

THUISKOMEN



St Rochusstraat 12
5611 RH Eindhoven



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



ST ROCHUSSTRAAT 12

Deze charmante jaren '20 woning is gelegen in het bruisende centrum van Eindhoven. Gewilde woonomgeving Rochusbuurt met voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Karakteristieke elementen zijn bewaard gebleven zoals o.a. terrazzovloeren, en-suite deuren met glas in lood, paneeldeuren en stucwerk plafonds met sierlijsten.

Heerlijke diepe achtertuin gelegen op het westen met een achterom en berging.

Ideaal gelegen t.o.v. het centrum scholen, supermarkt en uitvalswegen.

Charmante jaren '20 woning in het centrum van Eindhoven

Karakteristieke beneden / bovenwoning in de gewilde Rochusbuurt

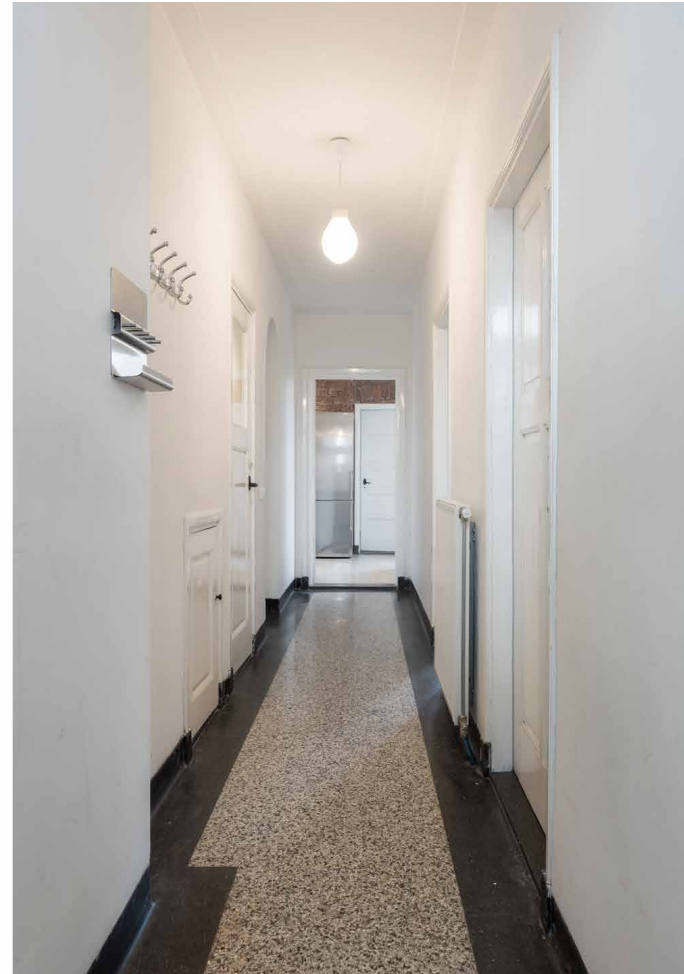
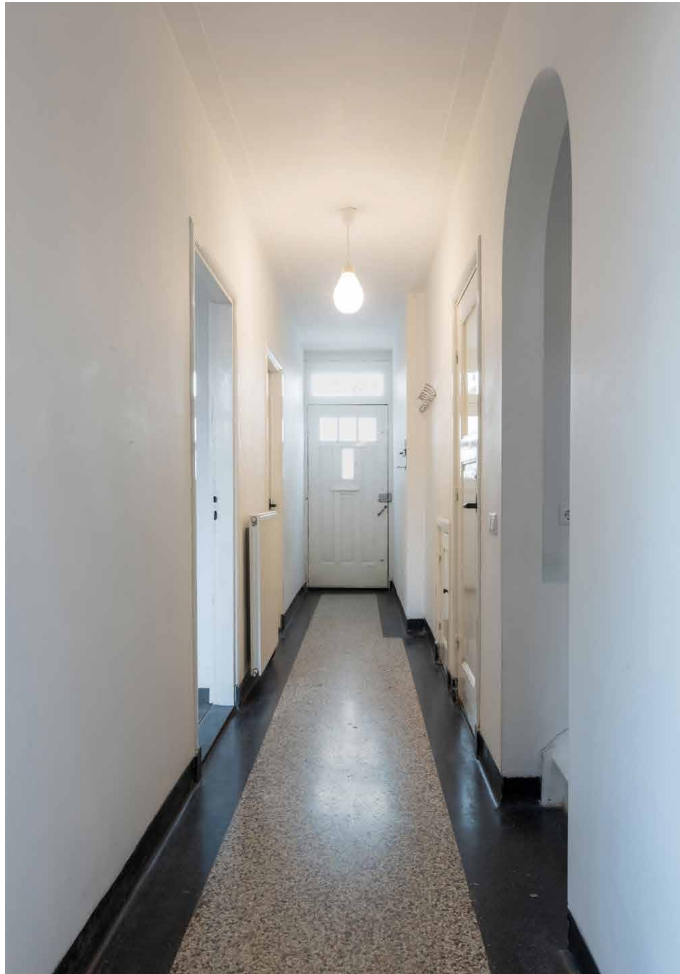
SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Beneden- en bovenwoning
BOUWJAAR:	1922
PERCEEL:	-
WOONOPPERVLAKTE:	91 m ²
INHOUD:	353 m ³
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 2 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie en isolerende beglazing gehele woning
VERWARMING:	c.v.-combiketel
WARM WATER:	c.v.-combiketel
ENERGIELABEL:	Definitief energielabel D
AANVAARDING:	per direct



BIJZONDERHEDEN:

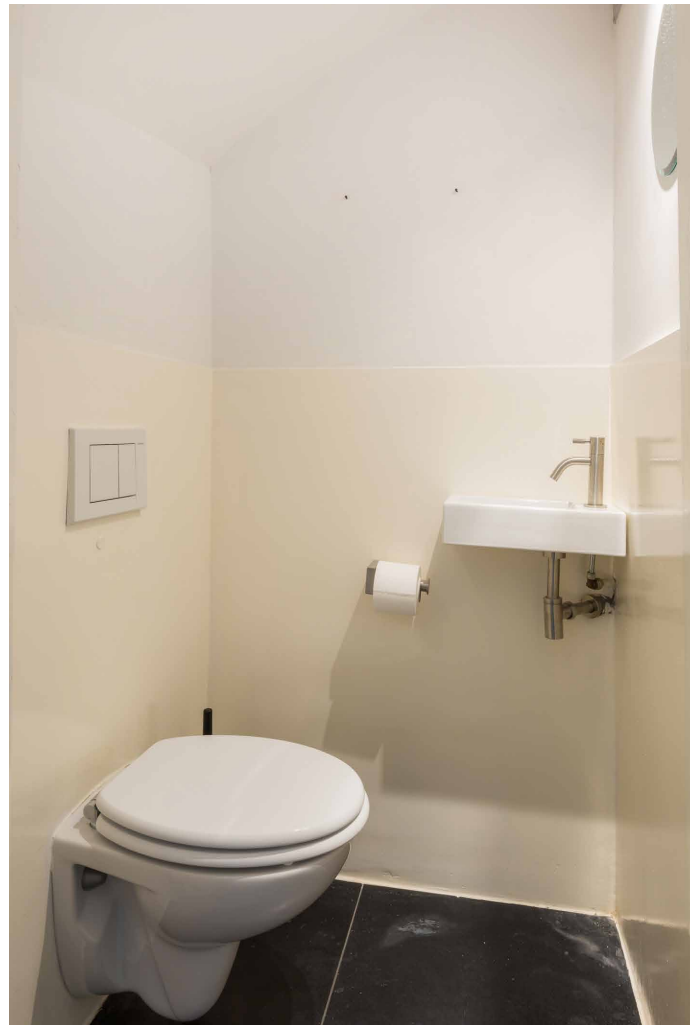
- Charmante maar bovenal karakteristieke jaren '20 beneden- / bovenwoning gelegen in de gewilde woonomgeving Rochusbuurt.
- De woning heeft een diepe achtertuin gelegen op het westen met een achterom en berging.
- De woning is in 2008 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd; denk hierbij aan volledige elektra (incl. meterkast 8 groepen), riolering (incl. nieuwe aansluiting gemeentelijk riool), gas- en waterleidingen, badkamer, keuken etc.
- Schilderwerk buitenzijde 2020; aangelegde tuin 2020;
- Definitief energielabel D; volledig isolerende beglazing en dakisolatie;
- Aanvaarding per direct mogelijk;
- Uitvalswegen naar het nationale wegennet (A2 en A67) binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met fiets, auto of openbaar vervoer. Diverse supermarkten in directe omgeving (200 meter), creche en basisschool op loopafstand.

BEGANE GROND IN BEELD



Ontvangsthal met vaste trapopgang naar de 1e verdieping.
Originele terrazzovloer aanwezig.

Toiletruimte met wandcloset en fontein.

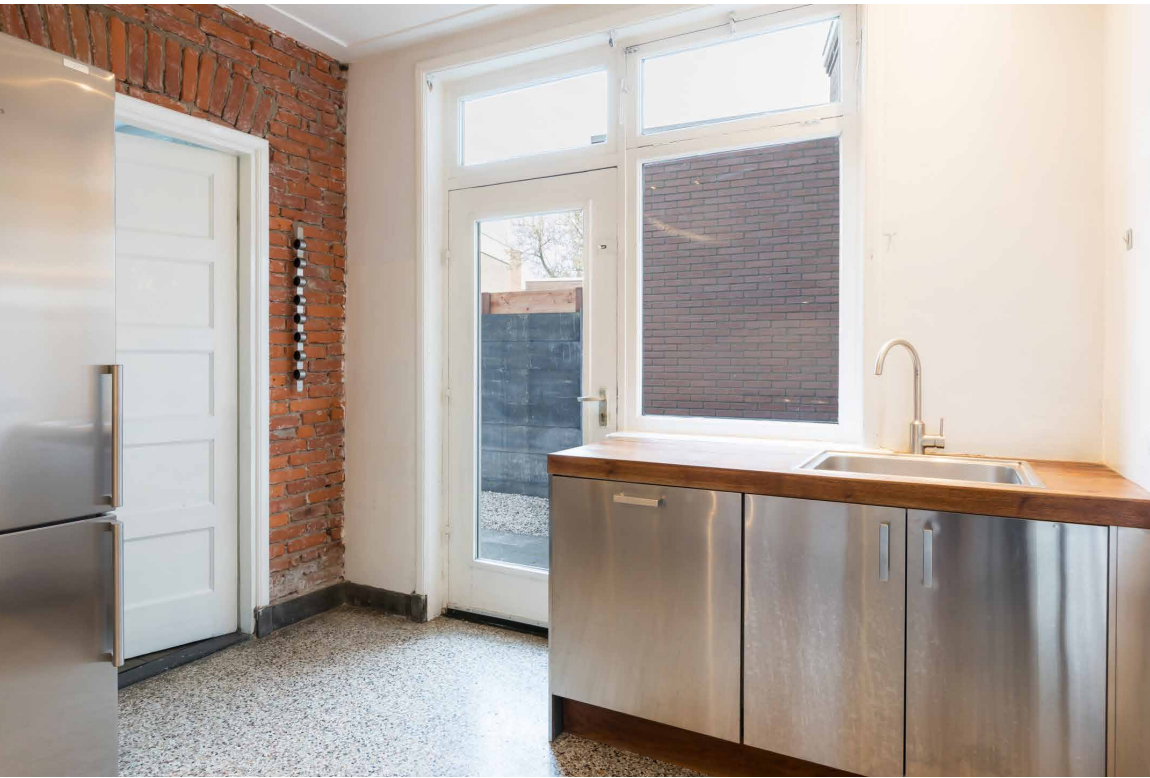


Thuiskomen op
St Rochusstraat 12
5611 RH Eindhoven



Sfeervolle woonkamer met originele en-suite deuren, originele schouw en inbouwkasten waarvan 1 voorzien van vernieuwde meterkast. De kamer is voorzien van een houten vloer en loopdeur naar de achtertuin.





BEGANE GROND IN BEELD

Thuiskomen op
St Rochusstraat 12
5611 RH Eindhoven

De keuken bestaat uit een L-opstelling en een separate wandopstelling.

Moderne afwerking met een noten houten aanrechtblad, RVS fronten, 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron en vrijstaande' koel-/vriescombinatie.

Toegang tot grote kelder-/provisiekast.

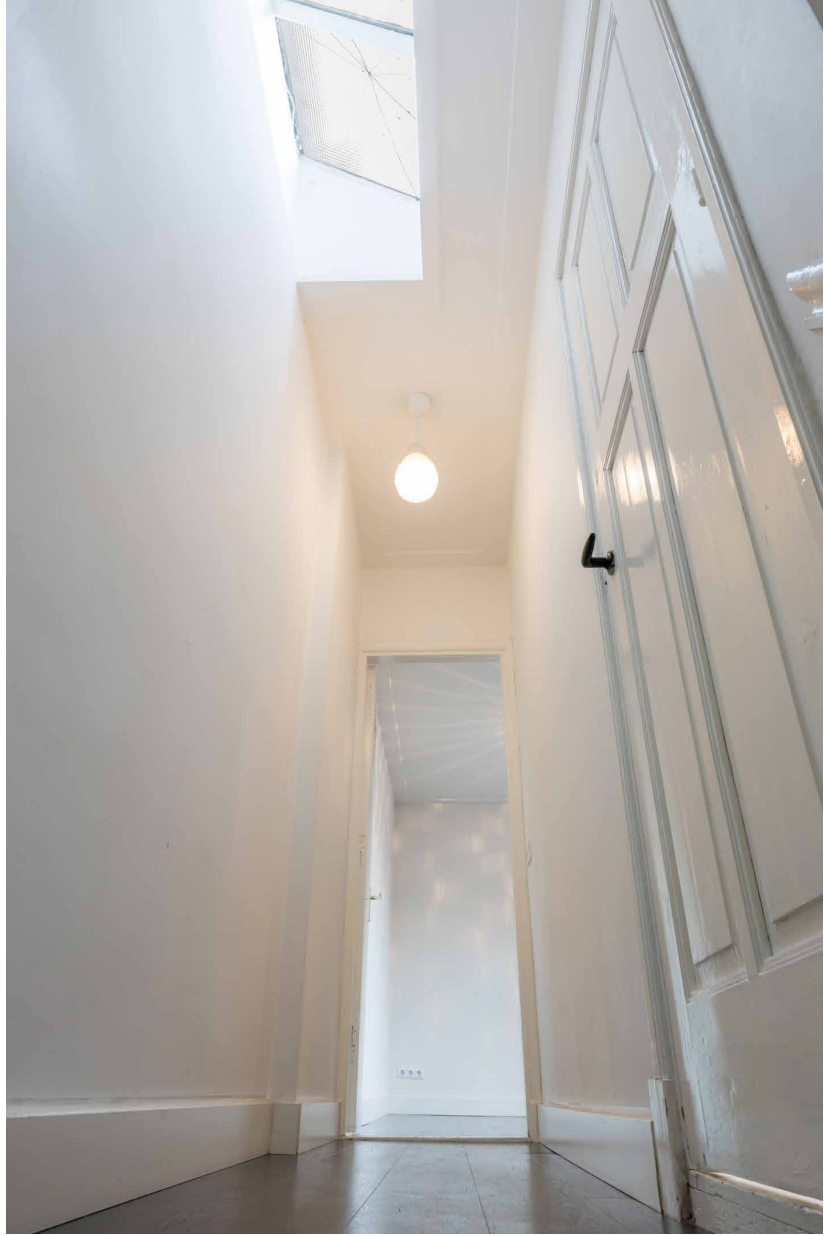


Aan de achterzijde van de woning ligt een slaap-/werkkamer met houten vloer en uitzicht over de achtertuin.



1E VERDIEPING IN BEELD

De 1e verdieping heeft door een lichtstraat natuurlijke lichtinval. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot de 2e slaapkamer en de badkamer.



Thuiskomen op
St Rochusstraat 12
5611 RH Eindhoven



De badkamer is modern betegeld met natuurstenen tegels v.v. ruime inloofdouche, hangcloset en meubel met natuurstenen wastafel.

Aansluitingen voor was-apparatuur zijn aanwezig in de badkamer.





Een verzorgd aangelegde achtertuin met gazon, bestrating en hagen.

In de tuin geniet u van optimale privacy. Er zijn geen directe achterburen. De tuin ligt op het westen zodat u in de namiddag heerlijk kunt genieten van het zonnetje.

Achterom aanwezig en aangebouwde stenen berging. Via de achterom bereiken de kinderen direct een speeltuintje.

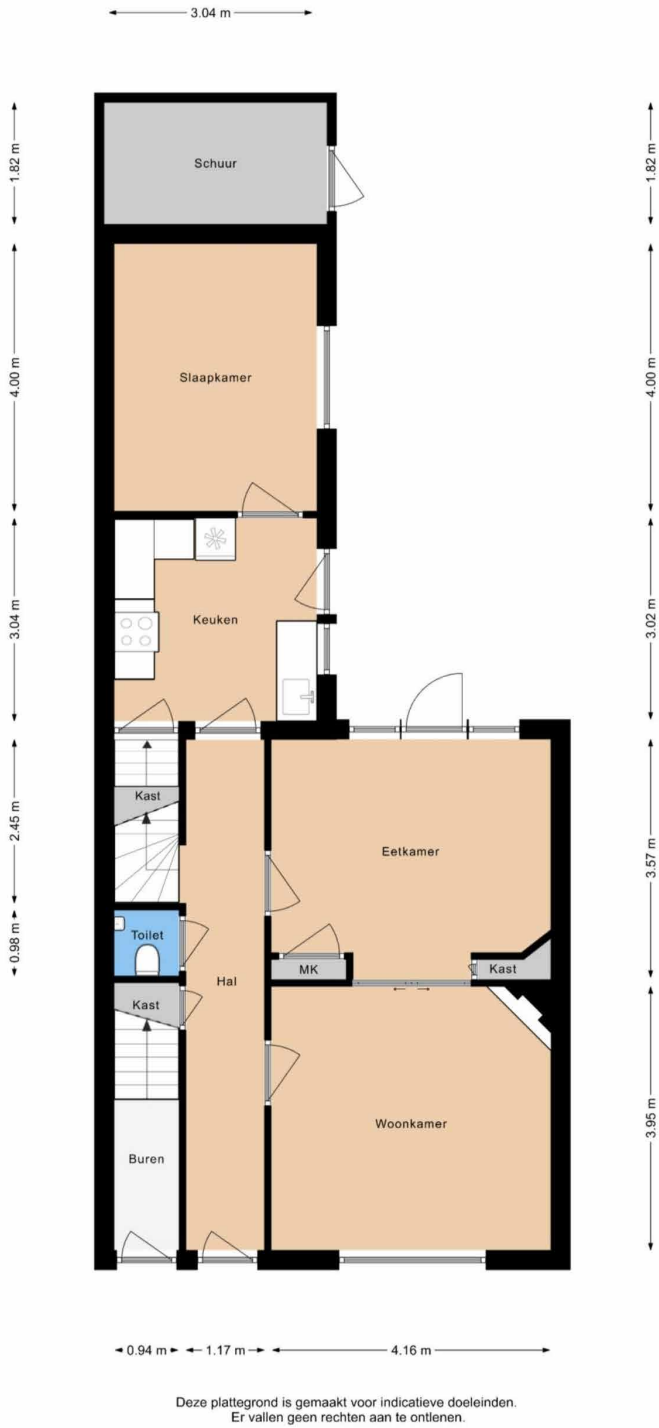


PLATTEGROND

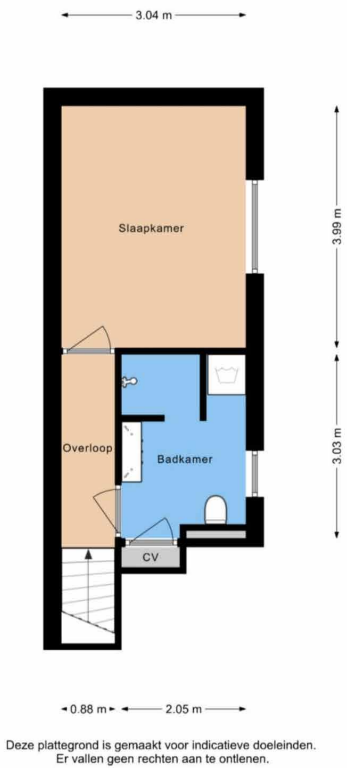
TOTALE OPPERVAKTEN

Woonoppervlakte:	91 m²
Overige inpanding ruimte:	0 m²
Gebonden buitenruimte:	0 m²
Externe bergruimte:	6 m²

Thuiskomen op
St Rochusstraat 12
5611 RH Eindhoven



BEGANE GROND



1E VERDIEPING

De woning is gelegen in het bruisende centrum van Eindhoven. U wandelt direct naar de diverse winkels, restaurants en cafe's.

De woning ligt in een rustige woonstraat met vrij uitzicht aan de achterzijde. Via de achterom komen de kinderen direct bij een speeltuintje.

Voor uw dagelijkse boodschappen
liggen er diverse supermarkten in de
omgeving (200 meter).

Heeft u kinderen? Diverse
kinderopvangcentra liggen op
loopafstand alsook de basisschool.

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

Gebruikt u liever het openbaar vervoer? Busstations liggen op loopafstand; het treinstation op fietsafstand.

Beneden + bovenwoning met berging, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Stratum
Sectie: E
Nummer: 6237 A1

App. index: n.v.t.

BESTEMMING

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE

Beneden + bovenwoning met
berging, tuin, achterom en verdere
aanhorigheden.

MILIEU INFORMATIE

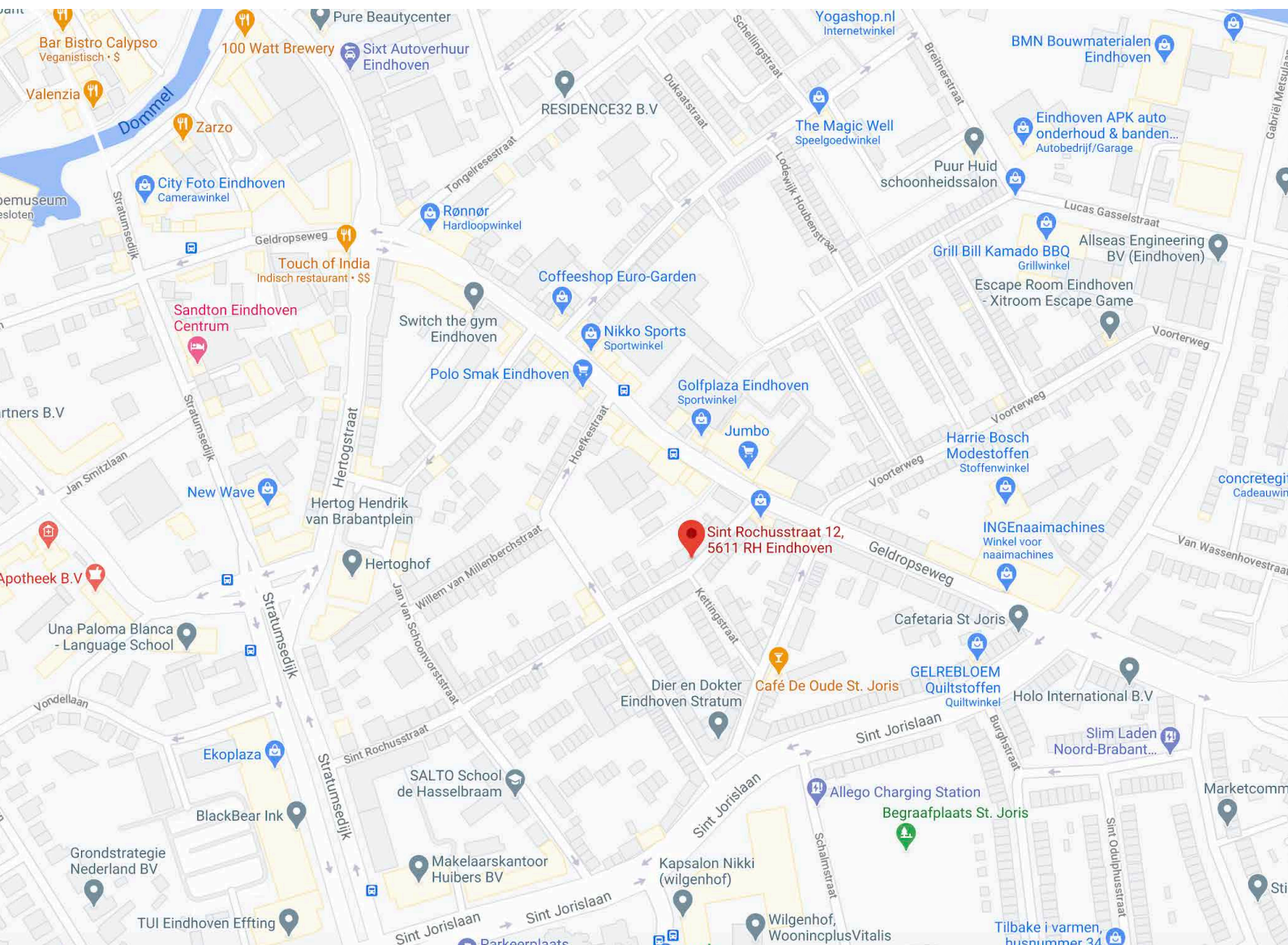
Geen bijzonderheden bekend op locatie.

ONDERHOUD

Intern: Goed
Extern: Goed

BUITENRUIMTE

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
thuiskomen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.

Irene van Aken