

THUISKOMEN



Hoogstraat 310 B
5654 NH Eindhoven



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Zonnige en sfeervol
aangelegde
achtertuin met
achterom





HOOGSTRAAT 310 B

Maak kennis met deze verrassend ruime, gemoderniseerde jaren 30 woning, gelegen net buiten de ring van Eindhoven. Vele authentieke elementen zijn bewaard gebleven zoals de authentieke terrazzovloer, glas-in-lood ramen en oorspronkelijke en-suite.

De woning biedt diverse gebruiksmogelijkheden door de indeling. De woning beschikt over vijf slaapkamers, met eveneens een multifunctionele kamer op zolder. Dit maakt het huis niet alleen geschikt voor gezinnen, maar ook voor mensen die behoefte hebben aan extra ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor / beroep aan huis.

De ligging is ideaal: rustig en toch dichtbij het bruisende stadsleven van Eindhoven.

KENMERKEN

Gemoderniseerde jaren 30 woning net buiten ring Eindhoven

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1938
PERCEEL:	117 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	136 m ²
INHOUD:	511 m ³
AANTAL KAMERS:	8, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2010)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2010)
ENERGIELABEL:	Energietabel B
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Karakteristieke jaren '30 tussenwoning gelegen net buiten de ring in Eindhoven;
- Goede isolatievoorzieningen dat resulteert in een energielabel B;
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen;
- Hedendaagse afwerking met behoud van karakteristieke elementen;
- Vijf slaapkamers;
- Buiten de ring van Eindhoven gratis parkeren voor de deur;
- Schilderwerk buitenzijde in 2023;
- De woning is gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen, centrum van Eindhoven, ASML en High Tech Campus. Het Franz Leharplein met ruime winkelvoorzieningen ligt op loopafstand.

BEGANE GROND IN BEELD

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, met een recent gemoderniseerde meterkast, een eigentijdse toiletruimte, een handige trapkast en toegang tot zowel de keuken als de woonkamer.

De sfeervolle houten visgraatvloer springt meteen in het oog en loopt door naar de woonkamer, waar we een heerlijk lichte en uitnodigende ruimte betreden. De originele ensuite deuren zijn hier prachtig behouden gebleven.

Aan de voorzijde zorgen de karakteristieke glas-in-loodramen en de authentieke betegelde schouw voor een charmante, klassieke uitstraling. Aan de achterzijde valt het daglicht naar binnen via de grote achterpui met openslaande deuren naar het terras.

Dichte keuken met originele terrazzo vloer, Boretti gasfornuis met 6 pitten en een ruime oven. Daarnaast is er een praktisch keukenblok met vaatwasser en koelkast. De keuken ligt aan de achterzijde en heeft ramen en een deur naar de achtertuin/terras.



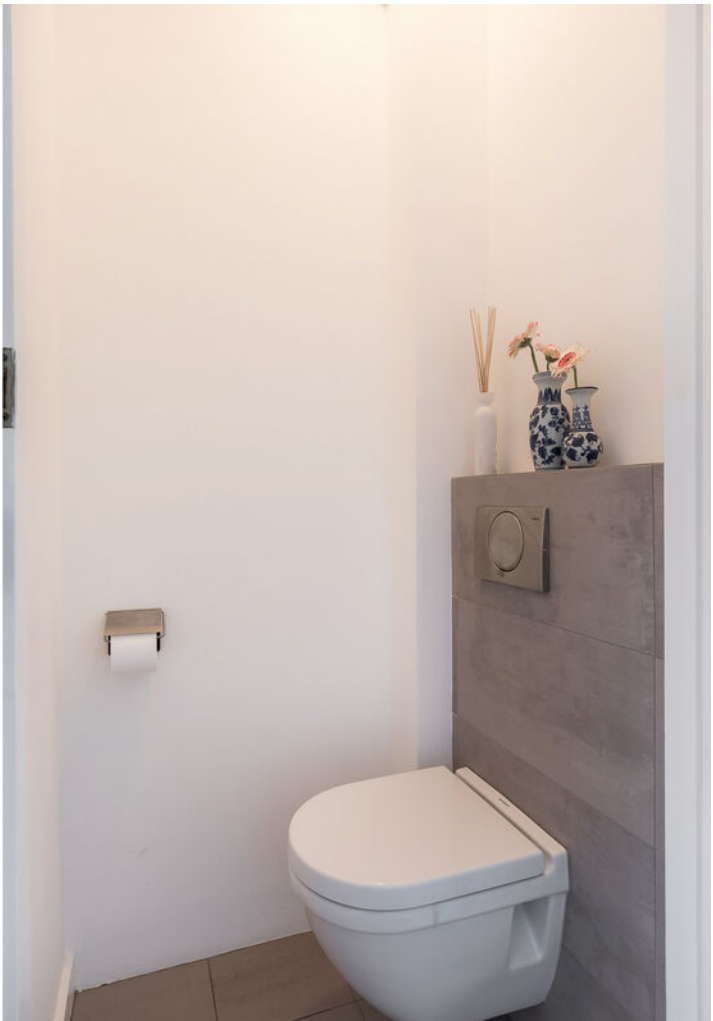












EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Via een stijlvolle houten trap met looper bereiken we de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers en de badkamer bevinden. De originele houten vloer is hier behouden gebleven en geeft de verdieping een warme uitstraling.

Aan zowel de voor- als achterzijde vinden we twee ruime en lichte slaapkamers, met als extra charme de prachtige glas-in-loodramen. In beide kamers zijn de inbouwkasten nog aanwezig. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als kastenkamer.

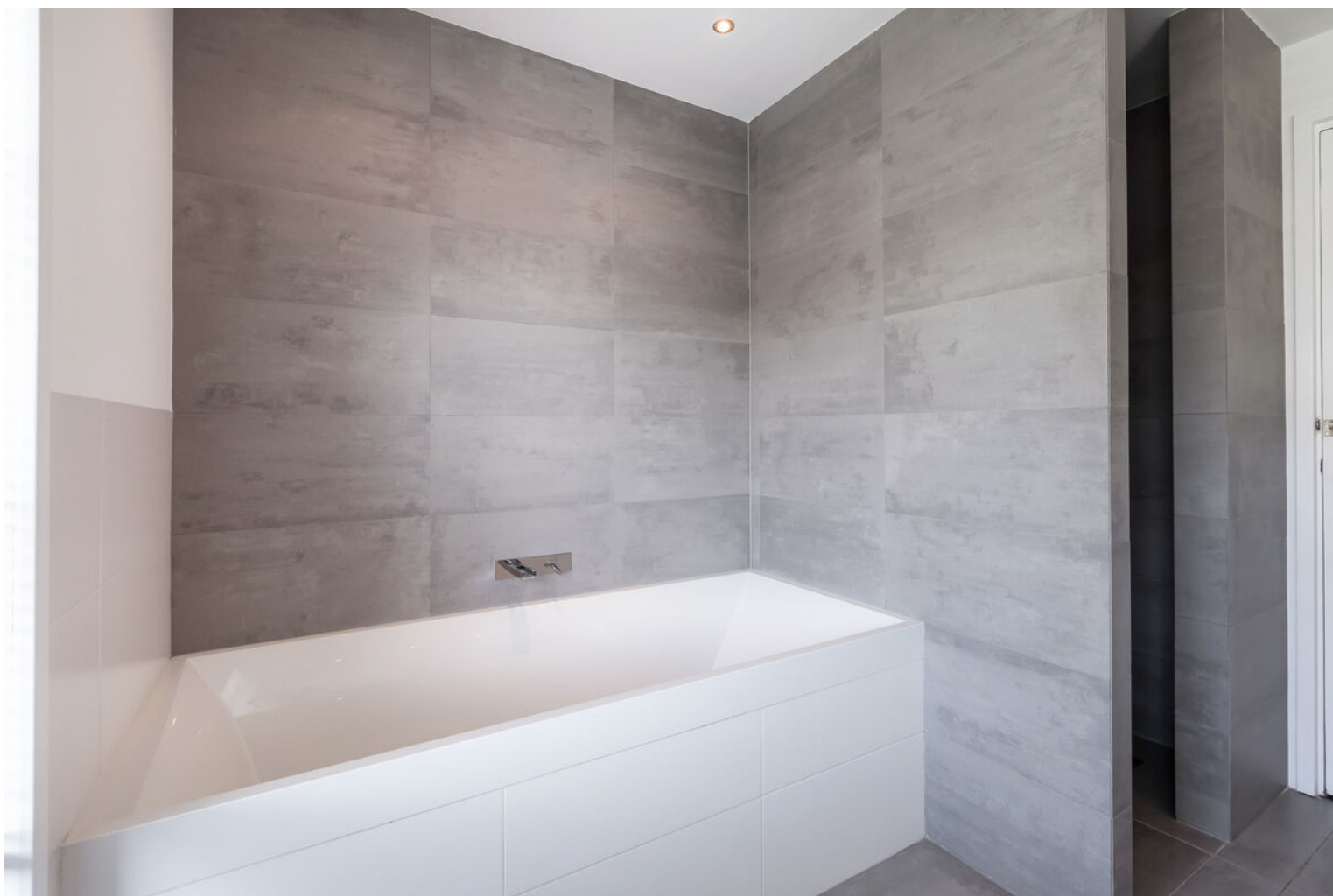
De hedendaagse badkamer aan de achterzijde is volledig betegeld en heeft een ligbad, een inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een toilet. Dankzij het raam en de deur naar het balkon is er volop natuurlijk licht en ventilatie.













TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Wat een fijne verrassing op zolder! Deze riante, hoge zolderkamer is recent opgeknapt en voorzien van een volledig geïsoleerd dak. Over de volle breedte is in de hoge nok van het dak een speelse vide (bergruimte), met daaronder nog twee (slaap)kamers — ideaal als extra slaapkamers, werkkamers of hobbyruimte. De zolderkamer zelf is voorzien van een Velux dakraam.

De twee kamers aan de voorzijde zijn beide voorzien van een dakkapel. Eén van deze ruimtes is momenteel in gebruik als wasruimte; hier bevinden zich tevens achter een kast de c.v.-ketel en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen.









TUIN IN BEELD

De zonnige achtertuin is sfeervol aangelegd met smaakvolle sierbestrating, diverse plantenborders en volwassen bomen.

Er is een achterom en een stenen berging achterin de tuin.









PLATTEGROND



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

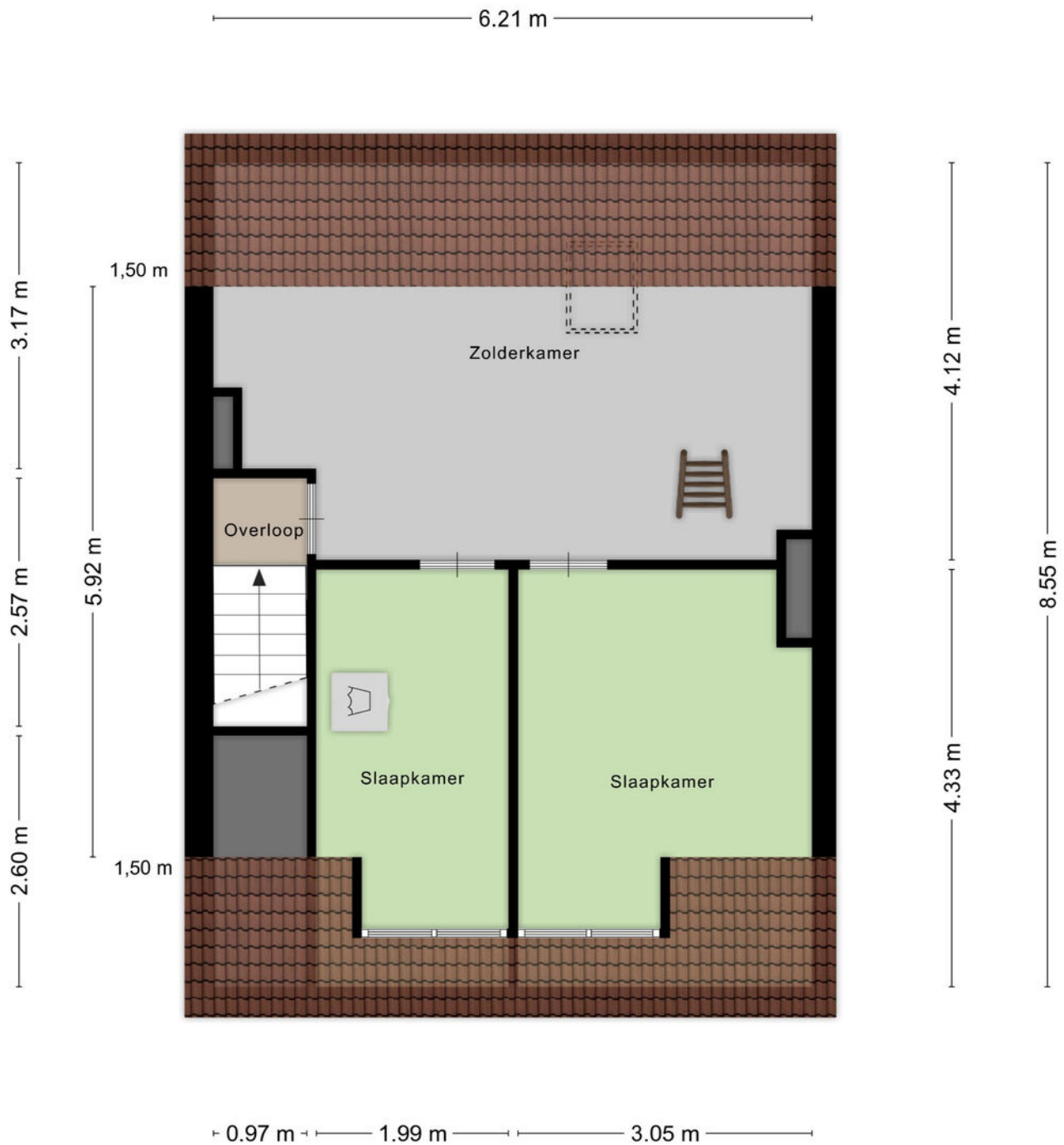
Begane grond

PLATTEGROND

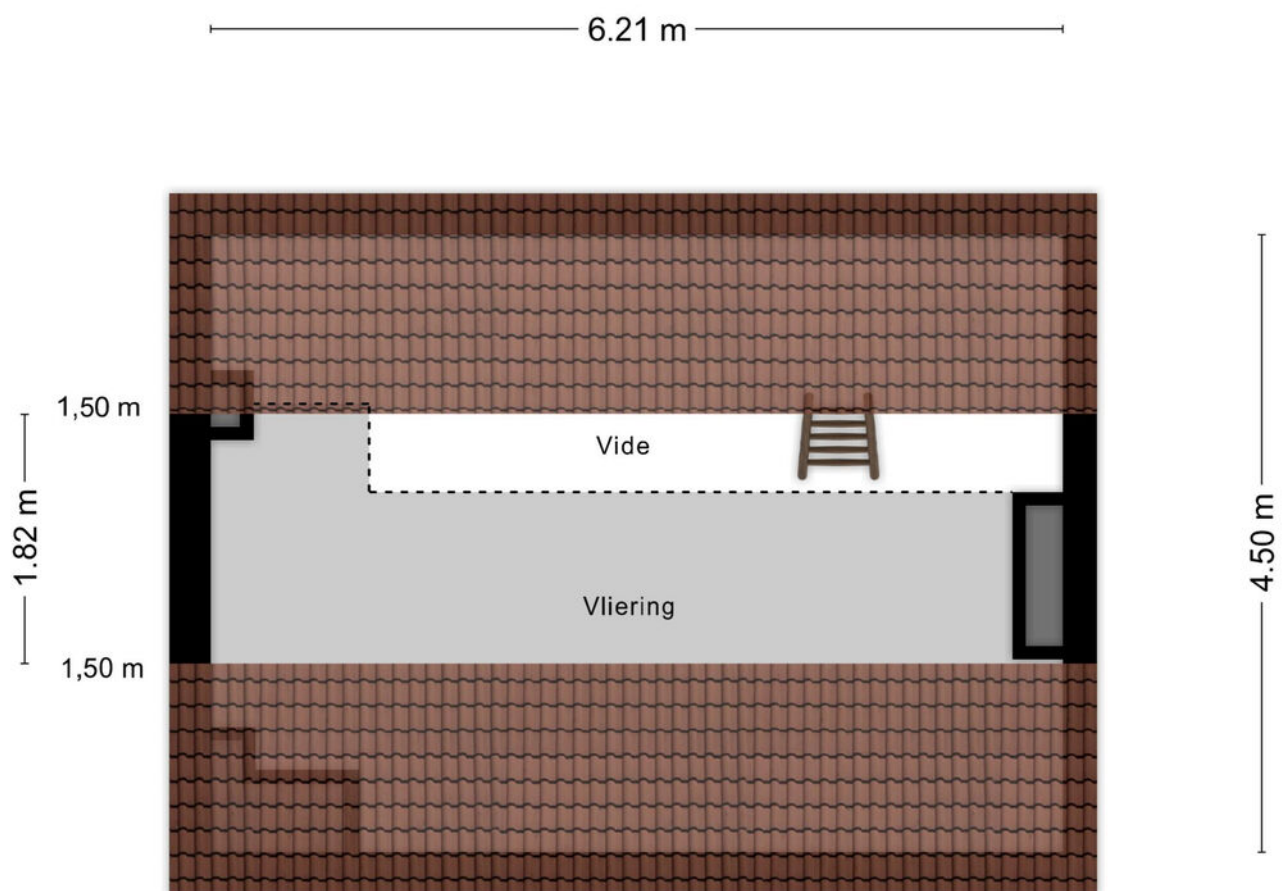


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

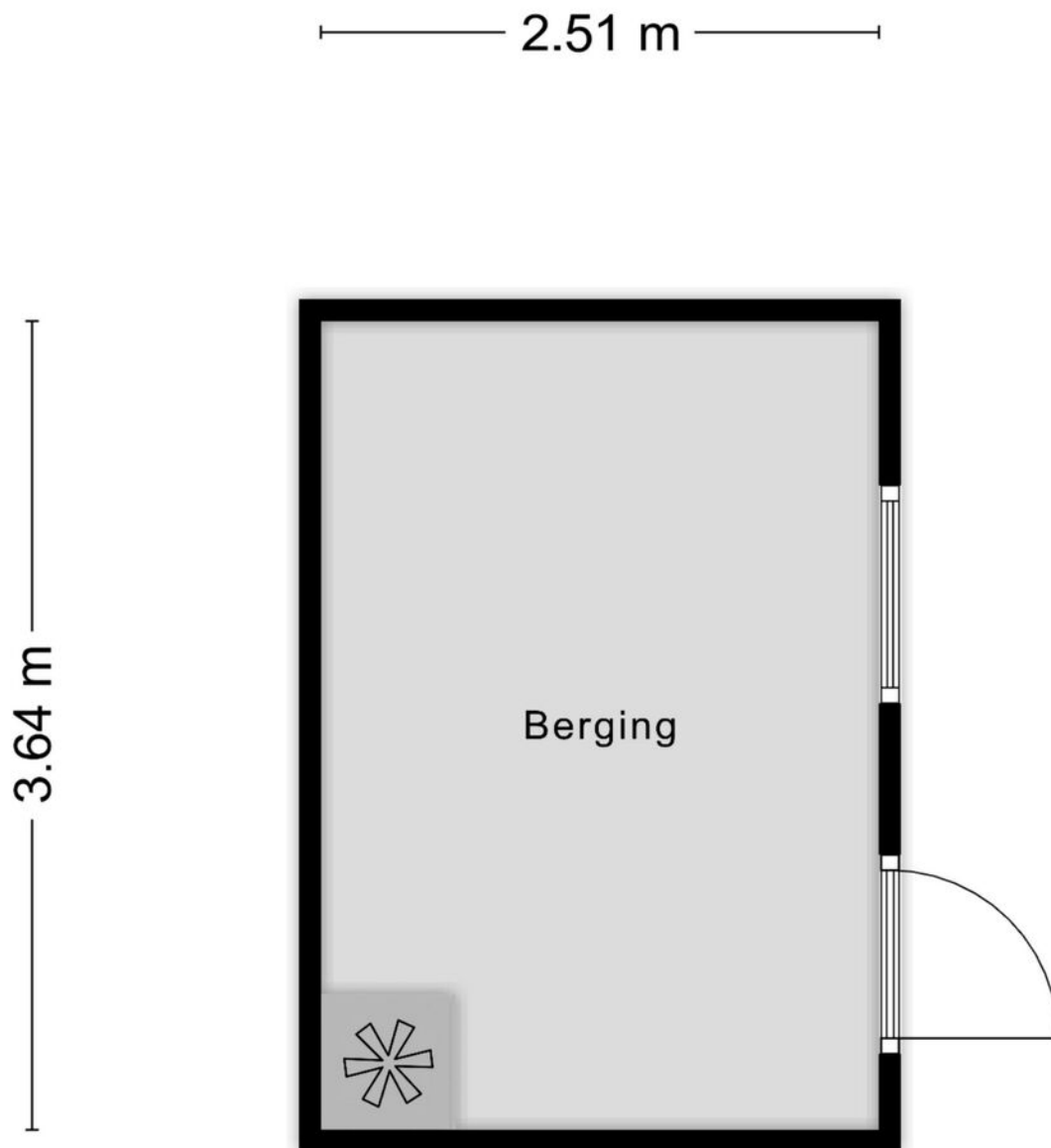


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Vliering



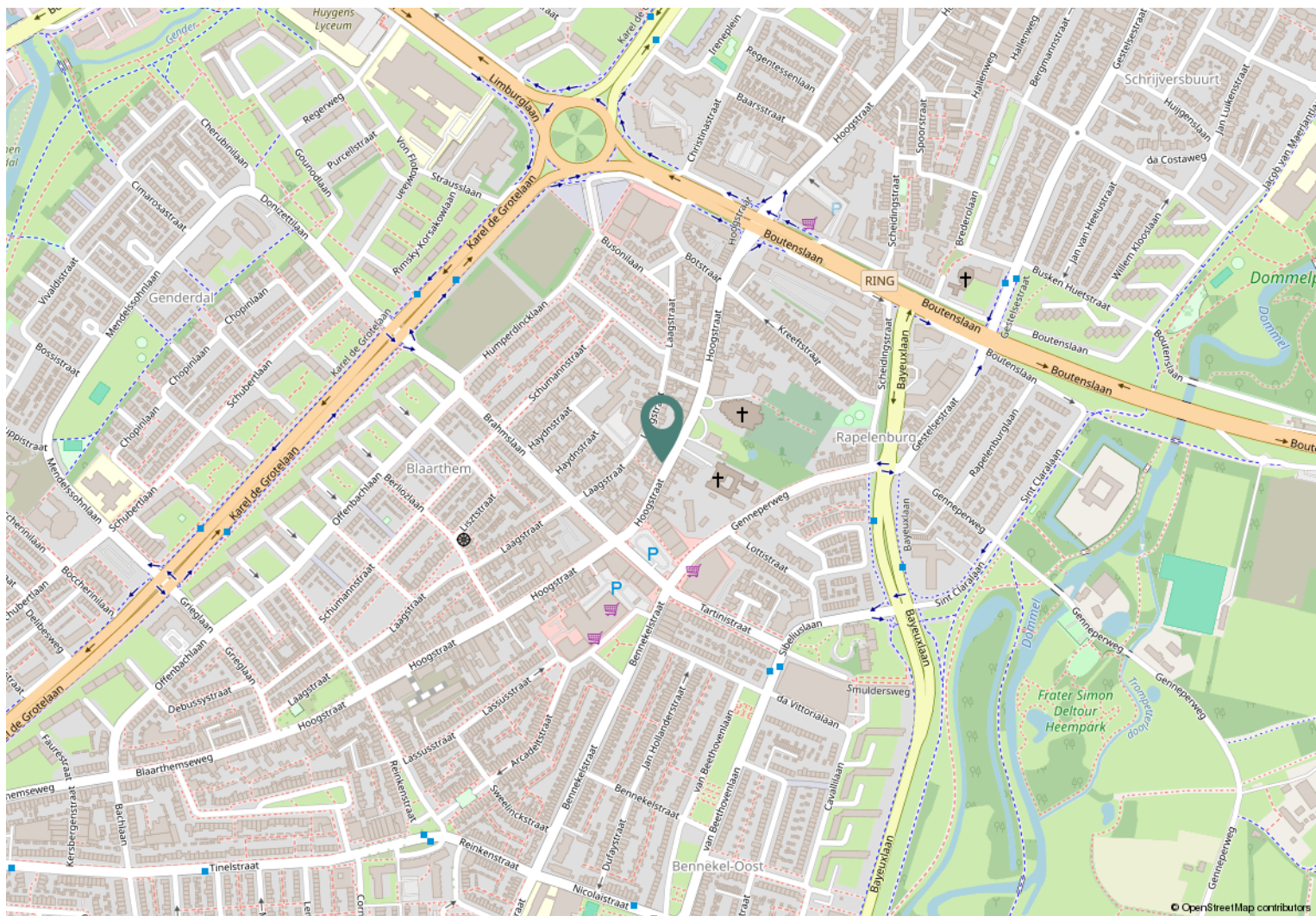
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

WONEN IN EINDHOVEN

De woning is gelegen buiten de ring van Eindhoven. Op loopafstand van de supermarkt en zowel scholen als kinderopvang binnen handbereik. Het bekende Franz Leharplein ligt op loopafstand met ruime winkelvoorzieningen.

Ideaal, via de rondweg bent u binnen enkele minuten op het nationale en internationale wegennet. Het centrum van Eindhoven bevindt zich op enkele fietsminuten afstand, waarbij u alle gewenste voorzieningen aantreft.

De woning is gunstig gelegen t.o.v. van het (inter)nationale wegennet. Binnen 5 minuten bevindt u zich op de snelweg A2.

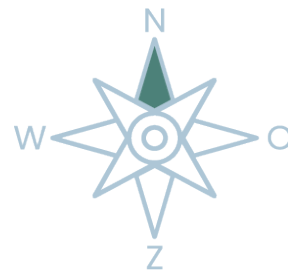


Gemeente: Gestel

Sectie: D

Nummer: 1555

App. index: -



Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat 310b



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gestel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1555
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



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 aanvaarding, 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.

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
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

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 nachties 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 wordt 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