

# TE KOOP

---



VARENSTRAAT 12  
5662 EK GELDROP

Geen klusser en op zoek naar een smaakvol afgewerkt huis? Kom dan eens een kijkje nemen op de Varenstraat 12!

Deze instapklare, sfeervolle woning beschikt over 4 slaapkamers en is daardoor perfect voor gezinnen of wie extra werkruimte in huis zoekt. Buiten geniet je in je eigen onderhoudsvriendelijke achtertuin. Ook de locatie in de gewilde Skandiawijk is top! De buurt is groen, kindvriendelijk en op korte afstand van het centrum van Geldrop.

Enthousiast geworden? Plan dan snel een bezichtiging in!

## Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Bouwperiode	1960
Isolatievormen	Dakisolatie (Pir platen, 10 cm) HR++ glas 9 zonnepanelen (2023)
Energie label	C (zonnepanelen niet meegenomen in het label)

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	105 m <sup>2</sup>
Inhoud	350 m <sup>3</sup>



## INDELING

---

### **Begane grond:**

Middels de keurige voortuin toegang tot de entree. Ontvangsthal met garderobe, trapkast (v.v. meterkast) en trapopgang. Moderne deels betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal toegang tot de living (type Doorzon). De modern afgewerkte woonkamer beschikt over grote raampartijen aan voor- en achterzijde (veel lichtinval!) en airco (LG). Aan de achterzijde middels loopdeur toegang tot de tuin en open doorgang naar de keuken.

Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. De moderne wandopstelling (in lichte kleurstelling) is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat (circa 1,5 jaar oud), afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Tevens nog een extra toegangsdeur naar de tuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met laminaatvloer en stucwerk wanden/plafond.

### **Tuin en berging:**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is op het noorden gericht en beschikt over een tweetal terrassen waarvan 1 (gedeeltelijk overdekt) aan huis en het 2<sup>e</sup> terras achteraan in de tuin. Daarnaast borders met vaste beplanting, een buitenkraantje en achterom. Kortom een fijne plek om te ontspannen. De stenen berging (ca. 9 m<sup>2</sup>) biedt voldoende opbergruimte en beschikt over elektra en deur naar de tuin.



## INDELING

### 1<sup>ste</sup> verdieping:

Overloop met tapijt en stucwerk wanden/plafond. Drie slaapkamers alle afgewerkt met tapijt en stucwerk wanden/plafond.

Slaapkamer 1 (voorzijde) is 10.3 m<sup>2</sup> groot en beschikt over een inbouwkast en zonnescreeen (elektrisch bedienbaar). Slaapkamer 2 (achterzijde) is 10.4 m<sup>2</sup> groot en voorzien van 2 inbouwkasten en deur naar het balkon. De 3<sup>e</sup> slaapkamer (achterzijde) meet 6.9 m<sup>2</sup> en beschikt eveneens over een deur naar het balkon.

Moderne geheel betegelde badkamer met inloopdouche, badmeubel met vaste wastafel en vrijdragend toilet.

### 2<sup>e</sup> verdieping:

Middels vaste trap te bereiken. Overloop met Velux dakvenster en bergruimte. Wasruimte met aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, opstelling HR-combiketel Nefit 2017 en Velux dakvenster.

Keurig afgewerkte royale 4<sup>e</sup> slaapkamer met tapijt, gestucte wanden en plafondplaten. De kamer beschikt over een dakkapel met zicht op de tuin, 2 inbouwkasten en extra bergruimte achter knieschot.

### Locatie:

Deze leuke instapklare woning heeft een uitstekende ligging in de gewilde Skandiawijk. De rustige straat bevindt zich op korte afstand van het centrum van Geldrop, basisschool, kinderopvang en sportaccommodaties. Tevens nabij uitvalswegen, het station en natuureservaat Hulsterbroek. Kortom alle voorzieningen in de directe nabijheid.

# FOTO'S

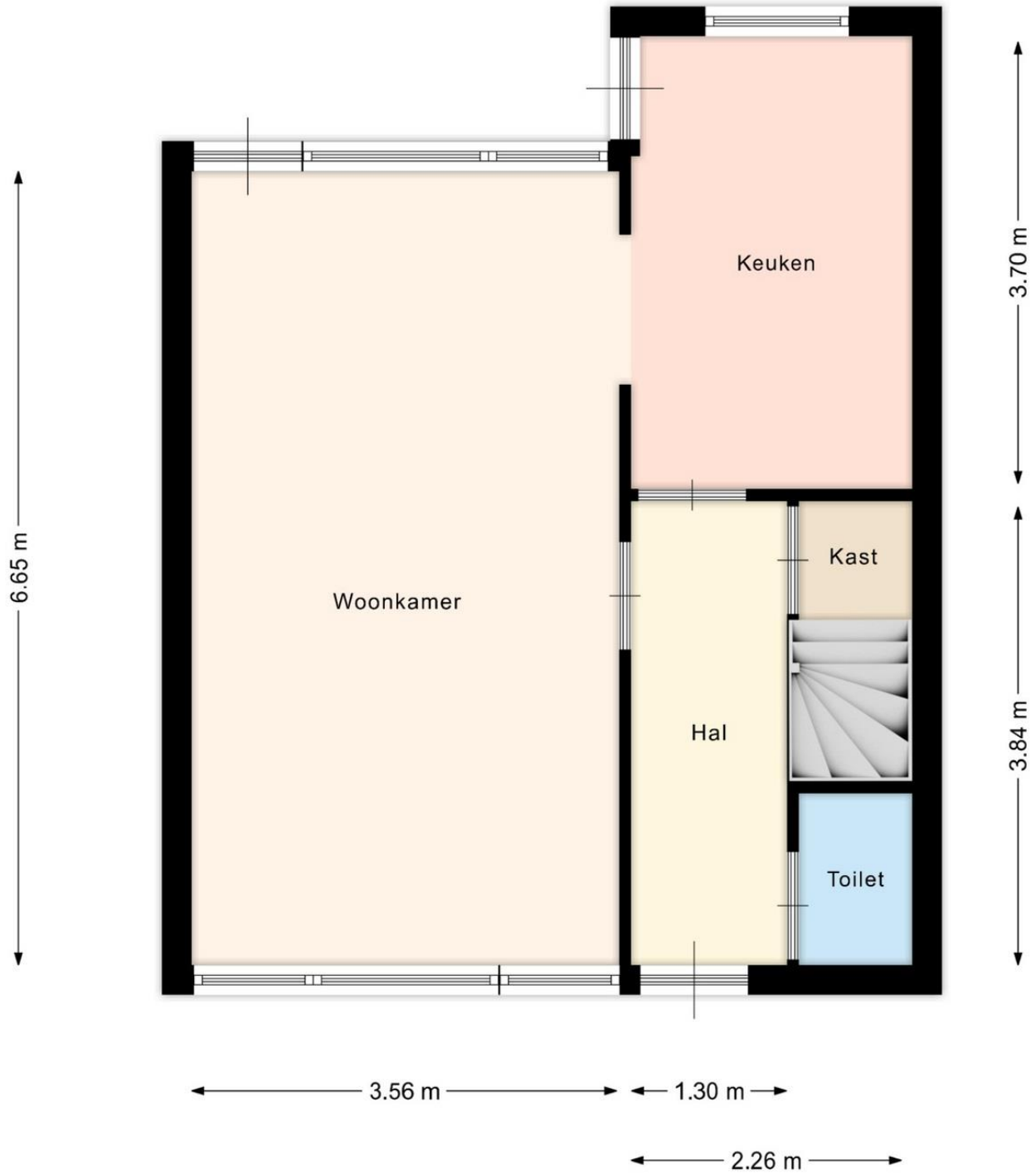


## BIJZONDERHEDEN



- Gunstig gelegen in gewilde Skandiawijk.
- Keurig afgewerkte instapklare (gezins)woning.
- Gemoderniseerd in 2017, o.a.: keuken, sanitair, CV-ketel en meterkast.
- 4 slaapkamers.
- 9 zonnepanelen 2023.
- Schilderwerk buitenzijde 2023.
- Airco begane grond (warmen en koelen).
- Slaapkamer voorzijde v.v. elektrisch bedienbaar zonnescreeen.
- Kortom: de verhuisdozen uitpakken en gaan genieten!!

# PLATTEGRONDEN

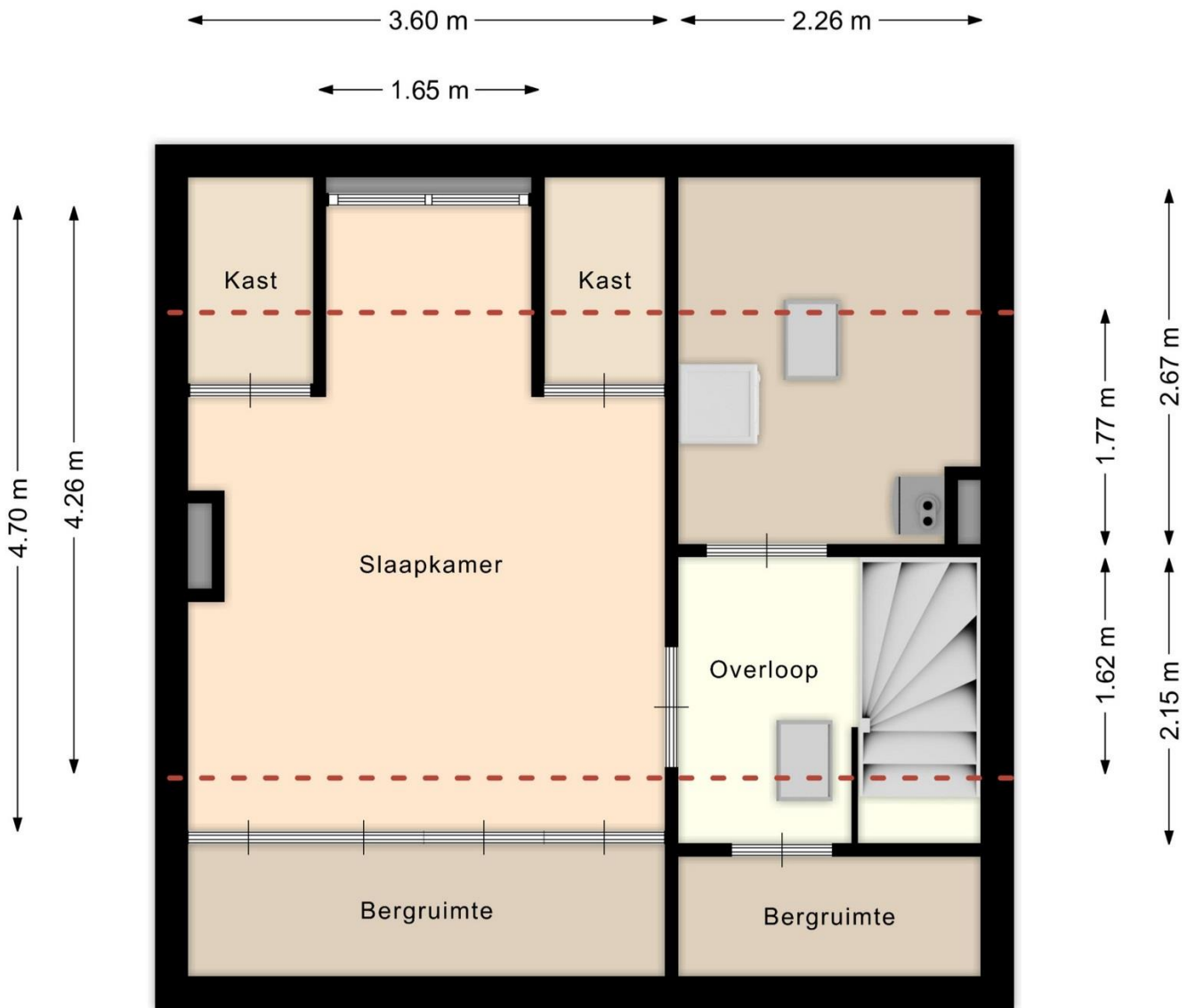


# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Varenstraat 12



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldrop Sectie D Perceel 6816</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

## Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

*Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (aan tekst en tekeningen), dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.*

## [Geachte geïnteresseerde,](#)

### **Bezichtiging**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om op voorhand de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid.

### **Onderzoekplicht koper**

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoekplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Desgewenst liggen op ons kantoor ter inzage; kadastraal uittreksel en eigendomsbewijs.

### **Bedenkijd**

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenkijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat de mondelinge overeenkomst is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten tekenen.

### **Waarborg/bankgarantie**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat. Voor het stellen van een bankgarantie kan een bank kosten in rekening brengen.

### **Verantwoording**

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere partijen tegelijk verstrekt. Laat u adviseren door een deskundige, neem uw eigen VBO makelaar mee.

### **Eerlijk Bieden**

Sinds januari 2023 zijn we verplicht een biedlogboek bij te houden. In het biedlogboek worden de ingezonden biedingen vastgelegd door een onafhankelijke derde partij (in ons geval Eerlijk Bieden). Nadat de verkoop definitief is (na afloop van de ontbindende voorwaarden), wordt het biedlogboek (geanonimiseerd) gedeeld met alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht. Het biedlogboek maakt het verkoopproces zo inzichtelijk en controleerbaar.

### **Afspraak**

Voor een bezichtiging kunt u met ons een afspraak maken telefonisch op 0499-477777 of per mail [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl). Laat de bezichtiging bij voorkeur bij daglicht plaatsvinden zodat u alle aspecten van de onroerende zaak goed kunt bekijken.

**Met vriendelijke groet,**

**[Sol Makelaardij B.V.](#)**

**Koen Sol**

Heeft u nog vragen?  
Neem dan contact op met ons!

**Sol Makelaardij B.V.**

Boslaan 1  
5691 CT Son

- ✓ [www.solmakelaardij.nl](http://www.solmakelaardij.nl)
- ✓ [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl)
- ✓ 0499-477777

