



Jan Gielenlaan 22, Eindhoven

Vraagprijs € 850.000 k.k.

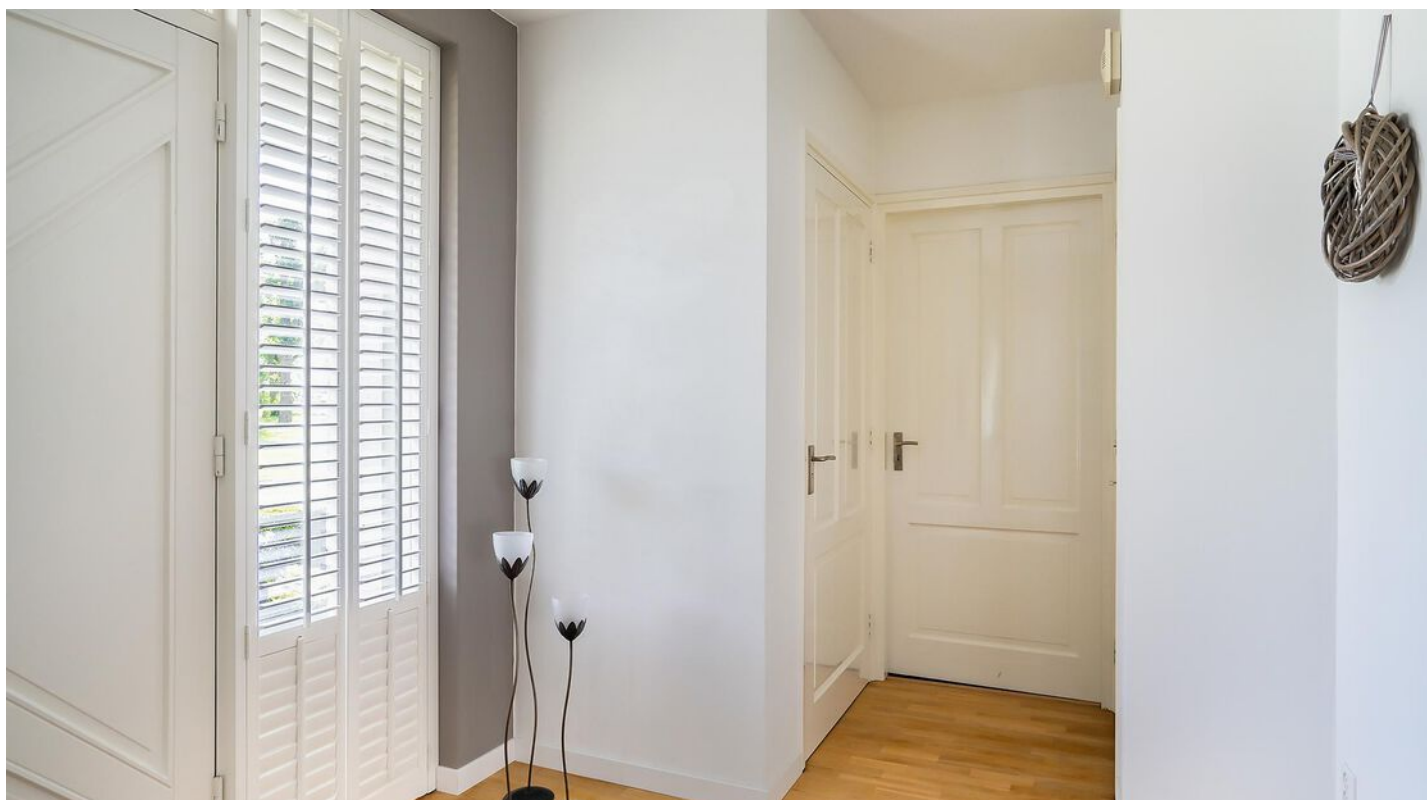


Alberti Garantiemakelaars
Strijpsestraat 53, 5616 GL Eindhoven
Nederland

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



Omschrijving van de woning



Zeer ruime en uitstekend onderhouden, luxe bungalow met prachtige en volledig privacy biedende achtertuin op het zuid/westen. Deze bungalow biedt enorm veel ruimte, licht en rust. Deze vrijstaande bungalow is voorzien van 4 ruime slaapkamers, een werk/hobbykamer, een luxe badkamer (2021), zeer ruime en lichte woonkamer, een woonkeuken en een bijkeuken. De oprit biedt de mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's, Dan is er nog een carport om uw auto te parkeren én een garage. De bungalow is in 2021 voorzien van 16 zonnepanelen. De bungalow is rustig en gunstig gelegen nabij Kerkdorp Acht en biedt een rustig en groen uitzicht aan de voorzijde. Alle gewenste dagelijkse voorzieningen zijn in de nabije omgeving te vinden maar ook groen is nabij te vinden zoals het Philips de Jongh park. Uitvalswegen naar Eindhoven centrum en de snelweg zijn ook goed bereikbaar vanaf deze locatie. Bent u opzoek naar een instaplare bungalow met veel rust, ruimte en licht die goed bereikbaar is? Dan moet u deze beslist gezien hebben. Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken!

INDELING:

Royale entree met parket vloer, stucwerk wandafwerking en inbouwspots. Prachtige openslaande deuren naar de woonkamer. Meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel. Luxe, modern toilet (2022). Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset, natuurstenen fonteintje met meubel. Kantoor/hobbyruimte aan de voorzijde met tapijt vloer en stucwerk wandafwerking. Een fijne werkplek met veel licht inval en een fraai uitzicht.

Royale woonkamer met parket vloer, stucwerk wandafwerking, ronde erker aan de achterzijde en een fijne lichtstraat in het midden. De sfeervolle woonkamer is verder voorzien van veel raampartijen wat voor veel natuurlijke licht inval zorgt, inbouwspots en een fijne gashaard aan de achterzijde. De erker aan de achterzijde is is voorzien van een dubbele deur naar de achtertuin. Woonkeuken met tegelvloer en stucwerk wandafwerking. De keuken is voorzien van een U-vormige keuken opstelling en voorzien van verschillende apparatuur; Amerikaanse koelkast met vries gedeelte en ijsmachine, vaatwasser, oven, Boretti inductie kookplaat, afzuigkap en elektrische boiler voor het warme water. Er is ruim voldoende werkblad aanwezig en ook



Omschrijving van de woning

warme water. Er is ruim voldoende werkblad aanwezig en ook een flinke hoekkast. Half betegelde bijkeuken met deur naar de achtertuin.

Via de woonkamer bereikt u de hal naar de slaapvertrekken. De hal is voorzien van een tapijt vloer, deels stucwerk wandafwerking, een airconditioning, lichtkoepel en deur naar de achtertuin.

Slaapkamer 1 is voorzien van een laminaat vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 2 is voorzien van een tapijt vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 3 en 4 bevinden zich aan de achterzijde en zijn beide voorzien van een laminaat vloer en stucwerk wandafwerking.

Separaat, volledig betegeld toilet met hangcloset en fonteintje. Volledig betegelde waskamer met aanrecht blok, stortbak, omvormer zonnepanelen en aansluitingen van de wasapparatuur. Locatie CV ketel (Nefit, bouwjaar 2016).

In 2021 vernieuwde luxe badkamer. Deze bijzonder smaakvolle en ruime badkamer is van alle luxe voorzien; inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel, inbouwspots en vloerverwarming. Tevens is er een handige nis voor bijvoorbeeld het opbergen bijvoorbeeld van uw handdoeken.

TUIN, GARAGE CARPORT & BERGING:

Verzorgde voortuin met borders met siergrind en vaste beplanting. Pad naar de voordeur. Ruime oprit met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's en toegang tot de carport.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt optimale privacy! De natuur is uw achterbuurman. De achtertuin is keurig aangelegd en onderhouden. Deze is voorzien van een flink terras achter de woning, een buitenkraantje, gazon, een border met siergrind, een vijver en vaste beplanting en verschillende bomen. Achter de garage is een prachtige overkapping gerealiseerd welke af te sluiten is. Deze overkapping is voorzien van een open haard en elektra. De zijtuin is voorzien van siergrind en struikgewas.

Achter de vijver is nog een 2e overkapping geplaatst, deze is half open en geeft een kijkje naar de tuin vanuit een andere hoek.

Carport bereikbaar via de oprit, aan de zijkant van de woning. De carport is voorzien van een elektrische roldeur en biedt toegang tot de garage. De carport is tevens bereikbaar vanuit de tuin met

een handige schuifdeur die af te sluiten is.

Ruim 8 meter diepe garage met tegelvloer, elektra, water en elektrische roldeur. De garage is bereikbaar vanuit de carport of de loopdeur via de achtertuin.

ALGEMEEN:

- Zeer ruime en goed onderhouden, luxe bungalow met prachtige en volledig privacy biedende achtertuin op het zuid westen.
- Deze bungalow biedt enorm veel ruimte, licht en rust. Deze vrijstaande bungalow is voorzien van 4 ruime slaapkamers, een werk/hobbykamer, een luxe badkamer (2021), zeer ruime en lichte woonkamer, een woonkeuken en een bijkeuken.
- Rustig en goed gelegen nabij Kerkdorp Acht en biedt een rustig en groen uitzicht aan de voorzijde en groene achterburen.
- De bungalow is in 2021 voorzien van 16 zonnepanelen.
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2020 vernieuwd.
- Platte dak is vernieuwd in 2018.
- Luxe badkamer (2021) en toilet (2022).
- De hoogspanningskabels aan de voorzijde van de woning worden op korte termijn verwijderd!
- Woonoppervlakte 232 m².
- Inhoud 1093 m³.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.
- Bent u opzoek naar een instapklare bungalow met veel rust, ruimte en licht die goed bereikbaar is? Dan moet u deze beslist gezien hebben. Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken!





Kenmerken

Object gegevens

Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1995

Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	1093 m ³
Perceel oppervlakte	749 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	232 m ²
Externe bergruimte (berging)	-
Overige inpancige ruimte	69 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Details

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	
Berging	nee
Parkeren	

Energie

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Nefit 2016

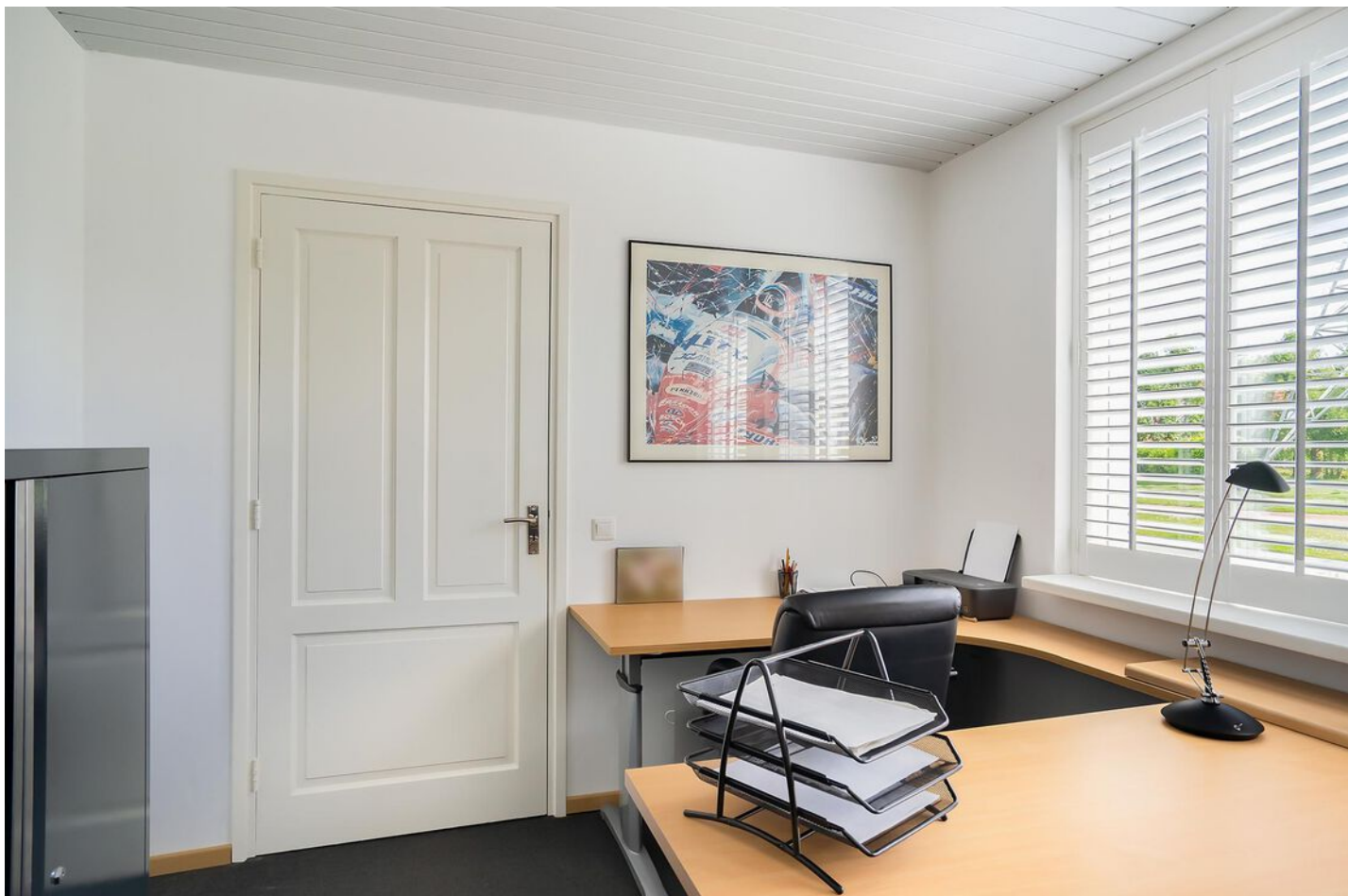
Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuindiepte	1500 cm
Tuibreedte	2400 cm
Hoofdtuin	achtertuin
Positie	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	zuidwest

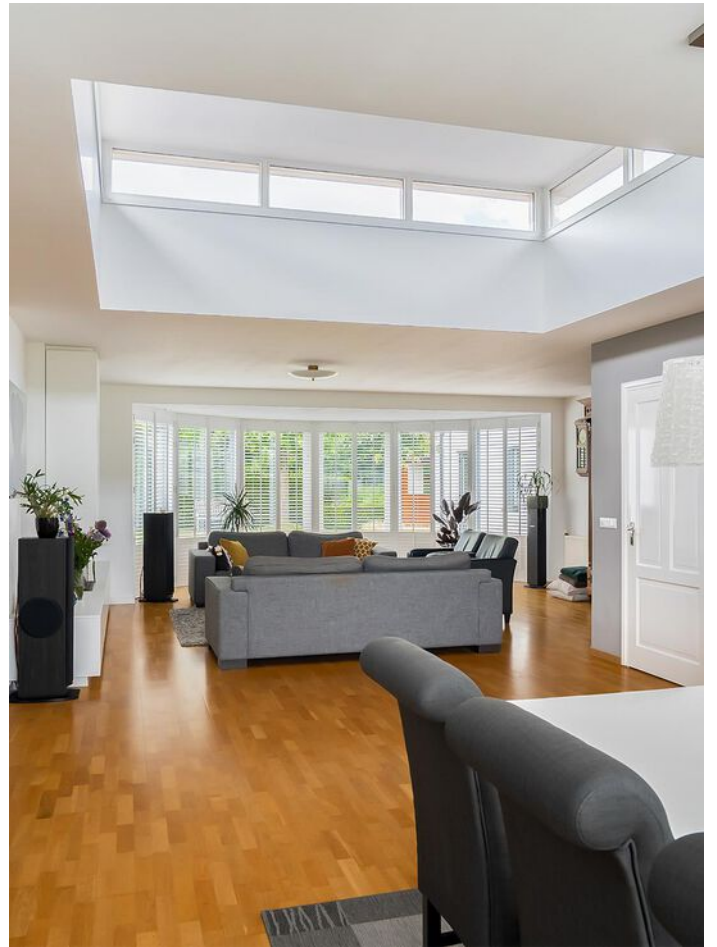


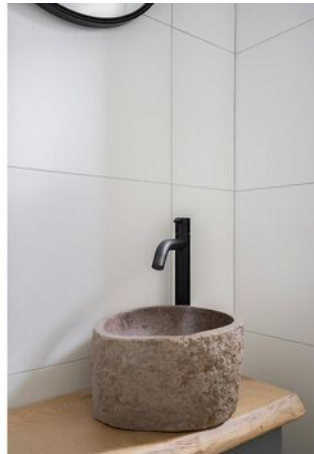




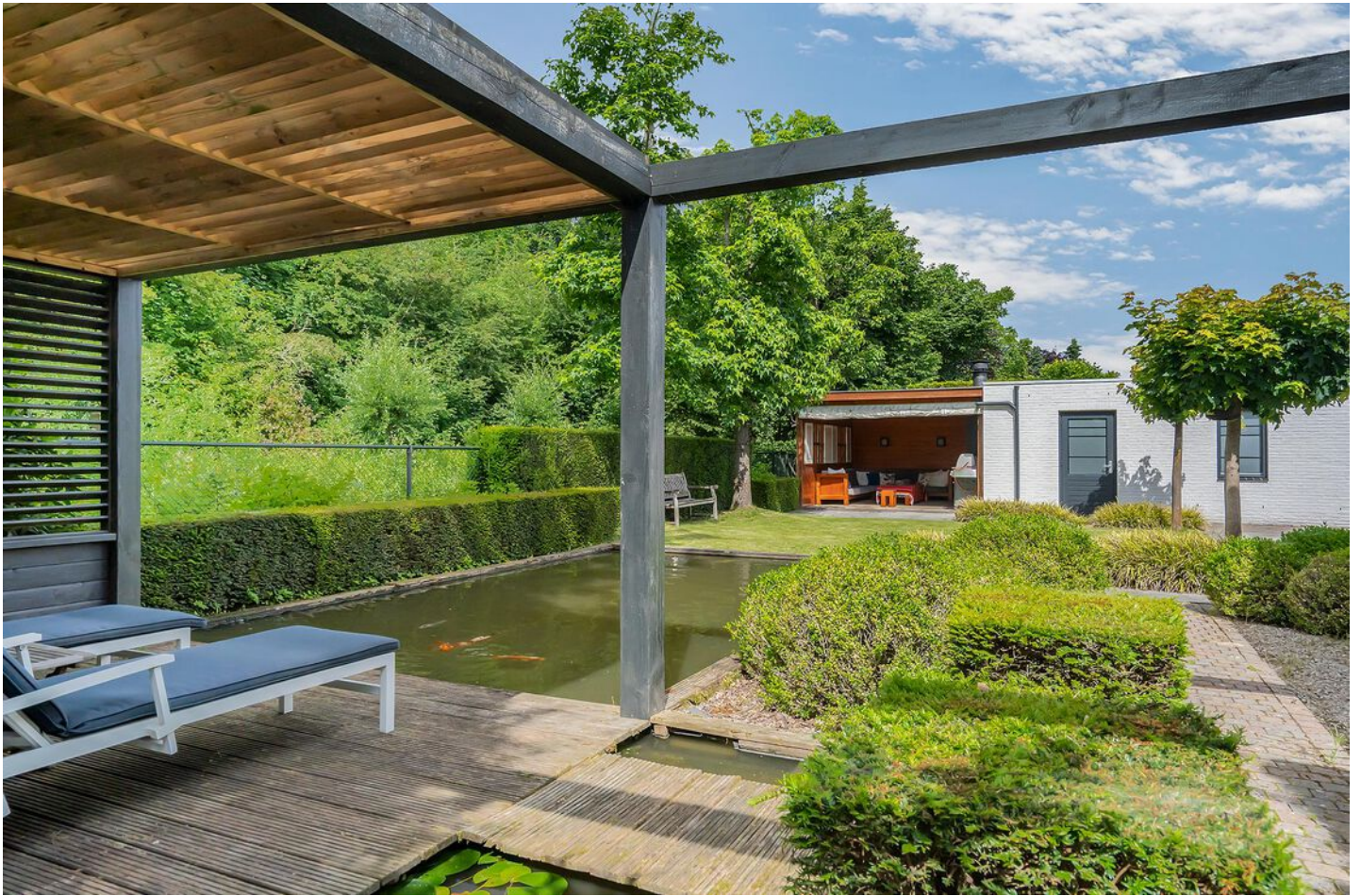












Plattegrond



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

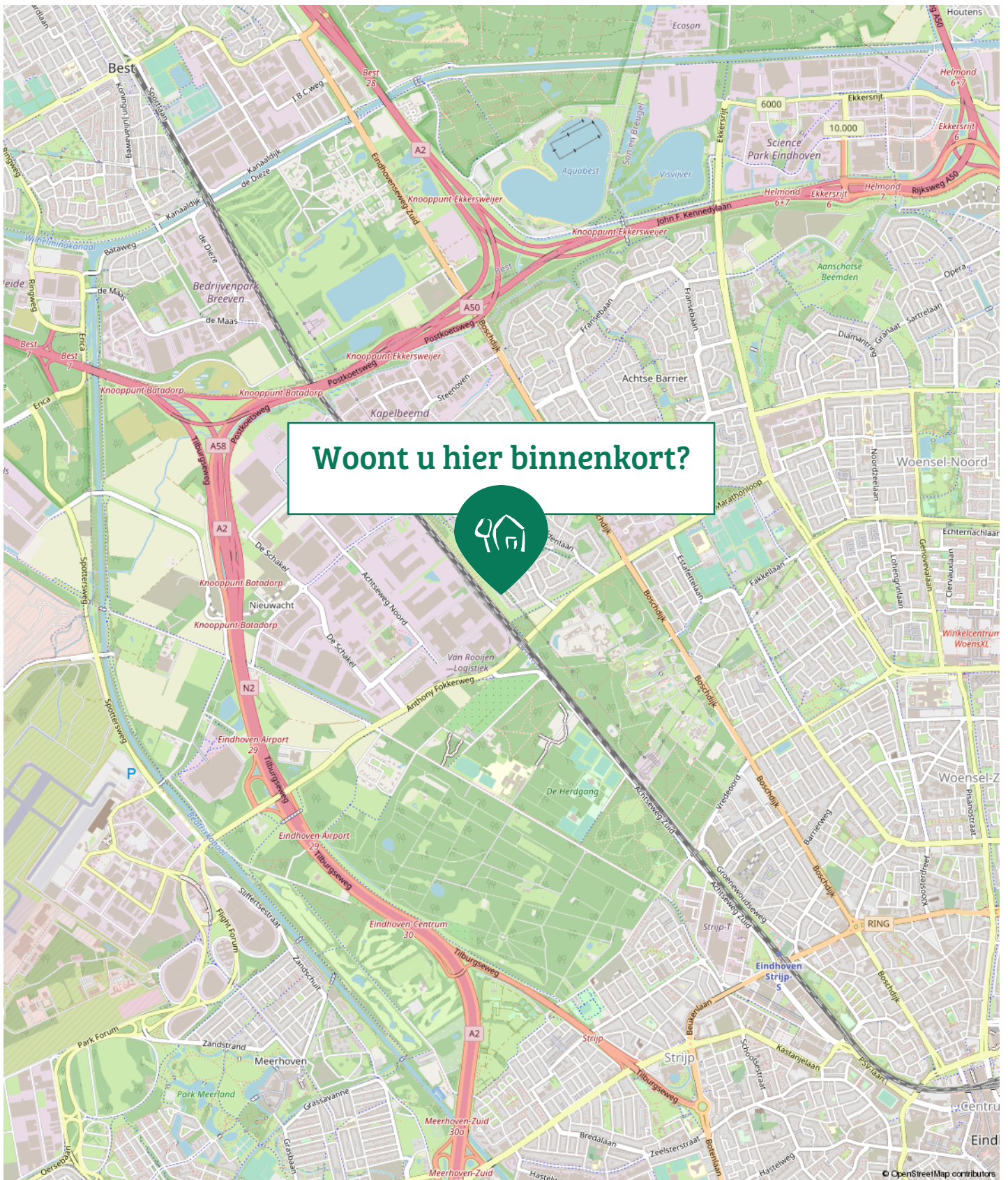
Uw referentie: Y.B.



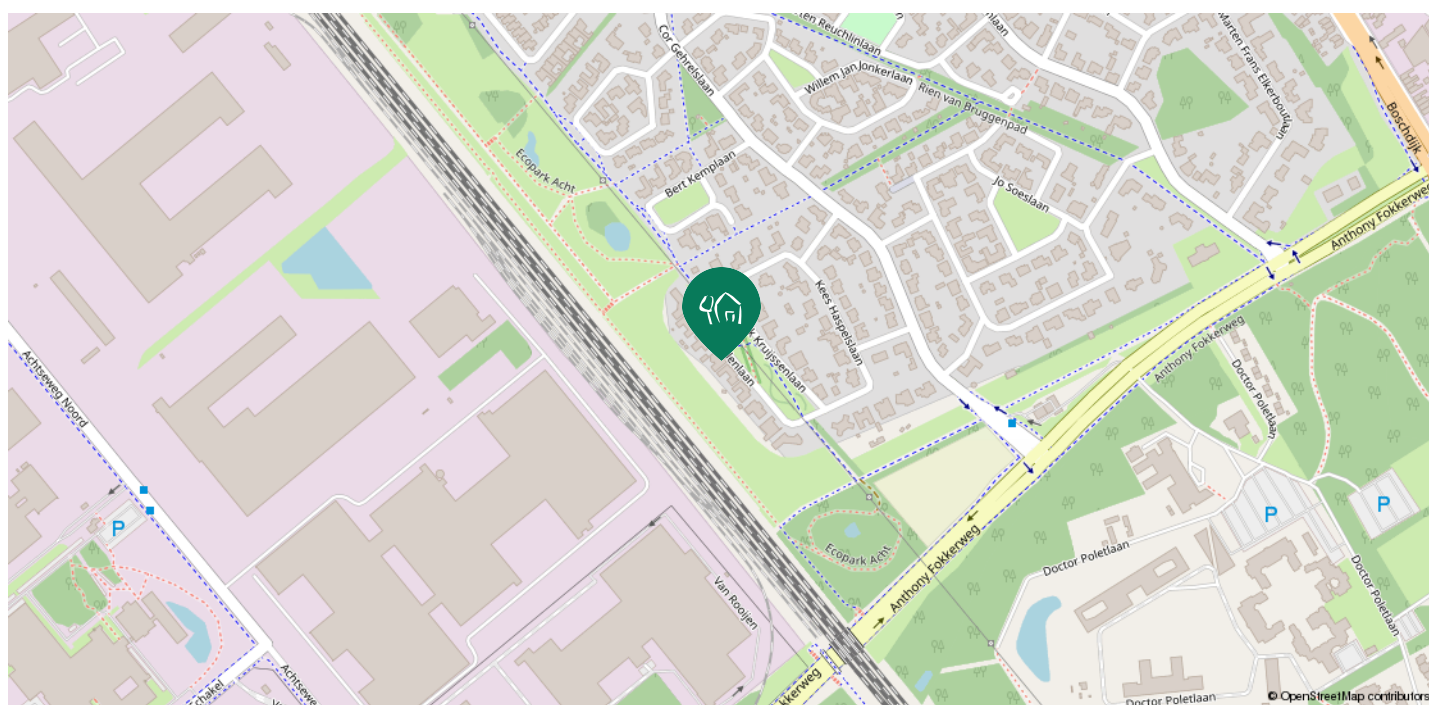
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Woensel
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		T
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2062	
—	Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



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	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Slaapkamer kast			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.

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 - Eindhoven / Kerkdorp Acht

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 12%

25 - 44: 15%

45 - 64: 37%

65+: 22%

Huishouden



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

51%
man



49%
vrouw



1,3 per huishouden



Heeft u interesse in Jan Gielenlaan 22?

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.

