



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



St Severusstraat 16, Eindhoven



# St Severusstraat 16, Eindhoven

Geheel gerenoveerde en uitgebouwde karakteristieke jaren '30 woning, heerlijk rustig gelegen in het centrum van Eindhoven. Deze woning is voorzien van 4 moderne slaapkamers en een uitgebreide badkamer. Aan de achterzijde is een royale garage gesitueerd met veel bergruimte. De woning is enkele jaren geleden geheel uitgebouwd in de stijl van het huis met veel lichtinval, wat zorgt voor een ideaal leef comfort maar met behoud van de authentieke sfeer. Aan de achterzijde ligt een zonnige achtertuin op het zuidwesten met terras.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 138 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 511 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 192 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1927.

Energielabel: D.

- Sfeervolle woning met authentieke elementen;
- Ruime garage;
- Luxe badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming;
- 4 slaapkamers op de verdiepingen;
- Rustige ligging in het centrum.



# BEGANE GROND

---

Entree: voorzien van originele granito vloer met toegang tot de woonkamer, de 1ste verdieping en de vernieuwde en uitgebreide meterkast. Een sfeervol glas-in-lood raam geeft vanuit de hal een blik in de woonkamer. De hal zet de toon voor de jaren 30 sfeer in de woning. De originele voordeur, de granito vloer, de lambrisering, de stuclijsten in het plafond, het glas-in-lood raam en de looper op de trap geven dit perfect weer.

Woonkamer: royale woonkamer met erg veel lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- als de achterzijde. De woning is aan de achterzijde in 2017 uitgebouwd. In de woonkamer ligt een eikenhouten visgraad parket vloer en aan de straatzijde zijn de ramen voorzien van glas-in-lood met dubbele beglazing. Centraal in de woonkamer staat de sfeervolle kachel die ter overname wordt aangeboden. Aan de achterzijde van de woonkamer is in de uitbouw een leefkeuken gerealiseerd. Er zijn mooie openslaande tuindeuren en 5 Velux dakramen met elektrisch bedienbare zonnewering waardoor er een zee van licht binnen komt. De uitbouw is voorzien van een natuurstenen vloer en, net zoals de houten vloer in de rest van de woonkamer, is deze voorzien van vloerverwarming. Deze vloerverwarming ligt ook in de bijkeuken. Vanuit het zitgedeelte in de uitbouw is er toegang tot de brandgang tussen het huis met de burens.

Keuken: moderne open leefkeuken gelegen in dubbele opstelling met complete keukenapparatuur. In het midden van de ruimte staat een kookeiland met aan één zijde het kookgedeelte en aan de andere zijde een eetbar. Onderin het kookeiland, met natuursteen blad, zit volop bergruimte. Er is een 4-pits inductietoestel aanwezig met losse gas wokbrander, net als een oven, koelkast, een Quooker en een vaatwasser. Er is veel bergruimte in de keuken door de 2 kasten. Een inbouwkast en een koele kelderkast. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken: in de bijkeuken ligt dezelfde tegelvloer met vloerverwarming zoals in de keuken. De bijkeuken is voorzien van een wateraansluiting en afvoer. Er is een mogelijkheid om de wasmachine te plaatsen, maar de huidige bewoners hebben de wasmachine op zolder staan. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot het toilet en de achtertuin.

Toilet: toiletruimte met fonteintje. Het toilet heeft natuurlijke ventilatie en is ook voorzien van verwarming.

















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: vanuit de hal is middels een vaste trap de overloop bereikbaar met toegang tot 2 slaapkamers, de CV ruimte, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer met origineel glas-in-lood raam en authentieke elementen zoals lijsten en paneeldeuren. Deze slaapkamer ligt over de gehele breedte van de woning aan de straatzijde. Naast ruimte voor losse kasten is deze kamer ook voorzien van een vaste inbouwkast. Beide slaapkamers zijn voorzien van een houten parketvloer.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en net zoals de kamer aan de voorzijde voorzien van een inbouwkast.

Badkamer: de luxe badkamer is gedeeltelijk betegeld waarbij gebruik is gemaakt van verschillende soorten natuursteen. De badkamer is verder voorzien van een ligbad, toilet en een douche. Er is een badmeubel met wastafel en er is, naast de elektrische vloerverwarming, een design radiator aanwezig.

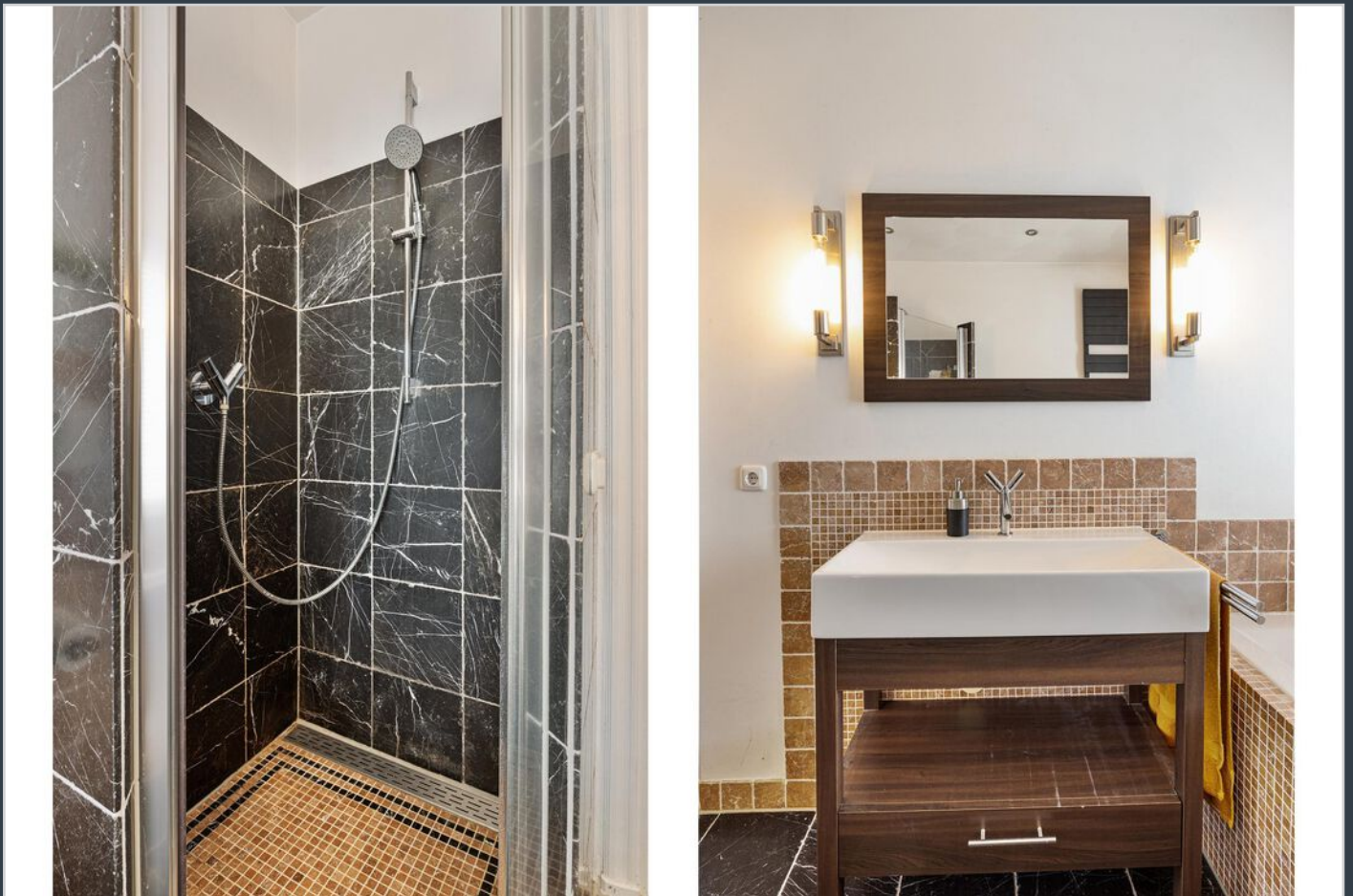












# TWEEDE VERDIEPING

---

Overloop: ruime overloop met veel bergruimte, witgoedaansluiting en wastafel. Onder de schuine kanten is er bergruimte gerealiseerd, maar ook in de vaste kasten is er voldoende bergruimte. Een Velux dakraam zorgt voor een prettig lichtinval. Er is verder toegang tot 2 ruime slaapkamers voorzien van dakkapellen.

Slaapkamer 3 + 4: beide slaapkamers op deze verdieping zijn even groot en er bestaat de mogelijkheid om een 2-persoons bed te plaatsen. De balkenstructuur is hier nog zichtbaar in het gestucte plafond. Beide kamers zijn voorzien van dakkapellen met isolerende beglazing en inzet horren. Een van de kamers ligt aan de straatzijde en de andere aan de tuinzijde.







# EXTERIEUR

---

Achtertuintuin: keurig aangelegde achtertuin op het zuidwesten met een terras grenzend aan de woning, een gazon en vaste beplanting. Een ruime garage aan de achterzijde is gelegen over de gehele breedte van de tuin. Indien er een auto in de garage staat, dan is er nog voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen en bijvoorbeeld tuingereedschap. Deze garage is middels een achterpad met de auto bereikbaar. De garage is verder voorzien van een elektrische garagedeur met afstandsbediening.












Kadastrale kaart

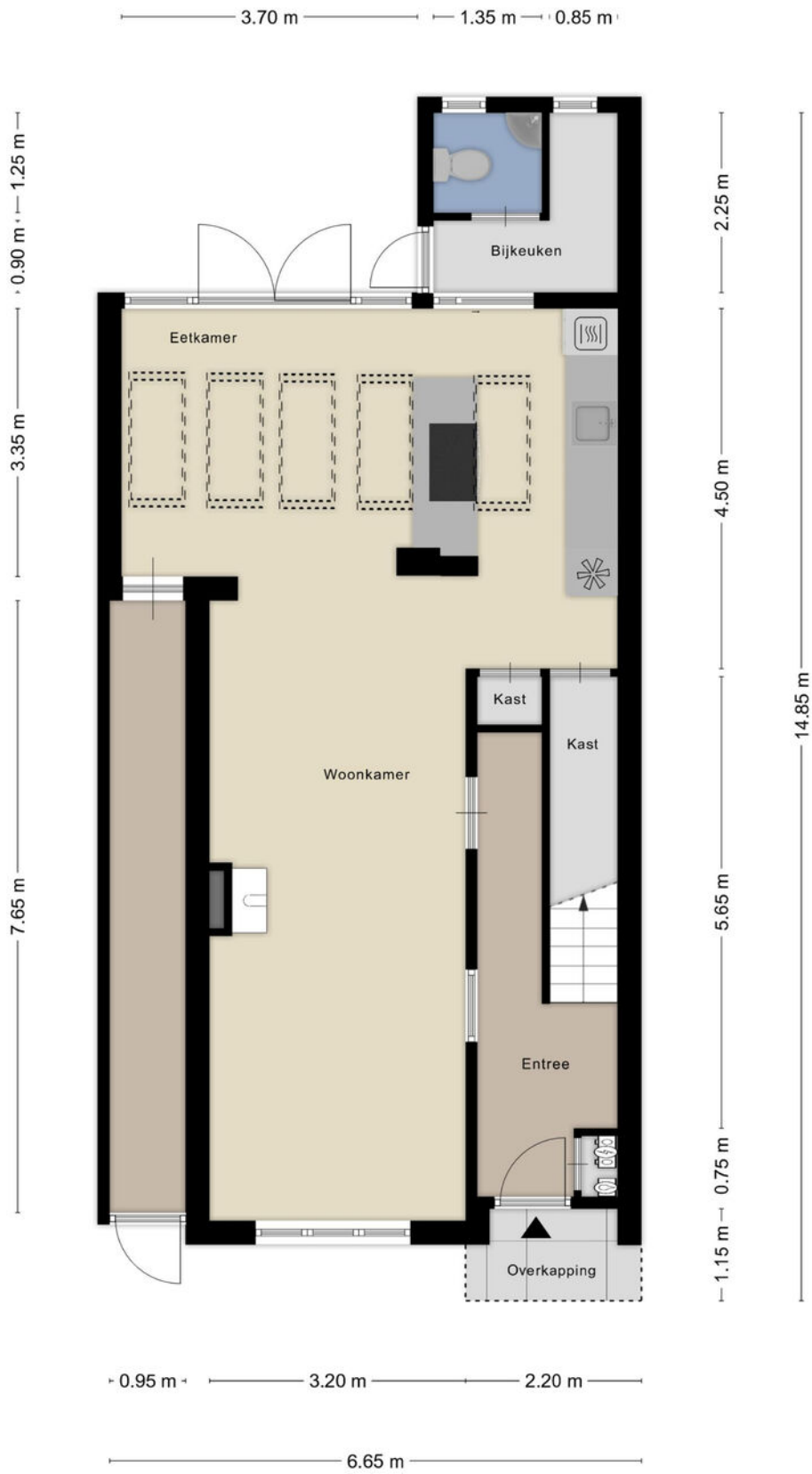
Uw referentie: ST SEVERUSSTRAAT 16



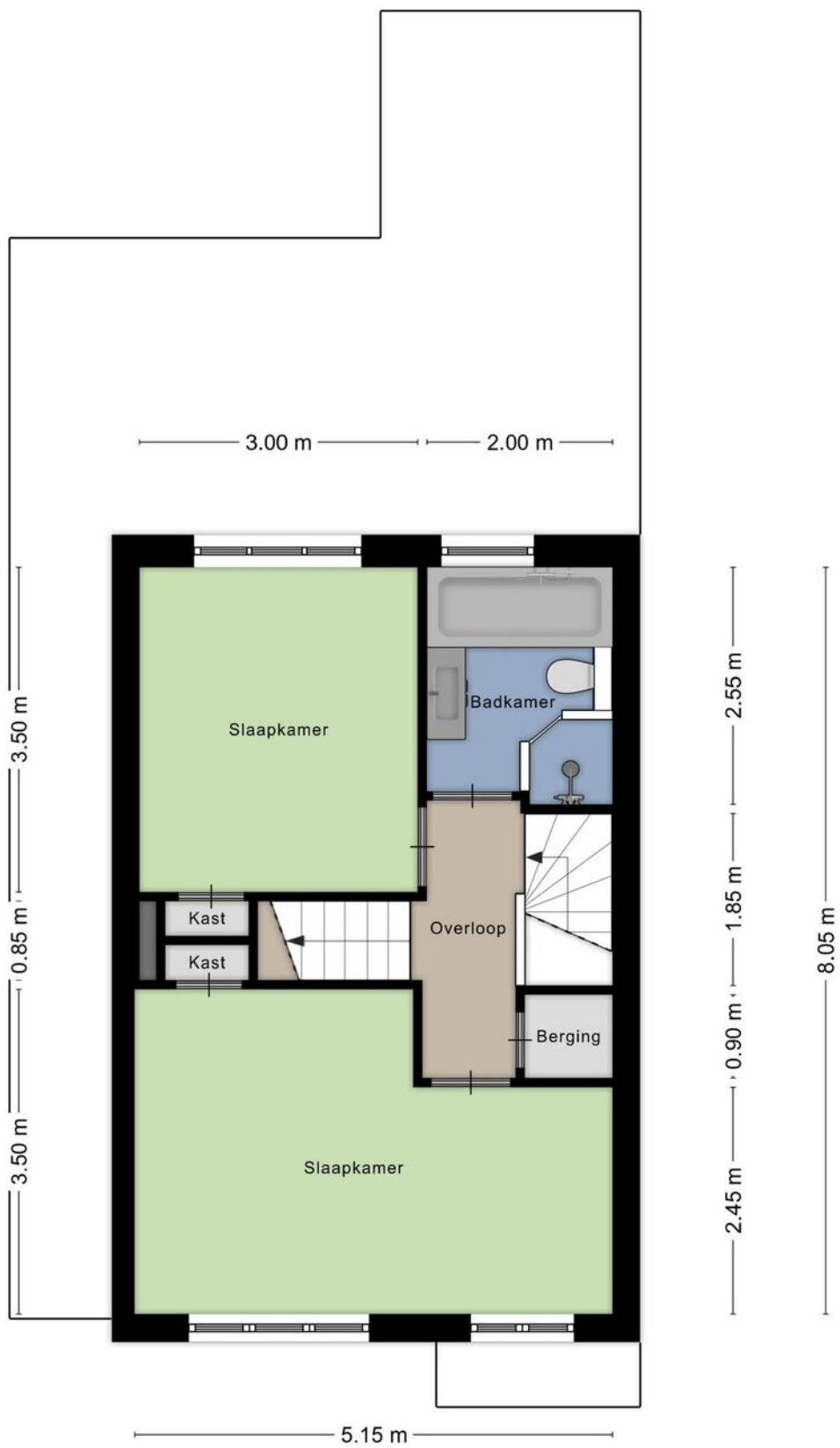
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Strijp</p> <p>Sectie                            C</p> <p>Perceel                         828</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.

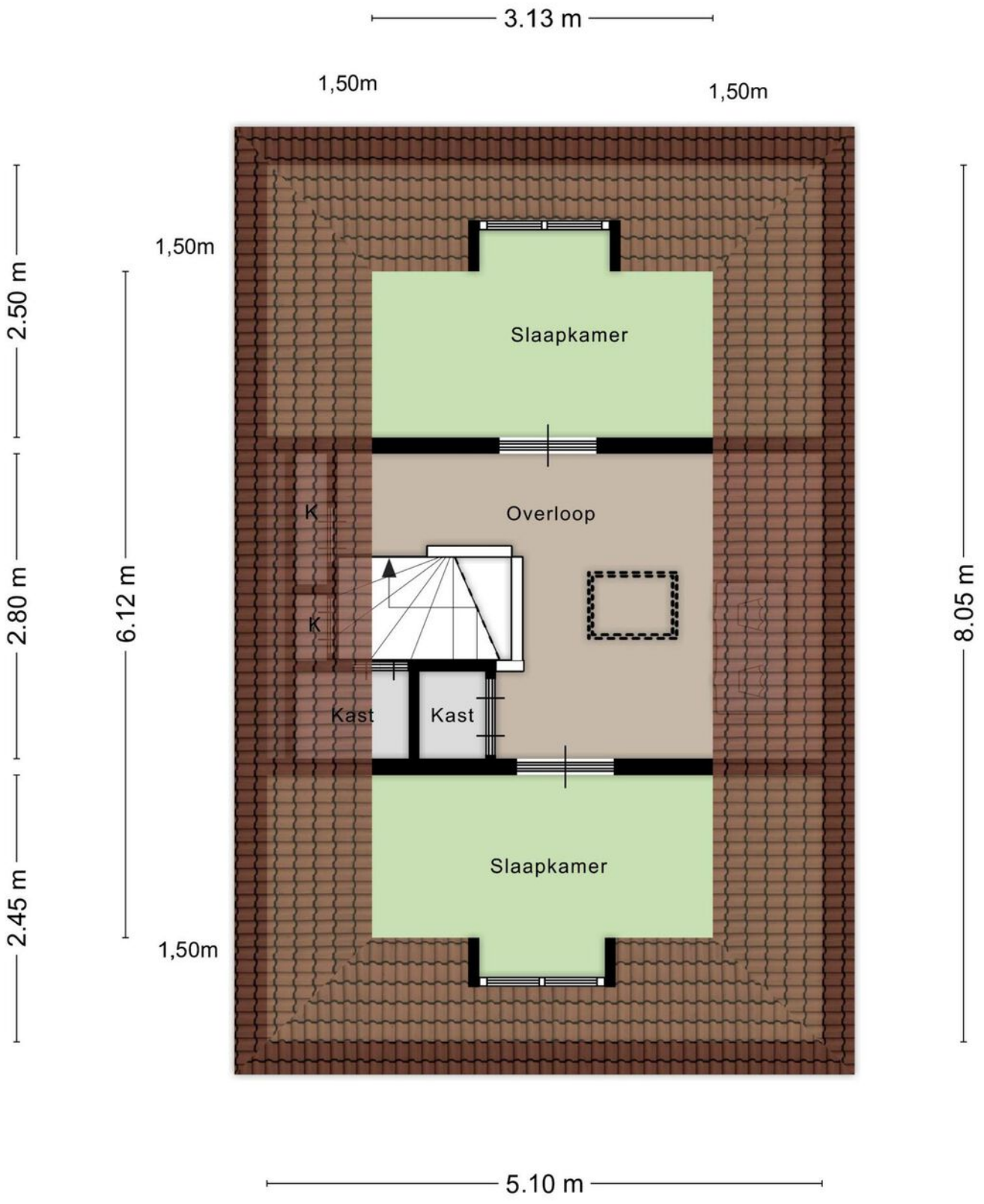
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



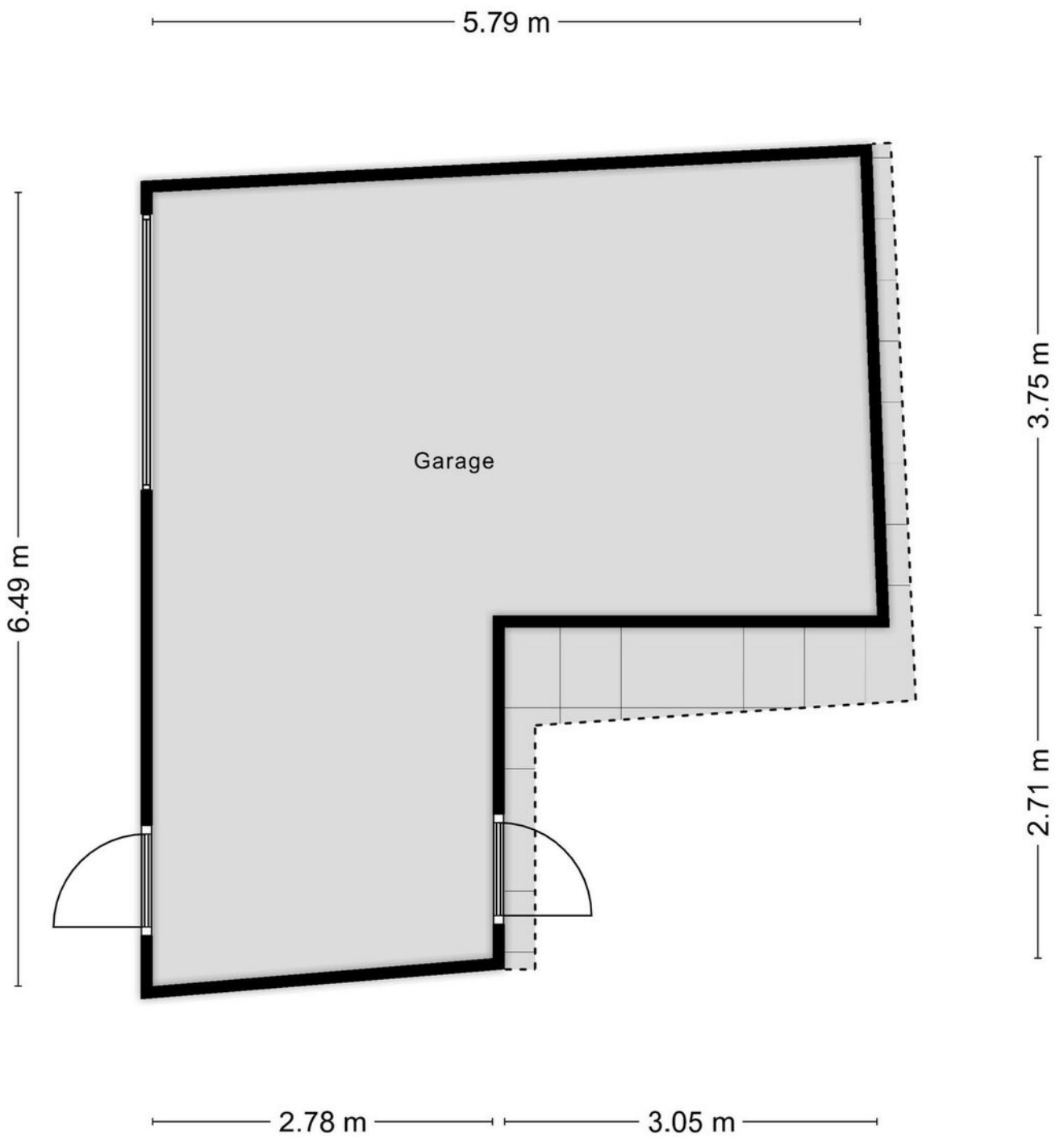
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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)



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>			
Houtkachel			■
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plissegordijnen aanbouw			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
- Houtvoorraad			■
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
- Handdoek houder		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- CO meter		■	
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Appelboompje		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Electrische bediening garagedeur	<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](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)

