

THUISKOMEN



Willem Jan Jonkerlaan 15
5626 HE Eindhoven

I V A M
IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



WILLEM JAN JONKERLAAN 15

Alles op de begane grond: wonen en slapen! De Willem Jan Jonkerlaan is een zeer ruime bungalow met een riante tuin waarbij u optimaal geniet van privacy.

De woning ligt rustig en biedt vrijheid midden in de villawijk in stadsdeel Acht uitkijkend over een groenplein. Stelt u anoniem wonen op prijs? Dan moet u zeker een kijkje komen nemen.

Ook werken aan huis is mogelijk. De kantoorruimte is bereikbaar via een aparte ingang dus uw klanten hoeven uw prive domein niet te betreden!

De woning is in de loop der jaren zeer goed onderhouden en is instap klaar. Een zeer prettige bijkomstigheid is de royale garage en 2 opritten voor 4 auto's.

Benieuwd naar deze bungalow? Laat u rondleiden door de bungalow en ervaar de privacy en ruimte.

Vrijstaande bungalow
op fraai hoekperceel

Wonen, slapen en werken op de begane grond met privacy biedende tuin

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Bungalow; vrijstaande woning
BOUWJAAR:	1992 (volledig gerenoveerd in 2005)
PERCEEL:	612 m²
WOONOPPERVLAKTE:	230 m²
INHOUD:	730 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	c.v.-combiketel (2005), vloerverwarming gedeeltelijk en open haard partij (gas gestookt)
WARM WATER:	C.V.-combiketel (2005)
ENERGIELABEL:	Voorlopig energielabel B
AANVAARDING:	In overleg

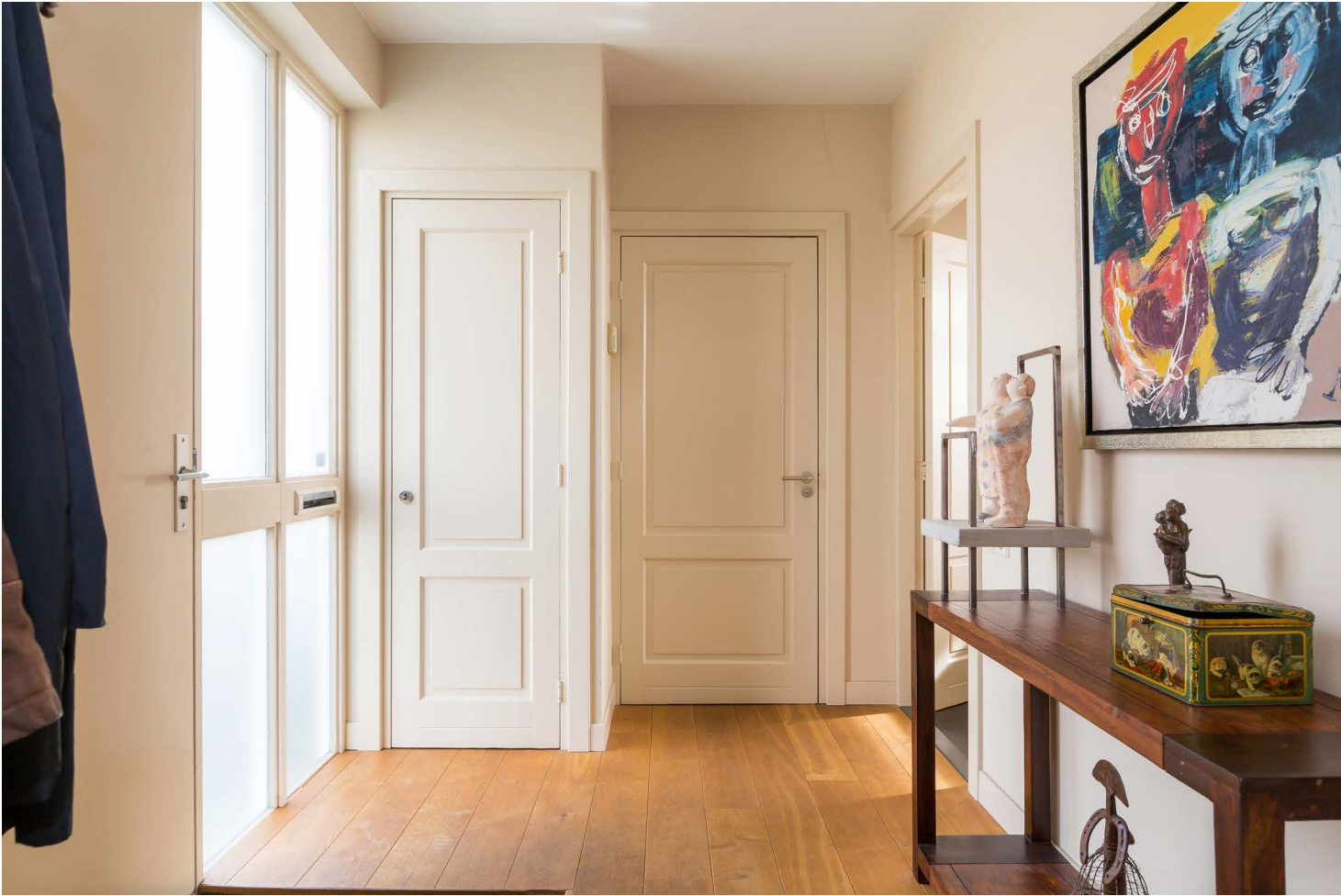


VOORZIENINGEN:

- TV kabel
- Schuifpui (2x)
- Mechanische ventilatie
- Alarminstallatie

BIJZONDERHEDEN:

- Instap klare bungalow: wonen, slapen en werken op de begane grond; De bungalow is gebouwd in hoefijzervorm en hierdoor heeft u vanuit de gehele woning contact met de privacy biedende tuin;
- Degelijk gebouwd en in de loop der jaren zeer goed onderhouden. In 2005 is de woning volledig gerenoveerd. Plat dakbedekking grotendeels vervangen in 2017 en deels in 2015. Schilderwerk buiten dateert van 2017;
- Verlichting: vrijwel de gehele woning zowel binnen en buiten is voorzien van inbouwspots te bedienen met dimmers;
- Van de voorzijde kunt u de grootte van de woning niet goed waarnemen. Dit moet u absoluut ervaren tijdens een bezichtiging;
- Goede isolatievoorzieningen; volledig geïsoleerd in 2005; voorlopig energielabel B;
- Fijne verbindingen naar het nationale wegennet: binnen 5 minuten bent u op de A2 en eveneens richting Eindhoven centrum.



Ruime hal met toegang tot de keuken en woonkamer. In de hal bevindt zich een garderobe en opstelling meterkast (13 groepen). De hal is voorzien van een massief eiken houten vloer.

Afzonderlijke toiletruimte welke volledig betegeld is met wandcloset, urinoir en fontein.





Riante leefruimte met verschillende indelingsmogelijkheden. In het midden bevindt zich een op maat gemaakte gestucte schouw met open haard partij (gas gestookt). Openslaande deuren naar achtertuin en massief eiken houten vloer.

De kamer heeft een ingebouwde kastenwand en loopt over in de slaapvleugel.



Eetkamer met schuifpui naar achtertuin. De eetkamer beschikt ook over een open haard partij (gas gestookt).



Zeer royale woonkeuken met een ruim opgezette keukeninstallatie (Siematic). Een L-opstelling met werkeiland en separate kastenwand voorzien van inbouwapparatuur zoals 4-pits inductiekookplaat, gas wokpit, afzuigkap, spoelbak met Quooker, combi oven, stoomoven (Gaggenau), koelkast en vaatwasmachine. De keuken is afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad.



Bijkeuken:
Praktische bijkeuken met
uitstortgootsteen, aansluitingen t.b.v
was-apparatuur en buitendeur naar
oprit.

Kelder:
De kelder is toegankelijk vanuit
de eetkamer. Koele ruimte welke
momenteel is ingericht met
wijnenschappen en dient als wijnkelder.



Corridor met buitendeur naar achtertuin en garage. Slaapkamer 1 met tapijt vloerbekleding. Momenteel staat hier de saunacabine opgesteld. Zeer ruime 2e slaapkamer met tapijt vloerbekleding en schuifpui naar de achtertuin.





Werkkamer / slaapkamer 3:
Deze ruimte is bereikbaar
vanuit de achtertuin via
een eigen entree. Rustige
werkkamer welke diverse
gebruiksmogelijkheden biedt
zoals ook een 3e slaapkamer.

Wilt u klanten ontvangen
zonder dat ze uw woning
betreden? Dat kan, via een
aparte ingang kunnen ze de
werkkamer bereiken.



Volledig betegelde badkamer v.v. vloerverwarming met whirlpool ligbad,
inloopdouche, wandcloset en meubel met dubbele wastafel.

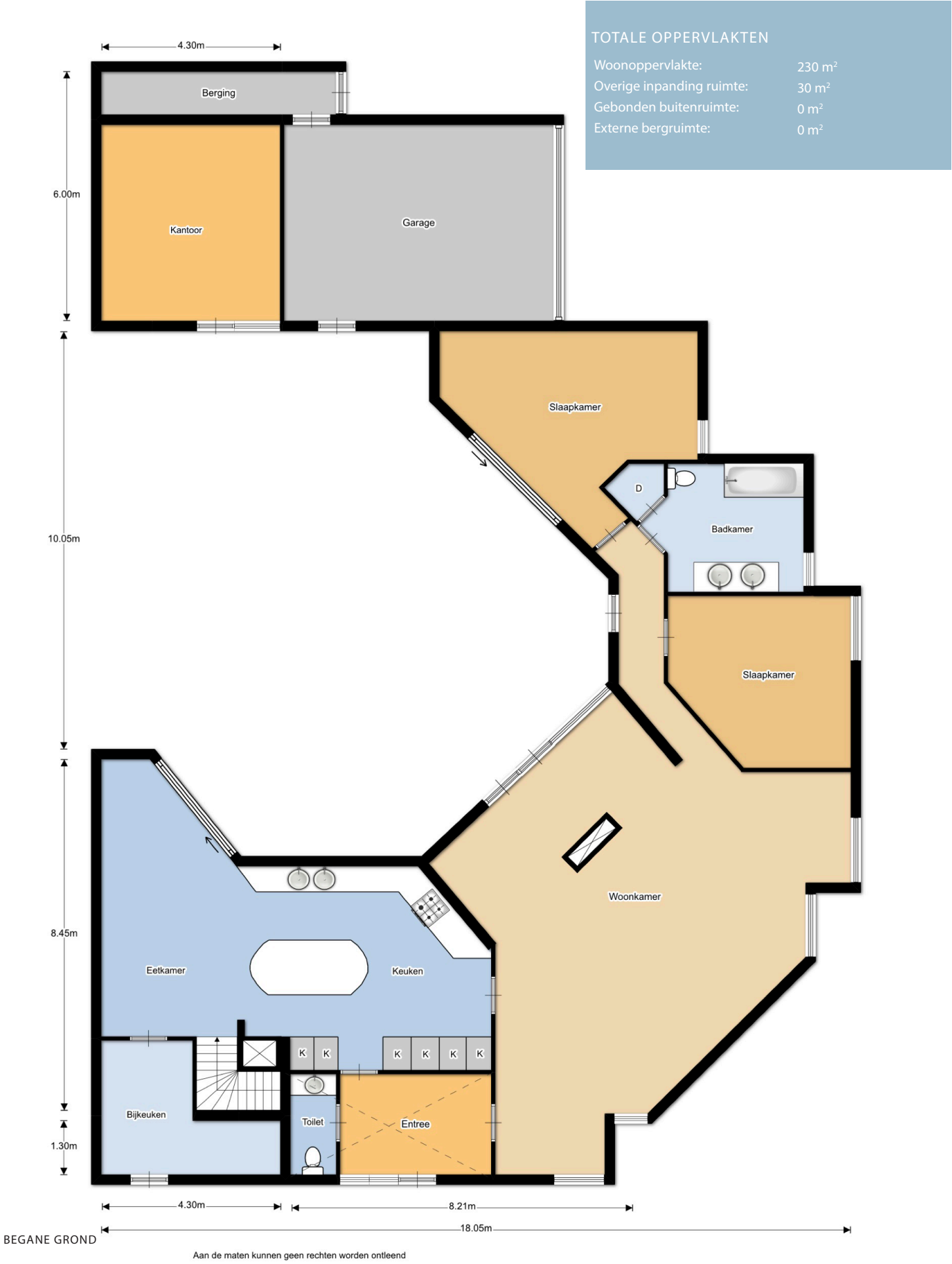




Verzorgd aangelegde voortuin. Aan de voorzijde kunt u gemakkelijk 2 auto's parkeren op eigen terrein. De achtertuin is volledig omheind door grotendeels de woning zelf. Vanuit diverse hoeken is de tuin bereikbaar.

Heerlijk terras (hardsteen bestrating) met grote elektrische zonneluifel welke aan beide zijde uitschuifbaar is v.v. verwarming en verlichting (ter overname). Sfeervolle waterpartij en diverse beplantingen. Via de achtertuin zijn de kantoorruimte en de garage bereikbaar.





Ruime garage met elektrische sectionaaldeur. Voor de garage bevindt zich ook nog ruimte voor het stallen van 2 auto's. Separate loopdeur welke toegang geeft tot de garage maar ook een bergruimte t.b.v. opslag.

De woning is zeer rustig gelegen in de villawijk Acht, stadsdeel van Eindhoven. Een rustige woonomgeving met veel groen.

Winkelcentrum Woensel is gelegen op 5 minuten afstand en biedt een diversiteit aan winkels, brasserieën en voorzieningen t.b.v. de dagelijkse behoeften. Wilt u een keer uitgebreid dineren, dan bevindt zich sterrenrestaurant De Luytervelde om de hoek.

Sportaccommodaties (zwembad, voetbal, hockey) bevinden zich in de directe omgeving, eveneens scholen zowel middelbaar als basis onderwijs.

Het nationale wegennet is ideaal gelegen t.o.v. de woning. Binnen 5 a 10 minuten bevindt u zich op de A2 en A67.

Vrijstaande bungalow met 2 opritten, garage, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden.

Gemeente:	Woensel
Sectie:	T
Nummer:	1674
App. index:	n.v.t.

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Vrijstaande bungalow met 2 opritten, garage, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE

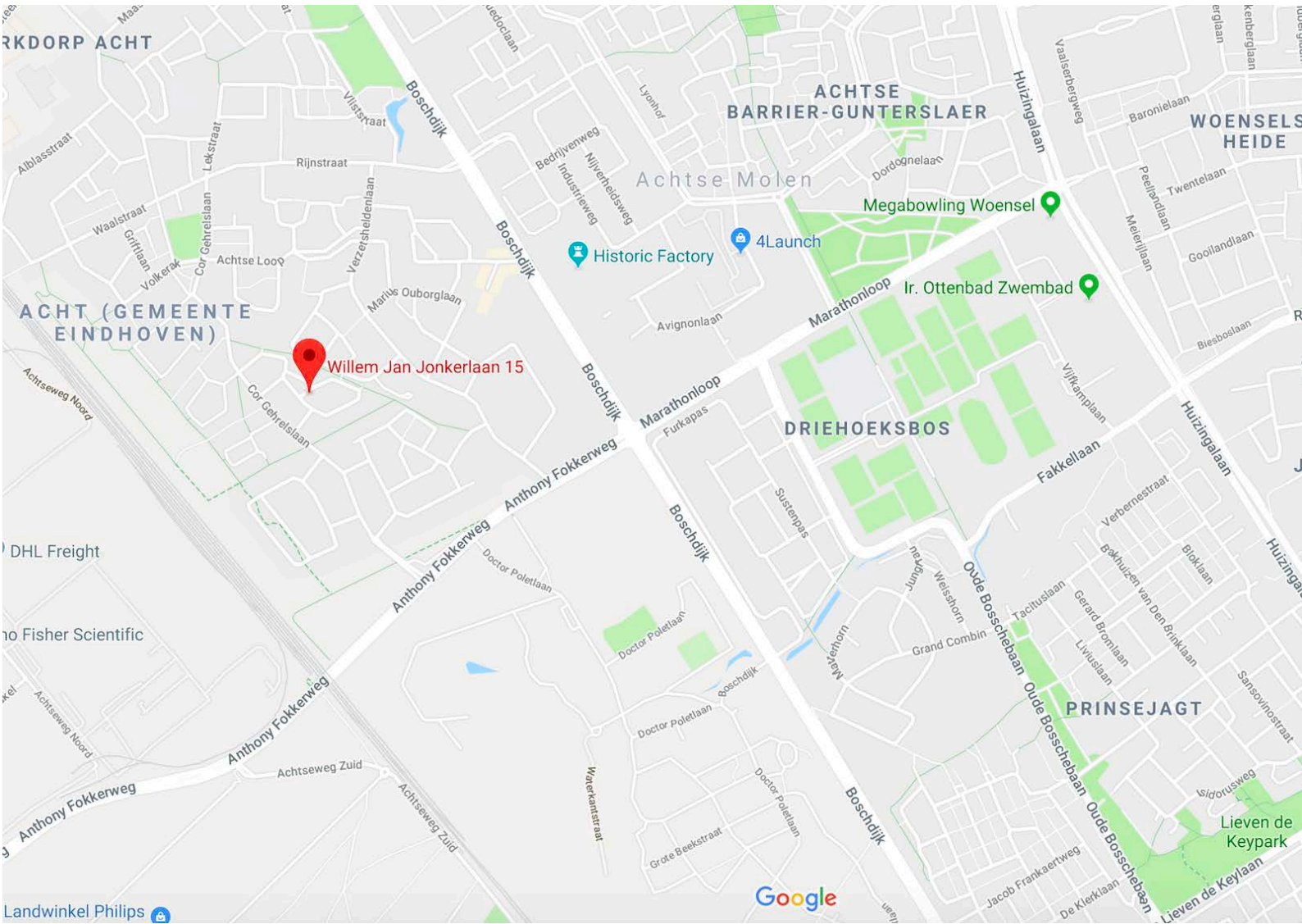
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD

Intern: Uitstekend
Extern: Uitstekend

BUITENRUIMTE

Terras met elektrisch bedienbare zonneluifel welke een zeer groot overdekt terras creert.





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