



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Griftlaan 8, Eindhoven



Griftlaan 8, Eindhoven

Over de volle breedte uitgebouwde en uitstekend onderhouden tussenwoning met berging en 4 ruim bemeten slaapkamers op de eerste en tweede verdieping. Gelegen aan de rand van Eindhoven in rustige woonstraat in het kerkdorp Acht met de ringweg om Eindhoven, winkel- en sportvoorzieningen en scholen in de directe nabijheid.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 113 m².

Inhoud: 391 m³.

Perceeloppervlakte: 141 m².

Bouwjaar: ca. 1987.

Energie label: B.

- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Luxe en vernieuwde keuken;
- Instapklare tussenwoning;
- Fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: de ruime hal is voorzien van een multiplank houten vloer en geeft toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast: de meterkast is vernieuwd en ingericht met een moderne elektrische installatie.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje. Hier is mechanische ventilatie aanwezig.

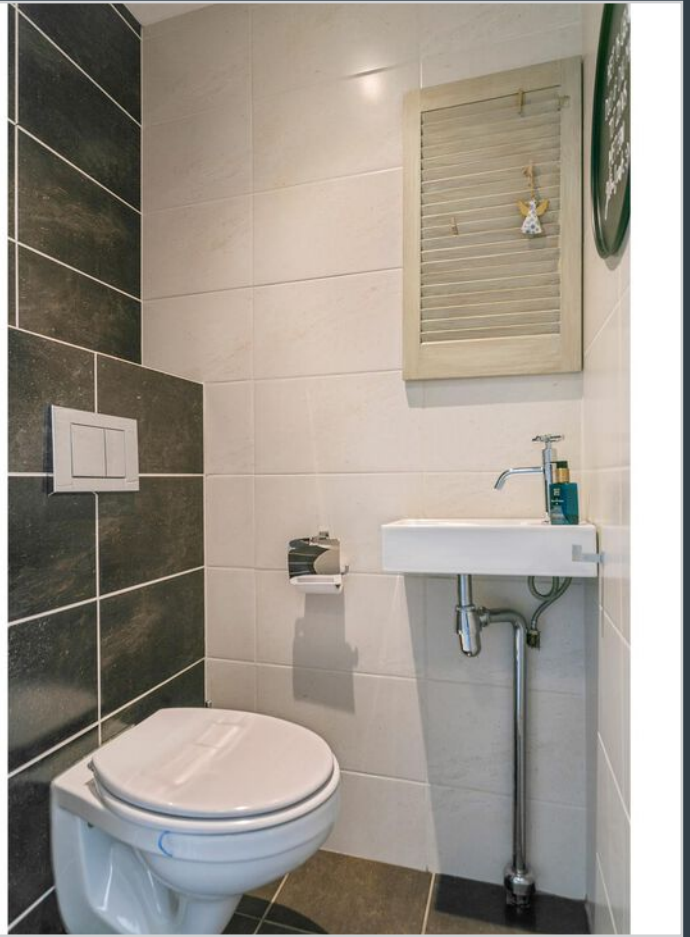
Woonkamer: de woonkamer is ontzettend breed van opzet doordat deze over de volledige breedte is uitgebouwd. Er ligt een multiplank houten vloer en de wanden en plafonds zijn glad gestuct. In het midden is een praktische trappenkast gelegen. Aan de achterzijde is een deur naar de achtertuin. De keuken ligt in open verbinding met de woonkamer.

Keuken: de luxe Van Diessen keuken is aan de voorzijde gelegen. De hoogglans keuken is in 2019 geplaatst in wandopstelling en is ingericht met een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Siemens combi oven, een royale koelkast met 2 vrieshoudlades, een aparte vriezer en een vaatwasser. In de spoelbak is een dubbele Quooker en handzeep pompje. Het polyester aanrecht blad is in betonlook uitgevoerd. Er is inbouwverlichting bij het spoelgedeelte gerealiseerd.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft mogelijkheid tot het aansluiten van een wastafel. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer 2: aan de achterzijde is de ouderslaapkamer gelegen. Ook deze slaapkamer is voorzien van laminaat. Hier hangt een airco en de kozijnen zijn voorzien van een hand bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 3: kinderkamer die momenteel gebruikt wordt als kastenkamer. Ook deze kamer is voorzien van een hand bedienbaar rolluik.

Badkamer: aan de voorzijde van woning bevindt zich tevens de badkamer. Deze is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad met douche combinatie. Tevens is er een inbouwcloset en een wastafel met spiegel. Er is een designradiator en zowel natuurlijke natuurlijke als mechanische ventilatie aanwezig.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: via een vaste trap te bereiken overloop/voorzolder. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de HR cv combi-ketel (Vaillant, 2004). Tevens zijn de aansluiting voor de was- en droogapparatuur hier gesitueerd.

slaapkamer 4: deze ruime slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een dakraam aan de achterzijde. Onder de schuine kanten bevindt zich veel bergruimte. Er is toegang tot een vliering die boven de voorzolder doorloopt.



EXTERIEUR

Achtere tuin: de tuin is in 2016 volledig vernieuwd en is onderhoudsvriendelijk ingericht met betontegels, kunstgras en een verhoogde border met sierplanten. De tuin is zonnig gelegen op het zuidwesten. Aan de achtergevel is een hand bedienbare zonneluifel. Ook is er aan huis een buitenkraantje. Achterin de tuin is een fraaie overkapping gerealiseerd waar u heerlijk in de schaduw kunt zitten. De overkapping is voorzien van led spotjes, en tv aansluiting en een heater (ter overname).

Berging: de berging is voorzien van elektra. Er is hier een poort welke dient als achterom.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Griftlaan 8



12345
25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

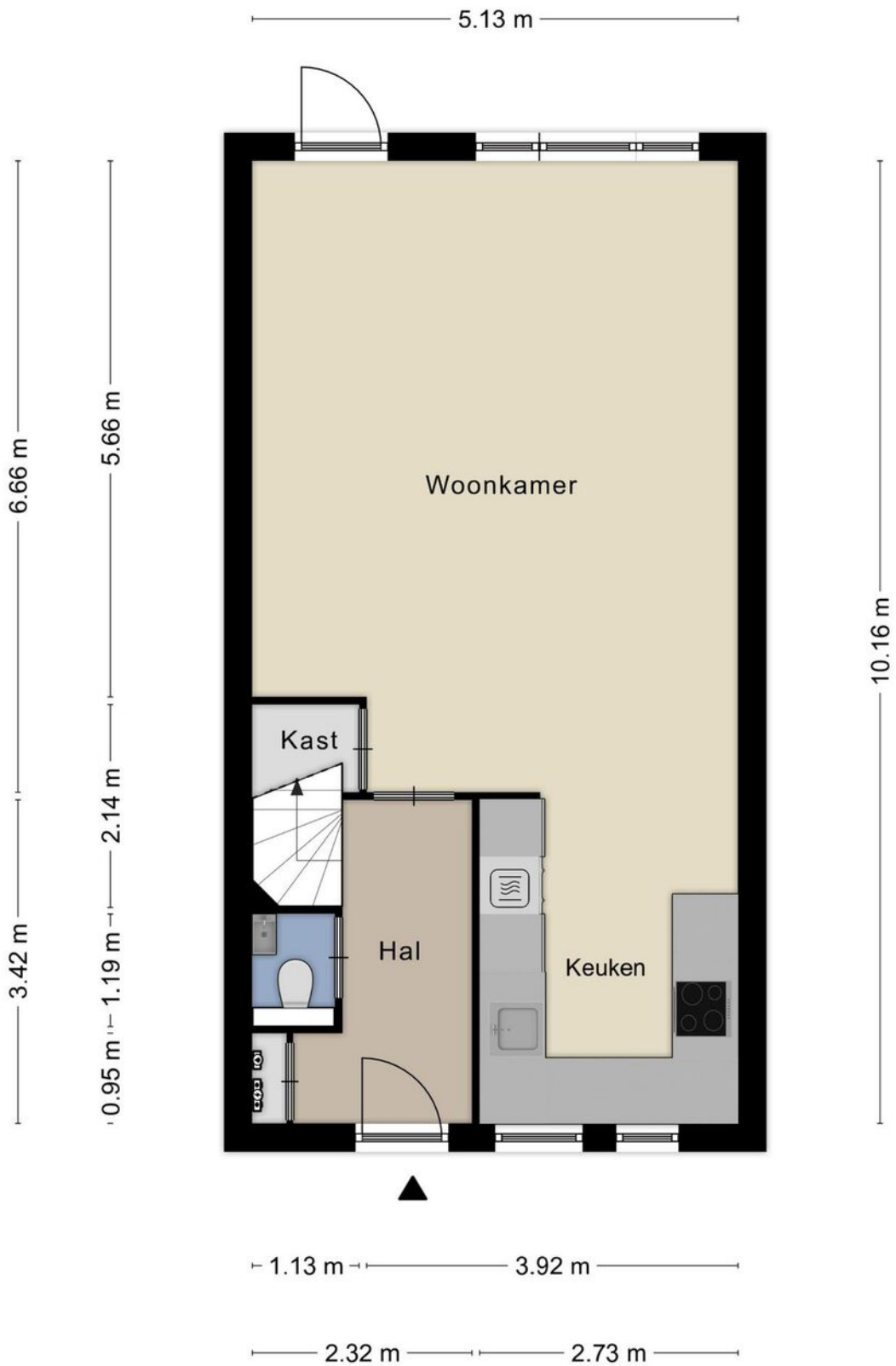
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

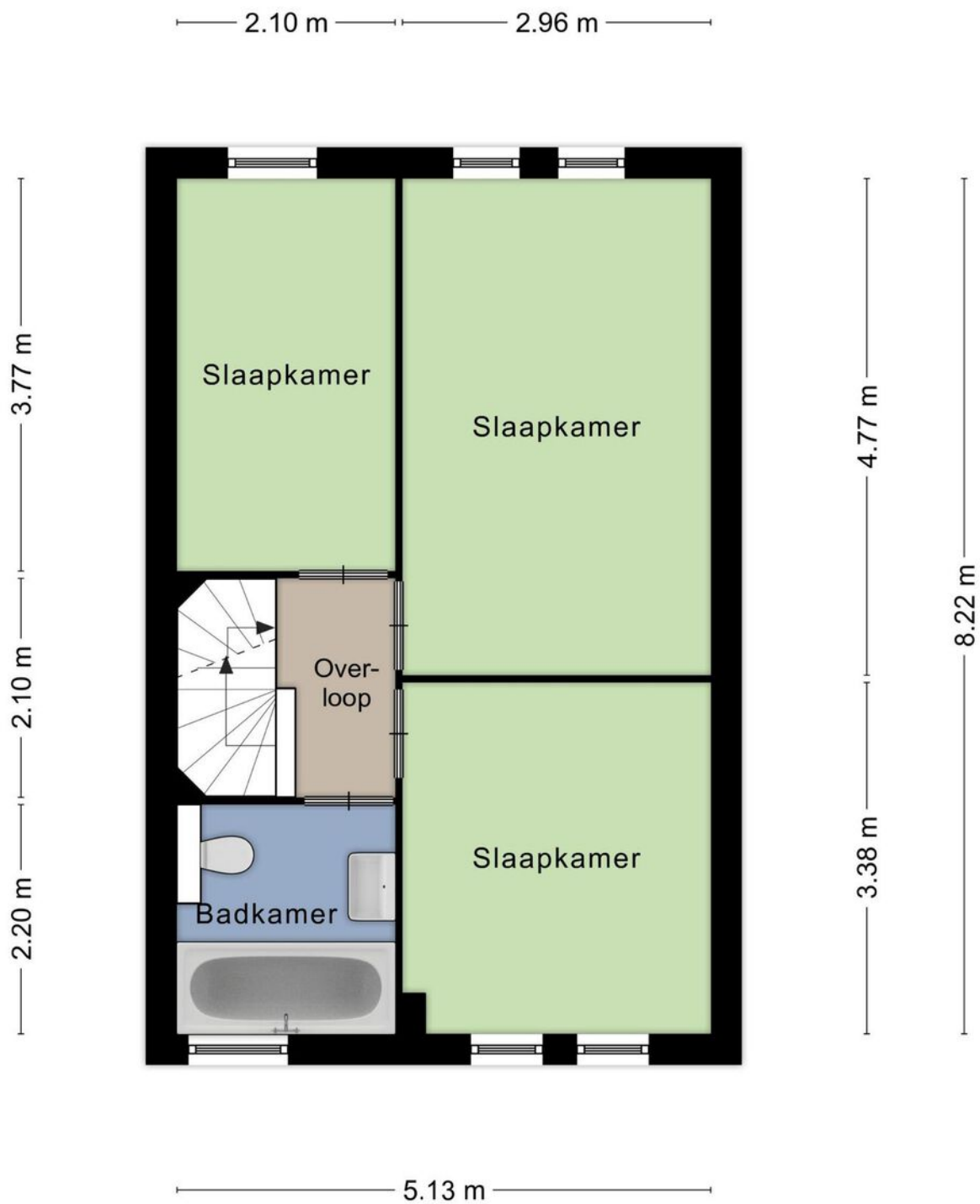
Kadastrale gemeente	Woensel
Sectie	T
Perceel	854

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.

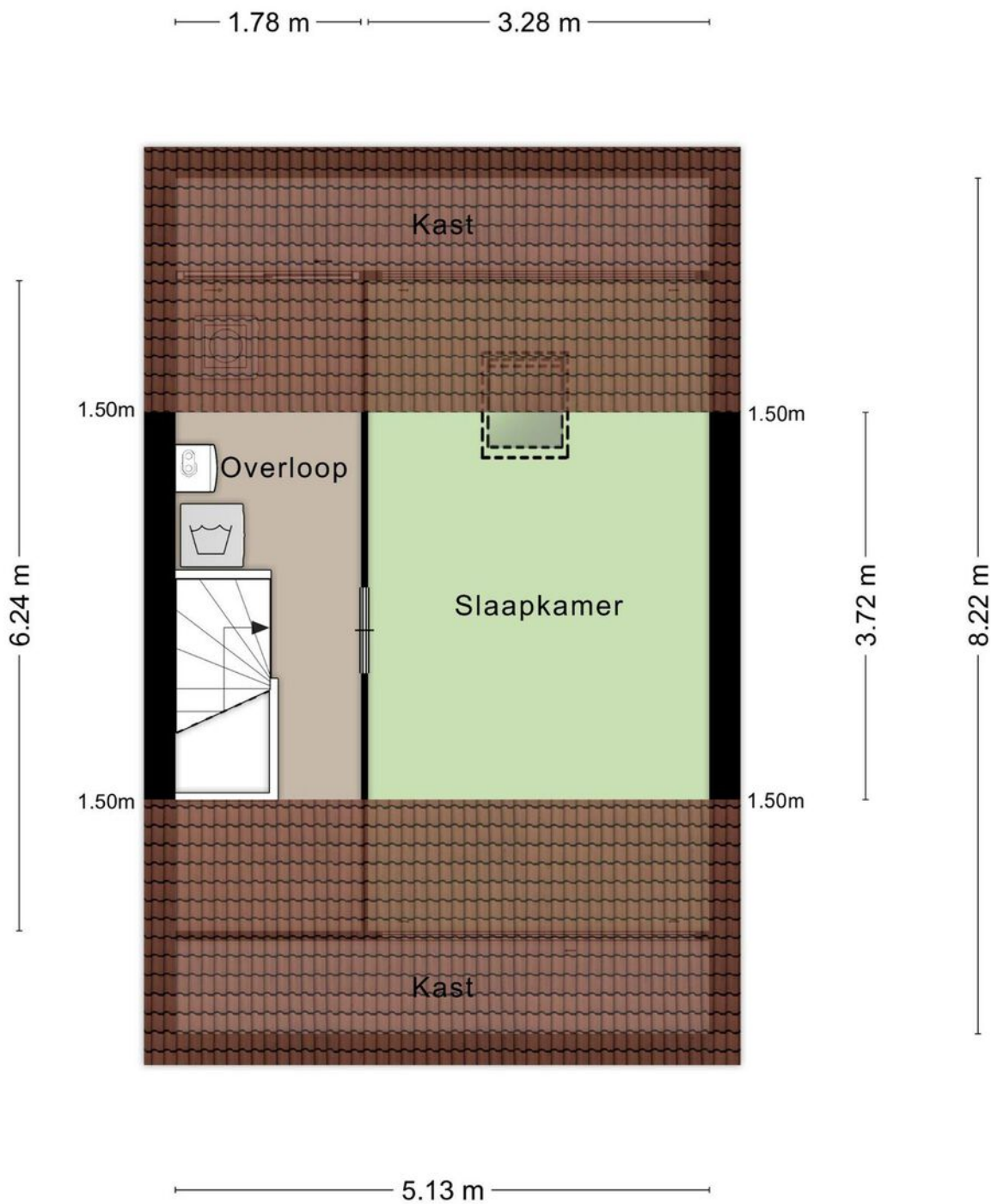




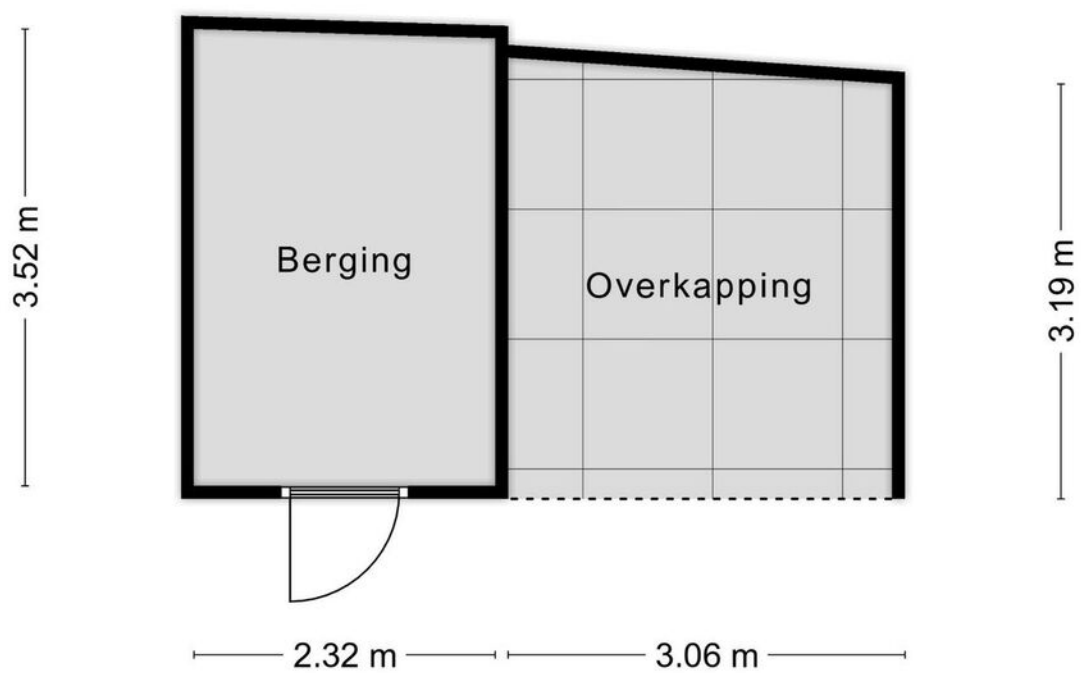
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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	■		
- losse (hang)lampen		■	
- Plafonnieres (blijven deels achter)	■		
- wandlampjes keuken/huiskamer	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten, kasten woonkamer		■	
- Legplanken kelder	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- Pliché vliegendeur	■		
- Raambekleding woonkamer en slaapkamers	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- Spiegel badkamer	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Losse bloembakken		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
kliko ombouw		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Gardena tuinslang		<input checked="" type="checkbox"/>	
- Tuinmeubelen & terrasverwarmer		<input checked="" type="checkbox"/>	

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

