



REUSELSTRAAT 22

EINDHOVEN



Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.



ALGEMENE INFORMATIE

Goed onderhouden bungalow met aanpandige garage, voortuin met eigen oprit, speelse indeling met een lichte woonkamer, moderne keuken, overkapping, 2 slaapkamers en achtertuin gelegen op het zonnige zuiden. De tuin biedt veel privacy en is aan de achterzijde vrij gelegen. De woning is gelegen op uitstekende locatie in Acht. Alle voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree/hal met parketvloer, stucwerk wanden, meterkast (5 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezel). Eetkeuken met parketvloer en stucwerk wanden. Woonkamer met parketvloer, stucwerk wanden, open haard, toegangsdeur naar tuin en rolluik aan achterzijde. Open keuken met parketvloer en lichtkoepel, inrichting in L-vorm voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur; gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Bijkeuken met wasmachine-aansluiting, opstelling cv-combiketel (Nefit, bouwjaar 2004) en unit mechanische ventilatie. Hal met laminaatvloer en stucwerk wanden. De hal biedt toegang tot de slaapkamers, het toilet en de badkamer. Geheel betegelde badkamer met ligbad, douche, wastafel en afzuiging. Toilet met tegelvloer en gedeeltelijk betegelde wanden, closet, fonteintje en afzuiging. Slaapkamer 1 met tapijtvloer, stucwerk wanden en rolluik. Slaapkamer 2 met laminaatvloer, stucwerk wanden, inbouwkast en rolluik.

TUIN & GARAGE:

Voortuin met eigen oprit en borders met kiezels en beplanting. Aangebouwde garage aan voorzijde voorzien van elektrische kanteldeur, elektra en wateraansluiting. Privacy biedende achtertuin gelegen op het zuiden met overkapping, terras, borders met beplanting, buitenkraantje en achterom. Aangebouwde houten berging.



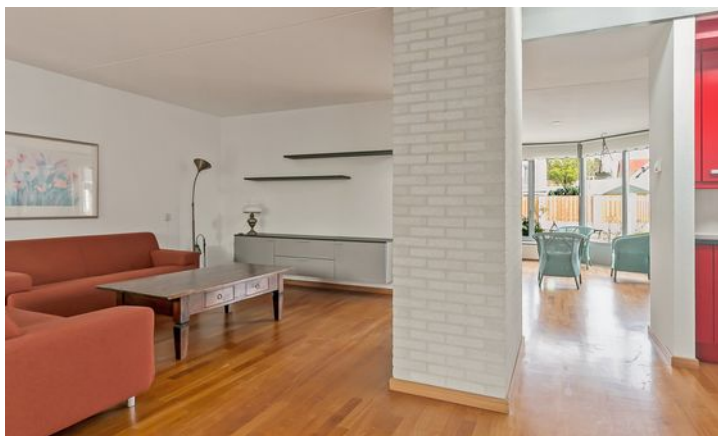
ALGEMENE INFORMATIE

lichtinval.

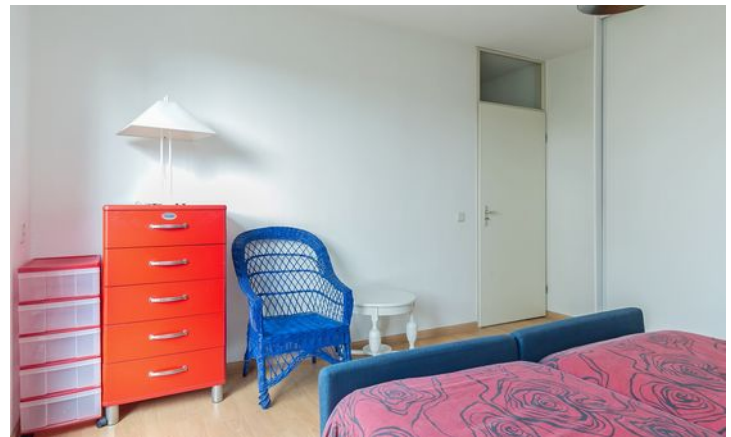
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuiden. De tuin biedt veel privacy en is aan de achterzijde vrij gelegen.
- De woning is gelegen op uitstekende locatie in Acht met alle voorzieningen op korte afstand.
- Het platdak is in 2015 vervangen.
- In de zomer van 2018 is de buitenzijde van de woning geschilderd.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- Woonoppervlakte 107 m².
- Inhoud 453 m³.
- Perceeloppervlakte 227 m².
- Aanvaarding op korte termijn is mogelijk.















KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding
Soort woning
Type woning
Bouwjaar

in overleg
bungalow
tussenwoning
1989

Maten object

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Inhoud woning
Perceel oppervlakte
Gebruiksoppervlakte woonfunctie
Externe bergruimte (berging)
Overige inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte

3
2
453 m³
277 m²
107 m²
6 m²
18 m²
16 m²

Details

Ligging
Garage
Berging
Parkeren

aan rustige weg, in woonwijk
aangebouwde garage
ja
openbaar parkeren

Energie

Isolatie

Verwarming
Warmwater
C.V.-ketel

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
c.v.-ketel
c.v.-ketel
Nefit 2004

Tuin gegevens

Tuin
Tuindiepte
Tuibreedte
Hoofdtuin
Positie
Kwaliteit
Ligging

achtertuin, voortuin
900 cm
800 cm
achtertuin
zuid
normaal
zuid



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

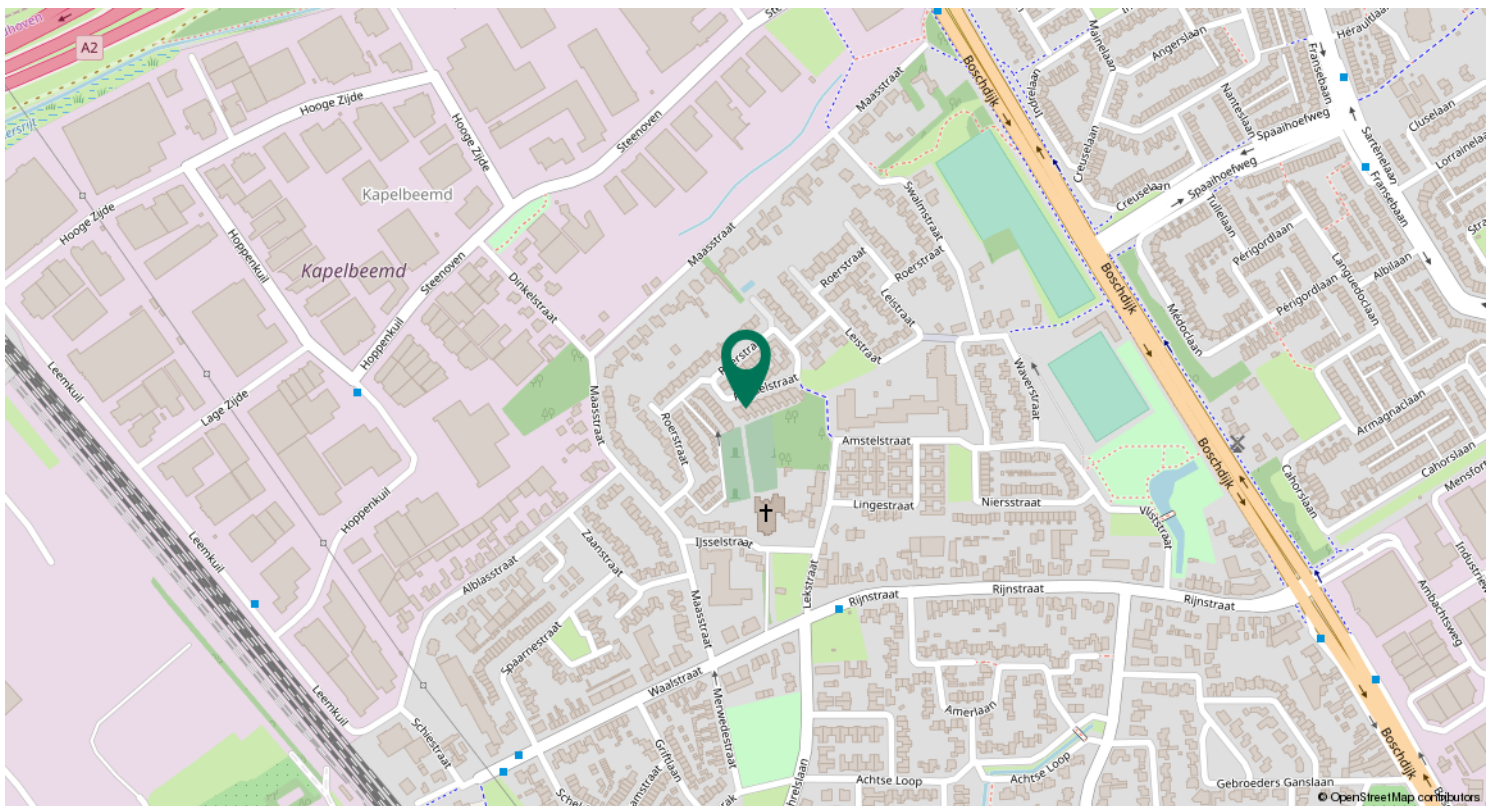
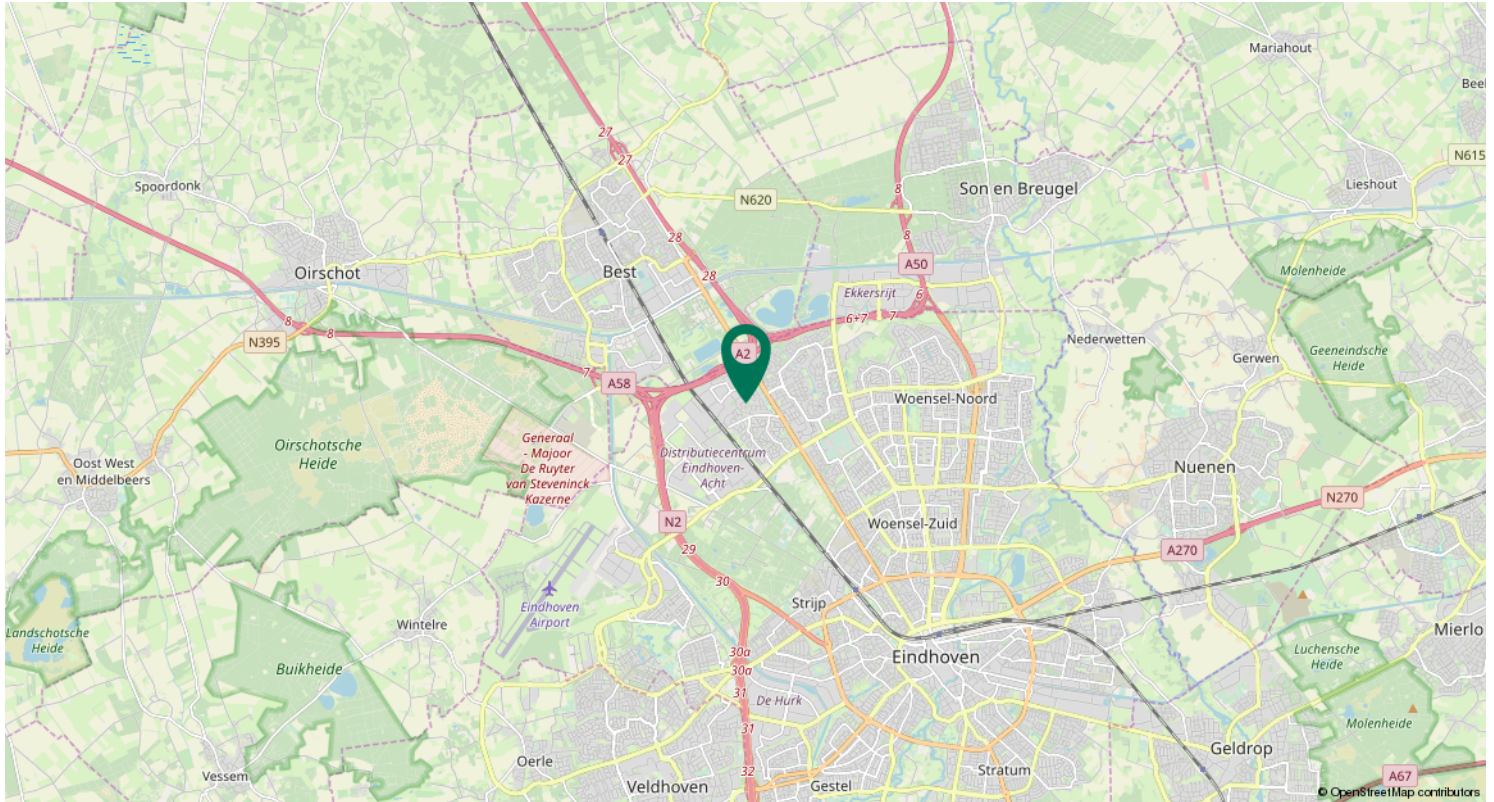
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: AGM



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Deze kaart is noordgericht Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Woensel T 1121 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.	
Geleverd op 5 april 2019		

LOCATIE OP KAART



KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale gegevens

Adres

Reuselstraat 22

Postcode / Plaats

5626 DP Eindhoven

Gemeente

Woensel

Sectie / Perceel

1121

Oppervlakte

277 m²

Soort

Volle eigendom

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

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

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!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verko-per reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de ver-koper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verko-per zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtig-en als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daar-naast graag willen weten of er meer belangstel-ling 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 ver-tellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbreng-en, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling-en 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 te-genbod doet wat afwijkt van het bod dat de ver-kopende 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, oplever-ingsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schrif-telijk vast in de koopakte. Ontbindende voor-waarden 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 af-spraken en ontbindende voor-waarden voordat de koopakte wordt opge-maakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspra-ken in de koopakte opgenomen, denk bijvoor-beeld 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 voor-waarden 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 uitnodig-ing tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aan-vaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandel-ing het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhan-deling beëindigen. Soms zijn er zoveel belang-stellenden die de vraagprijs bieden of benader-en, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende make-laar, natuurlijk in overleg met de verkoper, be-sluiten 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 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrij-vingsprocedure. Alle bidders 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 op-tie 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 toezegging-en die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onder-handelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoor-beeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tus-sentijd proberen niet met een andere partij in on-derhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmoge-lijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en ver-kopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeg-gingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhan-deling te gaan, als ik als eerste een bezichtig-ing aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verko-pende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daar-over te informeren. Het is verstandig als u seri-eus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstel-ling 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'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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 uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.