



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Fransebaan 46, Eindhoven



Fransebaan 46, Eindhoven

Klaar voor een frisse start in de "Achtse Barrier"?

Verhuisdozen uitpakken en meteen genieten: dat is precies wat deze verrassend ruime, instapklare woning in de kindvriendelijke Achtse Barrier u te bieden heeft. Met vier slaapkamers, een royale woonkamer, een moderne keuken en een riante zolder die nog volop mogelijkheden biedt, is dit huis perfect voor gezinnen die graag comfortabel en dichtbij alle voorzieningen wonen. Hier bent u letterlijk binnen een paar minuten bij de uitvalswegen, scholen, sportvelden en het openbaar vervoer. Alles ligt om de hoek, zonder de drukte van de stad – ideaal, toch?

Een bijzonder feitje is dat de wijk zijn naam ontleent aan de "barrière" die de stad Eindhoven vroeger had in de vorm van een watergang of een andere fysieke scheiding die de toegang tot het gebied beperkte. De naam "Achtse Barrier" komt dus van deze historische afscheiding, wat een mooi voorbeeld is van hoe lokale geschiedenis doorwerkt in plaatsnamen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 151 m².

Inhoud: 611 m³.

Perceeloppervlakte: 239 m².

Bouwjaar: ca. 1979.

Energielabel: C.

- Instapklaar en grondig verbouwd in 2016
- Royale uitgebouwde woonkamer met open haard
- Moderne keuken met eetbar en directe toegang tot de tuin
- Vier slaapkamers, met de mogelijkheid om een vijfde te creëren
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche
- Riante zolderkamer met veel lichtinval
- Inpandige garage en eigen oprit
- Tuin op het noordoosten met overkapping
- Buitenschilderwerk vernieuwd in 2024
- Bijna alle meubels zijn ter overname!



BEGANE GROND

U parkeert uw auto gewoon op de oprit voor de deur. De voortuin is onderhoudsarm aangelegd met vaste beplanting in plantenbakken, grind en een mooie groene haag van klimop.

Stap binnen in de hal en u voelt meteen de ruimte en het licht dankzij de grote raampartijen. De massief houten vloer strekt zich uit tot in de woonkamer en zorgt voor een warme, uitnodigende sfeer. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast en natuurlijk de woonkamer.

Toiletruimte

Een strakke en moderne toiletruimte met antracietgrijze vloertegels en witte wanden. Het wandcloset en fonteintje van natuursteen maken het plaatje compleet en het kleine raampje zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie.

Woonkamer

De woonkamer is echt een eyecatcher: royaal, licht, en strak afgewerkt. Dankzij de uitbouw en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterkant baadt de kamer in daglicht. Aan de voorzijde zorgen de grote ramen voor een mooi uitzicht op de voortuin, terwijl de schuifpui aan de achterzijde u rechtstreeks naar de tuin leidt. Het zonlicht stroomt de hele dag naar binnen en mocht het even te warm worden, dan draait u eenvoudig de zonneluifel naar beneden.

De afwerking van de woonkamer is strak en modern, met gladgestukte wanden en plafonds die zorgen voor een rustige, tijdloze uitstraling. De massief houten vloer, die doorloopt vanuit de hal, geeft de ruimte een warme, natuurlijke sfeer.

Voor de koude dagen is er een sfeervolle open haard met een strakke schouw en een slimme nis voor uw haardhout, compleet met inbouwverlichting.

Aan de achterzijde van de woonkamer is er volop ruimte voor een grote eettafel waar u met gemak vrienden en familie kunt uitnodigen voor een etentje of spelletjesavond. De open verbinding met de keuken zorgt ervoor dat u, zelfs tijdens het koken, nooit het contact verliest met uw gezelschap. Twee grote lichtkoepels in de uitbouw versterken het gevoel van ruimte en licht nog meer, waardoor zelfs op donkere dagen deze ruimte altijd aangenaam en helder aanvoelt.

Praktische opbergruimte bevindt zich in de trapkast, perfect voor al die spullen die u uit het zicht wilt hebben.



BEGANE GROND

Keuken

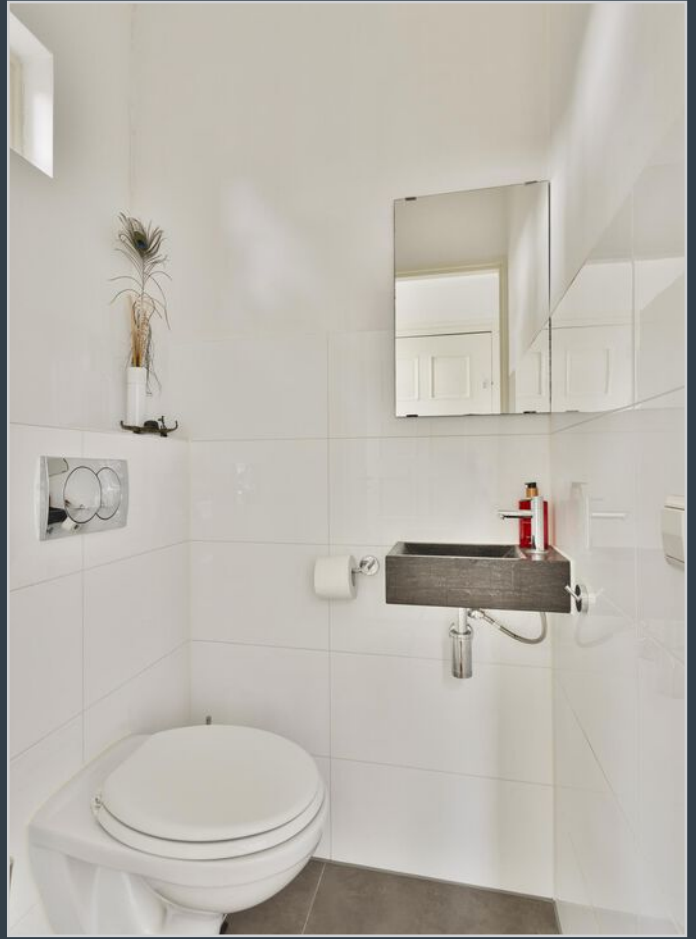
De moderne, lichte keuken aan de achterzijde van de woning biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en efficiënt koken. Deze keuken is slim ingedeeld met twee tegenover elkaar liggende werkbladen.

Aan de ene kant bevindt zich het kookgedeelte, uitgerust met een 5-pits gasfornuis inclusief wokbrander, een rvs afzuigkap, ingebouwde koelkast en een combimagnetron. Aan de andere kant vindt u een ruime eetbar waar u niet alleen gezellig kunt zitten, maar waar ook een praktische rvs spoelbak en een geïntegreerde vaatwasser aanwezig zijn. De keuken blinkt uit in opbergruimte dankzij de vele lades en kastjes met softclose-systeem.

Vanuit de keuken loopt u zo de achtertuin in, ideaal voor een zomerse barbecue!







EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers, allemaal voorzien van strak gestukte wanden en plafonds en een mooie grey wash laminaatvloer die doorloopt in alle kamers.

Eerste slaapkamer:

De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde biedt twee grote ramen en een inbouwkast met schuifdeuren.

Tweede slaapkamer:

De kamer ligt aan de voorzijde en is ruim en licht. Deze kamer beschikt over een inbouwkast met schuifdeursysteem.

Derde slaapkamer:

Deze ruime kamer is ook aan de voorzijde gelegen.

Badkamer

Deze badkamer biedt volop ruimte en een moderne, luxe uitstraling. Het grote raam aan de achterzijde laat veel natuurlijk licht binnen, wat de badkamer niet alleen helder maar ook heerlijk ruimtelijk maakt. Met zowel een comfortabel ligbad als een royale inloopdouche met een luxe regendouche en thermostaatkraan, is dit een plek waar u echt kunt ontspannen. De combinatie van antracietgrijze vloertegels en strakke witte wandtegels geeft de ruimte een frisse en moderne look.

Daarnaast is er een ruim wastafelmeubel met dubbele wasbakken en een grote spiegelkast met inbouwverlichting, ideaal voor het opbergen van al je verzorgingsproducten. De royale opzet van deze badkamer biedt niet alleen comfort, maar ook een gevoel van luxe, perfect voor een relaxmoment na een lange dag.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder

De vaste trap leidt u naar de tweede verdieping, waar u op de voorzolder ruimte heeft voor een washoek en eventueel een werkplek. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en hangt ook de opstelling van de CV ketel (Remeha). Vanuit de voorzolder heeft u toegang middels een deur tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer 4:

De vierde slaapkamer is een verrassend ruime, lichte kamer met volop mogelijkheden. Dankzij de dakkapel en twee raampartijen geniet u van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. De hoogte tot in de nok maakt de kamer nog indrukwekkender en biedt een extra gevoel van luchtigheid. Hier is genoeg plek voor een groot bed, een zithoek, een werkhoek of zelfs een hobbyruimte.

Door de slimme indeling kan deze kamer eenvoudig gesplitst worden in twee aparte kamers, mocht u behoefte hebben aan een vijfde slaapkamer.







EXTERIEUR

Garage

De inpandige garage (ca. 22m²) is ruim genoeg voor een auto, fietsen of voor al uw tuinspullen. Via de stalen kanteldeur komt u op de oprit aan de voorzijde van de woning.

Achtertuintuin

De achtertuin is een fijne plek waar u kunt genieten. De overkapping met een boom die dwars door het dak groeit, is een unieke plek waar u lange zomeravonden kunt doorbrengen. En met een beetje hulp van een buitenhaard of warmtelamp zit u hier zelfs in de herfst nog heerlijk.

De tuin is omheind met schutting welke wit is geschilderd, er is een gazon, borders met vaste beplantingen, een terras en de tuin is gelegen op het noordoosten, dus zon genoeg!

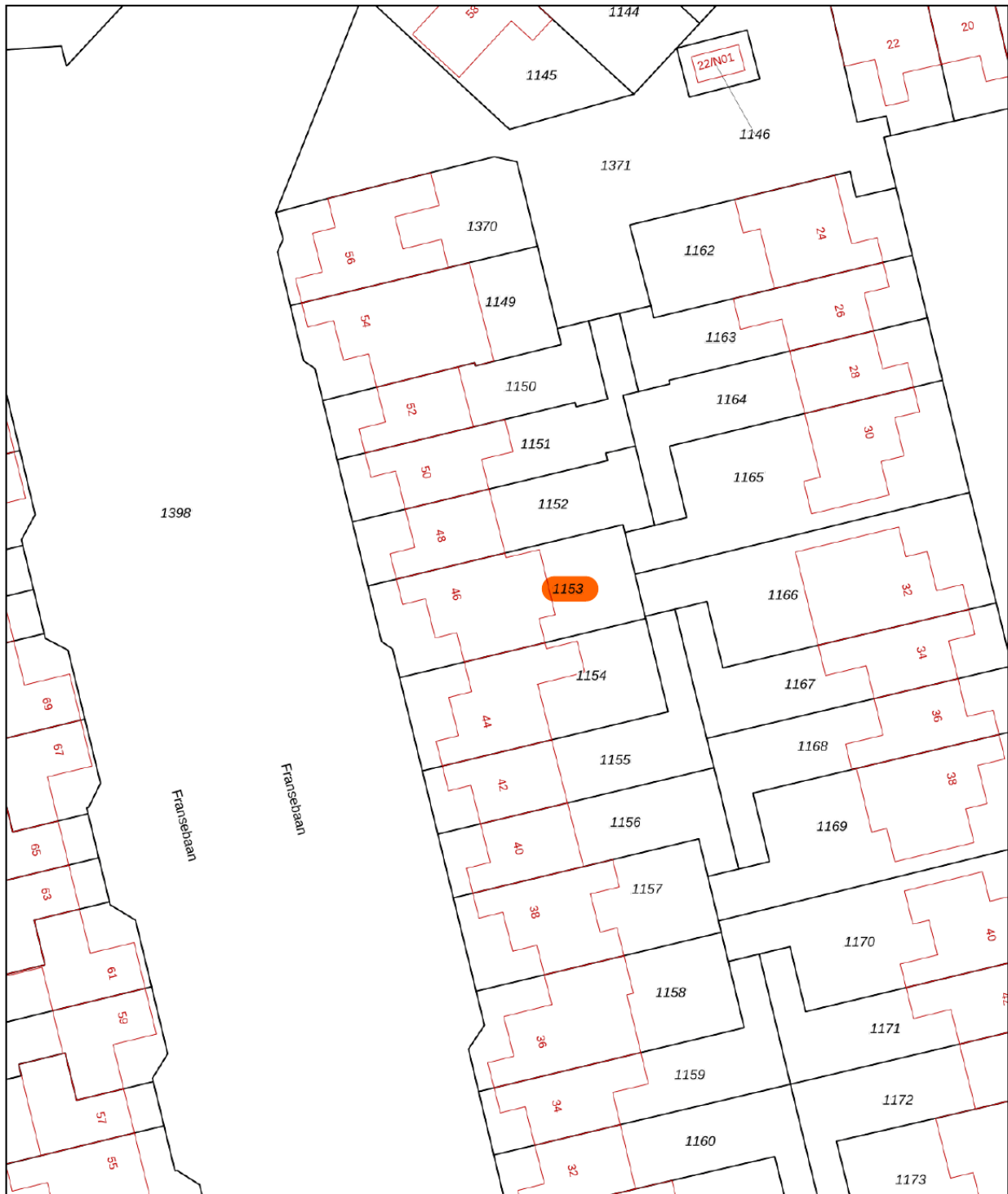
Bent u klaar om van deze woning uw nieuwe thuis te maken? Met bijna alle meubels en apparatuur die kunnen worden overgenomen, hoeft u alleen nog maar uw koffers te pakken. Kom snel kijken en ontdek of deze verrassend ruime woning aan de Fransebaan 46 uw volgende stap wordt!






Kadastrale kaart

Uw referentie: Fransebaan 46



<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 Woensel</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1153</p>	
--	---	---

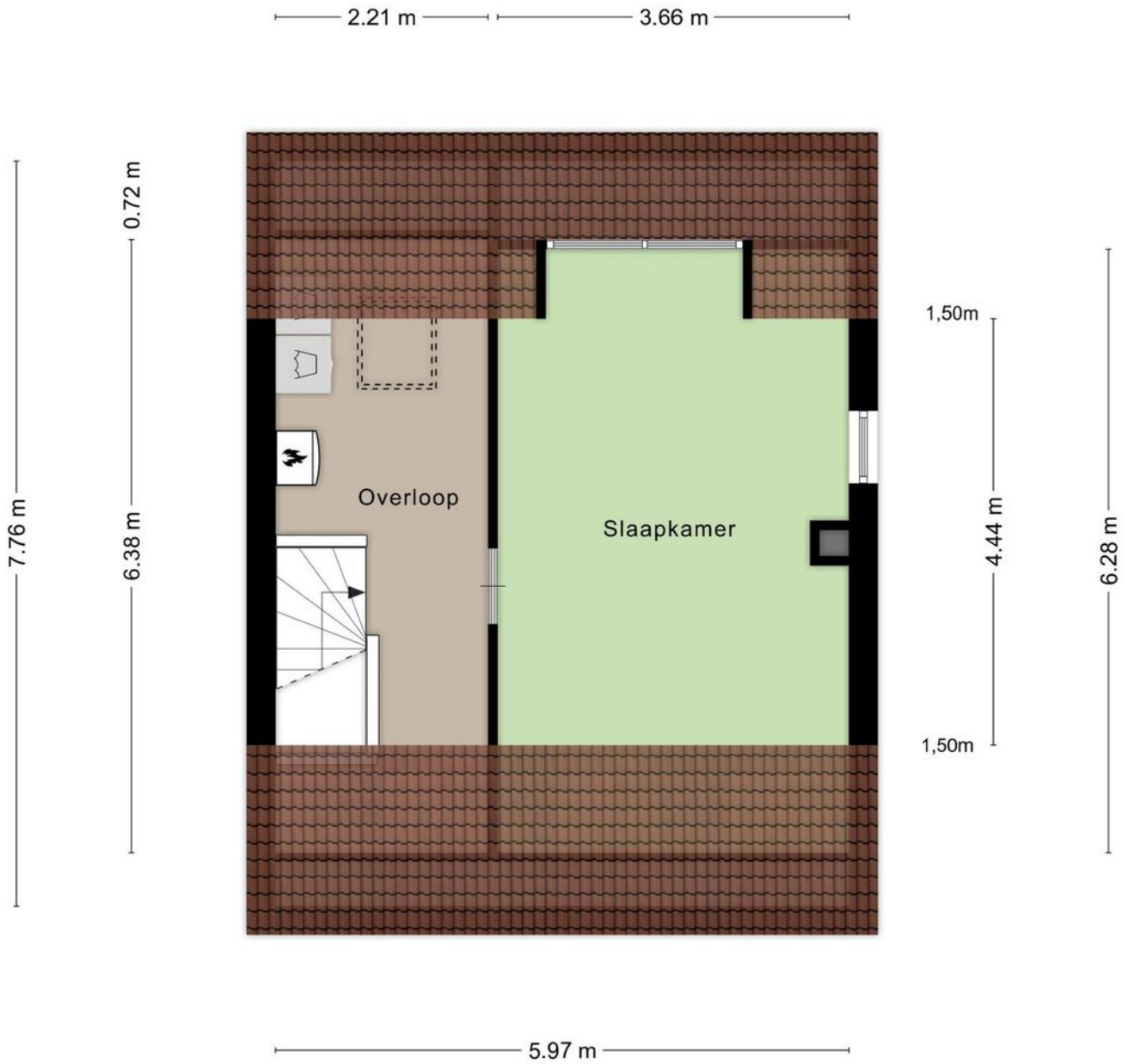
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast gang			■
- Bank en kastjes op zolder	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
- (losse) horren/rolhorren			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

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

