



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



de Koppele 681, Eindhoven



# de Koppele 681, Eindhoven

Ben je op zoek naar een fijn appartement waar je direct in kunt trekken? Dan is De Koppele 681 in Eindhoven de plek voor jou. Gelegen in een rustige, groene omgeving en met een praktische indeling, biedt deze woning alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. Of je nu op zoek bent naar een eerste koopwoning of een stap richting minder onderhoudsintensief wonen, dit appartement past bij jouw wensen.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 47 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 154 m<sup>3</sup>.

Bouwjaar: ca. 1969.

Energielabel: E.

- Instapklaar appartement met balkon
- Handige eigen berging
- Parkeergelegenheid voor de deur
- Vanuit de achterzijde is er een vrij uitzicht
- Perfecte locatie nabij winkelcentrum, ziekenhuis en uitvalswegen
- Actieve Vereniging van Eigenaars
- Servicekosten: 107,- per maand



# ALGEMENE ENTREE

---

Je betreedt het appartementencomplex via een goed onderhouden gezamenlijke entree. Hier vind je de brievenbussen, een lift, en een aparte ruimte voor de bergingen. Het voelt meteen prettig en verzorgd aan. Je persoonlijke berging bevindt zich in de onderbouw, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen of seizoensspullen.



# APPARTEMENT

---

Bij binnenkomst voelt het appartement direct prettig en overzichtelijk aan. De hal met handige kasten voor extra opbergruimte, geeft toegang tot alle ruimtes. Vanuit hier loop je door naar de ruime slaapkamer, een rustige plek waar je gemakkelijk een groot bed en kledingkast kwijt kunt. Het is een fijne ruimte om de dag ontspannen af te sluiten.

De badkamer is slim ingedeeld en voorzien van een douche, aansluitingen voor het witgoed, toilet en wastafel.

De halfopen keuken vormt een gezellige verbinding met de woonkamer. De woonkamer zelf is licht en sfeervol, een uitnodigende plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Via de woonkamer bereik je het balkon, waar je heerlijk kunt genieten van het vrije uitzicht. Deze buitenruimte maakt het appartement helemaal compleet.

## Buitenruimte om te ontspannen

Het balkon is zonder twijfel een van de fijne extra's van dit appartement. Hier kun je even ontsnappen aan de drukte van de dag, een boek lezen of gewoon genieten van het vrije uitzicht. Een plek om tot rust te komen, midden in het gemak van de stad.

## Altijd een parkeerplek

Direct voor het appartementencomplex is er volop gratis parkeergelegenheid. Nooit meer zoeken naar een plek; je bent altijd snel en gemakkelijk thuis.

## Ligging: rustig, groen en toch centraal

De Koppele 681 ligt in de wijk Vaartbroek, een rustige omgeving met veel groen en toch alles binnen handbereik. Supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn op loopafstand te vinden. Werk je buiten Eindhoven? Dankzij de nabijheid van uitvalswegen zoals de A2 en A50 ben je binnen no-time onderweg. Ook de busverbindingen naar het stadscentrum maken deze locatie ideaal.

De Koppele 681 biedt je alles wat je zoekt in een appartement: comfortabel wonen, een goede indeling en een praktische locatie. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek het zelf.













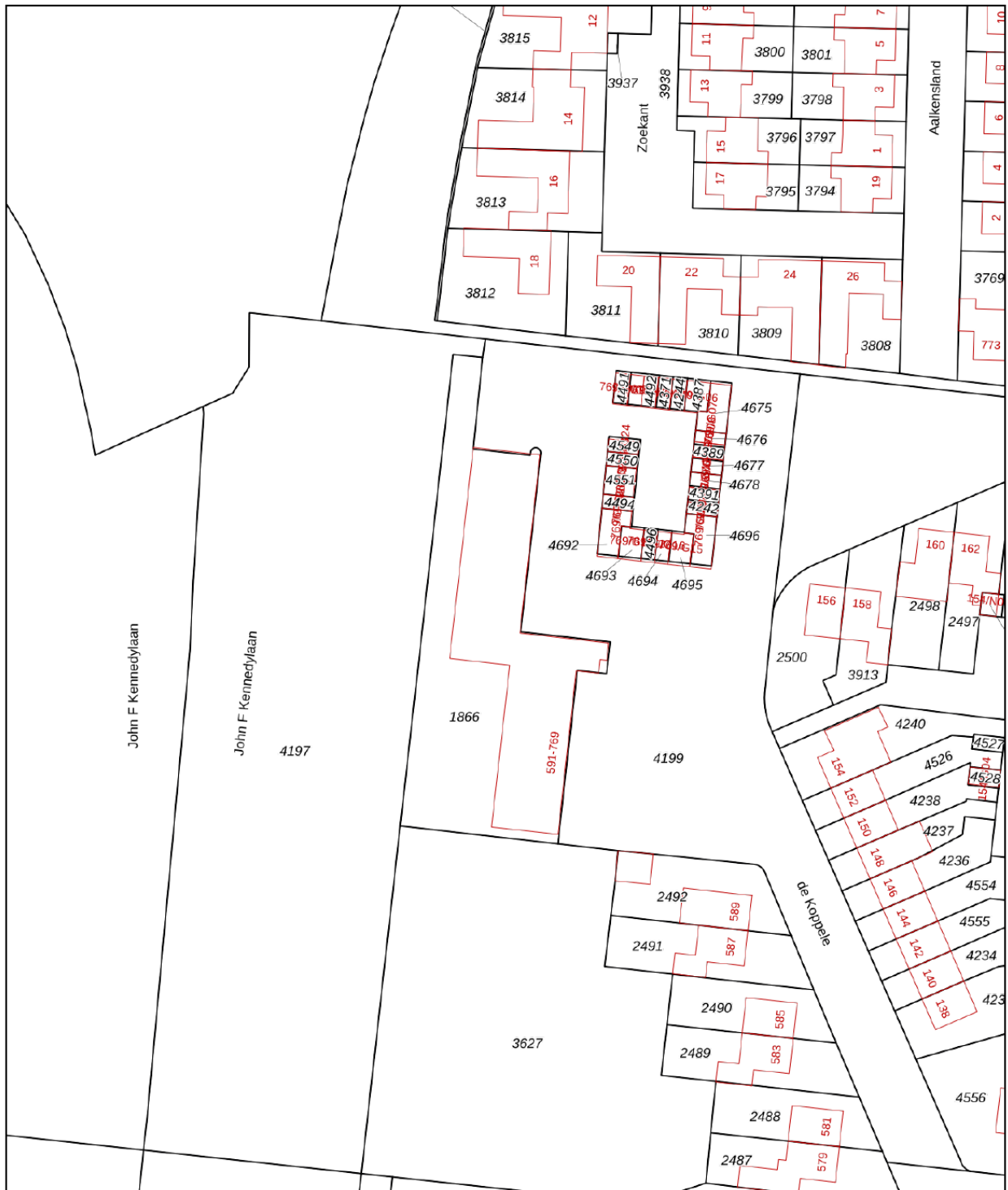






Kadastrale kaart

Uw referentie: de koppele



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	
—	Administratieve kadastrale grens	Woensel	C
—	Bebouwing	1866	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 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

1.55 m

2.50 m



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>			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- kledingkast / tv meubel			■
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- jaloezieën			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	■		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden		■	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser			■
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		

# 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)

