# TE KOOP

EINDHOVENSEWEG 58

**WAALRE**

**VRAAGPRIJS** € 675.000 K.K.

040-2440244 | eindhoven@rotsvast.nl | www.rotsvast.nl

ROTSVAST
verhuur, verkoop & vastgoedbeheer

# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| BOUWJAAR | 1938 |
| WOONOPPERVLAKTE | 160 $M^2$ |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 212 $M^2$ |
| INHOUD | 655 $M^3$ |
| AANTAL KAMERS | 7 |
| AANTAL SLAAPKAMERS | 4 |
| SOORT WONING | EENGEZINSWONING |
| AANTAL WOONLAGEN | 5 |
| ISOLATIE | MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS |
| ENERGIELABEL | D |
| VERWARMING | C.V.-KETEL |
| WARM WATER | C.V.-KETEL |
| EXTERNE BERGRUIMTE | 16 $M^2$ |
| TUIN OPPERVLAKTE | 99 $M^2$ |
| TYPE TUIN | ACHTERTUIN |

# OMSCHRIJVING

Een jaren ´30 woning met karakter en verrassend veel ruimte. Midden in het centrum van Aalst, dicht bij alle voorzieningen, staat deze sfeervolle instapklare woning met originele details, een royale aanbouw met lichtstraat, vier slaapkamers en een grote achtertuin met een bijzonder ruim tuinhuis/schuur. De combinatie van authentieke elementen, praktische ruimtes en een fijne buitenruimte maakt dit een heerlijke plek om 'thuis' te noemen.

Entree/Toilet
Via de voordeur kom je binnen in de vestibule, waar zich de garderobe en de meterkast bevinden. De meterkast is voorzien van een vernieuwde groepenkast met slimme meters en extra bergruimte. Via een tussendeur kom je in de royale hal met patroon tegelvloer, die meteen de sfeer van de woning bepaalt. Vanuit de hal loopt de trap naar de eerste verdieping en op de begane grond vind je de deur naar de woonvertrekken en het volledig betegelde toilet met een spoelrandloos toilet en een fonteinmeubeltje, spiegel met verlichting, plafondspots, hoogwaardige accessoires en mechanische ventilatie.

Woonkamer
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle woonkamer met erker en op maat gemaakte raambekleding van Luxaflex, een fraaie parketvloer en een plafond uitgevoerd met originele ornamenten en sierlijsten. De ramen in de erker aan de voorzijde zijn voorzien van extra dik geluidswerend glas. De klassieke klapdeuren die toegang geven tot de serre versterken het karakter van de ruimte en zorgen voor een mooie verbinding. Vanuit de woonkamer is ook de keuken direct bereikbaar.

Eetkamer/Speelkamer
De eetkamer bevindt zich in de huidige situatie in de aanbouw aan de achterzijde, maar kan vanwege de royale maat van de woonkamer ook prima in de woonkamer worden ingericht. De aanbouw voor de serre is in 2006 gerealiseerd en is een heerlijke lichte plek voor de lange avonden aan tafel. De lichtstraat in het plafond heeft echt toegevoegde waarde en zorgt hier voor natuurlijk daglicht en geeft de ruimte een aangename, open sfeer. Mocht er speelruimte voor de kinderen nodig zijn dan is deze ruimte hier ook zeker bijzonder geschikt voor.
Via de eetkamer/speelkamer heb je toegang tot een afgesloten doorgang /bergruimte met zolder via de zijkant van de woning. Hier is ruimte voor fietsen gerealiseerd. Deze doorgang/ bergruimte is vorig jaar nieuw gebouwd bij de bouw van het naastgelegen wooncomplex.

Keuken
De keuken is praktisch ingericht met een tegelvloer, massief houten fronten op het keukenblok, 1,5 spoelbak, gaskookplaat en afzuigkap. Inbouwspots zorgen voor een prettige verlichting en er zijn een losse vaatwasser, oven en koelkast aanwezig.

Bijkeuken
Direct aan de keuken grenst, door middel van een deur, de betegelde bijkeuken en de achterdeur die toegang geeft aan de royale, met zorg aangelegde en onderhouden tuin. In de bijkeuken is een aansluiting voor een wasmachine voorzien.

Kelder
Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de verdiepte kelder met schappen en veel opslagruimte. Een handige plek voor voorraad, huishoudelijke spullen of alles wat je liever uit het zicht houdt.

Eerste verdieping
De eerste verdieping telt drie slaapkamers. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde heeft een eikenhouten vloer, een inbouwkast en een breed raam met schuiframen en is voorzien van handmatig bedienbare screens tegen de zon.
De tweede slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vloerbedekking, evenals de overloop en heeft handmatig bedienbare screens.

Aan de achterzijde ligt de derde ruime slaapkamer, eveneens met eikenhouten vloer. Twee inbouwkasten en een aangebouwde erker waarin je kunt zitten om een boek te lezen. De erker is voorzien van plisse raambekleding.

# OMSCHRIJVING

De badkamer is in 2018 geheel vernieuwd en heeft een moderne uitstraling met aandacht voor de jaren ´30 sfeer. Hier vind je een dubbele wastafel met badmeubel en luxe spiegelkast met verlichting en een hoge kast voor extra bergruimte. Het wandcloset heeft een softclose zitting en is spoelrandloos, designradiator en een schuifdeur douchecabine met rainshower, handdouche, een heerlijke Sunshower en luxe Keuco accessoires. De vloer is voorzien van een patroon tegelvloer met vloerverwarming en de wanden zijn uitgevoerd met naadloos betonstuc, dus erg gemakkelijk in onderhoud. De spots in het plafond in de badkamer geven het geheel een prettige relaxte sfeer.
Vanuit de badkamer stap je bovendien zo het dakterras op.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder ligt een PVC vloer en zijn de wasmachine en droger geplaatst, hier is extra elektra voor aangelegd. Ook is hier mechanische ventilatie aanwezig. Achter deze ruimte vind je een aparte berging met de Atag cv-ketel (2026), een vernieuwd Velux dakraam en toegang tot een extra bergzolder.

De vierde slaapkamer bereik je via de voorzolder en is een fijne verrassing: ruim van formaat, met een raam aan de voorzijde en een dakraam. Een breed wastafelmeubel met spiegelkast met verlichting, onderkast en hoge kast naast het meubel zijn aanwezig in de kamer en daarnaast ook een royaal maatwerk bureau. Onder de schuine kap is bovendien volop bergruimte aanwezig achter schuifdeuren. De vloer in deze kamer is voorzien van Sisal vloerbedekking.

Tuin
De achtertuin ligt heerlijk op de zonzijde en biedt volop privacy. De tuin is deels voorzien van een bijpassende bestrating en wordt afgewisseld met groen in de vorm van iets verhoogde ruime borders waardoor het geheel gemakkelijk te onderhouden is. Deze borders zijn voorzien van leilinden en diverse planten. De nieuw aangebrachte wand (2025) van zwart hout geeft de tuin een gezellige uitstraling. In deze wand is electra voor verlichting voorzien. Een buitenkraan is aanwezig.

En dan het tuinhuis/schuur; Met zijn royale formaat is deze ruimte veel meer dan alleen een plek voor fietsen en tuinspullen. De ruimte heeft een laminaatvloer, wateraansluiting, meerdere ramen die open kunnen en een ruime vide. Een ideale plek voor een thuiswerkplek, hobbyruimte, chillplek of studio. Dankzij de openslaande deuren is deze bovendien bereikbaar vanaf de achterliggende straat, via de oprit. Deze ruimte is niet met de auto bereikbaar vanwege de bebouwing naast de woning. Parkeren kan in de straat, op één van de parkeerplaatsen voor de woning of aan de achterzijde.

Omgeving
Je woont hier midden in het hartje van Aalst, met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen als tandarts, huisarts en apotheek, dichtbij. Ook het groene buitengebied ligt binnen handbereik. Perfect voor een rondje wandelen of fietsen. En wil je de stad in? Eindhoven en Valkenswaard zijn vanaf hier gemakkelijk bereikbaar. Een fijne combinatie van dorps wonen en de stad binnen handbereik.

Algemeen
De woning is in de afgelopen jaren op verschillende punten vernieuwd. Zo zijn de badkamer en het toilet gerenoveerd in 2018 met hoogwaardige materialen. De achterdeur is in 2025 vervangen en is de cv-ketel in 2026 nieuw geplaatst. Aan de achterzijde is HR++ glas geplaatst evenals in de lichtstraat in de serre. Op de verdiepingen is dubbel glas aanwezig m.u.v. het raampje op de voorzolder. Het dakterras is in 2006 vernieuwd en in 2015 is de erker aan de slaapkamer van de achterzijde aangebracht.

Deze woning weet je bij iedere ruimte die je betreedt steeds opnieuw te verrassen. De originele details geven sfeer, de aanbouw zorgt voor extra leefruimte en met vier slaapkamer is er ruimte voor het hele gezin. Tel daar de zonnige tuin, de grote schuur/tuinhuis met vide en de verschillende praktische bergruimtes bij op en je hebt een geweldige woonplek waar je herinneringen kunt maken.

SAMSUNG
10

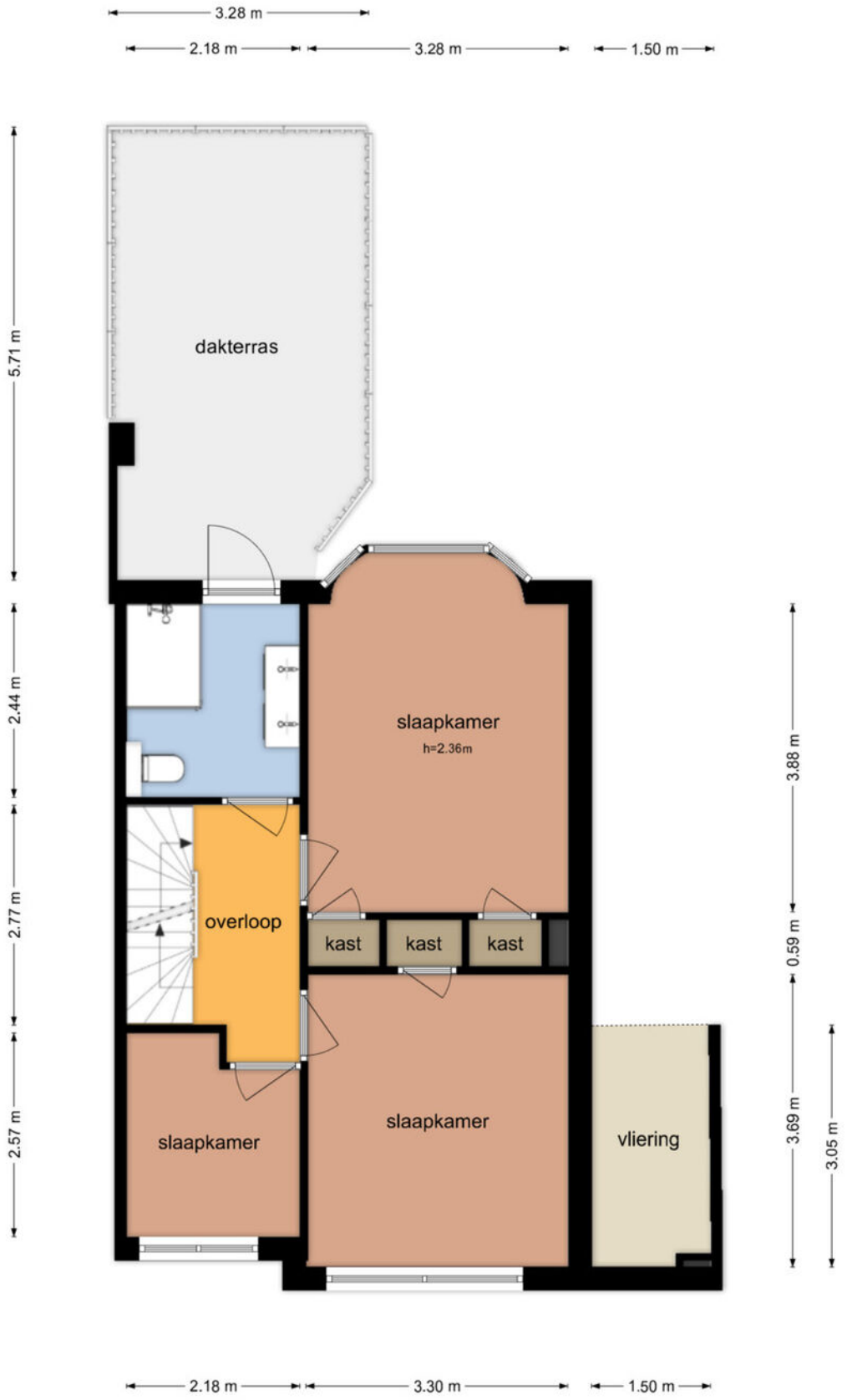
www.oilvinegar.com

# PLATTEGROND

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

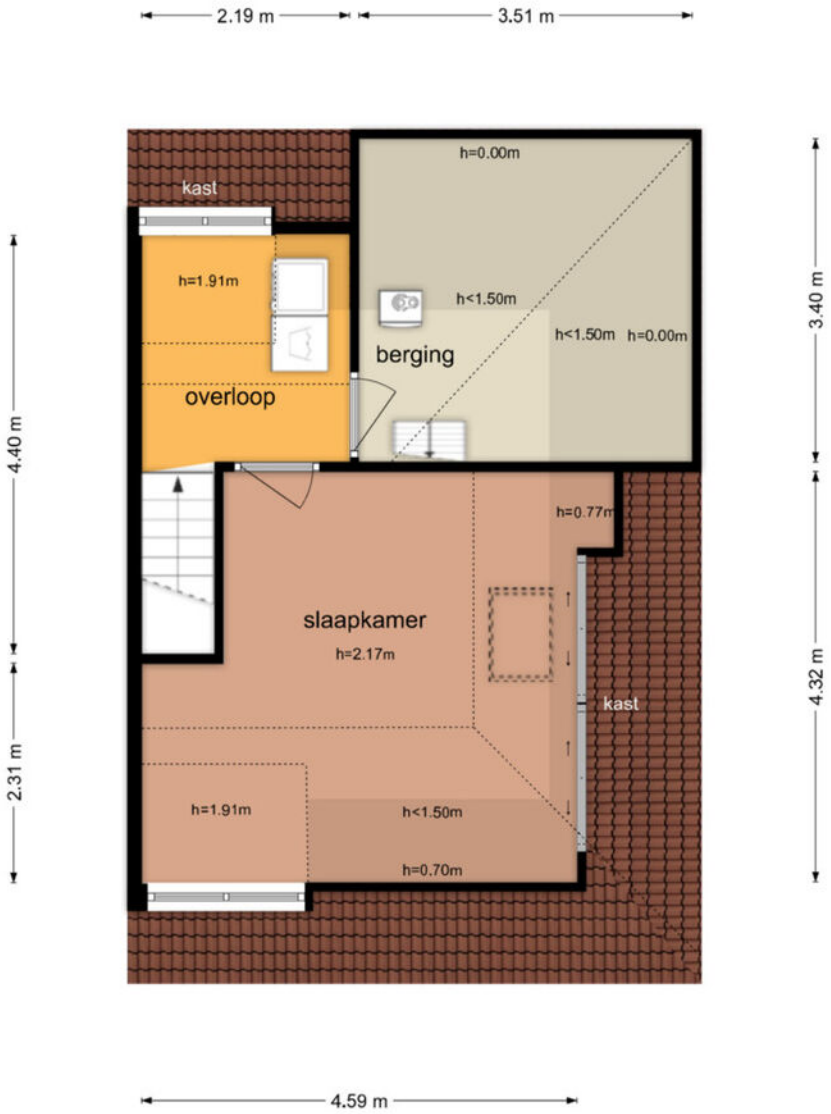
**Eindhovenseweg 58 - Waalre**
**Eerste Verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

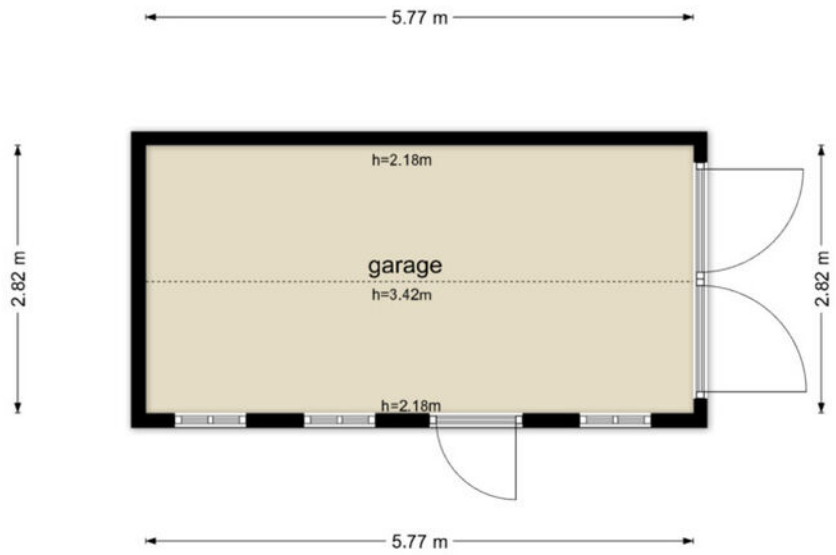
**Eindhovenseweg 58 - Waalre**
**Tweede Verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

**Eindhovenseweg 58 - Waalre**
**Garage**

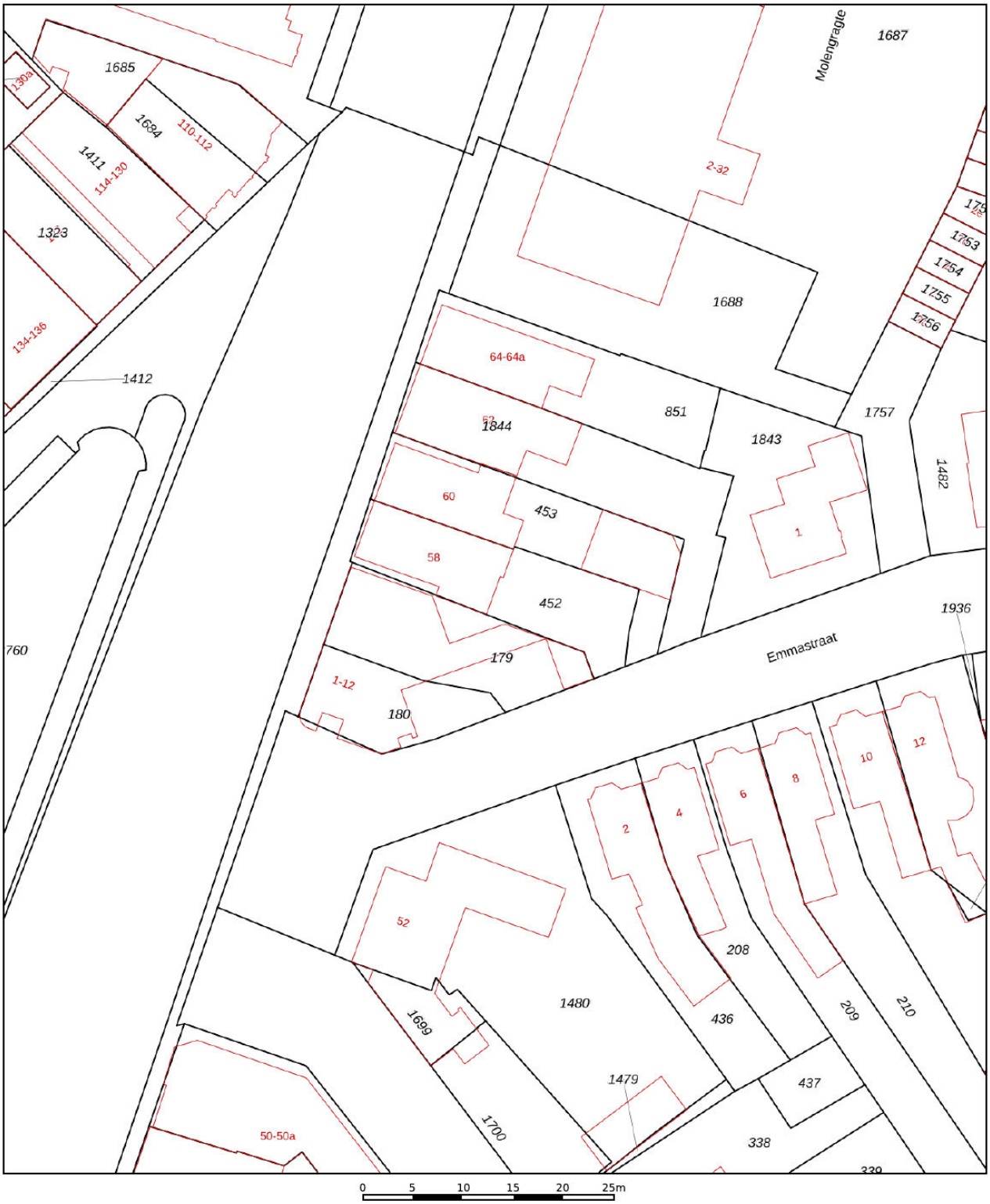



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

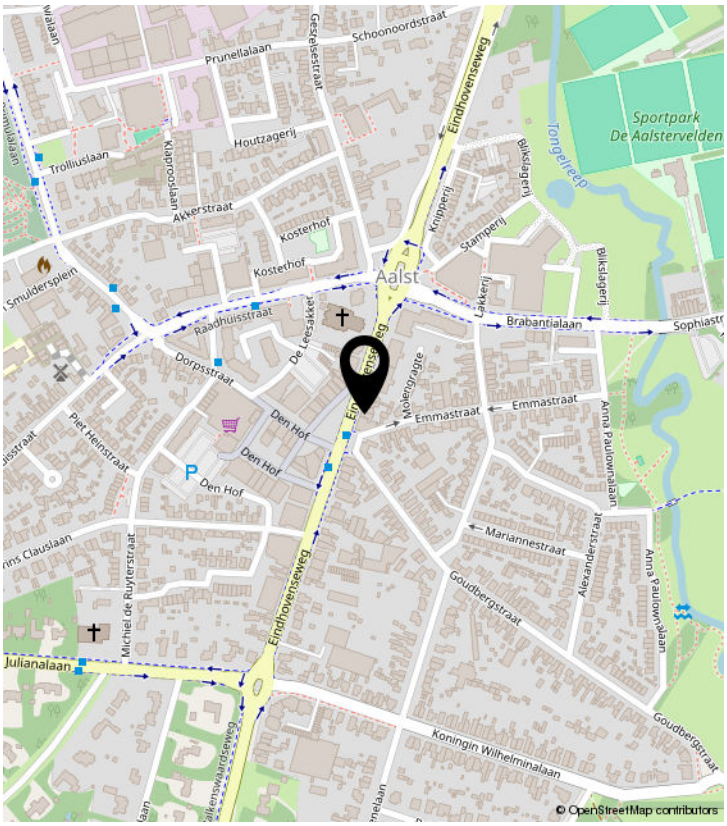
Schaal 1: 500

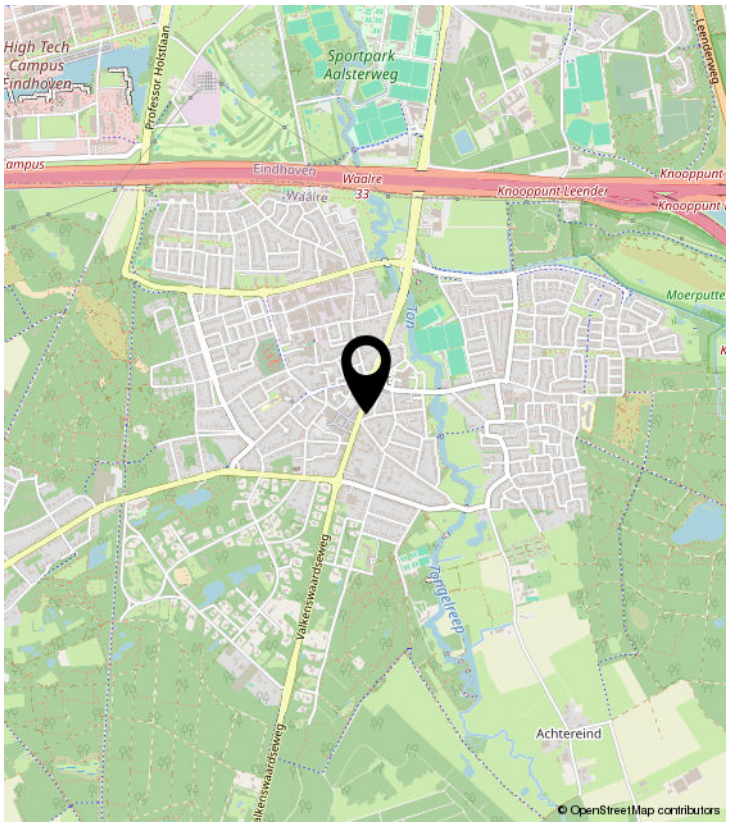
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Aalst Noord-Brabant |
| Sectie | C |
| Perceel | 452 |

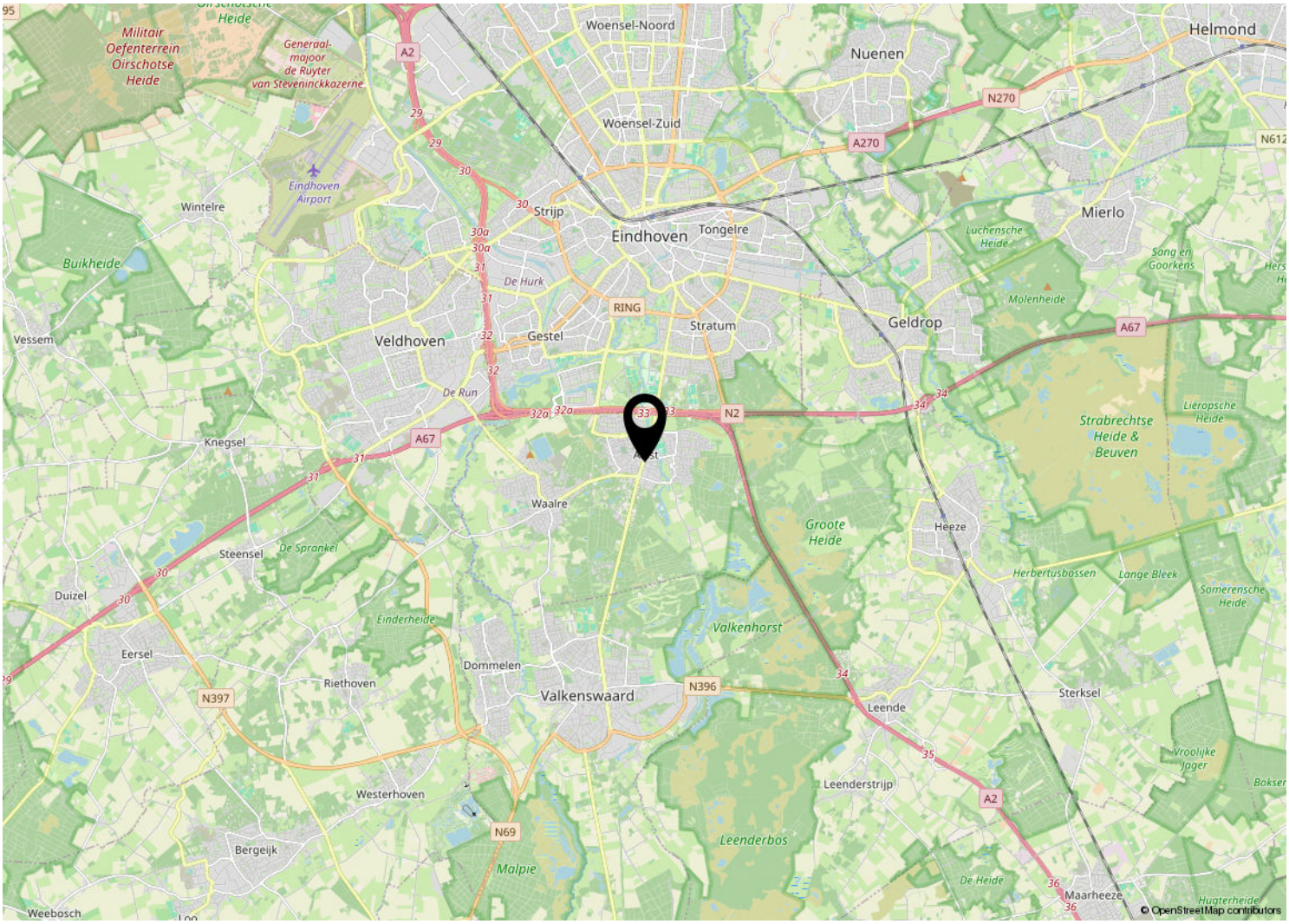
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# LOCATIE OP DE KAART



ROTSVAST
verhuur, verkoop & vastgoedbeheer

**ROTSVAST MAKELAARDIJ**
Willemstraat 14 | Eindhoven
040-2440244 | eindhoven@rotsvast.nl | www.rotsvast.nl