



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



de Koppele 124, Eindhoven



# de Koppelle 124, Eindhoven

Deze royale twee-onder-een-kap woning is voorzien van maar liefst 5 zeer ruime slaapkamers, op eenvoudige wijze kan er een zesde slaapkamer worden gerealiseerd. Aan de buitenzijde is dit niet direct zichtbaar, maar u zult verrast worden door de ruimte. Een ideale woning voor een groot gezin, familie die regelmatig uit het buitenland over komt, of voor mensen die goede thuiswerkplekken willen creëren. Deze ruime woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden, een oprit voor 2 auto's en royale garage. Om de hoek ligt het winkelcentrum vaartbroek, waardoor alle voorzieningen op loopafstand zijn. Op 5 minuten lopen is ook natuurgebied de Dommelvallei bereikbaar! Heerlijk om te wandelen of te fietsen. Daarnaast zijn binnen 5 minuten de snelwegen A50, met aansluitend de A58 en A2 bereikbaar. Kortom een ruime woning op een ideale locatie.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 167 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 625 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 247 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1973.

Energie label: C.

- door de imposante vierkante meters uniek in haar soort!;
- fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- zeer royale oprit, geschikt voor meerdere auto's;
- maar liefst 5 slaapkamers, desgewenst kunnen er 6 worden gecreëerd;
- centraal gelegen, nabij winkels, natuurgebied en uitvalswegen.



# BEGANE GROND

---

Hal: via een overdekte entree is de ruime ontvangsthal bereikbaar. De hal geeft toegang tot de garderoberuimte, het toilet, de meterkast en de woonkamer.

Toilet: de toiletruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een fonteintje en mechanische ventilatie. De hal beschikt over een praktische tegelvloer.

Woonkamer: de L-vormige woonkamer biedt genoeg ruimte aan de voorzijde voor een fijne zithoek. Door de grote raampartijen is er veel lichtinval. In de woonkamer zat een openhaard, maar deze is in het verleden verwijderd. Het rookkanaal is achter het stucwerk nog aanwezig. Op de vloer ligt een Afzelia hardhouten parketvloer en de wanden zijn voorzien van granol afwerking. De achterzijde van de woonkamer is eveneens een lichte ruimte dankzij de grote raampartijen. Hier kan eenvoudig een grote eettafel worden geplaatst. Via een loopdeur is er toegang tot de achtertuin. Centraal in de woonkamer is een wenteltrap met toegang tot de eerste verdieping. Via de eetkamer bereik je de keuken.

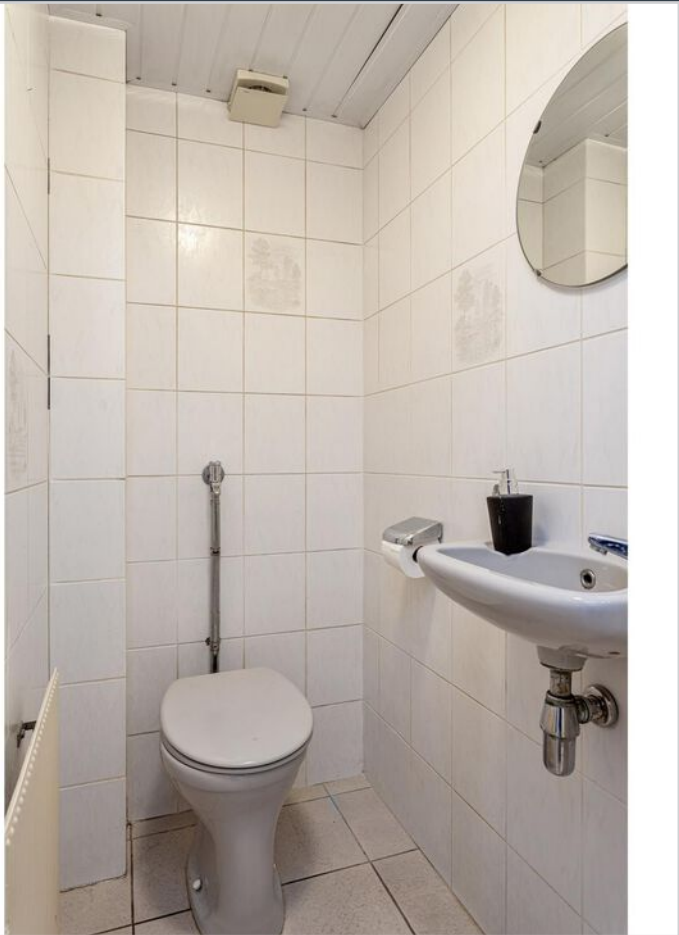
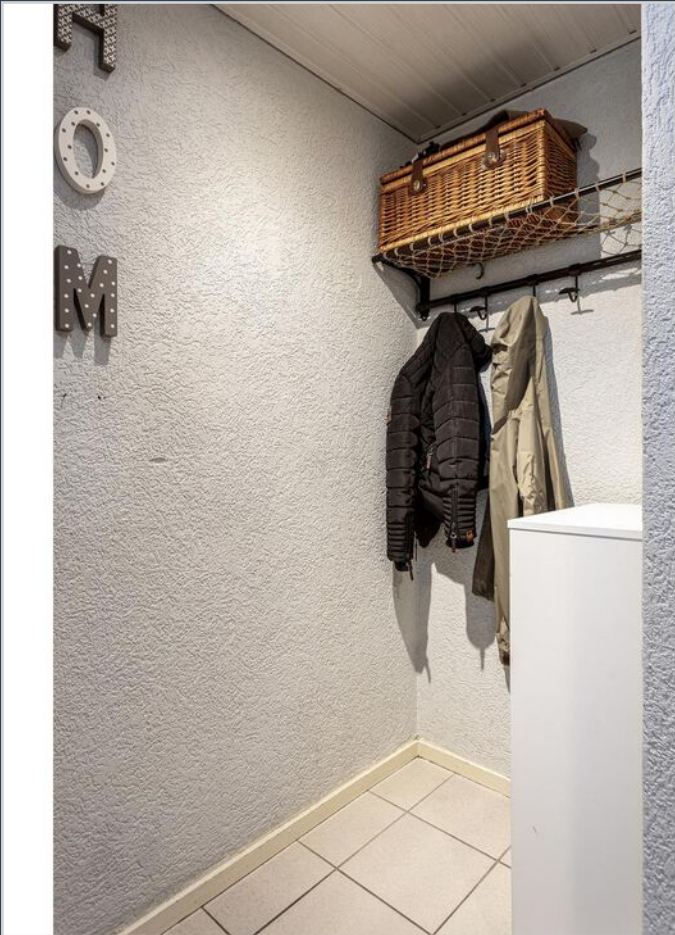
Keuken: de eenvoudige keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van een 4 pits gasfornuis, vaatwasmachine en een koel-vries combinatie. Via de keuken is er ook direct toegang tot de achtertuin.













# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: vanuit de trapopgang is er toegang tot een voorportaal. Hierdoor staat de overloop niet direct in een open verbinding met de beneden verdieping. Dit heeft een positief effect op de warmte die beneden blijft, net zoals de geluiden van de benedenverdieping. De ruime overloop biedt toegang tot 3 royale slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water. De ramen zijn uitgevoerd met houten kozijnen met isolerende beglazing. De wanden zijn voorzien van strak stucwerk en op de vloer ligt een beuken kleurige laminaatvloer.

Slaapkamer 2: de tweede kamer is tevens gelegen aan de voorzijde en is voorzien van dezelfde laminaatvloer. Ook hier zijn de houten kozijnen voorzien van isolatie glas. De muren zijn voorzien van behang.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot het zonnige balkon en tot de badkamer. De houten kozijnen zijn voorzien van isolatieglas, op de vloer ligt tapijt en de wanden zijn voorzien van behang.

Badkamer: de geheel betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, een toilet en een dubbele wastafel en een ligbad. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor het witgoed.



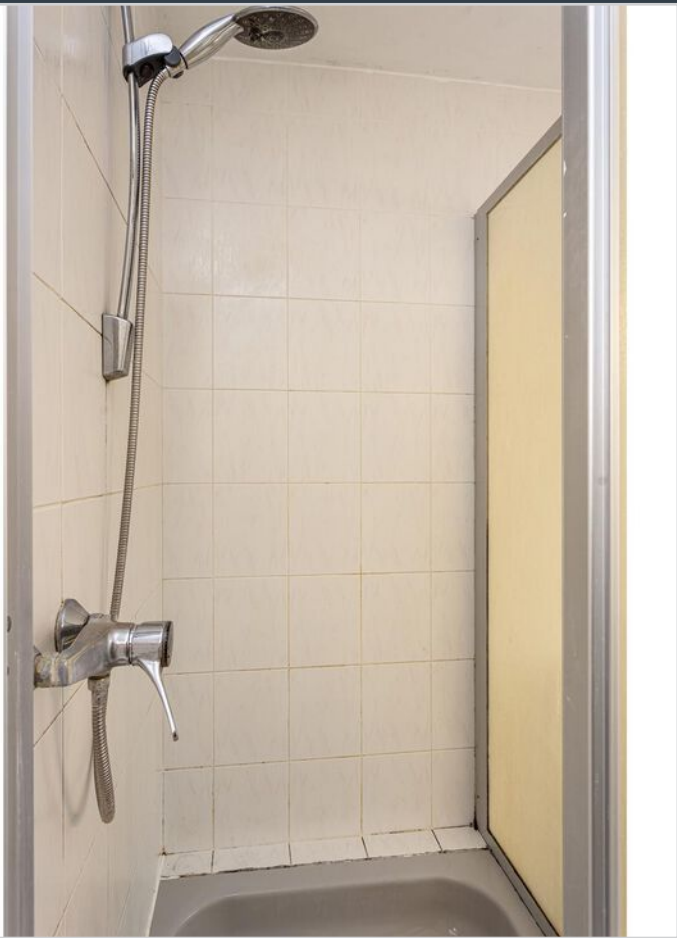














# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: middels een vaste trap is de opvallend grote tweede verdieping bereikbaar. De overloop biedt toegang tot een ruime berging, waarin zich de ketel (Remeha HR-combi) bevindt en tot 2 slaapkamers. Hiermee komt het totaal aantal slaapkamers uit op maar liefst 5!

Slaapkamer 4: de vierde slaapkamer is voorzien van tapijt op de vloer en behang muurafwerking.

Slaapkamer 5: deze slaapkamer is zeer royaal van formaat. Indien noodzakelijk zou deze kamer opgesplitst kunnen worden zodat er 6 ruime slaapkamers gecreëerd worden. Door het hoge plafond is er veel sta ruimte voor de beide kamers na een eventuele splitsing. Deze ruimste slaapkamer beschikt over een wastafel met warm en koud stromend water. Op de vloer ligt een houtkleurige vinyl vloer. De zolderetage is net zoals de overige verdiepingsvloeren uitgevoerd in beton.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: de voortuin is ingericht met volwassen beplanting, welke zorgen voor privacy. Aan de zijkant van de woning ligt een zeer ruime oprit, welke geschikt is voor meerdere auto's. In het verlengde van de oprit ligt de extra ruime garage.

Garage: de garage is in spouw uitgevoerd. Aan de zijde van de oprit is er toegang via een stalen kanteldeur en aan de achterzijde van de garage is er door middel van een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Achtertuintuin: de fraai aangelegde tuin is grotendeels betegeld en deels voorzien van plantenborders. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden. Via een achterom is er toegang tot een garageplein. Door dit plein zijn er geen directe achterburen en is sprake van een vrij uitzicht.







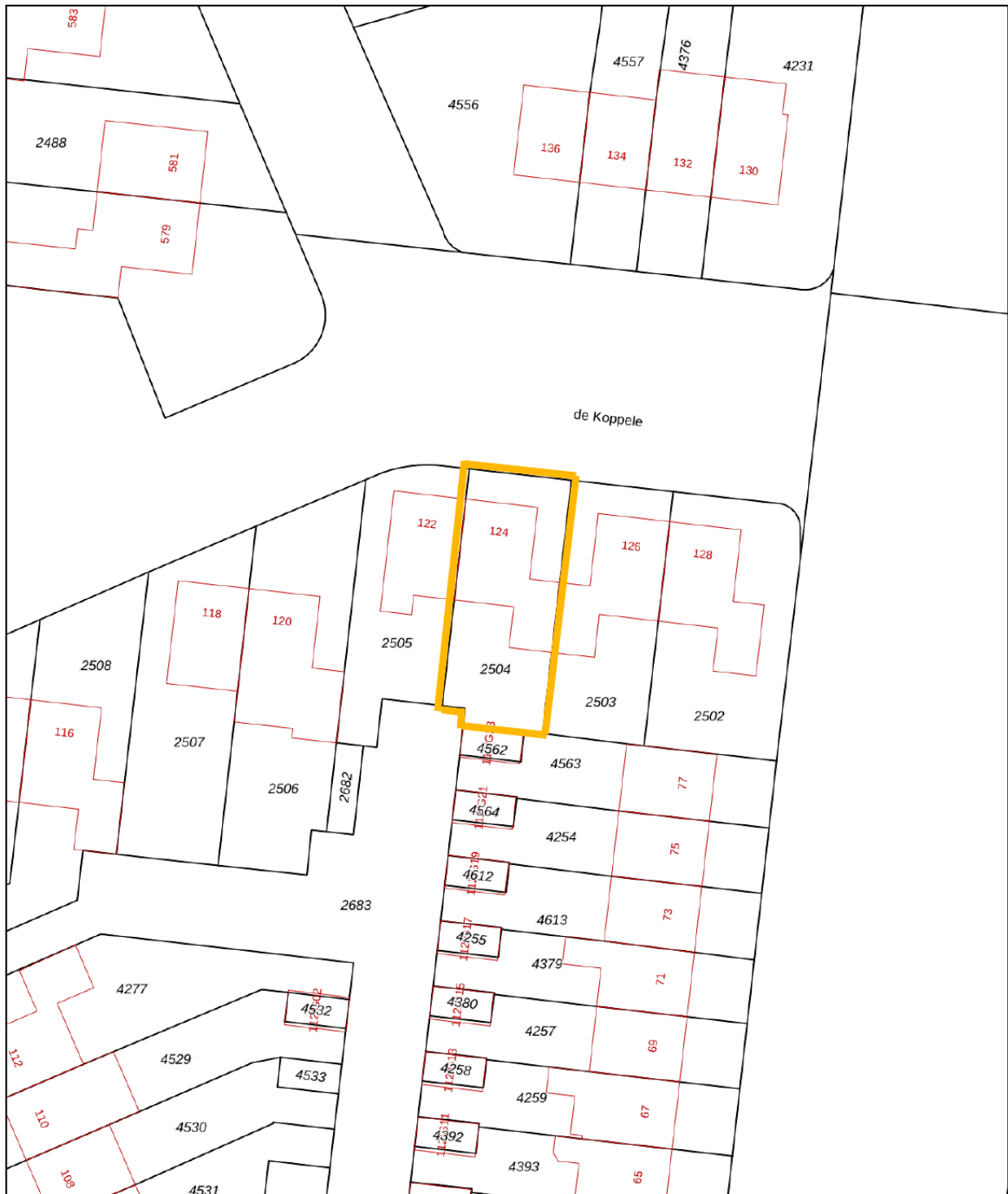







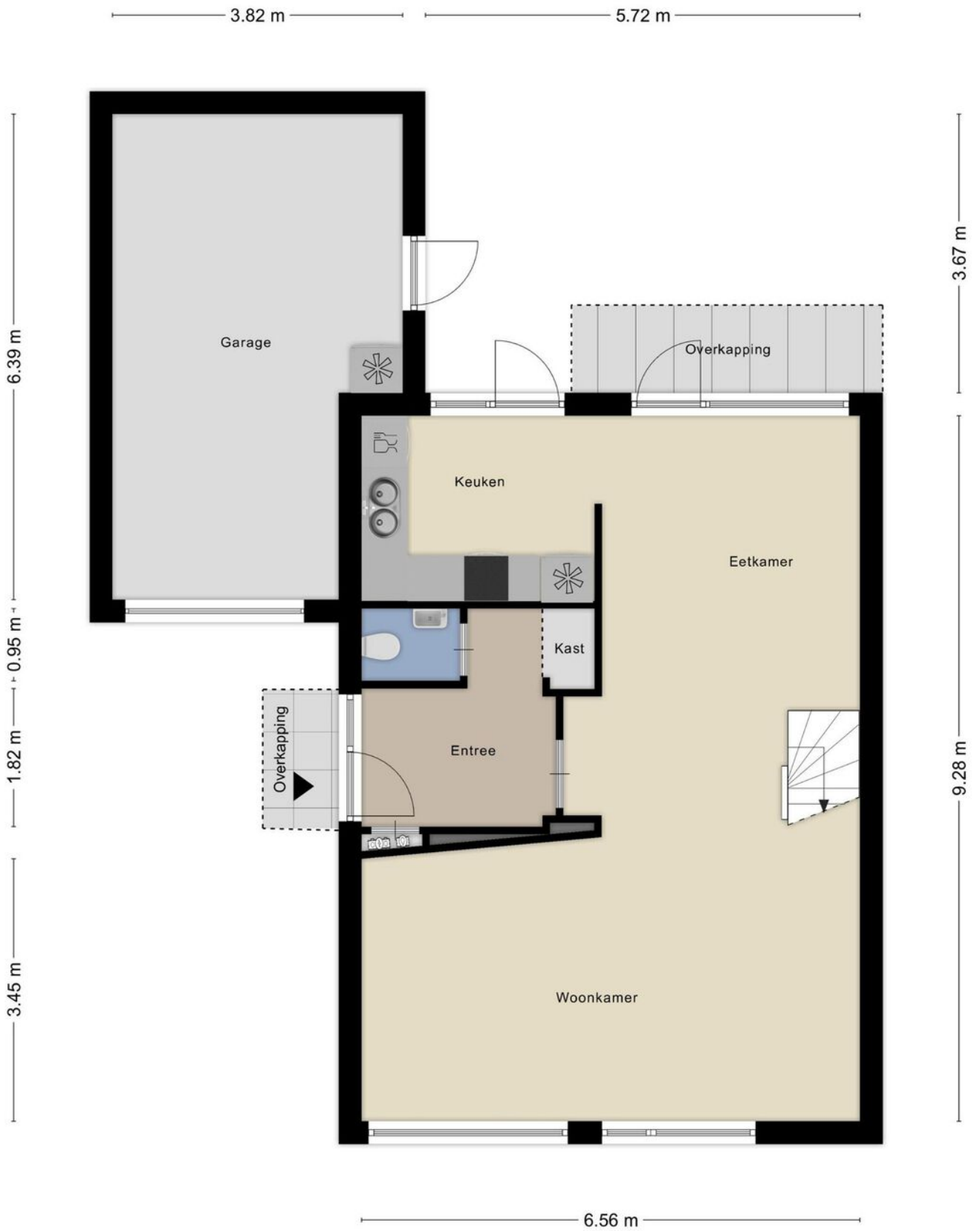
Kadastrale kaart

Uw referentie: de Koppele 124



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Woensel</p> <p>Sectie: C</p> <p>Perceel: 2504</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>	
--	--	---

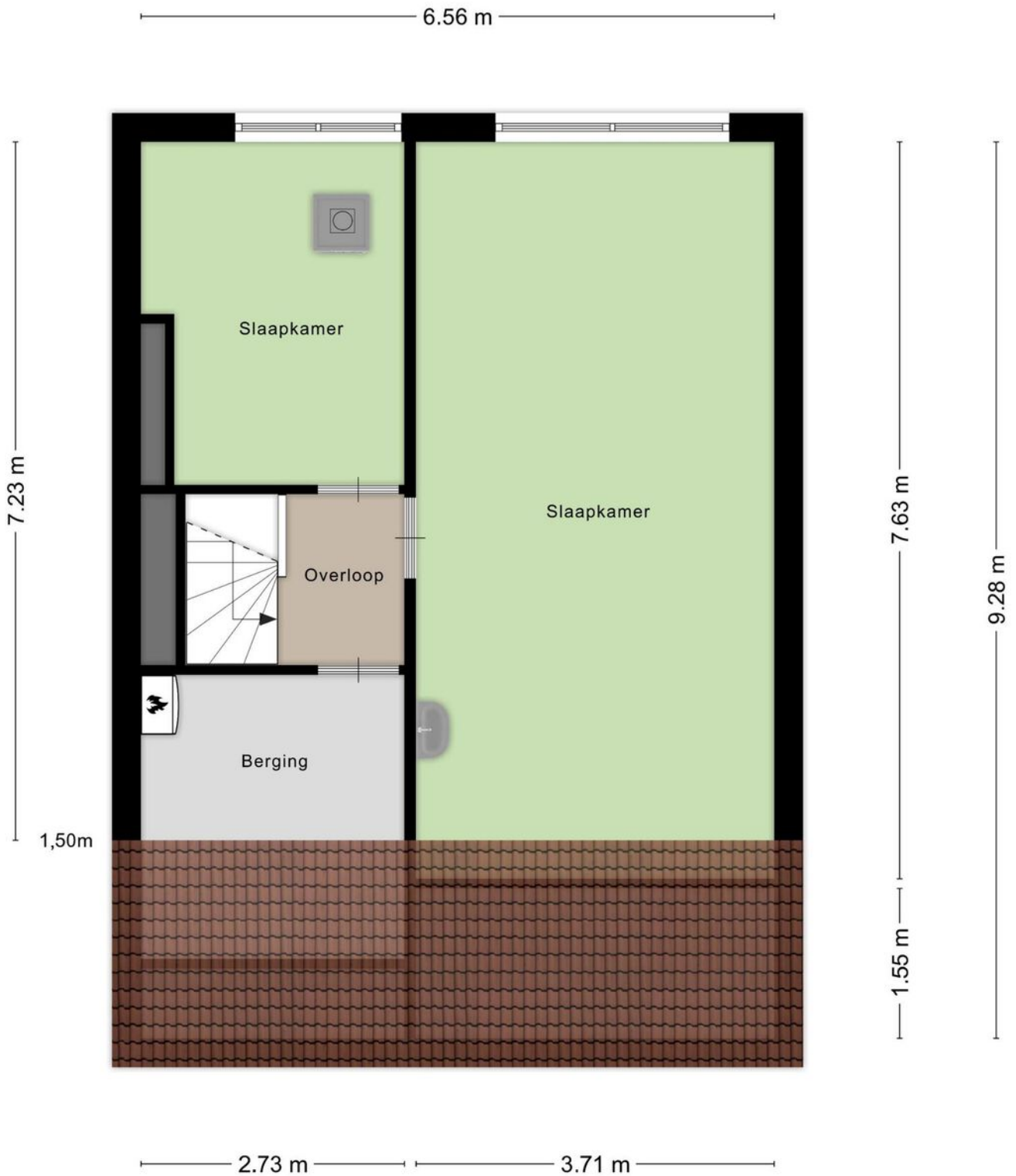
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- Staande lampen, ledstrips, losse lampen		■	
- Tuinverlichting		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast			■
- Tv meubel			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser			■
- koffiezetapparaat		■	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Blender		■	
- Waterkoker		■	
- Tostiijzer		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Losse zonneluiifel op 4 poten			■
Koelvriescombinatie garage		■	
Glasvezel modum	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		■	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		■	
Vaste buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

# EXTRA INFORMATIE

## Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

## Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

## Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

## Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

## De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consumentkoper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van redenen de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

### **Kosten koper (K.K.)**

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

### **Vrij op naam (V.O.N.)**

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

### **Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?**

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

### **De onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

### **De meldingsplicht**

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

### **Waarborgsom**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

### **Bankgarantie**

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



**metselaars makelaardij**

uw vertrouwen waard



## Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om ú te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op [funda.nl](http://funda.nl).

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | [info@metselaarsmakelaardij.nl](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

