

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



MOLENGRAGTE 16 WAALRE

TE KOOP



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 111 m²
Inhoud: Ca. 345 m³

Bouwjaar: 1998
Slaapkamers: 3
Energie label: A+

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

LEKKER WONEN IN HET HART VAN AALST-WAALRE

Droom jij van een royaal appartement midden in het centrum, met alles wat je nodig hebt op loopafstand? Dan is dit jouw kans! Een stijlvol afgewerkt 4-kamerappartement op de eerste verdieping mét loggia, eigen parkeerplaats én inpanidige berging wacht op je. Ideaal voor wie houdt van comfort, gemak en een top-locatie.

INDELING:

BEGANE GROND:

Een nette centrale entree leidt je- met lift of trap - naar de eerste verdieping, waar dit ruime en lichte appartement zich bevindt. Alles is goed onderhouden, praktisch ingedeeld en tot in de details afgewerkt. Hier woon je rustig, maar toch midden in de levendigheid van Aalst-Waalre.

1E VERDIEPING:

Hal

Bij binnenkomst kom je in een royale hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Prettig overzichtelijk en met genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een kapstok of schoenenkast.

Toiletruimte

De toiletruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een hangend toilet met fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is erg ruim opgezet en voelt prettig aan. De eikenhouten vloer en de spuitwerk wanden en plafonds geven het geheel een rustige, moderne uitstraling. Dankzij de grote ramen en de deur naar de loggia komt er veel natuurlijk licht naar binnen.

Loggia

De loggia grenst aan de woonkamer en is een fijne plek om even “buiten” te zitten, maar wel beschermt. Ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een rustig moment aan het eind van de dag.

Keuken

De open keuken in hoekopstelling is netjes en functioneel ingericht. Je vindt er onder andere een koelkast, oven, vaatwasser, Quooker, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een carrouselkast. De keuken sluit bovendien aan op de bijkeuken, wat extra opbergruimte en praktisch gemak biedt.

Bijkeuken

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden, evenals de cv-ketel (Ferroli) en de ventilatie unit met warmte terug winning (WTW). Alles overzichtelijk en netjes weggewerkt.

Slaapkamers

Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van dezelfde eiken vloer en spuitwerk afgewerkte wanden en plafonds. De kamers zijn geschikt als slaapkamer, logeerkamer, werkruimte of hobbykamer.

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een ruime inloopdouche, een wastafel en een designradiator. Alles in goede staat en klaar voor gebruik.

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

ALGEMEEN

- Dit appartement ligt letterlijk in het hart van Aalst-Waalre. Dat betekent: winkels, horeca, sportfaciliteiten en zorg – allemaal op loopafstand. Winkelcentrum Den Hof is vlakbij, net als bushaltes met directe verbindingen naar o.a. Eindhoven. ASML, het Maxima Medisch Centrum en de High Tech Campus liggen op fietsafstand – dus ook zakelijk zit je hier op een toplocatie.
- Energiezuinig wonen met energielabel A+ en volledige isolatie
- Eigen parkeerplaats (buiten) en ruime inpandige berging (in de kelder)
- Servicekosten: € 235,26 per maand (voor groot onderhoud, opstalverzekering, schoonmaak en energiekosten algemene ruimten en lift, etc.)
- Ben jij op zoek naar een comfortabel appartement met drie slaapkamers, eigen parkeerplaats en alle voorzieningen dichtbij? Dan is dit een bezichtiging waard. Bel of mail gerust voor een afspraak - we laten je het appartement graag zien.
- N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend - indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs – dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



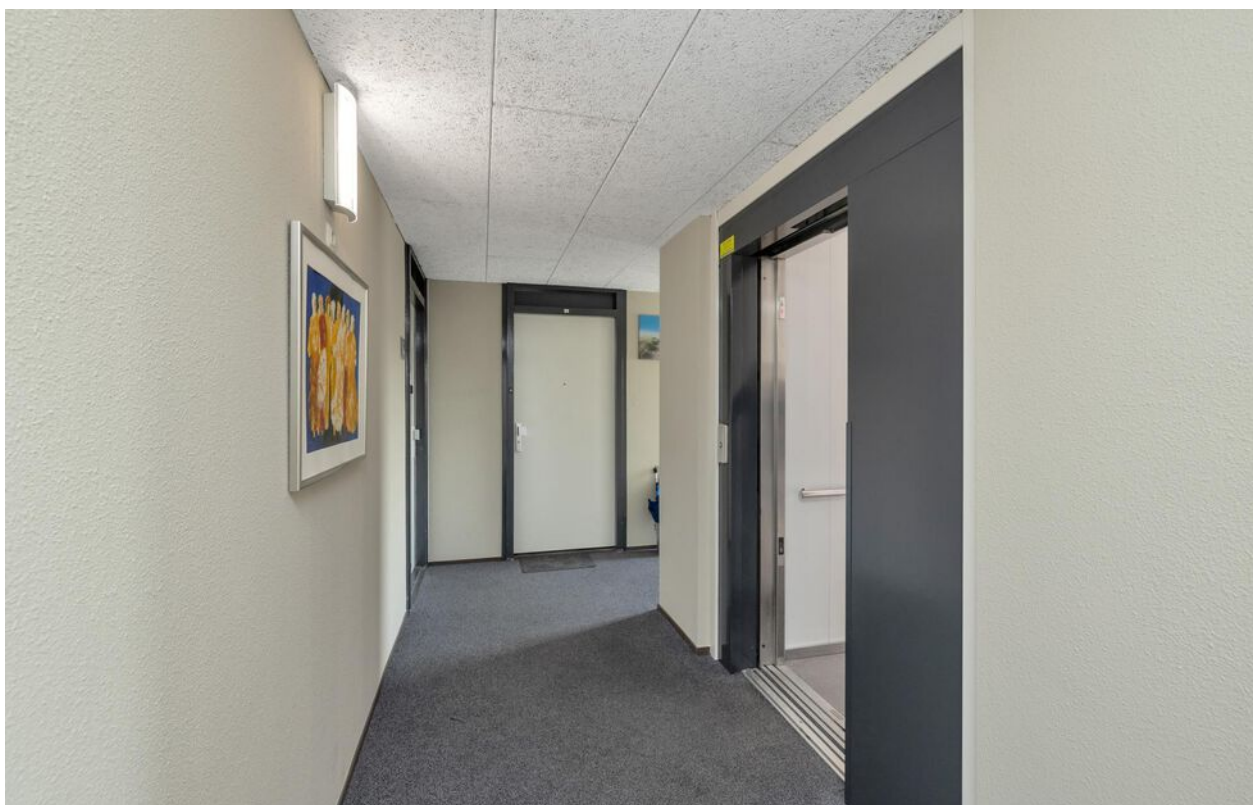
WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16



WAALRE, MOLENGRAGTE 16

PLATTEGROND

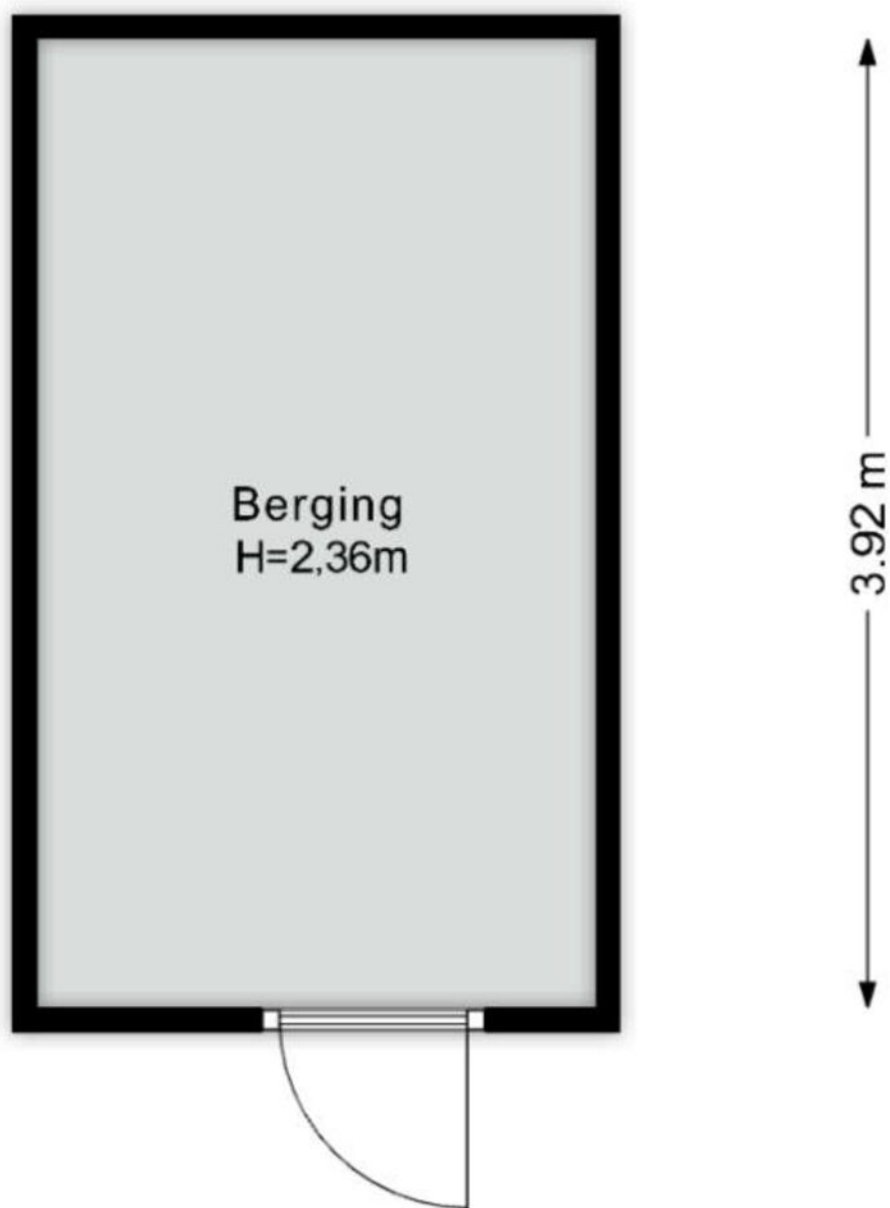


Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

PLATTEGROND

← 2.26 m →



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETRAPPORT



NEN 2580 MEETRAPPORT - BBMI

Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	110,5 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	8,9 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	122,6 m ²
Bruto inhoud woning	344,5 m ³

Amsterdam, 14 mei 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising



WAALRE, MOLENGRAGTE 16

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant

Sectie C

Perceel 1688

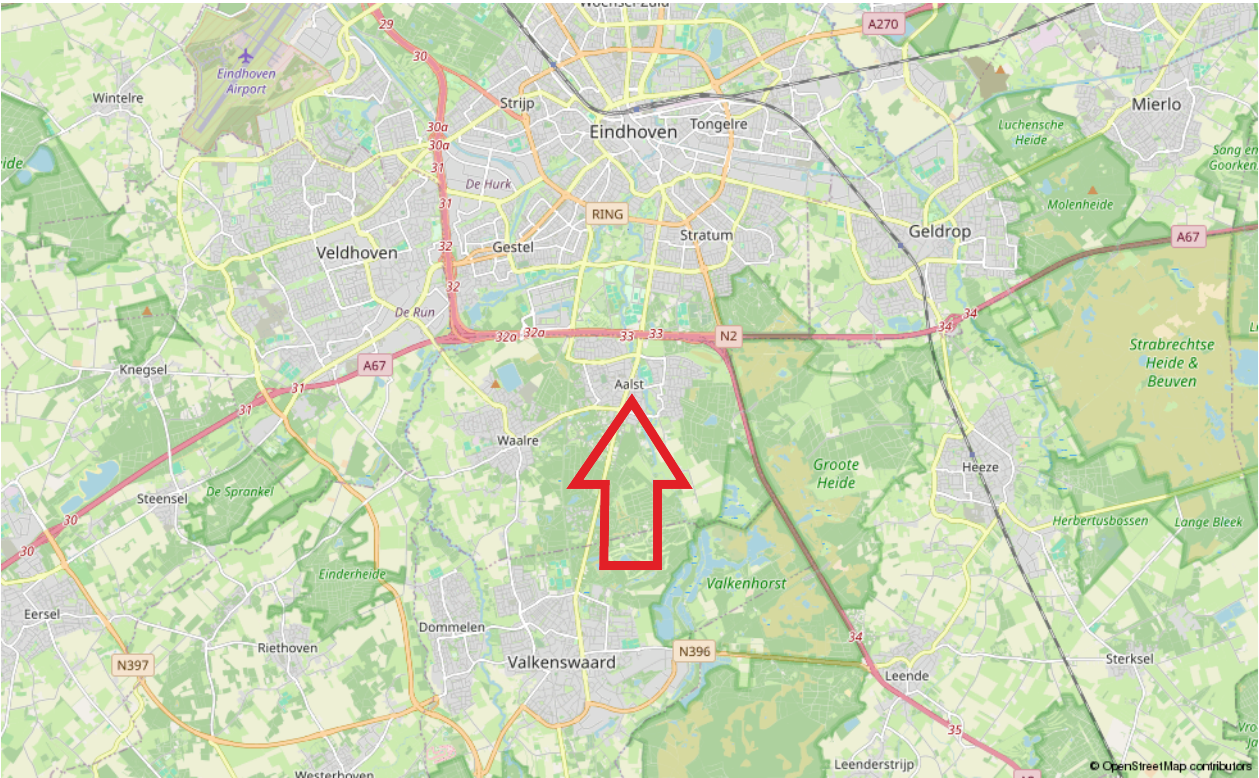
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

BEREIKBAARHEID



WAALRE, MOLENGRAGTE 16

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Levensloop			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 1 kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om – ter vergelijking – met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

WAALRE, MOLENGRAGTE 16

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES