



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Margrietstraat 29, Eindhoven



Margrietstraat 29, Eindhoven

In het gewilde Stratum, op loopafstand van natuurgebied de Stratumse Heide en nabij alle gewenste voorzieningen ligt deze sfeervolle, gerenoveerde en uitgebouwde jaren '30 woning. De woning ligt in een gezellige buurt en biedt een scala aan voorzieningen. Van winkels en restaurants tot scholen en sportfaciliteiten, alles bevindt zich op korte afstand. Dit huis biedt u een unieke kans omdat er twee badkamers aanwezig zijn. Eventueel geschikt voor een hospita verhuur waarbij alleen de keuken gedeeld wordt of zeer geschikt voor familie uit het buitenland die langere tijd komen logeren.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 108 m².

Inhoud: 382 m³.

Perceeloppervlakte: 104 m².

Bouwjaar: ca. 1938.

Energie label: C.

- Sfeervolle en uitgebouwde jaren '30 woning;
- Voorzien van 3 slaapkamers en 2 badkamers;
- Op het oosten gelegen achtertuin met eigen achterom;
- Gelegen in de wijk "Stratum" op loopafstand van natuurgebied de Stratumse Heide.



BEGANE GROND

Entree: in de hal ligt een pvc vloer en de wanden zijn glad gestukt. Vanuit de entree heeft u toegang middels een deur naar de woonkamer en achter een tweede deur bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer: een zeer ruime, lichte woonkamer met aan de voorzijde een groot raam met houten kozijn en dauerlftung. Witte kunststof vensterbank, jaloezieën, radiator en een intercominstallatie bij de voordeur. Op de vloer ligt een pvc vloer en de wanden zijn glad gestukt. Vanuit de woonkamer is er toegang middels een deur naar een trapkast. Hier bevindt zich tevens de meterkast en genoeg extra bergruimte. Aan de achterzijde van de woonkamer is wederom een grote raampartij met kunststof kozijnen en een deur welke toegang biedt tot de tuin. Deze deur beschikt over een kantelmogelijkheid waardoor extra natuurlijke ventilatie gecreëerd kan worden.

Keuken: een open keuken welke gesitueerd is in het midden van de woonkamer en voorzien van een eenvoudig keukenblok met witte keukenkasten, antracietkleurig kunststof keukenblad, 1,5 rvs spoelbak + kraan, 4-pits gasfornuis met oven, een Etna afzuigkap en de aansluiting voor een vaatwasser. De achterwand is betegeld met witte tegels.

Toilet: deze is gesitueerd aan de achterzijde in de aanbouw en voorzien van een lichte wandtegel, grijze vloertegel en een stand closet.

Badkamer 1: volledig betegelde badkamer gelegen in de aanbouw op de begane grond en voorzien van een witte wandtegel, grijze vloertegel, mechanische ventilatie, inbouw spots, wastafel, douche en een wastafelkast.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap komt u op de overloop op de eerste verdieping. Hier is een raam met houten kozijn aanwezig en bevindt zich de wasmachineaansluiting, intercom, Luxaflex en een draairaam. Verder is er vinyl met lichte eikenprint en gladde wanden.

Slaapkamer 1: lichte kamer met grote raampartij gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van vinyl met lichte eikenprint, gladde wanden, draairaam, Luxaflex en een radiator.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van 2 grote raampartijen, vinyl met eikenprint, gladde wanden, radiatoren, draairamen, Luxaflex en een nis.





TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamer 3: middels een houten vaste trap is er toegang naar de tweede verdieping.

Dit trappengat is aan de bovenzijde af te sluiten middels een houten luik. De ruime zolderkamer is voorzien van maar liefst twee dakkapellen en open tot in de nok, wat een ruimtelijke uitstraling en sfeer geeft. Verder is de kamer voorzien van een licht eiken vinyl en gladde wanden. Beide dakkapellen zijn voorzien van grote ramen, vliegenhor, radiator en houten kozijnen. Onder de schuine wand zijn er knieschotten geplaatst welke zorgen voor extra bergruimte. De cv ketel (CV ketel Vaillant HR Pro) bevindt zich hier in een kast waar tevens ook nog praktische bergruimte is.

Badkamer 2: vanuit de zolderkamer is er toegang tot badkamer 2 welke voorzien is van een inbouw wandcloset, wastafel, douchecabine, spiegelkast, mechanische ventilatie, witte tegels tot plafond, grijze vloertegel en diverse inbouwspots.





EXTERIEUR

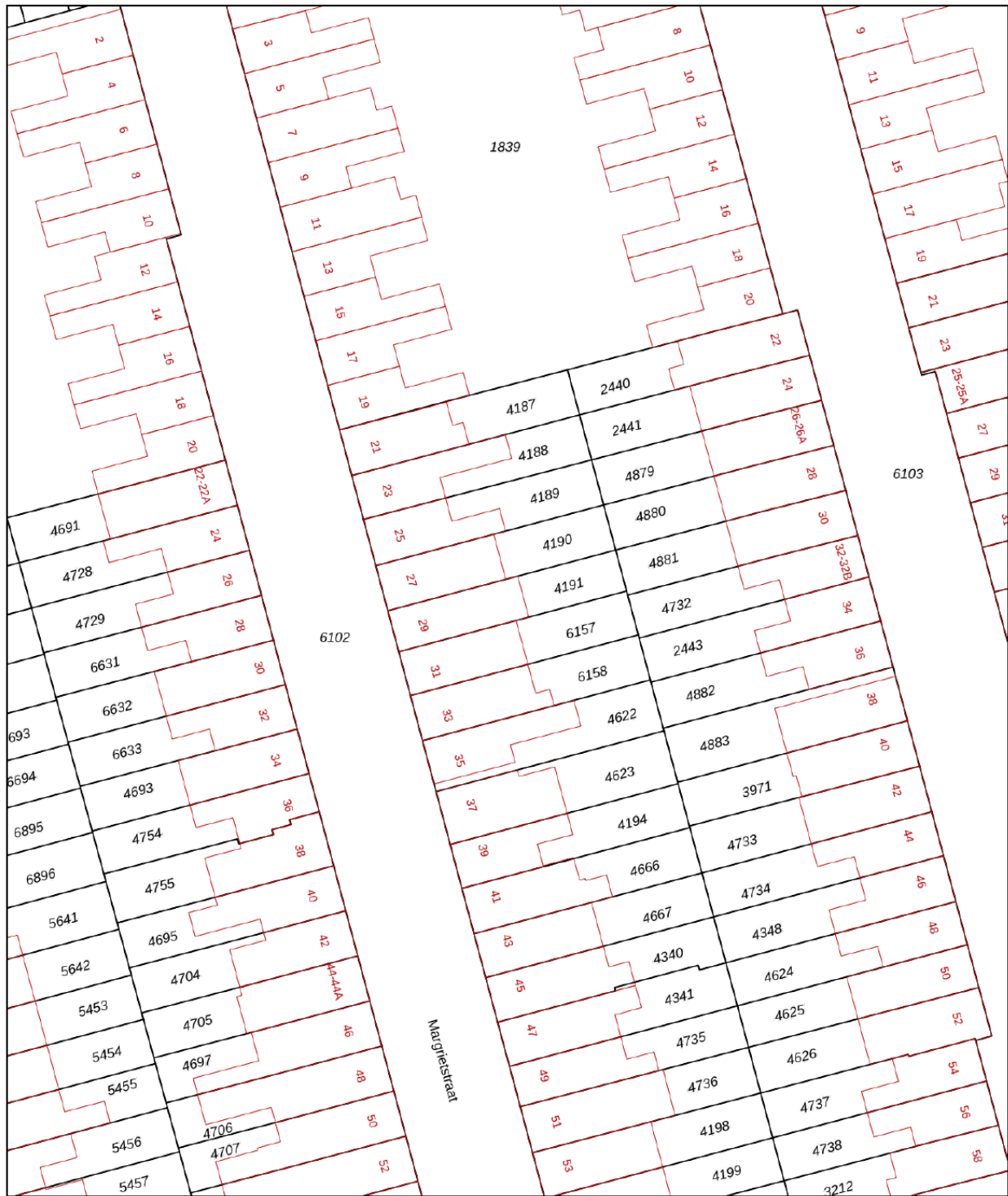
Achtertuint: geheel betegelde achtertuint met aan beiden zijden een schutting en aan de achterzijde een schuur. Er is een achterom die vanuit de schuur te bereiken is en de tuint ligt op het noordoosten.



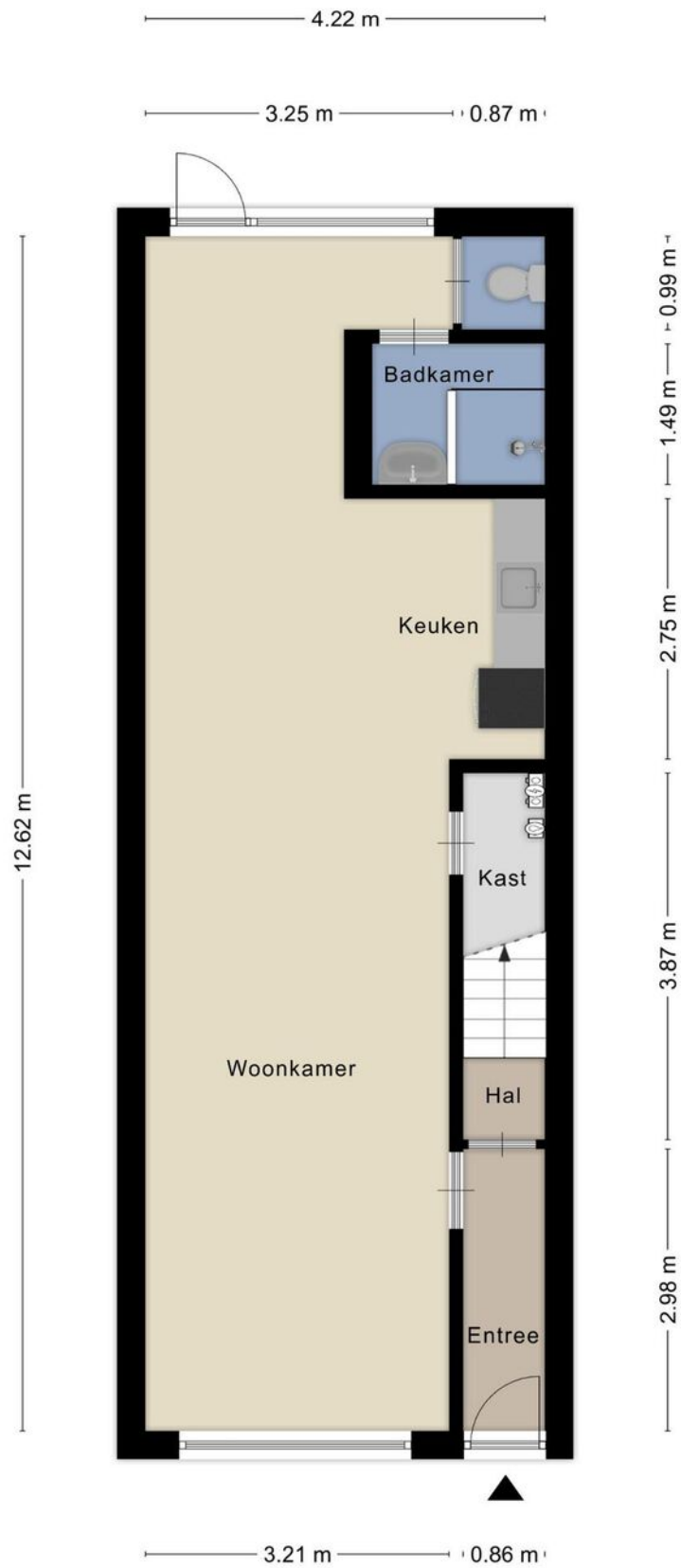


Kadastrale kaart

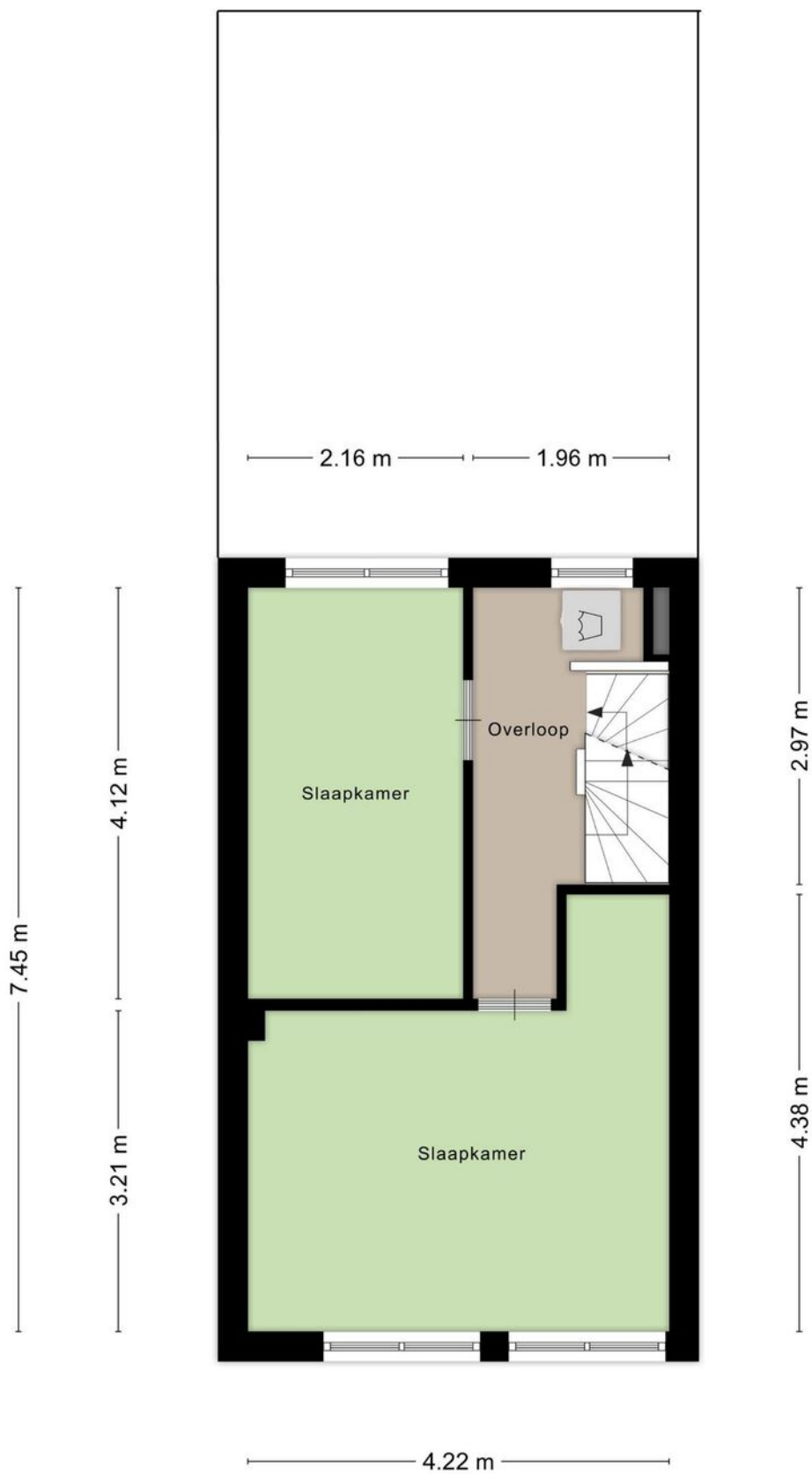
Uw referentie: Margrietstraat 29



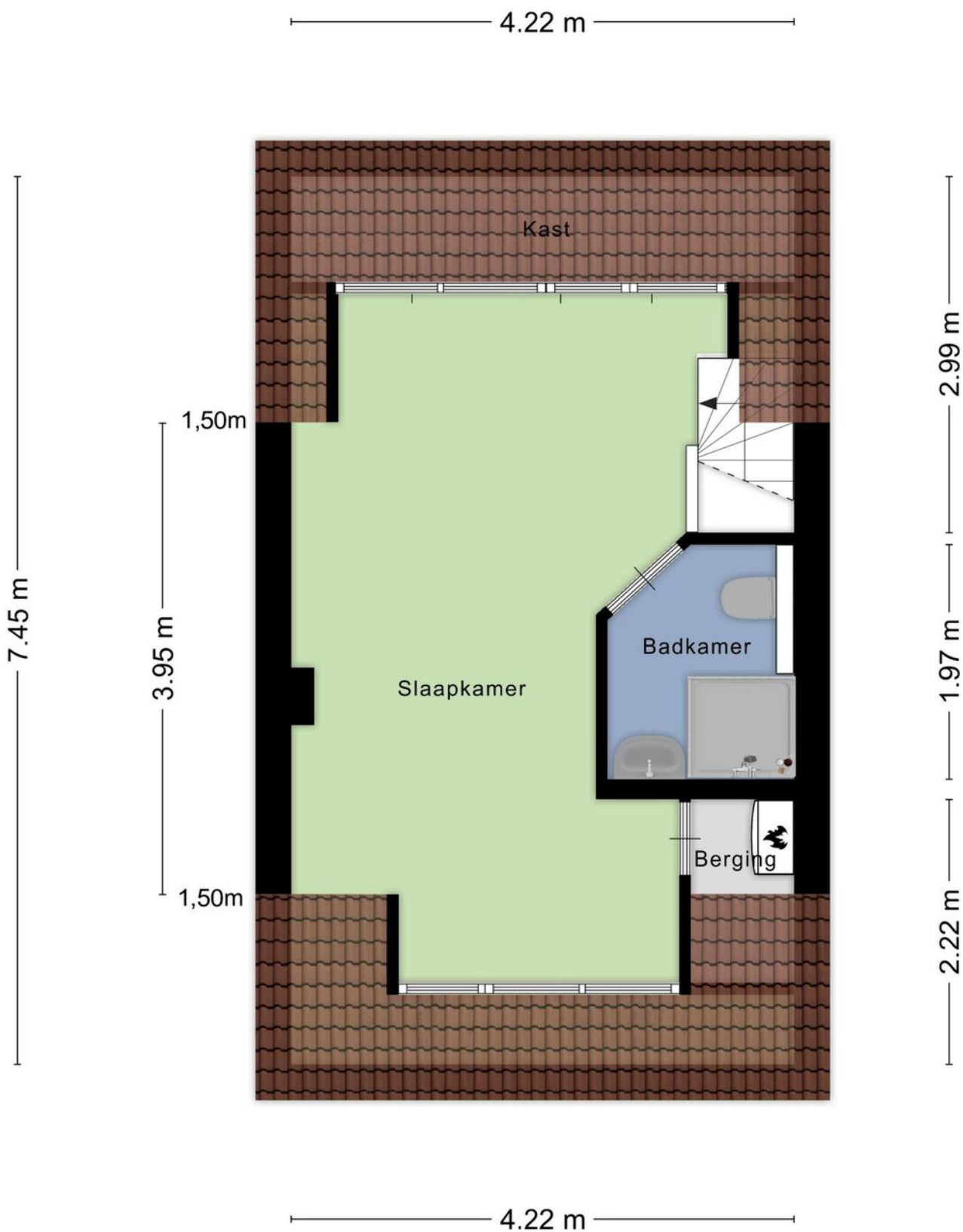
| | | |
|---|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p> Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers </p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4191</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

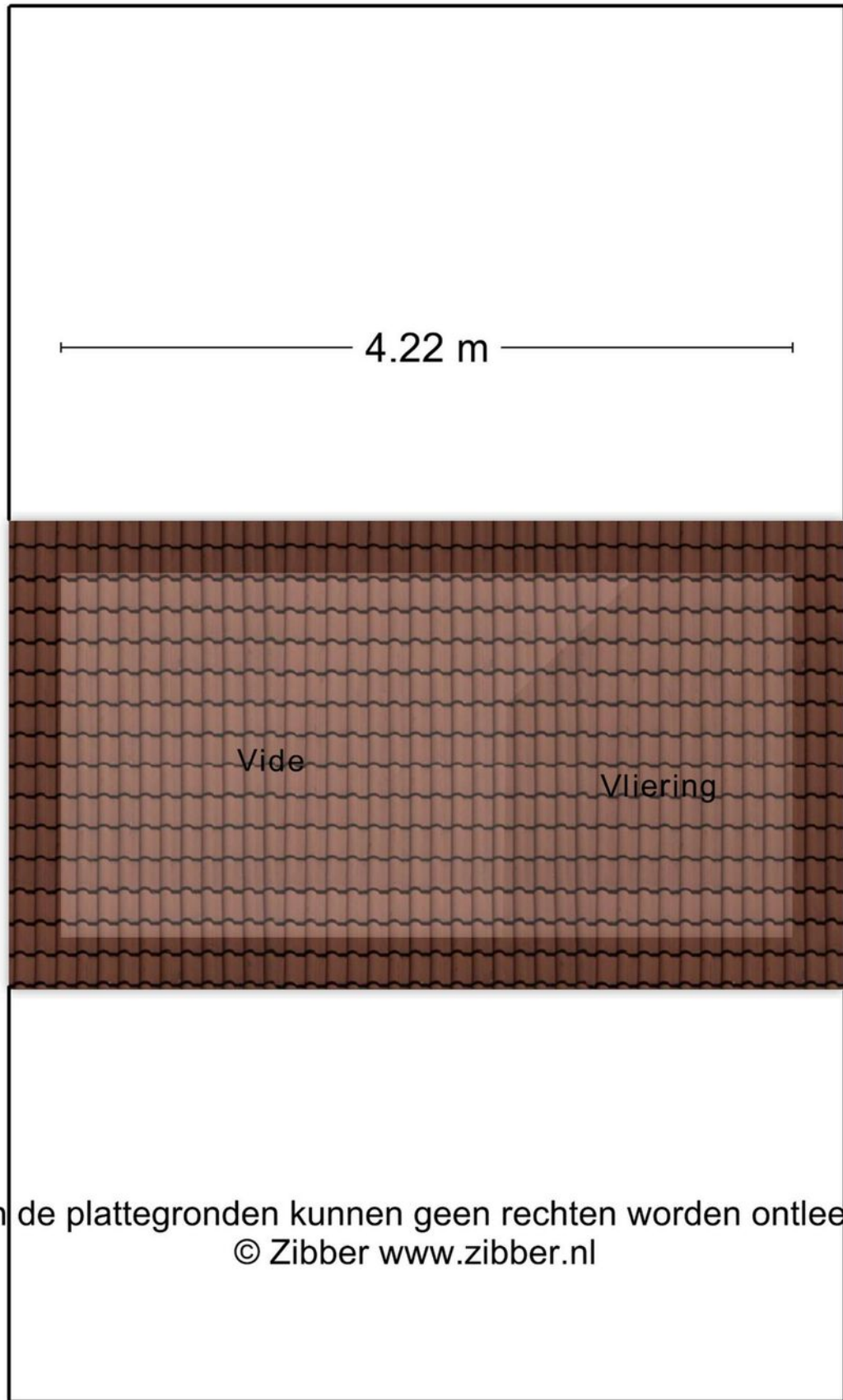


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.10 m



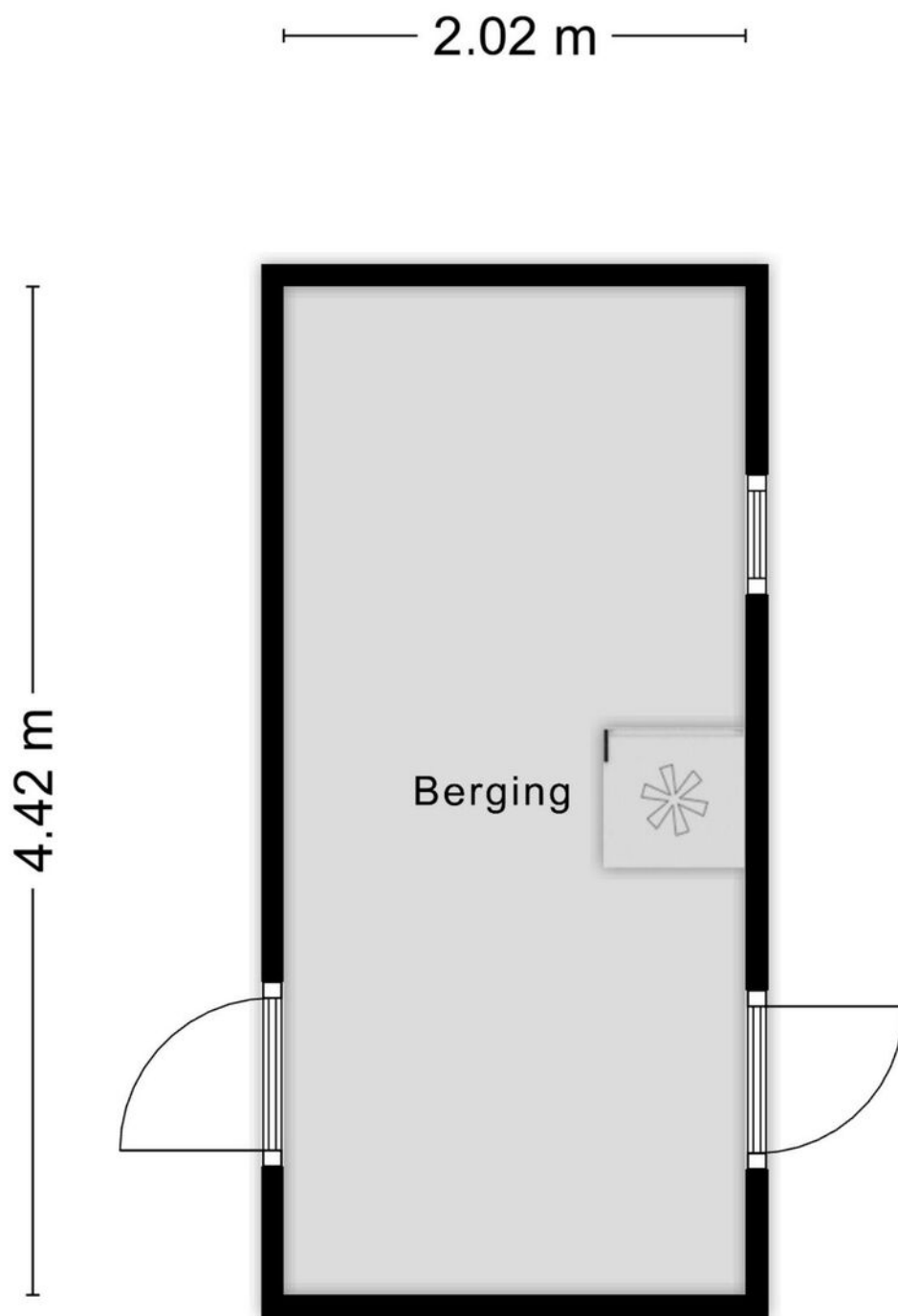
4.22 m

Vide

Vliering

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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - losse (hang)lampen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - gordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - lamellen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - (losse) horren/rolhorren | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - plavuizen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - (gas)fornuis | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - afzuigkap | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - oven | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| 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 | | | |
| - wastafel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - wastafelmeubel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| 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

