



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Ceciliastraat 63, Veldhoven



Ceciliastraat 63, Veldhoven

Op zoek naar een comfortabele woning op een toplocatie? Deze uitgebouwde tussenwoning met dakopbouw en hoge plafonds biedt alles wat je nodig hebt voor fijn wonen in Veldhoven. Met drie slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en de mogelijkheid om een extra kamer te creëren op zolder, is dit een plek waar je met gemak je eigen stempel op kunt drukken. Deze woning is recentelijk voorzien van kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing en geïsoleerde spouwmuren, wat resulteert in een energiezuinig label B. Alles wat je nodig hebt ligt op loopafstand: van het bruisende City-Centrum met winkels en entertainment tot sportscholen, speelgelegenheden en bushaltes. Daarnaast ben je binnen no-time op de snelwegen en in het stadscentrum van Eindhoven. Kortom, deze woning aan de Ceciliastraat 63 biedt de perfecte mix van ruimte en een uitstekende locatie – ideaal voor iedereen die op zoek is naar een fijn en praktisch huis!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 101 m².

Inhoud: 356 m³.

Perceeloppervlakte: 159 m².

Bouwjaar: ca. 1952.

Energie label: B.

- Uitgebouwde tussenwoning met dakopbouw;
- Vernieuwde (kunststof) kozijnen met HR++ beglazing (2020);
- Zonnige achtertuin op het westen met elektrisch bedienbare zonneluifel;
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de zolderverdieping;
- Geïsoleerde spouwmuren, energielabel B;
- Centraal gelegen met alle voorzieningen op loopafstand.



BEGANE GROND

Hal: stap binnen via de overdekte entree en je komt in een hal met een handige garderobe en een moderne laminaatvloer. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, een fijne, lichte ruimte.

Woonkamer: de uitgebouwde woonkamer is verdeeld in een zitgedeelte aan de voorzijde, waar de vloer is bedekt met laminaat en een eetgedeelte in de aanbouw aan de achterzijde met een open verbinding naar de keuken. Het dak van de uitbouw is in 2020 vernieuwd. Dankzij de grote ramen aan de achterzijde stroomt het daglicht volop naar binnen, wat zorgt voor een fijne sfeer in huis. De kozijnen zijn in 2020 vernieuwd en voorzien van HR ++ beglazing.

Keuken: de keuken is eenvoudig maar praktisch, met alle basisvoorzieningen die je nodig hebt, waaronder een 4-pits gasfornuis en een afzuigkap. Een lichtkoepel boven de keuken zorgt voor extra daglicht en geeft een ruimtelijk gevoel.

Bijkeuken: vanuit de keuken loop je zo door naar de bijkeuken, waar de wasmachine en vaatwasser hun plekje hebben gevonden. Ook de cv-ketel, een Remeha Avanta HR uit 2017, staat hier. Vanuit de bijkeuken stap je zo de zonnige achtertuin in en tevens heb je via deze ruimte toegang tot de toiletruimte.

Toilet: de toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een staand toilet, een fonteintje en zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer en nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing en vliegenhorren. De master bedroom aan de voorzijde is bovendien voorzien van een praktische vaste kast. De compacte badkamer is gedateerd, maar functioneel, met een zitbad, een staand toilet en een wastafel







TWEEDE VERDIEPING

De zolder is te bereiken via een vaste trap. Het is een grote open ruimte die je naar eigen wens kunt indelen. Denk aan een extra slaapkamer, een werkplek of een hobbyruimte. De dakopbouw met vernieuwde raamkozijnen zorgt niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor veel lichtinval en een uitzicht over de achtertuinen. Onder de schuine kanten is extra bergruimte gecreëerd.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is voorzien van bestrating en vaste beplanting.

Achtertuintuin: de achtertuin is gericht op het zonnige westen, perfect om van de zon te genieten. Je hebt hier een terras dat grenst aan de achtergevel. Er is een elektrisch bedienbaar zonneluifel over de volle breedte, welke zorgt voor de nodige schaduw. De achtertuin heeft erfafscheidingen aan beide zijden. Er is ook een stenen berging (ca. 8m²), handig voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap, en er is een achterom.

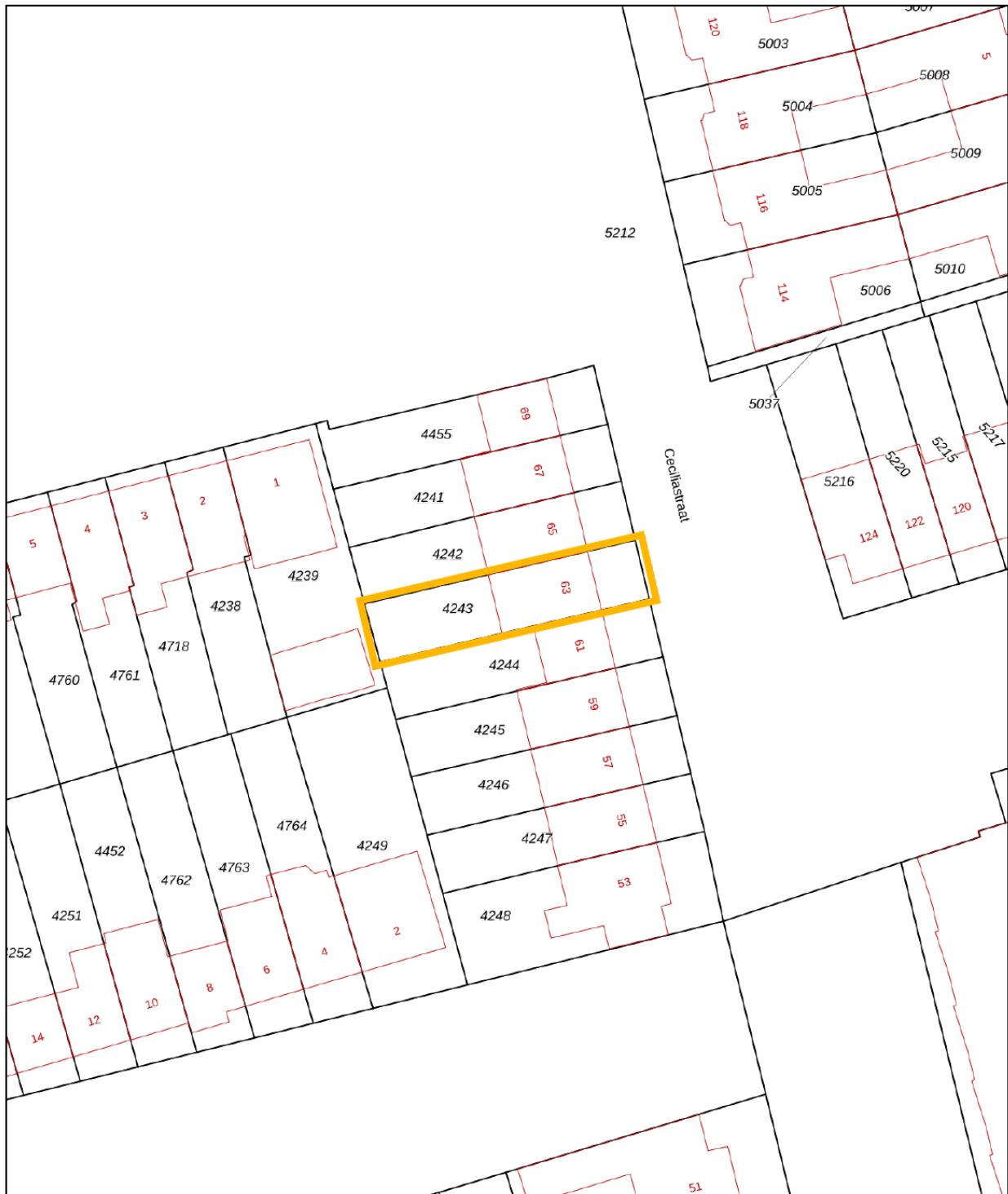





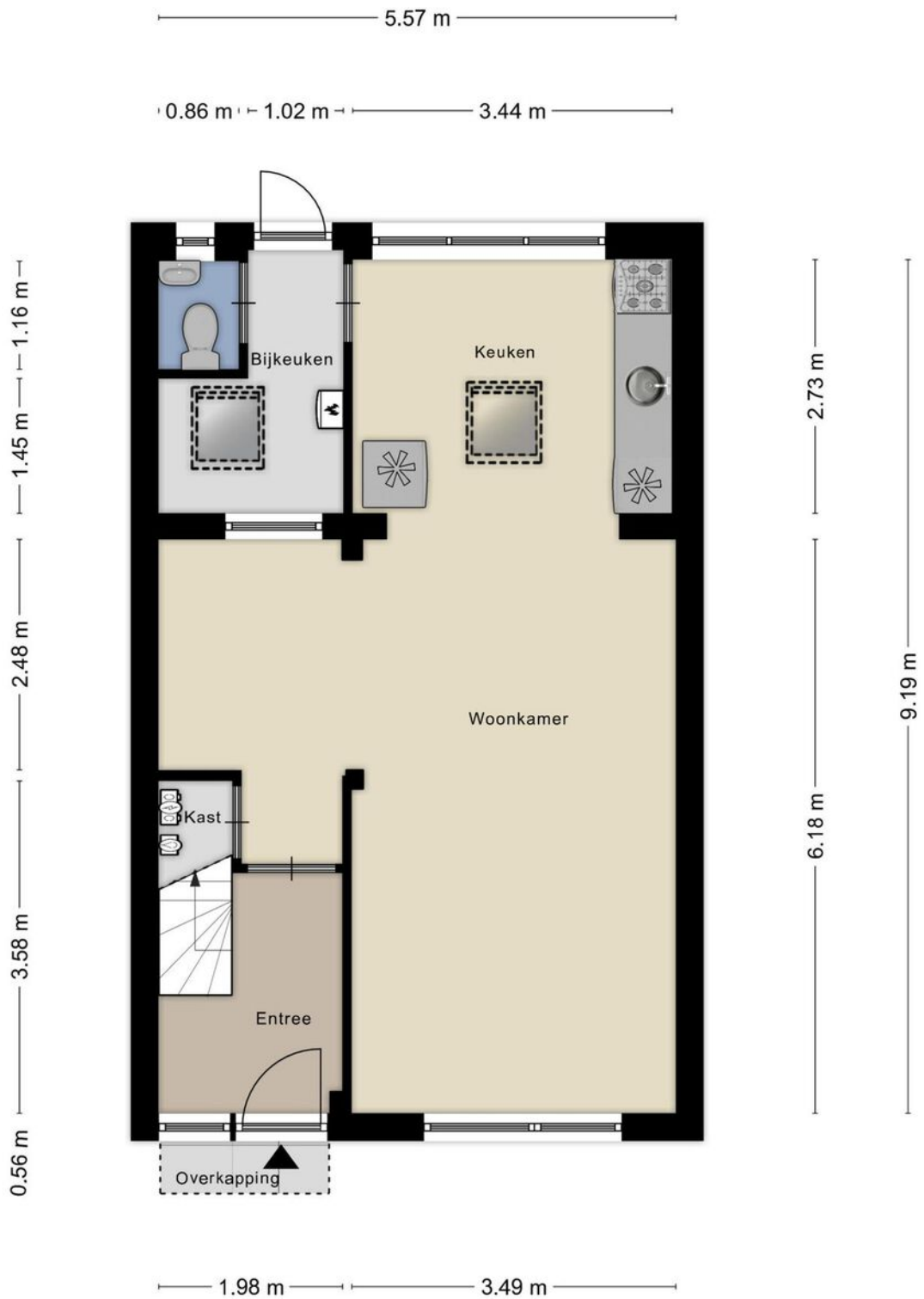


Kadastrale kaart

Uw referentie: ceciliastraat



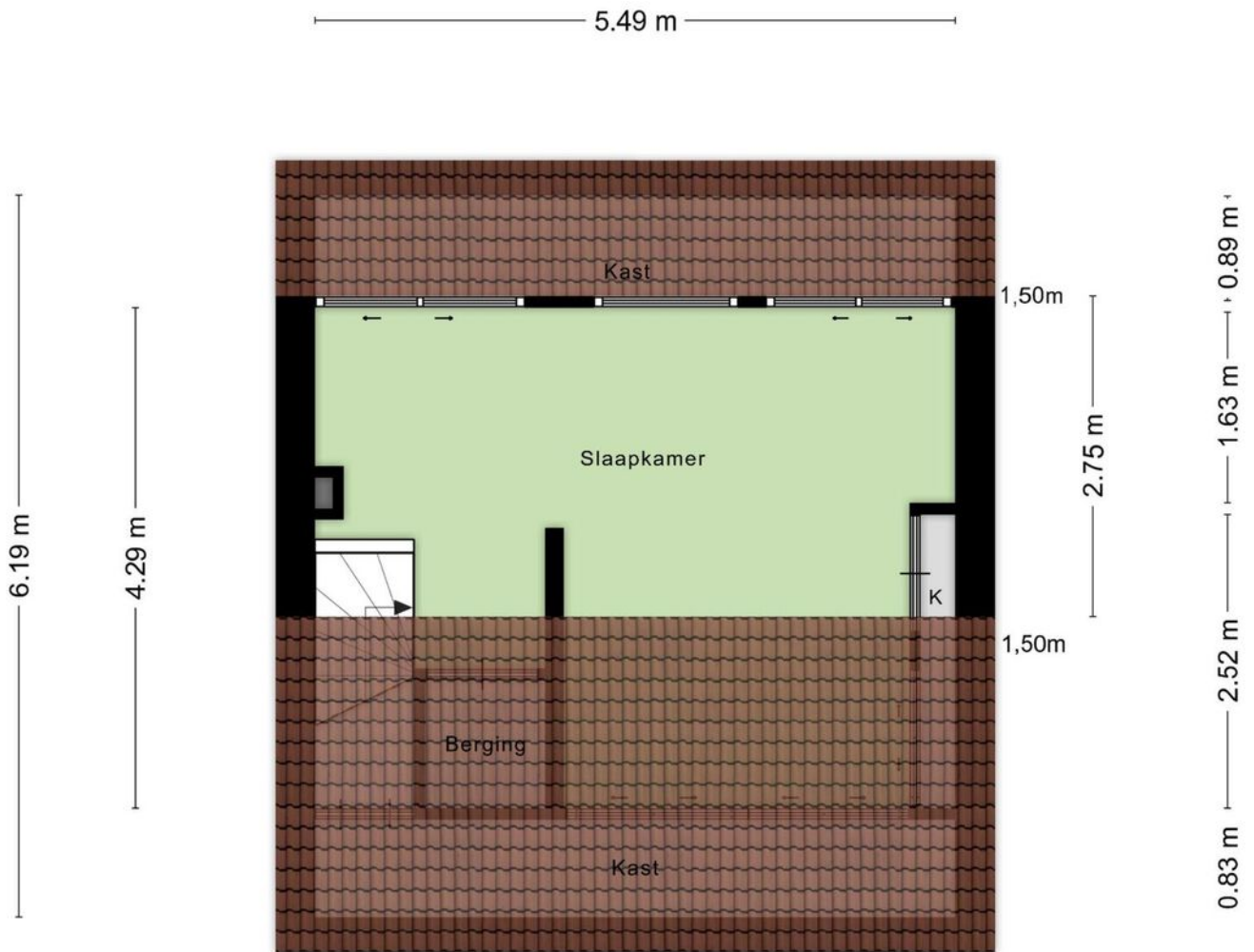
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4243</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>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- Ceiling lamp in kitchen	■		
- Free standing lamp in livingroom	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Loose cabinet in the biggest bedroom			■
- Bookcase in the small bedroom			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- Shelves and cupboards in attic	■		
- Drying rack in attic			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
-	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Bathroom mirror	■		
- Toilet mirror	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Double glazing	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Camera		■	

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

