



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Staalstraat 39, Eindhoven





# Staalstraat 39, Eindhoven

Op zoek naar een fijne plek in de levendige stad Eindhoven, waar alles binnen handbereik is? Dan zit je hier helemaal goed! Dit driekamerappartement met energielabel A op de tweede woonlaag aan de Staalstraat biedt jou alle gemakken van de stad gecombineerd met een heerlijke, huiselijke sfeer. Of je nu naar het Winkelcentrum Woensel loopt voor de dagelijkse boodschappen, snel even de A2 op wilt, of een frisse neus haalt in het park, dit appartement ligt perfect voor wie alles dichtbij wil hebben.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 63 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 210 m<sup>3</sup>.

Externe berging: 14 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1960.

Energielabel: A.

- Driekamerappartement van 68m<sup>2</sup>
- Twee balkons met ochtend- en avondzon
- Ruime doorzonwoonkamer vol licht met twee praktische inbouwkasten
- Twee slaapkamers met praktische inbouwkasten
- Royale eigen berging met daglicht in het souterrain
- Parkeergelegenheid voor de deur
- Perfecte locatie nabij winkelcentrum, ziekenhuis en uitvalswegen
- Servicekosten: 154,44 per maand

# BEGANE GROND

---

Bij binnenkomst in het complex word je verwelkomd in de gezamenlijke entree, welke is voorzien van een bellentableau en brievenbussen. Het complex beschikt over een netjes onderhouden trappenhuis dat toegang biedt tot de verschillende woonlagen en de bergingen in het souterrain.

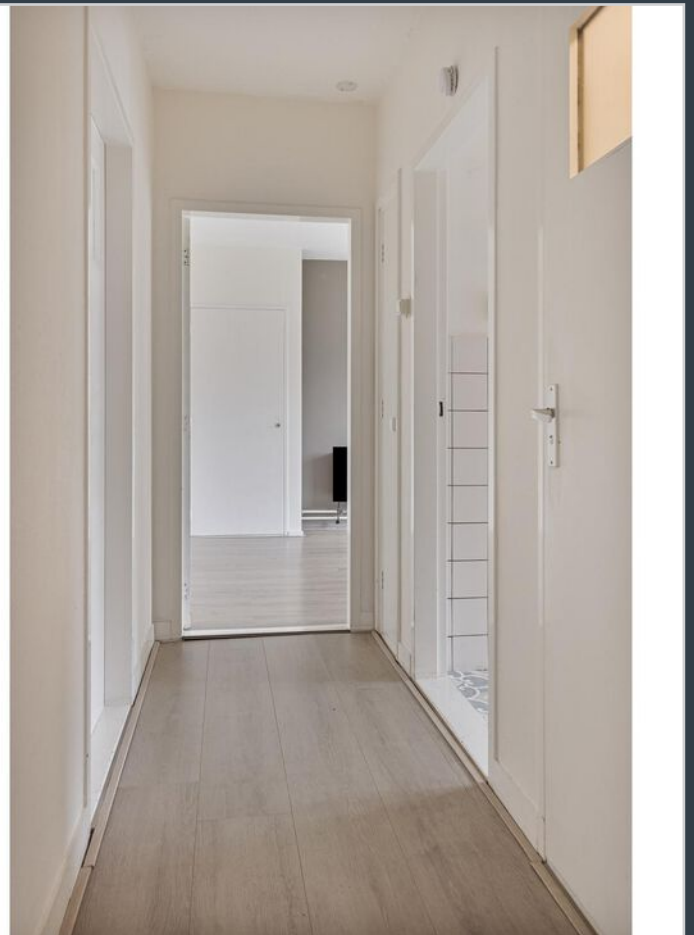
## Ruime berging en meer

Naast al het moois binnen, beschikt dit appartement ook nog over een flinke berging in het souterrain. Met een raam voor daglicht en voldoende ruimte voor fietsen, opslag of zelfs kleine klusprojecten, biedt deze plek extra gemak.

## Waarom je voor de Staalstraat kiest:

De locatie kan niet beter! Het bruisende Winkelcentrum Woensel is op een steenworp afstand, net als het Catharina Ziekenhuis, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de snelwegen. Dit appartement ligt in het hart van Woensel, een stadsdeel dat bekendstaat om zijn levendigheid, voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid. Of je nu starter bent of gewoon een plek zoekt met alles dichtbij, hier heb je het allemaal binnen handbereik.

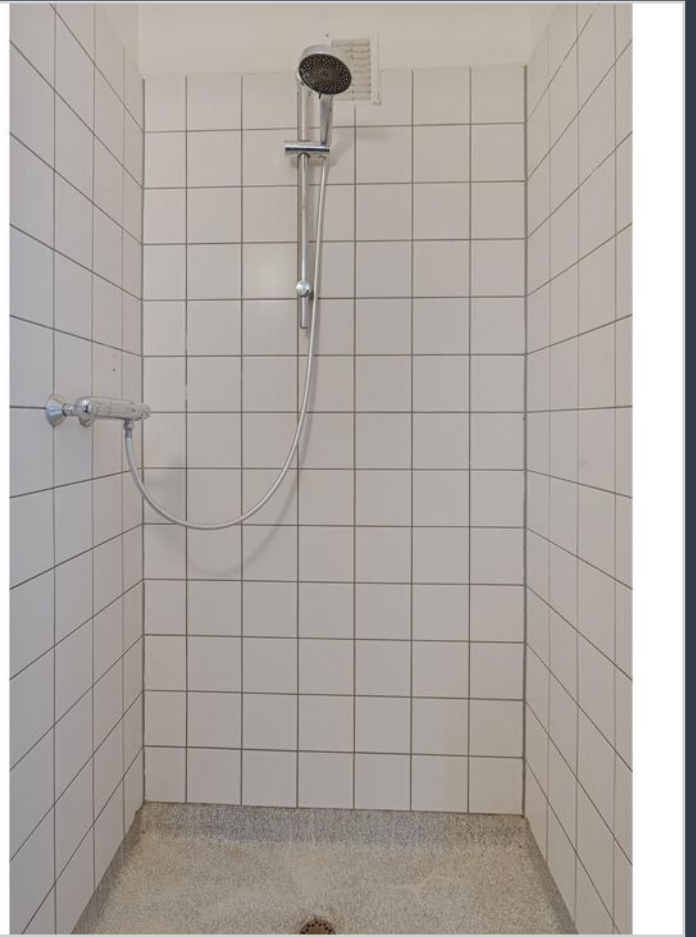
















# EERSTE VERDIEPING

---

## Woonkamer

De ruime doorzonwoonkamer heeft grote raampartijen zowel aan de voor- als achterkant, wat zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht. Een elektrische gashaard voegt gezelligheid toe, terwijl je met gemak je zithoek en eetruimte kunt inrichten. Aan de achterzijde vind je een klein, knus balkon waar je na een drukke dag kunt genieten van de avondzon, perfect voor een ontspannen moment met een drankje. Daarnaast zijn er twee praktische inbouwkasten aanwezig, ideaal voor extra opbergruimte.

## Keuken

De keuken, bereikbaar vanuit de hal, is eenvoudig maar functioneel. Hier kun je alles kwijt wat je nodig hebt om een lekkere maaltijd te bereiden, met voldoende kastruimte en een fijn uitzicht op de groene omgeving vanuit het tweede balkon. Dit balkon ligt aan de oostzijde, wat betekent dat je hier heerlijk van je koffie geniet in de ochtendzon. Bovendien is er een handige inbouwkast op het balkon aanwezig waar de CV-installatie hangt.

## Twee fijne slaapkamers

Aan de achterzijde van het appartement vind je twee slaapkamers, beide voorzien van dezelfde laminaatvloer. De ruimtes zijn licht, netjes afgewerkt en bieden genoeg mogelijkheden om een hoofdslaapkamer en bijvoorbeeld een werk- of logeerkamer in te richten. De praktische inbouwkasten zorgen voor extra bergruimte, ideaal voor kleding en persoonlijke spullen.

## Badkamer en toiletruimte

De badkamer, bereikbaar via de keuken, heeft een authentieke terrazzo vloer. Met een ruime douche, een wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie, is deze badkamer eenvoudig maar effectief ingericht. De toiletruimte is apart en bevindt zich direct naast de hal en is uitgevoerd met een staand closet en een fonteintje.

































Kadastrale kaart

Uw referentie: staalstraat 39



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	P
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	137
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

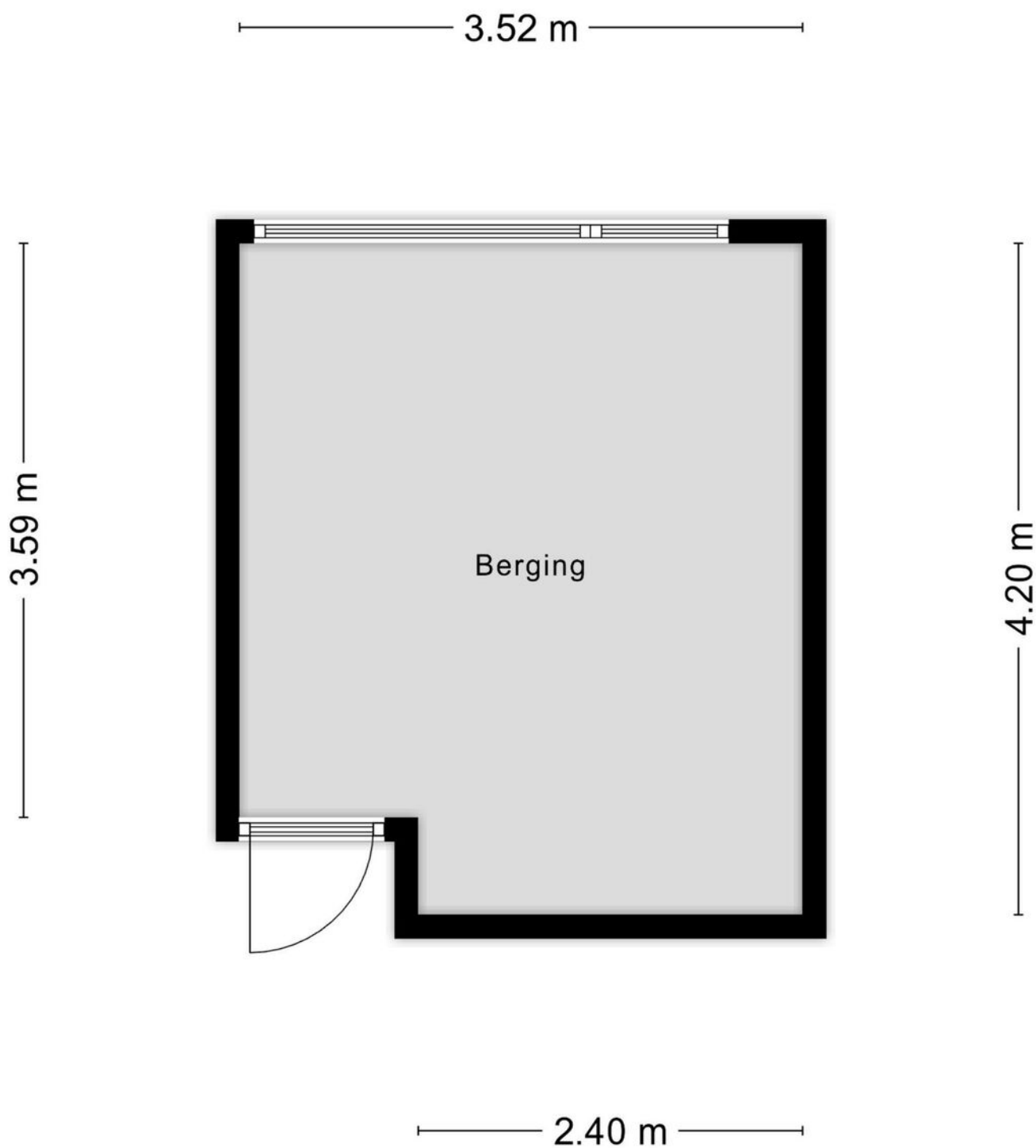
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](http://www.zibber.nl)





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>			
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

# 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)

