

Irislaan 30
5644 PD Eindhoven



STERLING
PROPERTIES.NL

Wonen op het hoogste niveau

Wonen aan de Irislaan 30 betekent genieten van een rustige en groene woonomgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

In de directe omgeving vind je diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, meerdere basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties. Hierdoor is het een fijne plek voor zowel gezinnen als werkenden die comfortabel willen wonen.

Ook voor ontspanning en recreatie zit je hier goed. In de nabijgelegen parken en groengebieden kun je heerlijk wandelen, hardlopen of fietsen. Daarnaast zijn er volop sportfaciliteiten in de buurt, waaronder fitnesscentra, sportverenigingen, een zwembad en het bekende IJssportcentrum Eindhoven voor een middag schaatsplezier.

Zin in een dagje stad? Binnen enkele minuten bereik je het levendige centrum van Eindhoven met zijn gezellige winkelstraten, boetieks, restaurants, cafés en terrassen. Ook Eindhoven Centraal Station ligt op korte afstand en dankzij de goede busverbindingen reis je gemakkelijk door de stad en de regio.

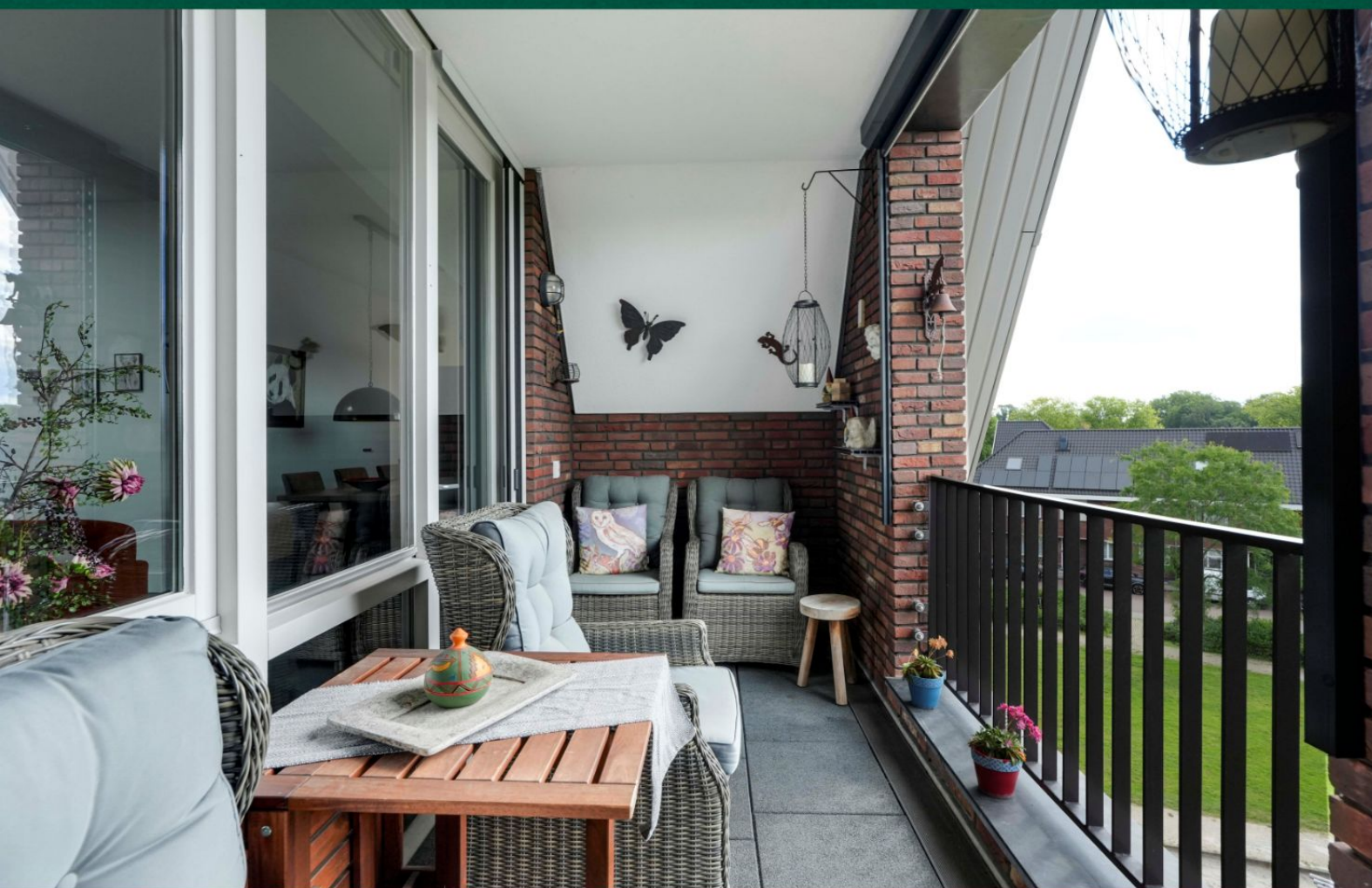
De ligging is bovendien ideaal voor professionals. Zowel de **High Tech Campus Eindhoven** als **ASML** in Veldhoven zijn snel bereikbaar. Met de nabijgelegen uitvalswegen **A2, N2 en A67** ben je bovendien uitstekend verbonden met de rest van de Brainport-regio en steden als Tilburg, Den Bosch en Maastricht.

Kortom: een ideale woonlocatie waar rust, groen, voorzieningen, sport, onderwijs en uitstekende bereikbaarheid perfect samenkomen.

BOUWJAAR
AANTAL SLAAPKAMERS
ENERGIELABEL

2011
2
A+





Woonkamer

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en onderscheidt zich door de indrukwekkende ruimtelijkheid en bijzondere lichtinval. Dankzij de hoge plafonds, grote dakramen en de fraaie lichtkoepel wordt de ruimte gedurende de hele dag voorzien van veel natuurlijk daglicht. Dit zorgt niet alleen voor een aangename sfeer, maar versterkt ook het gevoel van ruimte en comfort dat dit penthouse zo bijzonder maakt.

De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek, waardoor een ideale leefruimte ontstaat voor zowel ontspanning als het ontvangen van familie en vrienden. De open verbinding met de keuken draagt bij aan het moderne en ruimtelijke karakter van de woning.

Door de ligging op de bovenste verdieping en de beperkte inijk geniet je hier van veel privacy en een rustige woonbeleving.

Keuken

De moderne open keuken is stijlvol geïntegreerd in de leefruimte en vormt een mooi geheel met de woonkamer. Dankzij de praktische opstelling tegen de achterwand blijft de beschikbare ruimte optimaal benut en ontstaat een open en uitnodigende leefomgeving. Hierdoor blijft er volop plaats voor een grote eettafel waar je gezellig kunt tafelen, werken of gasten kunt ontvangen.

De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, magnetron, warmhoudlade, Quooker, vaatwasser en koelkast. De slimme indeling zorgt ervoor dat alle voorzieningen binnen handbereik zijn, terwijl de moderne afwerking perfect aansluit bij de hoogwaardige uitstraling van het appartement. Een keuken die comfort, functionaliteit en uitstraling moeiteloos combineert.

Balkon

Het royale overdekte balkon vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt een fijne plek om buiten te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging op de zonzijde geniet je hier van veel licht en zonuren, terwijl de overkapping ervoor zorgt dat je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

Het balkon leent zich uitstekend voor een ontspannen ochtend met een kop koffie, een gezellige borrel met vrienden of een rustige avond in de buitenlucht.

De ligging op hoogte en de beperkte inijk zorgen voor een prettig gevoel van privacy en rust. Hierdoor voelt het balkon als een volwaardige extra leefruimte waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het seizoen.

"Woonkamer
met open
keuken "



Entree en lift

Bij aankomst word je verwelkomd in een verzorgde en representatieve centrale entree die direct een prettige eerste indruk geeft. De entree is voorzien van een video-intercomsysteem, waardoor bezoekers eenvoudig en veilig toegang kunnen krijgen.

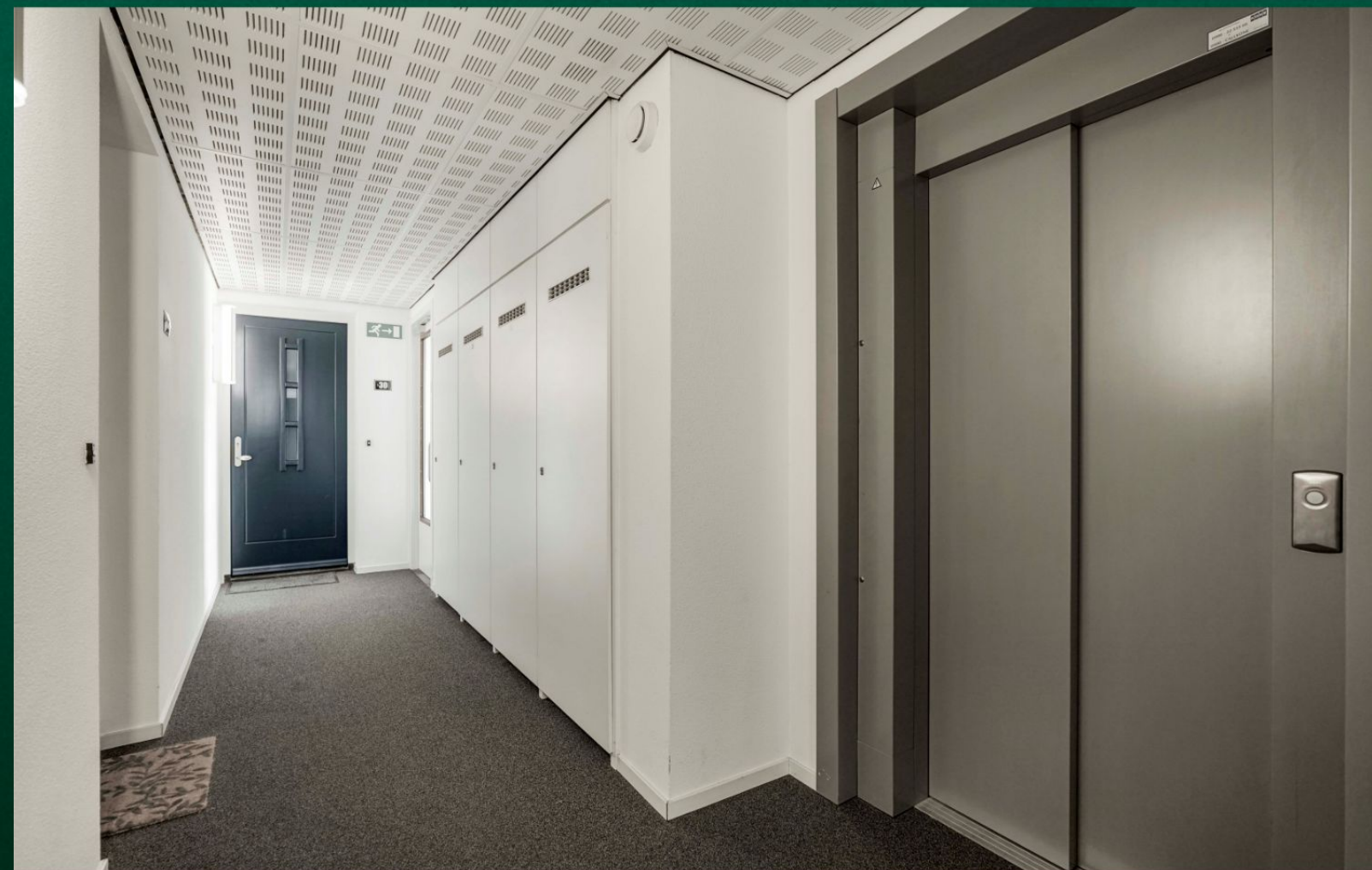
Vanuit de centrale hal bereik je zowel het appartement als de ondergrondse parkeergarage via de moderne liftinstallatie. Dit zorgt voor optimaal comfort in het dagelijks gebruik, bijvoorbeeld wanneer je thuiskomt met boodschappen of bagage. Daarnaast beschikt het complex over een net onderhouden trappenhuis en een verzorgde uitstraling die past bij het hoogwaardige woonniveau van het appartement.

Speelvoorzieningen

Direct bij het complex bevindt zich een ruime en overzichtelijke speelplaats waar kinderen veilig kunnen spelen en ontdekken. De speelvoorzieningen vormen een fijne ontmoetingsplek voor kinderen uit de buurt en dragen bij aan de vriendelijke en gezinsgerichte sfeer van de omgeving. Vanuit het appartement en het balkon kijk je uit op deze levendige buitenruimte, wat zorgt voor een prettig en open gevoel zonder dat dit ten koste gaat van de privacy.

Hierdoor combineert de locatie het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met tegelijkertijd een levendige en kindvriendelijke uitstraling.

"Fijne entrée
met lift"



"Hoge plafonds
geven enorme
ruimte en licht"



Parkeren, berging en voorzieningen

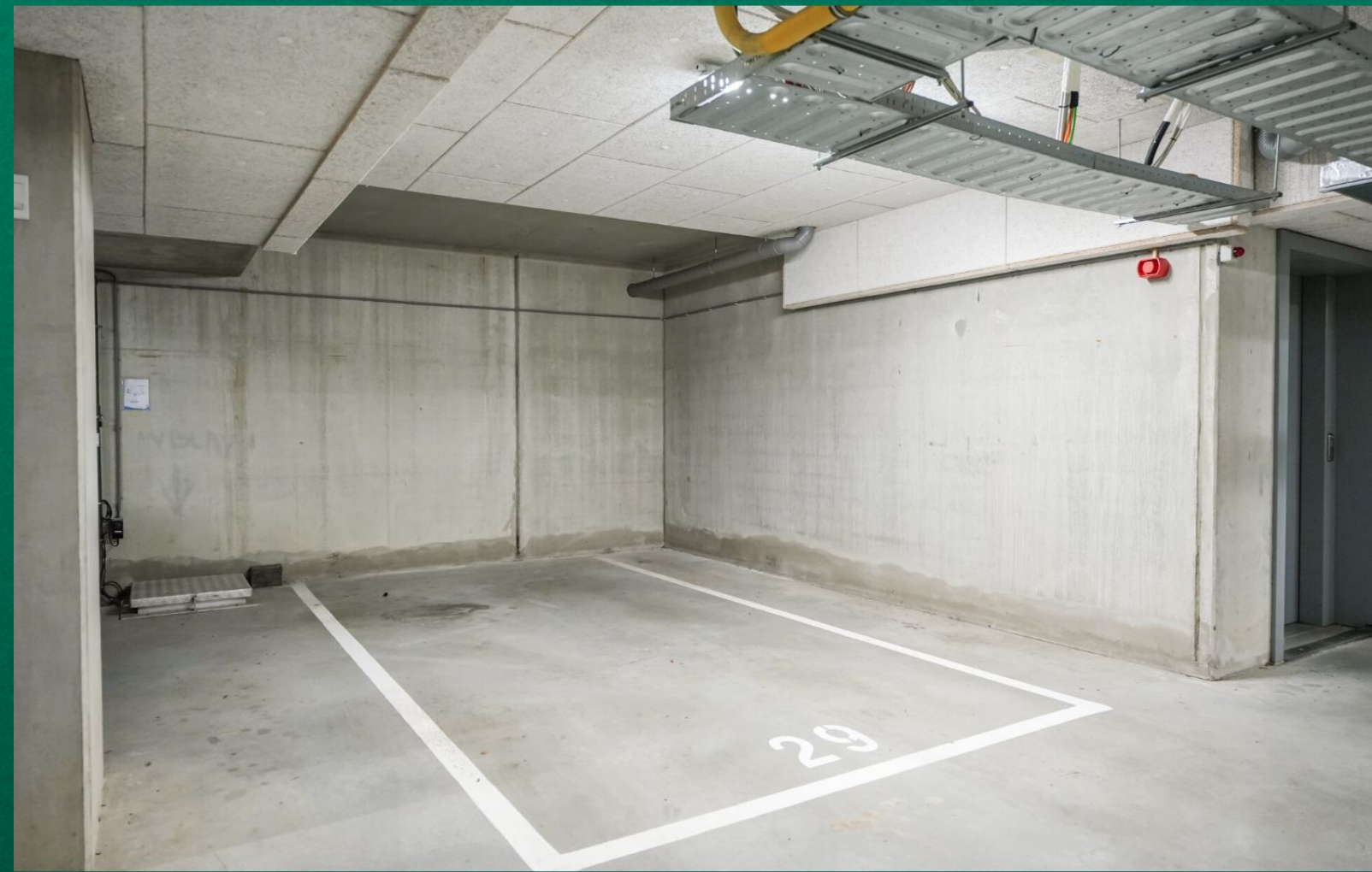
Het appartement beschikt over een eigen privéparkeerplaats in de afgesloten ondergrondse parkeergarage. De parkeerplaats is ruim opgezet en biedt het comfort van altijd een vaste plek, beschermd tegen weersinvloeden. Vanuit de garage bereik je het appartement eenvoudig en droog via de lift.

Daarnaast beschikt de woning over een royale privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere persoonlijke eigendommen. Hierdoor blijft de woonruimte optimaal georganiseerd en netjes.

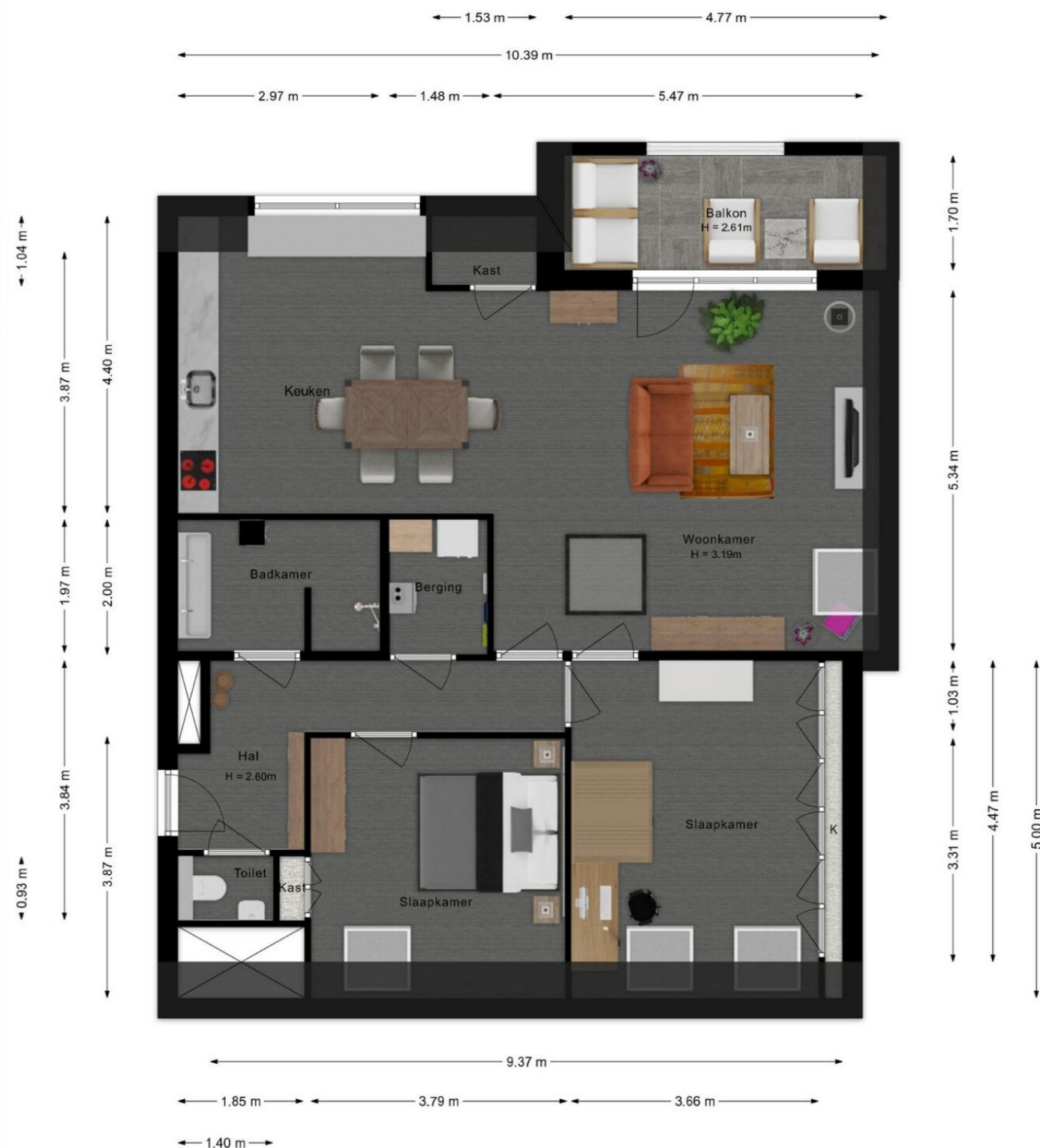
Het complex is voorzien van meerdere liften, waardoor je altijd comfortabel en snel toegang hebt tot het appartement en de parkeergarage. Voor bewoners die liever de trap nemen, beschikt het gebouw over een ruim en verzorgd trappenhuis.

Dit maakt het niet alleen een prettig alternatief voor de lift, maar biedt ook een mooie mogelijkheid om dagelijks op een actieve manier in beweging te blijven. Deze praktische voorzieningen dragen bij aan het hoge wooncomfort en maken het dagelijks wonen in dit penthouse extra aangenaam.

"Faciliteiten"



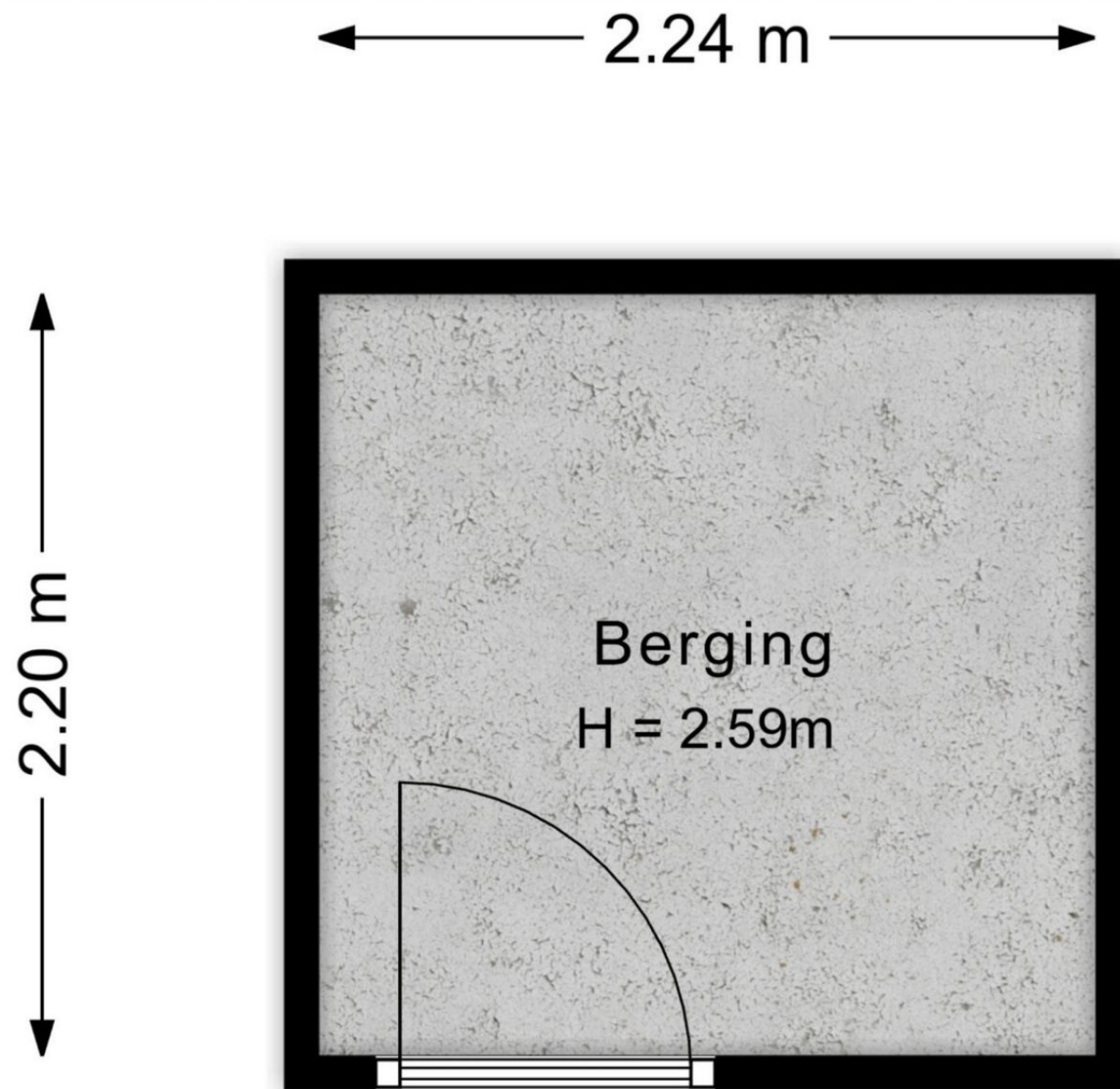
PLATTEGROND



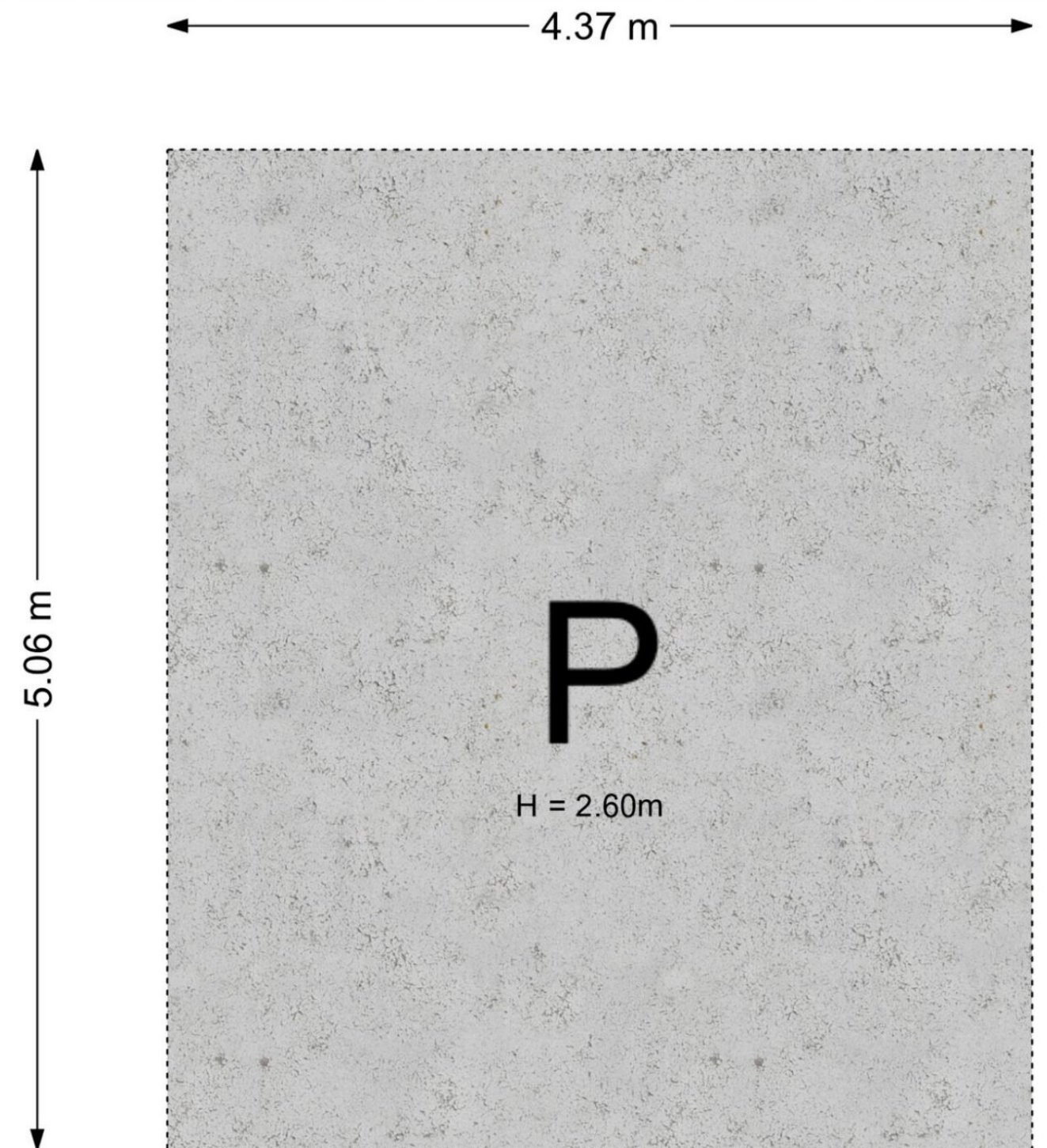
Appartement
Irislaan 30
Eindhoven

PLATTEGROND



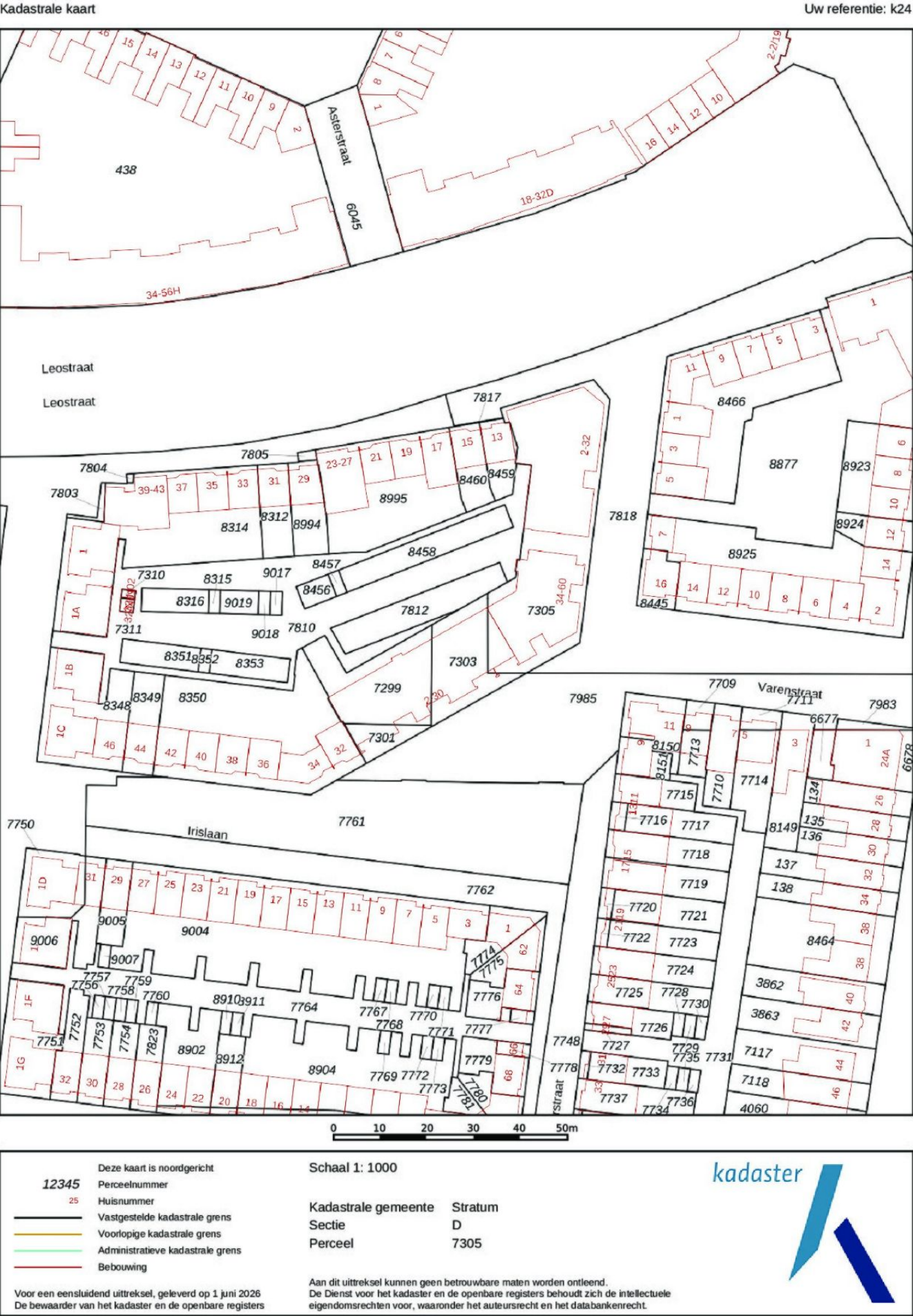


Berging
Irislaan 30
Eindhoven



Parkeerplaats
Irislaan 30
Eindhoven

KADASTRALE KAART



DE OMGEVING

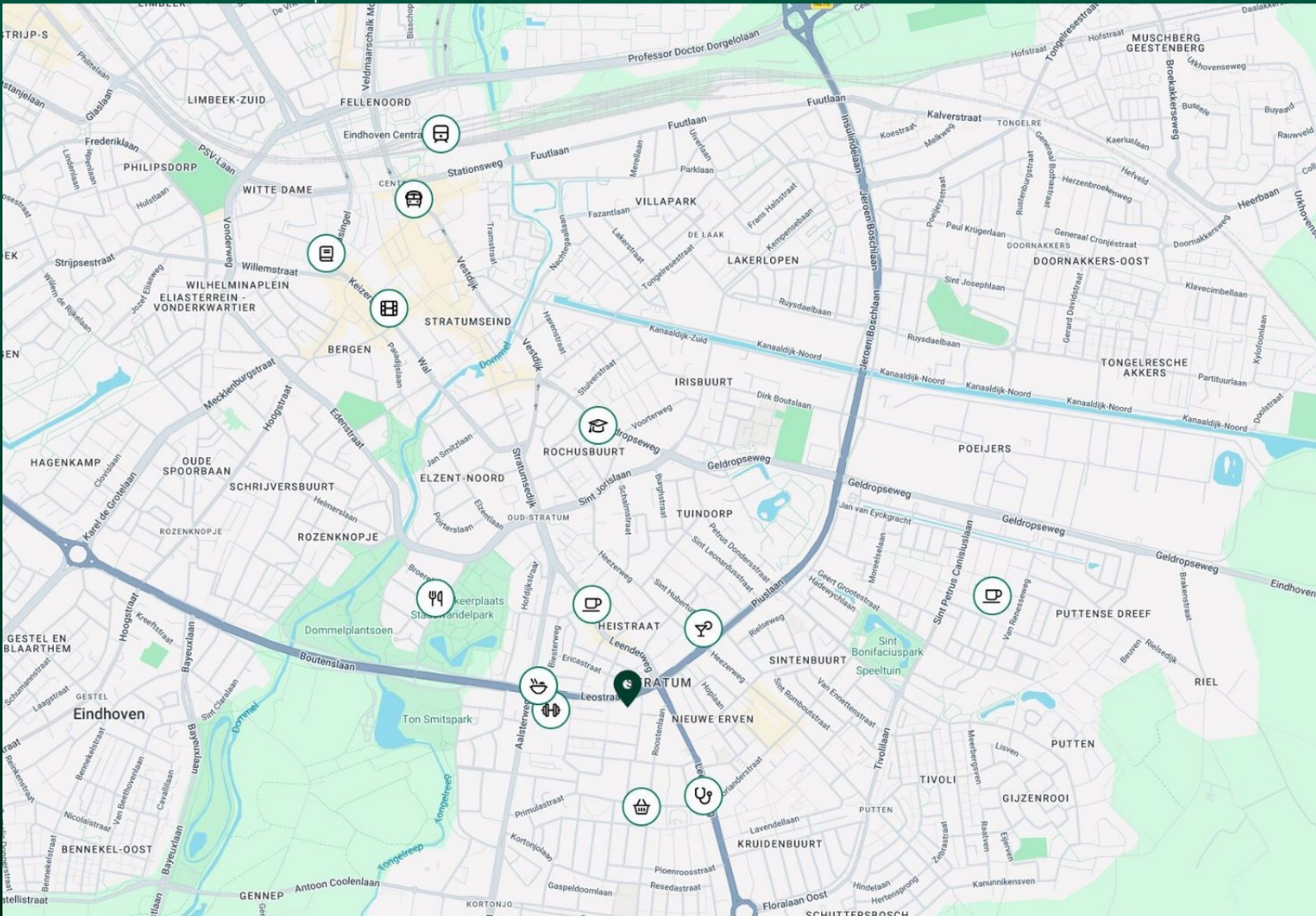
Wonen aan de Irislaan 30 betekent genieten van een rustige en groene woonomgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. In de directe omgeving vind je diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, meerdere basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties. Hierdoor is het een fijne plek voor zowel gezinnen als werkenden die comfortabel willen wonen.

Ook voor ontspanning en recreatie zit je hier goed. In de nabijgelegen parken en groengebieden kun je heerlijk wandelen, hardlopen of fietsen. Daarnaast zijn er volop sportfaciliteiten in de buurt, waaronder fitnesscentra, sportverenigingen, een zwembad en het bekende IJssportcentrum Eindhoven voor een middag schaatsplezier.

Zin in een dagje stad? Binnen enkele minuten bereik je het levendige centrum van Eindhoven met zijn gezellige winkelstraten, boetieks, restaurants, cafés en terrassen. Ook Eindhoven Centraal Station ligt op korte afstand en dankzij de goede busverbindingen reis je gemakkelijk door de stad en de regio.

De ligging is bovendien ideaal voor professionals. Zowel de **High Tech Campus Eindhoven** als **ASML** in Veldhoven zijn snel bereikbaar. Met de nabijgelegen uitvalswegen **A2**, **N2** en **A67** ben je bovendien uitstekend verbonden met de rest van de Brainport-regio en steden als Tilburg, Den Bosch en Maastricht.

Kortom: een ideale woonlocatie waar rust, groen, voorzieningen, sport, onderwijs en uitstekende bereikbaarheid perfect samenkomen.





IN ÉÉN OOGOPSLAG

KENMERKEN

BESCHIKBAARHEID	Onmiddellijk
BOUWJAAR	2011
BESTEMMING	Wonen
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
GEBOUW/GEB. BUITENRUIMTE	7.4 m²
EXTERNE BERGRUIMTE	27 m²
INHOUD	363 m³
AANTAL KAMERS	3
AANTAL TOILETTEN	1
ENERGIE	
ISOLATIE	Dakisolatie, Volledig geïsoleerd, HR glas
ENERGIELABEL	Energielabel A+
WARM WATER	CV ketel
VERWARMING	CV ketel
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Uitstekend
BUITENRUIMTE	
PRIJS	
515.000 €	

BIJZONDERHEDEN

- Hoge plafonds met veel lichtinval
- Twee ruime slaapkamers
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Open keuken met luxe inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met Sunshower
- Groot overdekt balkon op de zonzijde
- Vrij uitzicht met speelvoorzieningen
- Parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Lift aanwezig
- Nabij, ASML en High Tech Campus

ALGEMENE INFORMATIE

Sterling Properties

International Real Estate Advisory

Sterling Properties is een internationaal georiënteerd vastgoedadvieskantoor met een ruime ervaring binnen het hogere residentiële segment.

Wij vertegenwoordigen verkopers van onderscheidende woningen in Zuid-Nederland en begeleiden nationale en internationale kopers binnen een zorgvuldig gestructureerd verkoopproces. Onze aanpak kenmerkt zich door strategisch inzicht, marktpositionering op niveau en absolute discretie.

Elke transactie wordt met precisie geregistreerd, waarbij juridische zekerheid en reputatiebescherming centraal staan.

LEGAL & PROCEDURAL FRAMEWORK

Exclusieve vastgoedtransacties vragen om helderheid en structuur. Binnen het Nederlandse rechtstelsel gelden duidelijke juridische kaders die professionele begeleiding vereisen.

Sterling Properties begeleidt het verkoopproces integraal, in samenwerking met gerenommeerde notarissen en financiële adviseurs.

Wij zijn aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Dit betekent dat wij voldoen aan actuele vakbekwaamheidseisen, permanente educatie, volledige certificering en een passende beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Voor alle betrokken partijen biedt dit aantoonbare zekerheid en professionaliteit.

DUE DILIGENCE – ONDERZOEKSPlicht KOPER

Sterling Properties treedt op namens de verkoper.

Binnen het Nederlandse recht rust op de koper een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u als geïnteresseerde koper vóór het uitbrengen van een bod zelfstandig onderzoek dient te verrichten naar alle voor uw aankoop relevante aspecten.

Wij stellen de bij ons bekende informatie beschikbaar en faciliteren bezichtigingen en eventuele aanvullende inspecties. Het is aan de koper om eventueel met eigen adviseurs onderzoek te doen naar onder meer de bouwkundige staat, juridische aspecten, bestemmingsplannen en financiële implicaties.

Deze duidelijke rolverdeling waarborgt een zorgvuldig en transparant verkoopproces.

HET BOD – HELDER EN CONCREET

Een bod dient schriftelijk en duidelijk te worden uitgebracht en bevat in ieder geval:

- De koopsom
- De gewenste datum van overdracht
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Als vertegenwoordiger van de verkoper beoordelen wij ieder bod op inhoud, voorwaarden en uitvoerbaarheid.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Ontbindende voorwaarden, zoals een financieringsvoorbehoud, maken uitsluitend deel uit van de overeenkomst indien deze expliciet en schriftelijk zijn overeengekomen.

Wij adviseren onze opdrachtgever over formulering, reikwijdte en looptijd. Gebruikelijk is een duidelijk afgebakende termijn van vier tot acht weken.

Een beroep op een ontbindende voorwaarde dient volledig en aantoonbaar te worden onderbouwd conform de koopovereenkomst. Bij een rechtsgeldig beroep vervalt de overeenkomst; bij het uitblijven daarvan blijft deze onverkort van kracht.

RECHTSGELDIGHEID EN CONTRACTUELE VASTLEGGING

In Nederland ontstaat een rechtsgeldige koop pas na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen, conform artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

De koopakte wordt opgesteld conform het model van Vastgoed Nederland en zorgvuldig begeleid tot volledige juridische afronding.

DE ROL VAN DE NOTARIS

De notaris vervult een onafhankelijke rol binnen het Nederlandse vastgoedstelsel en waarborgt de correcte juridische overdracht van eigendom.

Bij het passeren van de leveringsakte controleert de notaris onder meer hypotheken, beslagen en inschrijvingen, zodat levering vrij van juridische belemmeringen plaatsvindt.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Indien overeengekomen stort de koper een waarborgsom van 10% van de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris, dan wel verstrekt een bankgarantie via een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Dit bevestigt de serieuze intentie tot aankoop en borgt de nakoming van verplichtingen.

OPLEVERING EN FINANCIËLE AFWIKKELING

De woning wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van bezichtiging, inclusief zichtbare en onzichtbare rechten en verplichtingen.

Baten en lasten gaan over bij juridische eigendomsoverdracht en worden via de notaris naar rato verrekend.

De gebruiksoppervlakte wordt vastgesteld conform de NEN2580-meetinstructie, waarmee uniformiteit en transparantie worden geborgd.

INTERNATIONALE ORIËNTATIE, REGIONALE EXCELLENTIE

Met een ruime internationale vastgoedervaring combineert Sterling Properties een wereldwijde oriëntatie met diepgewortelde regionale kennis.

Wij opereren als strategisch adviseur binnen een bredere woon- en investeringscontext en werken met een zorgvuldig opgebouwd netwerk waarin discretie vanzelfsprekend is.

WERKGEBIED – EINDHOVEN EN DE BRAINPORT-REGIO

Onze focus ligt op het hogere segment in en rondom Eindhoven, het centrum van de internationaal toonaangevende Brainport regio.

Deze regio combineert technologische innovatie met hoogwaardige woonomgevingen en trekt een internationaal georiënteerd publiek aan.

Wij beschikken over diepgewortelde marktkennis in Son en Breugel en omliggende gemeenten en gebieden die zich kenmerken door exclusieve villawijken, royale kavels en een residentiële leefomgeving waarin privacy en bereikbaarheid in balans zijn.

Daarnaast zijn wij actief in:

- Oisterwijk
- Waalre
- Nuenen
- Oirschot
- 's-Hertogenbosch en omliggende gemeenten zoals Vught

Onze dienstverlening richt zich voornamelijk op exclusief en het hogere segment onder de rivieren: architectonisch onderscheidende villa's, hoogwaardige appartementen en residentiële objecten met internationale allure.

UW MAKELAAR:

Sterling Properties is opgericht door Edgar van Schaik, een ondernemer met een internationale achtergrond en een scherp oog voor vastgoed.

Met ruime ervaring in de sector en een bewezen trackrecord in de verkoop van nieuwbouwprojecten zoals Eden Arc 1800 en Arc 1950 Le Village voor 's werelds grootste resortprojectontwikkelaar Intrawest, heeft Edgar een netwerk opgebouwd dat reikt van internationale makelaars en architecten tot taxateurs en hypotheekadviseurs.

Voordat Edgar directeur Benelux werd voor het toonaangevende makelaarskantoor in luxe vastgoed Engel & Völkers, was hij verantwoordelijk voor de verkoop van Kempinski Private Residences (Zwitserland). Dankzij deze connecties kunnen wij onze klanten een ongeëvenaarde dienstverlening bieden.

Deze ervaring vertaalt zich in een diepgaand begrip van marktbevingen en een scherp inzicht in marktwaarde. Door zijn betrokkenheid bij prestigieuze projecten heeft Edgar niet alleen kennis opgedaan in de verkoop van hoogwaardig vastgoed, maar ook van de complexiteit achter projectontwikkeling en investeringen. Kortom, wij leveren Sterling results, every step of the way.



UW MAKELAAR



Edgar van Schaik

Sterling Properties B.V.
Esp 112
5633AA Eindhoven
Telefoon 0621462504

edgar@sterlingproperties.nl

KvK

