



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Laagstraat 339, Eindhoven



Laagstraat 339, Eindhoven

Gelegen in het stadsdeel Gestel, bevindt zich aan de Laagstraat deze ruime twee-onder-een-kapwoning die slechts op zeer korte afstand ligt van het gezellige Franz Leharplein.

Hier vind je diverse supermarkten, winkels en de beste bakker uit de omgeving.

Bovendien ben je dicht bij het bruisende centrum van Eindhoven en de High Tech Campus, wat deze locatie perfect maakt voor zowel gezinnen als professionals. De Genneperparken, zwembad de Tongelreep en de IJsbaan zijn ook nabij gelegen, wat zorgt voor volop recreatiemogelijkheden.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 114 m².

Inhoud: 405 m³.

Perceeloppervlakte: 155 m².

Bouwjaar: ca. .

Energielabel: C.

- Locatie: Dichtbij het bruisende centrum van Eindhoven, Franz Leharplein, High Tech Campus en uitvalswegen, alsmede scholen en natuurparken.
- Exterieur: Privacy biedende achtertuin en vrijstaande garage met veel opbergruimte.
- Potentie: Hoewel de woning wat liefde nodig heeft, biedt het geweldige mogelijkheden om naar eigen smaak te upgraden.



BEGANE GROND

Entree

Bij binnenkomst, via de zijkant van het huis, stap je in de hal die toegang biedt tot de meterkast, een praktische inbouwkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer en een garderobenis. De hal deelt dezelfde tegelvloer als de woonkamer, wat voor een harmonieus geheel zorgt.

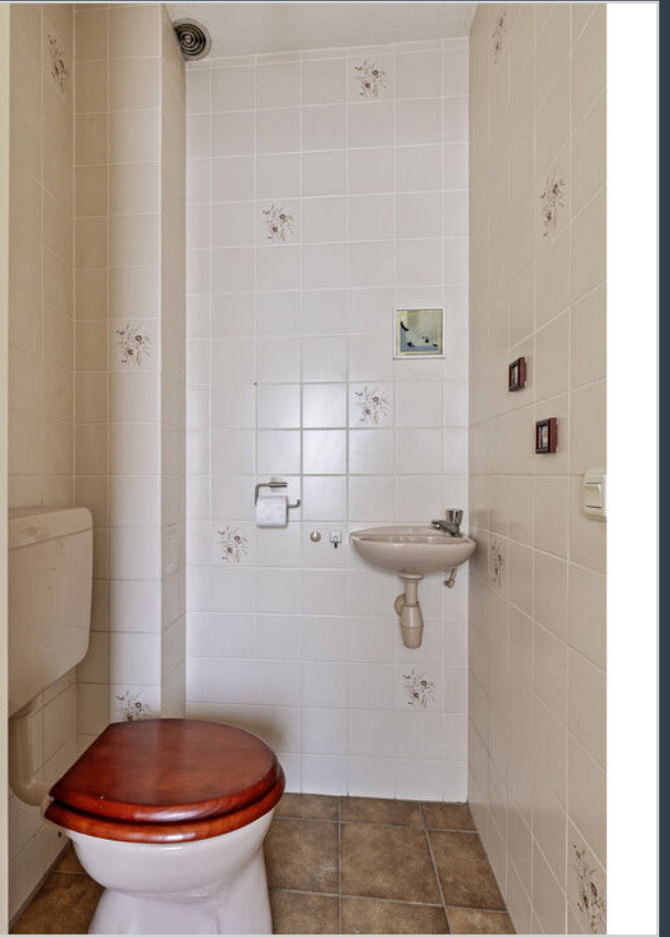
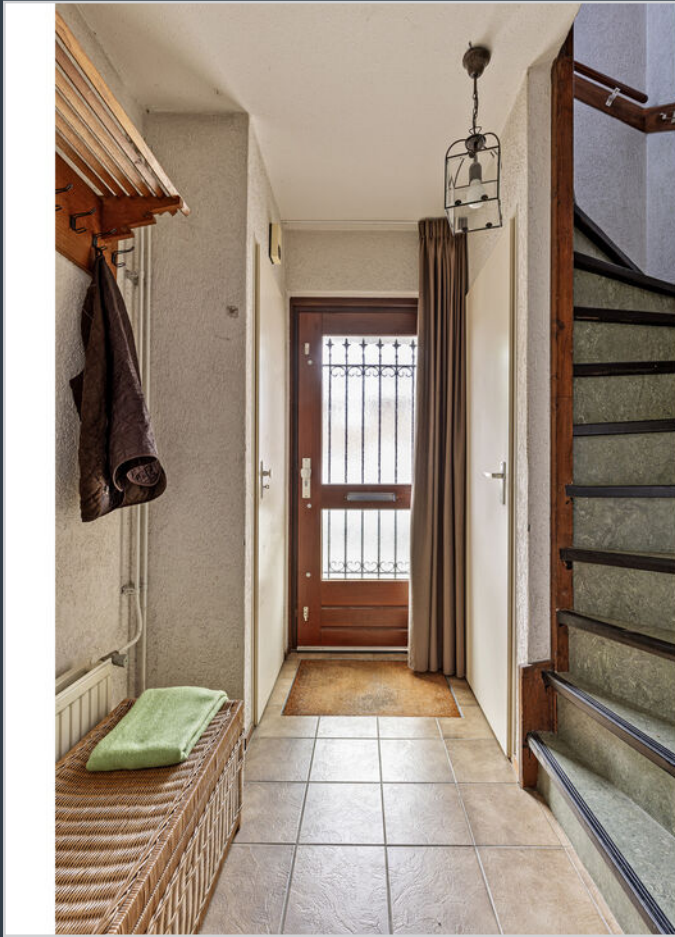
Woonkamer

De lichte woonkamer met twee grote raampartijen, welke zijn voorzien van rolluiken, is een heerlijke plek om te ontspannen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, perfect voor gezellige avonden met familie en vrienden. Aan de achterzijde loopt het eetgedeelte over in de open keuken. Hier is ruimte voor een eettafel en dankzij het grote raam heb je een fijn uitzicht op de tuin.

Keuken

De keuken in hoekopstelling is voorzien van lichte kasten, een antracietkleurig werkblad en diverse apparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Vanuit de keuken heb je toegang tot een portaal met daar de toiletruimte en een deur naar de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop is voorzien van linoleum, schuurwerk wanden en een raam voor extra daglicht. Vanuit hier heb je toegang tot drie fijne slaapkamers, een badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van grote ramen en radiatoren. Op de vloer ligt praktisch linoleum, waardoor de ruimtes makkelijk schoon te houden zijn. De zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde beslaat de volle breedte van de woning en heeft maar liefst drie grote ramen, welke zorgen voor een prachtige lichtinval en een uitzicht geven op de achtertuin.

Badkamer

De badkamer is betegeld met lichte tegels en uitgerust met een ligbad met douche en thermostaatkraan, een wastafelmeubel, een stand toilet en een radiator voor extra comfort.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je een praktische bergruimte en een royale vierde slaapkamer vindt.

Bergruimte:

Via de overloop heb je toegang tot een grote, bergruimte. Deze heeft een dakraam en hier bevinden zich ook de aansluitingen voor het witgoed en de CV installatie.

Slaapkamer 4:

De zolderkamer is ruim, voorzien van een groot dakraam en heeft vloerbedekking. Via een luik heb je toegang tot een grote extra opbergruimte, ideaal voor seizoensgebonden producten zoals de kerstboom of vakantiespullen.



EXTERIEUR

Voortuin:

De voortuin is netjes onderhouden en heeft kruipplanten en vaste beplanting.

Achtertuintuin:

De privacy biedende achtertuin, gelegen op het noorden, heeft diverse bestratingen en borders met vaste beplanting, waaronder een fraaie vlinderstruik. Er staat een grote kronkelwilg, welke bekend is om zijn gewilde paastakken.

Garage:

Aan de achterzijde van de tuin staat een vrijstaande garage, ideaal voor het parkeren van een auto en het opbergen van tuinspullen. De garage is bereikbaar via een loopdeur vanuit de achtertuin, via een kanteldeur aan de straatzijde en is voorzien van elektriciteit.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten kast op zolder		<input checked="" type="checkbox"/>	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Linoleum/zeil	<input checked="" type="checkbox"/>		
- tegelvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- Houten Kapstok		<input checked="" type="checkbox"/>	
- 2 hanglampen in woonkamer en hal		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletbrillen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Badkamerspiegel		<input checked="" type="checkbox"/>	


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie woonkamer	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

Kadastrale kaart

Uw referentie: laagstraat 339



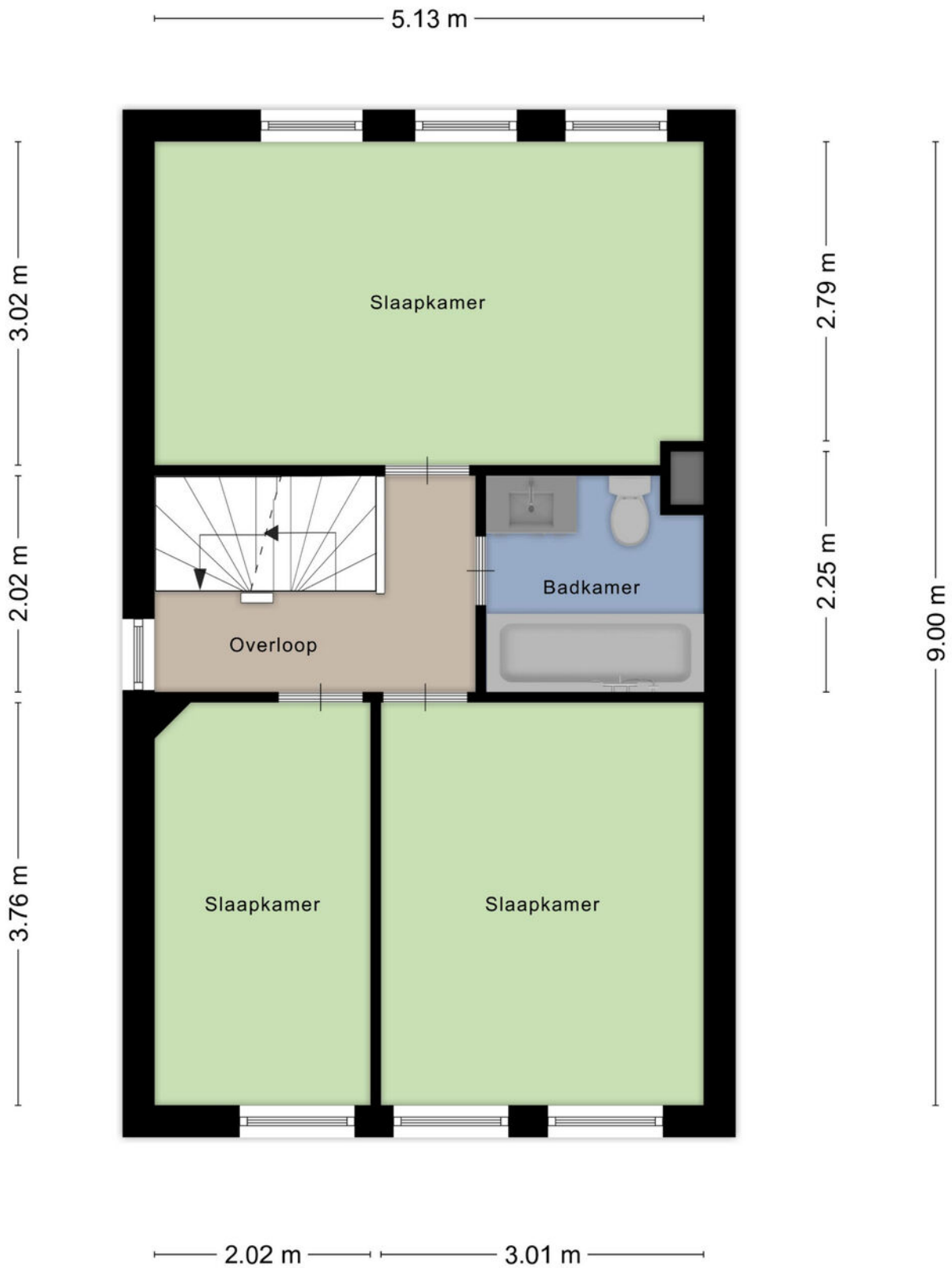
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gestel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3639</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

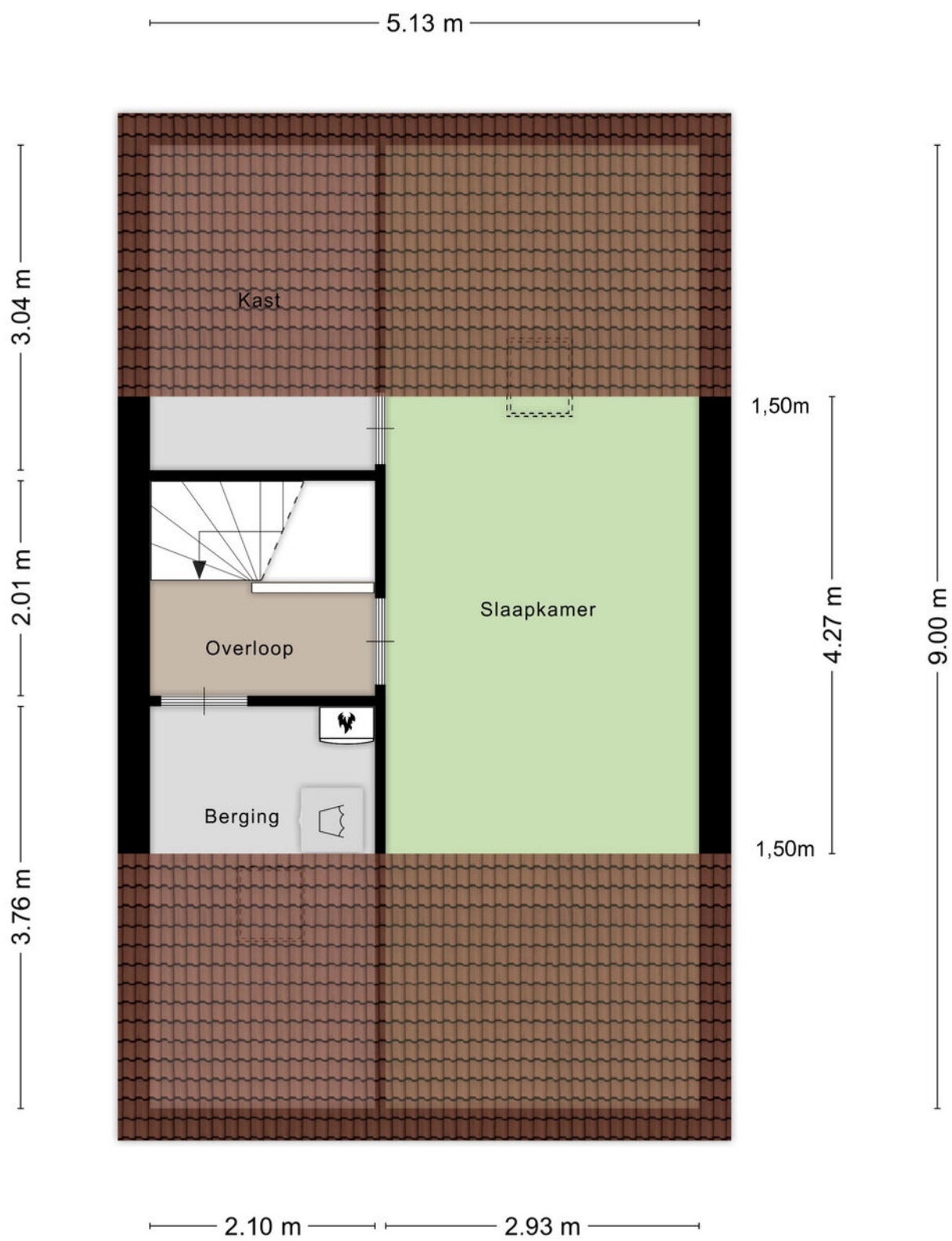
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



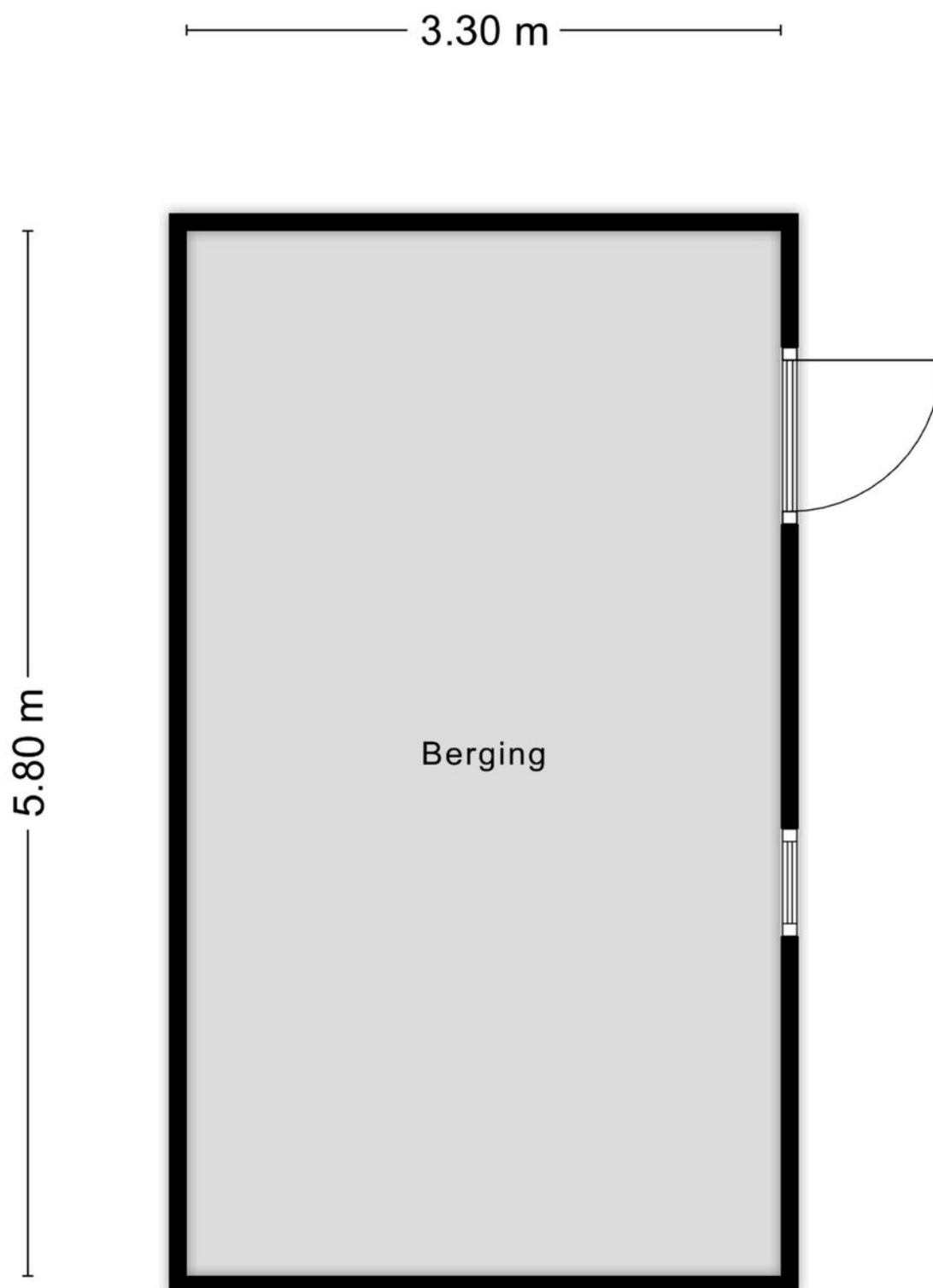
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

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

