



Woenselsestraat 347, Eindhoven

Vraagprijs € 550.000 k.k.



Alberti Garantimakelaars
Strijpsestraat 53, 5616 GL Eindhoven
Nederland

Tel. 040 - 295 79 57
info@alberti.nl
www.alberti.nl



Omschrijving van de woning



Volledig gerenoveerde in 2006/2007, uitgebouwde en vooroorlogse tussenwoning voorzien van 5 slaapkamers, moderne woonkeuken, 2 luxe badkamers, ruime vrijstaande garage met luxueuze atelier/ hobbyruimte achterin de tuin. De woning is gelegen in de wijk Rapenland in stadsdeel Woensel. Alle gewenste voorzieningen zoals winkels, Winkelcentrum Woensel XL, ziekenhuizen en scholen zijn op korte afstand gelegen. Uitvalswegen zijn ook snel en makkelijk bereikbaar. Bent u opzoek naar een instapklare woning met een goede sfeer, hoog afwerkingsniveau en mooie, diepe achtertuin? Dan moet u deze gezien hebben!

INDELING:

BEGANE GROND:

Overdekte entree. Fraaie glas in lood ramen rondom de voordeur en de ramen aan de voorzijde. Dubbele hal voorzien van een originele terrazzo vloer en stucwerk wandafwerking. Meterkast voorzien van 10 groepen en aardlekschakelaar.

Modern separaat toilet voorzien van tegelvloer, Philip Starck designer hangcloset en fonteintje. De lichte woonkamer en suite is voorzien van betonvloer met vloerverwarming, en suite deuren, stucwerk wandafwerking, schouw en sfeervolle plafonfondsverlichting. Eetkamer voorzien van betonvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, schouw, inbouwspots en sfeervolle plafondverlichting. De moderne, lichte woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze is voorzien van betonvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, inbouwspots, 4 lichtkoepels, schuifpui over de gehele breedte en diverse inbouwapparatuur zoals; werkeiland, dubbele spoelbak, 5 pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en voldoende opbergruimte. Schuifpui welke toegang biedt tot de ruime achtertuin.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop voorzien van houtenvloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van houtenvloer, stucwerk wandafwerking, glas-in-lood en erker aan de voorzijde.



Omschrijving van de woning

Badkamer 1 (voorheen gebruikt als slaapkamer) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van tegelvloer, stucwerk wandafwerking, ligbad, wandradiator en inbouwspots. Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van houtenvloer, glas-in-lood, stucwerk wandafwerking, inbouwkast en kastenwand aan beide zijden. Badkamer 2 is voorzien van tegelvloer, stucwerk wandafwerking, Philip Starck designer hangcloset, glas-in-lood, dubbele wastafel met meubel, inbouwspots, douche en ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING:

Overloop voorzien van houtenvloer, stucwerk wandafwerking, dakkapel aan de voorzijde en trap naar de vide. Cv-/ wasruimte voorzien van houtenvloer, Velux dakraam, wasapparatuur aansluiting en lokatie van de cv-installatie (Daalderop omstreeks 2007). Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van houtenvloer, stucwerk wandafwerking, Velux dakraam en kastenwand. Slaapkamer 4 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van houten vloer, stucwerk wandafwerking en Velux dakraam.

BERG-/SLAAPZOLDER:

Sfeervolle berg-/ slaapzolder voorzien van houtenvloer, stucwerk wandafwerking en 3X Velux dakraam, wat zorgt voor veel daglicht.

TUIN, ATELIER & GARAGE:

Verzorgde, luxe achtertuin gelegen op het zuidoosten. Deze ca. 17 meter diepe achtertuin is voorzien van terras, bestrating, borders met beplanting, buitenverlichting, gezellige lounge hoek en veel groen. Achterin de tuin staat de volledige geïsoleerde, luxueuze hobbyruimte/atelier met als verlenging daarvan de vrijstaande stenen garage. Deze mooie hobbyruimte/atelier is voorzien van betonvloer, schuifpui, stucwerk wandafwerking, inbouwspots en vlizotrap naar de bergzolder. Garage voorzien van elektrische garagedeur, elektra, loopdeur en smeerpunt. Over de gehele lengte bevindt zich de ruimte bergzolder voorzien van verlichting en houten vloer.

ALGEMEEN:

- Volledig gerenoveerde in 2006/2007, uitgebouwde en vooroorlogse tussenwoning voorzien van 5 slaapkamers, moderne woonkeuken en 2 luxe badkamers.
- De woning is gelegen in de wijk Rapenland in stadsdeel Woensel. Alle gewenste voorzieningen zoals winkels, Winkelcentrum Woensel XL, ziekenhuizen en scholen zijn op korte afstand gelegen.
- De woning is in 2007 volledig gerenoveerd en uitgebouwd.
- In 2007 gerealiseerde, volledig geïsoleerde vrijstaande garage met luxueuze atelier/ hobbyruimte achterin de tuin.
- De gehele beneden verdieping is voorzien van betonvloer met vloerverwarming.
- Woonoppervlakte 151 m².
- Inhoud 559 m³.
- Perceeloppervlakte 226 m².
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.
- Bouwjaar 1919.
- Bent u opzoek naar een instapklare woning met een goede sfeer, hoog afwerkingsniveau en mooie achtertuin? Dan moet u deze gezien hebben!





Kenmerken

Object gegevens

Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1919

Maten object

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	559 m ³
Perceel oppervlakte	226 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	151 m ²
Externe bergruimte (berging)	48 m ²
Overige in pandige ruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-

Details

Ligging	in woonwijk
Garage	
Berging	nee
Parkeren	openbaar parkeren

Energie

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warmwater	c.v.-ketel
C.V.-ketel	Daalderop HR 2007

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuindiepte	1700 cm
Tuibreedte	540 cm
Hoofdtuin	achtertuin
Positie	zuidoost
Kwaliteit	fraai aangelegd







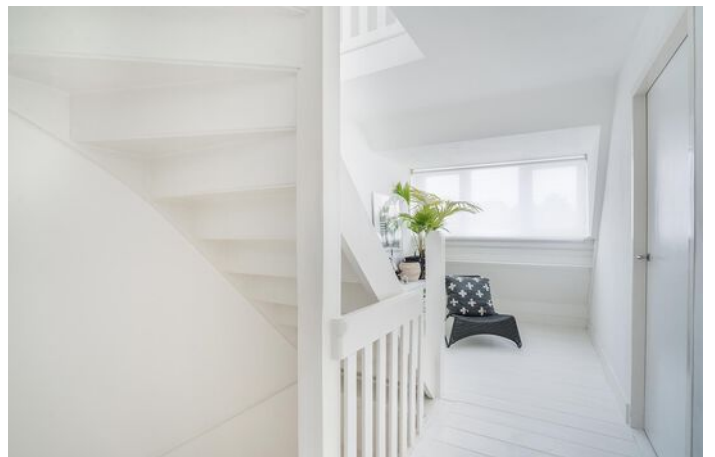
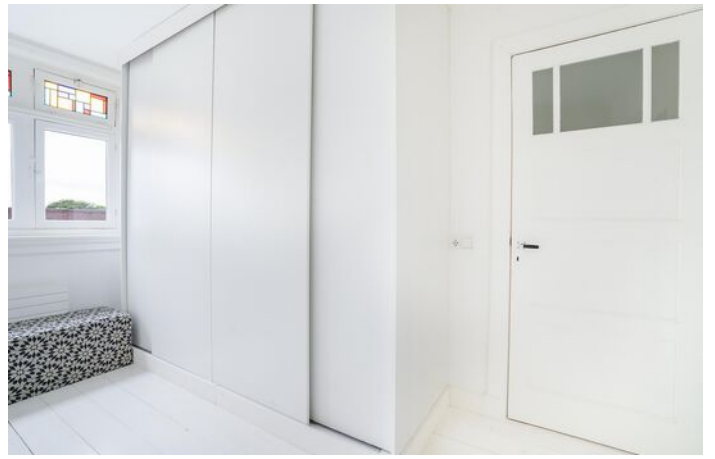




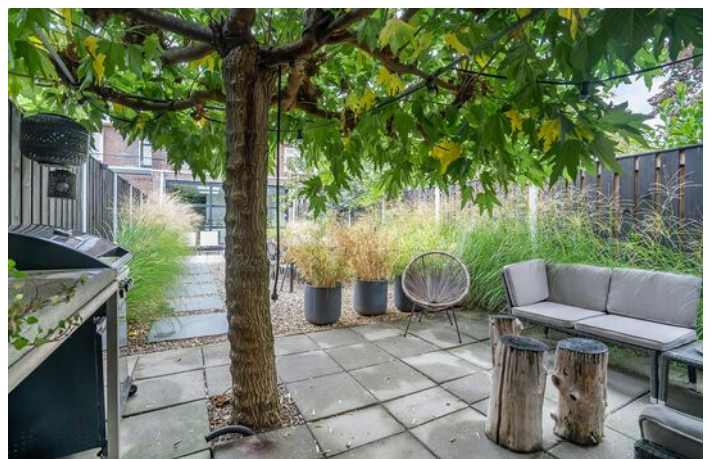






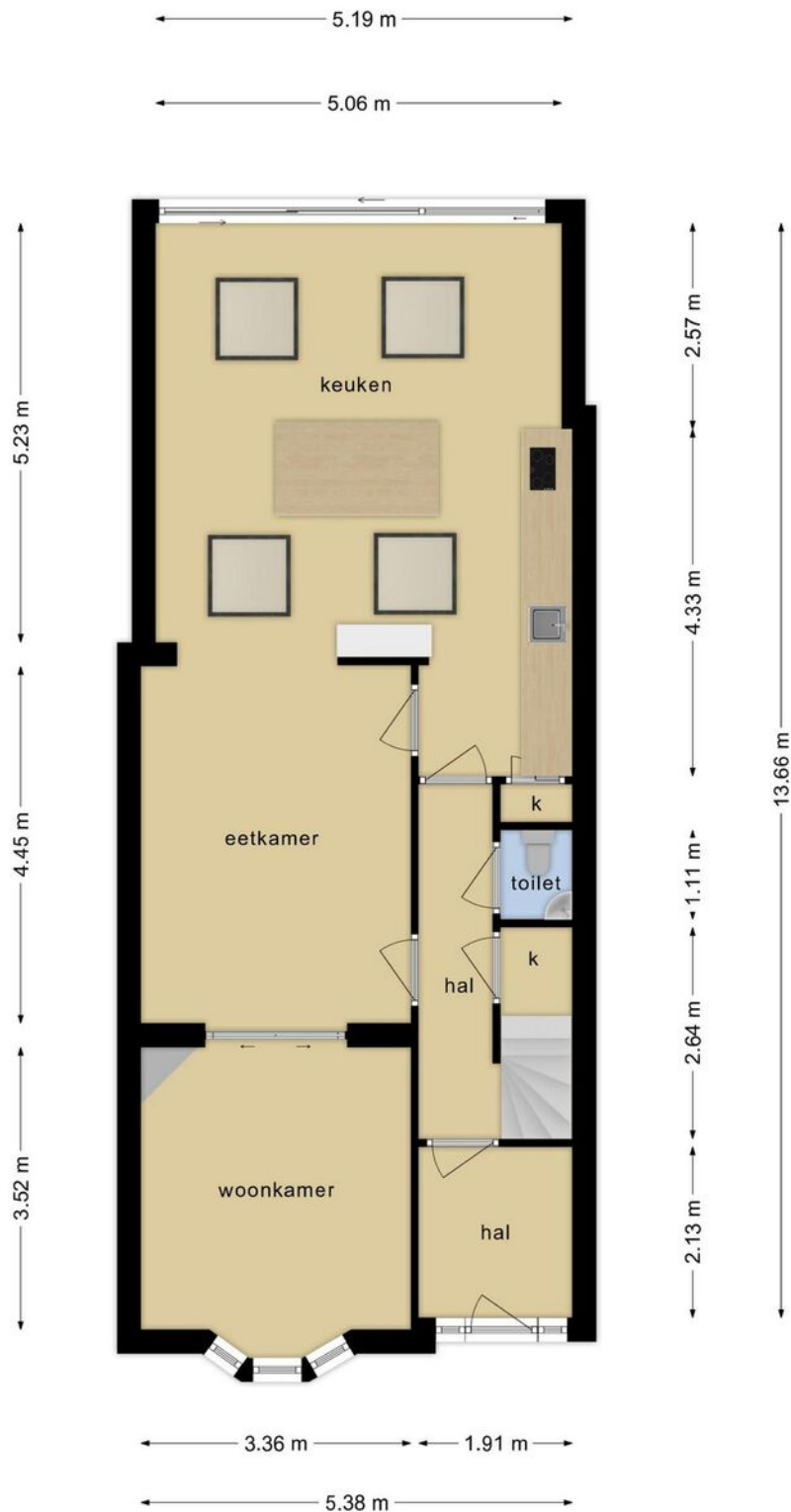








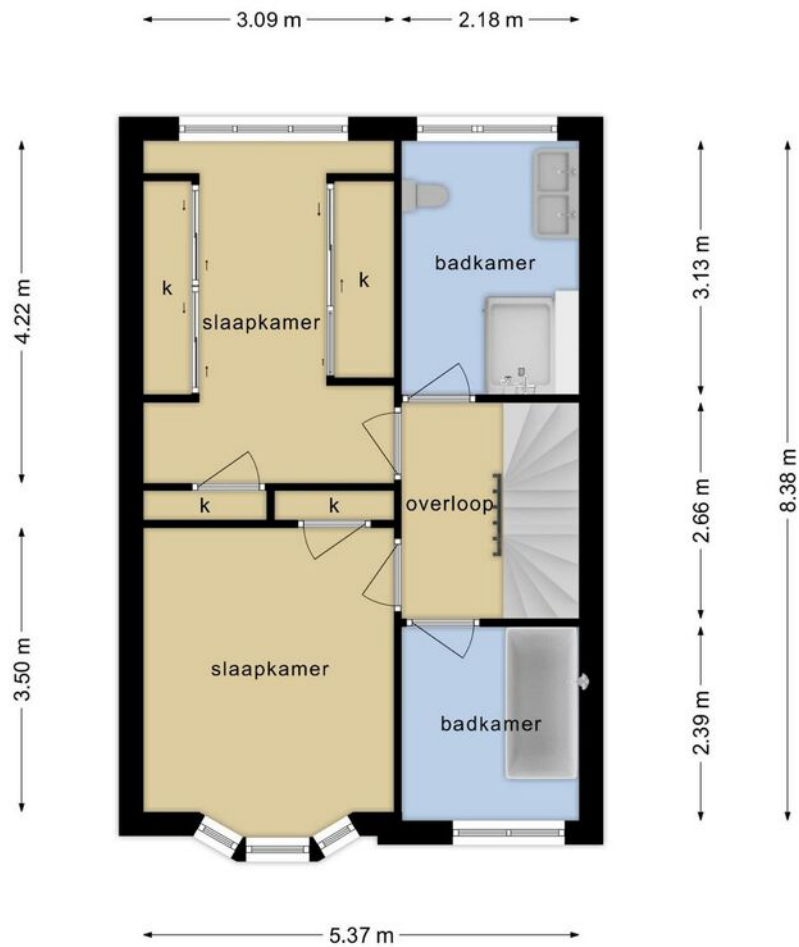
Plattegrond



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



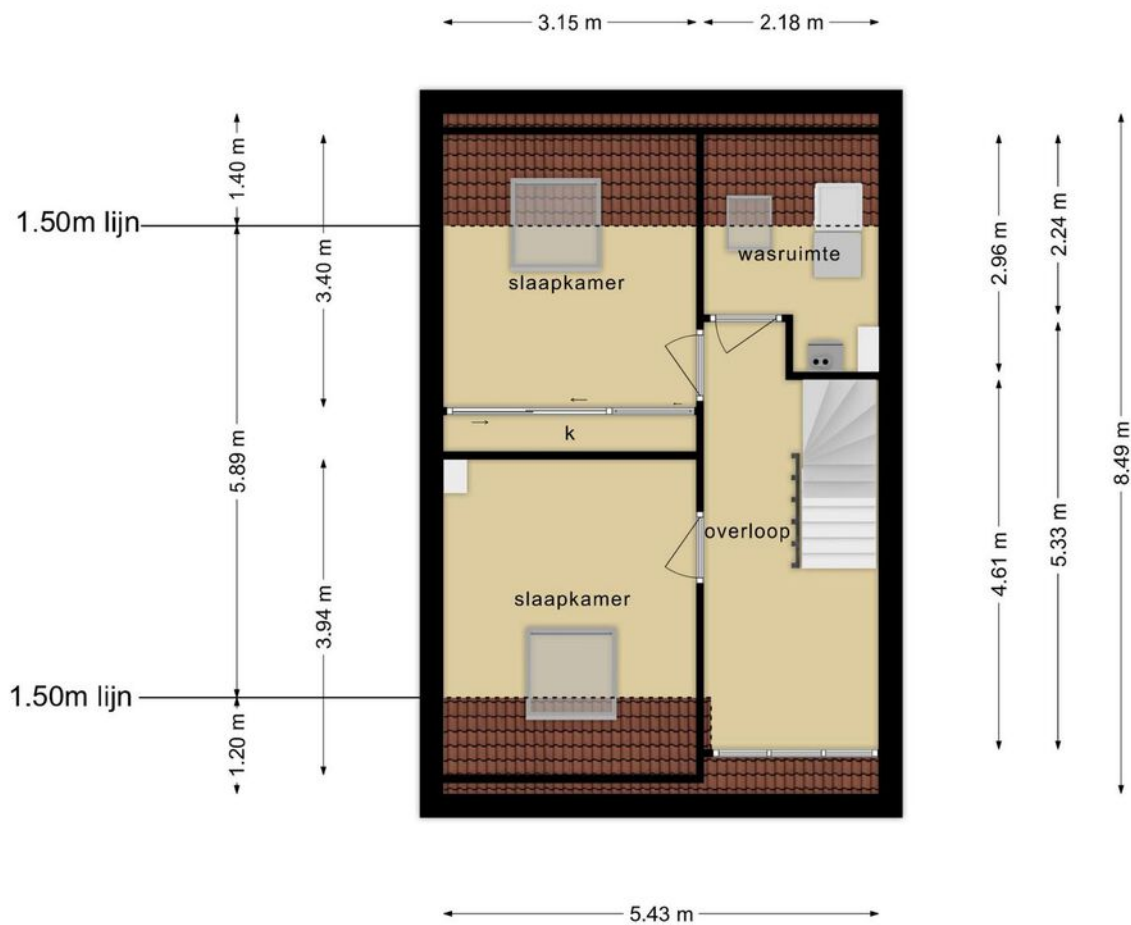
Plattegrond



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



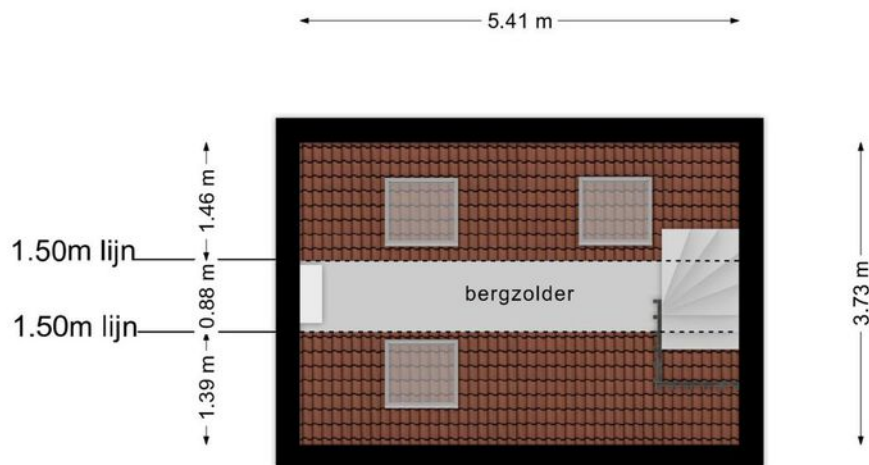
Plattegrond



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



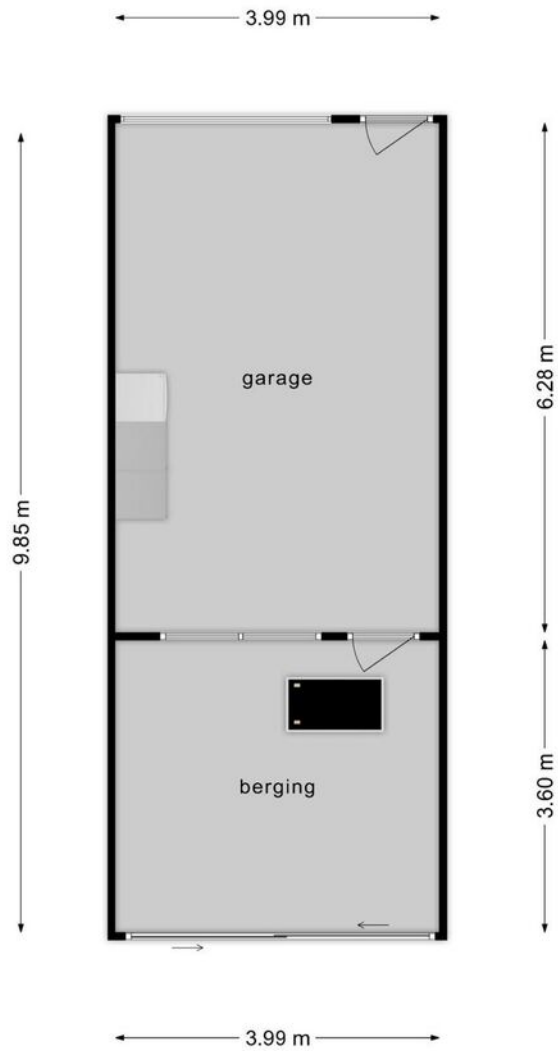
Plattegrond



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



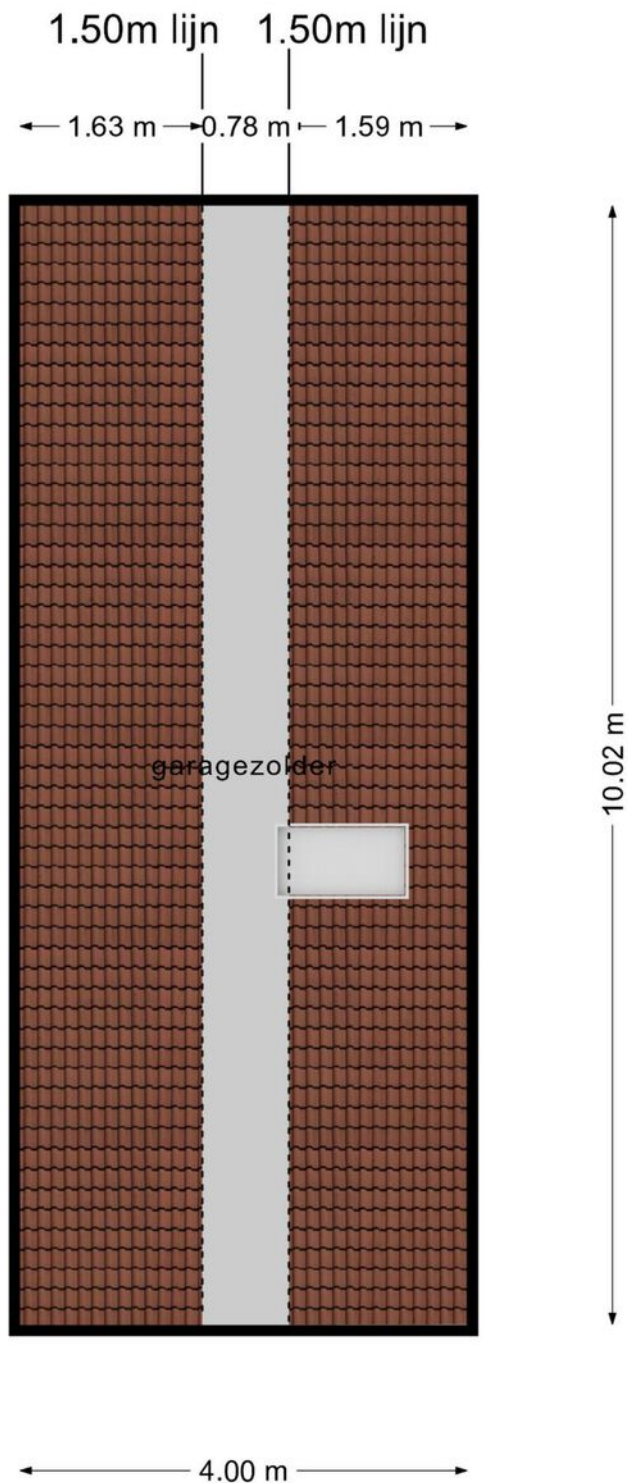
Plattegrond



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



Plattegrond



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

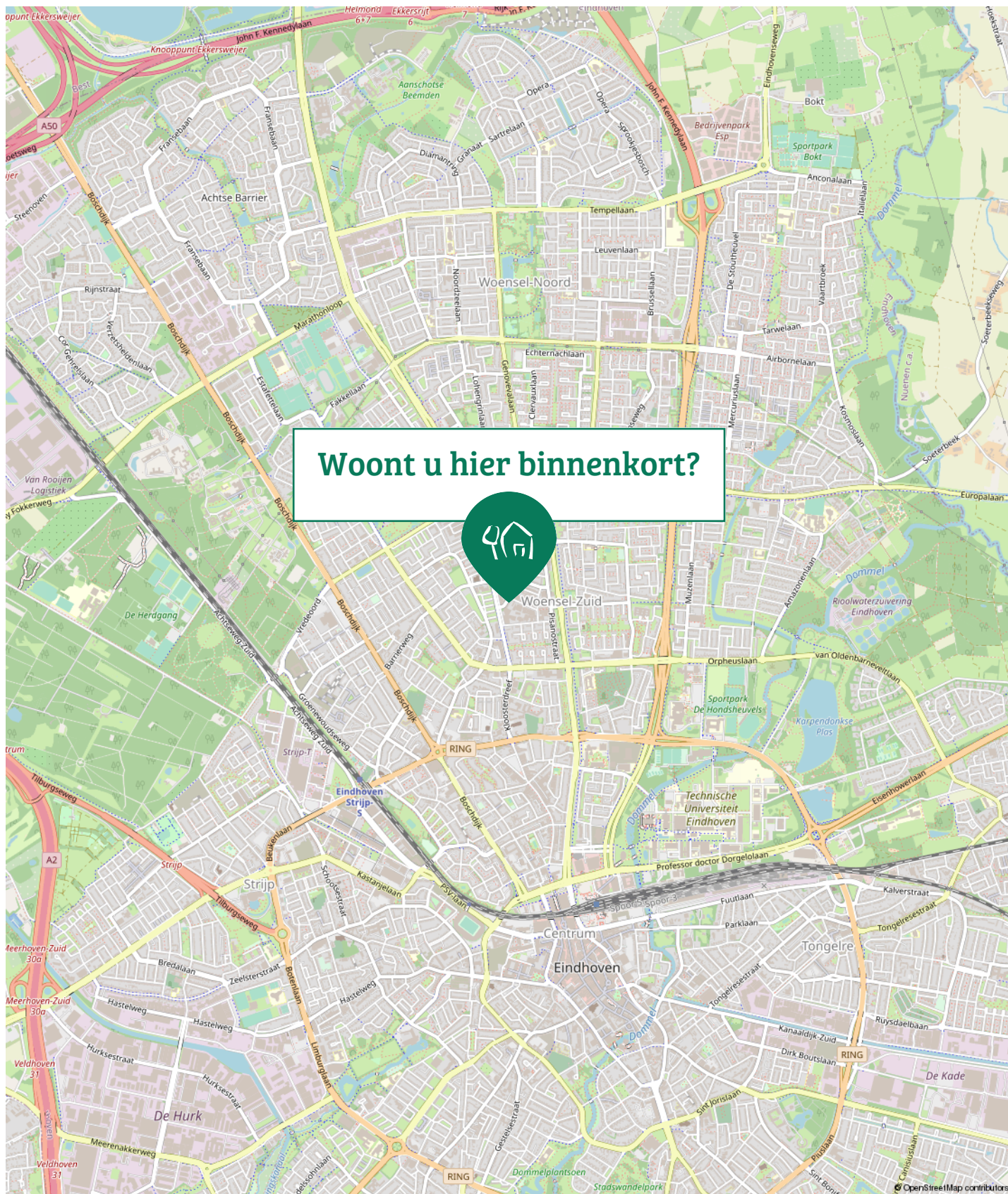
Uw referentie: Y.B.



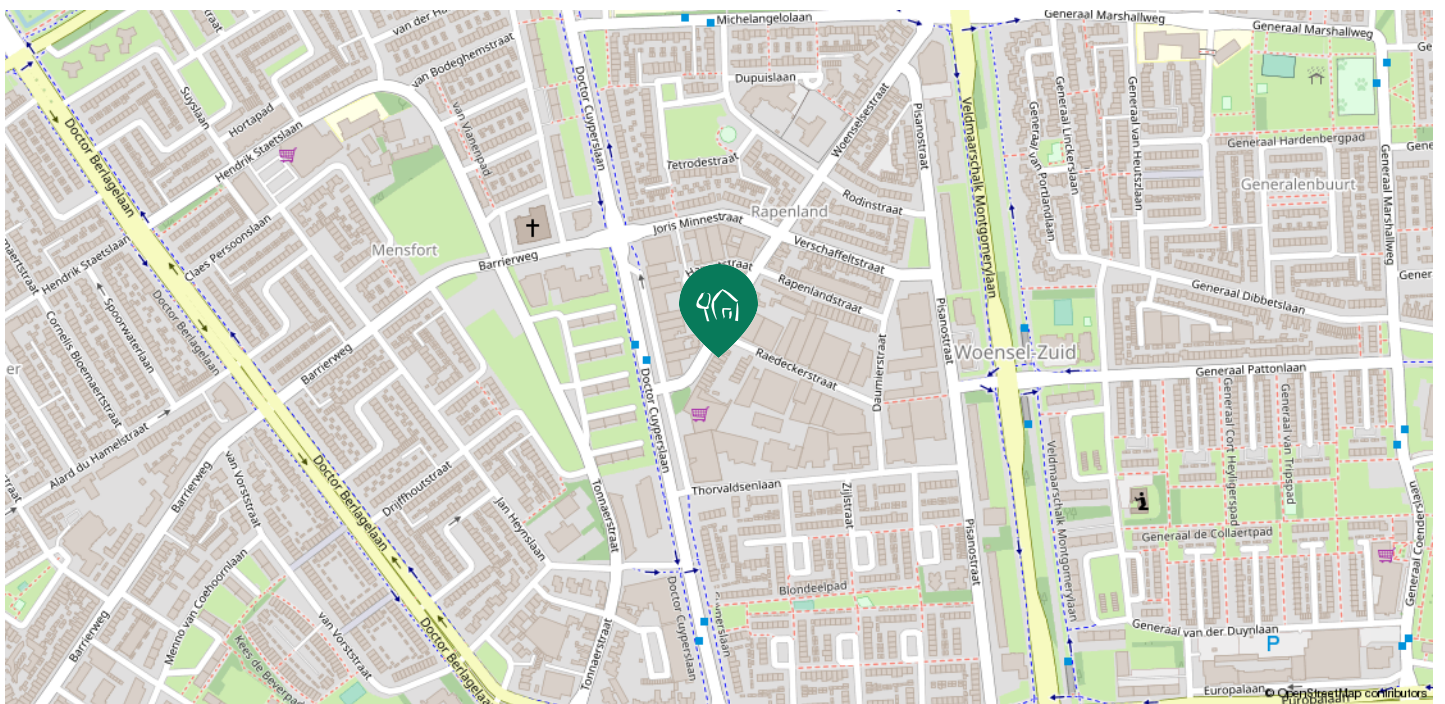
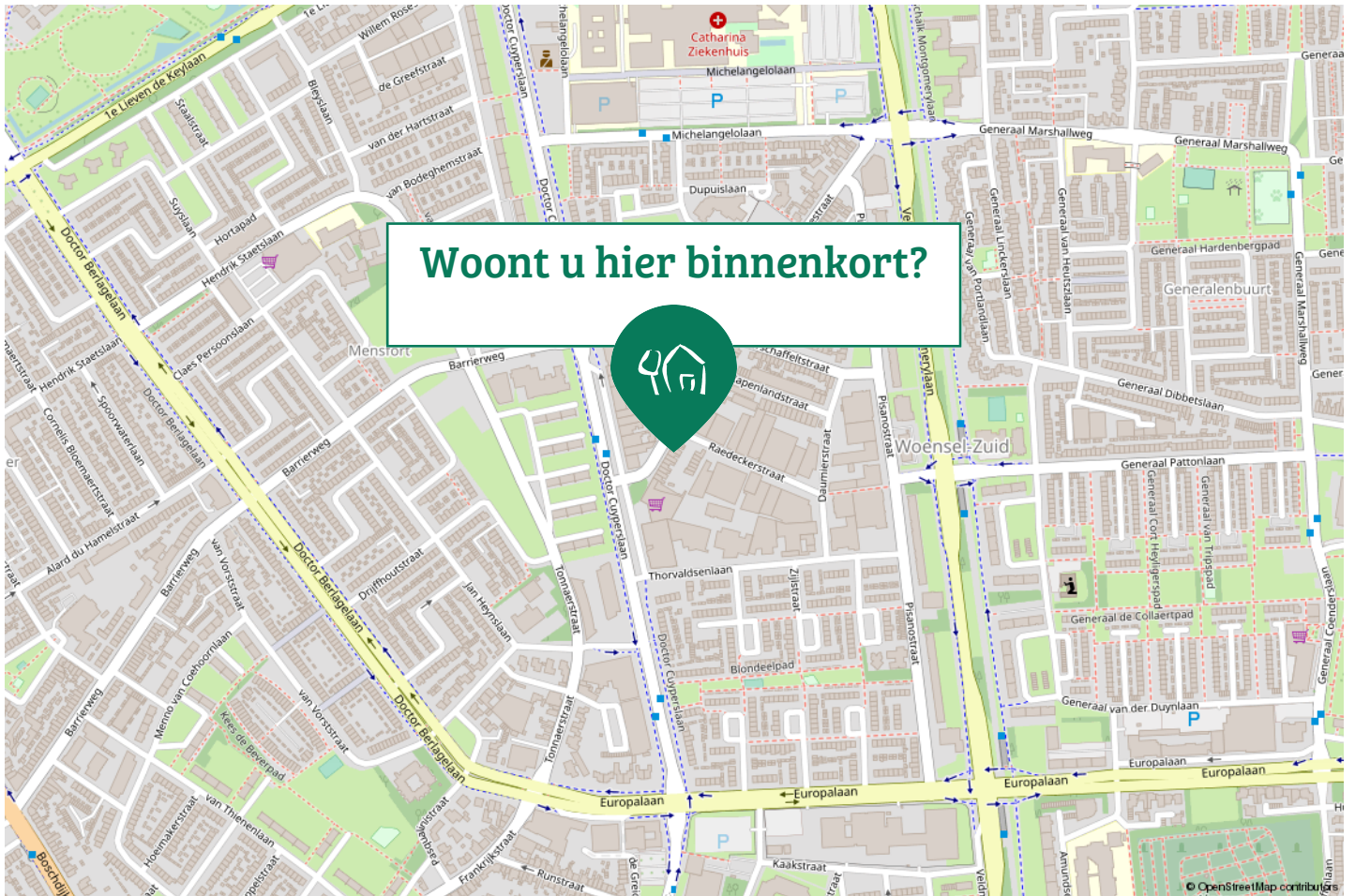
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel Sectie L Perceel 4236</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



Locatie op de kaart



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- Lamp gang				X
- Lamp zolder			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten op kastenkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!



Buurtinformatie - Eindhoven / Rapenland

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 18%

25 - 44: 37%

45 - 64: 21%

65+: 11%

Huishouden



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 21%

Met kinderen: 24%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%

53%
man



47%
vrouw



0,8 per huishouden



Heeft u interesse in Woenselsestraat 347?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 040 - 295 79 57 of mail naar info@alberti.nl.



Alberti Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Alberti Garantiemakelaars, 040-2957957.

U bent welkom op kantoor:
ma t/m vr: 9.00u tot 12.30u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 040 - 295 79 57
- info@alberti.nl
- www.alberti.nl

Adresgegevens

Alberti Garantiemakelaars
Strijpsestraat 53, 5616 GL Eindhoven



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

