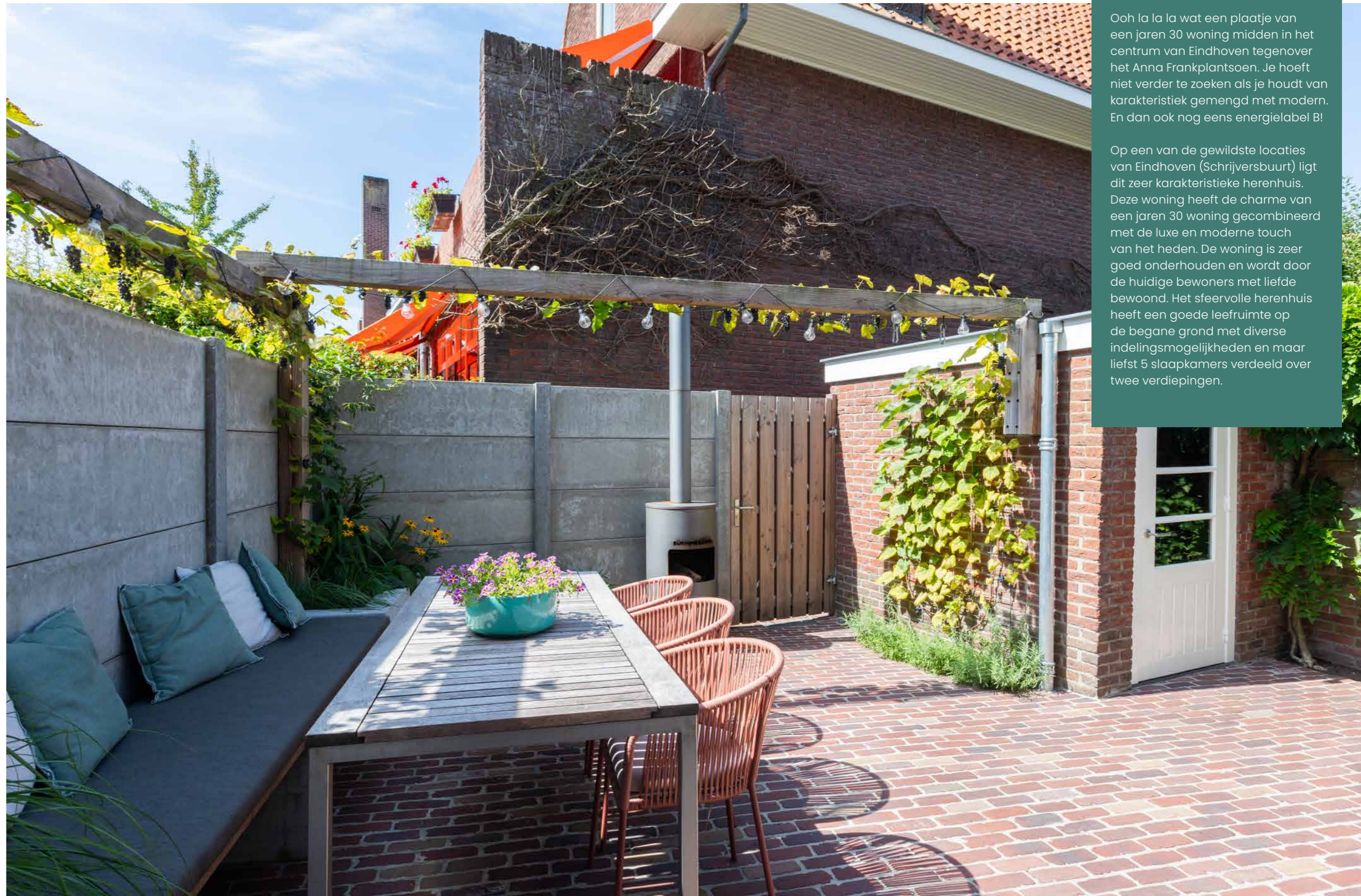


# THUISKOMEN



Edenstraat 92  
5615 GB Eindhoven

  
IRENE VAN AKEN  
MAKELAARDIJ



Karakteristiek herenhuis gelegen in Schrijversbuurt (centrum Eindhoven)

## EDENSTRAAT 92

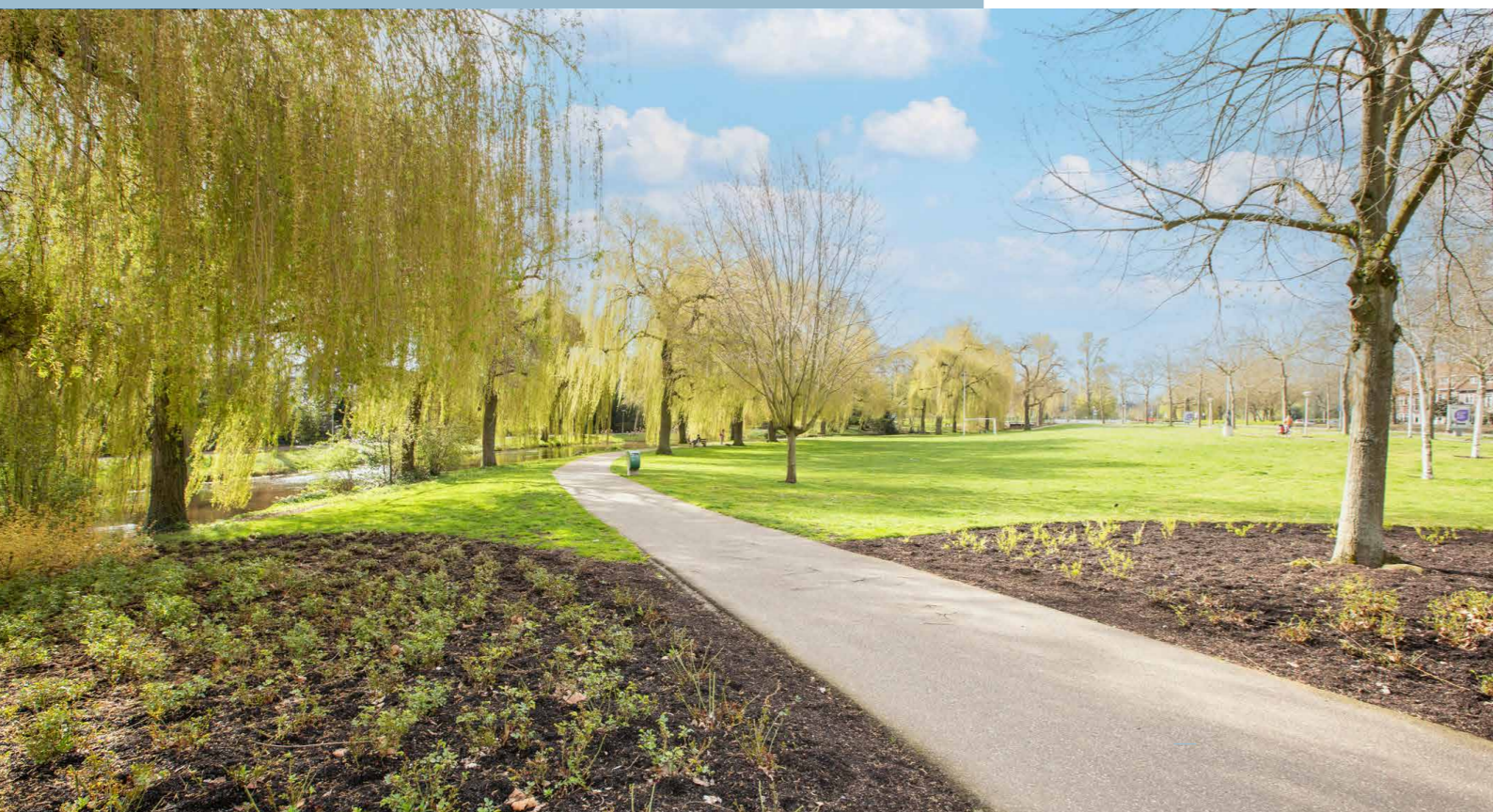
Ooh la la wat een plaatje van een jaren 30 woning midden in het centrum van Eindhoven tegenover het Anna Frankplantsoen. Je hoeft niet verder te zoeken als je houdt van karakteristiek gemengd met modern. En dan ook nog eens energielabel B!

Op een van de gewildste locaties van Eindhoven (Schrijversbuurt) ligt dit zeer karakteristieke herenhuis. Deze woning heeft de charme van een jaren 30 woning gecombineerd met de luxe en moderne touch van het heden. De woning is zeer goed onderhouden en wordt door de huidige bewoners met liefde bewoond. Het sfeervolle herenhuis heeft een goede leefruimte op de begane grond met diverse indelingsmogelijkheden en maar liefst 5 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.

## KENMERKEN

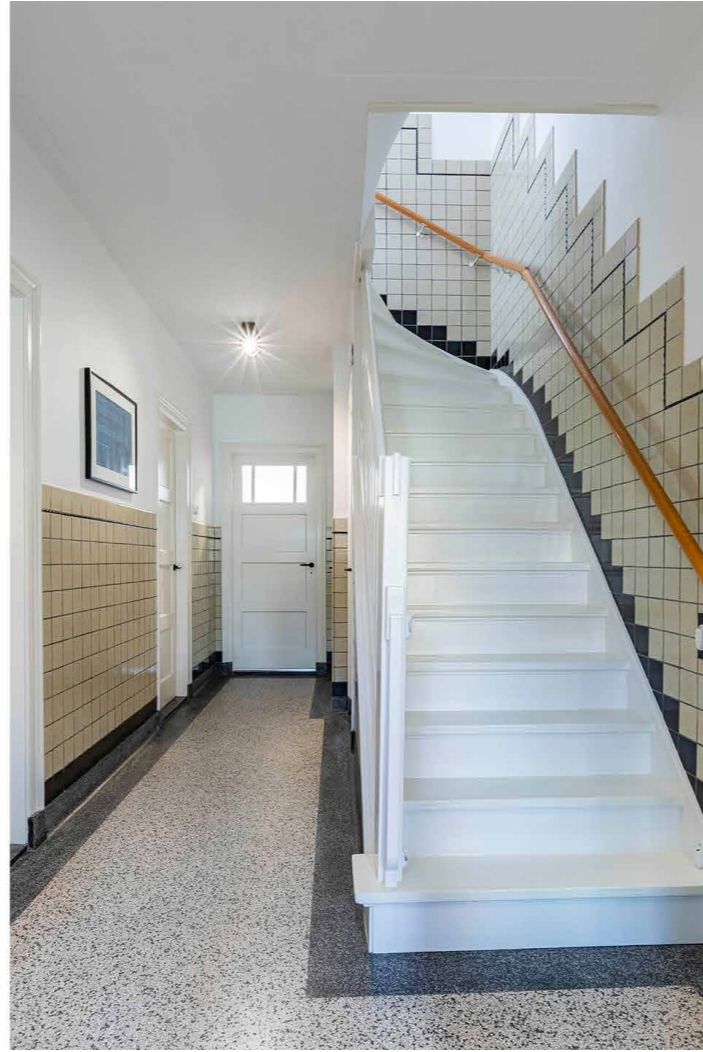
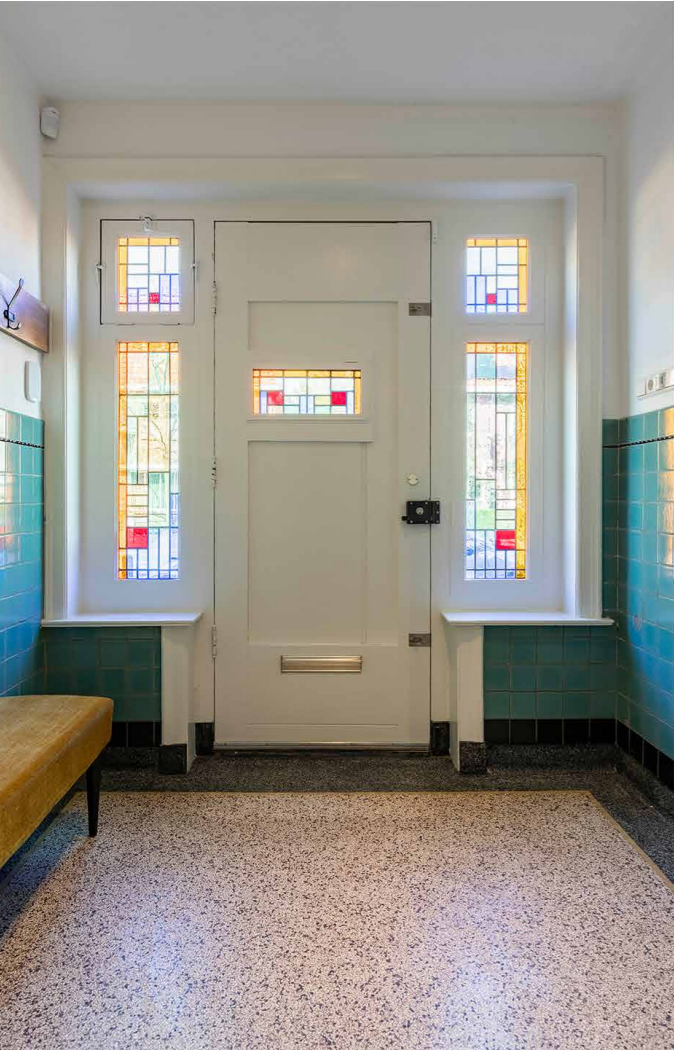
### Moderne woning gecombineerd met originele jaren 30 elementen

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1933
PERCEEL:	153 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	204 m <sup>2</sup>
INHOUD:	758 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	c.v.-combiketel (Intergas, 2022)
WARM WATER:	c.v.-combiketel (Intergas, 2022)
ENERGIELABEL:	Energielabel B
AANVAARDING:	In overleg



#### BIJZONDERHEDEN:

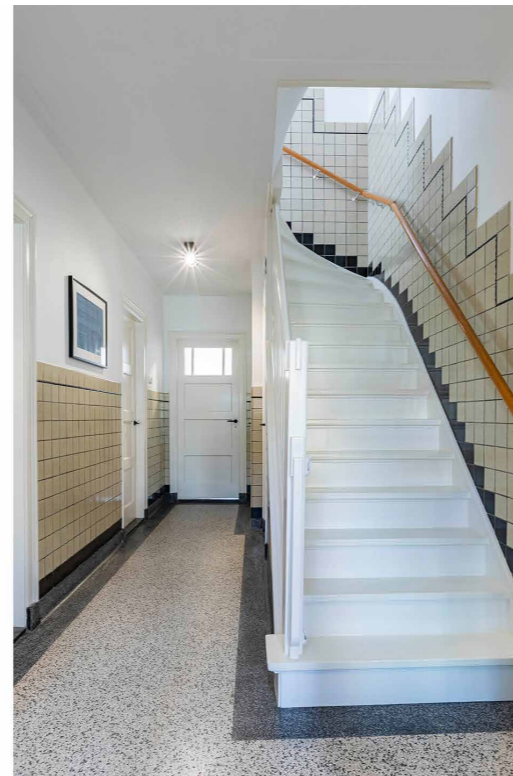
- Zeer karakteristiek herenhuis gelegen op een van de gewildste woonlocatie (Schrijversbuurt) in het centrum van Eindhoven;
- Moderne woning gecombineerd met originele jaren 30 elementen zoals terrazzovloeren, glas-in-lood ramen;
- Zeer goede isolatievoorzieningen. Energielabel B;
- Woning voorzien van HR++ beglazing, op de voordeur met de bijbehorende ramen na;
- Zonnepanelen (10 stuks) geïnstalleerd in 2019;
- Modernisering in 2018;
- Schilderwerk buitenzijde 2022;
- Parkeervergunning beschikbaar voor € 45,- per jaar + bezoekersregeling;
- Edenstraat wordt 30 km zone tussen de Hoogstraat en J. Smitzlaan. Het verkeersbesluit wordt gepubliceerd in november 2023 en uitgevoerd in 1e kwartaal 2024. Zie voor meer informatie [eindhoven.nl/motie30](https://eindhoven.nl/motie30);
- Aanvaarding in overleg.

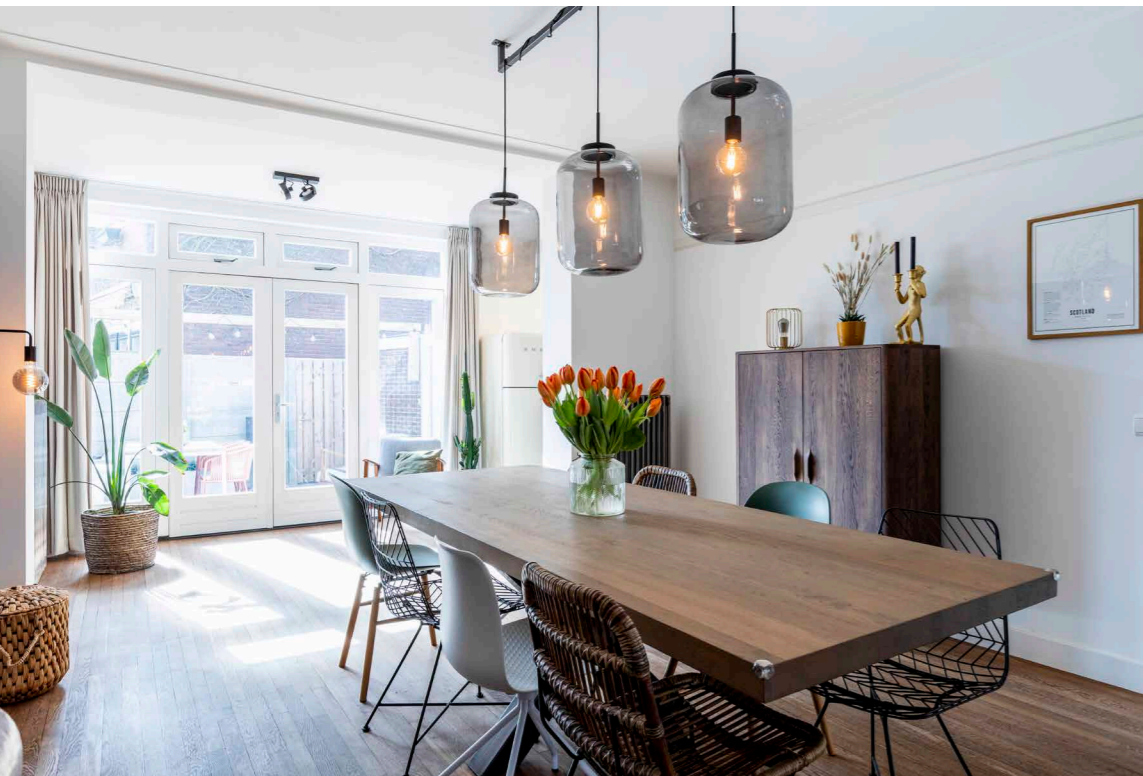


Via de originele vestibule  
toegang tot de hal.

Zowel de vestibule als  
de hal zijn voorzien van  
originele terrazzvloer en  
lambrisering.

Via de hal is de praktische  
manshoge kelder te  
bereiken, deels betegelde  
toilettruimte met fonteintje  
v.v. meubel, woonkamer en  
keuken.





De woonkamer wordt gescheiden middels en-suite deuren met origineel glas en aan beide zijden kasten.

Aan de achterzijde grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. Middels openslaande tuindeuren is de achtertuin toegankelijk.





De half open keuken bevindt zich aan de achterzijde.

Moderne keuken in lengteopstelling met diverse inbouwapparatuur zoals Boretti gasfornuis met diverse ovens, afzuig-plafondunit, vaatwasmachine, spoelbak met Quooker en een losse Smeg koel/vriescombinatie (ter overname).



## 1E VERDIEPING IN BEELD

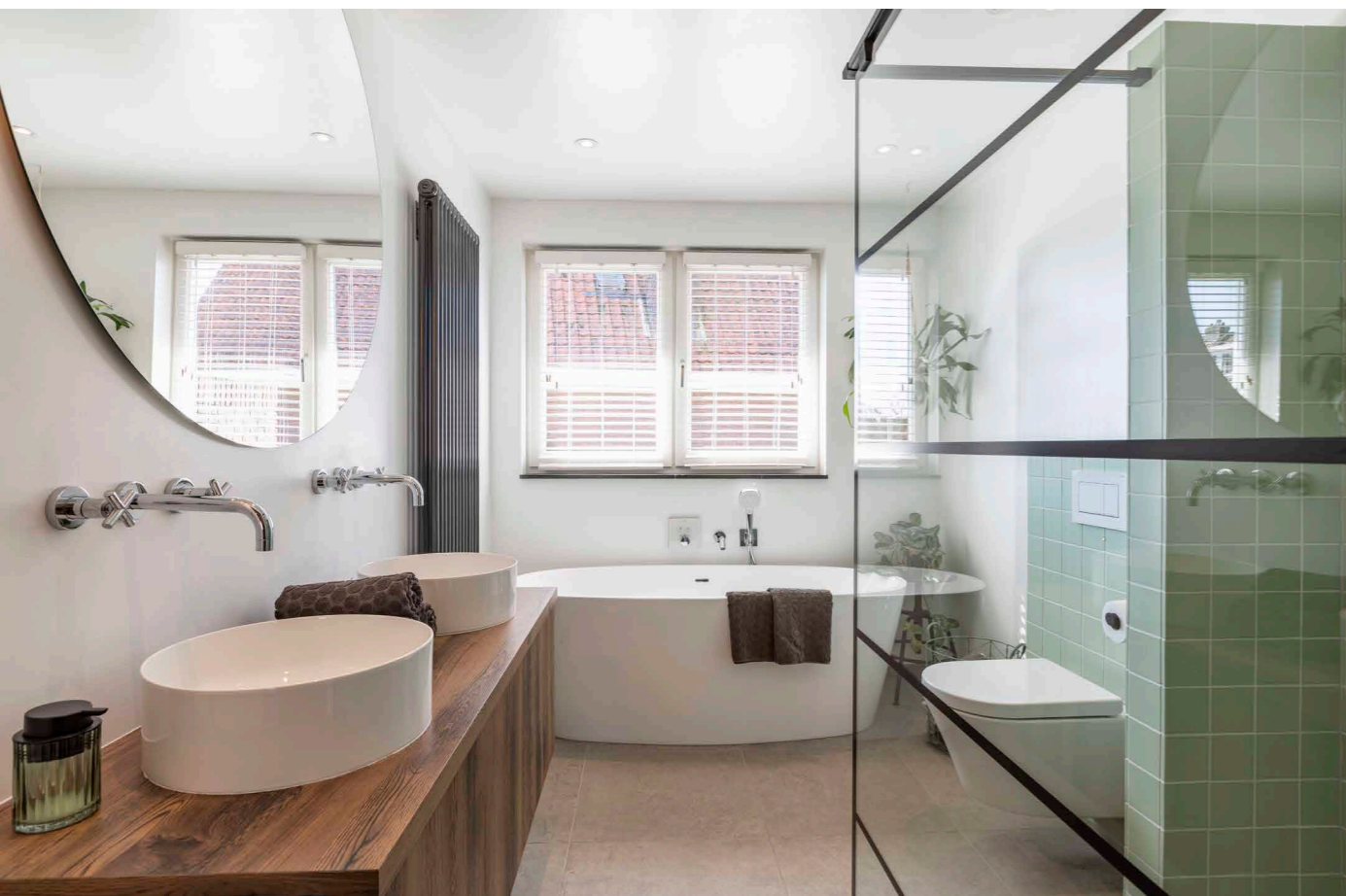
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer met uitzondering van de badkamer.



Thuiskomen op  
Edenstraat 92  
5615 GB Eindhoven

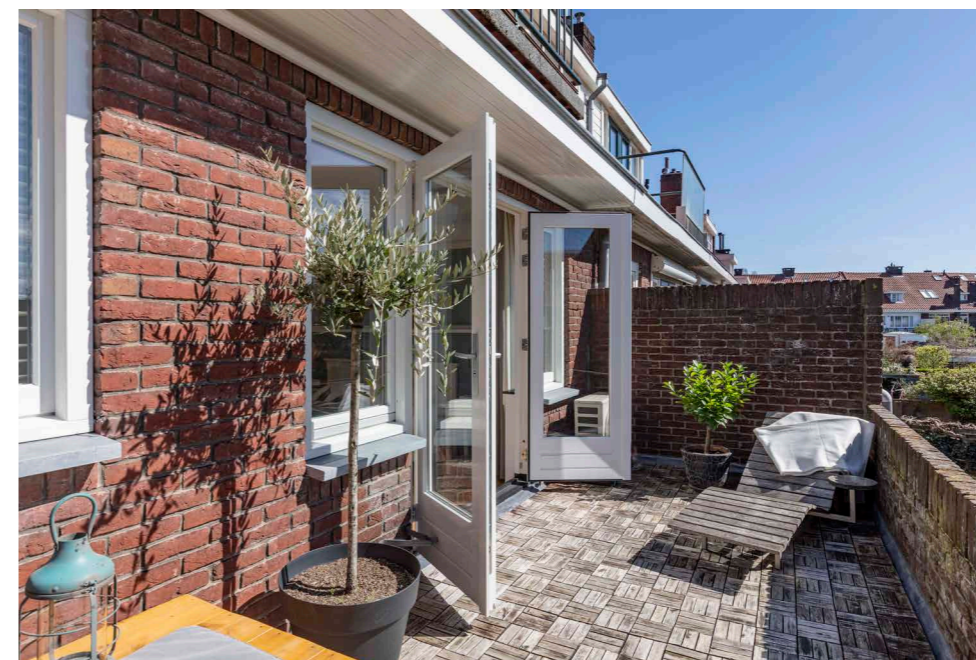
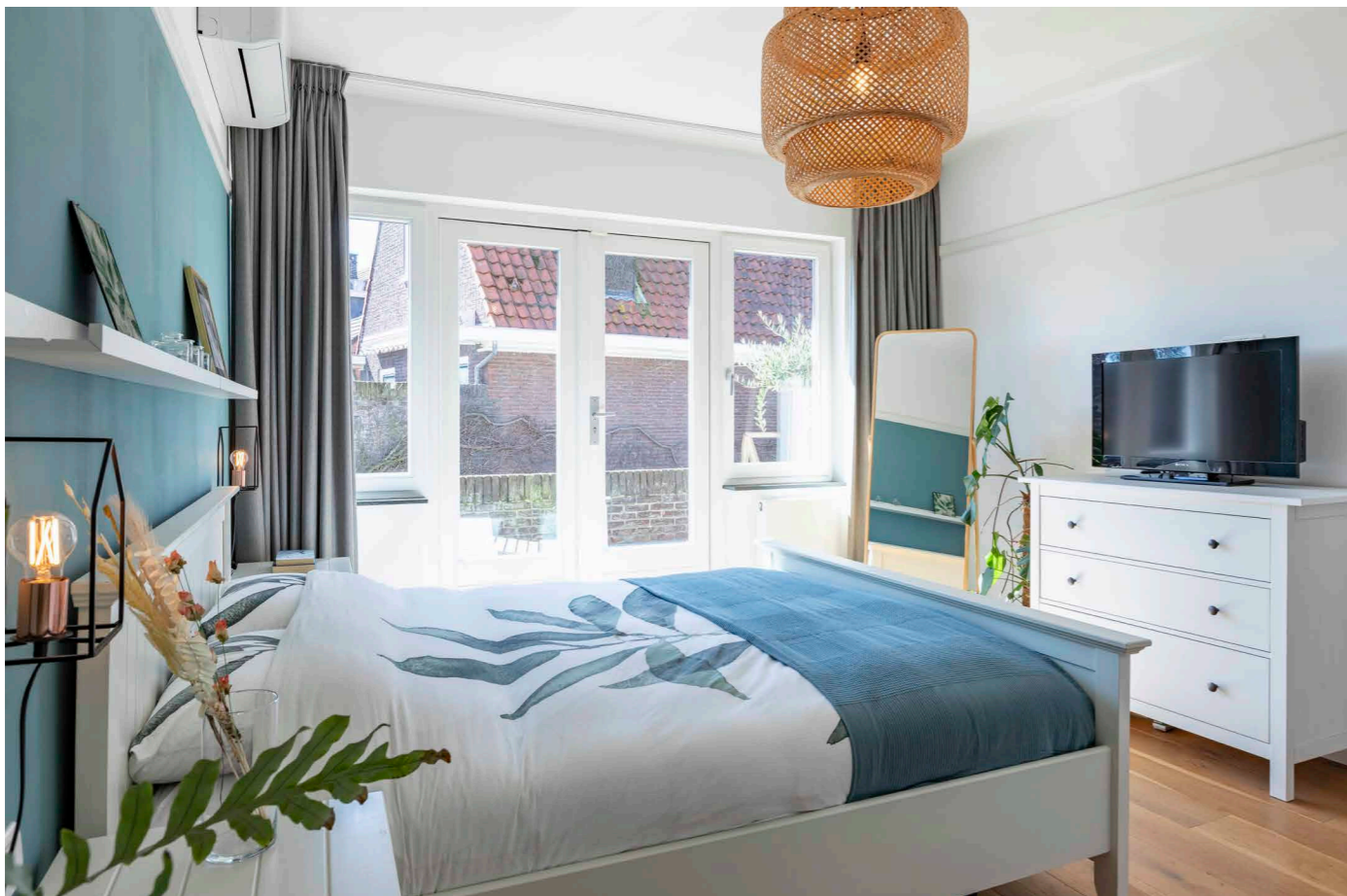
De moderne en hedendaagse badkamer is volledig betegeld en heeft een vrijstaand ovaal bad, inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.





De hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van dubbele inbouwkasten en geeft toegang tot het dakterras.

Het ruime dakterras geeft de mogelijkheid om hier te genieten van de zuidwesten zon.

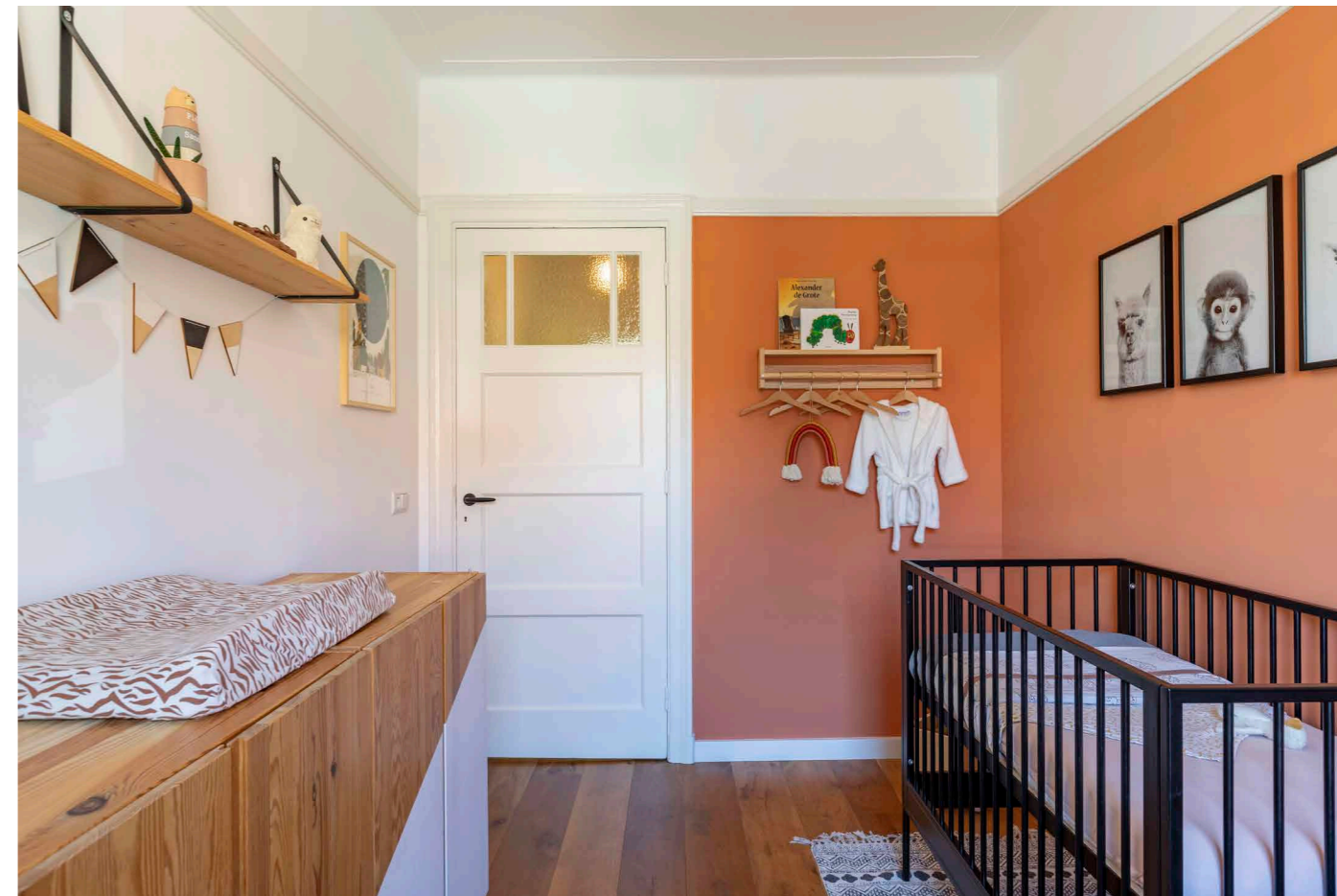


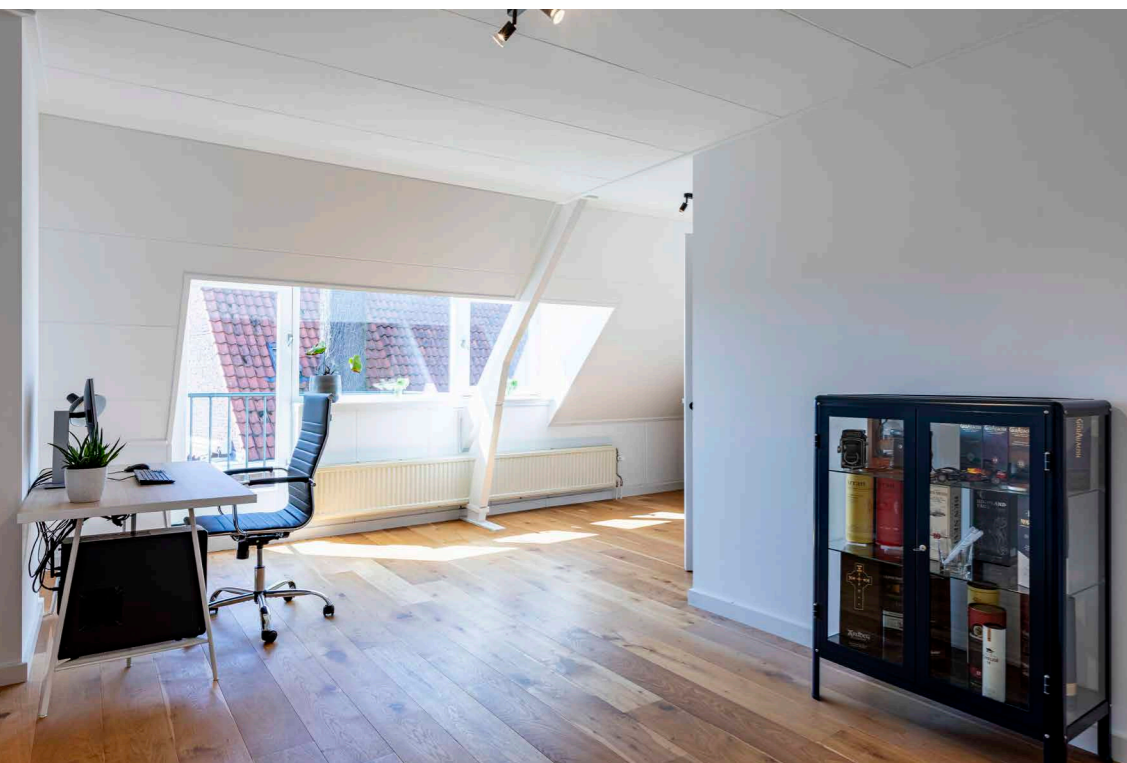


## 1E VERDIEPING IN BEELD

Thuiskomen op  
Edenstraat 92  
5615 GB Eindhoven

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers waarvan één met twee ingebouwde kasten.



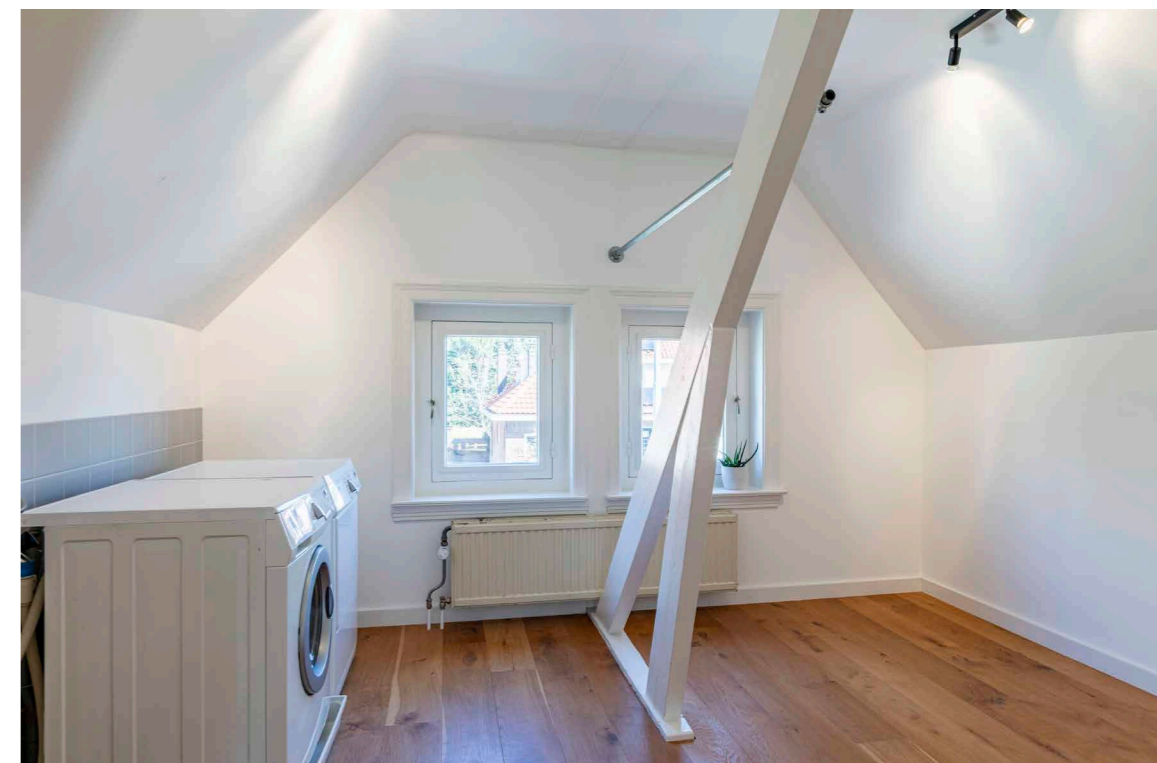


De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap.

De ruime overloop geeft toegang tot twee (slaap) kamers.

In de 2e kamer bevinden zich de aansluitingen t.b.v. was-apparatuur en is de c.v.-ketel (2022) opgesteld in een bergkast

Ook de 3e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze verdieping biedt de mogelijkheid voor het creëren van een zesde slaapkamer.



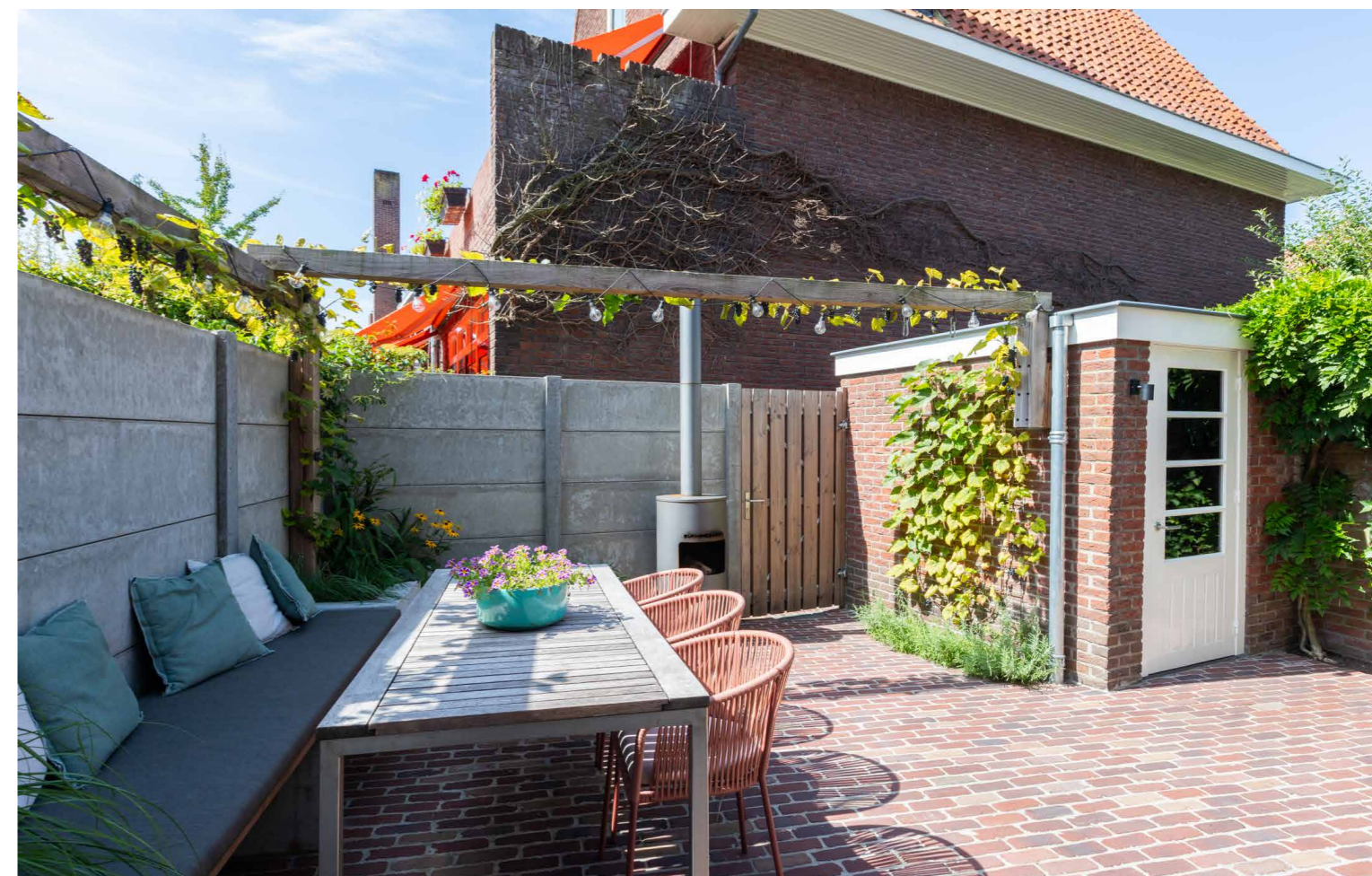


De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en verzorgd aangelegd.

De bestrating van zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvrij.

Een elektrische zonneluifel zorgt voor de nodige schaduw op hete dagen.

Via een achterom is er toegang tot de Potgieterstraat. Stenen berging met elektra op eigen terrein.





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

TOTALE OPPERVAKTEN

Woonoppervlakte:	204 m <sup>2</sup>
Overige inpanding ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>

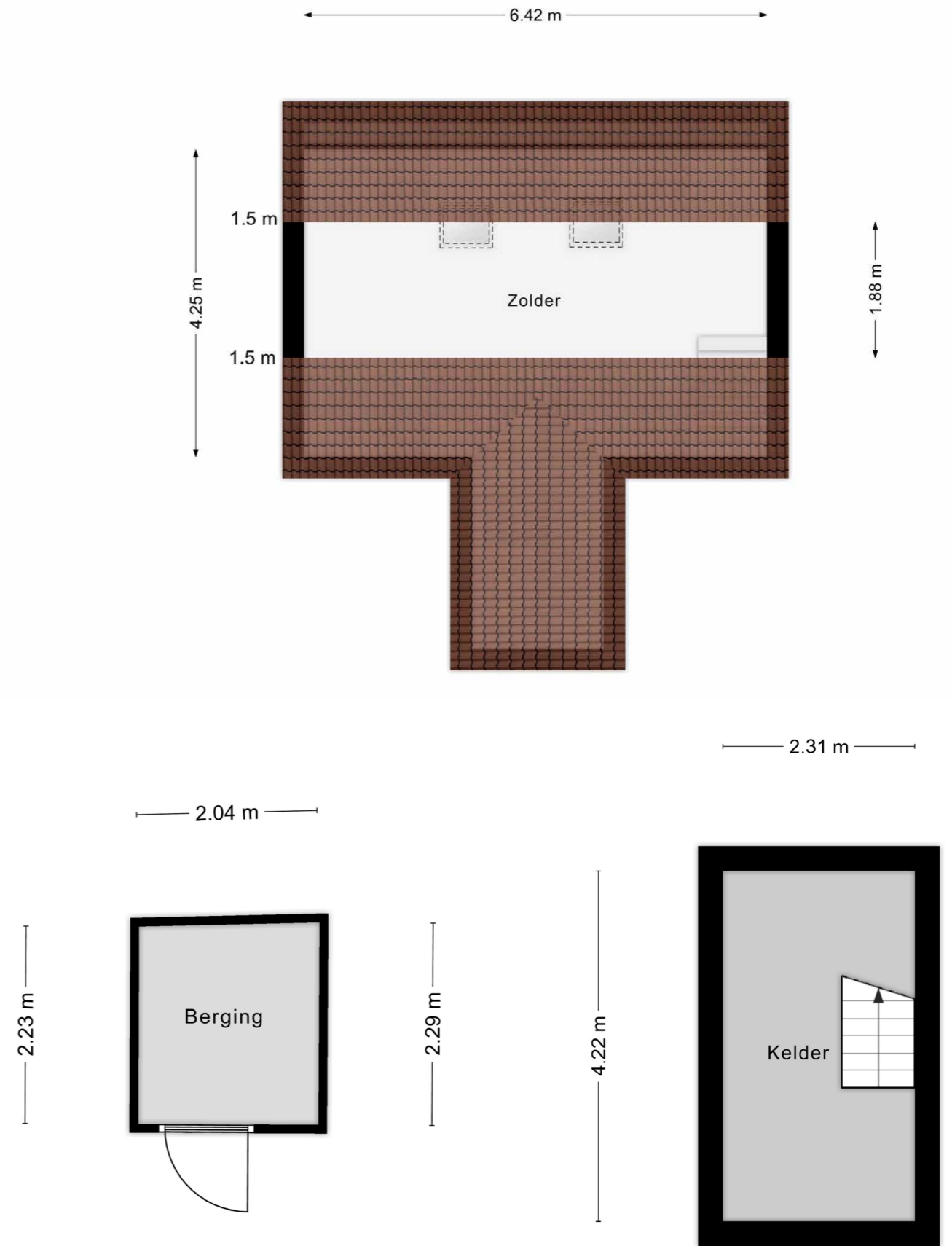


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

**PLATTEGROND**



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



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

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

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

Het herenhuis kijkt mooi vrij weg aan de voorzijde richting het park. Voor uw dagelijkse boodschappen liggen er diverse supermarkten in de omgeving.

Heeft u kinderen? Diverse kinderopvang liggen op loop- en 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.

Karakteristiek herenhuis met vrijstaande berging, tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Gestel  
 Sectie: C  
 Nummer: 2917  
 App. index: n.v.t.

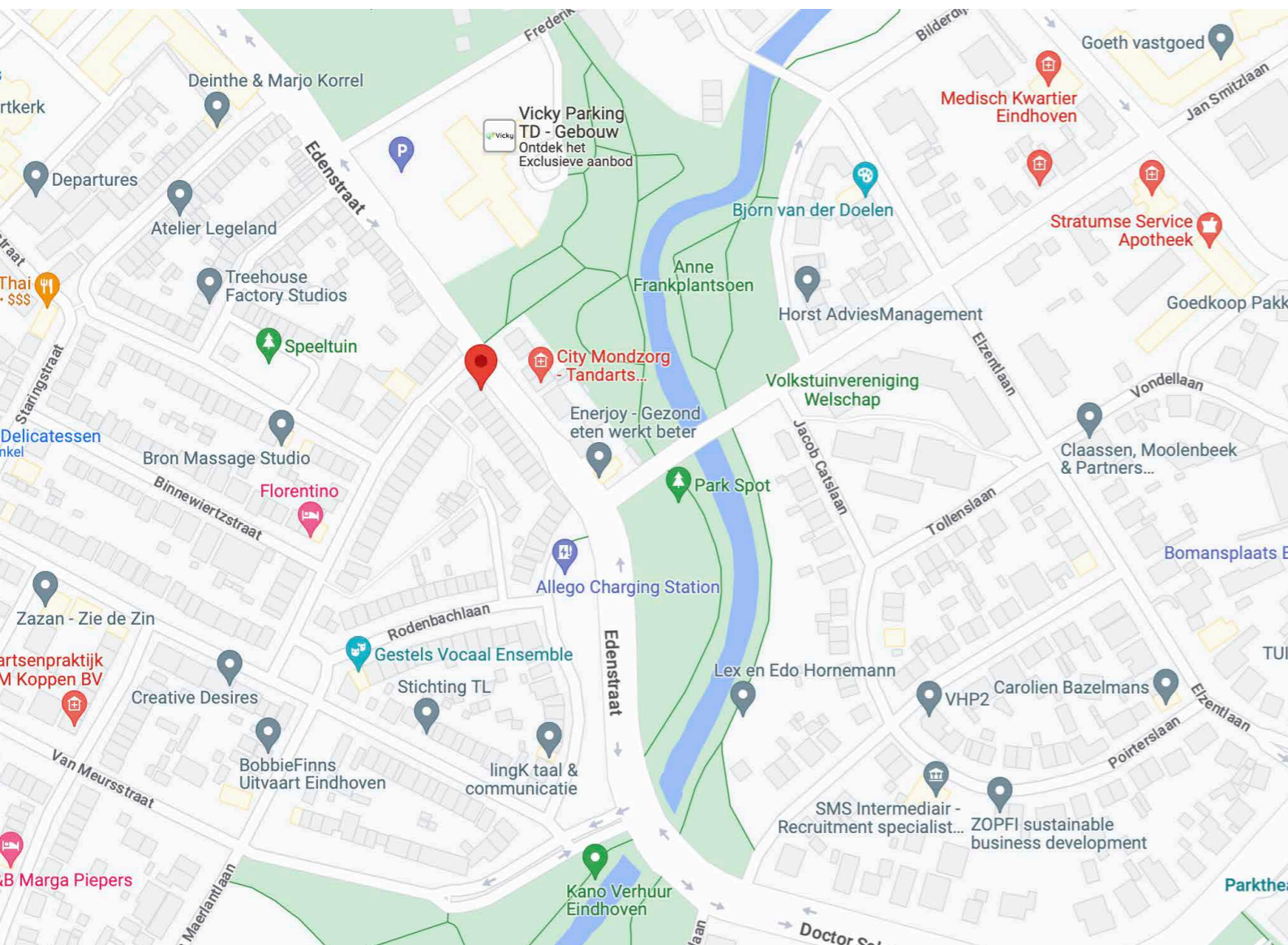
**BESTEMMING**  
 Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**GRONDSITUATIE**  
 Karakteristiek herenhuis met vrijstaande 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 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 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 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