



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Orvallaan 19, Eindhoven



Orvallaan 19, Eindhoven

Deze fijne hoekwoning is rustig gelegen aan een autovrij hofje met grote groenvoorziening (met speelgelegenheid) in de woonwijk "De Tempel" nabij diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Belgiëplein en winkelcentrum Woensel, scholen, Catharina Ziekenhuis, kinderopvang, het Henri Dunant Park en diverse uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 107 m².

Inhoud: 373 m³.

Perceeloppervlakte: 179 m².

Bouwjaar: ca. 1968.

Energielabel: D.

- Voorzien van een moderne keuken;
- Een viertal lichte slaapkamers;
- Onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- Rustige ligging in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "De Tempel";
- Gunstig gelegen direct nabij het Henri Dunantpark, diverse scholen, sport, winkels en uitvalswegen;



BEGANE GROND

Hal: De entree biedt toegang tot de hal van het woonhuis. De hal is voorzien van een laminaatvloer. In de hal bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een toilet, een verdiepte bergkast onder de trap alsmede een meterkast. De hal biedt toegang tot de keuken en de woonkamer.

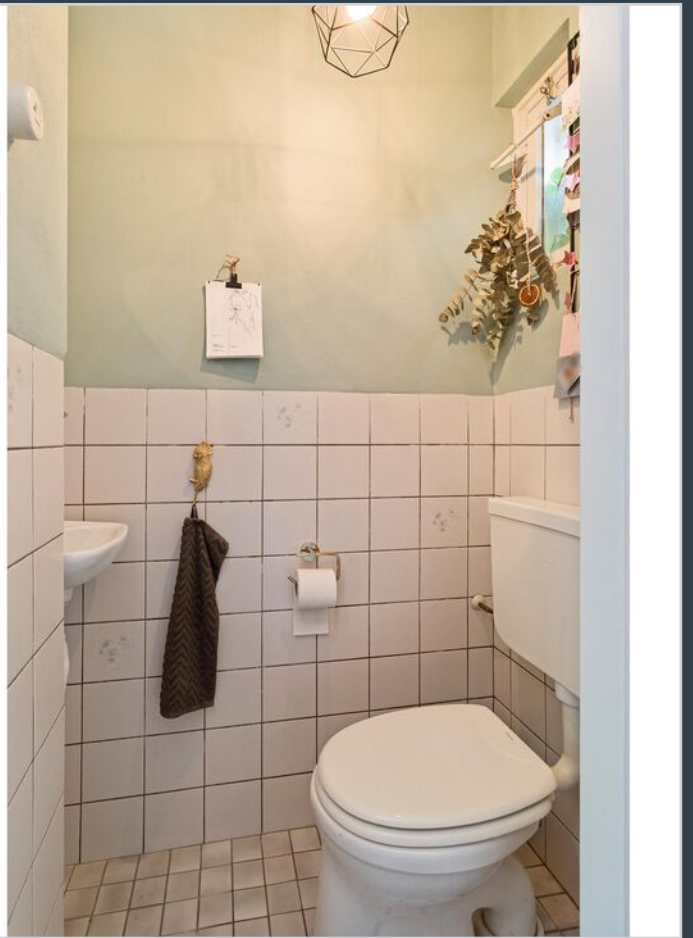
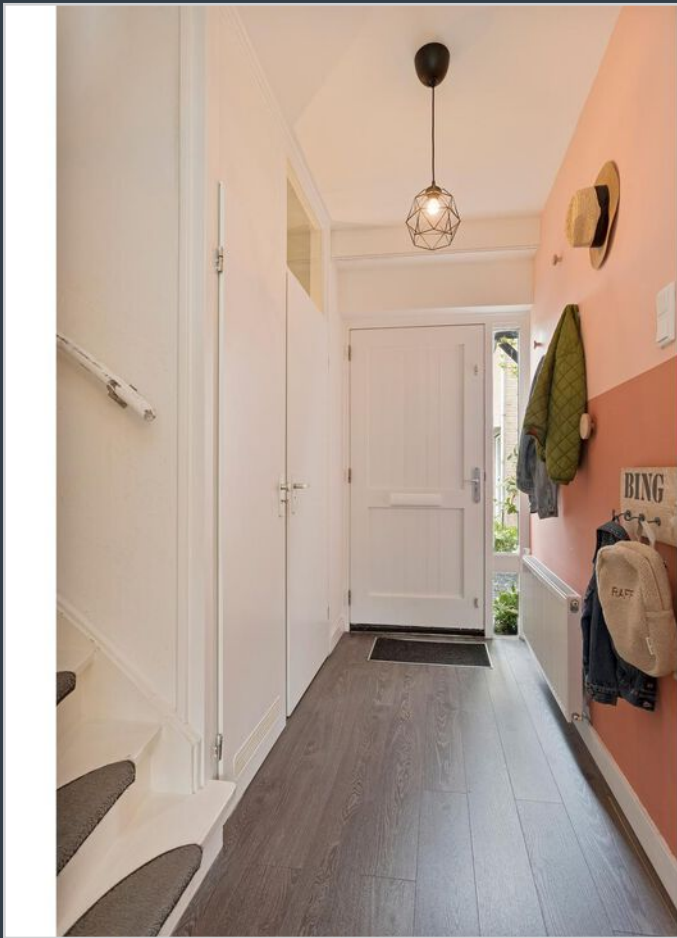
Toilet: De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een duo blok, een fonteintje en klein raam met ventilatiemogelijkheid.

Keuken: De modern uitgevoerde open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van het woonhuis en is uitgerust met een lichte keukeninstallatie in wandopstelling en een spoel-eiland. Er is diverse kastruimte met laden, een kunststof werkblad met rvs spoelbak, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koel- vriescombinatie, vaatwasmachine en een oven. In de keuken bevindt zich bovendien een deur met toegang tot de achtertuin. Direct aan de keuken grenst een afsluitbare, verdiepte kelderkast met provisieruimte.

Woonkamer: Deze lichte, sfeervolle, doorzon woonkamer is uitgevoerd met een houtkleurige laminaatvloer, grote raampartijen met een prettige lichtinval en een deur naar de achtertuin. De gezellige woonkamer staat in open verbinding met de keuken.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: De ruime overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Op de overloop bevindt zich bovendien een vaste diepe kast met praktische bergruimte.

Slaapkamers: De drie slaapkamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van strak gestucte wanden en een keurige laminaatvloer. Alle slaapkamer genieten een heerlijke lichtinval.

Badkamer: De badkamer is gedeeltelijk betegeld en uitgerust met een wastafel, een ligbad met douchegelegenheid en een tweede toilet. Er is een raam met ventilatiemogelijkheid.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: De ruime en lichte overloop biedt toegang tot een riante, vierde slaapkamer. Op de overloop bevindt zich een dakvenster met prettige lichtinval, fijne bergruimte achter knieschot, een aansluiting voor de was apparatuur en de opstelling van de cv combiketel.

Slaapkamer: Deze royale vierde slaapkamer heeft een groot dakvenster, praktische bergruimte achter knieschot (aan twee zijden) en een verwarmingsradiator. Er kan met gemak een tweepersoonsbed geplaatst worden.





EXTERIEUR

Voortuin: De modern aangelegde voortuin grenst aan een rustig voetpad met een grote groenvoorziening inclusief leuk speeltuintje voor de kinderen. De voortuin is uitgerust met siergrind, plantenbakken, rek voor klimplanten met mooie beplanting en een betegeld pad naar de voordeur. Er is ook plaats om heerlijk tijdens de ochtendzon een kopje koffie te drinken terwijl je uitkijkt over het plein.

Achtertuintuin: De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gedeeltelijk voorzien van een houten vlonders (steenschotten) en deels kunstgras. De achtertuin beschikt over buitenelektra, een buitenkraan, afvoerputje, verlichting en een berging. Omheining is er middels een houten schutting. Achterin de tuin is een overdekte achterom met een houten poort.

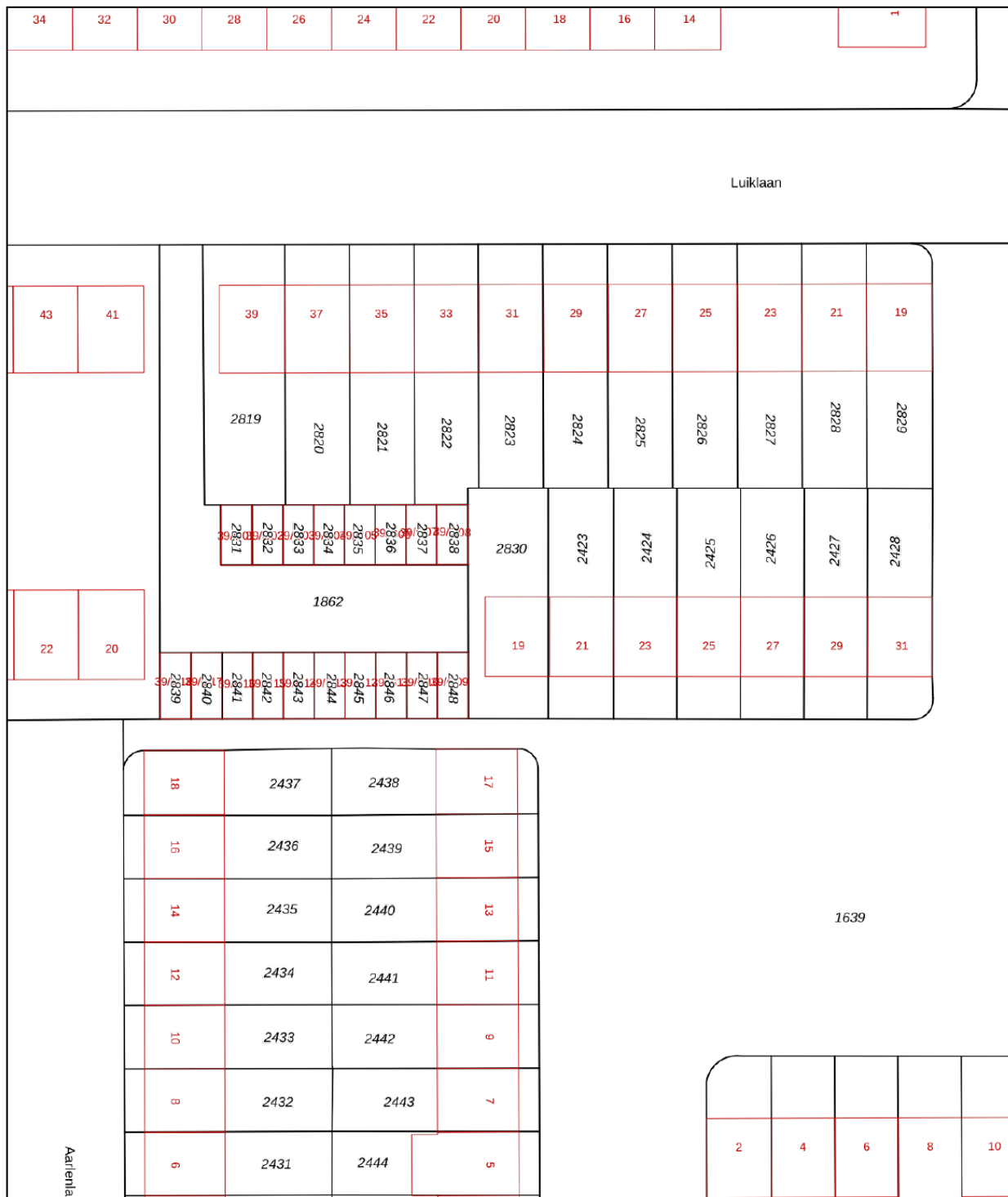
Berging: Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met een betonvloer, verlichting en elektra. De tuin is met een motor of scooter toegankelijk.




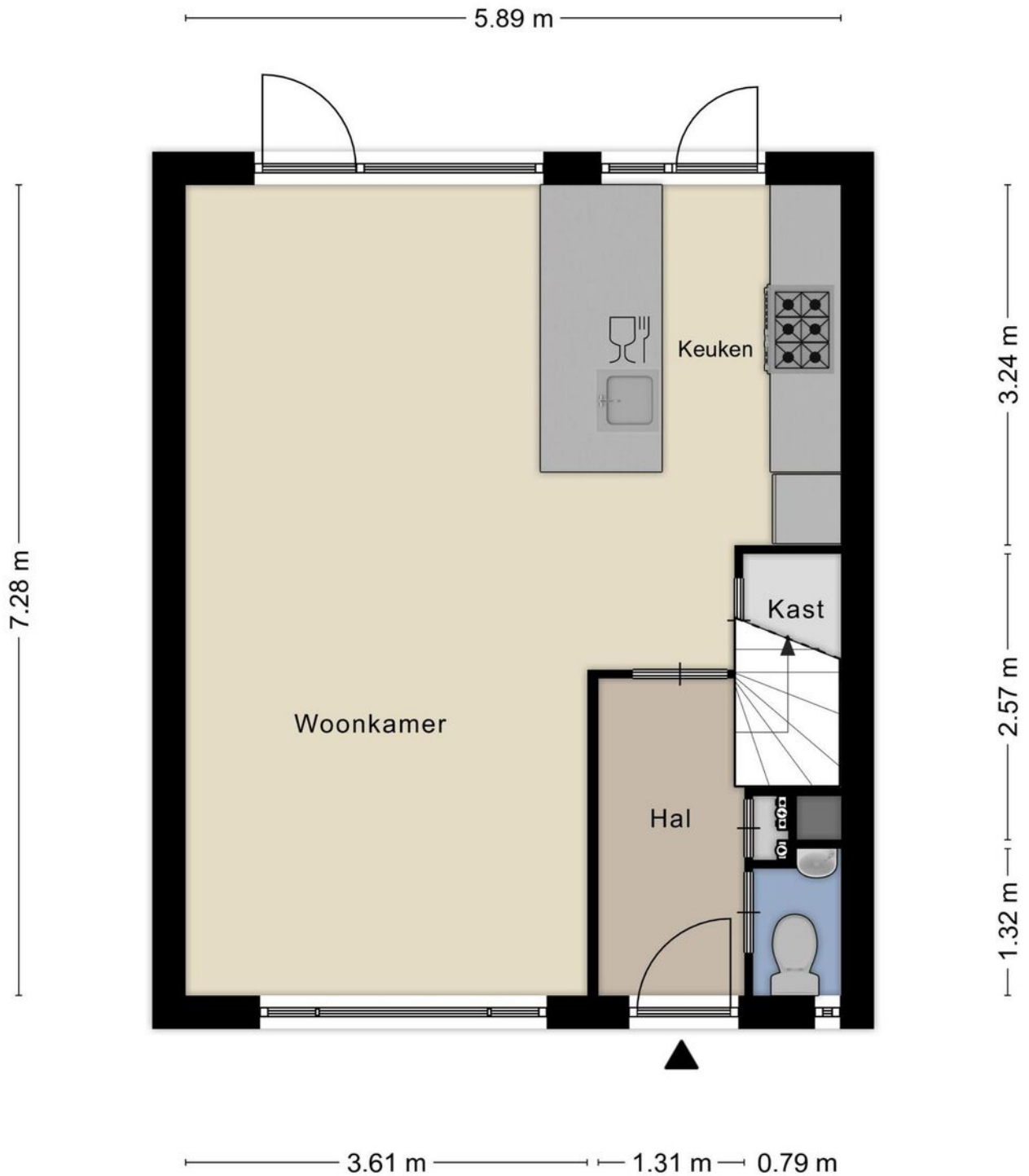


Kadastrale kaart

Uw referentie: Orvallaan 19



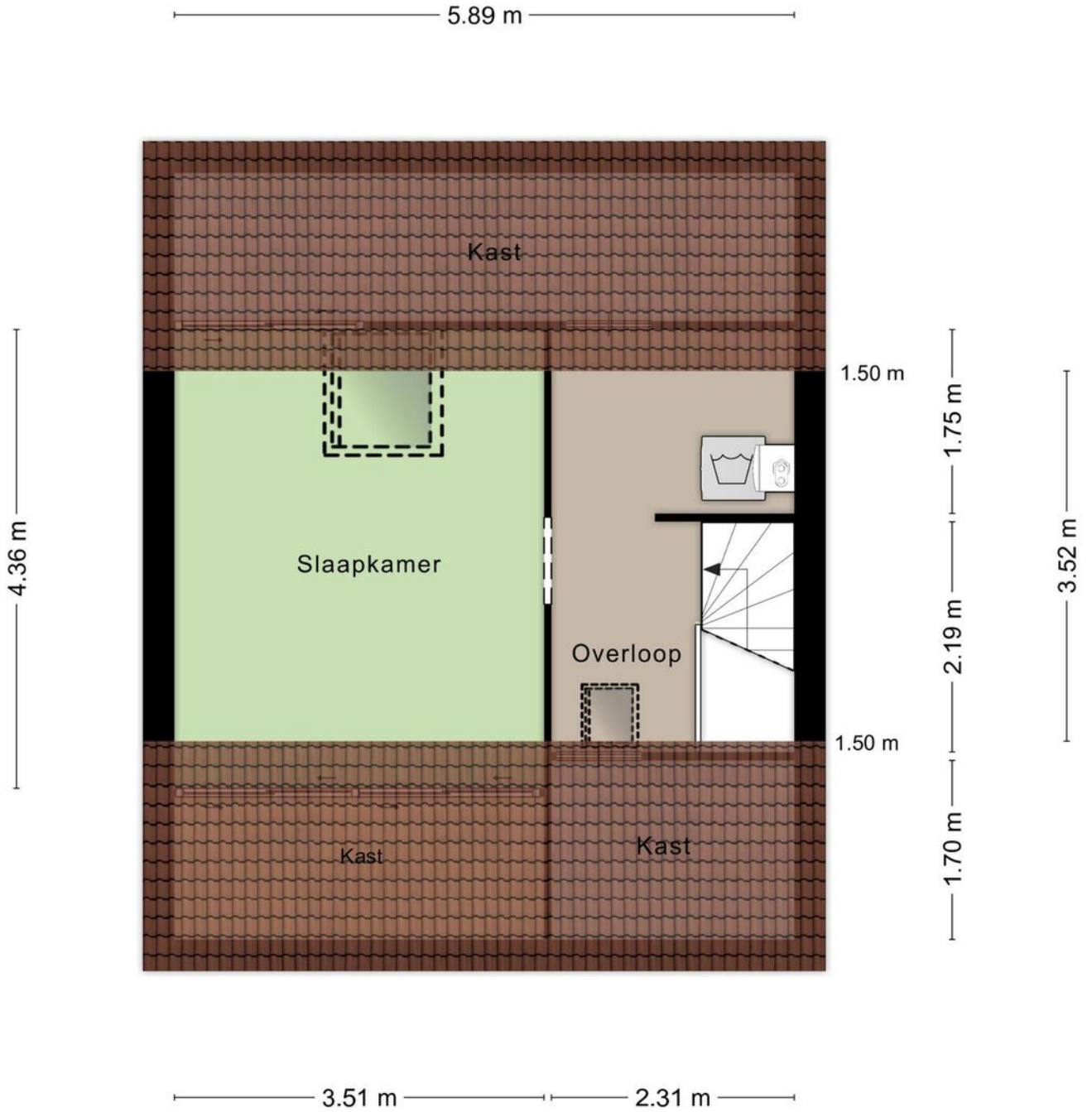
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woensel	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie M	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2830	
—	Administratieve kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	



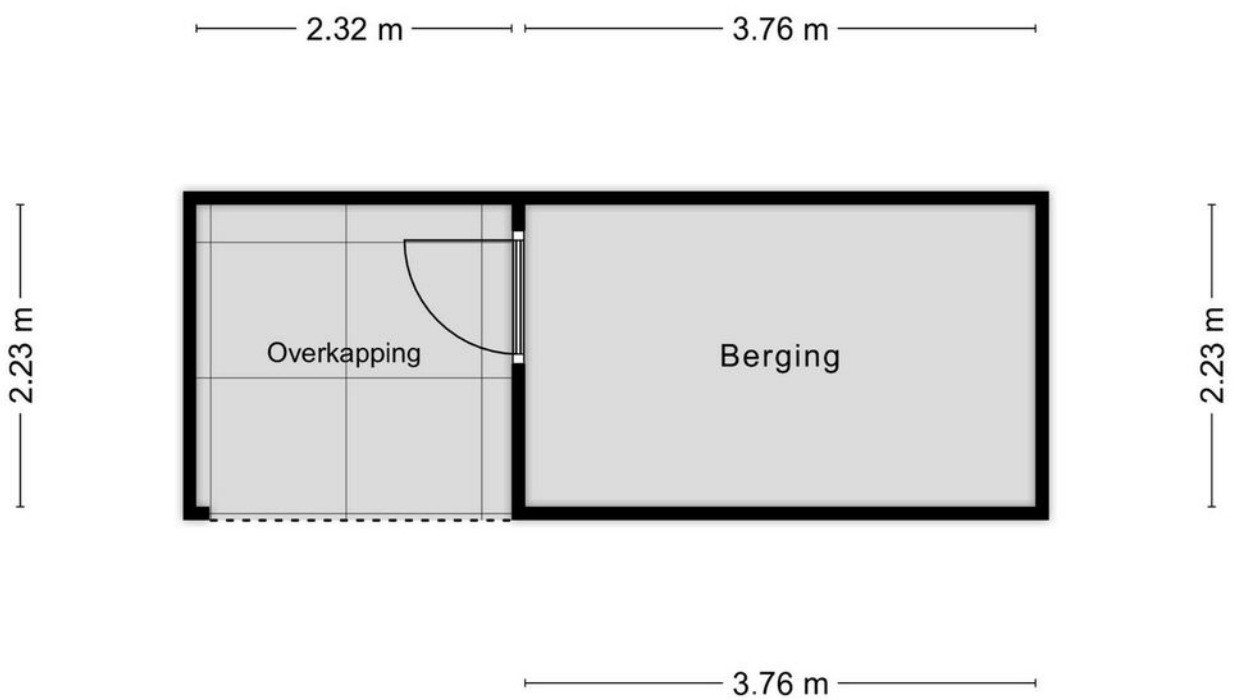
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- jaloezieën			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- CV-installatie



- boiler



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



EXTRA INFORMATIE

Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consumentkoper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van redenen de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

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.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om ú te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op funda.nl.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | info@metselaarsmakelaardij.nl | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

