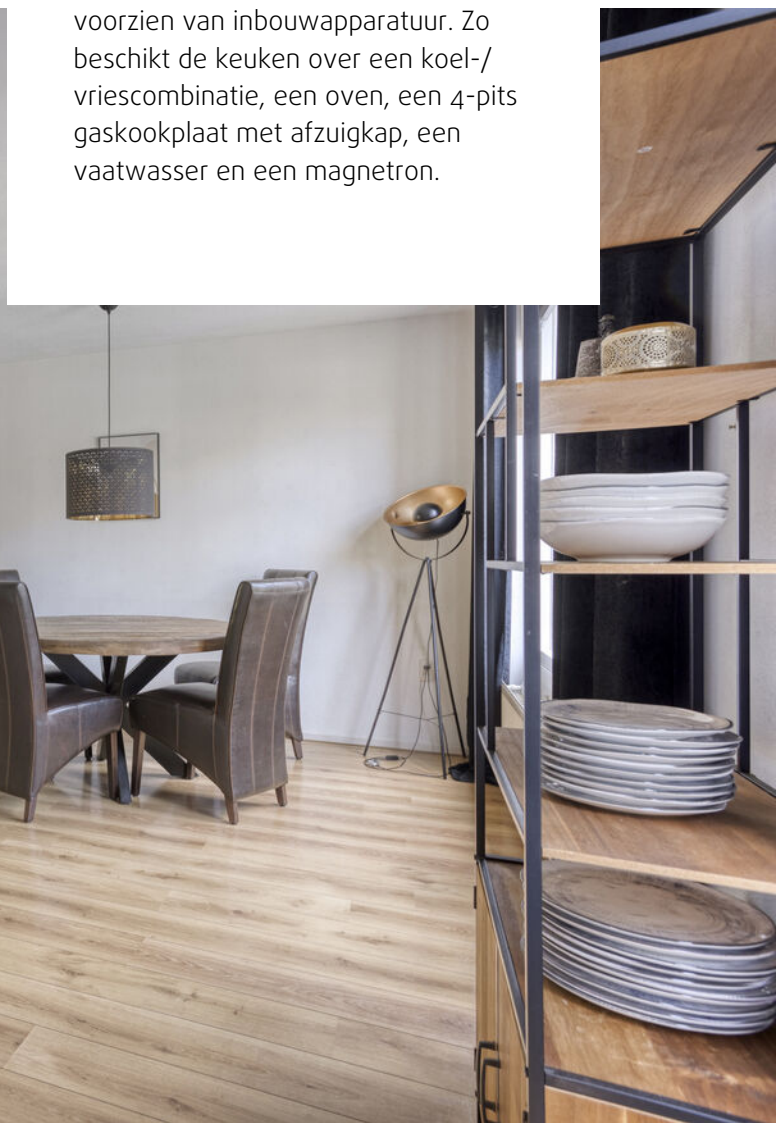


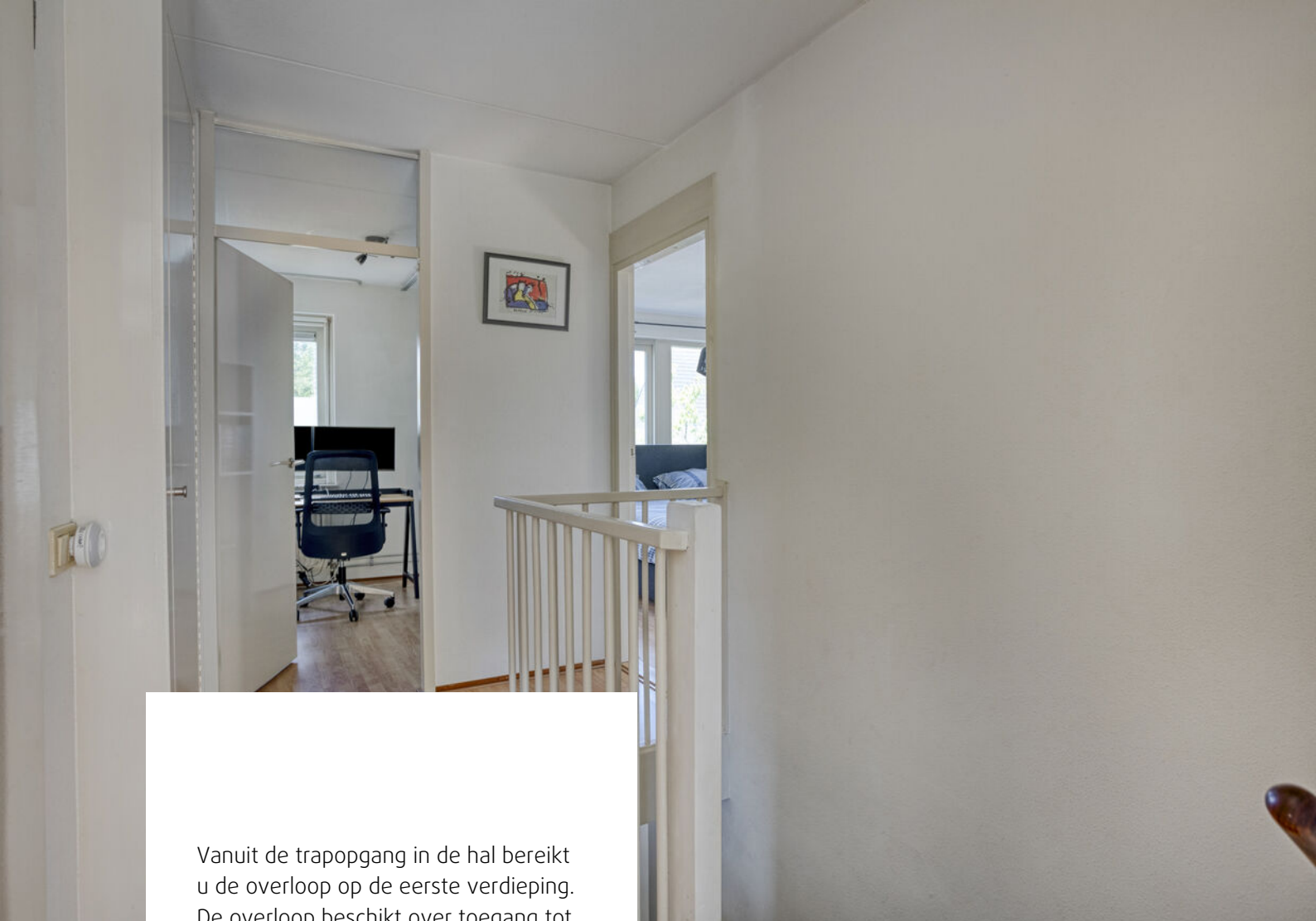
Aan de achterzijde is de woonkamer voorzien van een groot eetgedeelte met ruimte voor een grote eettafel. Door wederom een grote raampartij is het eetgedeelte voorzien van veel natuurlijk daglicht en een prettig contact met de achtertuin. Een open doorgang biedt toegang tot de keuken.



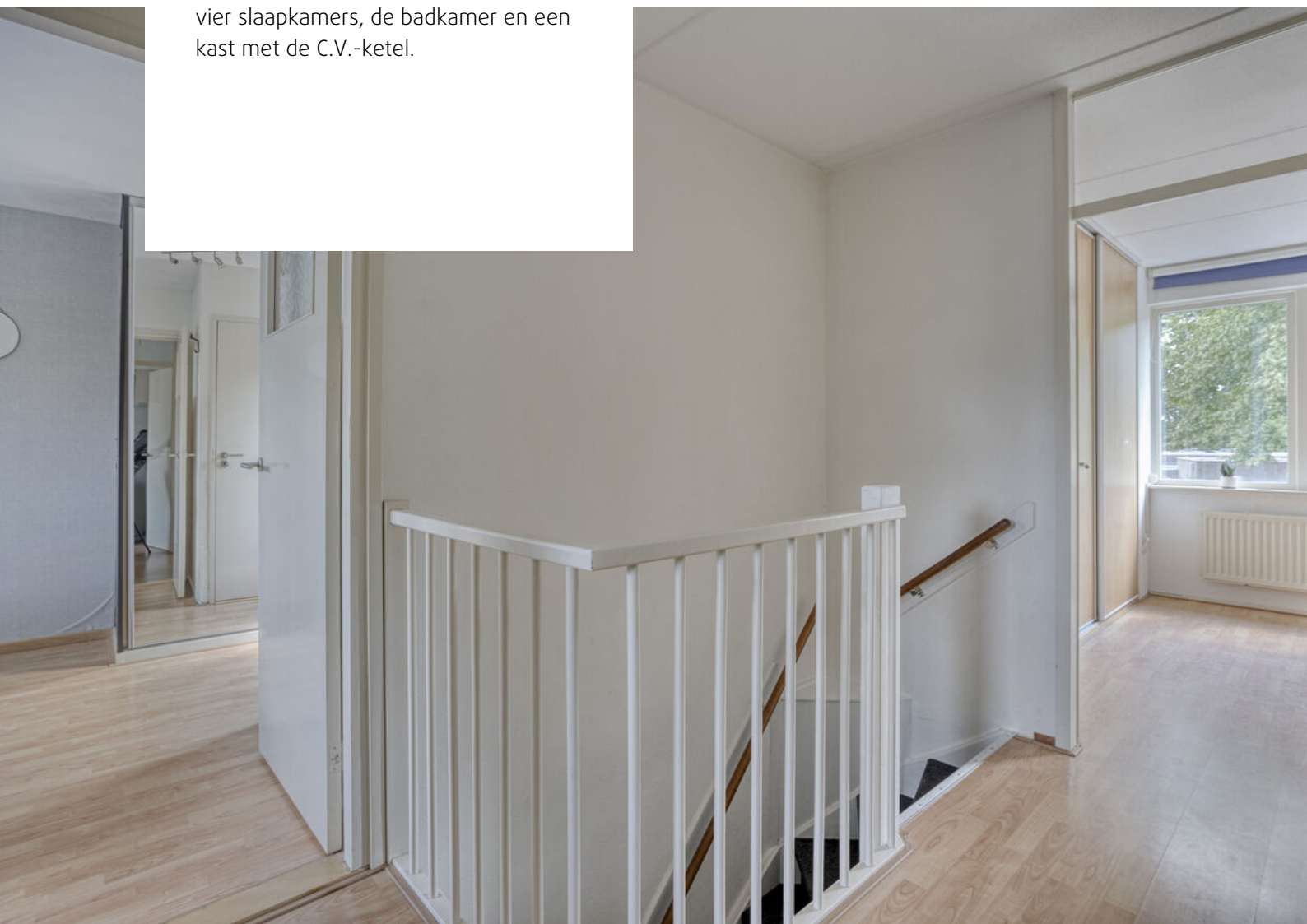


De achterzijde van de woning is voorzien van de open keuken. Deze keuken is opgebouwd met een hoekopstelling in lichte kleurstelling en voorzien van inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een koel-/vriescombinatie, een oven, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een magnetron.



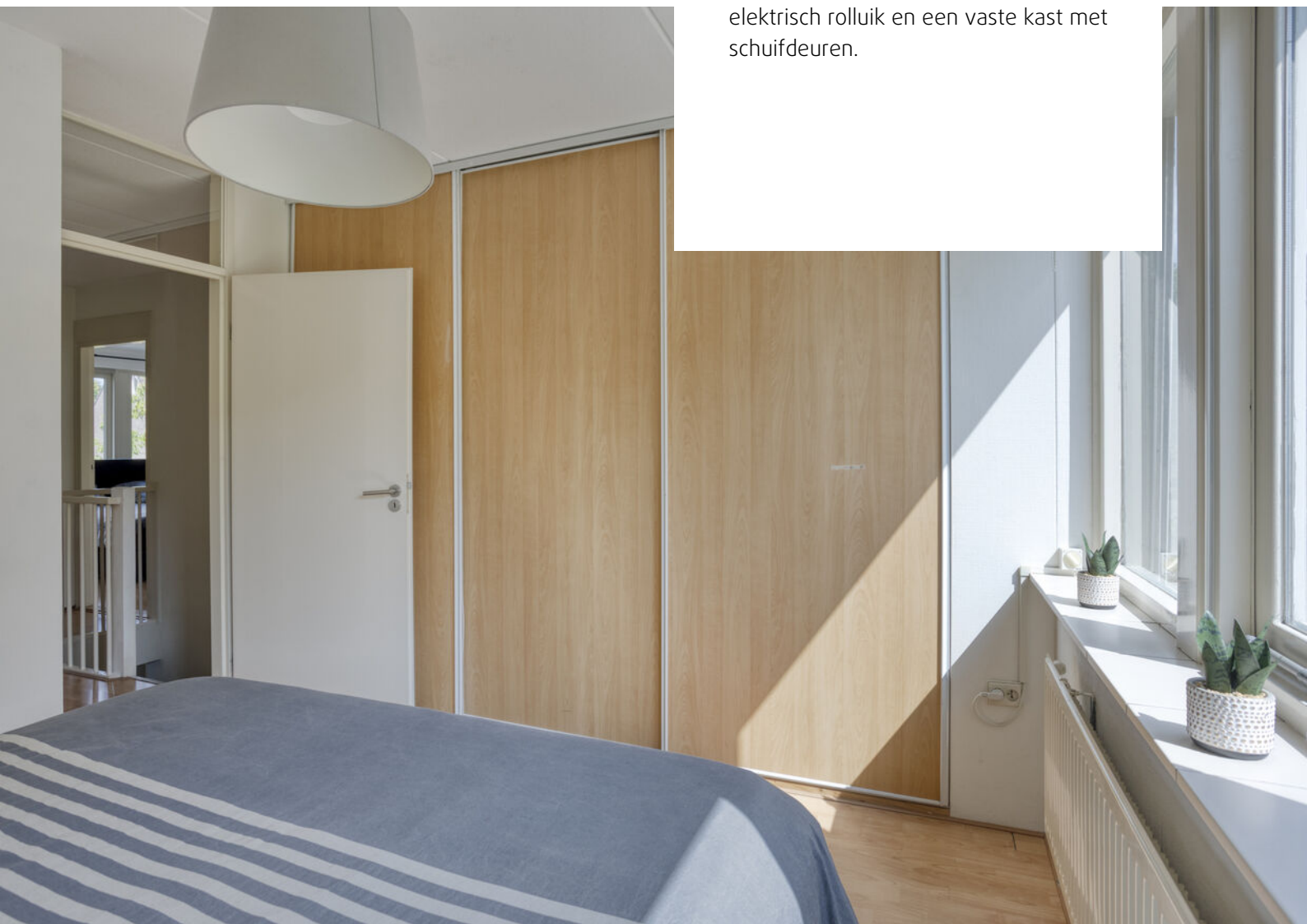


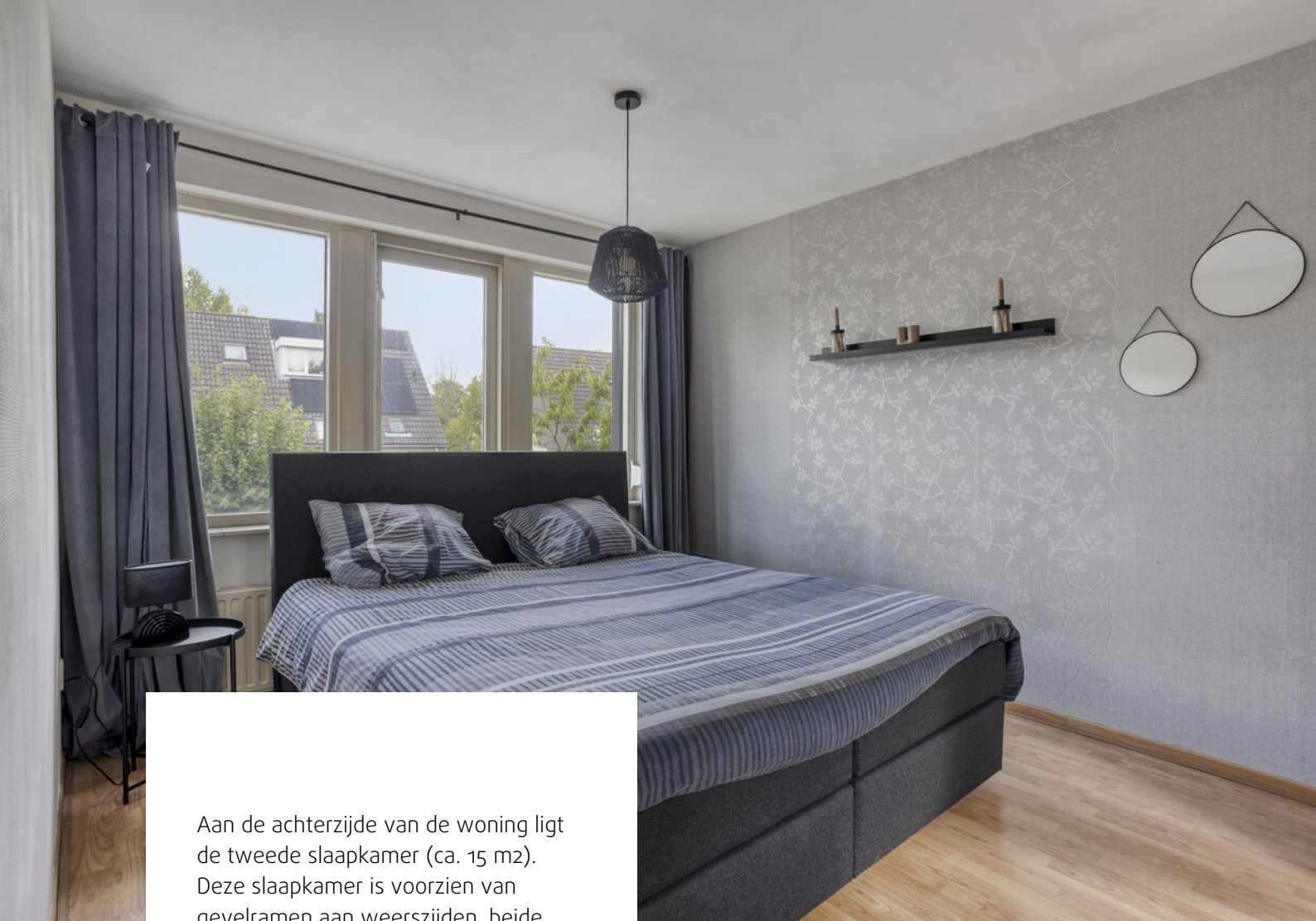
Vanuit de trapopgang in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. De overloop beschikt over toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een kast met de C.V.-ketel.





De eerste slaapkamer (ca. 10 m²) is gelegen aan de voorzijde. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, een elektrisch rolluik en een vaste kast met schuifdeuren.





Aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer (ca. 15 m²). Deze slaapkamer is voorzien van gevelramen aan weerszijden, beide voorzien van een rolluik. Aan de voorzijde van de kamer is een vaste kast met aansluitingen voor de was apparatuur gesitueerd.





De derde (ca. 8 m²) en vierde (ca. 5 m²) slaapkamers zijn eveneens aan de achterzijde gelegen. De kamers zijn multifunctioneel te gebruiken en kunnen eenvoudig omgebouwd worden tot één grotere slaapkamer. De kamers delen een rolluik en zijn voorzien van nette laminaatvloeren.





De laatste vanuit de overloop bereikbare ruimte is de badkamer. Deze moderne ruimte is volledig betegeld en voorzien van alle benodigdheden. Zo beschikt de badkamer over een ligbad, een wastafel in meubel, zwevend closet en een inloofdouche met regendouche-installatie.





De loopdeur in de keuken biedt toegang tot de achtertuin op het Westen. De achtertuin is direct aan de woning voorzien van een ruim terras met zonneluifel. De bestrating loopt langs een gazon en borders met vaste beplanting door naar de achterzijde, waar een tweede terras is gesitueerd. Hier is tevens een zeer fraaie overkapping met veel ruimte voor een sfeervol lounge gedeelte.







Naast diverse terrassen beschikt de praktische achtertuin over een dubbele houten berging en een achterom.

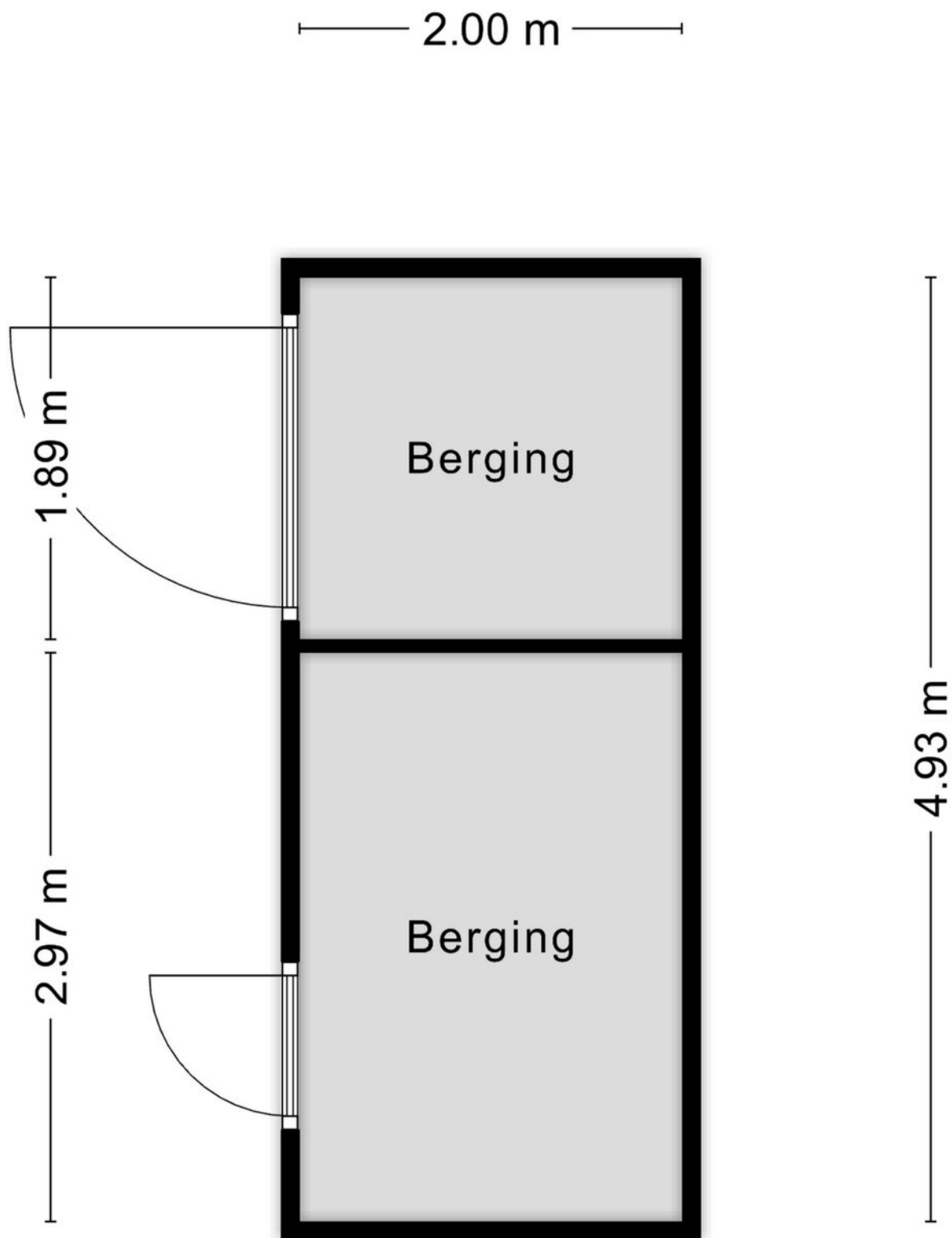
Plattegronden



Plattegronden

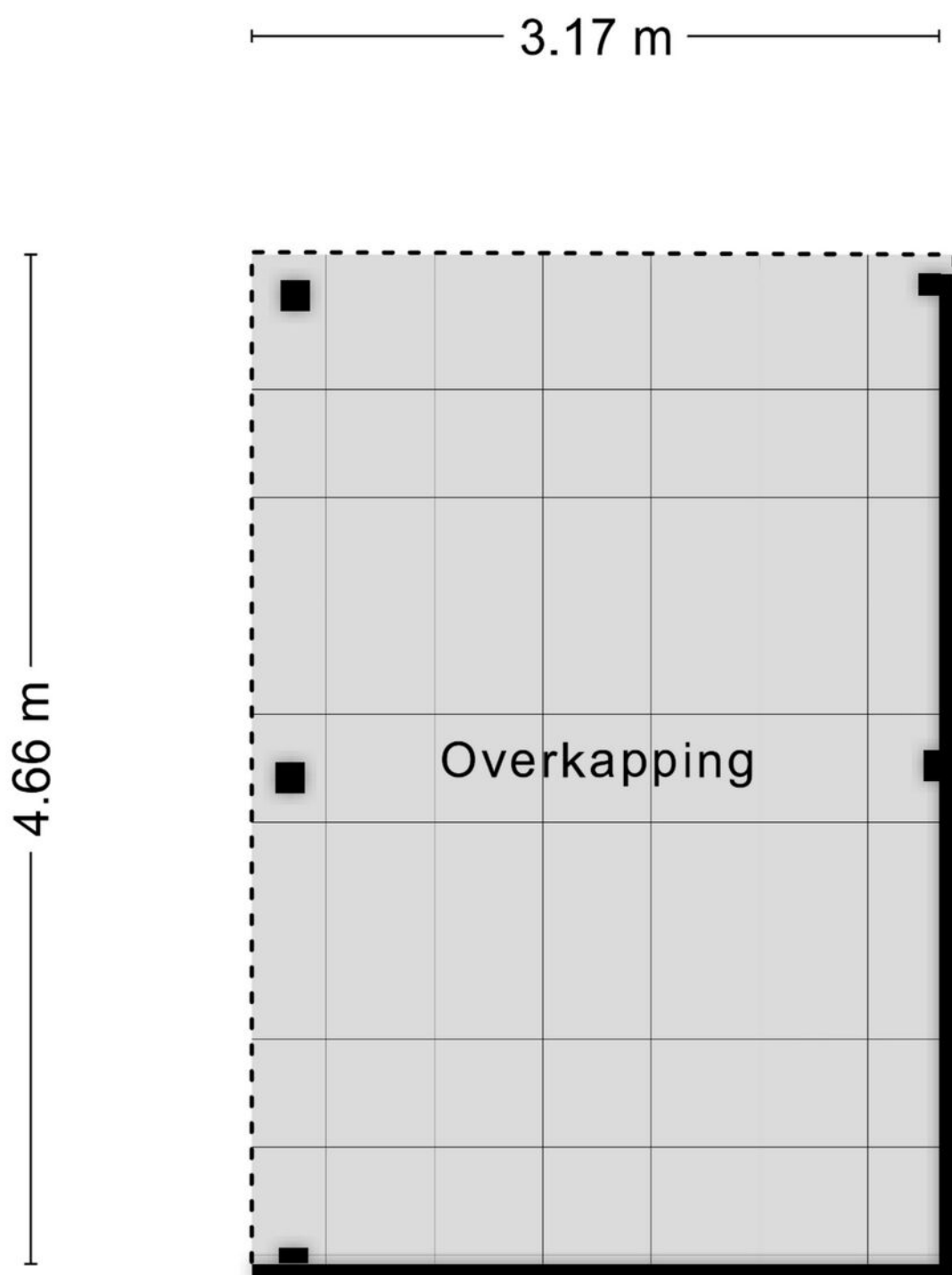


Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vmgmakelaars



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalst Noord-Brabant

A

3350

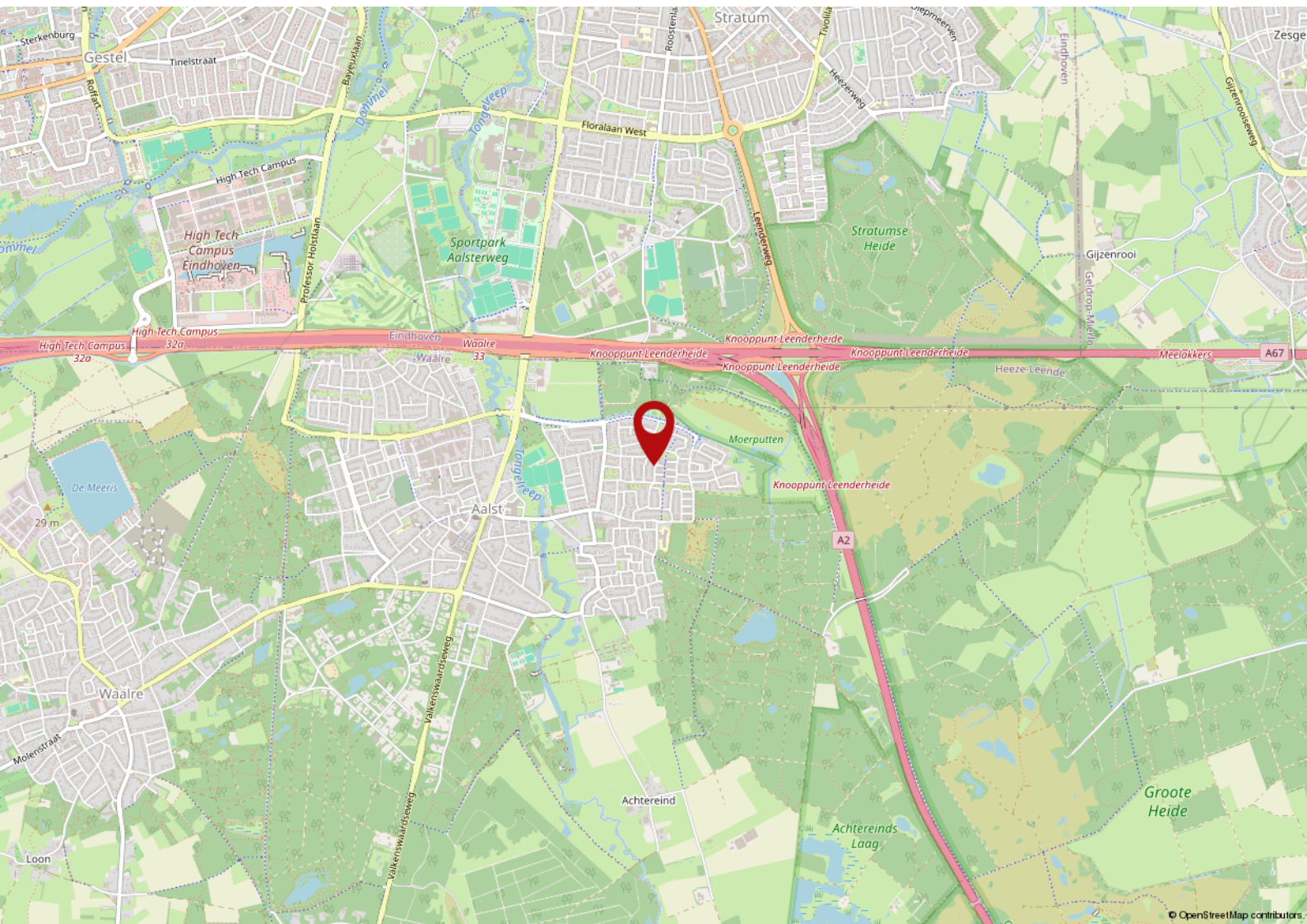
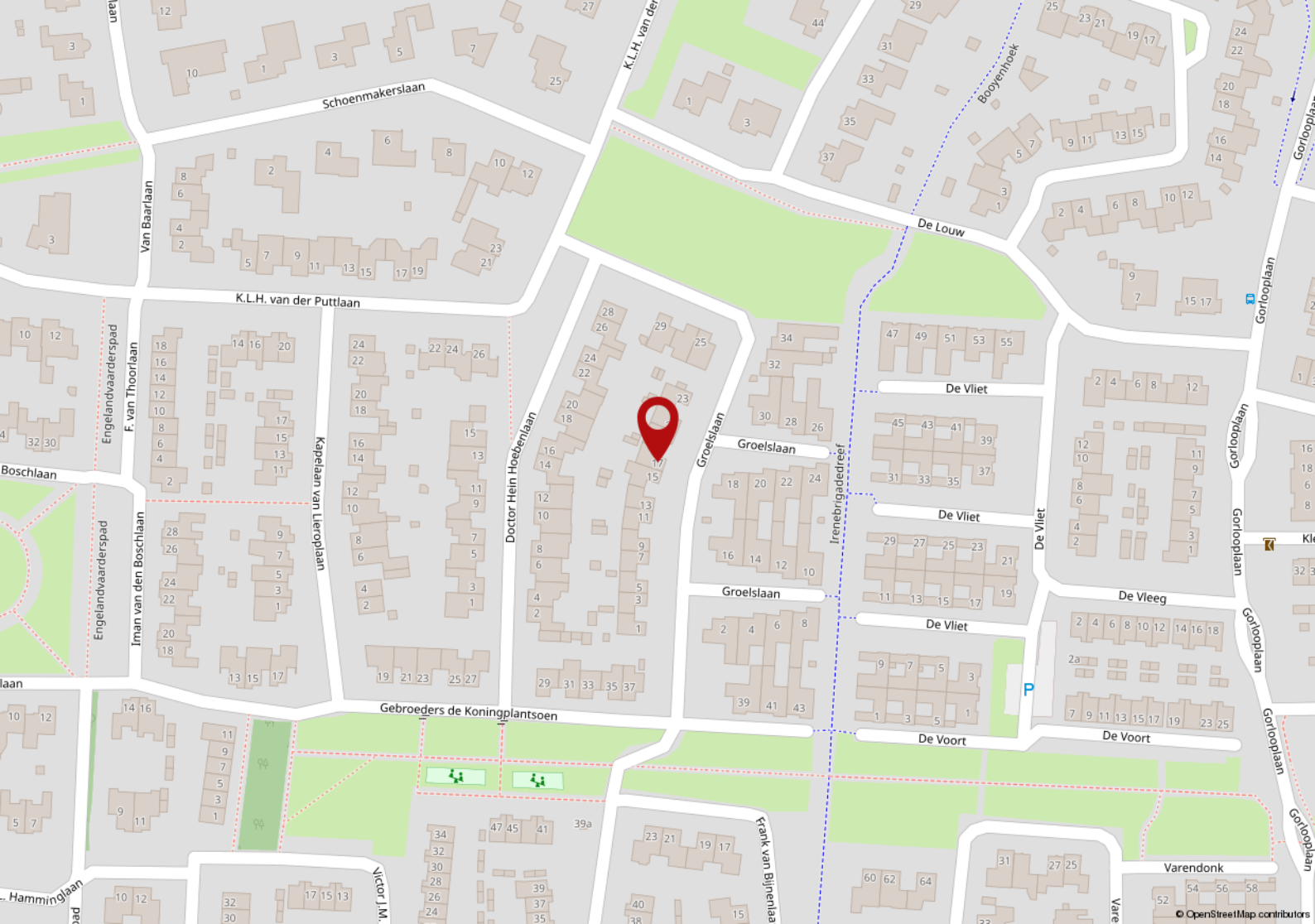
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025

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.

kadaster



FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft 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 nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven
T 040 - 222 1661
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied. Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre
Den Hof 100
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 vmgmakelaars

 vmgmakelaarsregioeindhoven

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend