

TE KOOP



LUXEMBURGLAAN 105
5625 NC EINDHOVEN

Wonen aan een rustige en kindvriendelijke straat maar toch direct nabij het winkelcentrum?

Deze speels ingedeelde en keurig onderhouden woning is gelegen in gewilde wijk 't Hool.

De woning beschikt over 3 slaapkamers (voorheen 4), 2 badkamers en heerlijke tuin op het zuidoosten.

Nieuwsgierig geworden? Kom dan snel een kijkje nemen!

Overdracht

Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Bouwperiode	1969
Isolatievormen	Volledig dubbelglas (deels HR) Spouwisolatie (steenwol) Dakisolatie (Pir, 8 cm) Vloerisolatie
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	165 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	129 m ² (excl. Inpandige berging)
Inhoud	422 m ³



Indeling

Begane grond:

Overdekte entree. Ontvangsthal met meterkast en CV-ruimte met opstelling HR-combiketel AWB 2010. Geheel betegelde toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet en fonteintje. De hal biedt toegang tot zowel de living als de berging aan voorzijde van de woning.

De sfeervolle Z-vormige living is onderverdeeld in een zit- en eetgedeelte. Direct bij binnenkomst valt de speelse doorkijk naar het zitgedeelte op waarachter een werkplek is gecreëerd. Aan de achterzijde grote raampartijen (v.v. zonnescrims) en een schuifpui met zicht op de tuin. De ruimte is afgewerkt met mozaïek fineerparket, stucwerk wanden, stucwerk plafond en beschikt tevens over een inbouwkast en trapopgang naar de verdieping.

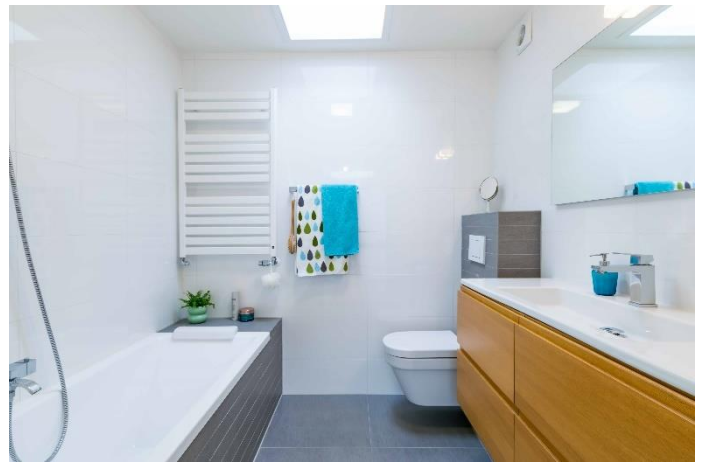
De gesloten, grotendeels betegelde keuken is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een U-opstelling met 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en dubbele spoelbak. Daarnaast meer dan voldoende kastruimte en een uitvalscherp. De scheiding tussen de keuken en het woongedeelte bestaat deels uit een glaspartij waardoor er een open verbinding tussen de ruimtes ontstaat. Of wat dacht u er van om in deze ruimte een kookeiland te creëren!

Tuin:

Keurig aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin is op het zuidoosten gesitueerd en voorzien van meerdere zitjes waaronder een overdekt gedeelte aan huis. Tevens verschillende soorten vaste beplanting, buitenkraantje en achterom (achtergelegen pleintje met voldoende parkeerplaatsen). Daarnaast nog een praktische tuinkast voor bijvoorbeeld het tuingereedschap.

Berging:

Inpandig bereikbare berging (3.1m bij 1.64m) met tegelvloer, aansluitingen t.b.v. de wasmachine en loopdeur naar de straatzijde van de woning.



Indeling

1^{ste} verdieping:

Ruime en bijzonder lichte overloop (daglicht toetreding middels lichtkoepel) met PVC-tegel en stucwerk wanden/plafond.

Geheel betegelde moderne badkamer (2015) met ligbad, badmeubel met vaste wastafel, vrijdragend toilet, handdoeken radiator, lichtkoepel en mechanische ventilatie (met timer).

Oorspronkelijk 4 slaapkamers; van de 3^e en 4^e slaapkamer is 1 grote slaapkamer met badkamer gecreëerd.

Slaapkamer 1 (voorzijde, 11.9m² groot) is voorzien van vinyl vloer, glad stucwerk wanden/plafond en screen (handbediend). Slaapkamer 2 (voorzijde, 11.7m² groot) met PVC-tegels, glad gestucte wanden/plafond, meubel met vaste wastafel en screen (handbediend).

Slaapkamer 3 (voorheen 4) is aan de tuinzijde gesitueerd en circa 26.5m² groot. De kamer is afgewerkt met 'oersterk' bamboe parket, glad stucwerk wanden/plafond, 2x deur naar het balkon en 2 uitvalschermen over de volle breedte van de achtergevel. Aansluitend de 2^e badkamer (2012) met tegelvloer, douche, vaste wastafel, vaste kastenwand, inbouwspots en mechanische ventilatie (met timer). De grote kastenwand zorgt voor een praktische scheiding tussen de badkamer ensuite en het slaapgedeelte.

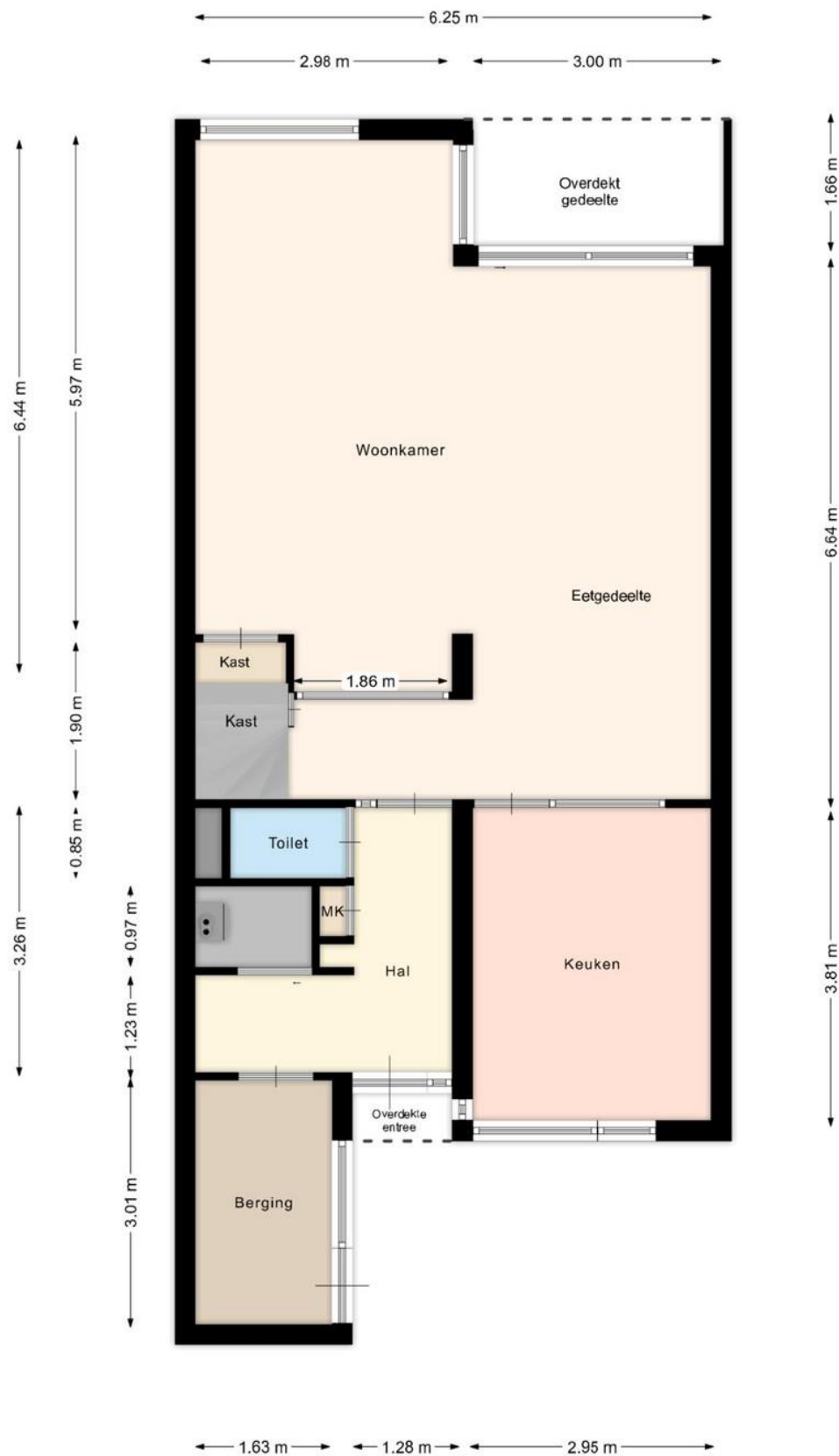
Locatie:

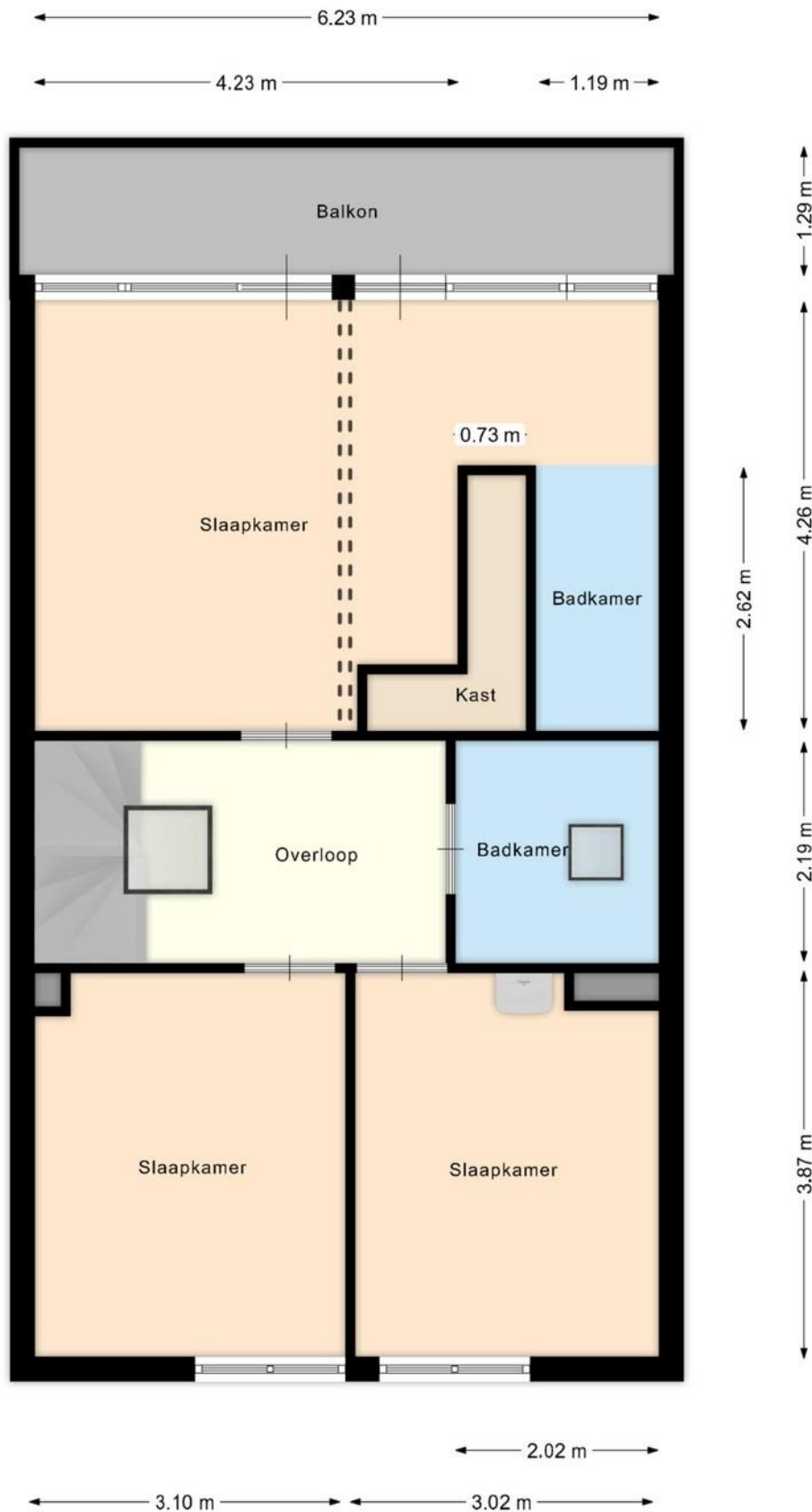
Deze fijne woning bevindt zich in leuke en kindvriendelijke wijk 't Hool. Het huis is rustig gelegen tegenover een speelveld én op steenworp afstand van Winkelcentrum Woensel (WoensXL). U kunt hier terecht voor de dagelijkse boodschappen of hapje en drankje. Daarnaast zijn er diverse groenvoorzieningen in de buurt (zoals het Henri Dunantpark), sportaccommodaties en scholen. Ook de uitvalswegen en het centrum van Eindhoven zijn op korte afstand gelegen.





- In zeer gewilde woonwijk 't Hool direct nabij winkelcentrum Woensel (WoensXL), speelveld en allerhande voorzieningen.
- 3 slaapkamers (voorheen 4).
- 2 badkamers.
- 2024 gevelrenovatie voorzijde (gereinigd, geïmpregneerd en gevoegd).
- Dak vernieuwd en schoorsteen bekleed 2023.
- Lichtkoepels (dubbelwandig) vernieuwd 2023.
- Schilderwerk buitenzijde in de periode tussen 2021 en 2024.
- Bovenverdieping vernieuwd vanaf 2012, o.a. stucwerk, schilderwerk, vloeren, radiatoren en sanitair.
- Verplichte deelname aan de Stichting Gemeenschappelijke Voorzieningen 't Hool. Jaarlijkse bijdrage van € 125,- voor het onderhoud en de aanleg van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen).
- Parkeervergunning aan te vragen bij de gemeente Eindhoven. Kosten € 54,72 per jaar vanaf 01-01-2025. (Vrij parkeren aan doorgaande straat voor de woning).







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. 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
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

