



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Wolvendijk 142, Eindhoven





# Wolvendijk 142, Eindhoven

Deze ruime uitgebouwde twee-onder-een-kap woning met een in 2019 vernieuwde keuken, vier ruime slaapkamers, 12 zonnepanelen en een eigen parkeergelegenheid is gelegen in de wijk 't Hofke, in het Stadsdeel Oud-Tongelre. 't Hofke is eigenlijk een dorp in de stad. Alle slaapkamers zijn goed van formaat en op de tweede verdieping bestaat de mogelijkheid om eenvoudig een vijfde slaapkamer te creëren. De woning is zeer gunstig gelegen nabij alle voorzieningen, scholen, natuurgebieden en uitvalswegen. Op circa 10 minuten fietsafstand bevinden zich o.a. het centrum van Eindhoven en het NS-station. Direct achter de woning ligt een vernieuwde speeltuin wat ideaal is voor jonge gezinnen en waardoor gegarandeerd geen inkijk is van achterburen. Kortom een bijzonder fijne ligging.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 159 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 608 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 259 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1974.

Energielabel: B.

- ruime uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning;
- voorzien van 12 zonnepanelen;
- vier ruime slaapkamers;
- zeer gunstige ligging t.o.v. voorzieningen en uitvalswegen.





# BEGANE GROND

---

Hal: via een overdekte entree is er toegang tot de hal. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de vloer ligt een tegelvloer welke doorloopt in de andere vertrekken van de begane grond.

Toiletruimte: de geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje.

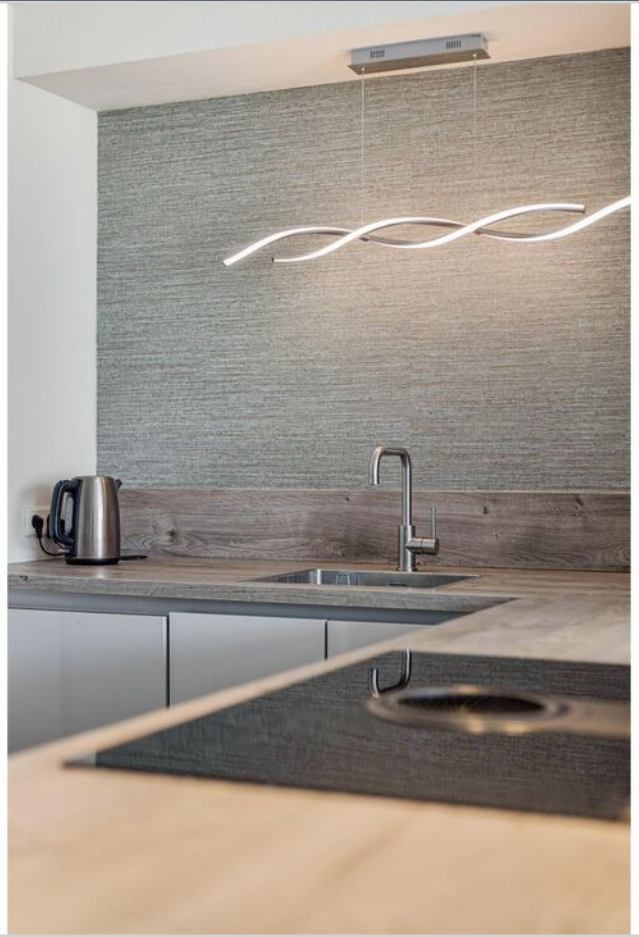
Woonkamer: de woonkamer heeft een U-vorm indeling met in het midden de keuken, waardoor er gekozen kan worden om het zitgedeelte aan de voor- of achterzijde te plaatsten. Momenteel bevindt het zitgedeelte zich aan de achterzijde met fraai zicht op de tuin. Aan de straatzijde is er ruimte voor een werk-/speelplek. Op de vloer in de woonkamer ligt dezelfde tegelvloer als in de hal en alle wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd. De achtergevel met aluminium vouwdeur is zo geplaatst dat er veel daglicht binnenkomt. Omdat deze vouwdeur helemaal opengeschoven kan worden, kan op een zonnige dag de woonkamer bij de tuin betrokken worden.

Keuken: de open keuken is geplaatst in een u-opstelling met aan één zijde een kastenwand en aan de andere zijde een kookeiland. Het kookeiland is voorzien van een 4 pits inductie kookplaat met ingebouwd afzuigstelsel. Aan de andere zijde van het kookeiland zijn krukken geplaatst, waardoor het als gezellige bar of ontbijtplek gebruikt worden. De kastenwand is voorzien van een combimagnetron en een koelkast. De andere wand van de keuken is voorzien van een spoelbak en extra werkruimte.

Bijkeuken: vanuit de woonkamer is er toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken is een klein keukenblok met wastafel geplaatst. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de berging aan de voorzijde van de woning en via een aluminium loopdeur is er toegang tot de tuin. Vroeger waren de bijkeuken en de berging samen een grote garage, maar hier is een wand tussen geplaatst.

Berging: deze berging ligt in het verlengde van de oprit en is via een kanteldeur met loopdeur bereikbaar vanaf de straatzijde. In deze ruimte bevindt zich de vernieuwde meterkast en de pomp van de vloerverwarming voor de uitbouw.

























# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de royale overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer en via een vaste trap is er toegang tot de tweede verdieping. De overloop is voorzien van kastruimte onder de trap en is zelfs zo royaal dat er een bureau geplaatst kan worden. Op deze verdieping is de betonnen verdiepingsvloer voorzien van een houten parketvloer.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast en een recent geplaatste airco unit. In de zijgevel is een nieuw kozijn geplaatst. Dit kunststof kozijn is uitgevoerd met HR glas en ingebouwde verduistering. Aan de achterzijde van de slaapkamer geeft een raam met een houten kozijn en isolatieglas zicht op de achtertuin. De vloer is voorzien van een houten parketvloer.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en is de kleinste slaapkamer, maar is ruim genoeg voor een eenpersoonsbed, een kast en een bureau. De afwerking van deze kamer is gelijk aan de ouderslaapkamer.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is een royale slaapkamer met een ingebouwde kast en ruimte voor een tweepersoonsbed. Ook hier ligt een houten vloer en de wandafwerking is deels voorzien van structuurverf en deels van behang. De kozijnen zijn in hout uitgevoerd en voorzien van isolatieglas.

Badkamer: de ruime, geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloofdouche met regendouche, een vrij hangend closet, een ligbad en een badmeubel met wastafel. Tevens is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.

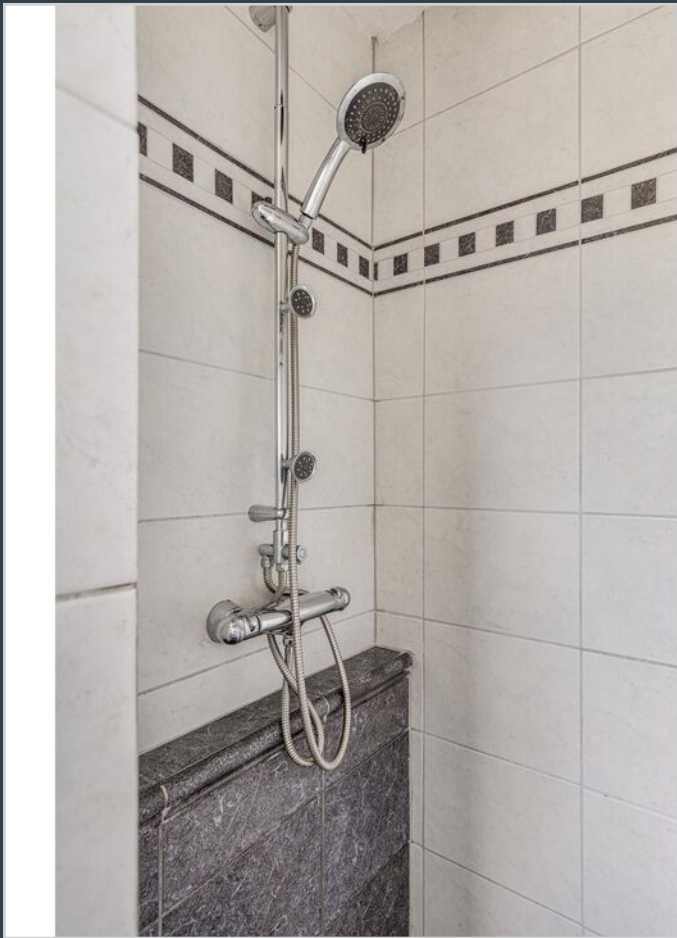
















# TWEEDE VERDIEPING

---

Overloop: via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop op de zolder is zeer ruim van opzet. Door het plaatsen van een wand ontstaat er op eenvoudige wijze een extra kamer. De vloer is voorzien van laminaat welke doorloopt tot de wasruimte. Een Velux dakraam zorgt voor een prettig lichtinval op de voorzolder.

Waskamer: aan de voorzijde van de woning is de wasruimte gelegen. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, een wastafel en de opstelling voor de cv-ketel (Intergas hr-ketel, 2015).

Slaapkamer: deze kamer heeft een hoog plafond wat zorgt voor een ruimtelijk effect. Op deze ruime kamer kan met gemak een tweepersoonsbed geplaatst worden. De kamer is voorzien van een vernieuwd kunststof kozijn met isolerende beglazing, de wanden zijn afgewerkt met structuurverf en op de vloer ligt tapijt.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: de keurig aangelegde voortuin met volwassen beplanting zorgt voor voldoende privacy. Direct naast de voortuin bevindt zich de oprit. De oprit geeft ruimte voor het parkeren van drie voertuigen.

Achtertuintuin: de achtertuin ligt op het zonnige westen en is net zoals de voortuin keurig aangelegd. De achtertuin is voorzien van een royaal terras en aan de achterzijde is een overkapping waar een tweede zitplek gecreëerd is. Centraal in de achtertuin bevindt zich de vijver met waterval. Achter de woning is een speeltuin met bomen, waardoor de privacy gewaarborgd wordt.







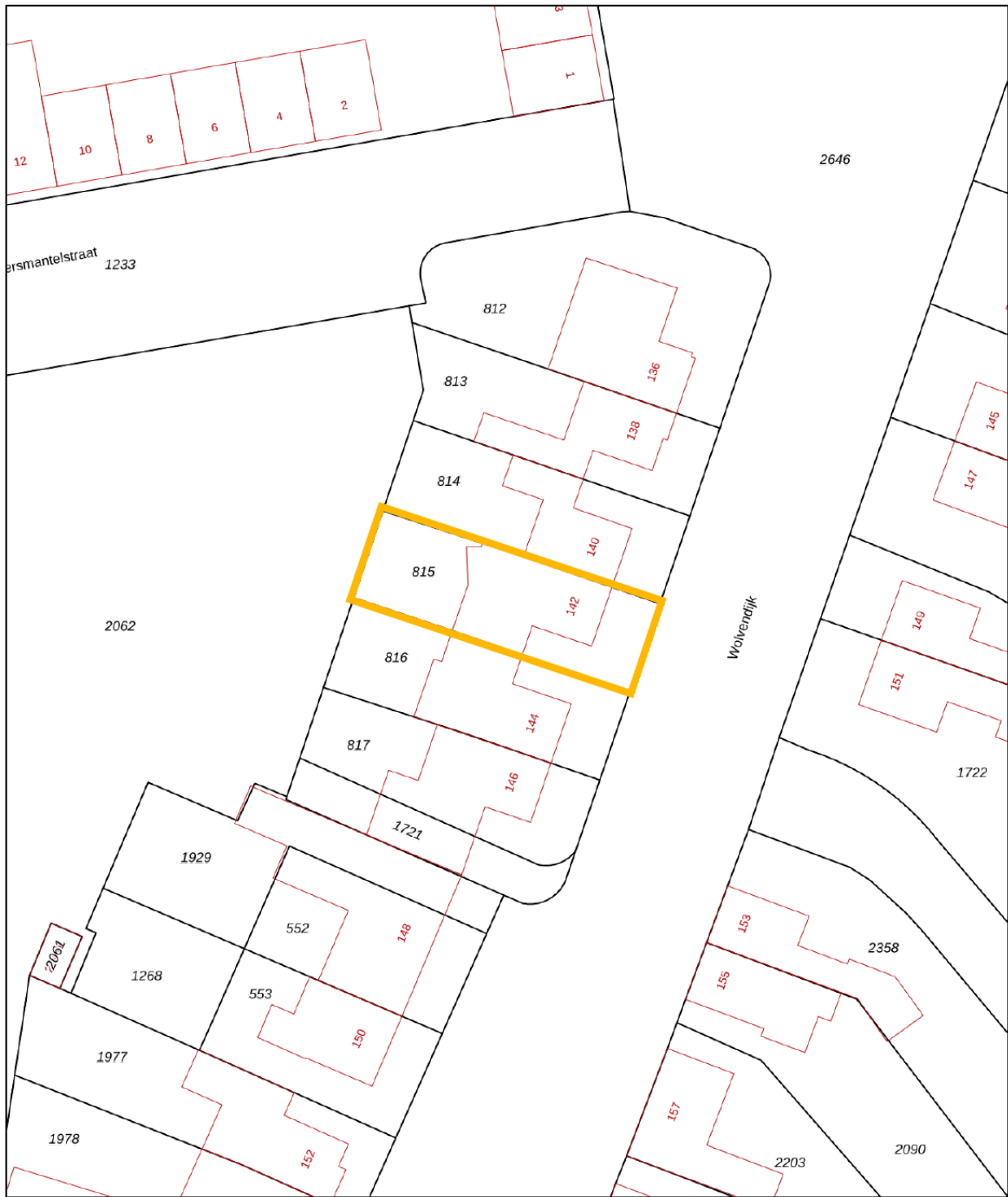







Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolvendijk 142 Ehv



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tongelre</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 815</p>	
---	--	---	---

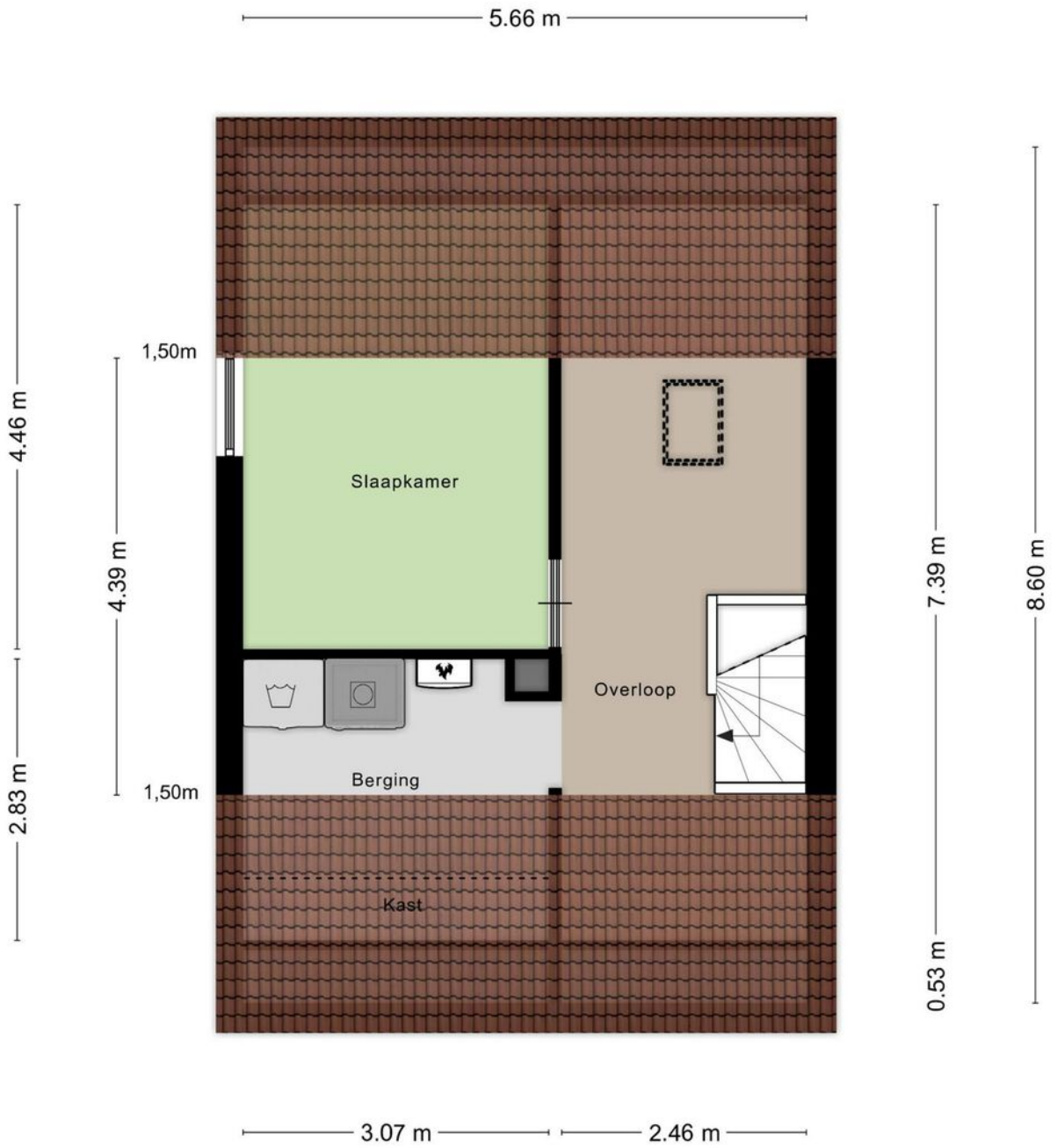
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





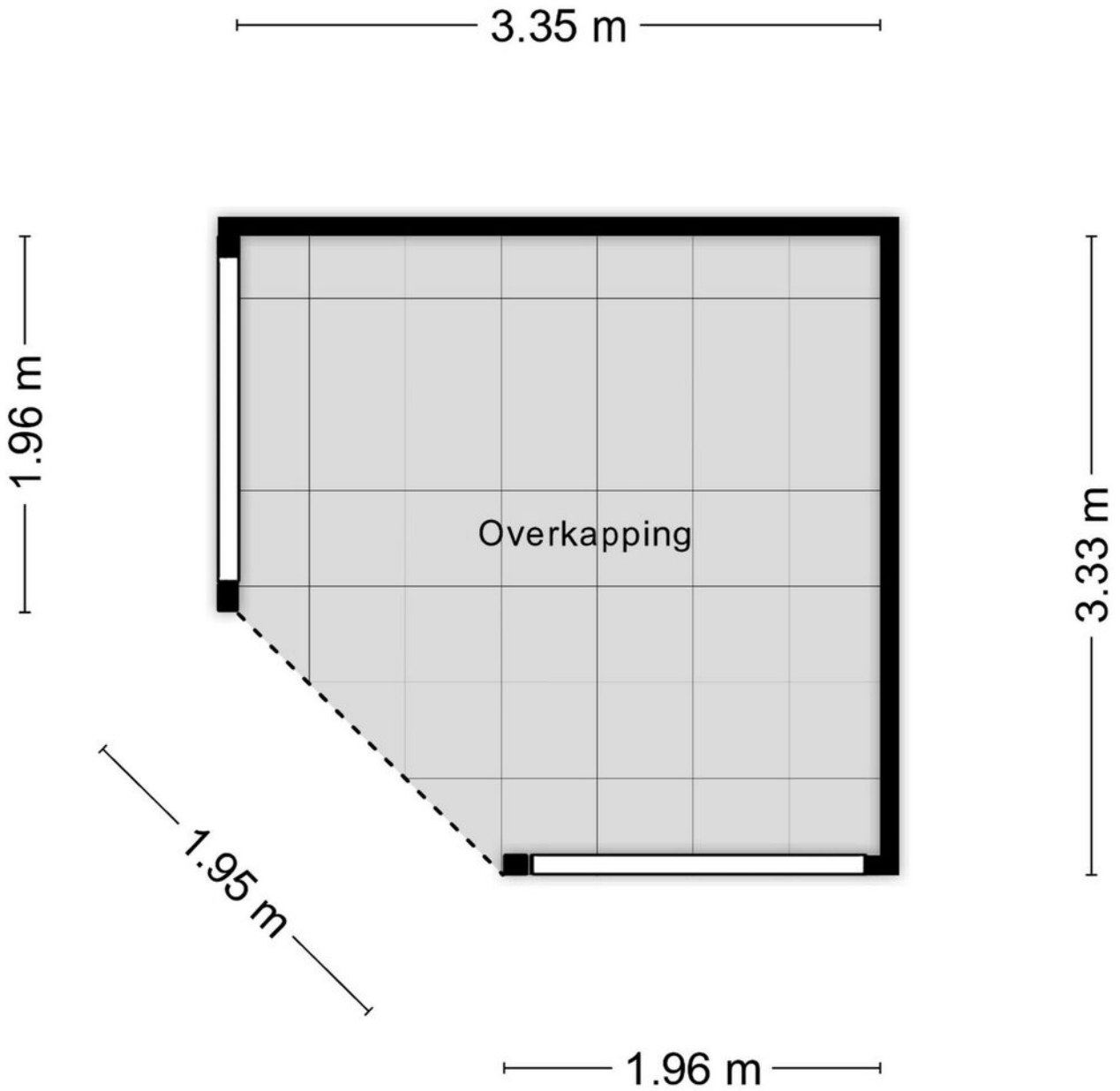


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in de hal			■
- Kast in bijkeuken			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		

# 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)

