

THUISKOMEN



Cellostraat 53
5642 TG Eindhoven



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



CELLOSTRAAT 53

Deze woning klopt volledig: jong gebouwde woning in jaren 30 stijl in een rustige woonstraat met goede leefruimte op de begane grond, vijf slaapkamers, luxe woonkeuken, sanitair en een tuin op het oosten. Meer is niet nodig toch?

De woning is gelegen op een hoek waardoor de privacy optimaal wordt gewaarborgd in de achtertuin. De huidige bewoners onderhouden de woning keurig en dat is te zien in de gehele woning. Deze woning moet je gezien hebben. Laat je tijdens een bezichtiging verrassen wat deze woning allemaal te bieden heeft!

Jong gebouwde
woning in jaren 30
stijl

KENMERKEN

Gelegen in rustige
woonstraat in woonwijk
Berckelbosch

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Hoekwoning
BOUWJAAR:	2021
PERCEEL:	165 m²
WOONOPPERVLAKTE:	172 m²
INHOUD:	609 m³
AANTAL KAMERS:	6, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Volledig geïsoleerd
VERWARMING:	warmtepomp (2021)
WARM WATER:	warmtepomp (2021)
ENERGIELABEL:	Energie label A+++
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Hoekwoning gebouwd in jaren 30 stijl met de woonwensen van heden;
- Gelegen op een rustige, groene locatie in de gewilde woonwijk Berckelbosch;
- Goed onderhouden woning;
- De woning is voorzien van vloerverwarming en koeling d.m.v. een warmtepomp;
- De woning heeft vijf slaapkamers;
- Volledig geïsoleerde woning met energielabel A+++;
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing HR++;
- De woning is voorzien van 18 zonnepanelen;
- Volledig gasloze woning.



Bij binnenkomst tref je een overdekte entree die leidt naar een ruime hal met de meterkast en een trapopgang naar de verdieping.



Tevens vind je hier een moderne toiletruimte met buitenraam.



De hal geeft tevens toegang tot de sfeervolle woonkamer.



Wat een schitterende woonkamer! Dankzij het feit dat het een hoekwoning is komt het daglicht hier van alle kanten heerlijk binnen.

Een groot raam aan de zijkant en een royale pui aan de achterzijde, met sfeervolle deuren naar het terras en de tuin, zorgen voor deze open en lichte uitstraling.

De ruimte biedt volop mogelijkheden voor verschillende indelingen – in dit geval is er een gezellige zithoek aan de tuinzijde gecreëerd.

Aan de voorzijde is er genoeg ruimte voor een eettafel, waar je met familie en vrienden kunt genieten van heerlijke maaltijden.

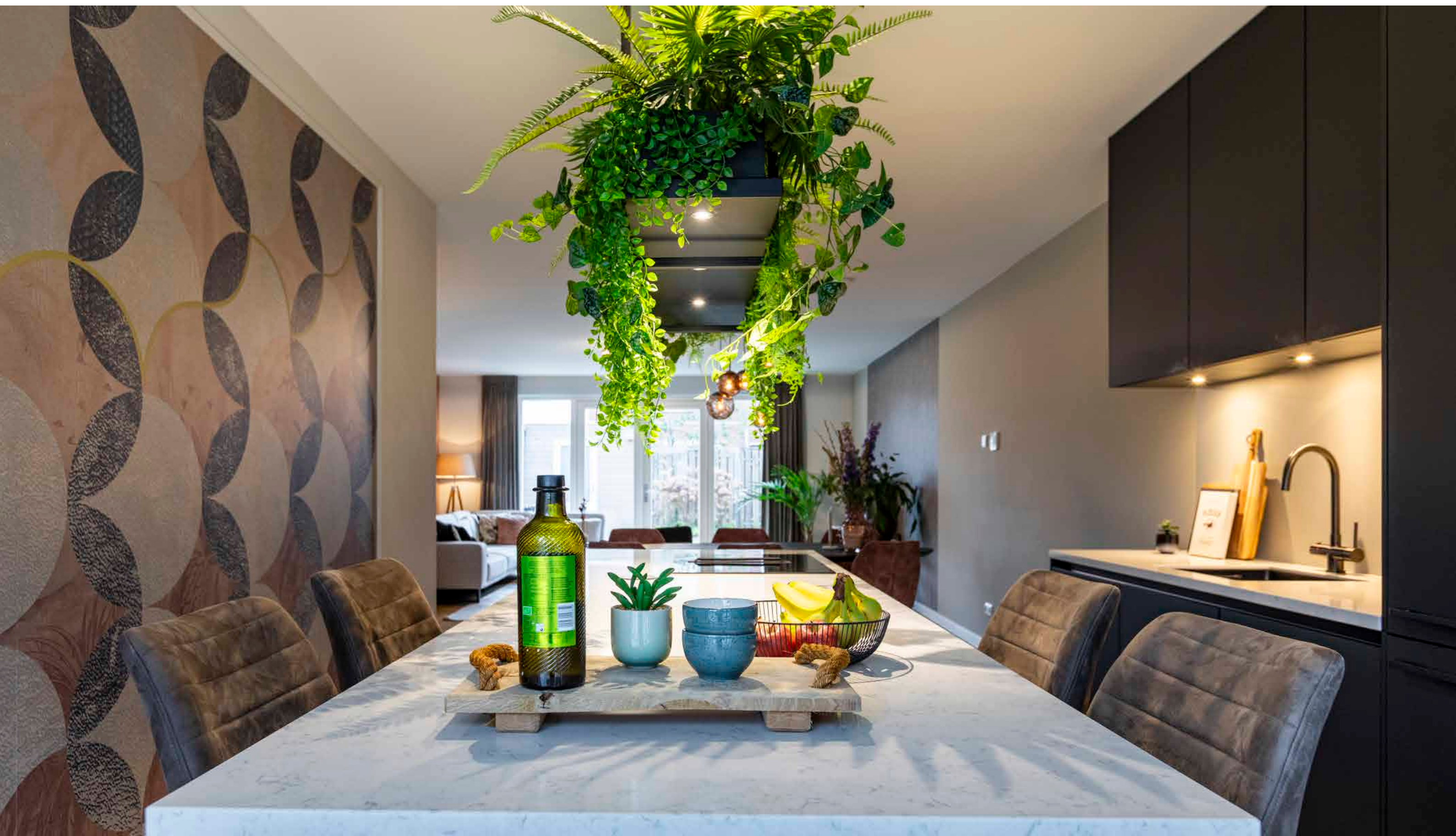
De gehele benedenverdieping is voorzien van een stijlvolle PVC vloer in visgraatpatroon, die niet alleen een warm gevoel uitstraalt, maar ook uitgerust is met vloerverwarming voor optimaal comfort, zowel in de winter als de zomer: dit systeem werkt namelijk ook verkoelend in de zomer.

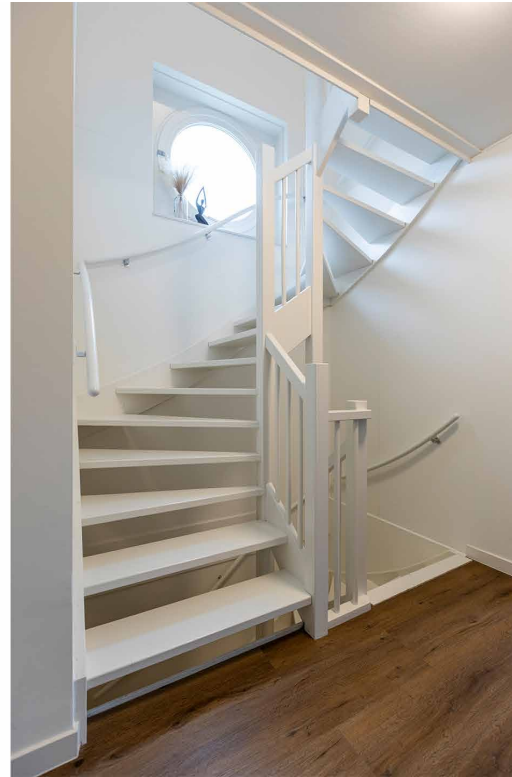




De leefkeuken is een waar juweeltje! Deze moderne keuken, uitgevoerd in strakke zwarte kleuren, biedt een luxe uitstraling. Het natuurstenen aanrechtblad in lichte tinten vormt een mooi contrast met de rest van de keuken. Alle wenselijke inbouwapparatuur is aanwezig zoals een inductiekookplaat, stoomoven, combi-oven magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en een kokendwaterkraan. Het kookeiland biedt extra werkruimte en een gezellig zitgedeelte, terwijl de grote keukenwand genoeg opbergruimte biedt voor al je keukenspullen.

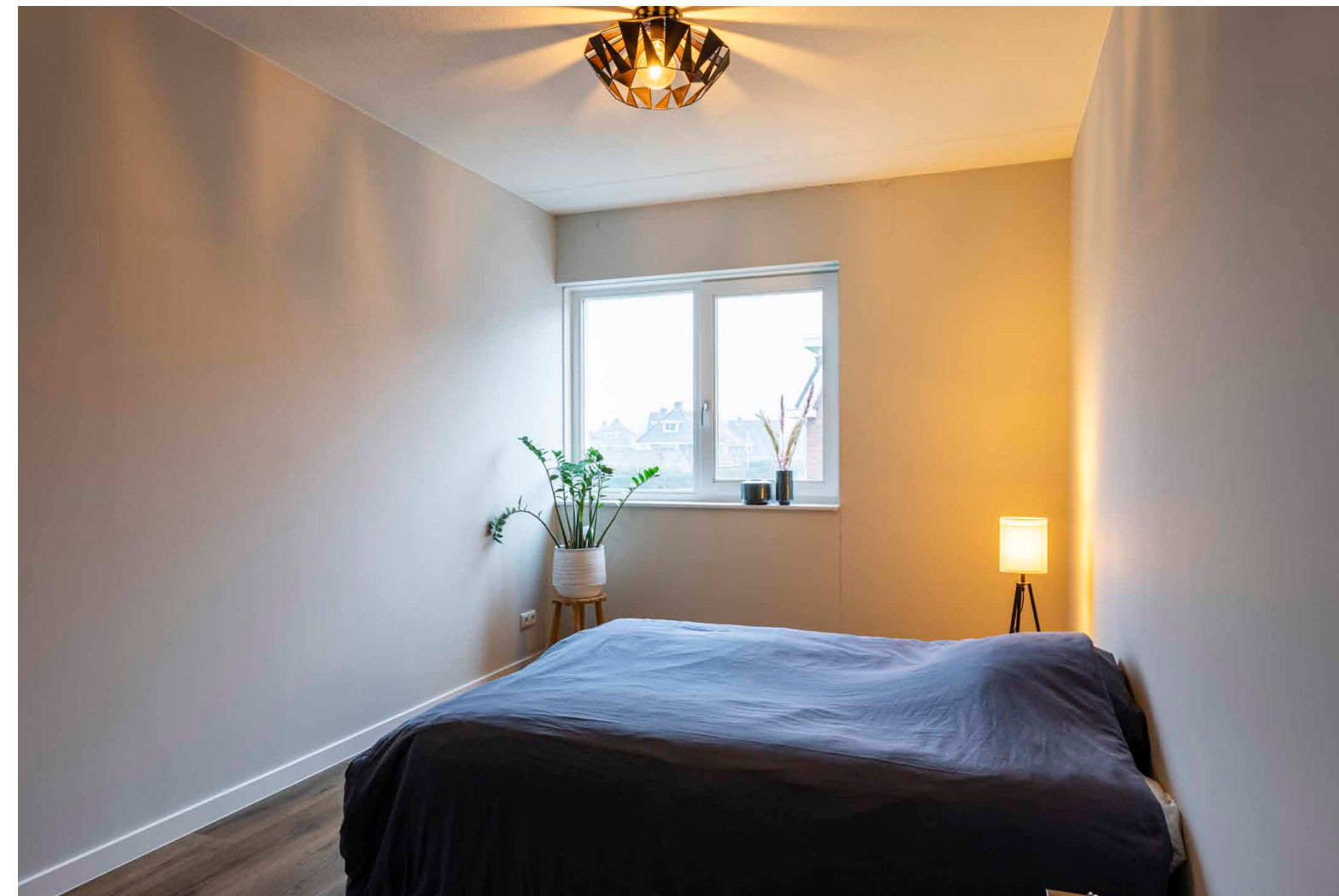
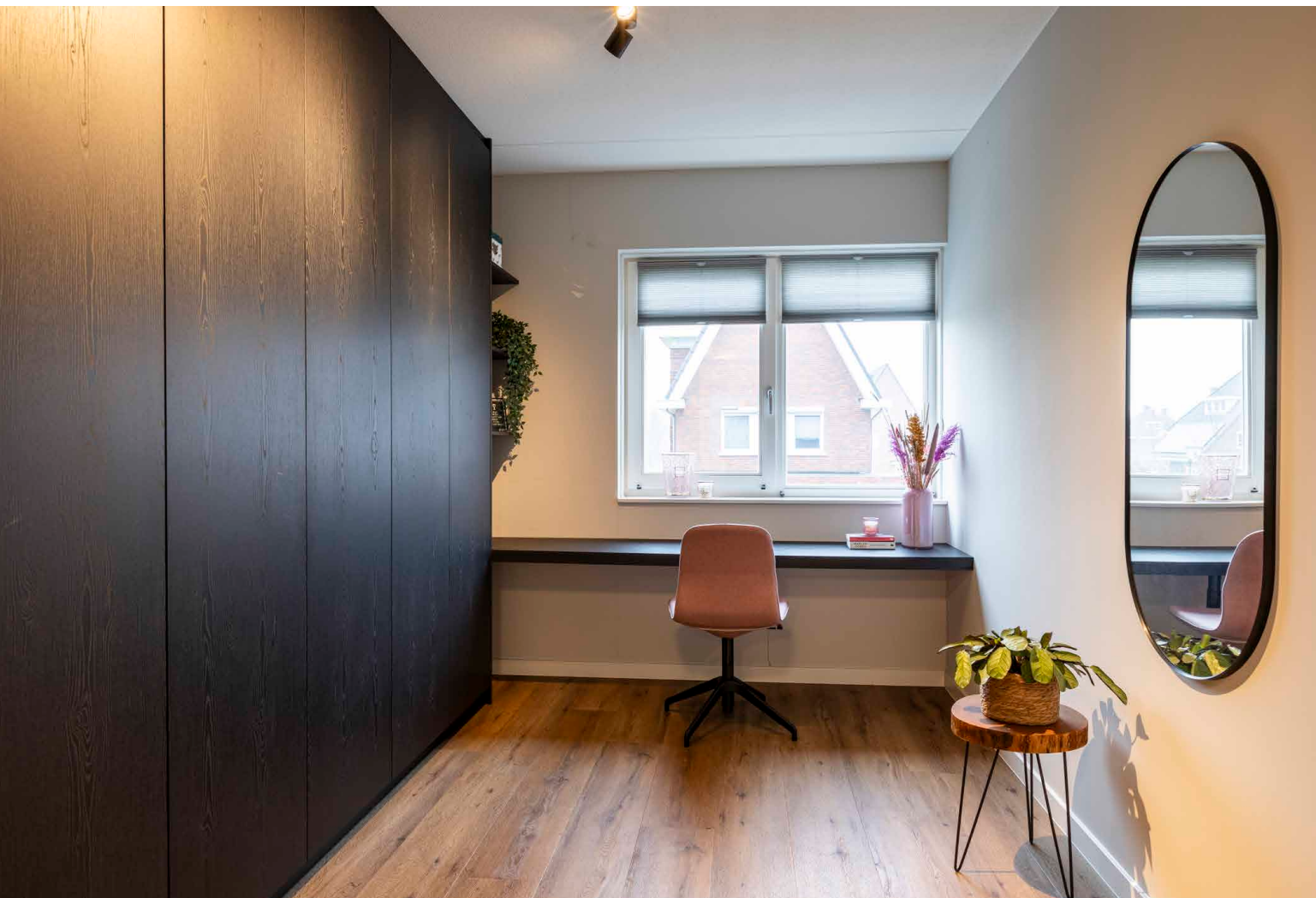






Een speels, rond patrijspoort-achtig zijraam zorgt voor veel natuurlijk licht en geeft een unieke uitstraling aan de trapopgang en overloop van dit huis.

Deze verdieping biedt drie ruime slaapkamers, waarvan twee zijn uitgerust met een ideale vaste kastenwand, zodat je altijd voldoende opbergruimte hebt.

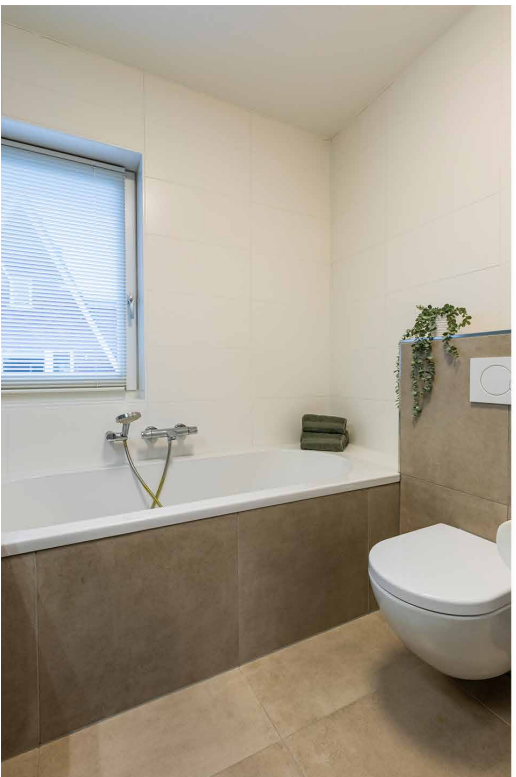






In de prachtig afgewerkte badkamer kun je heerlijk ontspannen in het ligbad, of genieten van de ruime doucheruimte.

Het dubbele wastafelmeubel biedt voldoende ruimte en comfort. Daarnaast beschikt de badkamer over een toilet en een buitenraampje wat zorgt voor frisse lucht en een prettig uitzicht.

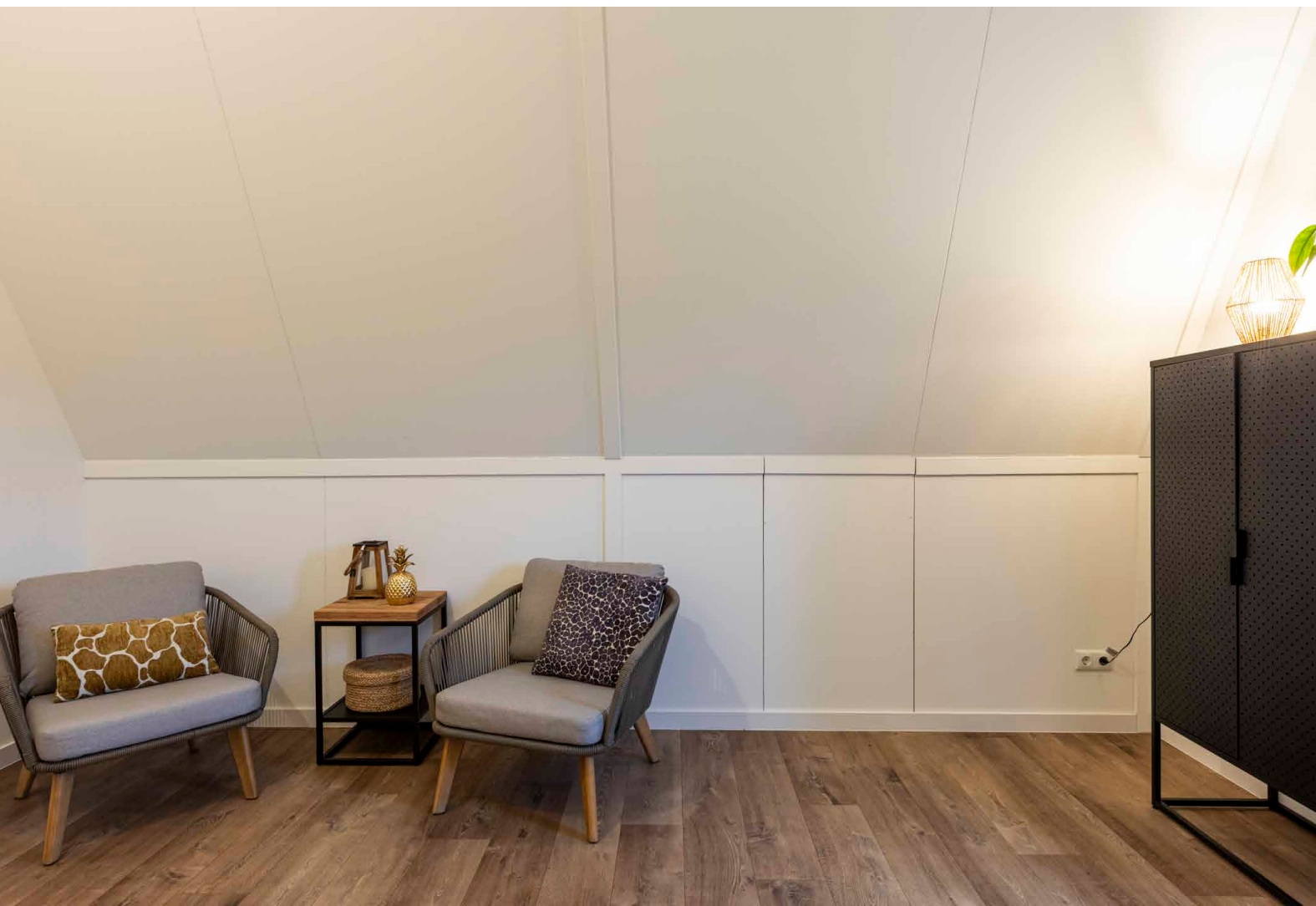




Op de tweede verdieping word je verrast door de prachtige hoge nok, die zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

Het zorgt niet alleen voor veel karakter, maar ook voor een gevoel van ruimte.

De ruimte is voorzien van een mooie linoleum vloer en biedt nog twee echte slaapkamers, beide licht en ruim.





Eén van de slaapkamers is uitgerust met een vaste kast, waardoor je voldoende opbergruimte hebt. Daarnaast is er op deze verdieping een technische ruimte, waarin je de aansluitingen voor de wasmachine en droger vindt, evenals de meterkast met extra groepen.

Of je de slaapkamers nu gebruikt voor de kinderen, gasten of als werkplek, de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden om hier verschillende invullingen aan te geven.



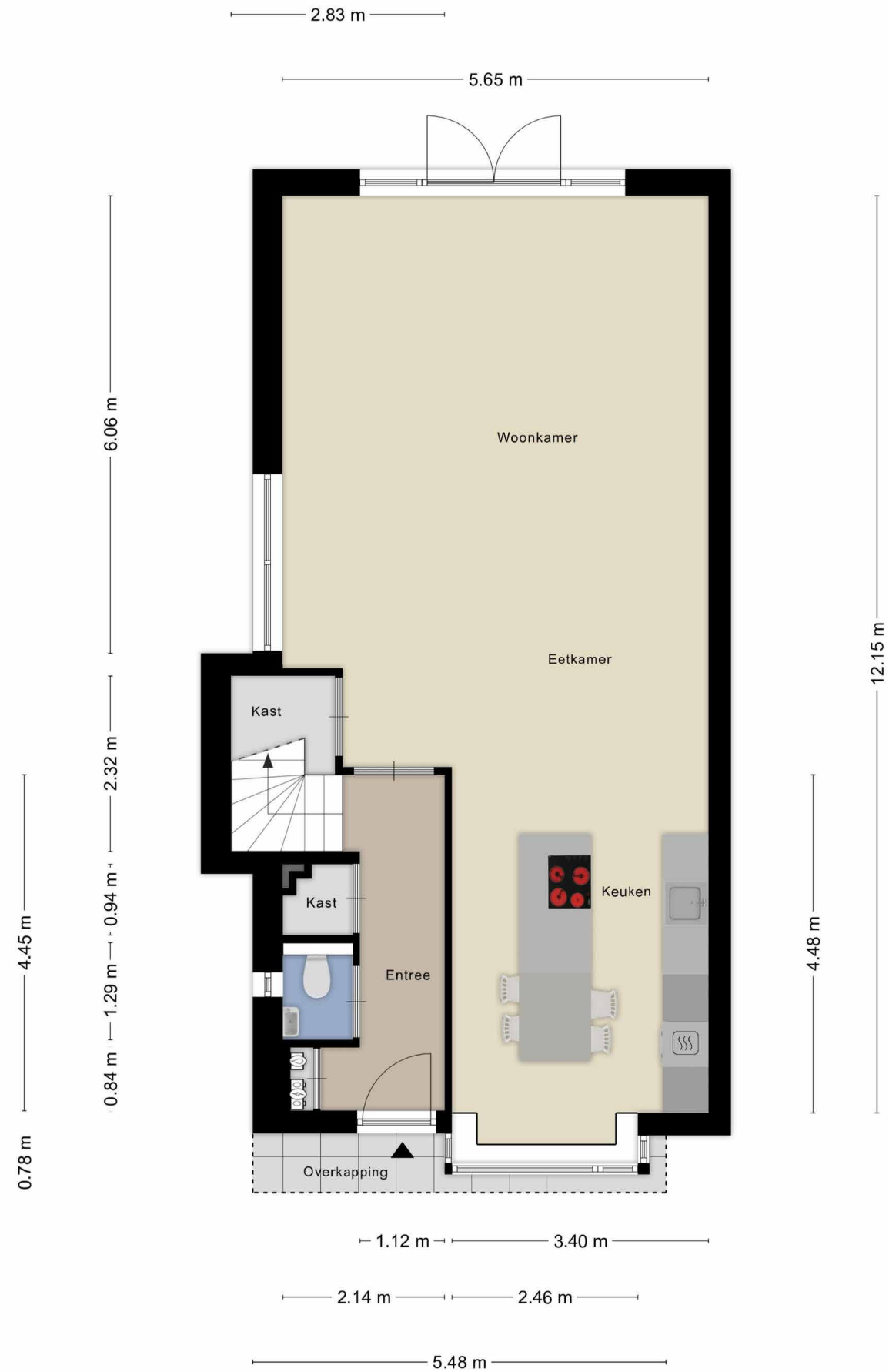


De achtertuin van deze woning is een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Dankzij de open uitstraling en de vrijheid aan de zijkant, heb je volop privacy en ruimte. Het terras is perfect voor gezellige buitenmaaltijden en het gazon biedt een mooi groen accent voor ontspanning of spelletjes met de kinderen.

Achterin de tuin vind je een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of andere spullen.

Daarnaast is er een achterom, wat bijzonder handig is voor bijvoorbeeld fietsen of tuinaccessoires. Kortom, de achtertuin biedt een onderhoudsvriendelijke en rustgevende buitenruimte met veel mogelijkheden!





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



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

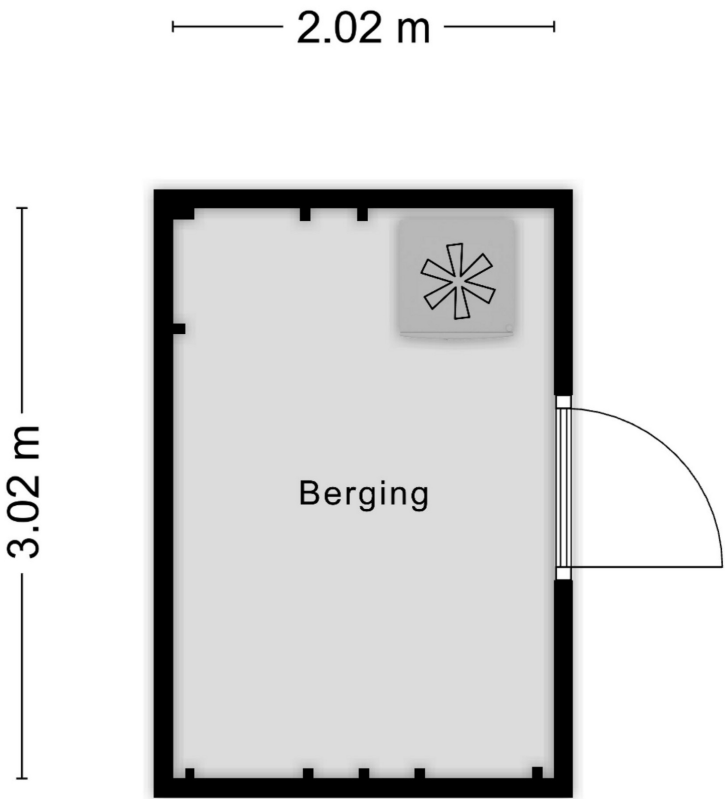
TOTALE OPPERVLAGTEN

Woonoppervlakte:	172 m²
Overige inpandig ruimte:	0 m²
Gebonden buitenruimte:	2 m²
Externe bergruimte:	6 m²

Thuiskomen op
Cellostraat 53
5642 TG Eindhoven



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 de jonge wijk Berckelbosch (Tongelre) in een rustige woonstraat. Vrij van de doorgaande weg, veilige omgeving voor kinderen. Om de hoek liggen een speeltuintje en buurtwinkelcentrum De Toeloop met diverse winkels zoals een Plus supermarkt, Kruidvat, Domino's Pizza en een kapper.

Ook een basisschool, kinderdagverblijf, gezondheidscentrum en sportvoorzieningen liggen op loopafstand, evenals natuurgebied de Urkhovense Zeggen met de kleine Dommel aan de oostelijke rand van Eindhoven. Het centrum van Eindhoven ligt op circa 10 minuten fietsen en uitvalswegen richting A2/A50/A67 makkelijk te bereiken.

Hoekwoning met tuin, achterom en verdere aanhorigheden.

Gemeente: Tongelre
Sectie: E
Nummer: 3945 en 4954

App. index: n.v.t.

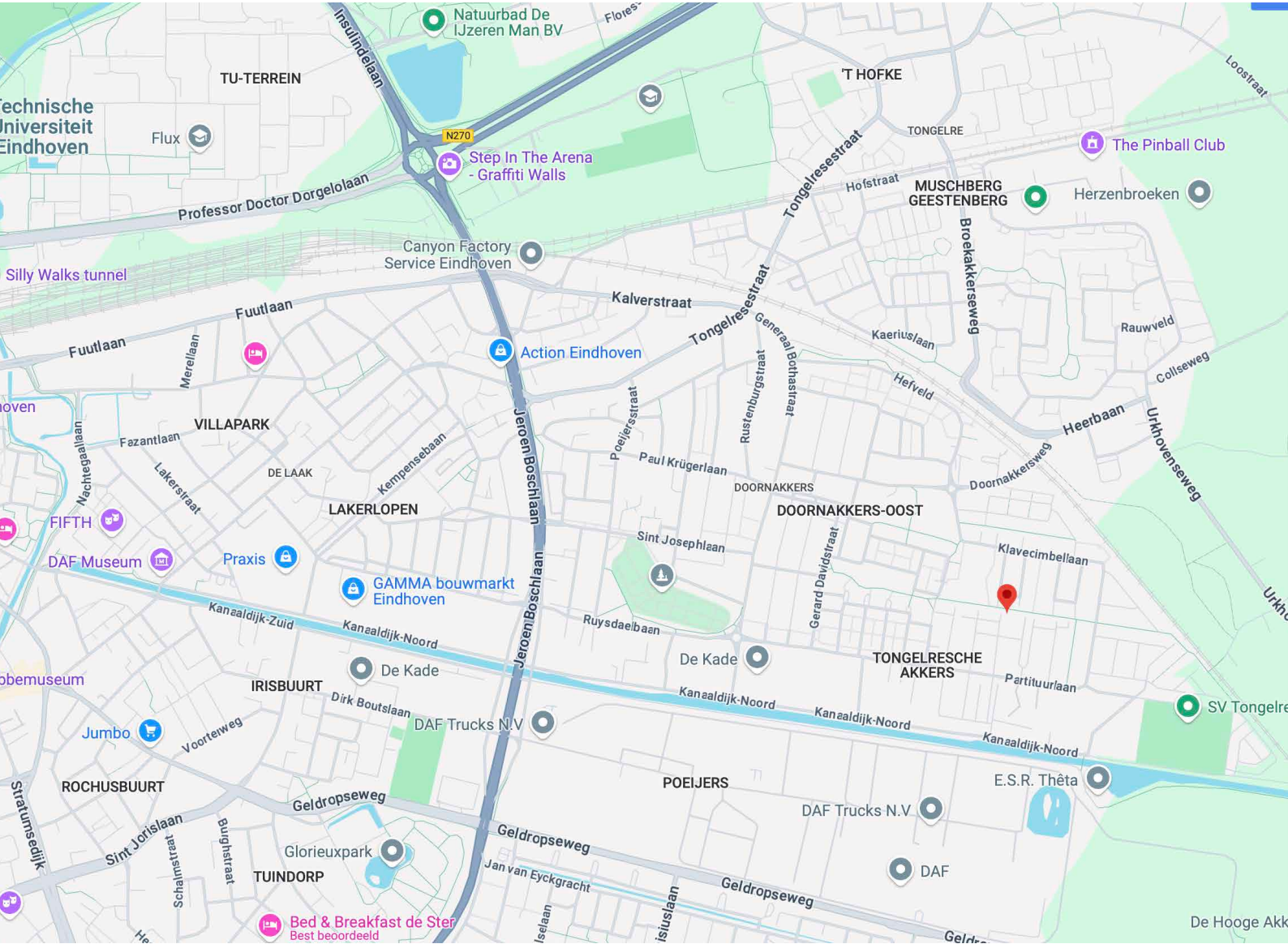
BESTEMMING
Wonen volgens het geldende bestemmingsplan.

GRONDSITUATIE
Hoekwoning met 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
info@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 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