

THUISKOMEN



Bleekstraat 17
5611 VB Eindhoven

Irene van Aken
MAKELAARDIJ

Karakteristiek
herenhuis gelegen
in het bruisende
centrum



BLEEKSTRAAT 17

Midden in het centrum op een unieke locatie aan de Dommel ligt dit prachtige herenhuis verscholen. Zodra de voordeur open gaat wordt u verrast door de ruimte en de frisse hedendaagse afwerking. Gemoderniseerde woning met behoud en respect van de karakteristieke elementen. Eenmaal binnen kunt u deze woning niet meer loslaten!

Een heerlijke (gezins)woning met fijne leefruimte op de begane grond, schitterende woonkeuken en 4 slaapkamers. En dan de tuin? Een royale achtertuin voor stadse begrippen.

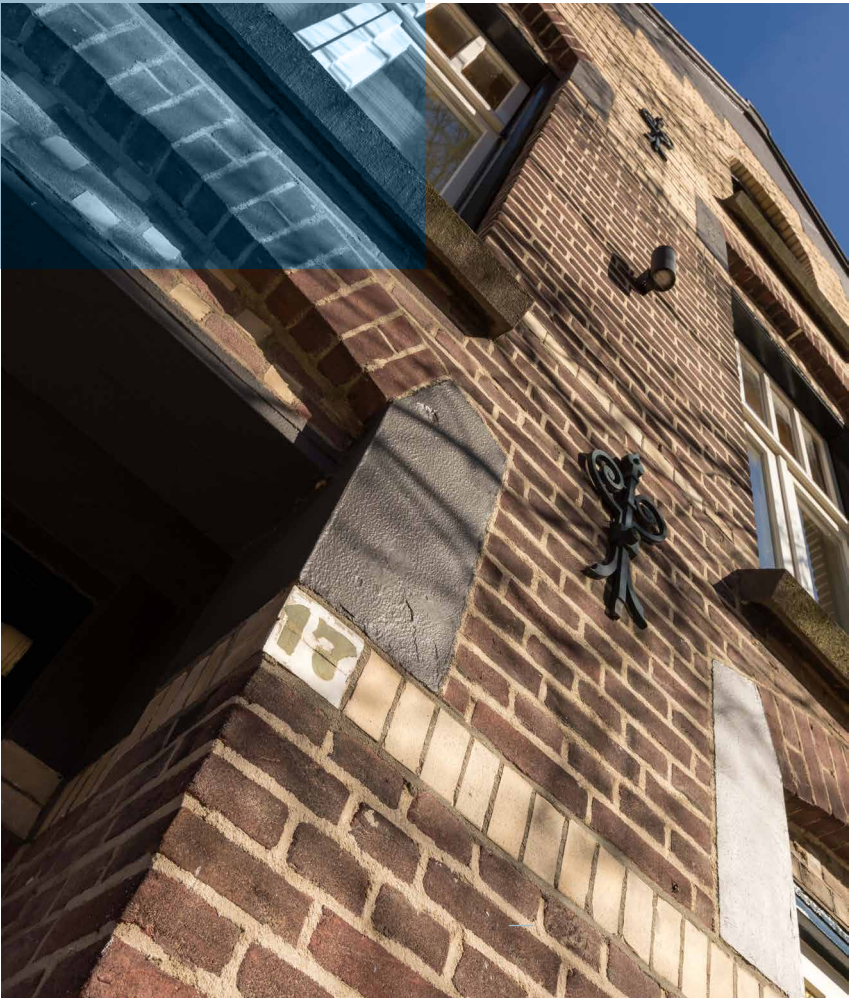
Het bruisende centrum ligt voor uw deur, als ook het groen waar u fijne wandelingen kunt maken. Volg de Dommel naar het Van Abbemuseum en het Anne Frank plantsoen.

Deze woning voldoet volledig aan de huidige woonwensen. Optimaal plezier beleven aan de dynamiek van het centrum om vervolgens bij thuiskomst weer de rust te ervaren in deze heerlijke woning...

Kortom, een complete woning voorzien van alle gemakken. Wacht niet: bij aankomst bent u verkocht, dus kom snel de woning bekijken!

Gelegen aan de gracht
met een vrij uitzicht aan
de voorzijde

SOORT WONING:	Herenhuis
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1906
PERCEEL:	143 m²
WOONOPPERVLAKTE:	161 m²
INHOUD:	648 m³
AANTAL KAMERS:	6, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie en isolerende beglazing
VERWARMING:	C.V.-combiketel (2007)
WARM WATER:	C.V.-combiketel
ENERGIELABEL:	Definitief D
AANVAARDING:	In overleg



VOORZIENINGEN:

- Dakraam
- Openslaande deuren

BIJZONDERHEDEN:

- Prachtig luxe afgewerkt maar bovenal karakteristiek herenhuis gelegen midden in het bruisende centrum van Eindhoven;
- Vrij uitzicht over de gracht en voor stadse begrippen een ruime tuin aan de achterzijde;
- De woning voldoet aan de huidige maatstaven en woonwensen;
- De woning is volledig gemoderniseerd in 2008 en er is gebruik gemaakt van luxe, hedendaagse materialen;
- 2015 / 2016 groot gedeelte plat dak gerenoveerd en vernieuwd; badkamer op 2e verdieping uitgebreid;
- Ideale ligging t.o.v. het bruisende centrum en het park (Anna Frankplantsoen).

Bij binnenkomst valt direct uw blik op de prachtige ontvangsthal met veel lichtinval vanuit de trappenhal. Originele terrazzovloer aanwezig.

Het tochtportaal is voorzien van een garderobe.



Toiletruimte met wandcloset en fontein.



Zitkamer aan de voorzijde van de woning met originele schouw v.v. gasaansluiting en en-suite deuren naar de achterkamer.



De achterkamer is eveneens
voorzien van een originele schouw.



De woonkeuken is een heerlijke ruimte en ideaal voor iedere kookliefhebber. In deze keuken is het een genot om maaltijden te bereiden en door de openheid blijft u in direct contact met uw gasten.





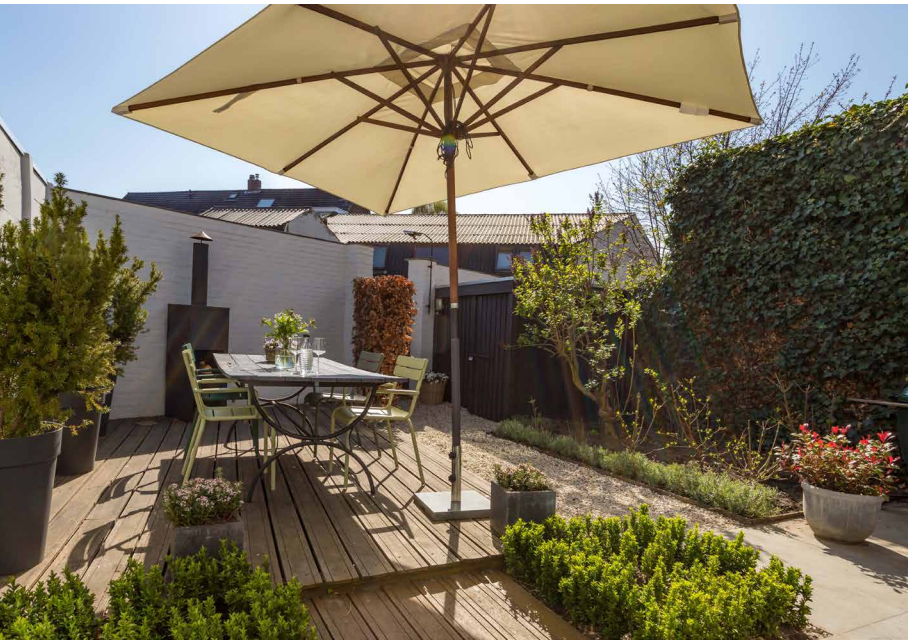
De keuken is van het merk Bulthaup en voorzien van compleet luxe inbouwapparatuur van het merk Gaggenau.

Het enorme kookeiland is indrukwekkend en past mooi in het geheel.

Doordat de tuindeuren volledig open kunnen wordt binnen en buiten in de zomer één geheel.





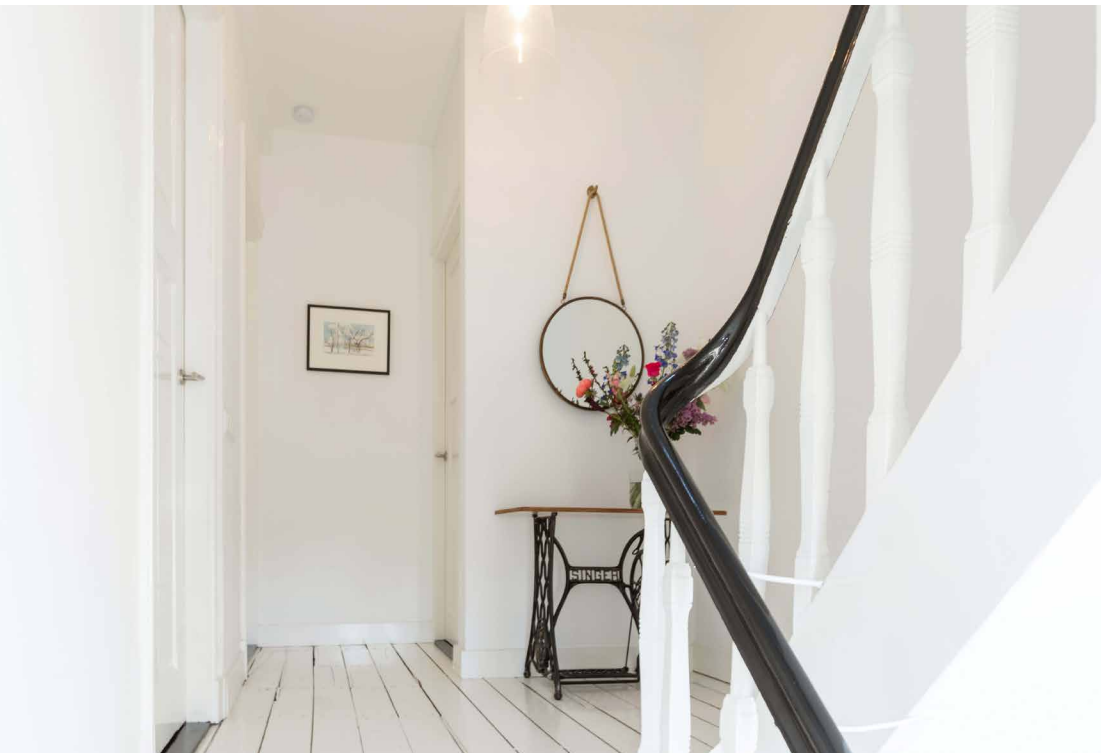


De tuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van diverse vaste beplantingen.

Gelegen midden in het centrum maar uw privacy wordt in deze tuin goed gewaarborgd.

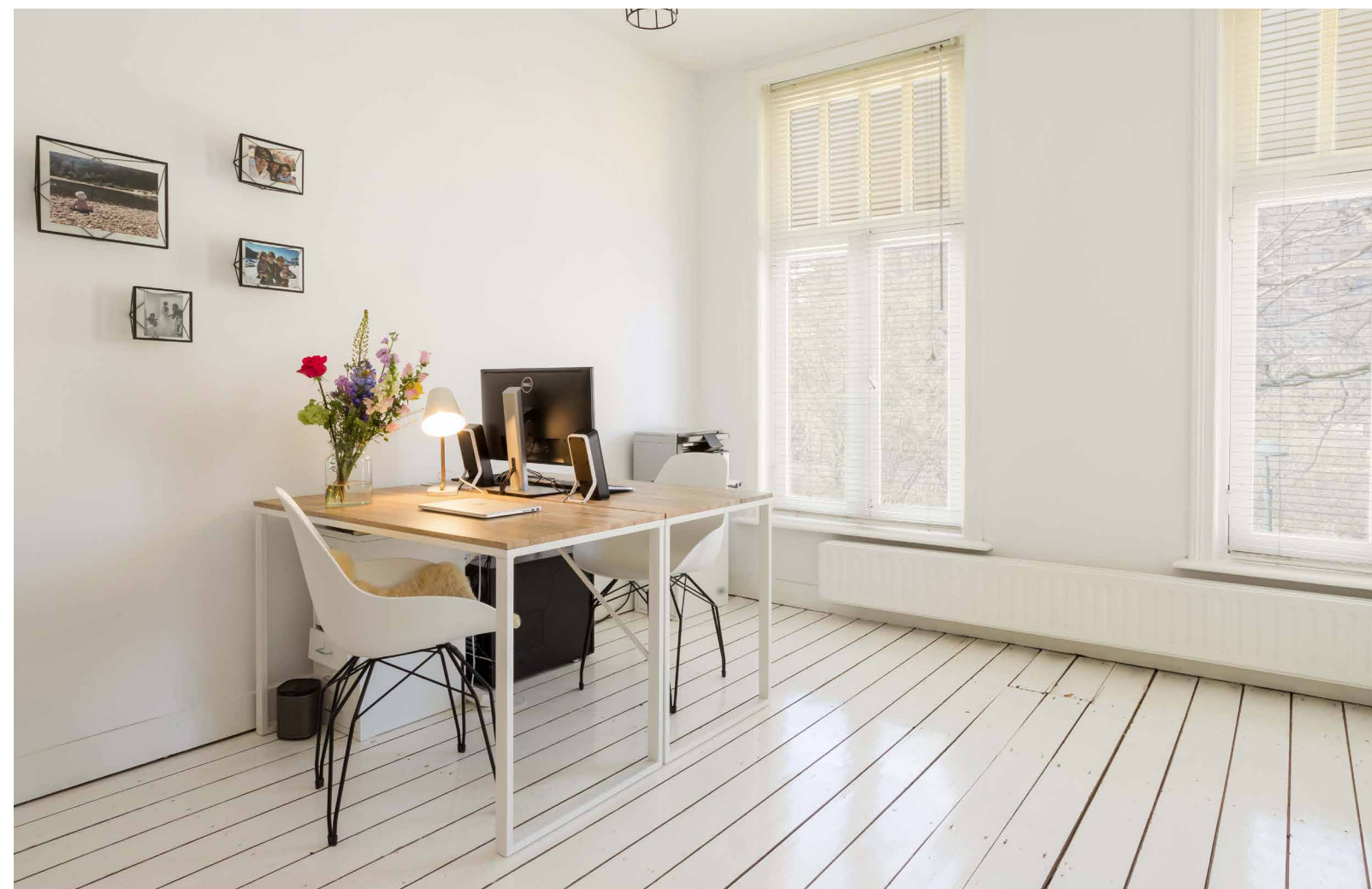
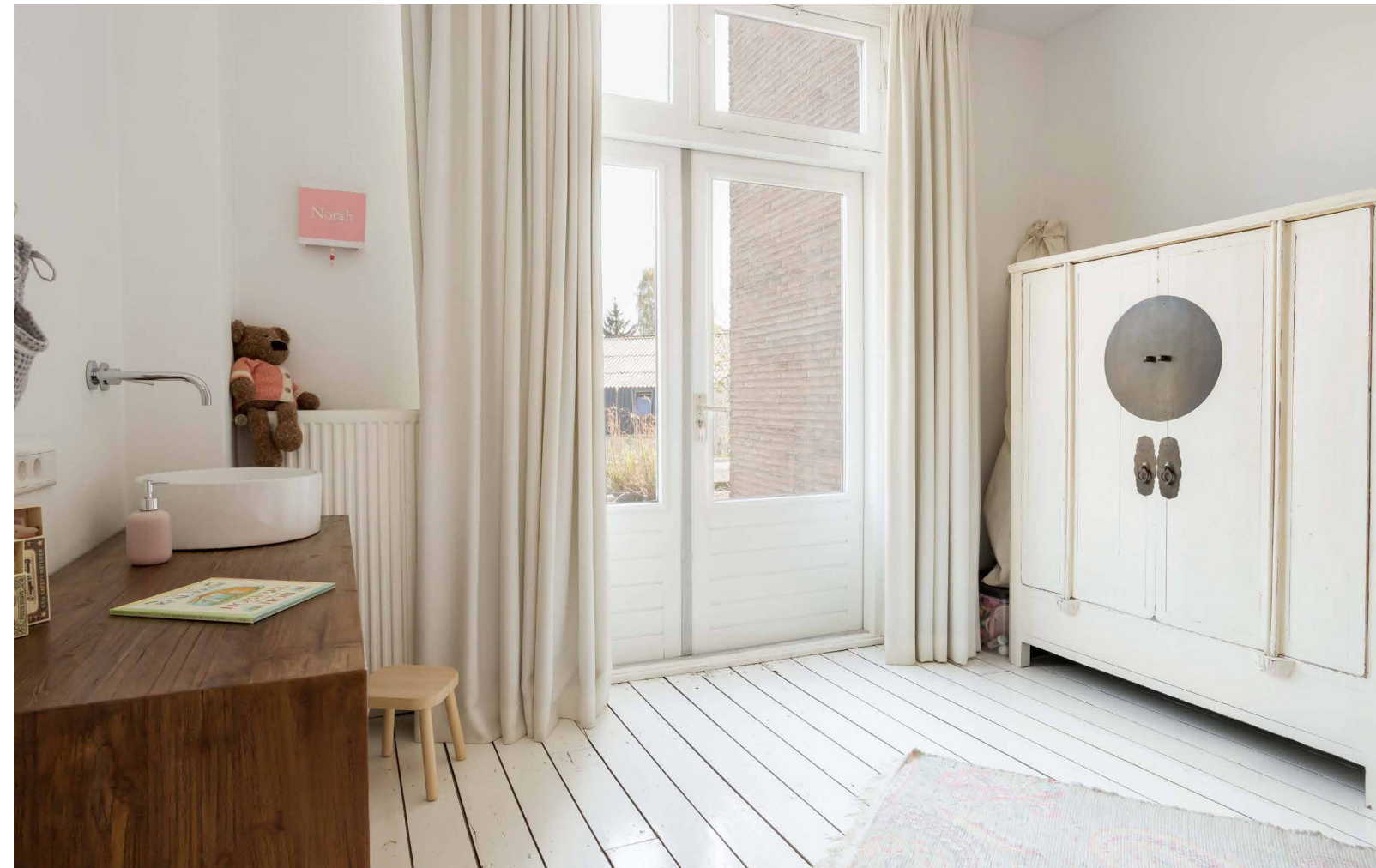
Praktische houten berging t.b.v. fietsen of tuingereedschap.





Via de prachtige trappenhal komt u op de 1e verdieping. Deze verdieping heeft drie slaapkamers.

De slaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en voorzien van een meubel met wastafel en openslaande deuren.







Een prachtige masterbedroom
met aangrenzend de hedendaags
afgewerkte badkamer.





De ruimte is voorzien van een
modern ligbad, meubel met
dubbele wastafel, wandcloset en
royale inloofdouche.



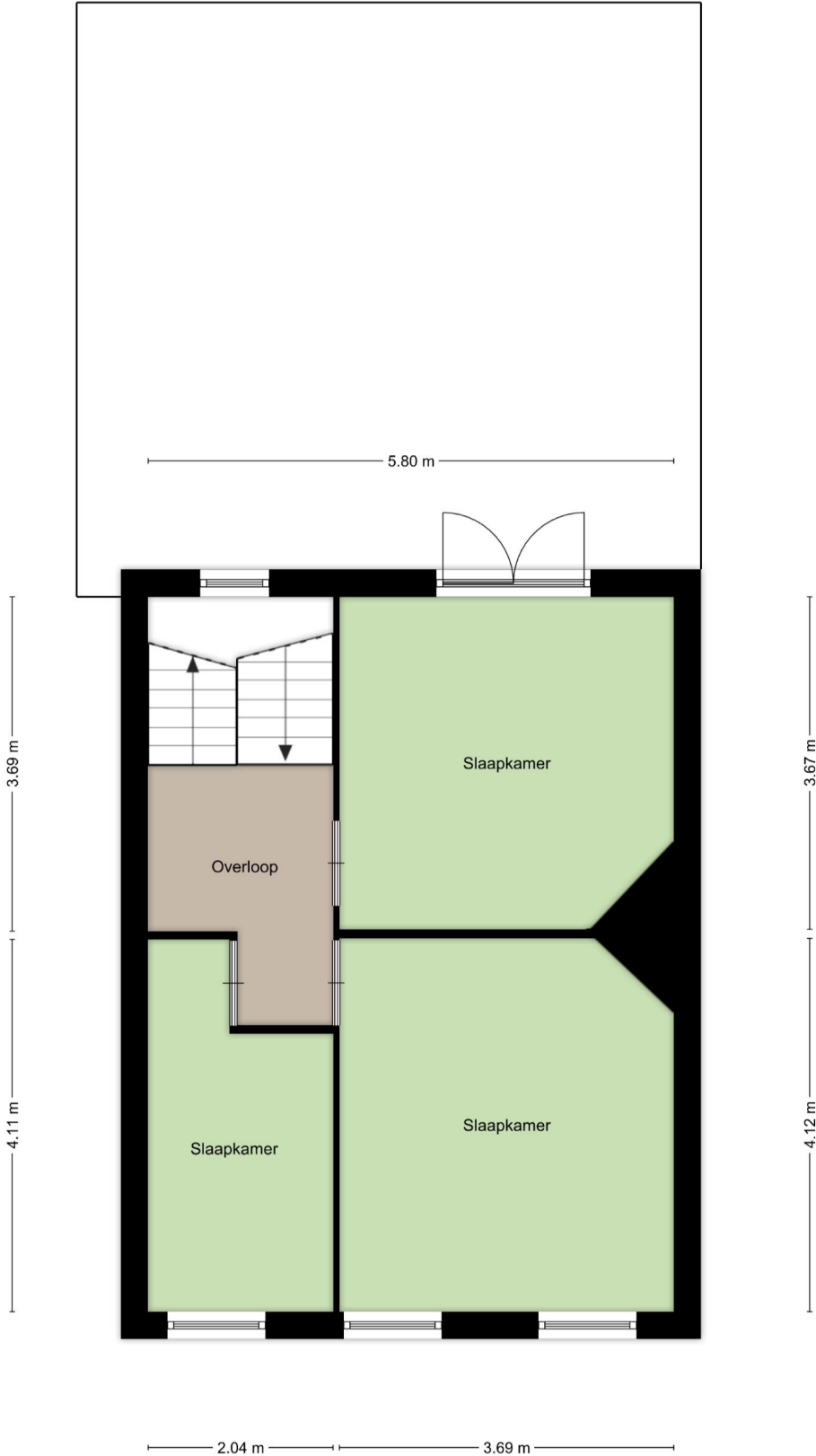
BEGANE GROND

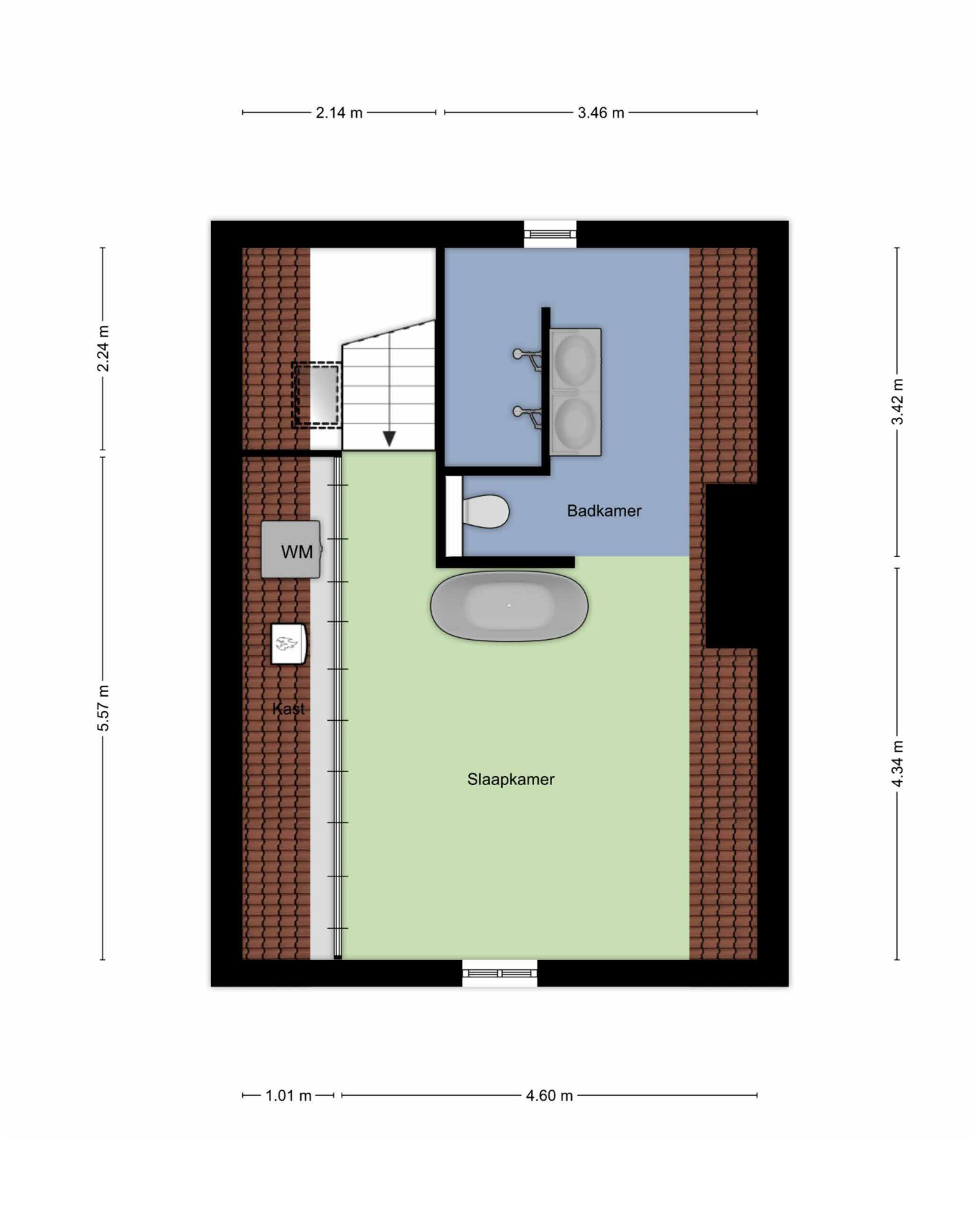


TOTALE OPPERVLAGTEN

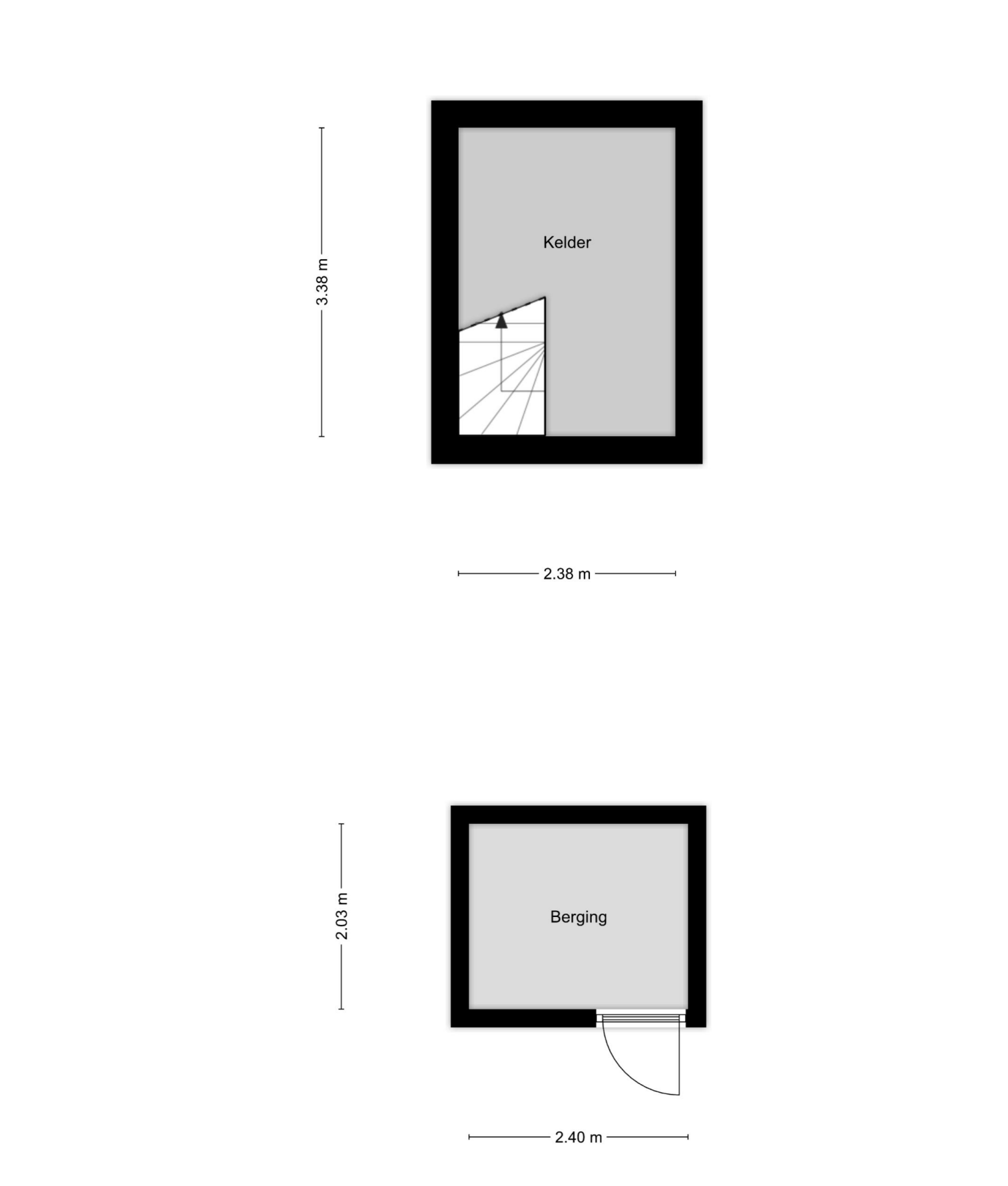
Woonoppervlakte:	161 m ²
Overige inpending ruimte:	8 m ²
Gebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²

1E VERDIEPING





2E VERDIEPING



KELDER EN BERGING

De woning is gelegen midden in het bruisende centrum van Eindhoven. U wandelt direct naar de diverse winkels, restaurants, cafe's maar ook naar het park waar u heerlijke wandelingen kunt maken.

Het herenhuis ligt aan de gracht en kijkt mooi vrij weg aan de voorzijde. Voor uw dagelijkse boodschappen liggen er diverse supermarkten in de omgeving. Heeft u kinderen? Diverse kinderopvangcentra liggen op fietsafstand alsook de basisschool.

Goede verbindingen naar de uitvalswegen zoals de ringweg Eindhoven en randweg.

Gebruikt u liever het openbaar vervoer? Busstations liggen op loopafstand als ook het treinstation.

Herenhuis met houten berging, achterom, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Stratum
Sectie: E
Nummer: 476

App. index: -

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Tussenwoning met houten berging,
achterom, tuin, ondergrond en
verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE

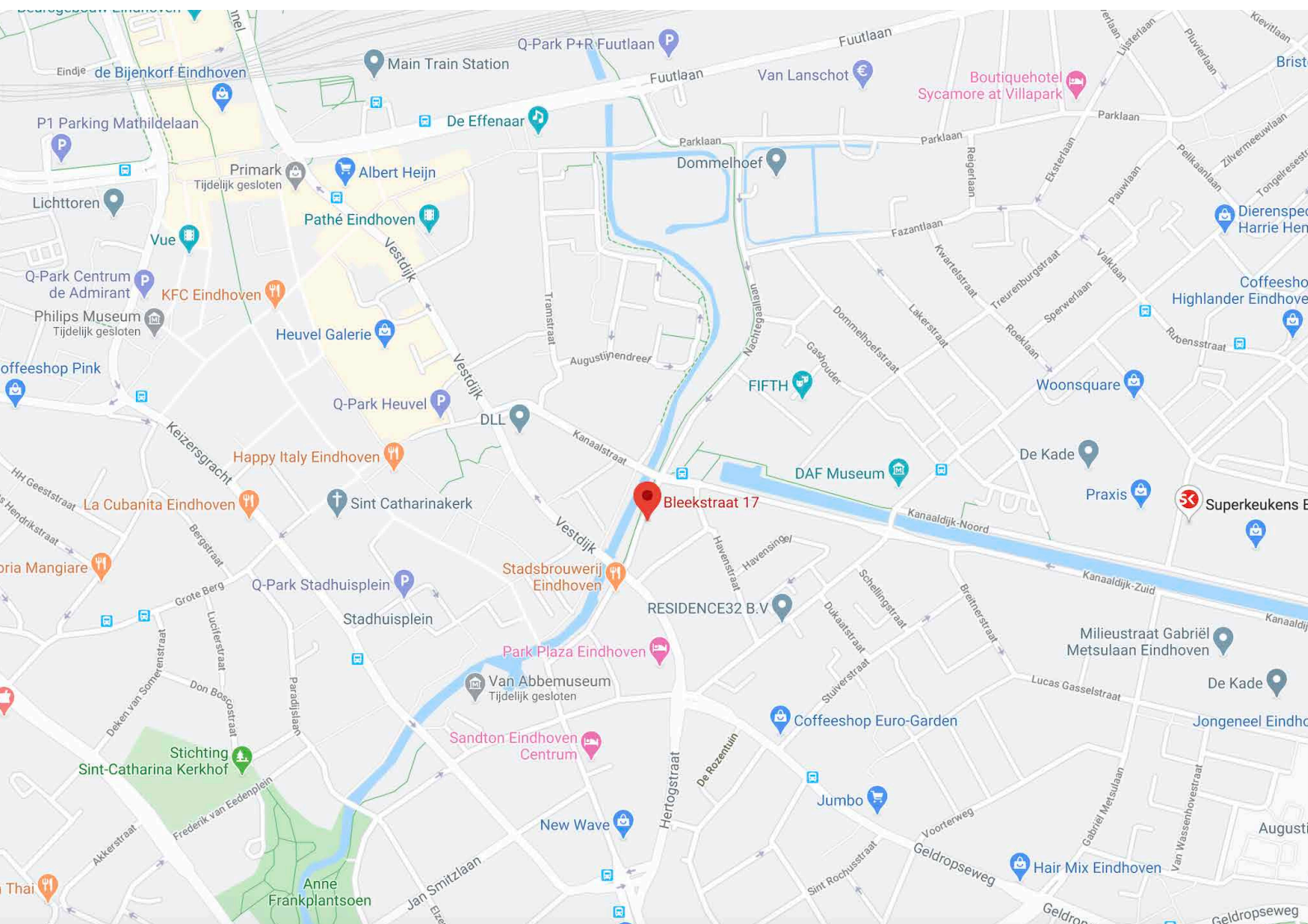
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

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
Dreefstraat 49
5581 BG 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