

# THUISKOMEN



Venkelhof 56  
5643 EJ Eindhoven



**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ



Tussenwoning  
gelegen in het  
gewilde stadsdeel  
'Stratum Zuid'

## VENKELHOF 56

Deze verrassende daktuinwoning in De Nieuwe Kruidenbuurt heeft meer te bieden dan je in eerste instantie denkt. Achter de imposante gevel aan het plein gaan drie woonlagen schuil. De woonkamer van de woning ligt op de eerste verdieping en grenst aan een royaal buitenterras, bovenop de parkeergarage.

Ben je op zoek naar een woning die net even anders is dan anderen? Geen dertien in een dozijn maar een met een speelse indeling? Dan ben je bij deze woning op het juiste adres.

De Nieuwe Kruidenbuurt is een stedelijke tuinvijk, met veel ruimte en groen, een gevarieerde bebouwing en parkeerfaciliteiten buiten de openbare weg. De buurt is ruim opgezet, met een laan, drie grote pleinen en een verkeersluw middengebied met veel groen.

## KENMERKEN

In de Nieuwe Kruidenbuurt, rustige woonstraat met parkeergarage en dakterras gelegen op het westen

SOORT WONING:	Eengezinswoning (appartementsrecht)
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	2008
PERCEEL:	n.v.t.
WOONOPPERVLAKTE:	122 m <sup>2</sup>
INHOUD:	438 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 2 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	c.v.-combiketel (2019)
WARM WATER:	c.v.-combiketel (2019)
ENERGIELABEL:	Energielabel A
AANVAARDING:	In overleg



### BIJZONDERHEDEN:

- Verrassende daktuinwoning gelegen in De Nieuwe Kruidenbuurt met een daktuin gelegen op het Westen;
- De woning is gelegen aan een verkeersluw middengebied;
- Volledig geïsoleerde woning. Energielabel A;
- Twee goede slaapkamers en een ruime multifunctionele kamer op de begane grond;
- Vaste parkeerplaats gelegen in de parkeergarage. Nummer 81;
- Goede parkeervoorzieningen aanwezig op de openbare weg;
- VvE: de daktuinwoning is een appartementsrecht en derhalve is er een VvE aanwezig. De kosten voor de woning en de parkeerplaats zijn ca. 67,- Euro per maand;
- Goede ontsluiting richting de snelweg en het stadscentrum van Eindhoven. Eveneens gunstig gelegen t.o.v. High Tech Campus en ASML.

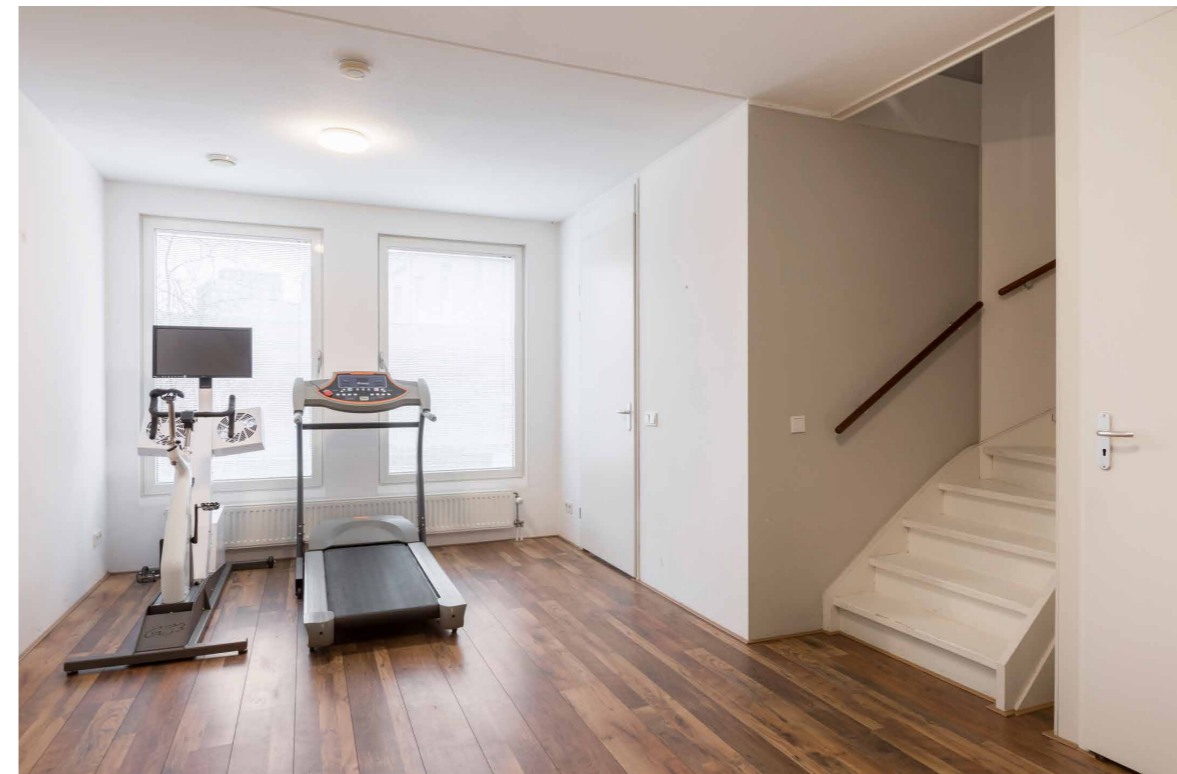


Via de aangelegde voortuin met beplanting en bestrating kom je direct in de ontvangsthal met garderobe en opstelling meterkast.

Deze hal is voorzien van vloerbedekking. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een hangend toilet met fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de multifunctionele ruimte welke voorzien is van een laminaat vloer en praktische trapkast met diverse legplanken.

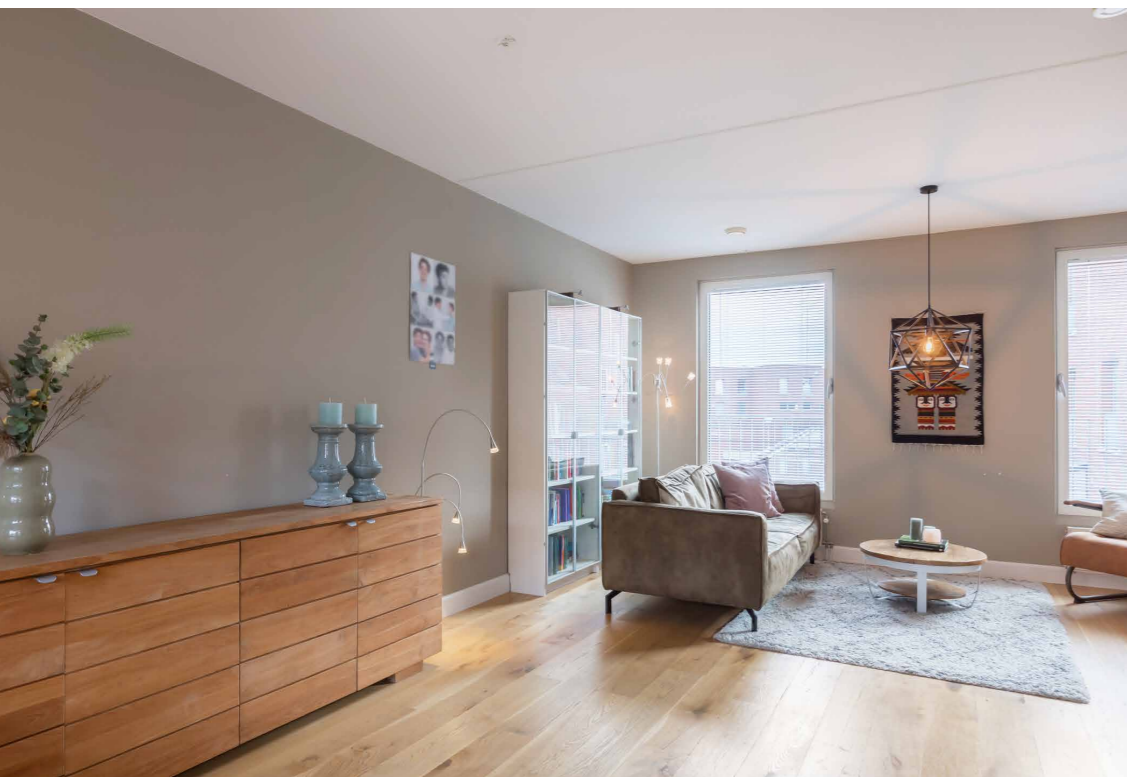
Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een vaste wastafel met meubel. Ideale ruimte voor een kantoor, hobbyruimte, sport, speelkamer e.d.



Via de multifunctionele ruimte bereik je de ruime inpandig berging voorzien van vloerbedekking. Tevens is de ondergrondse parkeergarage met eigen parkeerplaats via deze berging te bereiken.

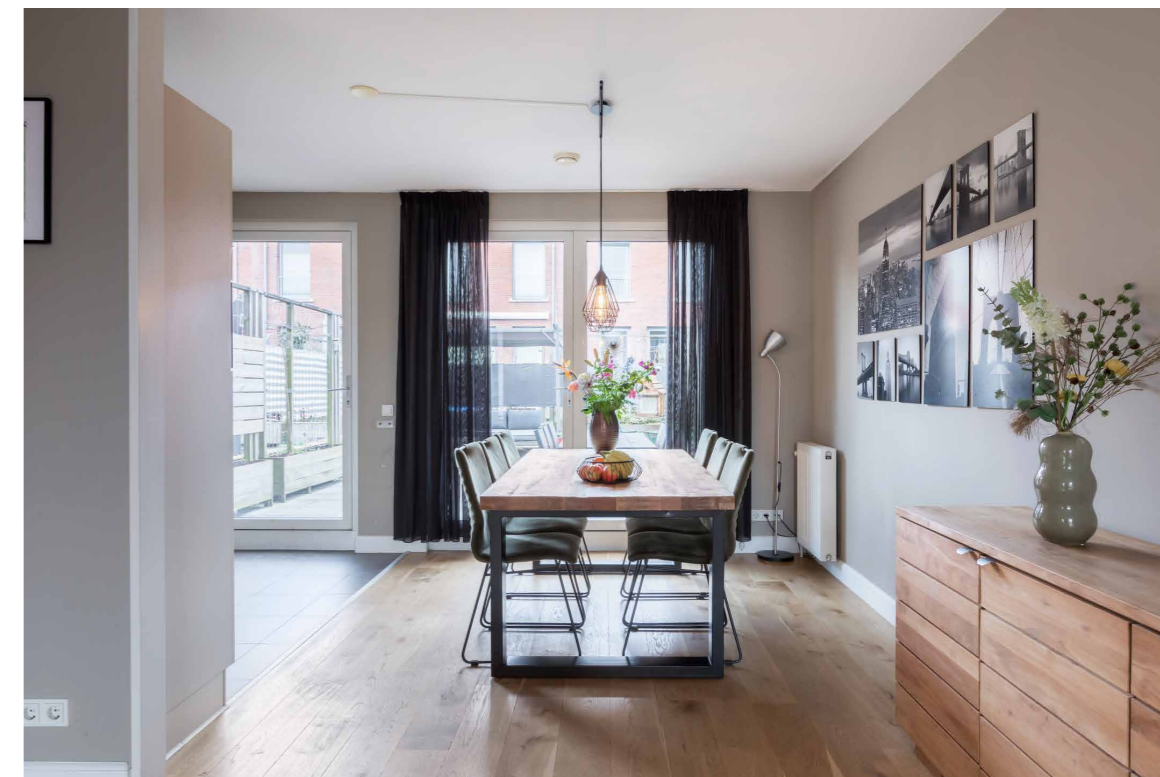
De ruime berging is voorzien van een stortbak, diverse legplanken, aansluiting voor de wasmachine, opstelling van de WTW-unit en de opstelling van de cv-combiketel (Intergas 2019).

Middels een vaste trap bereik je de eerste verdieping waar de woonkamer, keuken en het dakterras zich bevinden.



Boven bevind je je gelijk in de ruime woonkamer met aan de achterzijde een riant dakterras gelegen op het westen.

Goed indeelbare lichte woonkamer met houten vloer in L-vorm. Vanuit de woonkamer/keuken is het dakterras te bereiken via openslaande deuren.





De semi-open moderne keuken, voorzien van een antraciet tegelvloer, in hoekopstelling heeft een toegangsdeur naar het dakterras en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast en diepvries.

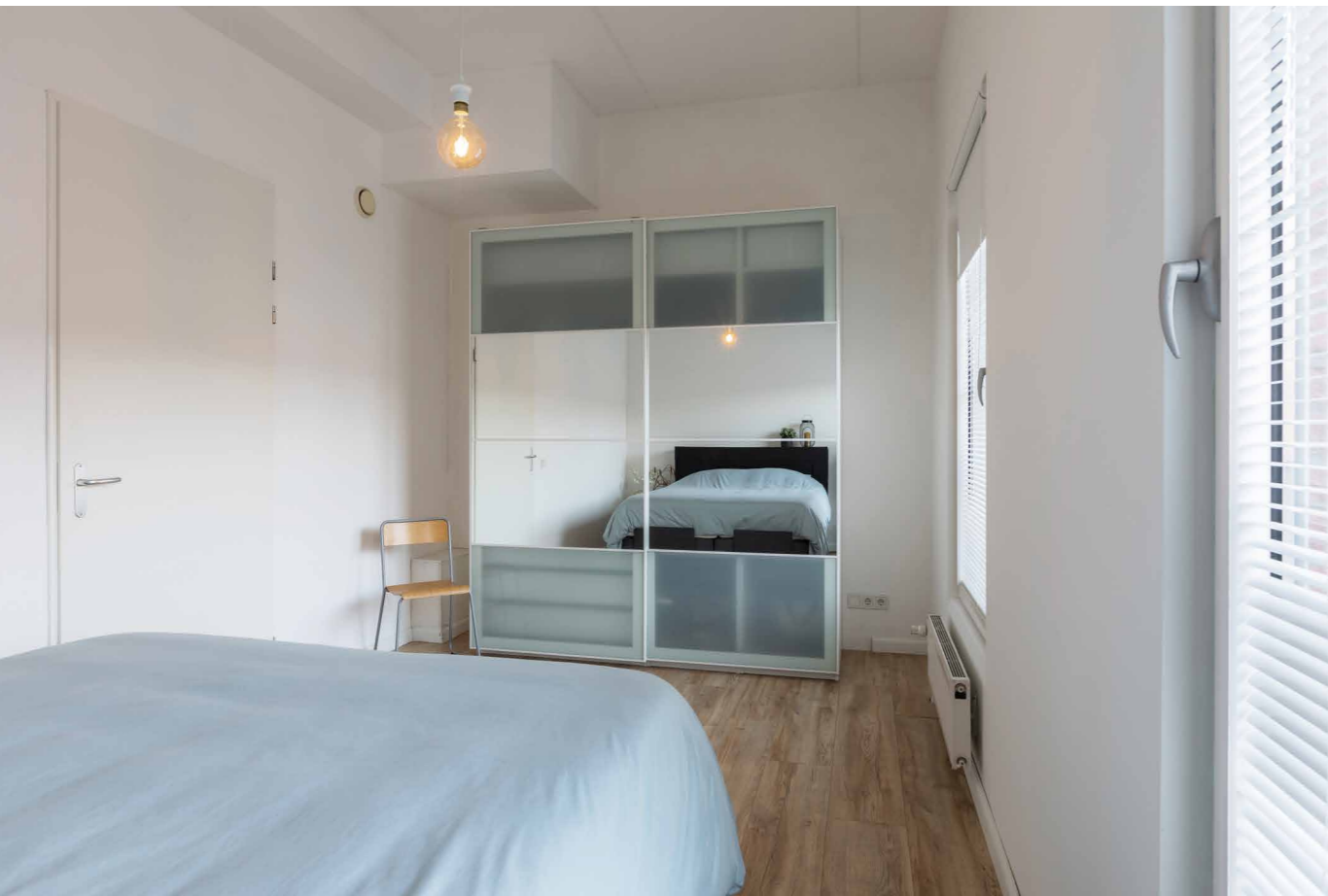


Overloop met  
toegang naar de twee  
slaapkamers en de  
badkamer.



De ruime slaapkamer  
gelegen aan de voorzijde  
van de woning is voorzien  
van een dakkapel en  
bergruimte.

Tevens heeft zowel  
deze kamer alsook  
de ruime slaapkamer  
aan de achterzijde een  
laminaatvloer en zijn de  
wanden voorzien van  
stucwerk.





De ruime badkamer is geheel betegeld en heeft een complete inrichting zoals een ligbad met douche combinatie, wastafel, hangend toilet en kastruimte.

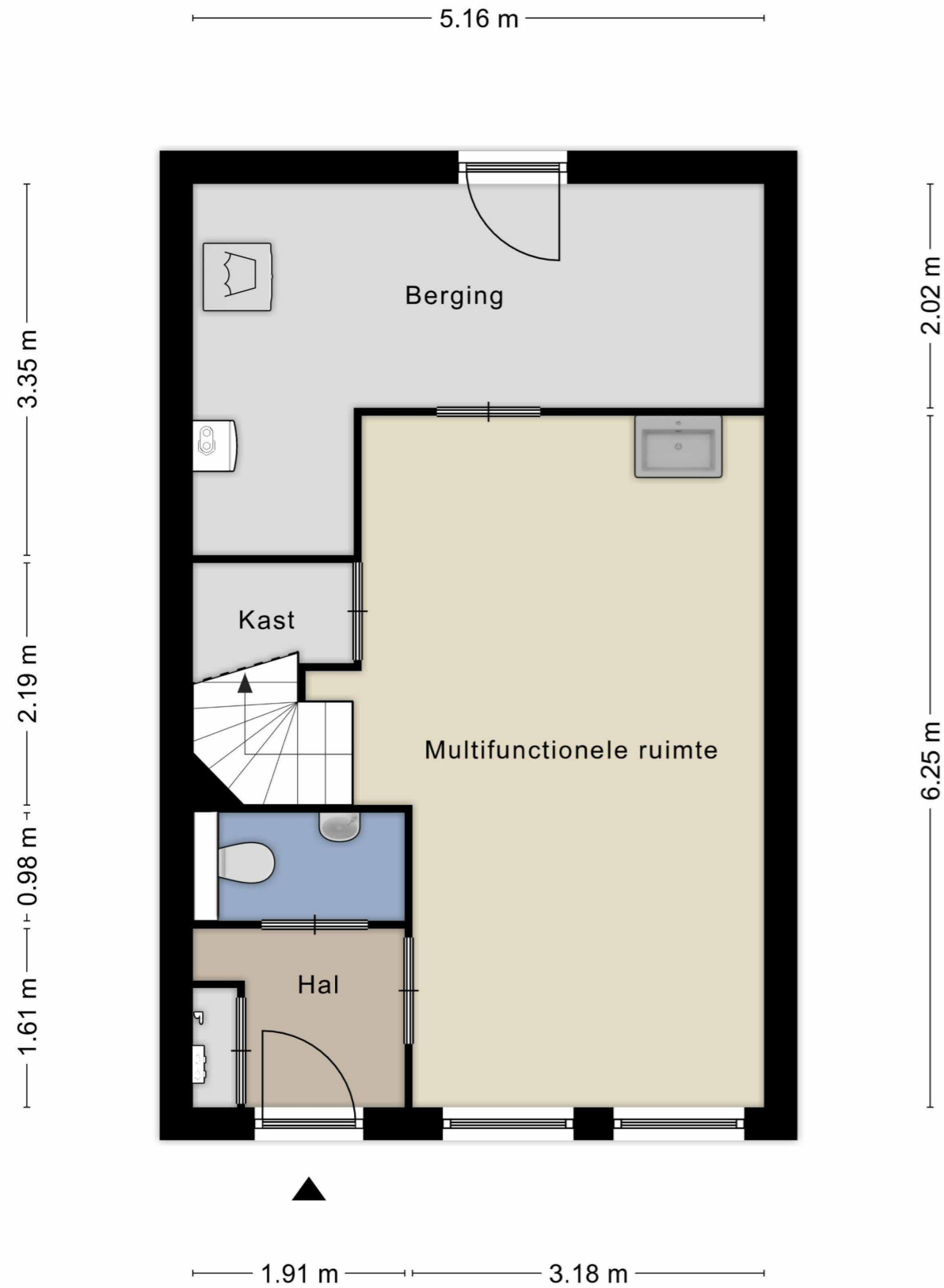




Het dakterras gelegen op het Westen is afgewerkt met betontegels en omgeven door een (deels) houten schutting met groene beplanting.

Aan de achtergevel hangt een elektrisch bedienbare zonneluifel.





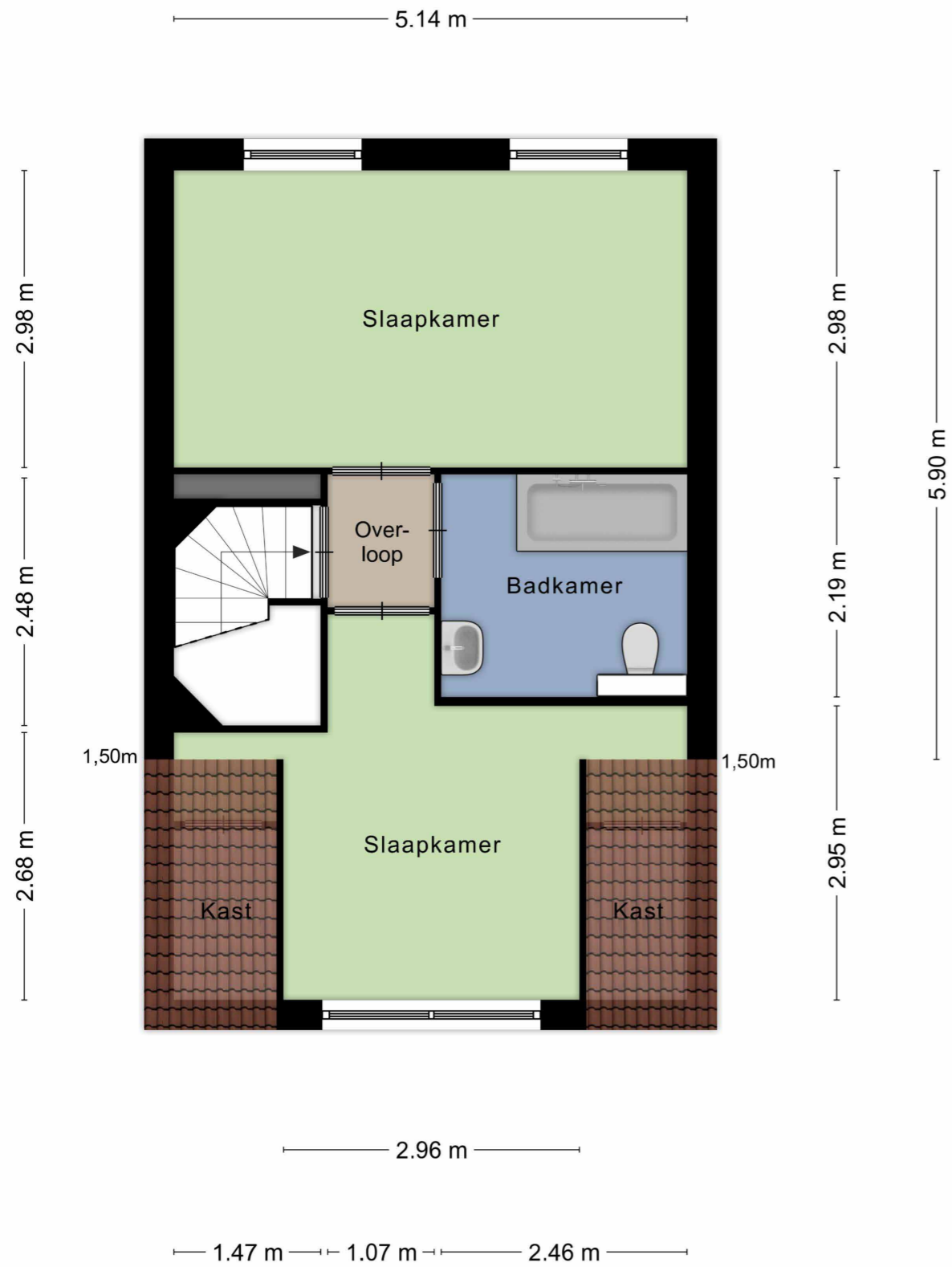
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

TOTALE OPPERVAKTEN

Woonoppervlakte:	122 m <sup>2</sup>
Overige inpandig ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	438 m <sup>2</sup>



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

De woning is gelegen buiten de rondweg van Eindhoven in een verkeersluw middengebied met veel groen op fietsafstand van het bruisende stadscentrum van Eindhoven. Een van de oudste woongebieden van Eindhoven met veel diversiteit aan type woningen.

De Nieuwe Kruidenbuurt is een stedelijke tuinwijk, met veel ruimte en groen, een gevarieerde bebouwing en parkeerfaciliteiten buiten de openbare weg. De buurt is ruim opgezet, met een laan, drie grote pleinen en een verkeersluw middengebied met veel groen.

De woning is ideaal gelegen t.o.v. het groene Schuttersbosch met veel wandelroutes. Tevens op goede afstand tot diverse scholen.

Goede verbindingen naar de uitvalswegen zoals de ringweg Eindhoven en randweg. Gebruikt u liever het openbaar vervoer? Busstations liggen op loopafstand.

Tussenwoning met dakterras, parkeerplaats, berging en verdere aanhorigheden.

**BESTEMMING**

Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**

Tussenwoning met dakterras, parkeerplaats, berging en verdere aanhorigheden.

**MILIEU INFORMATIE**

Geen bijzonderheden bekend op locatie.

**ONDERHOUD**

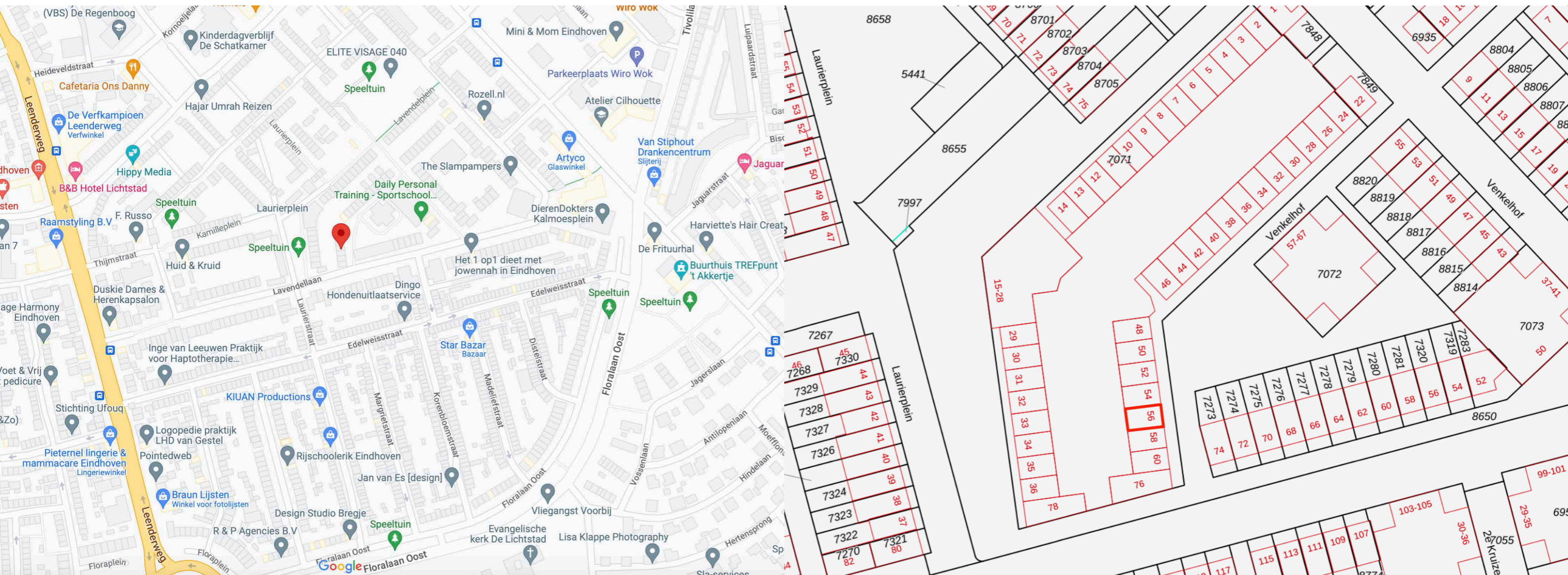
Intern: Goed  
Extern: Goed

**BUITENRUIMTE**

Dakterras

Gemeente: Stratum  
Sectie: D  
Nummer: 7086

App. index: A-30  
A-94





## 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 B.V.  
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](mailto: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 nachtjes 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 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 vertegenwoordigt 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