

KONINGSKINDEREN 7
EINDHOVEN







Vraagprijs € 289.500,- k.k.

ALBERTI GARANTIEMAKELAARS

NVM

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Uitstekend onderhouden, aan zowel de achterzijde als op de 2e verdieping uitgebouwde eengezinswoning met 4 slaapkamers (5e mogelijk) een diepe tuin en mogelijkheid tot het realiseren van een garage of carport. De woning is gunstig gelegen in de populaire kindvriendelijke wijk Blixembosch met alle gewenste voorzieningen in de nabij omgeving zoals; scholen, kinderopvang, winkels, uitvalswegen, etc. Zoekt u een royaal instapklaar woonhuis met een hoog afwerkingsniveau dan moet u dit beslist zien.

INDELING:

BEGANE GROND:
Entree met tegelvloer, stucwerk wanden en meterkast (7 groepen + 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting). Ruime uitgebouwde woonkamer met tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en deur naar 2e hal. Hal met trapkast met unit vloerverwarming en toilet met hangcloset en fonteintje. Uitbouw aan de achterzijde met tuindeuren naar de achtertuin en U-vormige keukenopstelling (2003) voorzien van composiet werkblad, koelkast, vriezer, oven, magnetron, 6 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en opbergruimte.

1e VERDIEPING:
Overloop met laminaatvloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 1 achterzijde met laminaatvloer, stucwerk wanden en rolluik. Slaapkamer 2 achterzijde met laminaatvloer, stucwerk wanden en rolluik. Slaapkamer 3 voorzijde met laminaatvloer, stucwerk wanden en rolluik. Luxe badkamer (2004) met wastafelmeubel, decorradiator, ligbad, douche, hangcloset en mechanische afzuiging.

2e VERDIEPING:
Voorzolder met kastenwand, locatie cv combiketel (Remeha 2013), unit afzuiging en aansluiting wasapparatuur. Extra dakopbouw (2001) met slaapkamer 4 voorzien van laminaatvloer en stucwerk wanden.

TUIN & BERGING:
Voortuin met beplanting. Geheel omheinde achtertuin voorzien van veranda (2015), terras, gazon, buitenkraantje en achterom met mogelijkheid voor auto op eigen terrein te plaatsen of het realiseren van een garage of carport. Stenen berging met elektra achterin de tuin.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

ALGEMEEN:
- Uitstekend onderhouden, aan zowel de achterzijde als op de 2e verdieping uitgebouwde eengezinswoning met 4 slaapkamers (5e mogelijk) een diepe tuin en mogelijkheid tot het realiseren van een garage of carport.
- De woning is gunstig gelegen in de populaire kindvriendelijke wijk Blixembosch met alle gewenste voorzieningen in de nabij omgeving zoals; scholen, kinderopvang, winkels, uitvalswegen, etc.
- Uitstekend geïsoleerd met energielabel B.
- In 2001 is de opbouw op de 2e verdieping gerealiseerd.
- In 2003 is de begane grond voorzien van een uitbouw aan de achterzijde, tegelvloer met vloerverwarming en nieuwe keukenopstelling.
- In 2004 is de badkamer vervangen.
- In 2013 is de cv-combiketel vervangen.
- In 2015 is er een veranda geplaatst.
- Zoekt u een royaal instapklaar woonhuis met een hoog afwerkingsniveau dan moet u dit beslist zien.
- Inhoud circa 400 m^3.
- Woonoppervlakte circa 129 m^2.
- Perceel 141 m^2.
- Bouwjaar 1992.
- Aanvaarding in overleg.

FOTO'S
VAN DE WONING













FOTO'S
VAN DE WONING

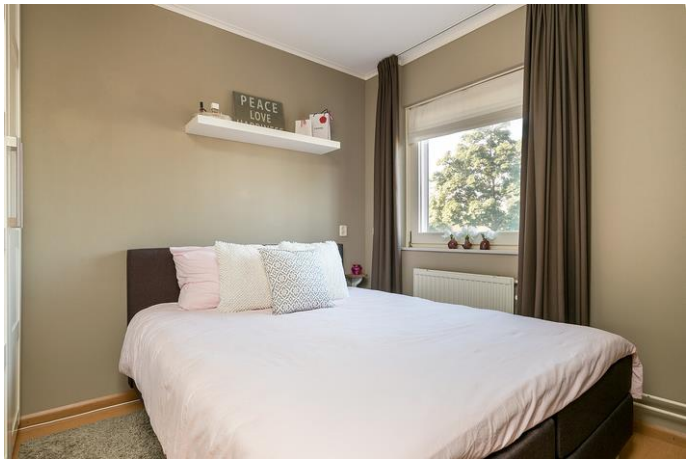








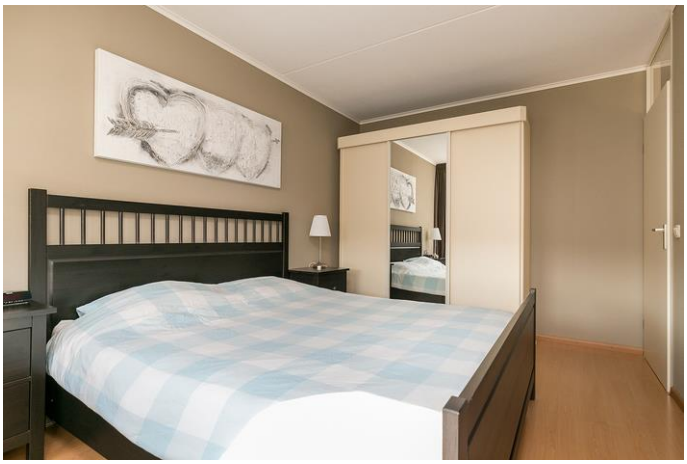




FOTO'S
VAN DE WONING













FOTO'S
VAN DE WONING













FOTO'S
VAN DE WONING













FOTO'S
VAN DE WONING





KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens	
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1992
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	400 m^3
Perceel oppervlakte	141 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	129 m^2
Externe bergruimte (berging)	5 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m^2
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee
Type dak	Plat dak
Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2013, Eigendom)
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	550
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Ligging	Oost

PLATTEGROND



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

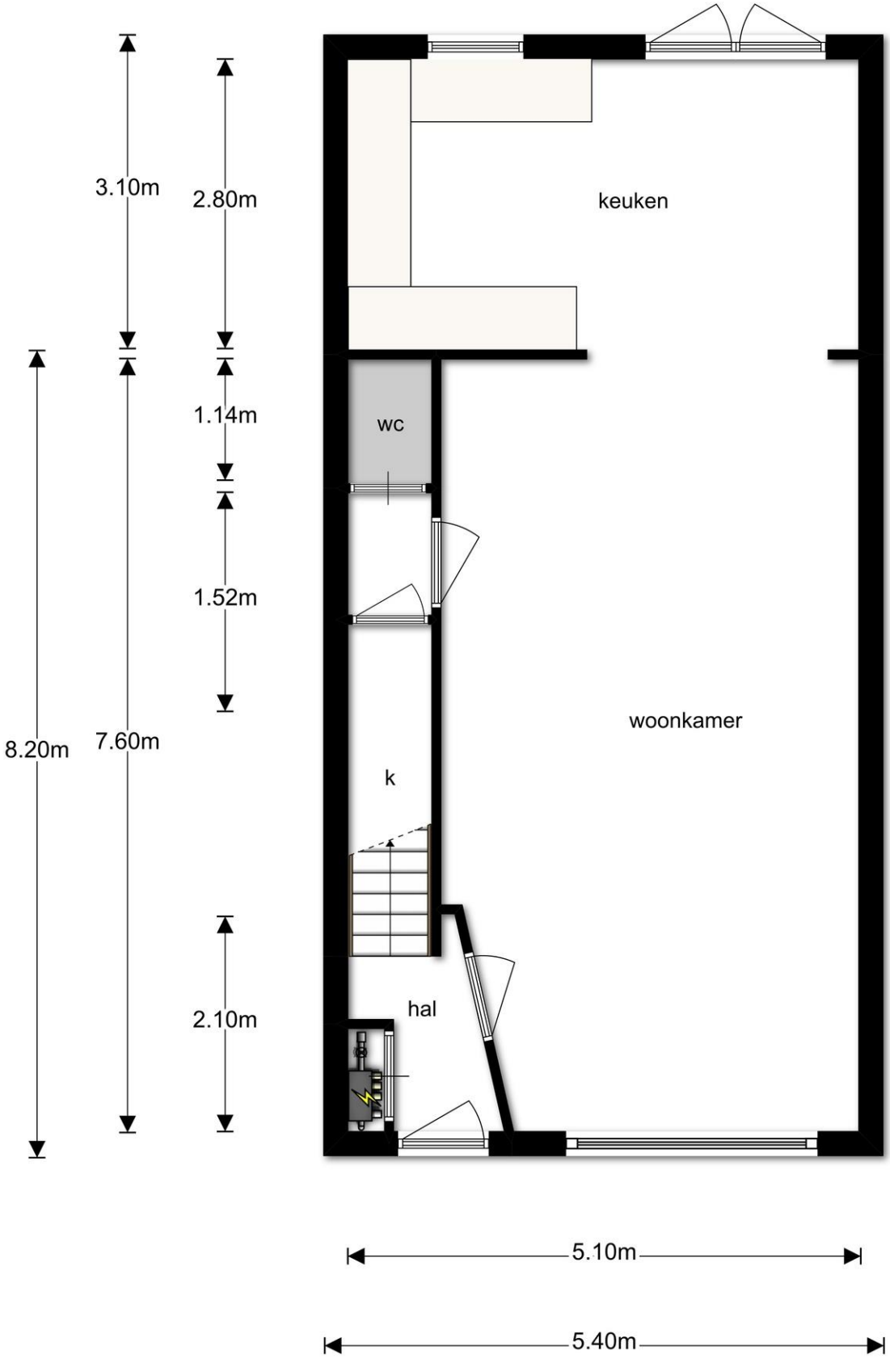
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 augustus 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

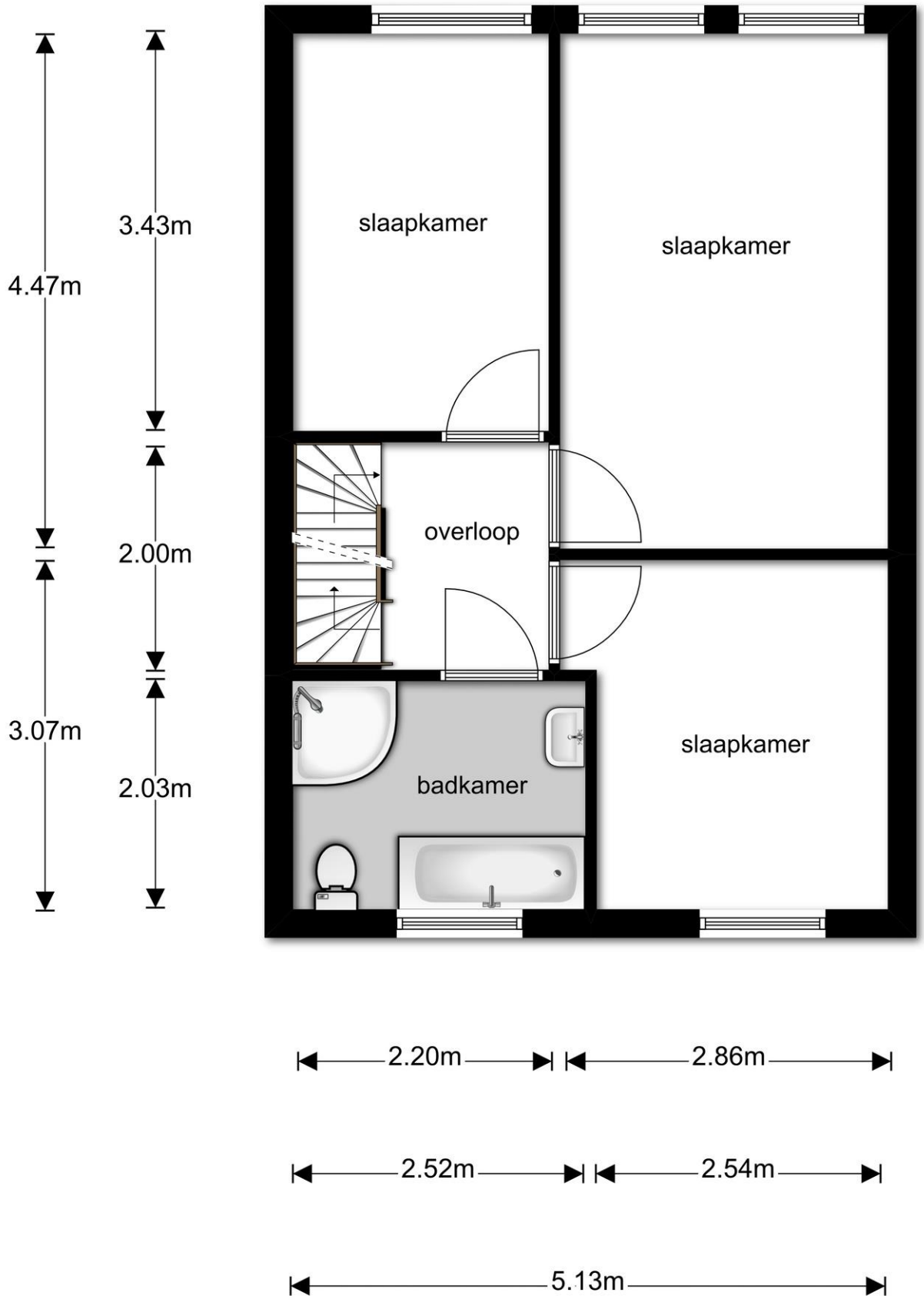
Kadastrale gemeente	WOENSEL
Sectie	W
Perceel	3885

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.

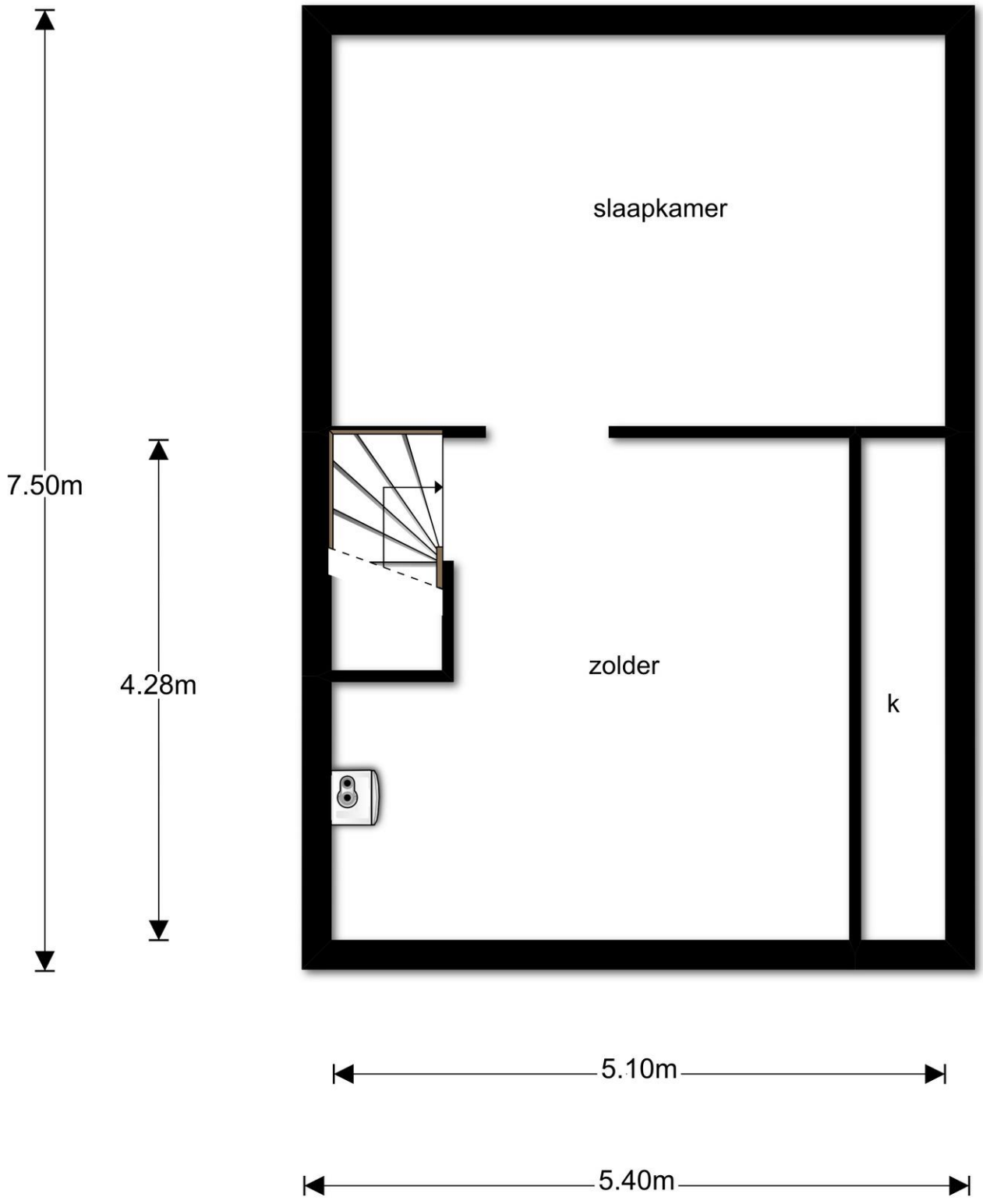
PLATTEGROND



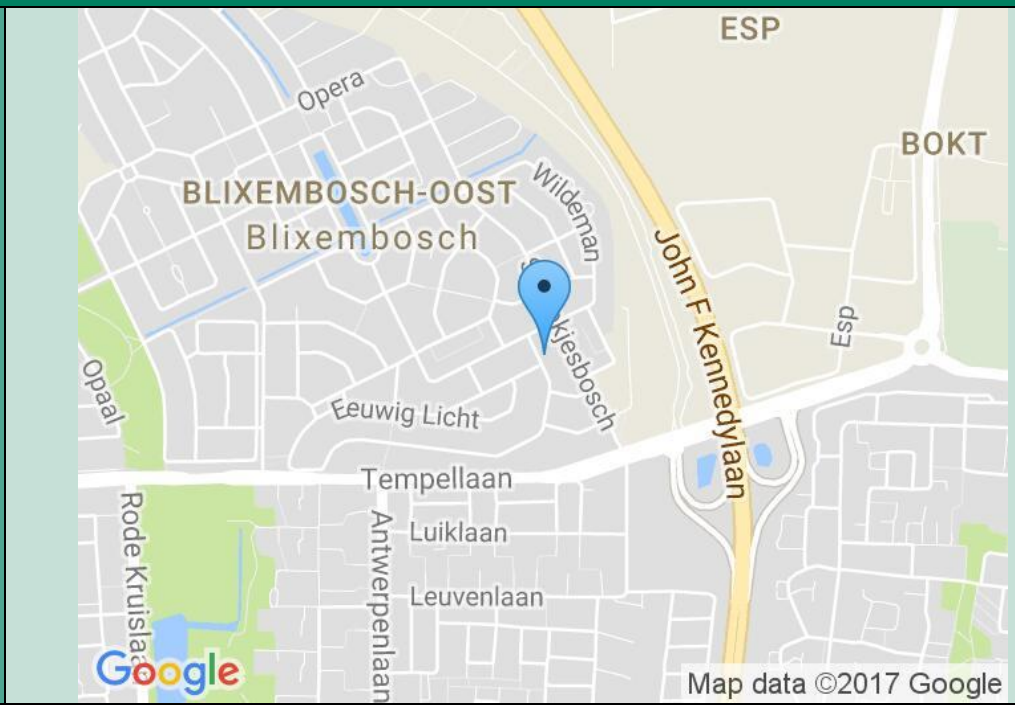
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE KAART

Adres gegevens	
Koningskinderen 7 5629 KC EINDHOVEN	

KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale gegevens	
Adres	Koningskinderen 7
Postcode / Plaats	5629 KC Eindhoven
Gemeente	Woensel
Sectie / Perceel	W / 3885
Oppervlakte	141 m^2
Soort	Volle eigendom

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin				
- overkapping incl verlichting	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Zeil	☒	☐	☐	☐
Warmtevoorziening				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur				
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- gaskookplaat en koelvriescombi	☒	☐	☐	☐
Verlichting				
- keukenverlichting	☒	☐	☐	☐
- inbouwspots 5x	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- zolderkast	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires				
- wc rolhouder	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
- wc rolhouder	☒	☐	☐	☐
- handdoekrek	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Opmerkingen

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? — **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? — **Nee** → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit? — **Nee**

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming? — **Nee**

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?
Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:
- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Alberti Garantiemakelaars, 040-2957957.

U bent welkom op kantoor:
ma t/m vr: 9.00u tot 12.30u en van 13.30u tot 17.30u.



Onze adresgegevens:
Alberti Garantiemakelaars
Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven
040-2957957
info@alberti.nl
www.alberti.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.