



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Hofstraat 91, Eindhoven



Hofstraat 91, Eindhoven

Sfeervolle jaren 30 hoekwoning op loopafstand van het centrum van Eindhoven. Deze goed onderhouden woning is voorzien van een woonkamer met en suite deuren en een sfeervolle houtkachel, 2 slaapkamers en een badkamer op de begane grond. De woning is op de begane grond uitgebouwd aan zowel de voorzijde, zijkant en achterzijde, hierdoor is er veel leefruimte ontstaan. Aan de overzijde is het populaire Wasven gelegen. Een stukje puur natuur in Eindhoven, waar u ideaal kunt recreëren.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 112 m².

Inhoud: 412 m³.

Perceeloppervlakte: 261 m².

Bouwjaar: ca. 1925.

Energielabel: G.

- Het natuurgebied "Wasven" is gelegen aan de overzijde van de woning;
- De woning is op de begane grond royaal uitgebouwd;
- Karakteristieke jaren 30 woning met originele elementen;
- De woning is gelegen op fietsafstand van het centrum van Eindhoven.



BEGANE GROND

Hal: de sfeervolle entree is voorzien van een gebakken tegelvloer. Deze vloer loopt over vrijwel de gehele begane grond. Vanuit de hal is er toegang tot een trappenkast en een gastentoilet.

Toilet: het gastentoilet is geheel betegeld en ingericht met een inbouw closet en een fonteintje.

Keuken: de keuken is gelegen achter de hal en is sfeervol ingericht in jaren 30 stijl. Er is een stenen aanrechtblad en diverse houten onder- en bovenkasten. Er is een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast, oven en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de woonkamer bereikbaar.

Woonkamer: de woonkamer is opgedeeld in meerdere ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de originele voorkamer welke middels en suite deuren toegankelijk is. Er is een sfeervolle erker gerealiseerd met extra isolerend glas.

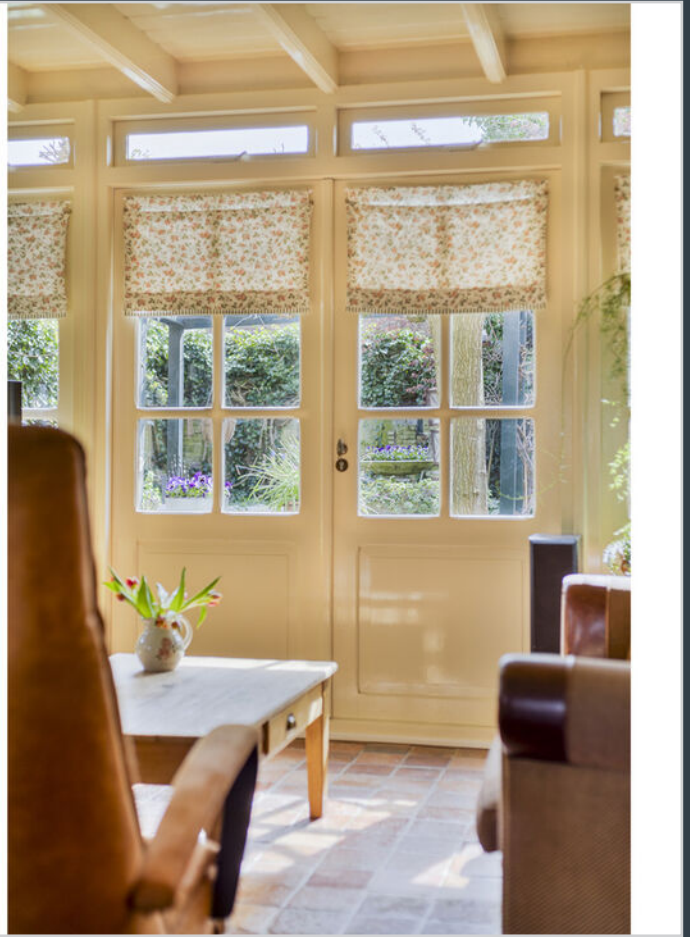
Midden in de woonkamer is een houtkachel met daarnaast een erker met openslaande tuindeuren. Via deze tuindeuren is zowel de zijtuin als de voortuin bereikbaar. De gehele woonkamer is voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd. Hier bevindt zich momenteel de zithoek met zicht over de achtertuin. Middels openslaande tuindeuren en een losse achterdeur is de tuin bereikbaar. Het plafond is in jaren 30 stijl uitgevoerd met houten kraaldelen.

Badkamer: de badkamer is gelegen aan de achterzijde waar voorheen een schuur aanwezig was. Deze badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafel. Er is een doorloop naar de bijkeuken waar de witgoed aansluitingen zijn geplaatst.



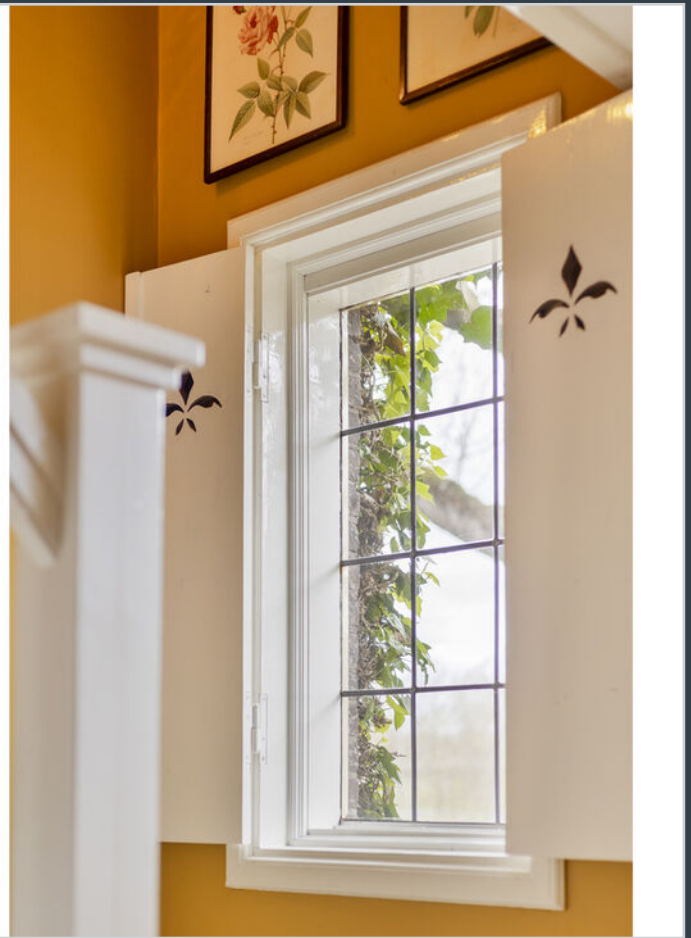
















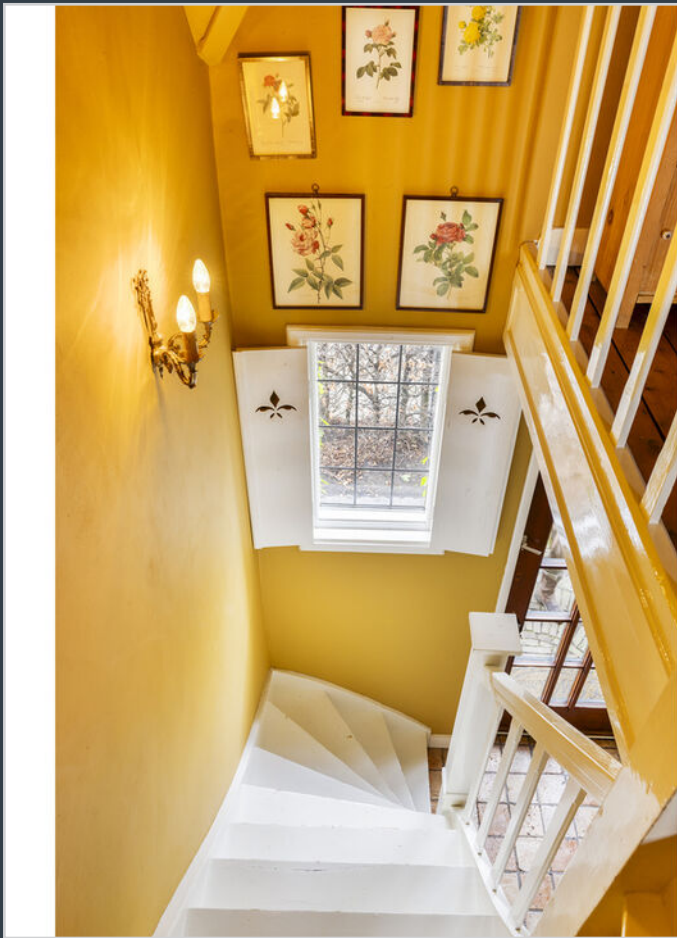
EERSTE VERDIEPING

Overloop: de eerste verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Deze gehele verdieping is voorzien van een originele houten plankenvloer en biedt toegang tot twee slaapkamers en een separate toiletruimte.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel met zicht over de tuin. Deze kamer is voorzien van een tweetal vaste inbouwkasten en middels een luik is er toegang tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 2: slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Deze slaapkamer biedt fraai zicht over de straat en is voorzien van houten kozijnen met geluiddempende beglazing.

Toilet: het toilet is deels voorzien van lambrisering in lichte kleurstelling en ingericht met een inbouw closet met fonteintje.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze bergzolder is voorzien van elektra en dakisolatie aan de voorzijde. Ook is hier de opstelling van de CV ketel.

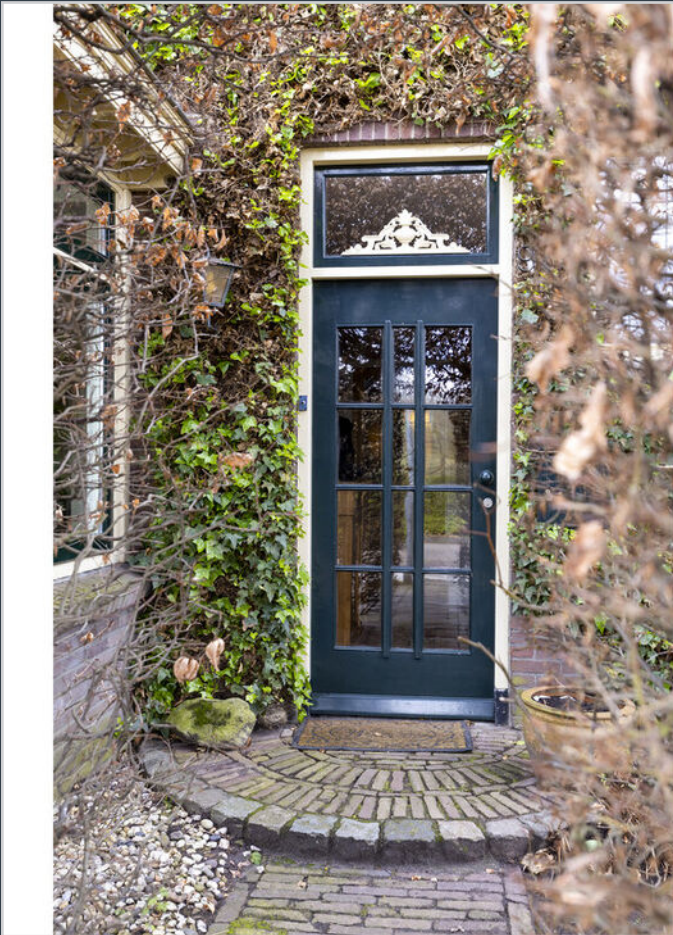


EXTERIEUR

Voortuin: de fraaie voortuin heeft een beuken sierhaag en middels een looppad is de voordeur bereikbaar.

Achtertuintuin: de achtertuin is geheel omheind middels stenen schuttingen en biedt veel privacy. Direct aan huis is een terras met pergola. Aan de rechterzijde is een overkapping met toegang tot de schuur. De schuur is opgetrokken uit baksteen en verwarmd middels een gaskachel. Deze ruime schuur biedt veel mogelijkheden voor opslag of klussen. De tuin is verder ingericht met sierbestrating, kiezels en verhoogde borders met bodembedekkers. Er is een poort met achterom en aan de linkerzijde naast de woning is extra plek voor opslag gerealiseerd.







Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat 91



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tongelre	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 36	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

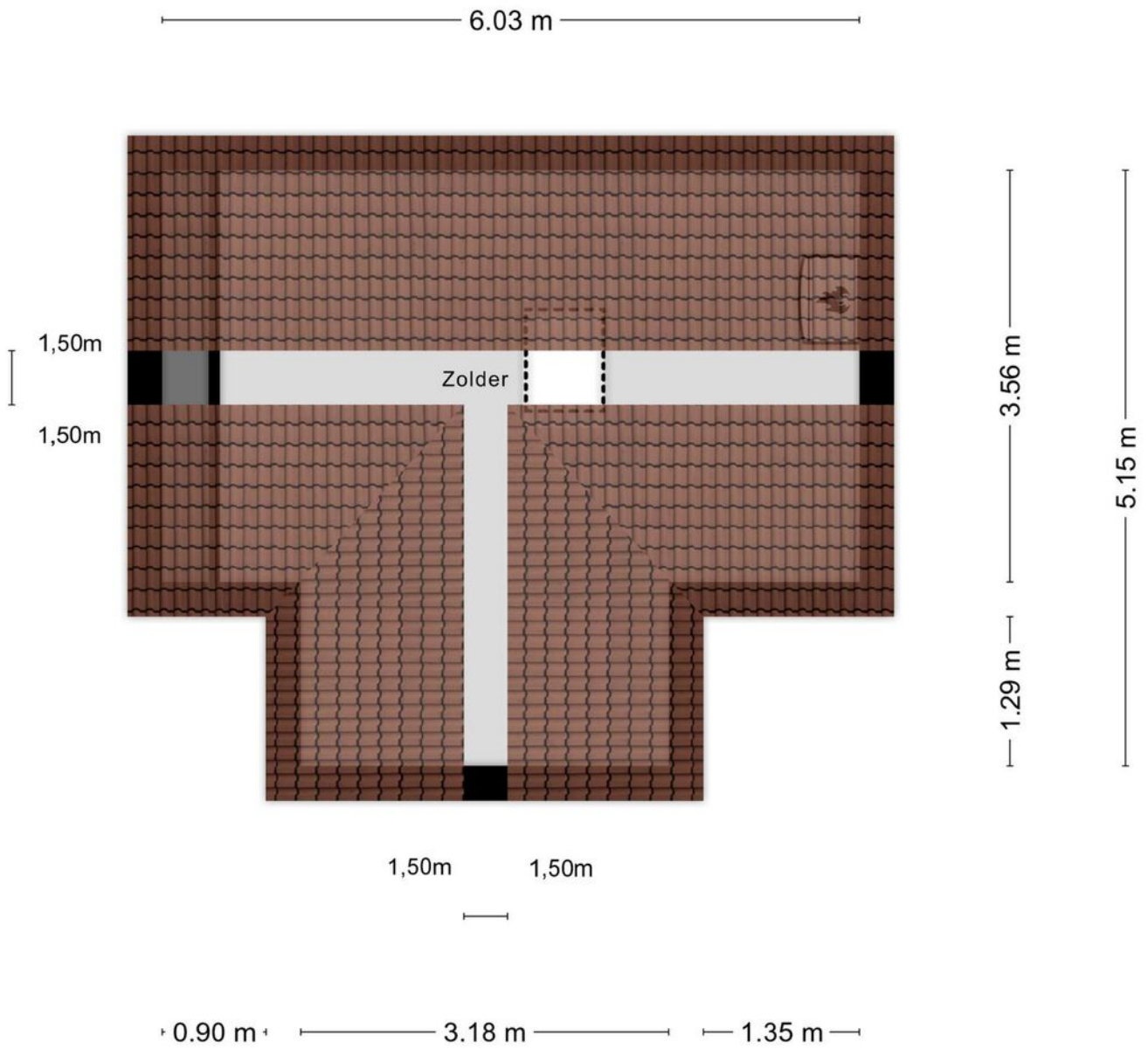
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

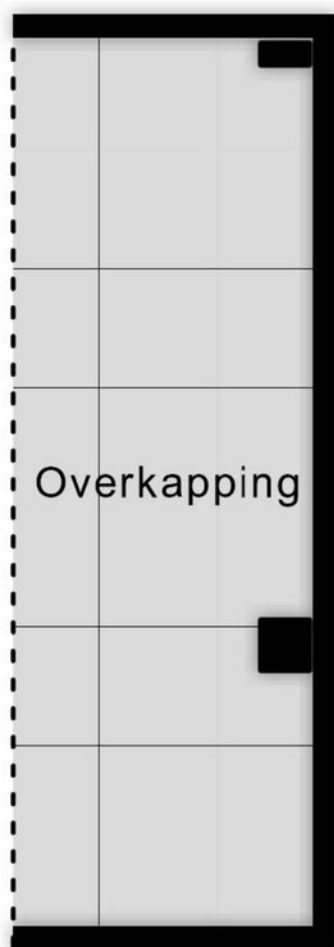


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

— 1.26 m —



— 3.72 m —

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			■
Designradiator(en)		■	
Radiatorafwerking		■	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- Design radiator badkamer en gang (worden vervangen voor andere radiatoren)		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
- decoratie glas in loodraam plafond	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
ornamenten in de tuin gaan mee, fontein en hangspullen		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		<input checked="" type="checkbox"/>	
Overig - Contracten			
Deur naar wasruimte	<input checked="" type="checkbox"/>		

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.

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 | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

