



## KOSTERHOF 47, WAALRE

### Vraagprijs

**€ 425.000 k.k.**

Bouwjaar

1997

Inhoud

474 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte

97 m<sup>2</sup> + 46 m<sup>2</sup> zolder

Perceeloppervlakte

Niet van toepassing

Aanvaarding

in overleg

Makelaar

Bas Simons





Nu beschikbaar bij Era Focus makelaars, dit ruim 3-kamer maisonnette appartement in het hart van Aalst, gelegen op de 3e (woonverdieping) en 4e verdieping (bergzolder/hobbyruimte) van het populaire en gewilde complex 'Kosterhof'. Het appartement is bereikbaar met de lift en biedt onder andere twee slaapkamers (mogelijkheid tot 4), een half open keuken, ruime woonkamer met prachtig balkon gelegen op het zuiden en een eigen berging op de begane grond. De woning is goed geïsoleerd, gebouwd in 1997, en heeft een energielabel B.

Uitstekende locatie: Centraal gelegen nabij winkelcentrum Den Hof, supermarkten, apotheek, pinautomaat en restaurants. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, en de aansluiting op de snelwegen A2, A50, A67 en de nieuwe N69 is uitstekend. Ook ASML, de High Tech Campus en het Maxima Medisch Centrum zijn eenvoudig te bereiken.

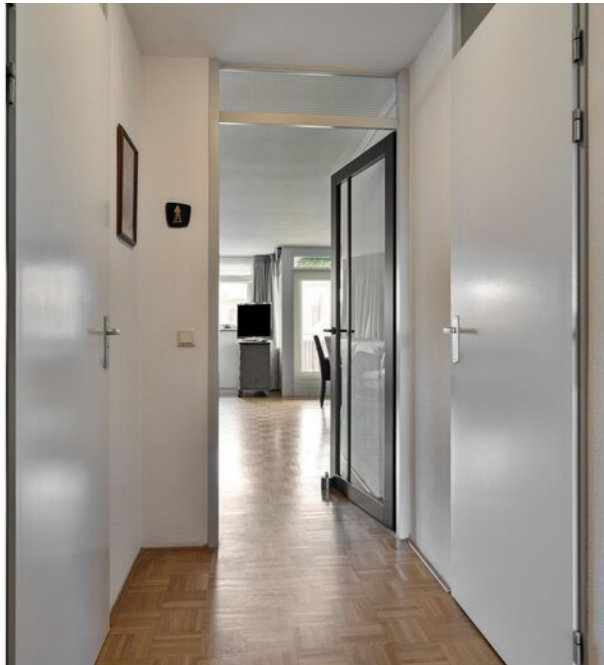




### WAT ER OPVALT AAN DE WONING:

- Bouwjaar: 1997
- Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup> (exclusief de bergzolder van 46m<sup>2</sup>, die te bereiken is met een vlizotrap. Maakt u een vaste trap naar zolder dan kan u zo een appartement realiseren van ca 144m<sup>2</sup> woonoppervlakte, kijk ook naar de 360 graden foto's).
- VVE bedrage: 216.70 euro per maand.
- Gezonde professionele VvE. De prognose is nadat het onderhoud in 2025 is gedaan dat de VvE nog een saldo heeft van 403.000 euro op de rekening.
- Cv-installatie: Vaillant (2021), onderhoud uitgevoerd in 2024
- Energielabel: B (volledige isolatie vanuit het bouwjaar 1997)
- Balkon van ca. 11m<sup>2</sup> gelegen op het zuiden.
- Aanvaarding; in overleg maar zou per direct kunnen.
- Perfecte ligging, dichtbij winkels, openbaar vervoer en voorzieningen.
- Gezonde vereniging van eigenaren met genoeg geld in de onderhoudsreserves (makelaar geeft u inzage in deze stukken)





## INDELING

Begane grond: Centrale entree met videofoon, brievenbussen, trappenhuis en lift. Hier bevindt zich ook de privéberging. Achter het complex kunt u gratis uw auto parkeren in een van de parkeervakken. Derde verdieping: Het appartement op de 3e verdieping is te bereiken met de trap of met de lift. Via de galerij bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot meterkast (met glasvezelaansluiting), twee slaapkamers, een toiletruimte, badkamer, wasruimte en woonkamer.

De toiletruimte is driekwart betegeld en voorzien van een staand toilet, fonteintje en elektrische afzuiging.

De gehele verdieping is voorzien van een houten parketvloer, behalve het toilet, de wasruimte en de badkamer.

De royale woonkamer (circa 42 m<sup>2</sup>) heeft veel raampartijen, dubbel glas in houten kozijnen en extra ramen aan de zijkant doordat het een hoekappartement betreft, wat zorgt voor veel lichtinval. De woonkamer heeft een open lay-out en biedt toegang tot het balkon.

Het balkon is ruim (circa 11 m<sup>2</sup>), half overkapt en gelegen op het zuiden is een heerlijke plek om te genieten van het prachtige uitzicht op de kerk en het centrum van Aalst.

De half open keuken, vernieuwd in 2005, is voorzien van een koelkast (2021), oven (2021), gaskookplaat (2021) en afzuigkap (2021) met diverse boven- en onderkasten.

Slaapkamer 1 van 4,71m\*2,93m bevindt zich aan de achterzijde en grenst direct aan de badkamer en-suite, uitgerust met een wastafel, grote inloopdouche (rolstoelvriendelijk) en radiator. De slaapkamer is voorzien van een houten parketvloer, netjes afgewerkte wanden en houten kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 2 van 2,91m\*4,15m bevindt zich aan de achterzijde en deze kamer is ideaal als logeerkamer of kantoor. Ook deze kamer is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, houten parkeervloer en netjes afgewerkte wanden.







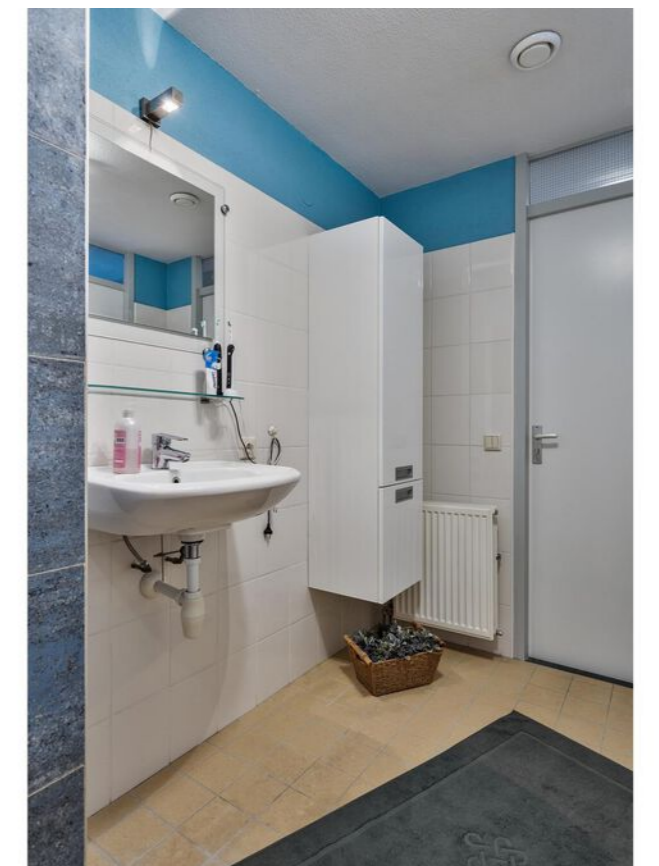


Vliering (via vlizotrap te bereiken): Vanuit de hal is via een vlizotrap de ruime bergzolder/hobbyruimte van 46 m<sup>2</sup> te bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: op dit moment wordt het gebruikt als berg en hobbyruimte maar u kunt ook denken aan het creëren van twee extra slaapkamers en een badkamer. Met het plaatsen van een vaste trap in de hal (ten koste van de grootte van de kleine slaapkamer) is deze zolder groot genoeg om dit te kunnen realiseren, mocht u dit doen dan wordt uw appartement vergroot naar ca. 144m<sup>2</sup> woonoppervlakte!

Berging en parkeren: Eigen berging op de begane grond met achteringang naar de centrale entree. Parkeren kunt u buiten in de openbare parkeervakken achter het complex.

Aanvullende informatie: Deze brochure (tekst hierboven) is zorgvuldig samengesteld. Hoewel we afhankelijk zijn van derden voor bepaalde informatie, is de inhoud indicatief en kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.









## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
-	X		
- Computerkast huiskamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- planchet	X		
- toilet	X		

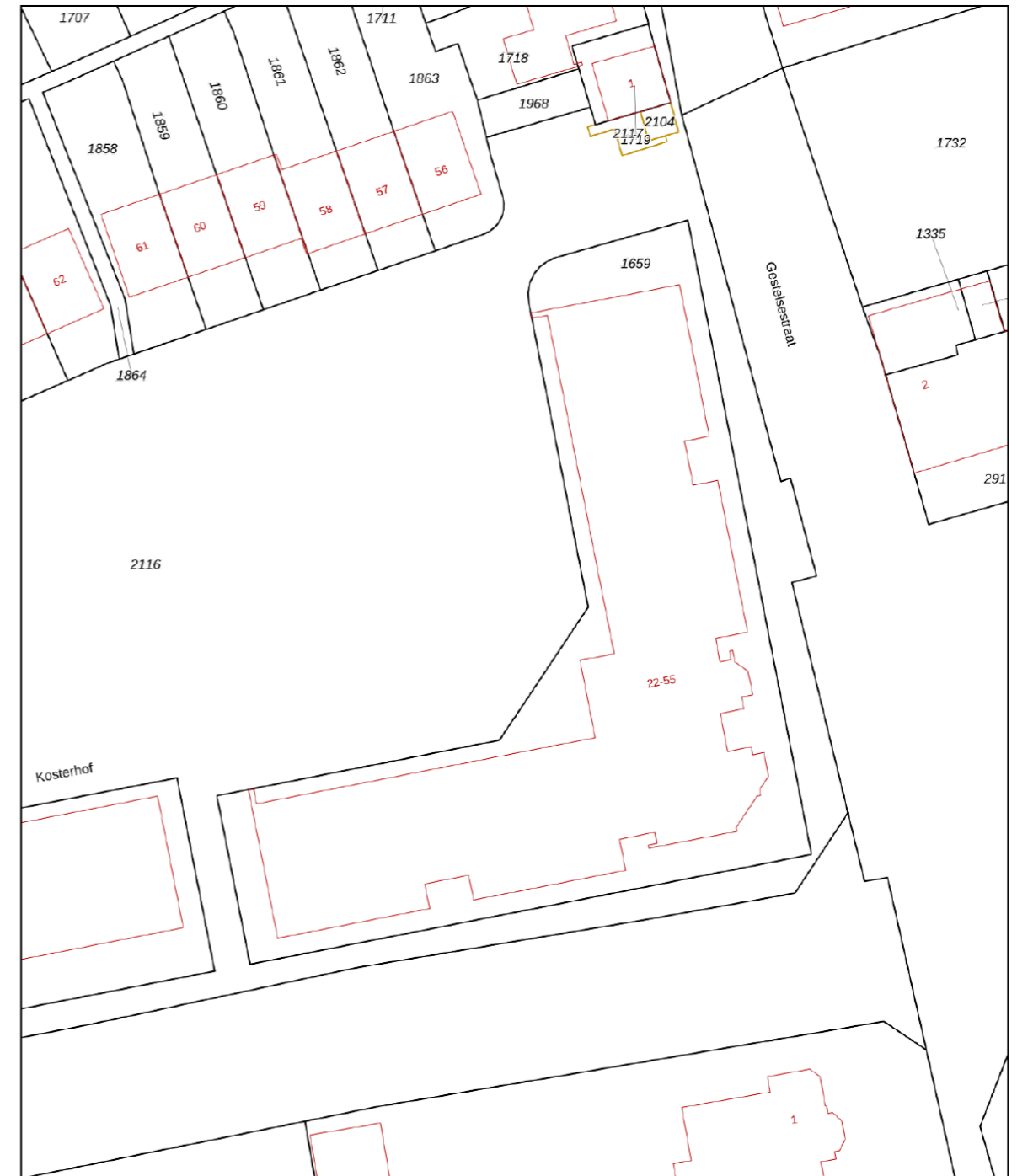


## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## KADASTRALE KAART

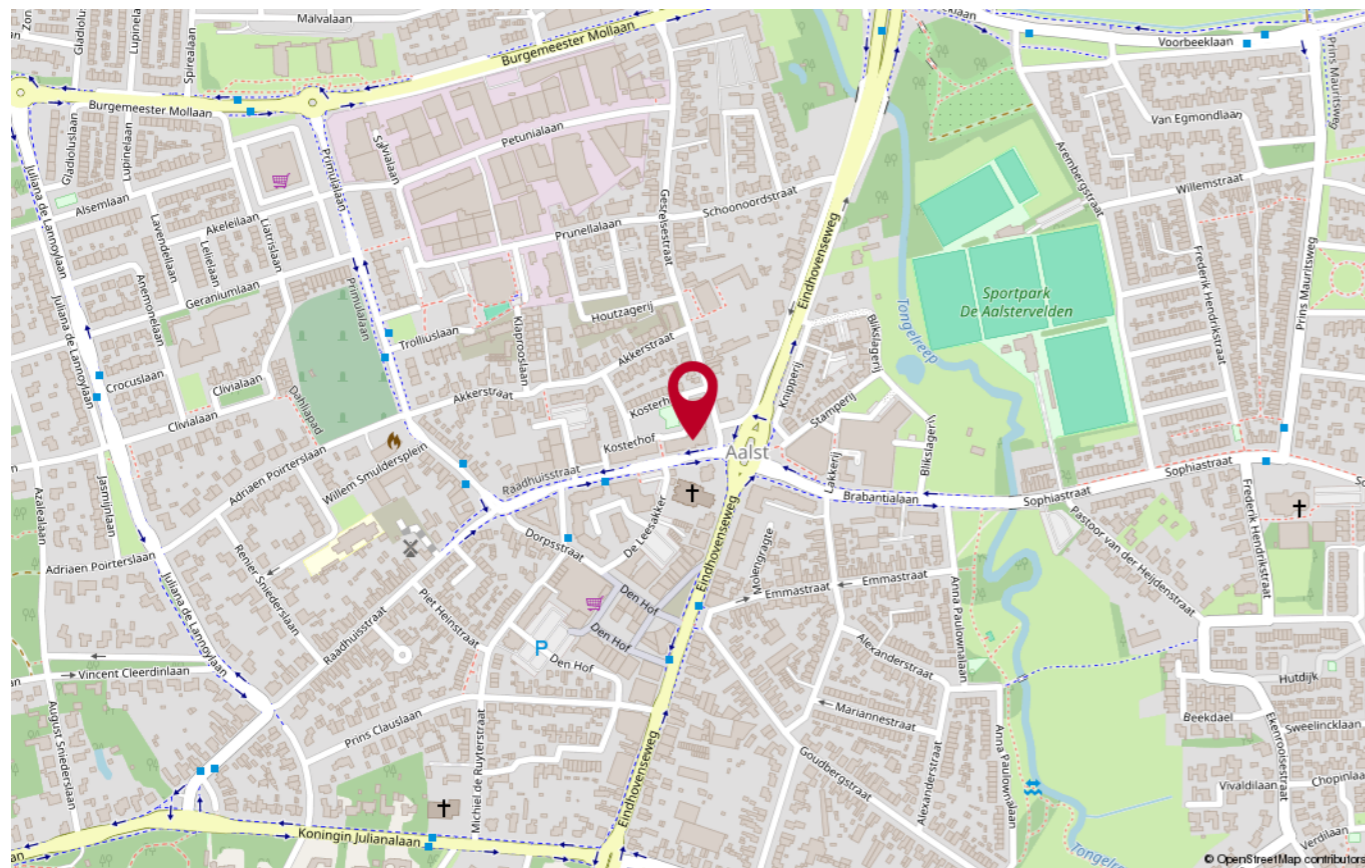
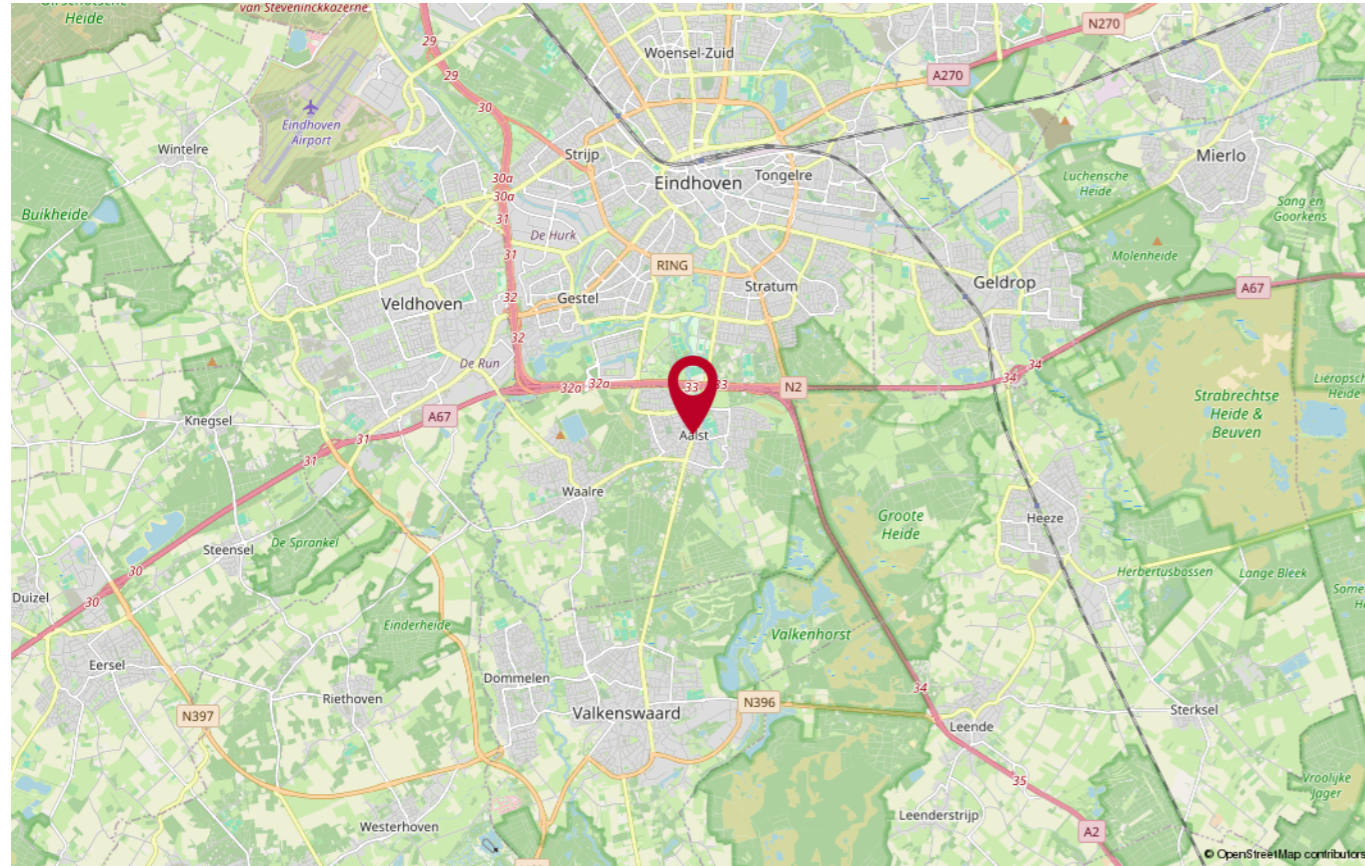
Kadastrale kaart Uw referentie: Kosterhof



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1659</p> <p>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.</p>	
--	---	--



## LOCATIE OP DE KAART

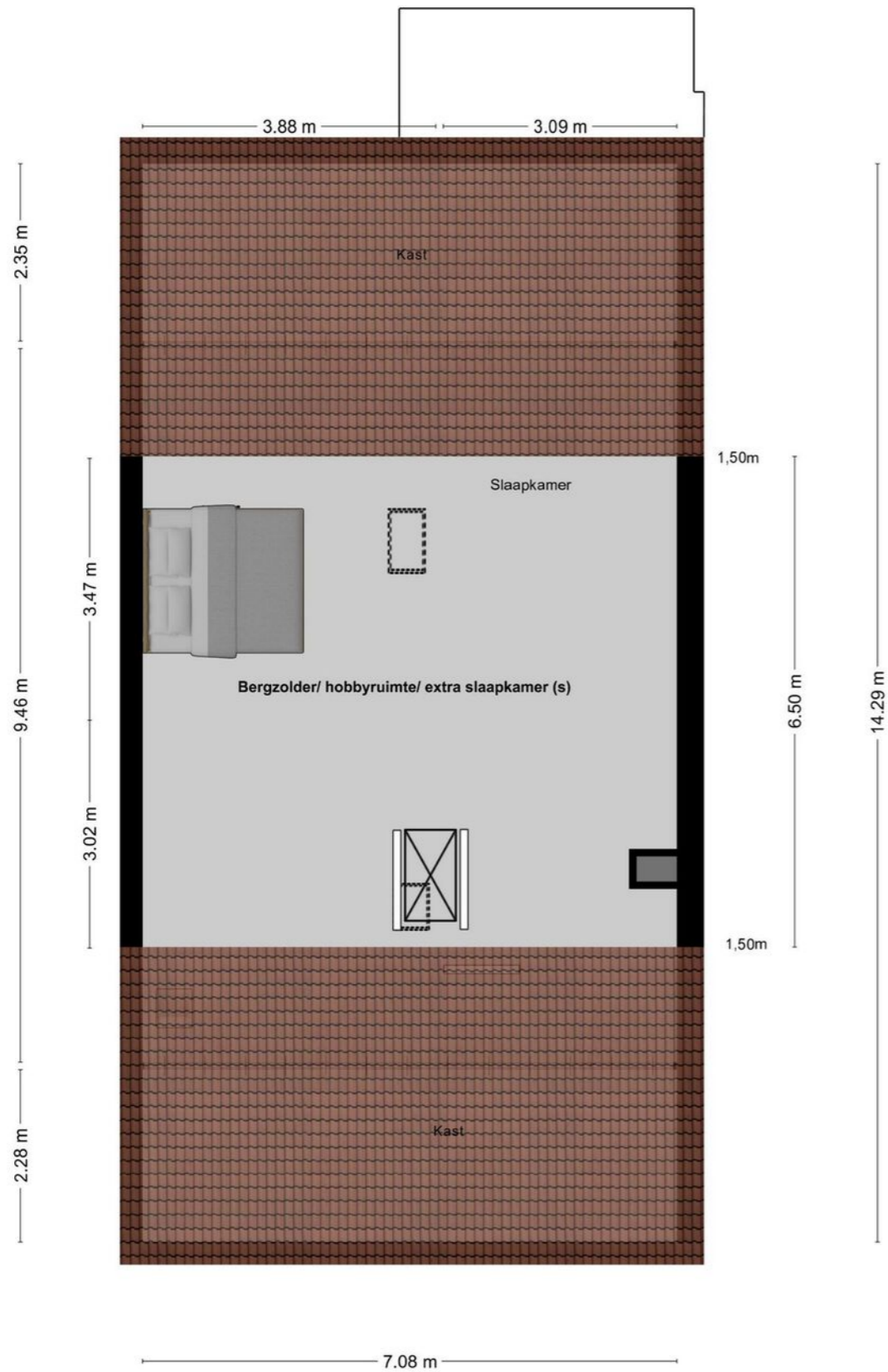


## PLATTEGROND

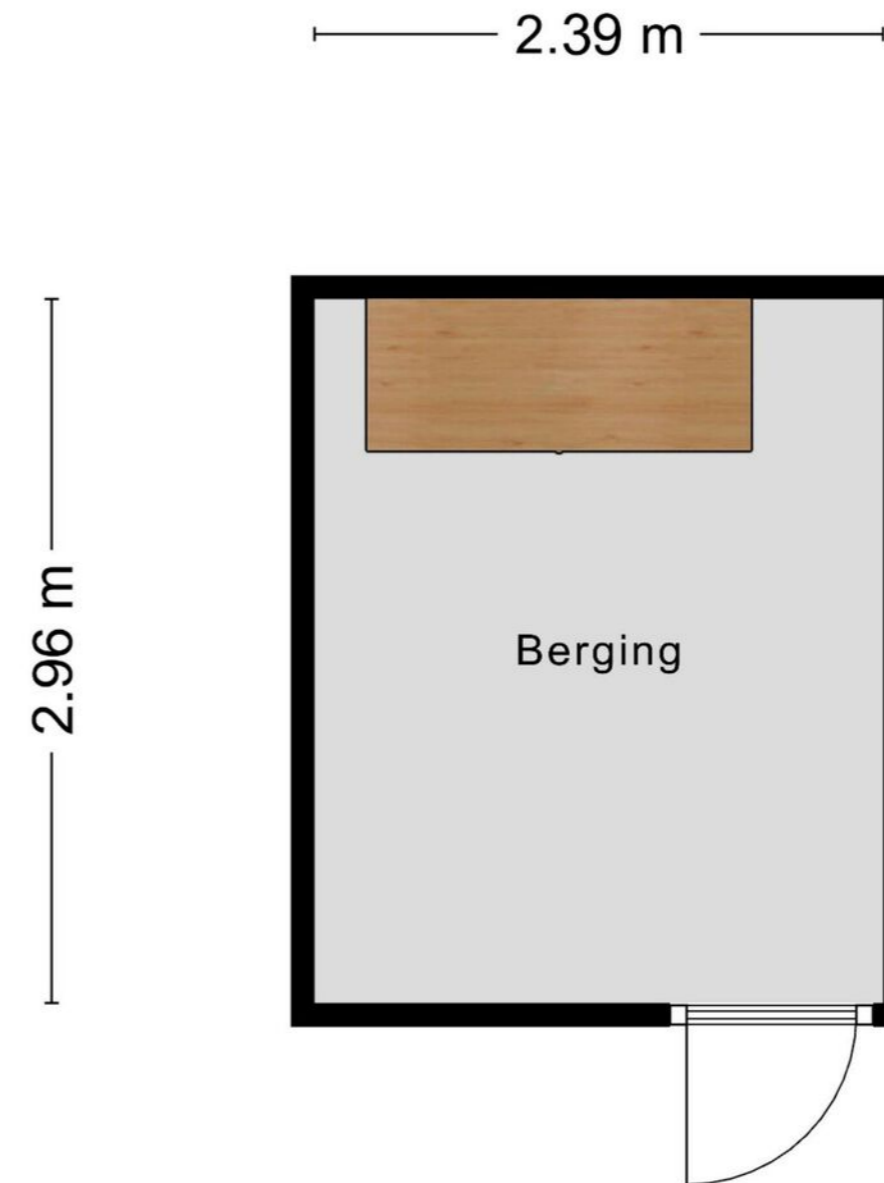




## PLATTEGROND

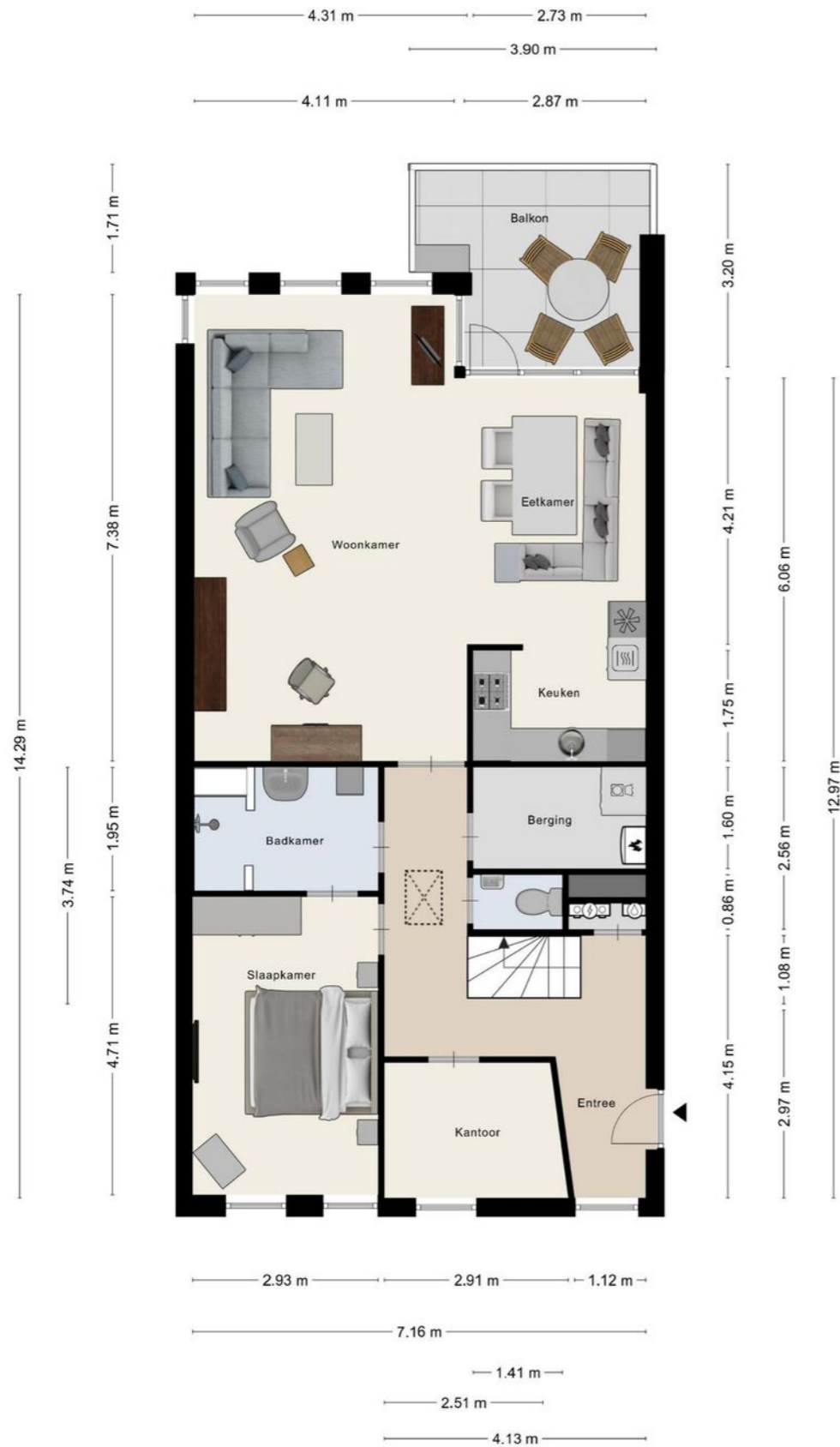


## PLATTEGROND





## PLATTEGROND

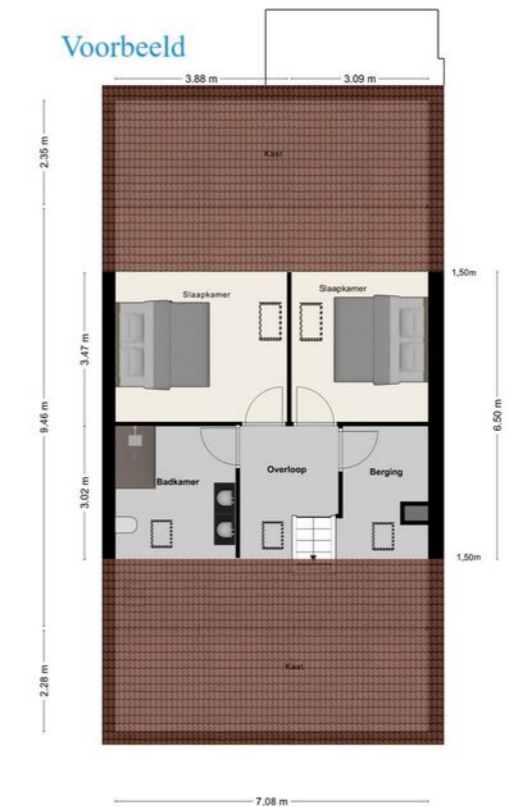


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND (voorbeeld met vaste trap en ingedeelde zolder)



### Voorbeeld



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





### Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van  
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs  
[weisdebestemakelaar.nl](http://weisdebestemakelaar.nl)



**FOCUS**  
makelaars

### ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60  
5652 AL Eindhoven  
T 040-2180078

E [eindhoven@erafocus.nl](mailto:eindhoven@erafocus.nl)  
I [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)