

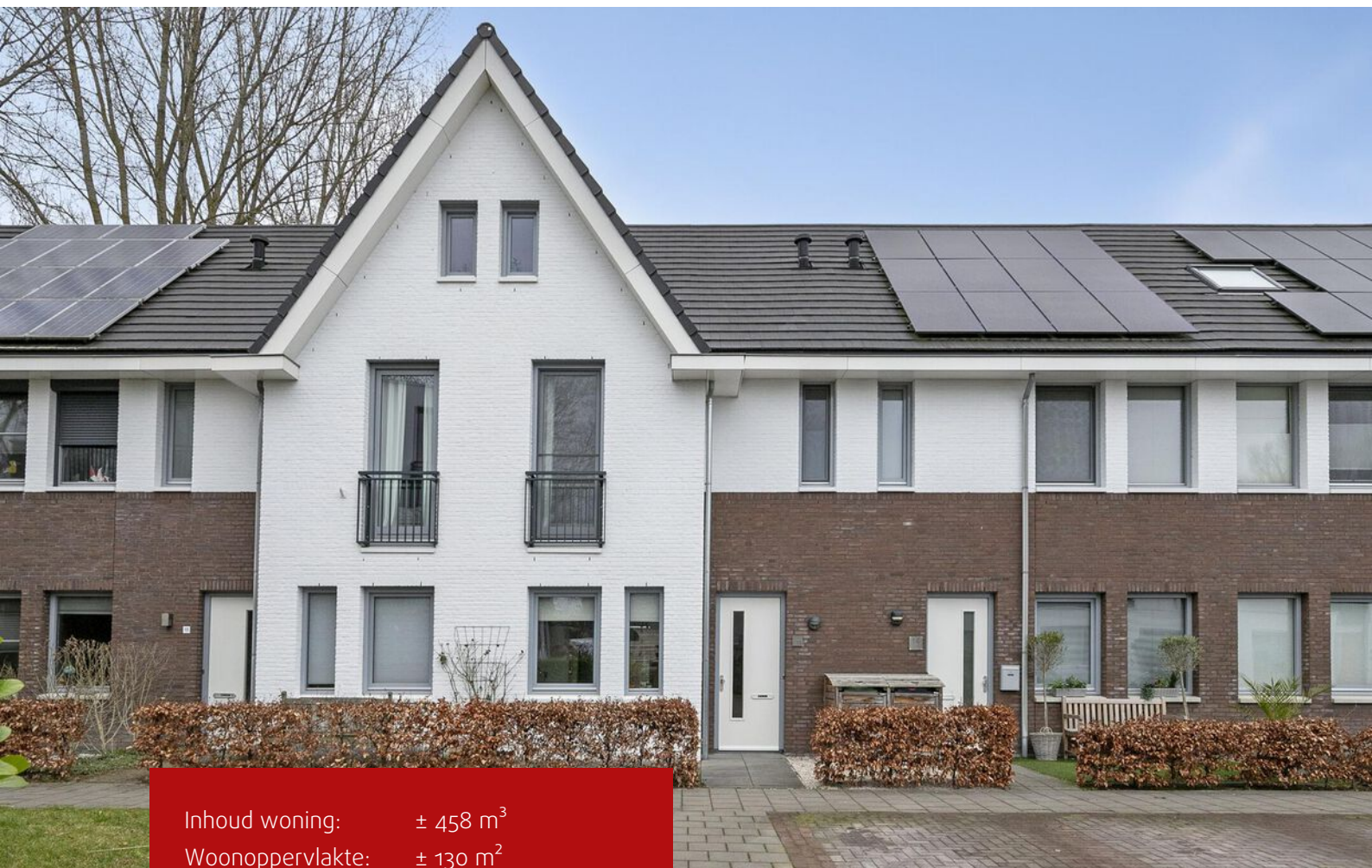
The logo for VMG Makelaars, featuring the letters 'VMG' in red and 'Makelaars' in green, with a small red and green circular icon to the left of the word 'Makelaars'.

VMG  
Makelaars

Vraagprijs  
€569.500,- kk.

WAAALRE  
Schoonoordhof 16

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 458 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 130 \text{ m}^2$   
Externe bergruimte:  $\pm -$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 139 \text{ m}^2$

- ✓ Energiezuinig: voorzien van zonnepanelen, vloerverwarming en een WTW-ventilatiesysteem voor optimaal wooncomfort.
- ✓ Onderhoudsvriendelijke tuin.
- ✓ Energielabel A+ geldig tot 27-02-2035.
- ✓ Goede locatie: gelegen in een rustige straat met veel parkeergelegenheid en nabij groenvoorzieningen.
- ✓ Ruime indeling.



# Inleiding

Deze moderne woning heeft een lichte woonkamer met vloerverwarming, vier slaapkamers, een ruime zolder en een zonnige achtertuin met berging. Voorzien van HR++ glas, een WTW-systeem, zonnepanelen en is gelegen in een rustige, groene omgeving.

De woning aan Schoonoordhof 16 is zeer centraal gelegen ten opzichte van de dorpskern van Aalst (Waalre), het wegennet en het centrum van Eindhoven. Binnen enkele minuten bent u waar u wilt zijn. De dorpskern van Aalst beschikt over allerlei voorzieningen die u kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, bakker, slager, kapper, drogist e.d. Voor uw kinderen liggen er diverse basisscholen op fietsafstand en sportaccommodaties zijn er ook voldoende. Het nationale wegennet is ideaal gelegen ten opzichte van de woning. Binnen 2 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.



Deze fijne woning ligt aan een rustige weg met voldoende parkeergelegenheid en groenvoorzieningen. Via de voortuin, die is voorzien van bestrating en onderhoudsvriendelijk groen, bereik je de entree van de woning.





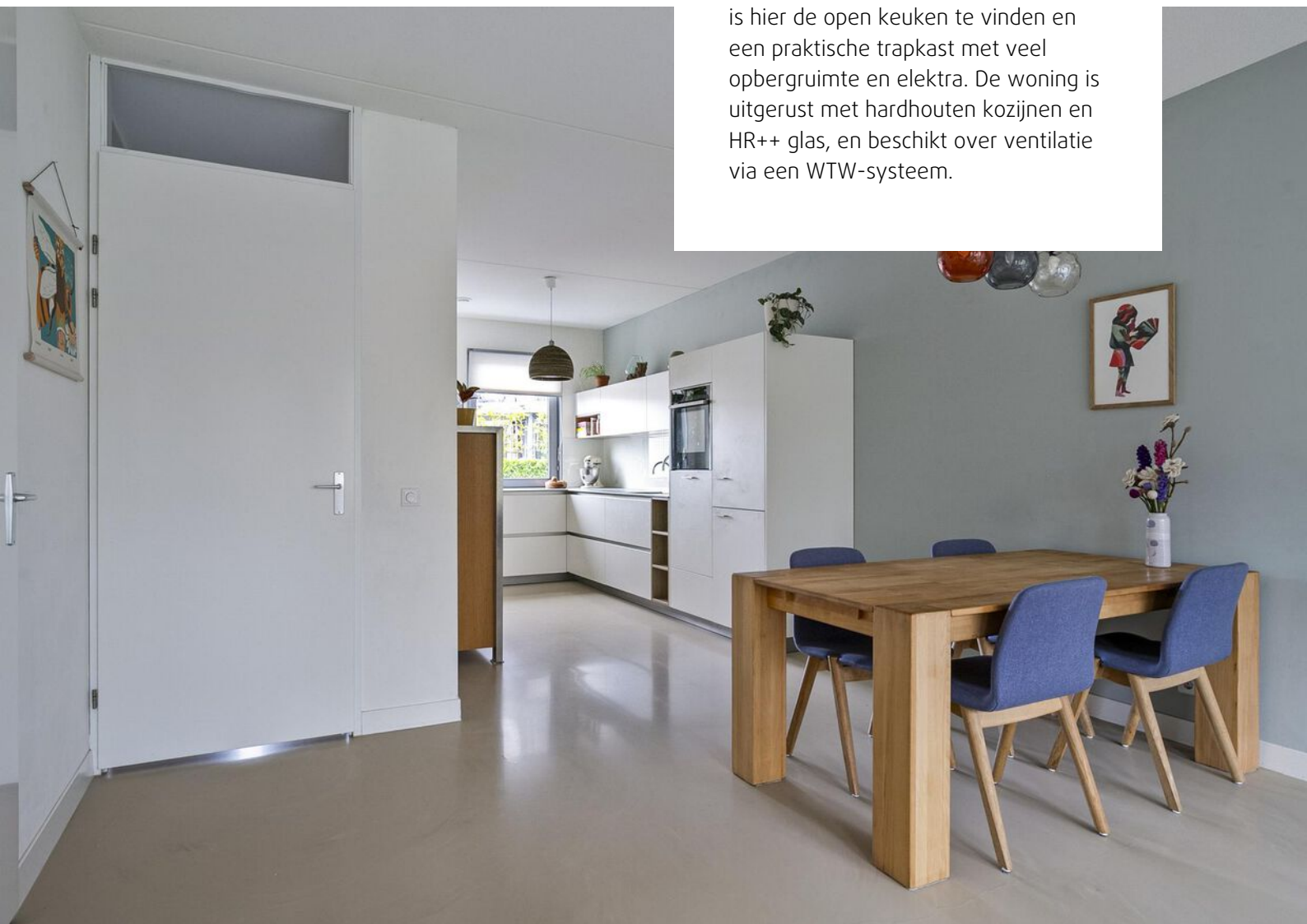
Bij binnenkomst stap je in de hal, waar een stijlvolle gietvloer ligt die doorloopt over de gehele begane grond. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.







De ruime woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en geniet dankzij de grote raampartij veel lichtinval. De gehele ruimte is voorzien van vloerverwarming en biedt toegang tot de tuin via een tuindeur. Daarnaast is hier de open keuken te vinden en een praktische trapkast met veel opbergruimte en elektra. De woning is uitgerust met hardhouten kozijnen en HR++ glas, en beschikt over ventilatie via een WTW-systeem.







De open keuken aan de voorzijde heeft een praktische L-opstelling en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koelkast, een stoombakoven en inbouwspotjes.



Dankzij het raam met uitzicht op de straat is er veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een frisse uitstraling.





Via de trapogang in de hal bereik je de eerste verdieping, waar zich een overloop, drie slaapkamers, de badkamer en de trapogang naar de tweede verdieping bevinden. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming, een gietvloer, hardhouten kozijnen en HR++ glas.





De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een ruime afmeting. De kamer beschikt over een groot draaikiepraam met een Frans balkon.



De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde van de woning en hebben eveneens een goed formaat. Alle kamers zijn voorzien van ventilatie via het WTW-systeem.





De moderne badkamer heeft een frisse uitstraling en is volledig betegeld. Hier vind je een inloopdouche, een zwevend toilet, een wastafel met een stijlvol houten meubel en een raam voor natuurlijke ventilatie en extra lichtinval.

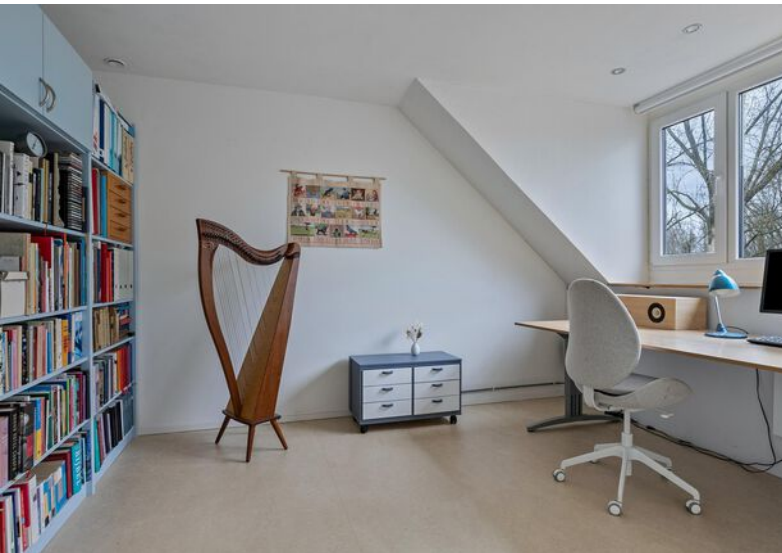






De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime voorzolder, een extra slaapkamer en een grote kamer die momenteel als opslagruimte wordt gebruikt.

Op de voorzolder bevinden zich de wasmachine-aansluitingen en de cv-ketel. Deze verdieping is afgewerkt met kunststof kozijnen en HR++ glas.



De slaapkamer op deze verdieping heeft een royale afmeting en is voorzien van een dakkapel (geplaatst rond 2019), inbouwspotjes en veel lichtinval. De extra kamer aan de voorzijde van de woning biedt ruimte voor diverse gebruiksmogelijkheden en herbergt de ventilatie-unit.









De achtertuin is oostelijk georiënteerd en beschikt over een achterom en een vrijstaande houten berging met elektra.



De tuin is ruim opgezet en voorzien van bestrating en groen, met voldoende plek voor een zitgedeelte en mooie beplanting.

Daarnaast is er genoeg ruimte voor kinderen om veilig te spelen.



# Plattegronden



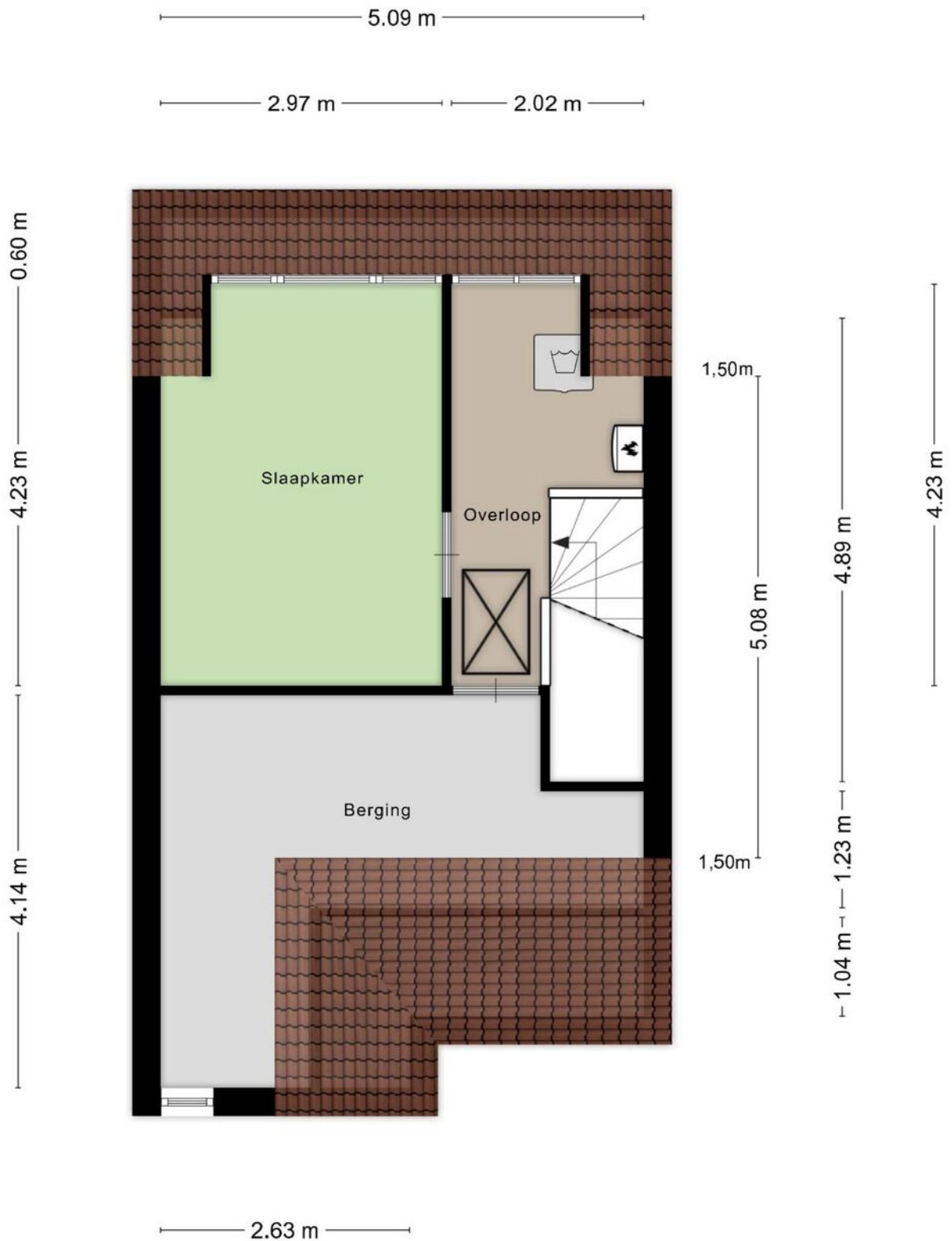
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegronden



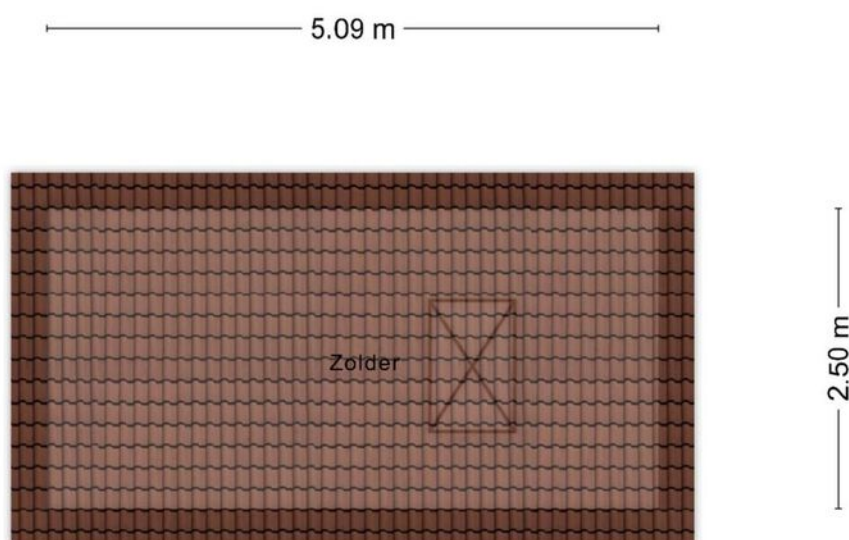
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegronden



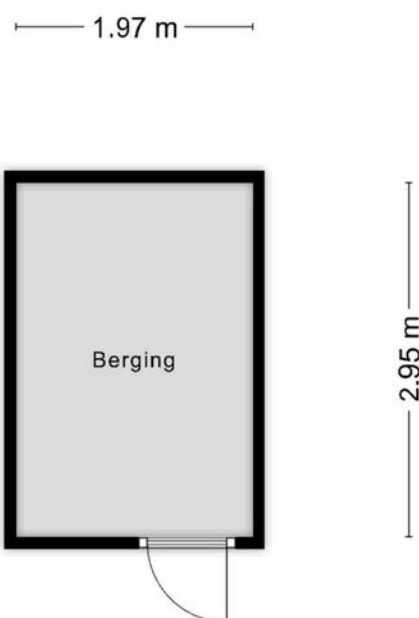
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegronden



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

## Plattegronden



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: schoonoordhof



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalst Noord-Brabant

E

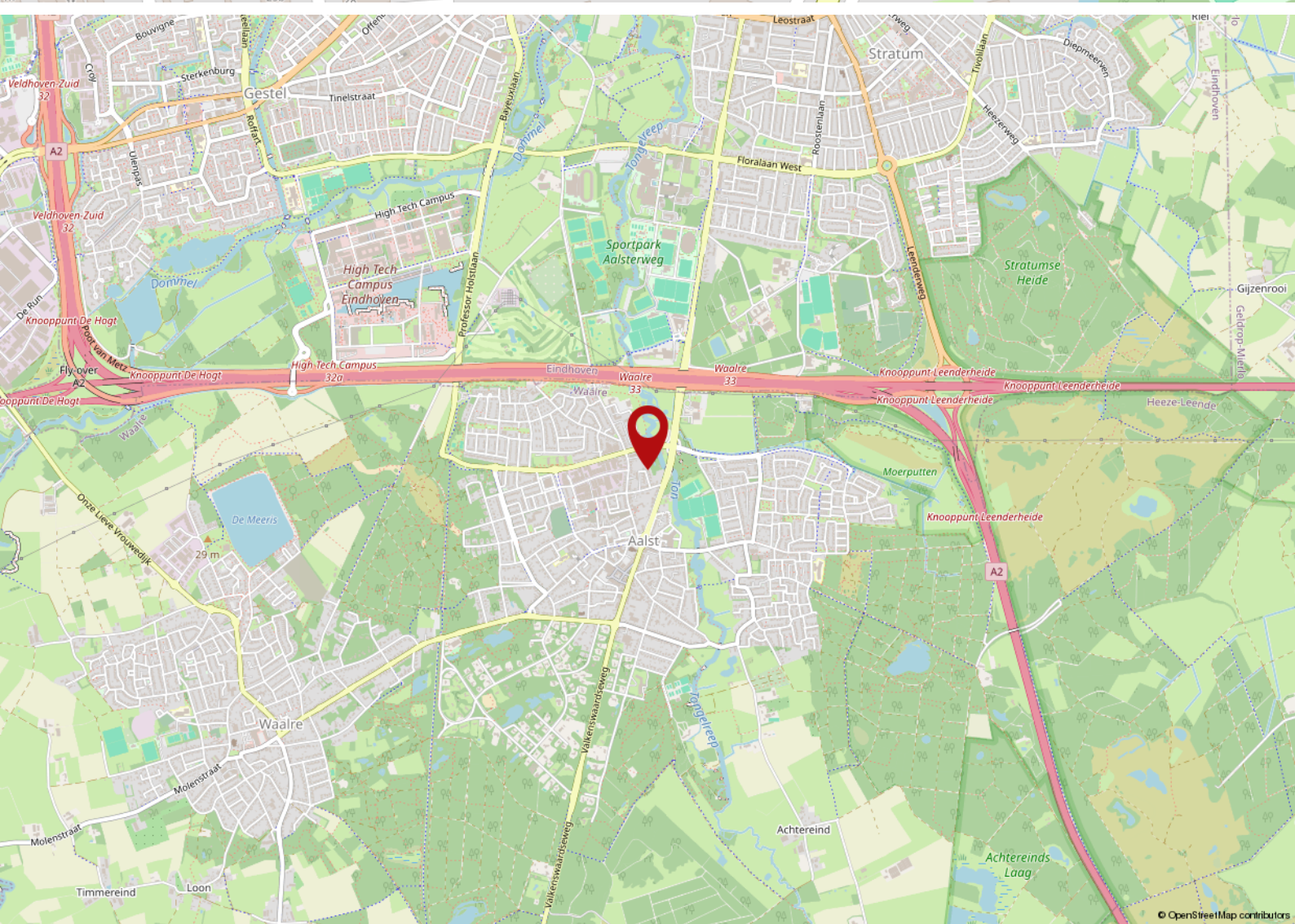
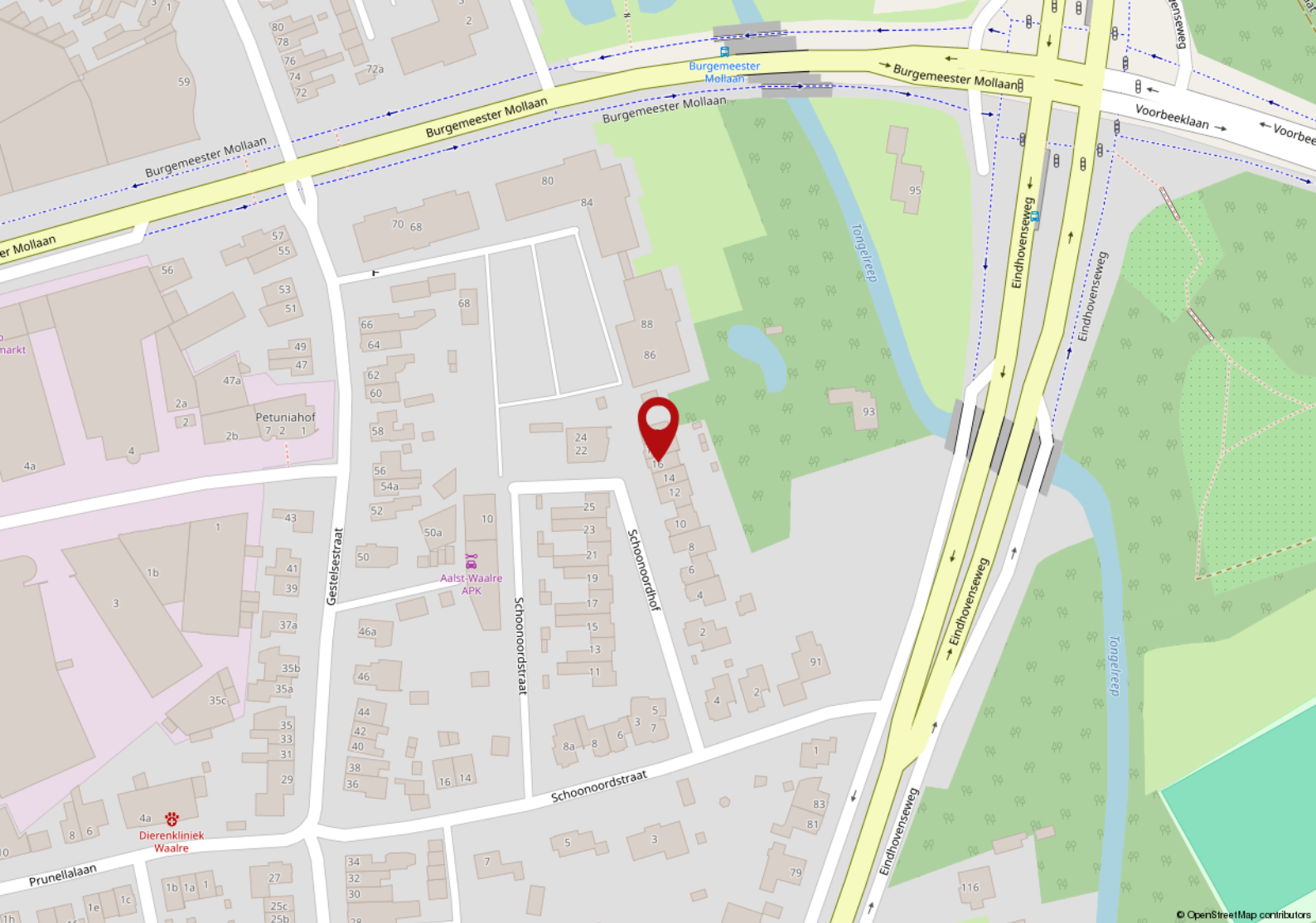
3180

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.





# 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](http://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

