



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



de Klerklaan 40, Eindhoven



de Klerklaan 40, Eindhoven

In de kindvriendelijke woonwijk 'Prinsejagt', met alle voorzieningen binnen handbereik, ligt deze ruim uitgebouwde gezinswoning met drie slaapkamers. De woning uit 1952 is gelegen op de hoek van de straat met een extra ruime tuin. De lichte doorzonwoonkamer is de eyecatcher van de woning.

De woning is centraal gelegen met alle mogelijke voorzieningen op steenworp afstand en u kunt gratis parkeren in de straat. Zo woont u hier op slechts 12 minuten fietsen van het centrum van Eindhoven, op 8 minuten fietsen van het uitgebreide winkelcentrum Woensel XL en nabij het Catharina ziekenhuis. Ook de supermarkt is op korte afstand fietsen. Voor kinderen zijn er meer dan genoeg voorzieningen met basis- en middelbare scholen, verschillende sportverenigingen, het zwembad, Speeltuin de Splinter en natuurlijk de bekende en favoriete Eendjesvijver. Ook de natuur is niet ver te zoeken, met het Lieven de Keypark om de hoek, en het historische Philips de Jongh park op 4 fietsminuten afstand.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 101 m².

Inhoud: 374 m³.

Perceeloppervlakte: 308 m².

Bouwjaar: ca. 1952.

Energie label: E.

- Ruim uitgebouwd;
- Hoekwoning met royale tuin;
- Geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- Alle kamers zijn voorzien van radiatoren.



BEGANE GROND

Indeling begane grond:

De hal van de woning biedt toegang tot het toilet, de woonkamer, de keuken, een trapkast en de trap naar de eerste verdieping. De woon- en eetkamer biedt een mooie ruime woonruimte. Door de vele ramen in de zijgevel is er sprake van een prettige lichtinval op de gehele beneden verdieping. De woonkamer is hierdoor een echte doorzonwoonkamer met een groen uitzicht op zowel de voor-, zij- én achtertuin.

Eet-/zitkamer:

De eet-/zitkamer is voorzien van een grijze tegelvloer en veel raampartijen. De hal, keuken en de woonkamer zijn voorzien van een hardhouten parketvloer. Het ruimtelijke gevoel vanuit de woonkamer wordt nog vergroot door de grote opening naar de keuken. Hierdoor vloeien de vertrekken mooi in elkaar over. Tevens is er een tv aansluiting aanwezig.

Keuken:

De keuken is uitgevoerd in een wandopstelling en voorzien van een 4 pits inbouw gaskookplaat, inbouw oven en een afzuigkap. Via de keuken heb je toegang tot de separate bijkeuken en de ruime kelder.

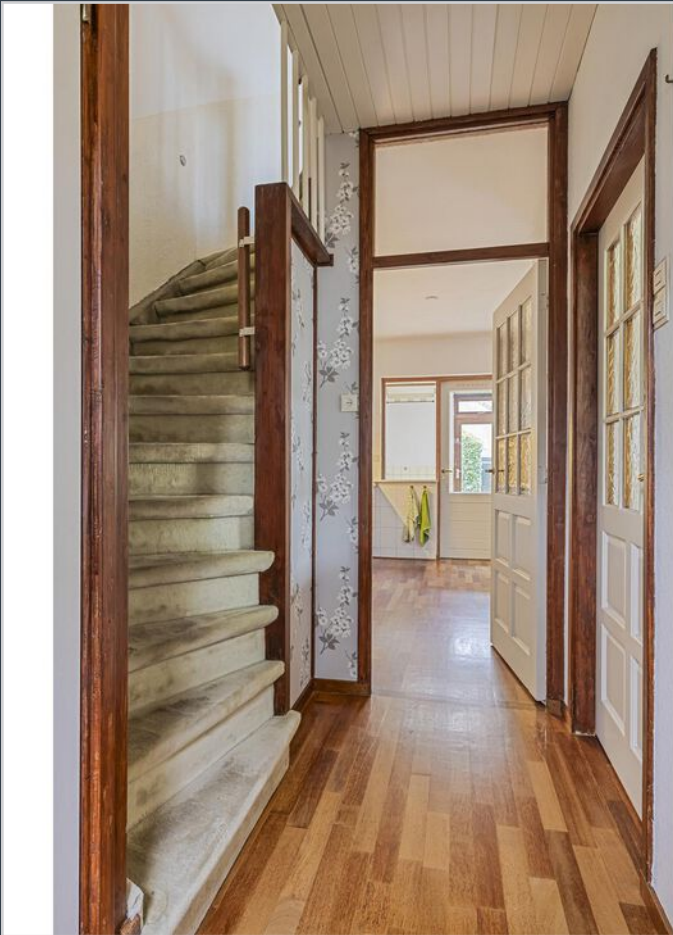
Bijkeuken:

De bijkeuken is voorzien van een wasbak, aansluiting voor een wasmachine, droger, koelkast en een vaatwasser. Een lichtkoepel zorgt voor een prettig lichtinval. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin.











VERDIEPINGEN

Indeling eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop, de badkamer en de drie slaapkamers. Via de overloop is daarbij een vlizotrap te bereiken, deze biedt toegang tot de bergzolder.

Badkamer:

De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt met een badmeubel met wastafel en een inloop douche.

Slaapkamers:

De slaapkamers zijn allen voorzien van vinylvloeren en behang wandafwerking. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel ramen. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning. De kleine slaapkamer is voorzien van een aansluiting voor een wastafel en een vaste kast.

Tweede verdieping:

Zolder:

De zolder bestaat uit twee ruimtes, die via de vlizotrap op de eerste verdieping te bereiken zijn. Deze ruimte is voorzien van een houten vloer en een houten dakbeschot. Een ideale bergruimte. Hier bevindt zich tevens de CV-combiketel, een Vaillant HR uit 2009.







EXTERIEUR

Tuin:

De woning beschikt over zowel een voor-, zij- als achtertuin. De voortuin is voorzien van diverse planten met een gazon en een pad naar de voordeur. Ook de achtertuin is ruim opgezet met voldoende privacy, een stenen berging, ruim gazon en een achterom via de brandgang. Net zoals de voortuin is ook de achtertuin voorzien van een royaal gazon. De tuin is zo royaal dat er altijd een plek met zon of met schaduw opgezocht kan worden.





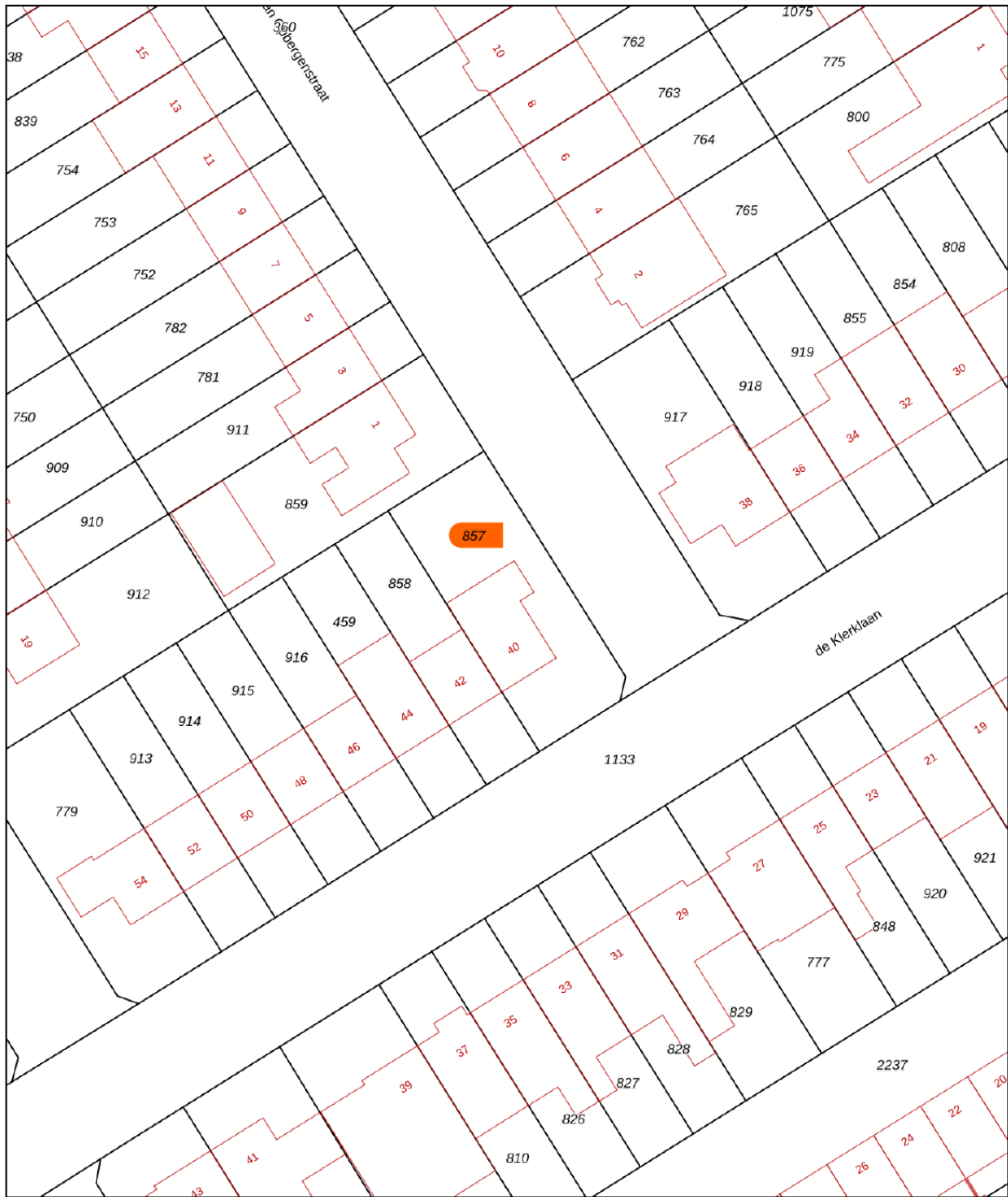







Kadastrale kaart

Uw referentie: Klerklaan 40



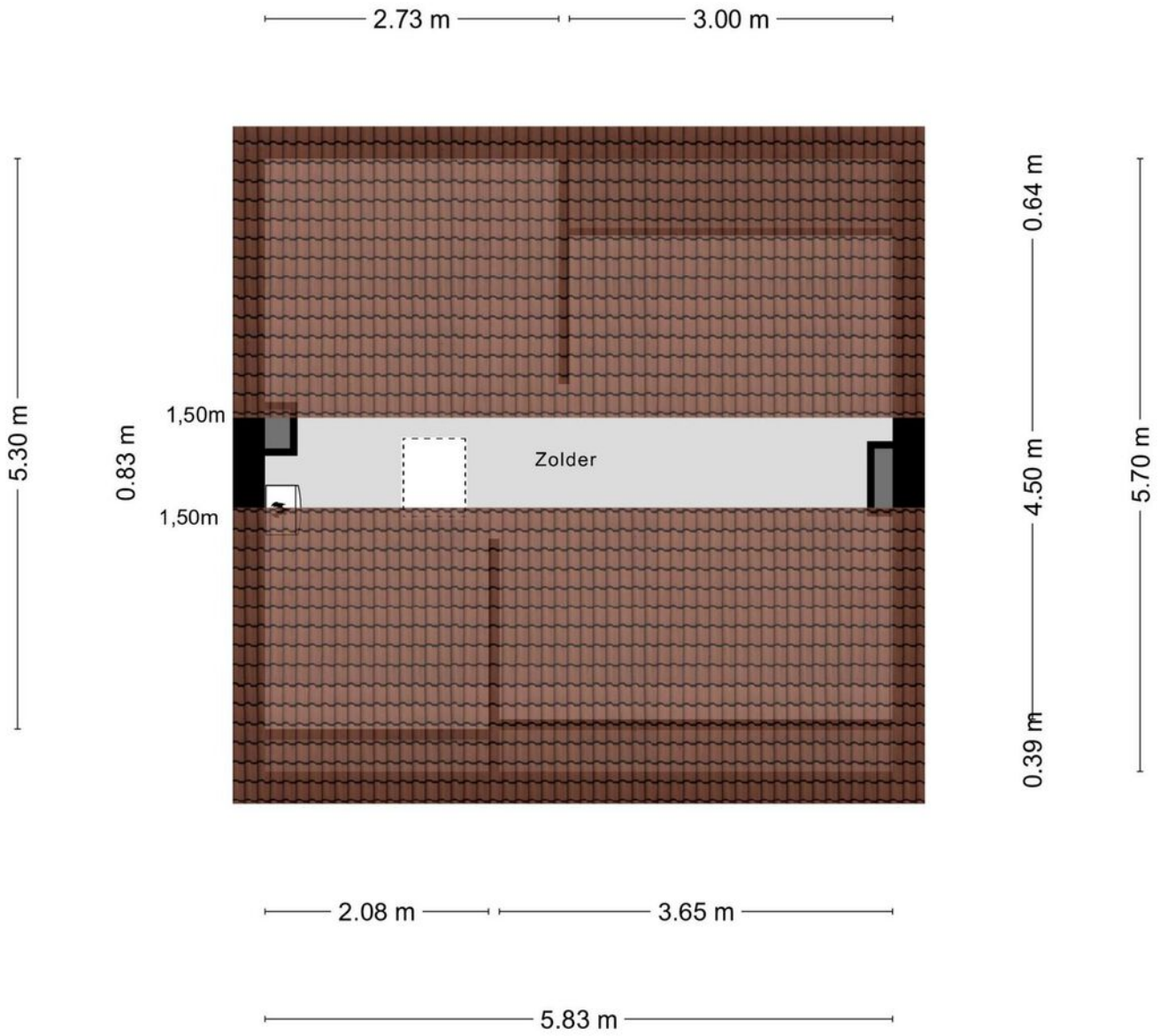
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 857</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



2.16 m

3.37 m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Duette raambekleding voor- en zijraam			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- Airco op slaapkamer			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning			■
Screens			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

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

