

THUISKOMEN



Tegenbosch 23
5651 GE Eindhoven



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Vrijstaande
woning in
Buitenplaats
Tegenbosch



TEGENBOSCH 23

Deze villa is gelegen in een schilderachtige omgeving, nabij het landgoed De Wielewaal. De villa maakt onderdeel uit van Buitenplaats Tegenbosch en woonplezier staat hier voorop. De architectuur van de villa's liggen in lijn met de omgeving: ruimtelijk, tijdloos, individueel en landelijk.

Dat is ook precies dat deze woning uitstraalt. Een prachtige tuin rondom waar u op ieder gewenst moment van de dag kunt genieten van de zon. Privacy is optimaal gewaarborgd.

Een ideale gezinswoning met 3 slaapkamers en 2 badkamers. De verrassing ligt op de begane grond aan de achterzijde: een grote aanbouw dat uitermate geschikt is voor een kantoor aan huis, 2e woonkamer, speelruimte of extra slaapgedeelte. De internationale school bevindt zich in de 'achtertuin'.

Kort gezegd: een complete gezinswoning en instap klaar! Benieuwd naar deze prachtige woning en unieke ligging? Kom de woning tijdens een bezichtiging ervaren.

KENMERKEN

Tijdloze architectuur en een ruim opgezette villa waarbij privacy centraal staat

SOORT WONING:	Villa
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	2009
PERCEEL:	1.846 m²
WOONOPPERVLAKTE:	233 m²
INHOUD:	1.186 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	C.V.-combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk (badkamers)
WARM WATER:	C.V.-combiketel
ENERGIELABEL:	Definitief A
AANVAARDING:	In overleg



VOORZIENINGEN:

- TV kabel
- Dakkapellen
- WTW installatie
- Openslaande deuren

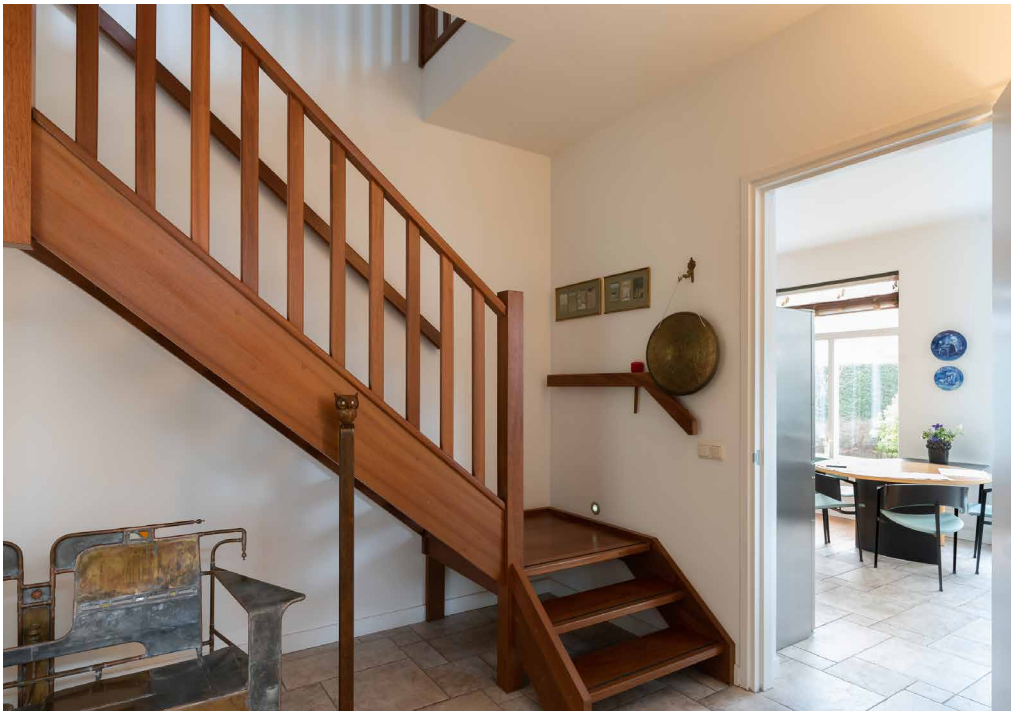
BIJZONDERHEDEN:

- Riante vrijstaande woning gelegen op een unieke locatie in Buitenplaats Tegenbosch grenzend aan landgoed De Wielewaal;
- Jonge woning gebouwd in 2009 welke volledig voldoet aan de huidige wooneisen. De woning is afgewerkt met hedendaagse materialen en beschikt over 3 slaapkamers en 2 badkamers; aanbouw aan de achterzijde met multifunctionele mogelijkheden;
- Volledig optimaal geïsoleerde woning; deels vloerverwarming (badkamers); energielabel A; hardhouten kozijnen grotendeels voorzien van rolluiken;
- Bijzondere architectuur welke volledig in lijn is met de omgeving; ruimtelijk opgezette buitenplaats met tijdloze villa's op ruime percelen;
- Zeer centraal gelegen t.o.v. van grote bedrijven uit de regio zoals ASML, MMC en Flight Forum. U bevindt zich in het centrum van de Brainportregio; de internationale school in de directe omgeving.



Ruime ontvangsthal met garderobe en opstelling meterkast. De hal is voorzien van een keramische vloer.

Afzonderlijke toiletruimte deels betegeld met wandcloset en fontein.



Ruim opgezette keuken met installatie in U-opstelling. Vanuit de keuken heeft u vrij uitzicht naar voren.

De keuken is voorzien van divers inbouwapparatuur zoals gasfornuis met 2x elektrische oven en een gasoven, afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak en Amerikaanse koelkast met wijnkast.

De ruimte is voorzien van een keramische vloer.









Het woongedeelte geeft u diverse mogelijkheden om zithoeken te creëren.

De ruimte is voorzien van een fraaie houten vloer.

Middels dubbele openslaande tuindeuren heeft u toegang tot de achtertuin.



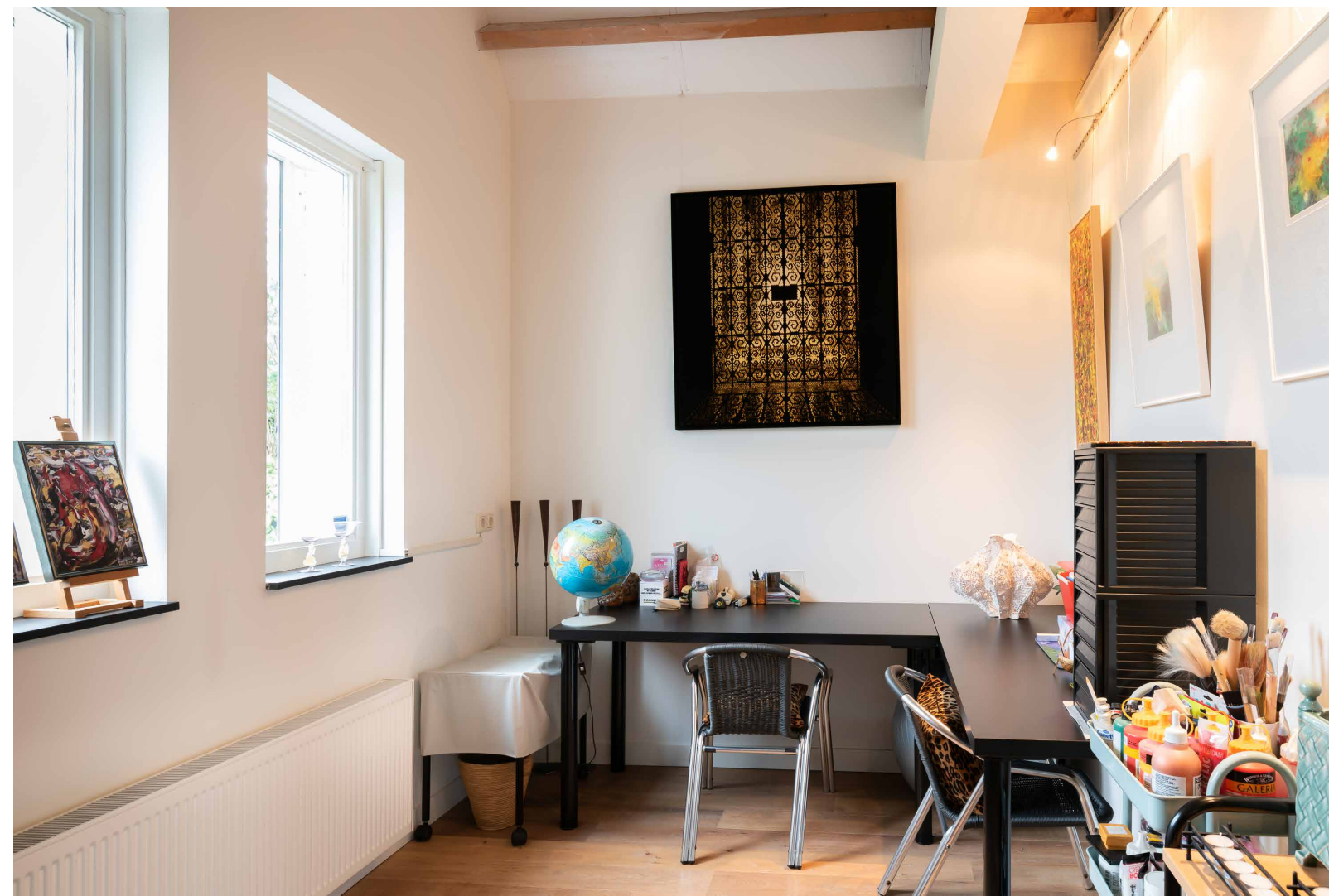
BEGANE GROND IN BEELD



Middels de praktische bijkeuken, voorzien van aansluitingen t.b.v. was-apparatuur en een buitendeur, bereikt u de multifunctionele ruimte.

Absoluut een verrassende ruimte. De open nok en vide geven een sfeervol geheel.

Wat denkt u van een kantoorruimte aan huis, atelier, 2e woonkamer, speelkamer? U kunt vanalles bedenken.







De woning heeft een ruime tuin rondom. De achtertuin is zijwaarts georiënteerd en voorzien van mooie, volwassen beplantingen en bomen. U geniet van optimale privacy.

Het terrein is volledig omheind en is aan de voorzijde af te sluiten met een elektrische toegangspoort. De oprit biedt mogelijkheden voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.



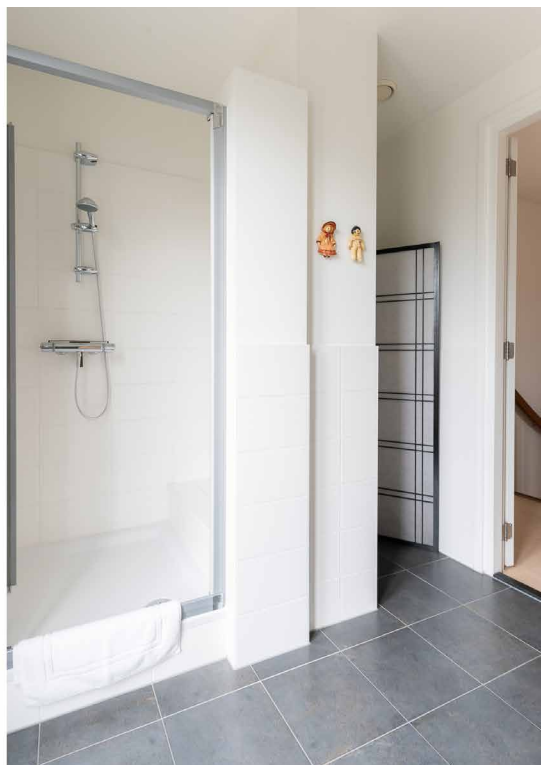




De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en twee badkamers. Middels een vlizotrap heeft u toegang tot de zolder met opstelling c.v.-combiketel en WTW installatie.

Twee ruime slaapkamers bevinden zich aan de zijkant van de woning.





De badkamer is grotendeels betegeld en voorzien van een douche en vaste wastafel.

Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte met wandcloset.

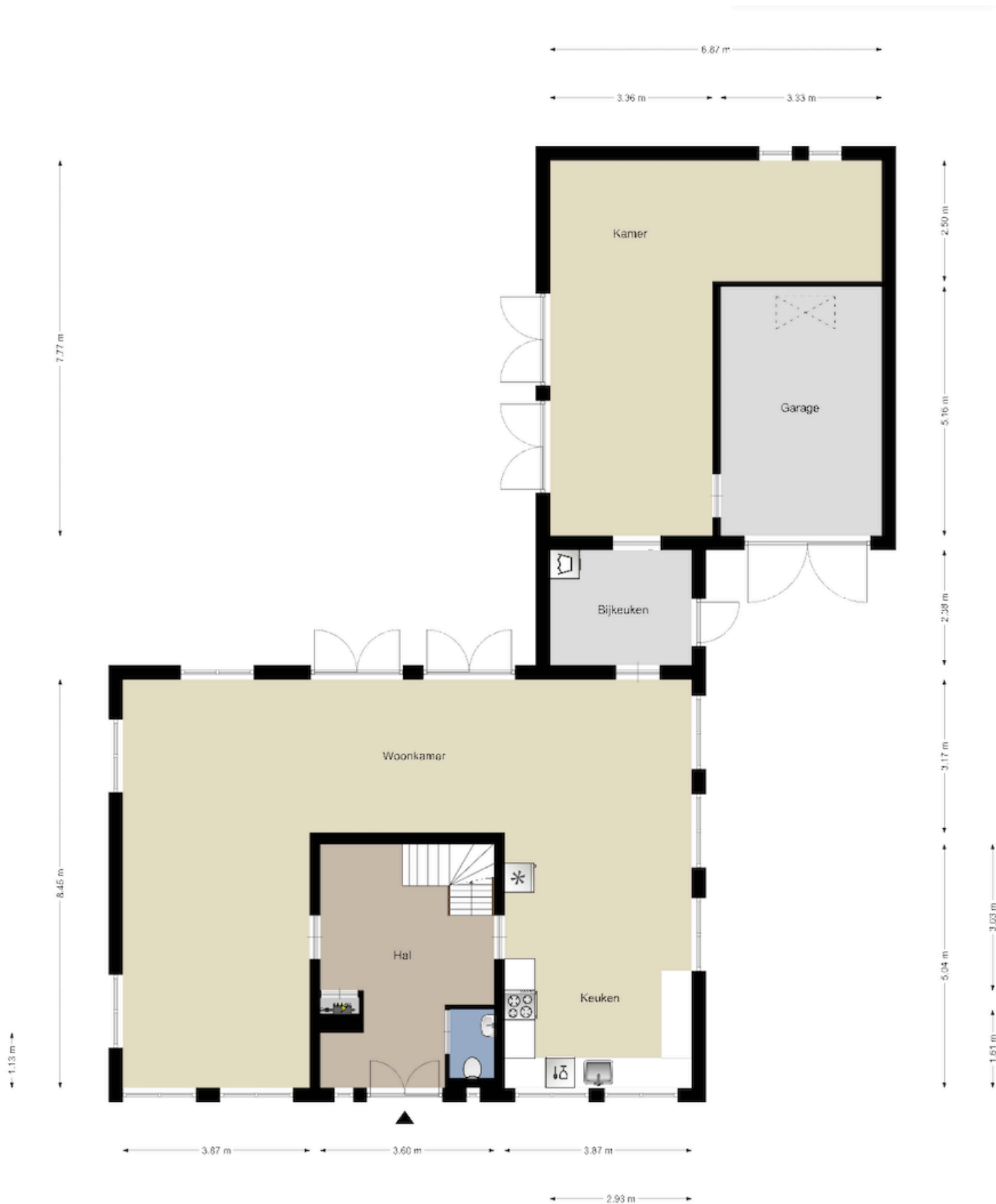




De ouderslaapkamer is ruim en licht door de vele ramen.

Een en-suite badkamer grotendeels betegeld voorzien van ligbad, wandcloset, inlooptdouche en wastafel.





BEGANE GROND

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

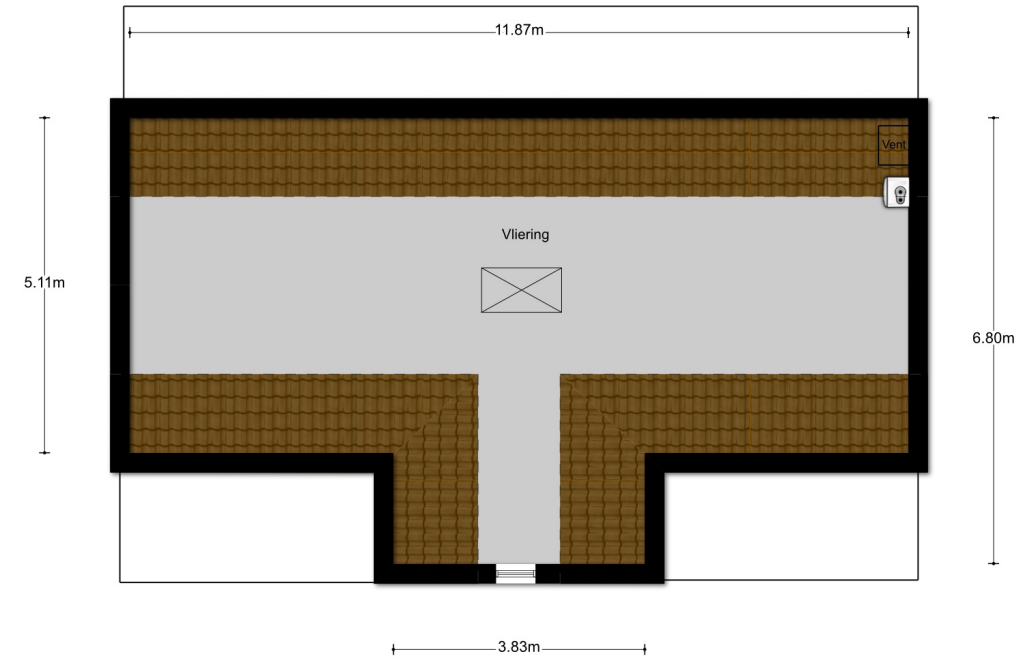
TOTALE OPPERVAKTEN

Woonoppervlakte:	233 m ²
Overige inpandig ruimte:	53 m ²
Gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²



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

1E VERDIEPING



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

VLIERING



De woning is gelegen op een unieke locatie in Buitenplaats Tegenbosch tegen landgoed De Wielewaal. Als u van anoniem wonen houdt dan is dit de juiste plek. Uw privacy wordt optimaal gewaarborgd. Een bosrijke omgeving waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen.

De buitenplaats is ruim opgezet met villa's op riante percelen. Een fijne gezinslocatie waar uw kinderen heerlijk buiten kunnen spelen. De internationale school bevindt zich in de 'achtertuin' en daar bent u binnen enkele minuten.

De woning is gelegen in het 'centrum' van de Brainportregio. Flight Forum en ASML liggen op zeer korte afstand en zijn goed bereikbaar middels het nationale wegennet.

Daarnaast ligt de woning midden in de Groene Corridor: even tot rust komen in de natuur, genieten van de heerlijkste streekproducten én je verwonderen over het nieuwste design. Dat alles beleef je aan de Groene Corridor. Een aantrekkelijke groene verbinding tussen hartje Eindhoven, de historische markt in Oirschot en Nationaal Landschap Het Groene Woud.

Vrijstaande woning met inpandige garage, oprit, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Strijp
Sectie: F
Nummer: 1468 en 1587

App. index: -

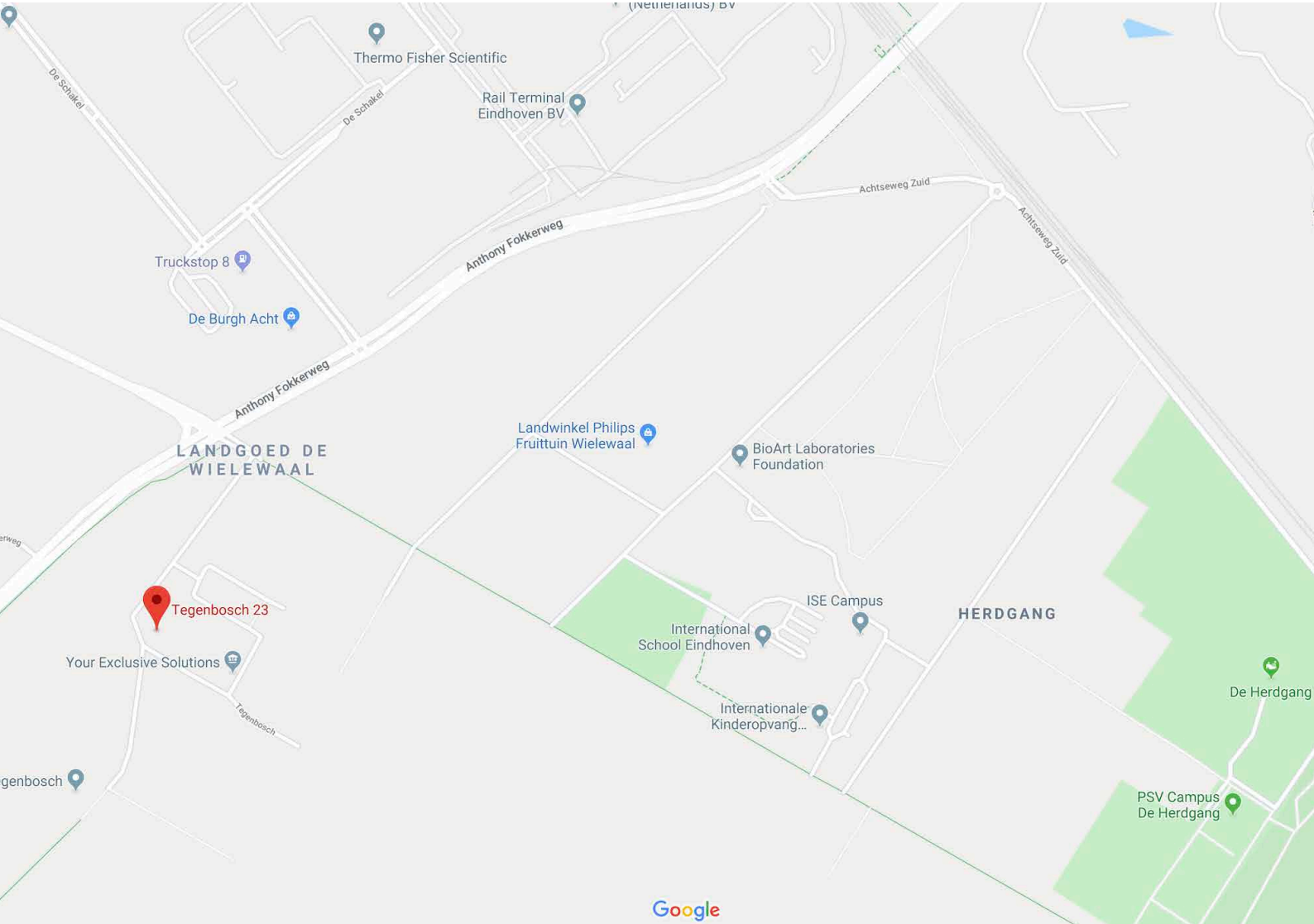
BESTEMMING
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE
Vrijstaande woning met inpandige garage, oprit, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD
Intern: Uitstekend
Extern: Uitstekend

BUITENRUIMTE
Bestraat terras aan de achterzijde van de woning





Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'. Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met kennis van zaken. Combineer

dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver) koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Irene van Aken Makelaardij
Postbus 85
5580 AB Waalre
T +31 40 845 62 48
irene@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of irene@vanakenmakelaardij.nl. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaardig, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen

mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachttjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.



Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. 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 – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vult tegenwoordig de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als thuis-
komen dan weet je dat
je op het juiste adres
bent. *Irene van Aken*