

# TE KOOP

---



DUINKERKENLAAN 52  
5627 ME EINDHOVEN



In fijne en rustige wijk de 'Achtse Barrier' in Eindhoven vindt u deze verrassend ruime woning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en volop leefruimte.

Een ideale plek voor wie zoekt naar comfort, licht én een fijne ligging.

Hier woont u in een kindvriendelijke buurt met scholen, winkels en een groot park om de hoek. Ook bent u binnen no time op de uitvalswegen én in het centrum van Eindhoven.

Meer weten? Plan uw bezichtiging in en we nemen u graag mee door deze woning!

#### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 415.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

#### Bouw

|                |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning                               |
| Bouwperiode    | 1981                                                                  |
| Isolatievormen | Volledig v.v. dubbelglas (deels HR++)<br>Dakisolatie<br>Spouwisolatie |
| Energielabel   | B                                                                     |

#### Oppervlaktes en inhoud

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte        | 164 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 110 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                    | 440 m <sup>3</sup> |



## Indeling

### Begane grond:

Via de oprit bereikt u de voordeur. Binnenkomst in de hal, waar direct een nette tegelvloer met elektrische vloerverwarming opvalt – deze loopt door over de gehele begane grond. De wanden en het plafond zijn gestuct en in de hal vindt u de meterkast met alle benodigde aansluitingen. De separate toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een vrijdragend toilet, fonteyntje en lamellenplafond met inbouwspots.

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte dankzij grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de tuinzijde vindt u openslaande deuren naar het overdekt terras – ideaal voor zomerse dagen. Hier is ook het knusse zitgedeelte met open haard gecreëerd. Aan de voorzijde is ruimte voor een grote eethoek. Daarnaast is er nog de trapopgang naar de verdieping.

Centraal in de woning is de open keuken geplaatst in een praktische U-opstelling (2018), uitgevoerd in een lichte grijs-tint. U vindt hier onder meer een vijf-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, aparte vriezer, vaatwasser en diverse opbergmogelijkheden, waaronder een handige carrouselkast. Daarnaast is er een speelse doorkijk naar het zitgedeelte.



## Indeling

---

### Tuin:

Via de openslaande deuren in de woonkamer loopt u zo de achtertuin in, gelegen op het zonnige zuidwesten. Direct aan huis is een fijne terrasoverkapping met lichtdoorlatende platen en inbouwspots geplaatst. Verder is de tuin ingericht met een gazon (kunstgras), diverse vaste beplanting, een buitenkraantje en een achterom. De openslaande deuren zijn bovendien voorzien van een elektrisch rolluik.

### Berging:

De inpandig bereikbare berging ligt aan de voorzijde van de woning en is vanuit de hal toegankelijk. Middels een eenvoudig te verwijderen tussenwandje is er een scheiding gecreëerd tussen het wasgedeelte en de berging. Het wasgedeelte (geïsoleerd) is voorzien van laminaatvloer en (uiteraard) de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Vanuit hier bereikt u direct de inpandige berging, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen. Handig: er is een extra deur naar buiten, zodat u direct op de oprit uitkomt.



## Indeling

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

Op de eerste verdieping komt u op een ruime overloop met laminaatvloer en stucwerk wanden plafond. Hier bevinden zich 3 slaapkamers respectievelijk 13.5m<sup>2</sup>, 8.6m<sup>2</sup> en 10.2m<sup>2</sup> groot.

De slaapkamers zijn alle 3 afgewerkt met laminaatvloer, gestucte wanden en stucwerk plafond. De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast nog over een grote garderobekast en is deels voorzien van behang.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, badmeubel met vaste wastafel en inbouwspots, een vrijdragend toilet, een handdoekenradiator en elektrische vloerverwarming. Het plafond is afgewerkt met lamellen en voorzien van inbouwspots. Netjes, functioneel en direct te gebruiken.

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

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar u uitkomt op een compacte overloop. Dankzij het extra gevelraam aan de tuinzijde komt hier verrassend veel daglicht binnen – een prettige en lichte entree naar de bovenste verdieping.

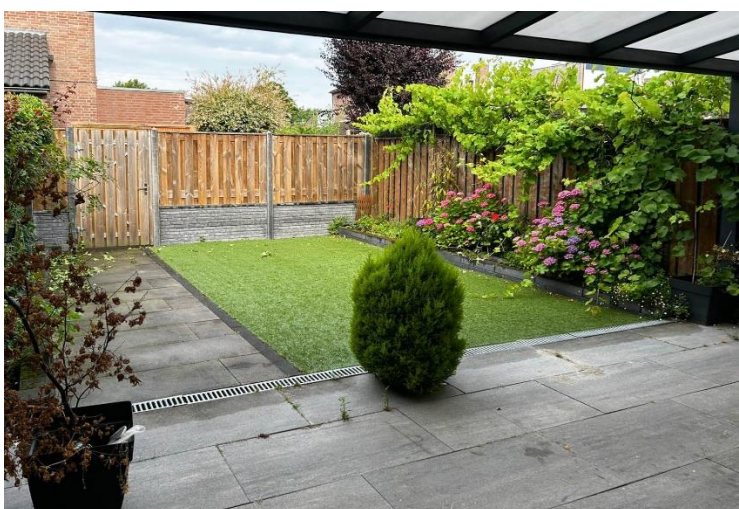
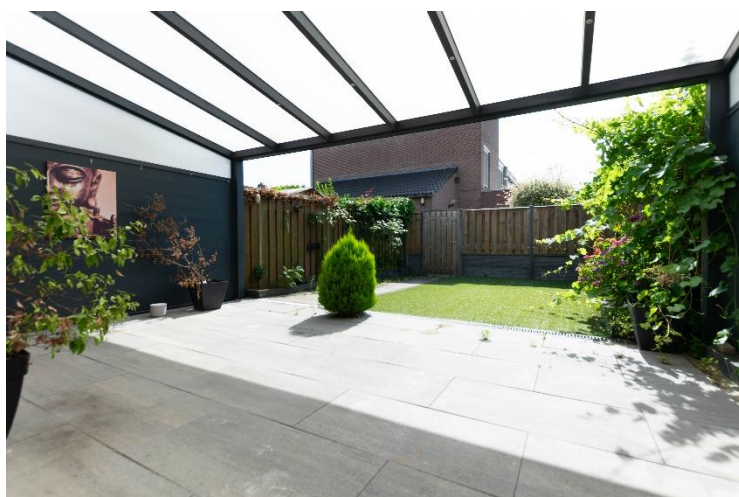
Op deze etage vindt u ook een separate cv-ruimte met de opstelling van de HR-combiketel Intergas 2015, netjes weggewerkt en toch goed bereikbaar voor onderhoud.

De vierde en laatste slaapkamer is een fijne, lichte ruimte met een groot raam aan de achterzijde met zicht op de tuin. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wanden/plafond.

### Locatie:

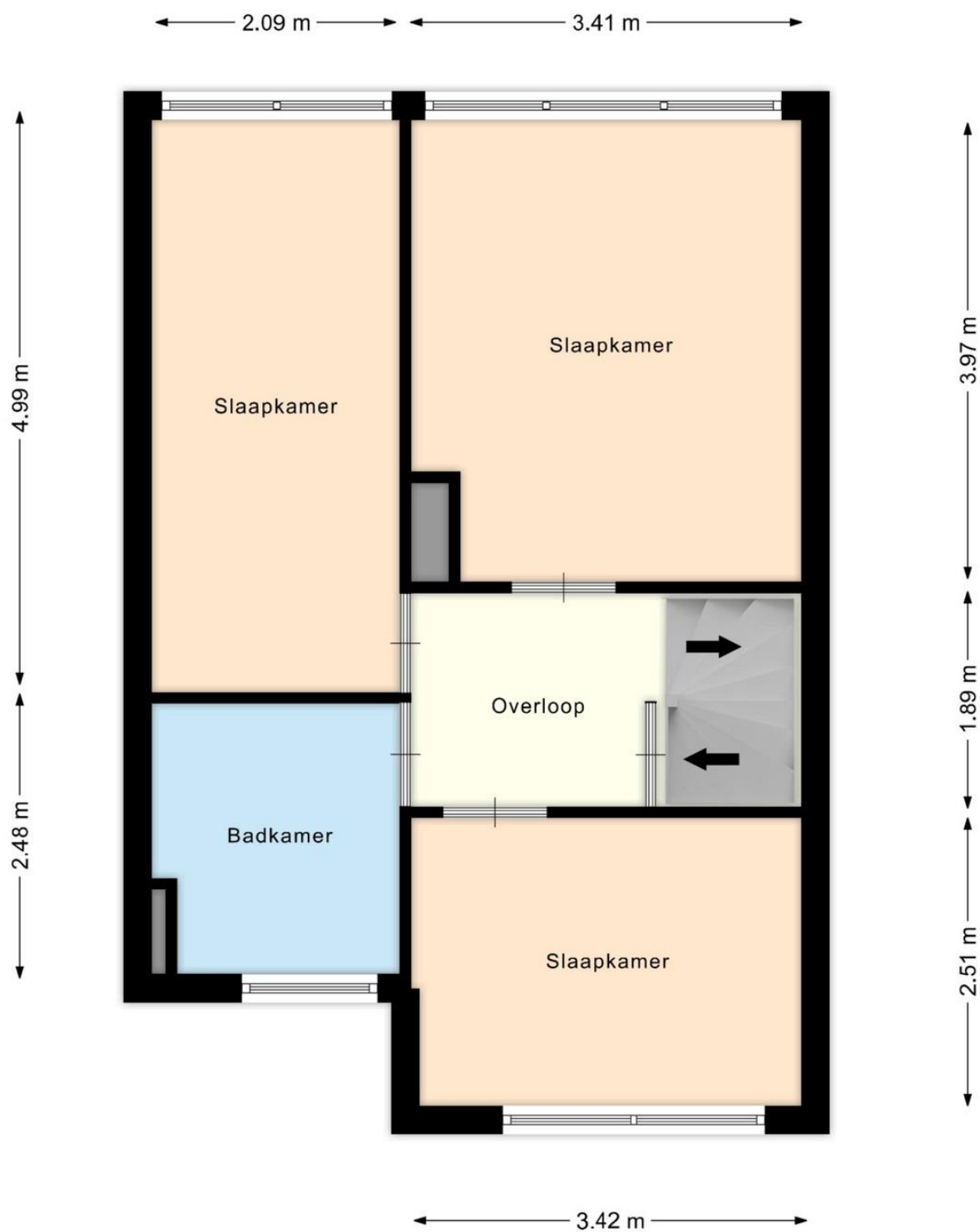
De Duinkerkenlaan is gelegen in wijk 'Achtse Barrier'. De Achtse Barrier beschikt over 2 kleinschalige (winkel)centra waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen of een bezoek aan tand- of huisarts. Tevens zijn er een aantal scholen (lager onderwijs + voortgezet onderwijs) en een sportschool in de wijk te vinden. Dwars door de wijk ligt de 'Groene long' zodat u niet ver de deur uit hoeft te gaan voor een wandeling in het groen. De Achtse Barrier is gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen en bijvoorbeeld recreatiepark Aquabest.

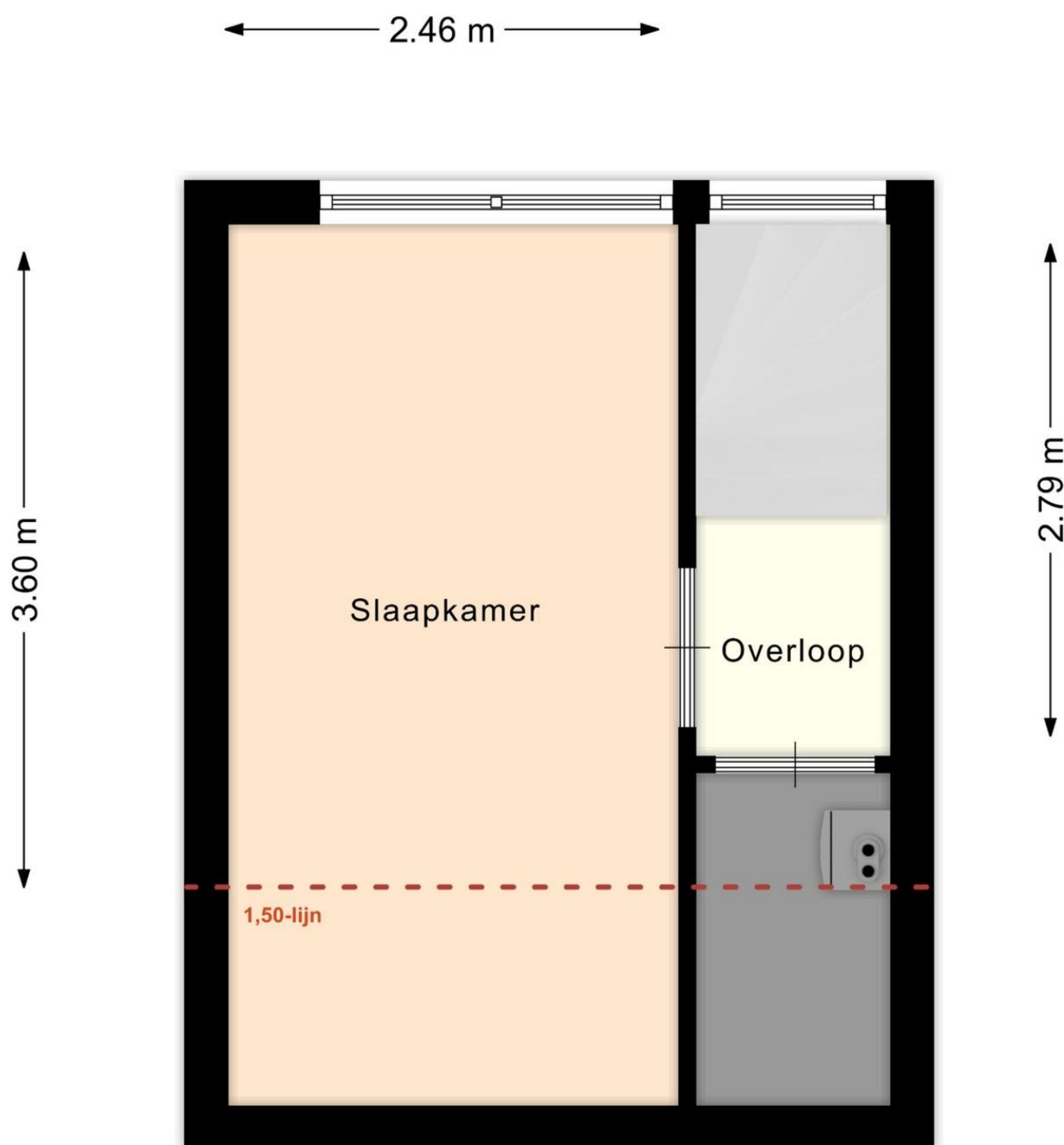




- Gunstige ligging in kindvriendelijke woonwijk. Direct nabij scholen, winkels, sport en uitvalswegen.
- Vier slaapkamers.
- Parkeren op uw eigen oprit.
- Inpandige berging.
- Fijne tuin op het zuidwesten met grote terrasoverkapping.
- Schilderwerk buitenzijde 2024.
- Elektrische vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken en badkamer.
- Keuken circa 6 jaar oud.
- Rolluiken aanwezig op de zolderslaapkamer, badkamer en de achterpui van de woonkamer.







## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duinkerkenlaan 52



|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>12345</b><br>Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Schaal 1: 500<br>Kadastrale gemeente: Woensel<br>Sectie: W<br>Perceel: 6418<br><br><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> | <b>kadaster</b><br> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

### 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.*

Duinkerkenlaan 52, 5627 ME Eindhoven



## 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.

### **Bedenktijd**

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenktijd 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 Vastgoed Nederland 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

