



Reuselstraat 4, Eindhoven

Vraagprijs € 389.500 k.k.



Alberti Garantiemakelaars
Strijpsestraat 53, 5616 GL Eindhoven
Nederland

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



Omschrijving van de woning



Keurig onderhouden eengezinswoning met een lichte woonkamer, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin met vrijstaande garage en achterom. De begane grond is in 2009 voorzien van een nieuwe tegelvloer met vloerverwarming en luxe badkamer. De zonnige achtertuin is voorzien van een fraaie veranda. De woning is gunstig gelegen in het gewilde kerkdorp "Acht" aan een verkeersarme straat en alle gewenste voorzieningen zoals winkels, scholen en sport accommodaties op korte afstand. Ook verschillende uitvalswegen zijn nabij en het centrum van Eindhoven is op 15 minuten afstand bereikbaar of via het openbaar vervoer. Zoekt u een instapklaar woonhuis in een gewilde omgeving? Kom dan snel kijken!

INDELING:

BEGANE GROND:

Overdekte entree. Hal voorzien van tegelvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking. Meterkast voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting.

Volledig betegeld toilet voorzien van hangcloset en fonteintje en tegelvloer met vloerverwarming. Lichte woonkamer voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, deur naar de achtertuin en grote raampartijen. Trapkast met bergruimte en pomp van de vloerverwarming. Keuken aan de voorzijde van de woning (2003) voorzien van erker, tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking en diverse inbouwapparatuur zoals; Miele vaatwasser, Siemens combi-oven/magnetron, Siemens 4-pits inductiekookplaat, Itho afzuigkap, composiet werkblad, koelkast, diepvries, screen en voldoende bergruimte.

1E VERDIEPING:

Overloop voorzien van PVC-vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van behang wandafwerking en PVC-vloer. Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van behang wandafwerking en PVC-vloer. Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van behang wandafwerking en PVC-vloer.



Omschrijving van de woning

Luxe, volledig betegelde badkamer (2009) voorzien van dubbele wastafel met meubel, hangcloset, ruime inloopdouche met inklapbare glazendeuren voor extra ruimte en ventilatie.

2E VERDIEPING:

Ruime zolderkamer voorzien van tapijtvloer, dakkapel aan de achterzijde (2000) met rolluik, aansluiting wasapparatuur, spoelbak, cv-installatie (AWB bouwjaar 2004) en bergruimte achter de knieschotten met roldeuren aan de voor- en achterzijde van de woning.

TUIN EN GARAGE/BERGING:

Voortuin voorzien van bestrating, beplanting, verlichting. Zonnige achtertuin gelegen op het zuid/westen voorzien van terras, overkapping met verlichting, buitenkraantje, gazon en borders met beplanting. Vrijstaande garage aan de achterzijde van de tuin voorzien van elektriciteit en roldeur.

ALGEMEEN:

- Keurig onderhouden eengezinswoning met een woonkeuken, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin met berging, garage en achterom.
- De begane grond is in 2009 voorzien van een nieuwe tegelvloer met vloerverwarming.
- Badkamer 2009.
- De woning is gunstig gelegen in Acht in een verkeersarme straat en alle gewenste voorzieningen zoals winkels en sport accommodaties op korte afstand. Ook verschillende uitvalswegen zijn nabij en het centrum van Eindhoven is op 15 minuten afstand bereikbaar of via het openbaar vervoer.
- De keuken is volledig gerenoveerd in 2003.
- De dakkapel is geplaatst in 2000.
- Woonoppervlakte 111 m².
- Perceeloppervlakte 132 m².
- Inhoud 377 m³.
- Energielabel B.
- Bouwjaar 1988.
- Aanvaarding in overleg.
- Zoekt u een instapklaar woonhuis in een gewilde omgeving?
Kom dan snel kijken!





Kenmerken

Object gegevens

| | |
|--------------|-----------------|
| Aanvaarding | in overleg |
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | tussenwoning |
| Bouwjaar | 1988 |

Maten object

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Inhoud woning | 377 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 132 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 111 m ² |
| Externe bergruimte (berging) | 19 m ² |
| Overige in pandige ruimte | - |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 18 m ² |

Details

| | |
|----------|------------------------------|
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk |
| Garage | |
| Berging | ja |
| Parkeren | openbaar parkeren |

Energie

| | |
|------------|--|
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |
| Verwarming | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warmwater | c.v.-ketel |
| C.V.-ketel | AWB HR 2004 |

Tuin gegevens

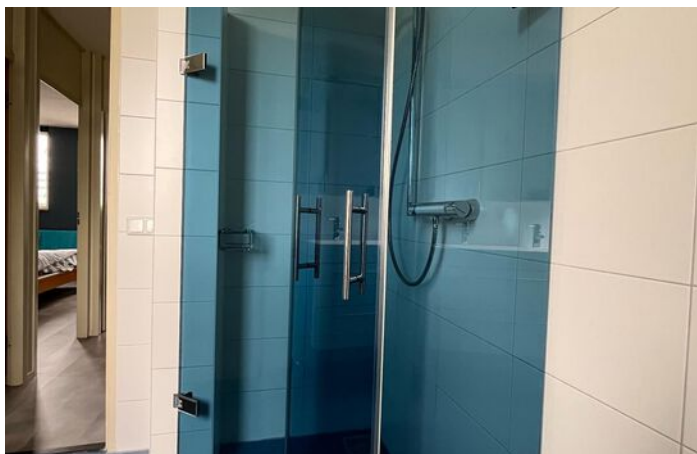
| | |
|------------|------------------------|
| Tuin | achtertuint, voortuint |
| Tuindiepte | 1000 cm |
| Tuibreedte | 500 cm |
| Hoofdtuin | achtertuint |
| Positie | zuidwest |
| Kwaliteit | verzorgd |

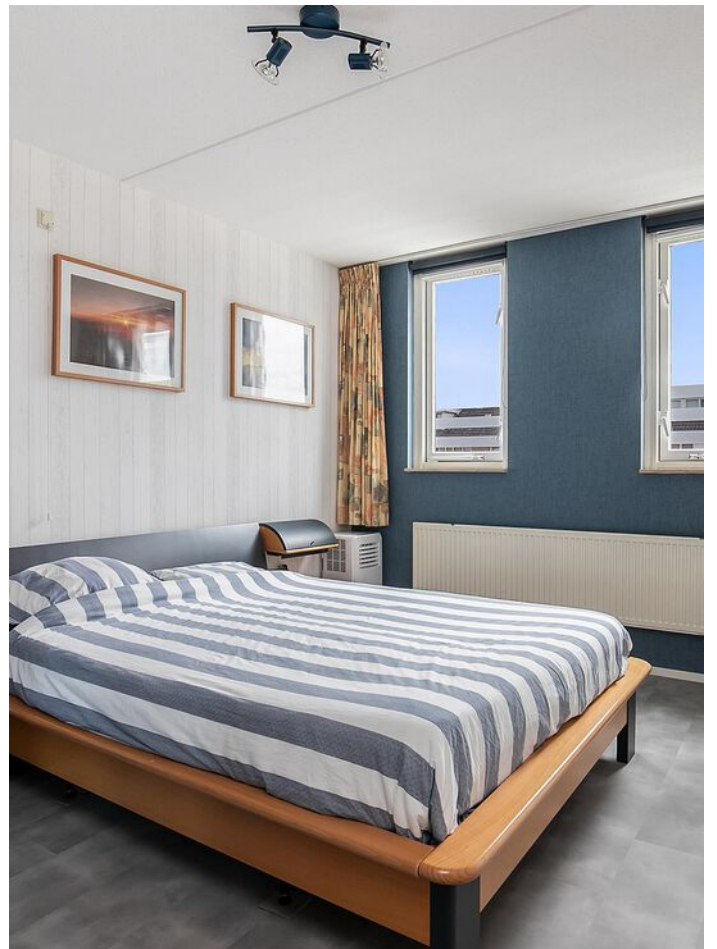






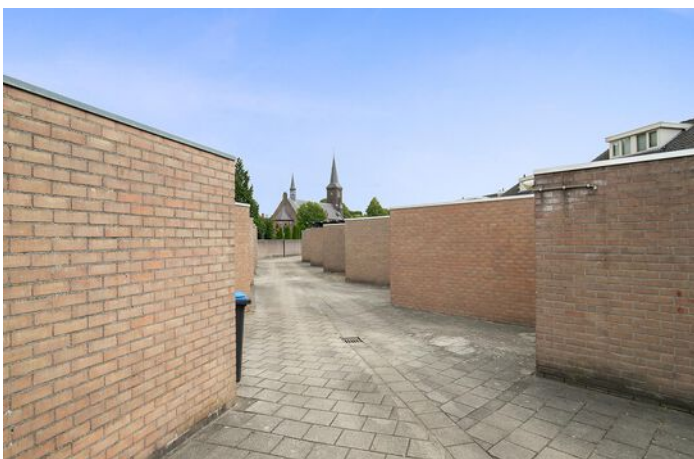




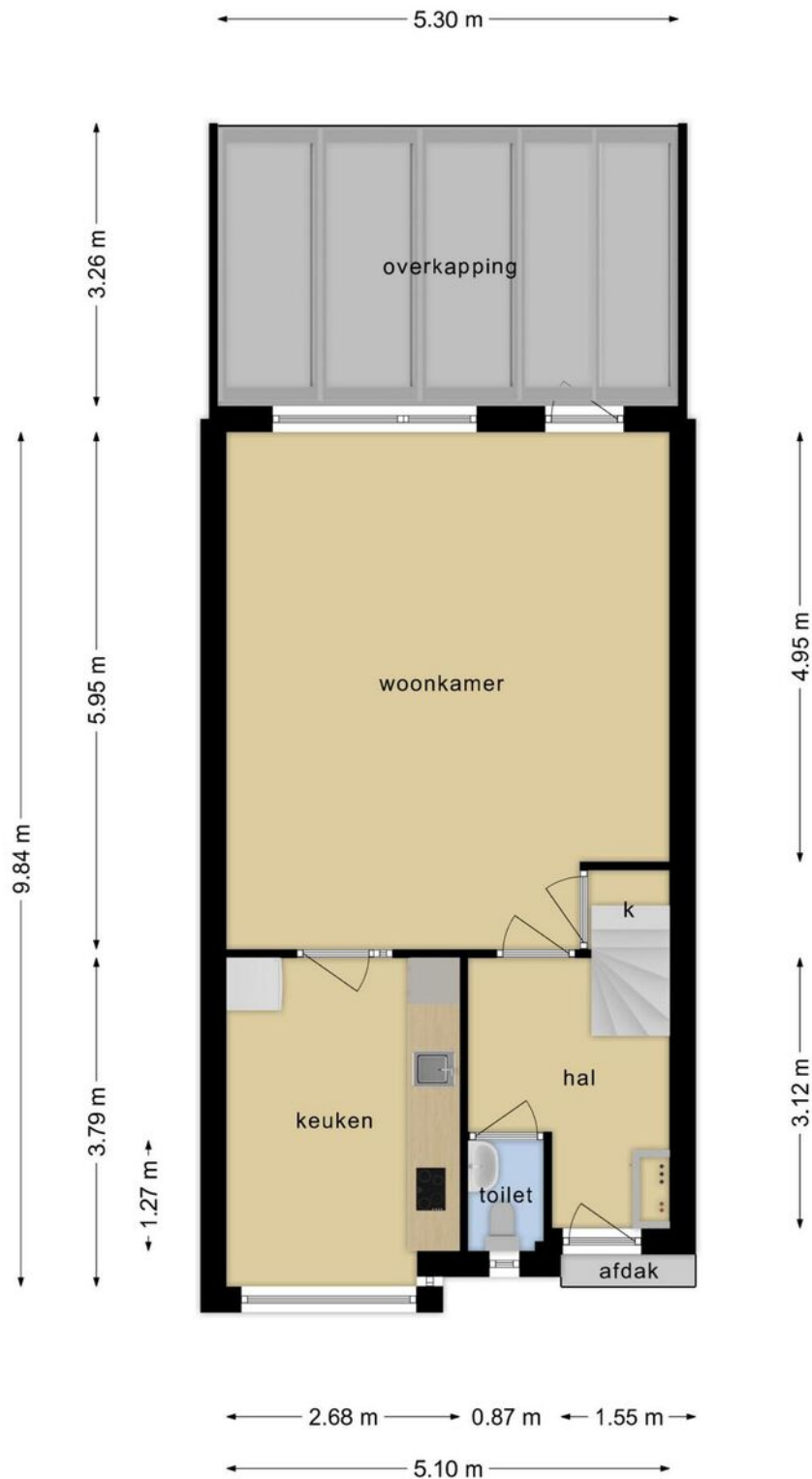








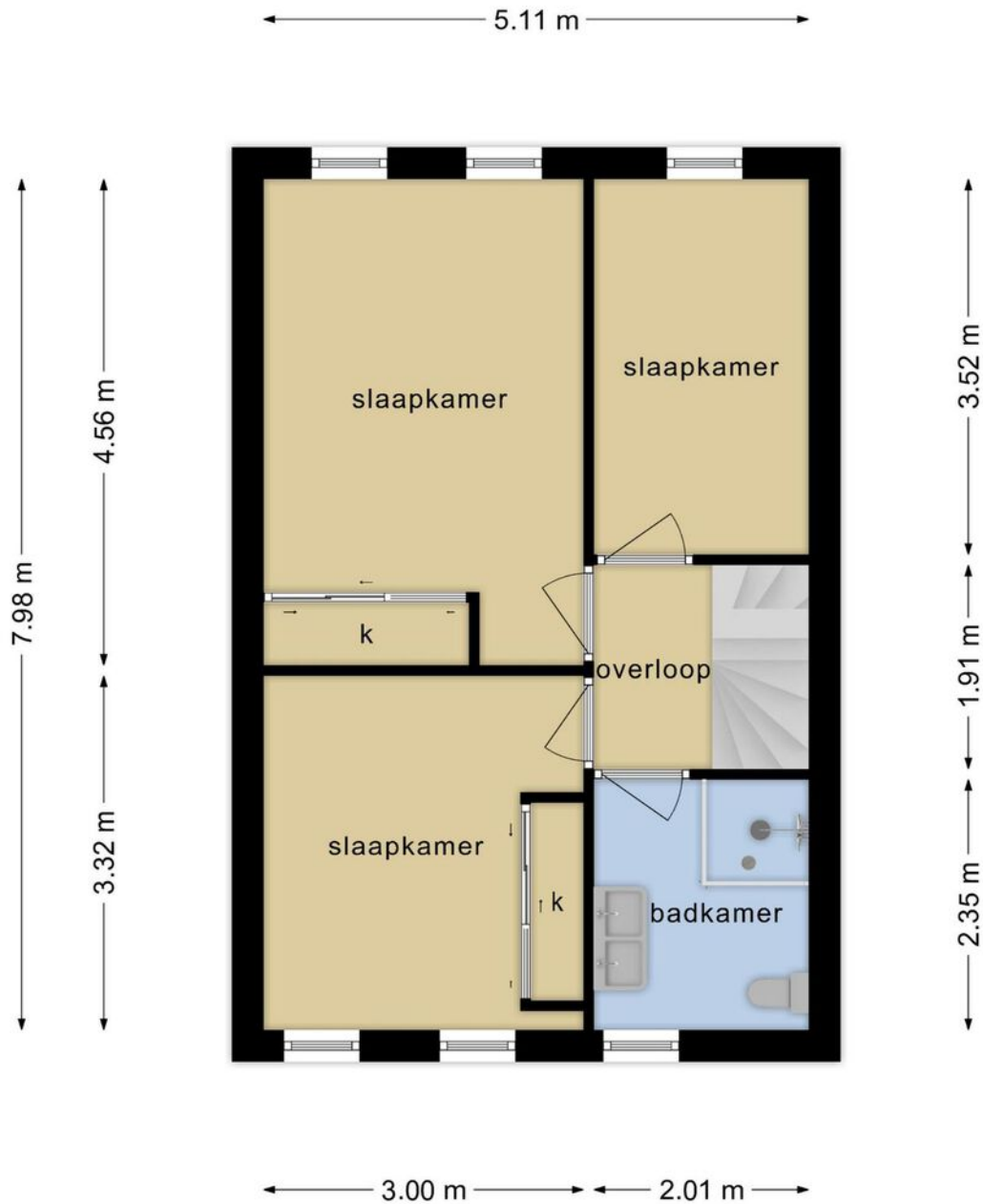
Plattegrond



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



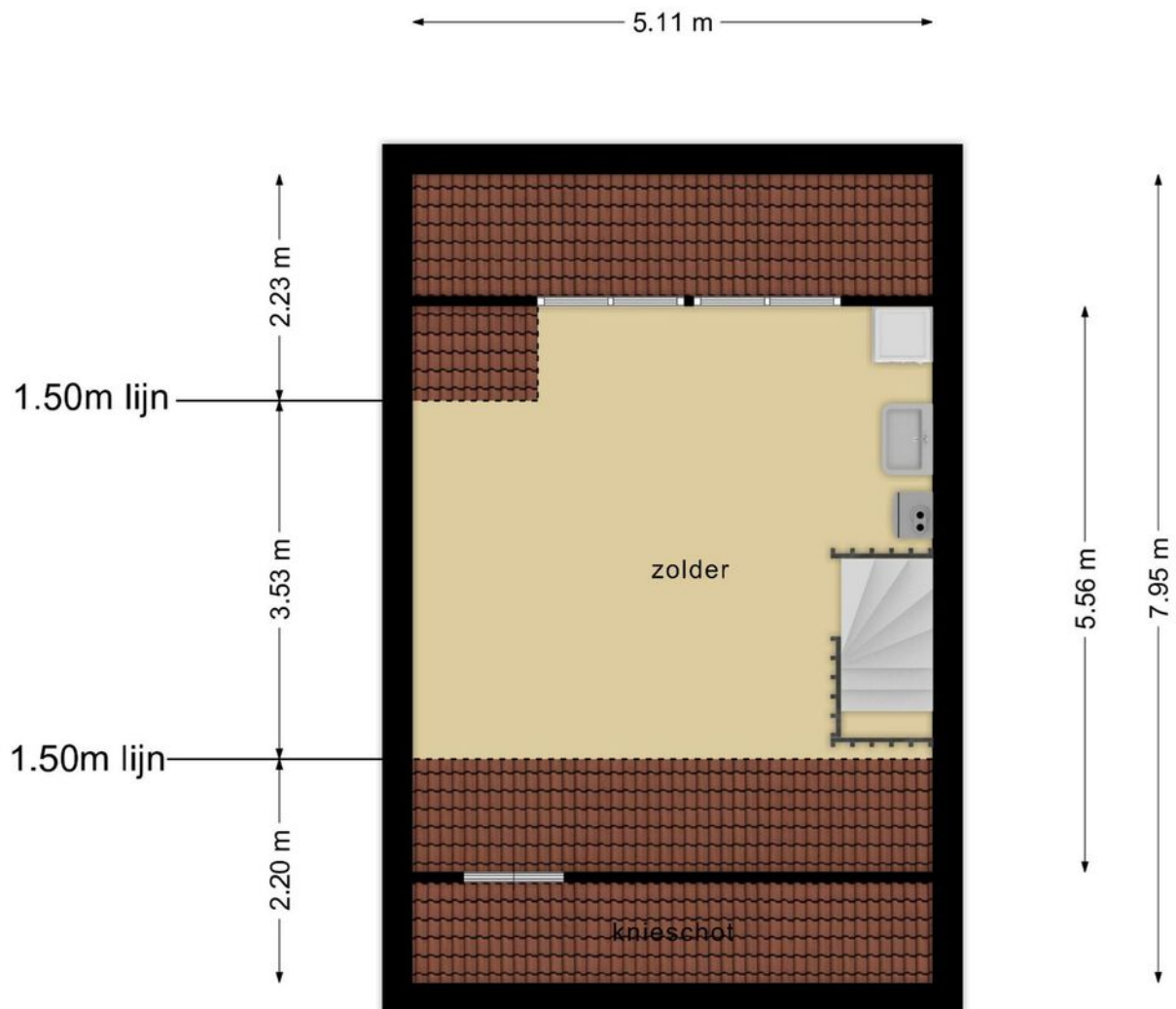
Plattegrond



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



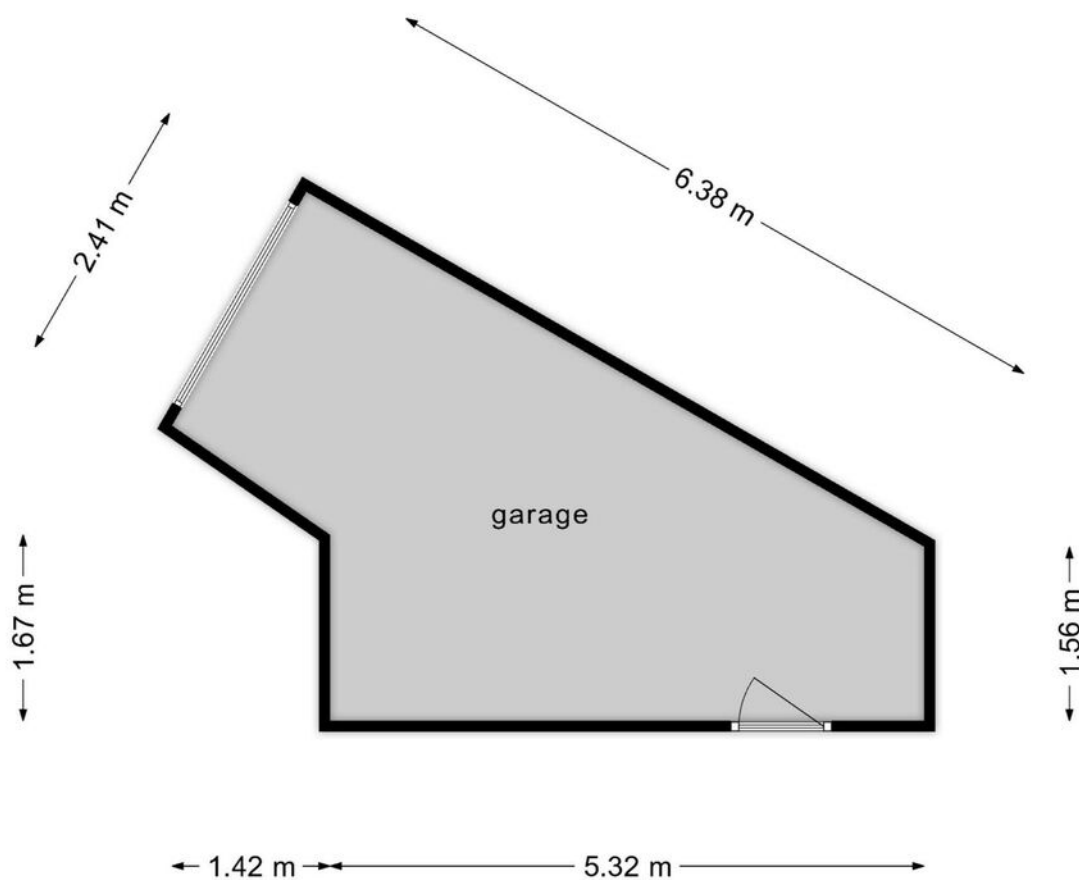
Plattegrond



**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

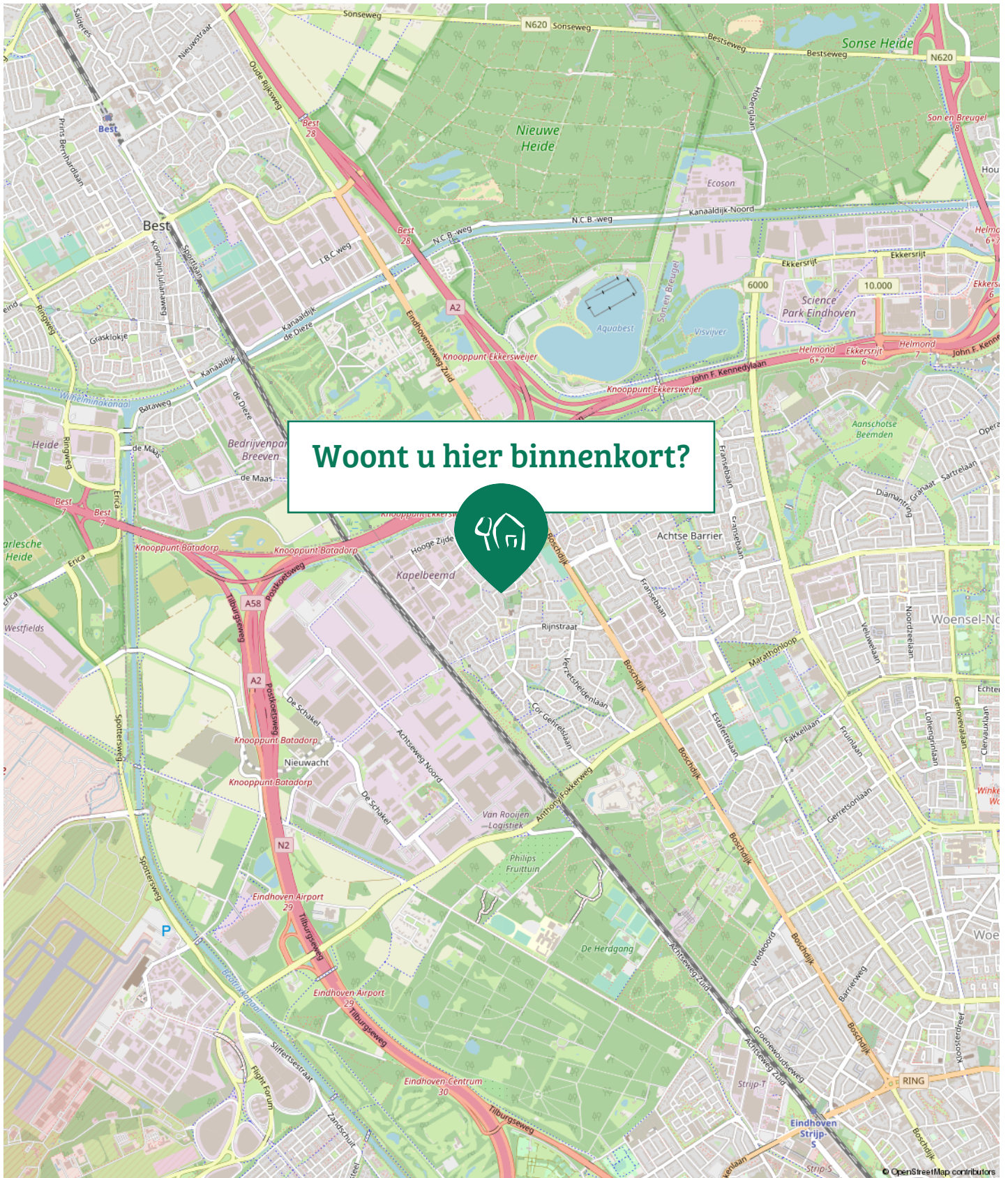
Uw referentie: Y.B.



| | | | |
|---|--|--|---|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing | Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woensel Sectie T Perceel 1125 |  |
| <small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small> | | | |
| <small>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.</small> | | | |



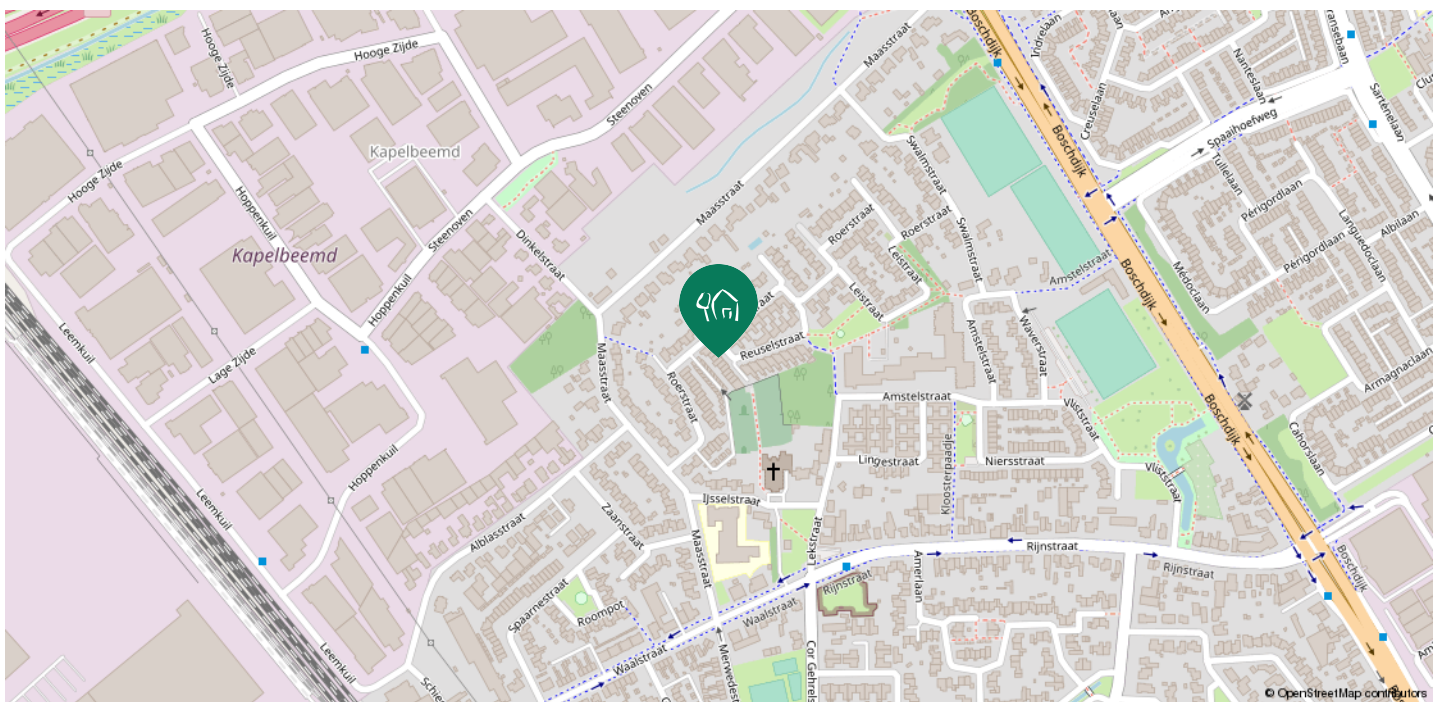
Locatie op de kaart



Woont u hier binnenkort?



Locatie op de kaart



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!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



Buurtinformatie - Veenendaal / Dragonder-Noord

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 25%

65+: 25%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 39%

Koop / huur



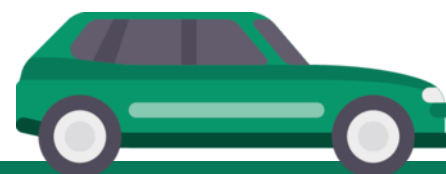
Koop: 66%

Huur: 34%

49%
man



51%
vrouw



1,0 per huishouden



Heeft u interesse in Reuselstraat 4?

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.

