

# THUI SKOMEN

---



Hagenkampweg Zuid 218  
5615 DB Eindhoven



IRENE VAN AKEN  
MAKELAARDIJ



Karakteristiek herenhuis gelegen in het centrum van Eindhoven

**HAGENKAMPWEG ZUID 218**

Oh la la Wat een plaatje van een jaren 30 woning in het centrum van Eindhoven. Je hoeft niet verder te zoeken als je houdt van karakteristiek gemengd met modern. De woning is volledig gemoderniseerd in 2022 en oprecht instap klaar te noemen.

Op een van de gewildste locaties van Eindhoven 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 door de aanbouw een goede leefruimte op de begane grond en maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers.

## KENMERKEN

Zeer karakteristiek herenhuis met de luxe en moderne touch van het heden

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1928
PERCEEL:	150 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	177 m <sup>2</sup>
INHOUD:	684 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	c.v.-combiketel
WARM WATER:	c.v.-combiketel
ENERGIELABEL:	C
AANVAARDING:	In overleg



### BIJZONDERHEDEN:

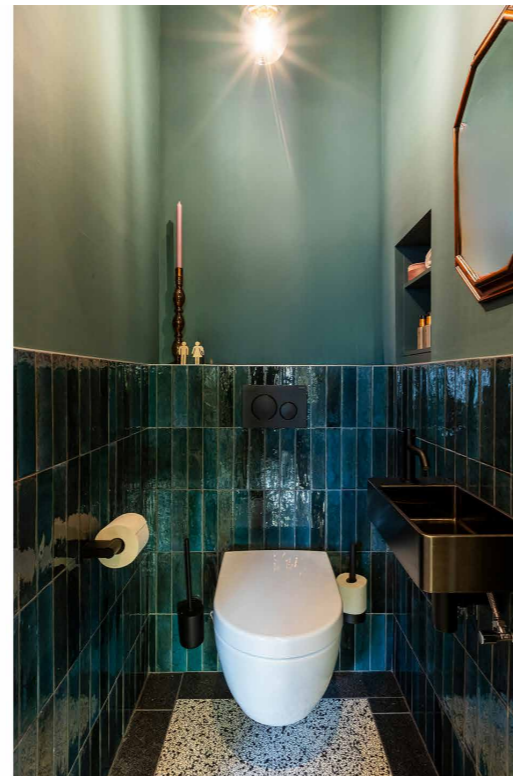
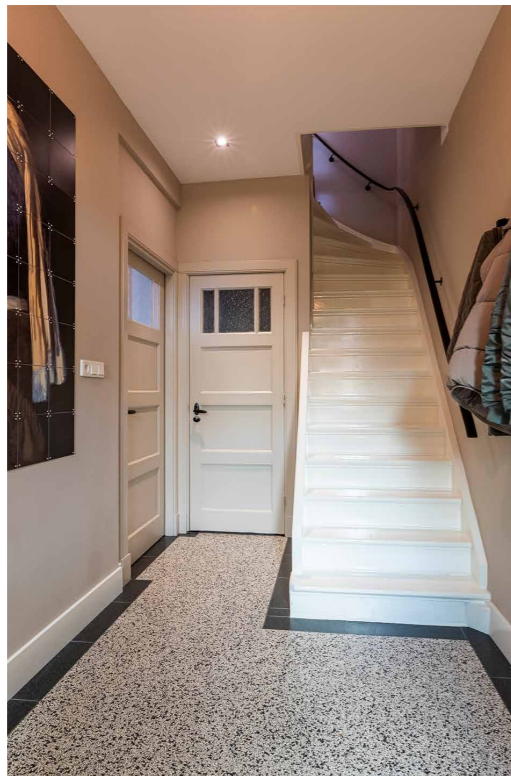
- Zeer karakteristiek herenhuis gelegen op een van de gewildste woonlocatie in het centrum van Eindhoven;
- Moderne woning gecombineerd met originele jaren 30 elementen zoals terrazzovloeren, glas-in-lood ramen, paneeldeuren;
- Modernisering in 2022 waaronder aanbouw op de begane grond inclusief keuken;
- Badkamer vernieuwd in 2022;
- Volledige elektra + meterkast vernieuwd in 2022;
- Vloerverwarming op begane grond (woonkamer / keuken) en badkamer te verdieping;
- Nieuwe C.V.-ketel geïnstalleerd in 2022, airconditioning in 2020 en gashaard geplaatst in 2022;
- Woning nagenoeg voorzien van HR++ beglazing en lichtstraat HR-triple;
- Schilderwerk buitenkozijnen 2021;
- De platte daken zijn van binnenuit geïsoleerd;
- Voorgevel gereinigd in 2020;
- Vanaf de berging op zolder tot aan de meterkast ligt er een loze leiding klaar ter voorbereiding van de installatie van zonnepanelen;
- Aanvaarding in overleg;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.



Ruime ontvangthal voorzien van terrazzovloer tegels.

Via de hal is de deels modern betegelde toiletruimte met fonteintje bereikbaar en de woonkamer.

Tevens bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping in de hal.



Riante woonkamer voorzien van een visgraat houten vloer.

Aan de voorzijde van de woning een sfeervolle zithoek met een gashaard.

Aan de achterzijde bevindt zich de hedendaagse keuken met eetgedeelte voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.

Middels de schuifdeuren is de achtertuin toegankelijk.

De woonkamer / keuken is voorzien van vloerverwarming.



De open en moderne keuken bestaat uit een kookeiland en lengteopstelling met diverse inbouwapparatuur zoals Bora inductiekookplaat voorzien van afzuiging, stoom- en combioven, vaatwasmachine, spoelbak met Quooker, koel/vriescombinatie en een wijnklimaatkast.





## 1E VERDIEPING IN BEELD

De overloop geeft toegang tot de badkamer en drie slaapkamers (twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning).

Middels vaste trapopgang bereik je de tweede verdieping.

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



Thuiskomen op  
Hagenkampweg Zuid 218  
5615 DB Eindhoven



De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een inbouwkast, airconditioning en geeft toegang tot een ruim dakterras.



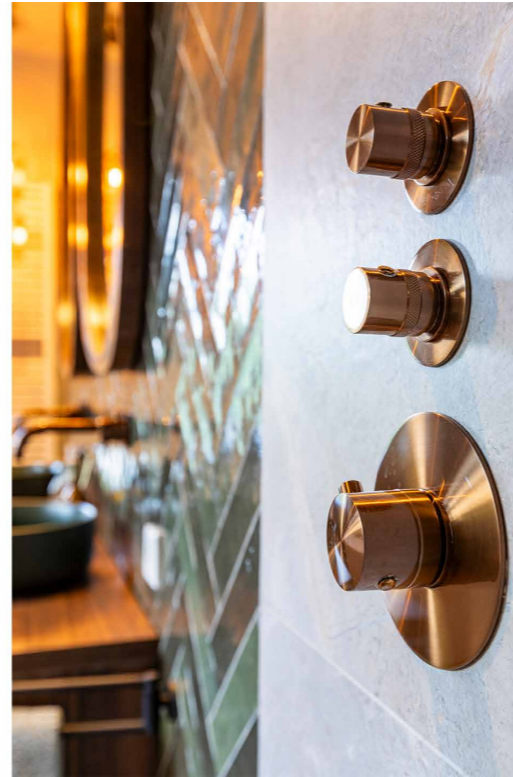


Slaapkamer aan de voorzijde van de woning voorzien van een sfeervolle erker met glas-in-lood ramen.





De moderne, hedendaagse badkamer is ook gelegen aan de achterzijde van de woning, deels betegeld en gestuct voorzien van een vrijstaand ovaal bad, inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.



Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming en geeft toegang tot een balkon aan de achterzijde van de woning.

Voor het betreden van de badkamer loop je door de dressing. Uitermate geschikt voor het plaatsen van garderobekasten.





De overloop geeft toegang tot twee (slaap)kamers, tweede badkamer en berging/  
stookruimte. Op de overloop bevinden zich nog twee praktische inbouwkasten.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakraam.



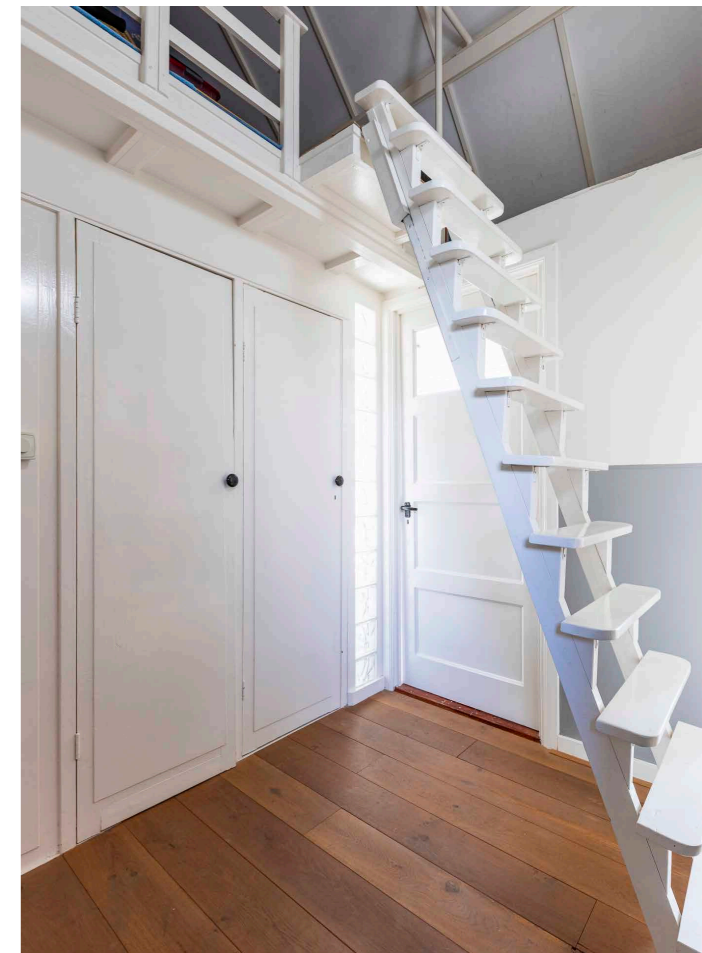
In de berging bevinden zich de aansluitingen t.b.v. was-  
apparatuur en is de c.v.-ketel opgesteld.

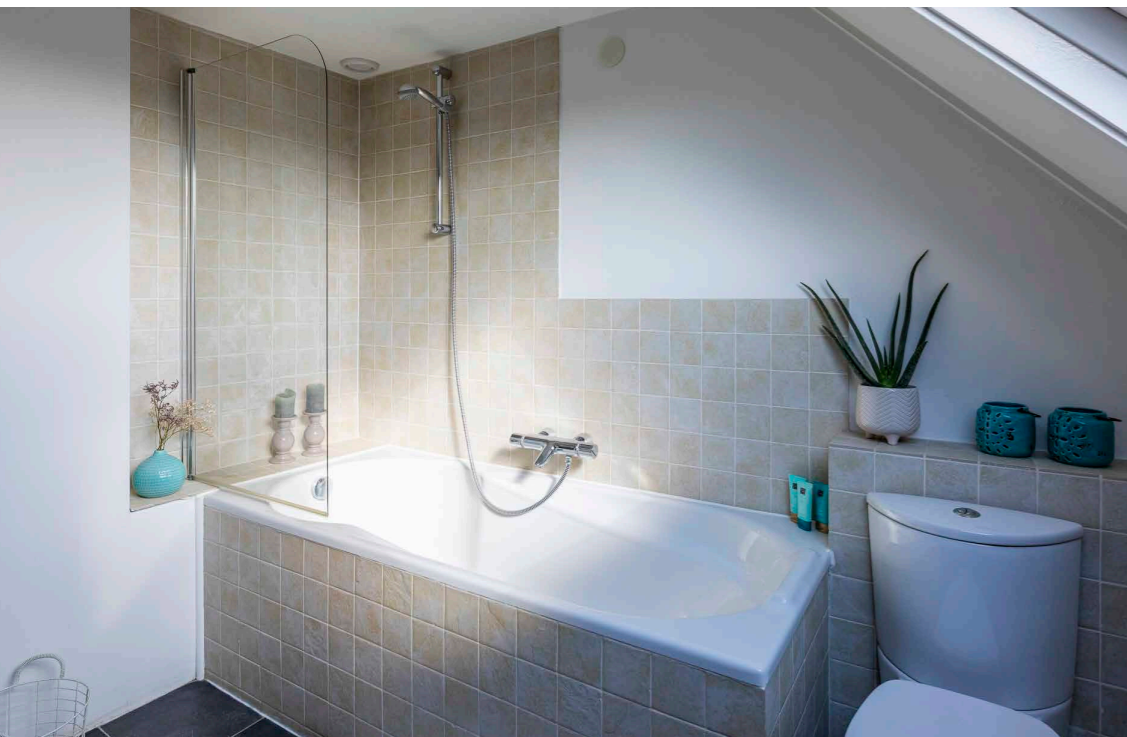


De slaapkamer aan de voorzijde  
heeft een dakkapel waardoor er  
een ruime kamer ontstaat.

De (berg)zolder/vide is bereikbaar via een losse trap op de  
overloop van de tweede verdieping.

Deze verdieping biedt de mogelijkheid voor het opbergen van  
spullen.





De tweede badkamer  
beschikt over een wastafel  
met meubel, ligbad en extra  
toilet.



De achtertuin is gelegen op het westen en zeer verzorgd aangelegd.

De tuin is voorzien van hedendaagse terrastegels, kunstgras, diverse plantenborders en volwassen boom.

De overkapping zorgt voor de nodige schaduw op hete dagen. Door de aanwezige verwarming kun je heerlijk genieten van lange zomeravonden.

Via een achterom is er vanaf de voorzijde toegang tot de tuin.

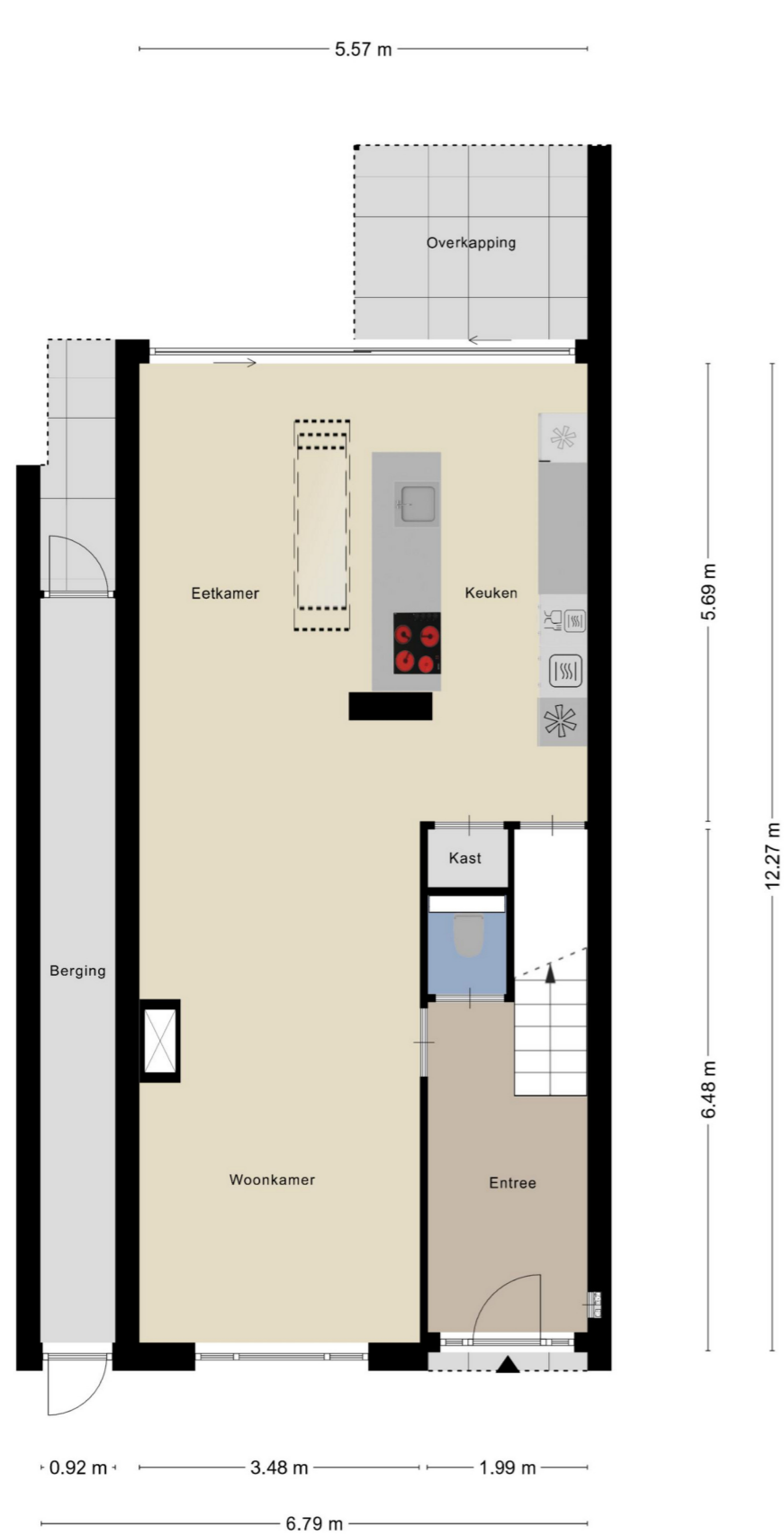
Geïsoleerde houten berging met elektra op eigen terrein.





**PLATTEGROND**

Thuiskomen op  
Hagenkampweg Zuid 218  
5615 DB Eindhoven



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

**BEGANE GROND**

**TOTALE OPPERVLAKTEN**

Woonoppervlakte:	177 m <sup>2</sup>
Overige inpandig ruimte:	16 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	28 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>

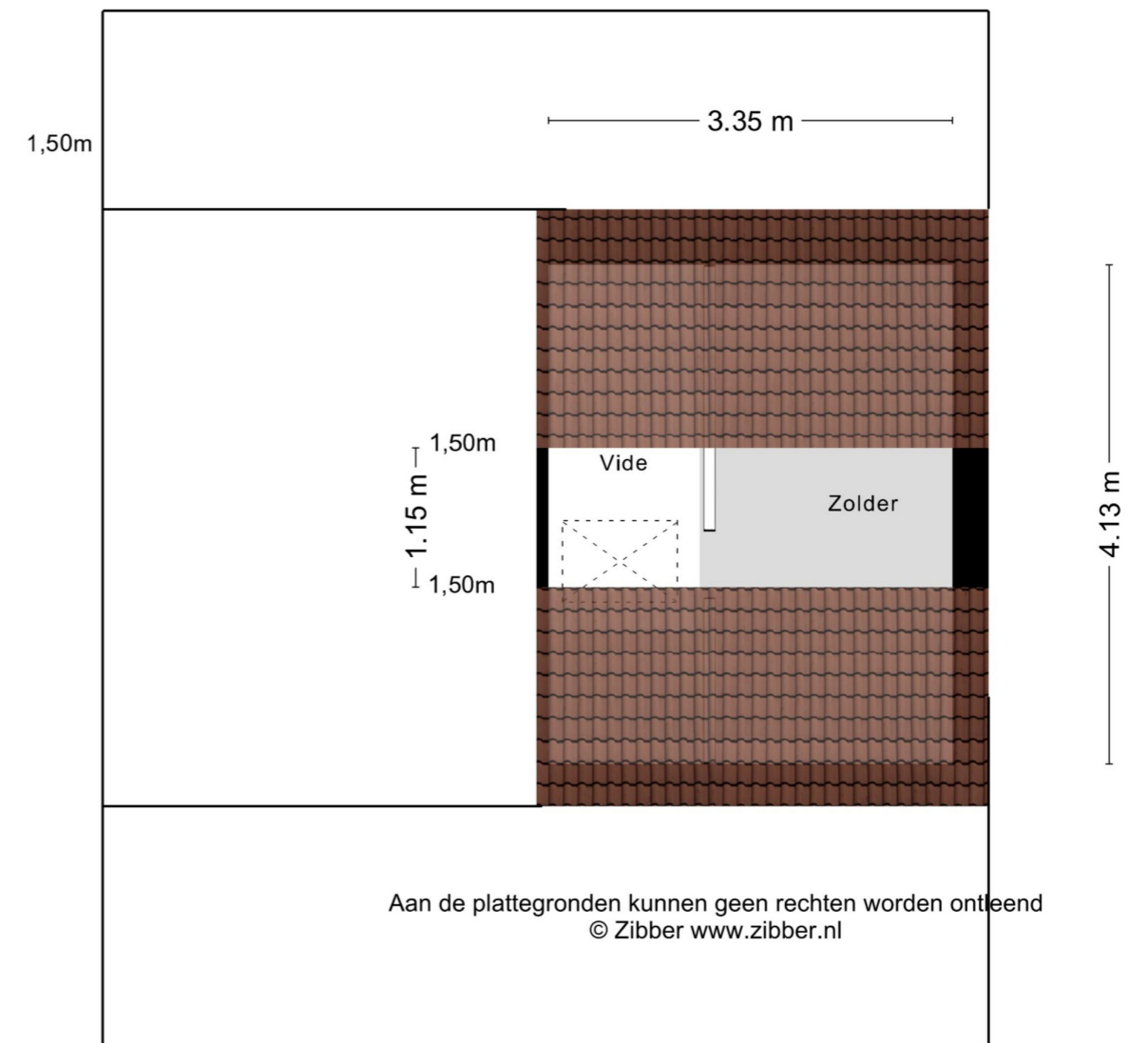


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

**1E VERDIEPING**



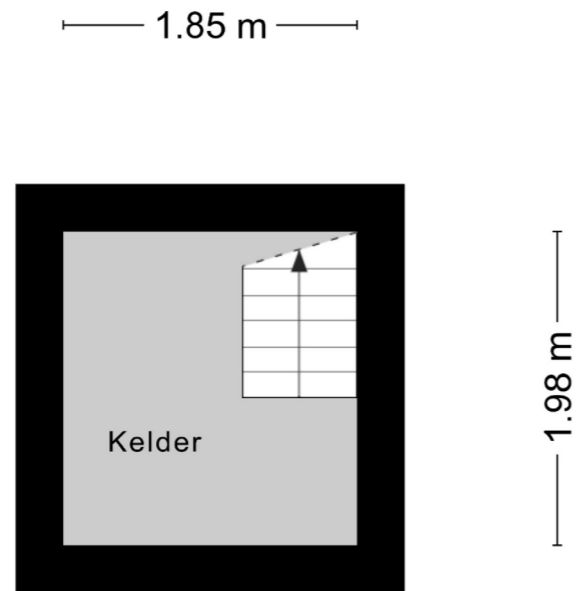
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



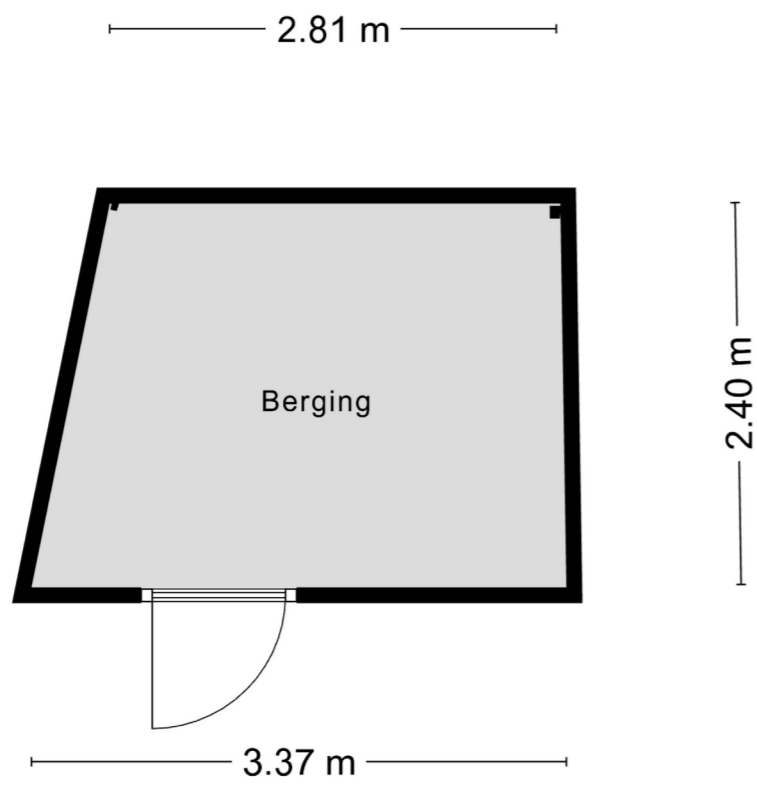
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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 aan de rand van de gewilde woonwijk Schrijversbuurt. U wandelt direct naar de diverse winkels, restaurants en cafe's.

Het herenhuis kijkt mooi vrij weg aan de voorzijde. 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: D  
 Nummer: 4987  
  
 App. index: n.v.t.

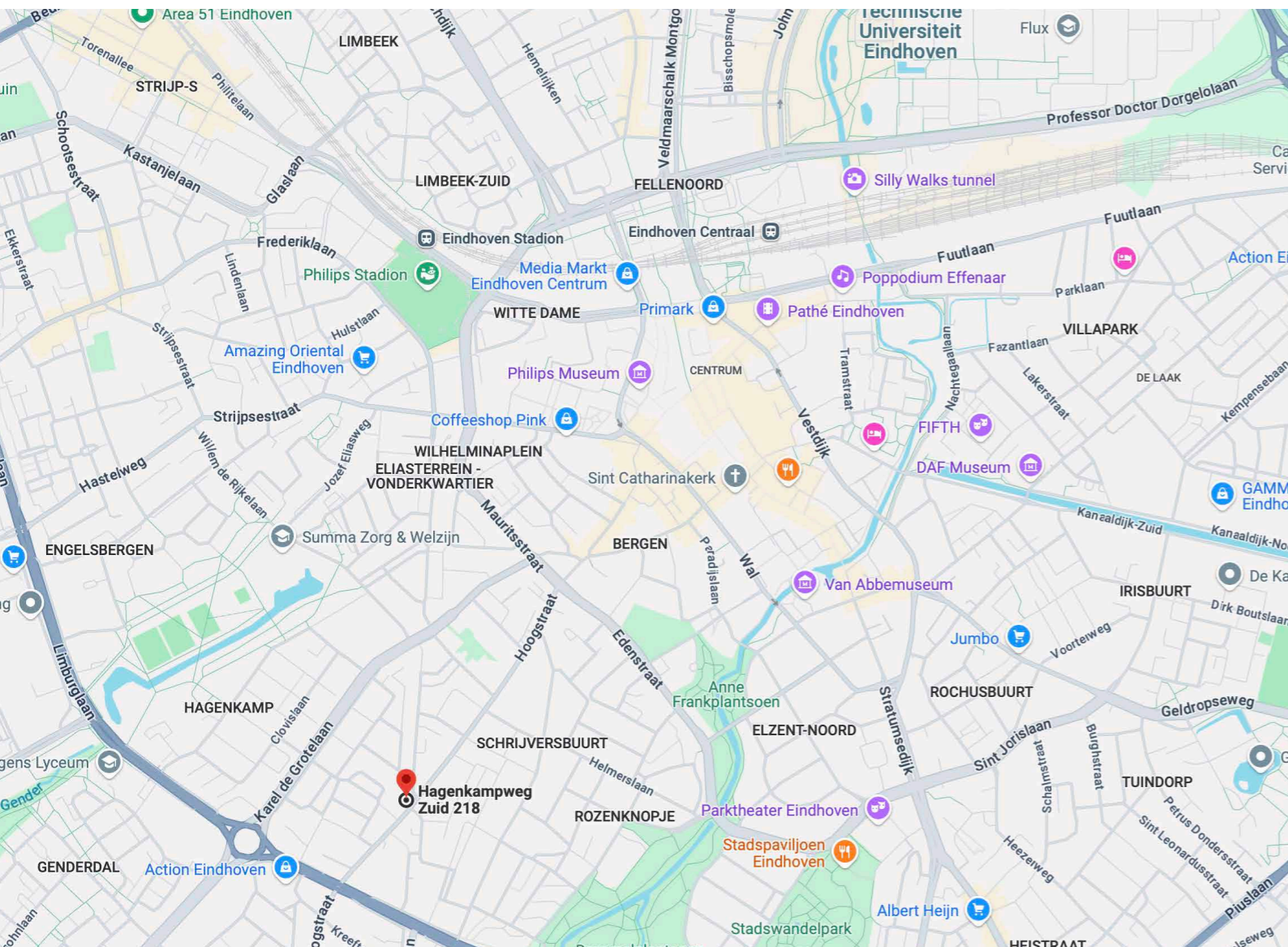
**BESTEMMING**  
 Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

**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 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.

### 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 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