



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Indrelaan 60, Eindhoven



Indrelaan 60, Eindhoven

Op een perfecte woonlocatie treft u deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning welke voorzien is van een uitbouw op de begane grond, een aparte werkplek/ praktijkruimte aan huis en een fantastische tuin met overkapping. Dit ideale gezinshuis biedt met 4 slaapkamers op de verdiepingen en een moderne badkamer veel ruimte voor een gezin. De woning ligt op loopafstand van de basisschool en grenst direct aan het groen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 129 m².

Inhoud: 488 m³.

Perceeloppervlakte: 210 m².

Bouwjaar: ca. 1986.

Energielabel: C.

- Royale tweekapper met een uitbouw aan de achterzijde;
- De badkamer en het toilet zijn vernieuwd en modern ingericht;
- Middels een dakkapel is de zolderverdieping extra ruim;
- De sfeervolle zonnige achtertuin biedt veel privacy;
- Aan de voorzijde grenst de woning direct aan een groenstrook;
- Gunstig gelegen t.o.v. voorzieningen en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de ruime hal. De hal is voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot het toilet, de woonkamer, trappenkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de trappenkast is de meterkast gevestigd.

Toilet: Het toilet is vernieuwd in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset met fonteintje.

Woonkamer: De woonkamer is in L-vorm gelegen en heeft aan de voorzijde prachtig zicht over het groen. De ruime woonkamer heeft een gesloten gashaard waaromheen het zitgedeelte is gerealiseerd. De travertin vloer is voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde is er een open doorloop naar de uitbouw waar zich de leefkeuken bevindt.

Keuken: De leefkeuken heeft een lichtkoepel en een schuifpui waardoor er ontzettend veel licht binnenkomt. In de keuken is een laminaatvloer gelegd. De keuken is in wandopstelling geplaatst met een kunststof aanrechtblad en onder- en bovenkasten in lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van een vaatwasser, 1,5 spoelbak, een 4 pits inductiekookplaat, combi oven/magnetron en een koelkast. Vanuit de keuken is er middels een loopdeur toegang tot de tuin.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Hier is tapijt gelegd en deze kamer heeft een tv aansluiting.

Slaapkamer 2: Aan de voorzijde is tevens een kinderkamer gelegen. Deze slaapkamer is voorzien van een tweetal ramen welke zorgen voor extra lichtinval. Hier is een moderne laminaatvloer gelegd.

Slaapkamer 3: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en ook hier ligt een moderne laminaat vloer.

Badkamer: De badkamer is in 2013 vernieuwd en luxe ingericht met een ruime inloopdouche met regendouche, thermostaatkraan en glazen douche wand. Tevens is er een inbouwcloset en een wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting. Verwarming is er middels een designradiator en elektrische vloerverwarming. Er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie aanwezig.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt plaats voor de opstelling van de cv ketel (bouwjaar 2009). Hier is extra daglicht en ruimte vanwege de dakkapel aan de achterzijde. Vanuit de voorzolder is een royale vierde slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer 4: Deze ruime kamer heeft aan de achterzijde een dakkapel die volledig in kunststof is uitgevoerd. Hier is een elektrisch rolluik aanwezig. Deze ruime slaapkamer is modern ingericht met een laminaat vloer, een Velux dakraam aan de voorzijde en inbouwspots.







EXTERIEUR

De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van een terras aan huis. Hier is een hand bedienbare luifel met een vernieuwd doek geplaatst. De tuin is ingericht met gazon en borders met groenblijvende beplantingen. Er is vrij zicht naar de achterzijde. Aan de achterzijde is een fraaie overkapping gerealiseerd met aan beide zijde tuinbergingen voor het opslaan van tuinspullen.

Garage: De garage is in 2015 verbouwd, waarbij er aan de achterzijde een praktijkruimte aan huis is gerealiseerd. Deze ruimte is geïsoleerd, voorzien van water en elektra en biedt een ideale plek voor een werkplek of het uitoefenen van een hobby of praktijk aan huis.

Vanwege de airco kan er zowel verwarmd als gekoeld worden gedurende het jaar.

Aan de voorzijde is de garage waar zich de aansluitingen voor het wit goed bevinden. Middels een kanteldeur met loopdeur is er toegang tot de oprit.











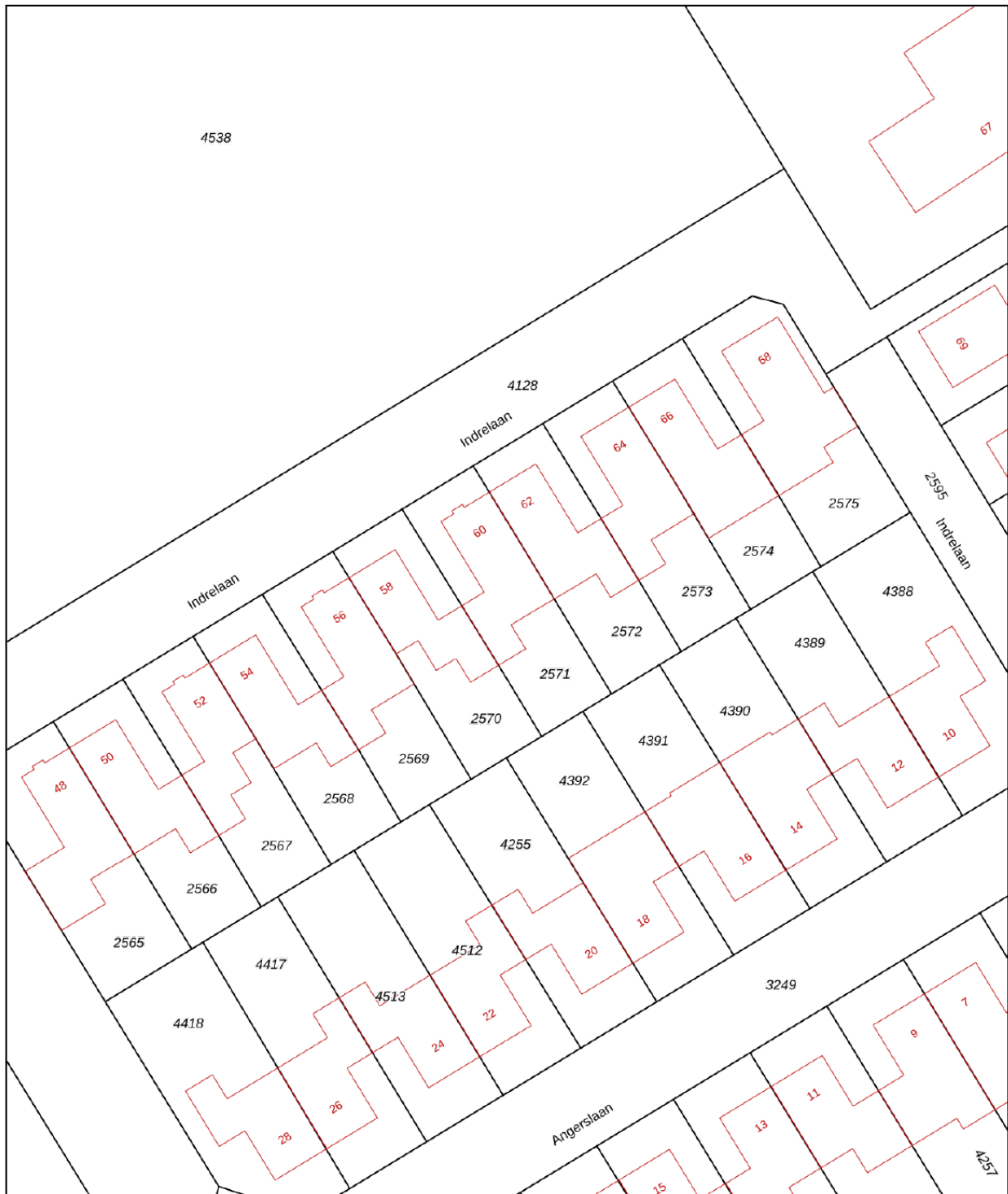







Kadastrale kaart

Uw referentie: Indrelaan 60

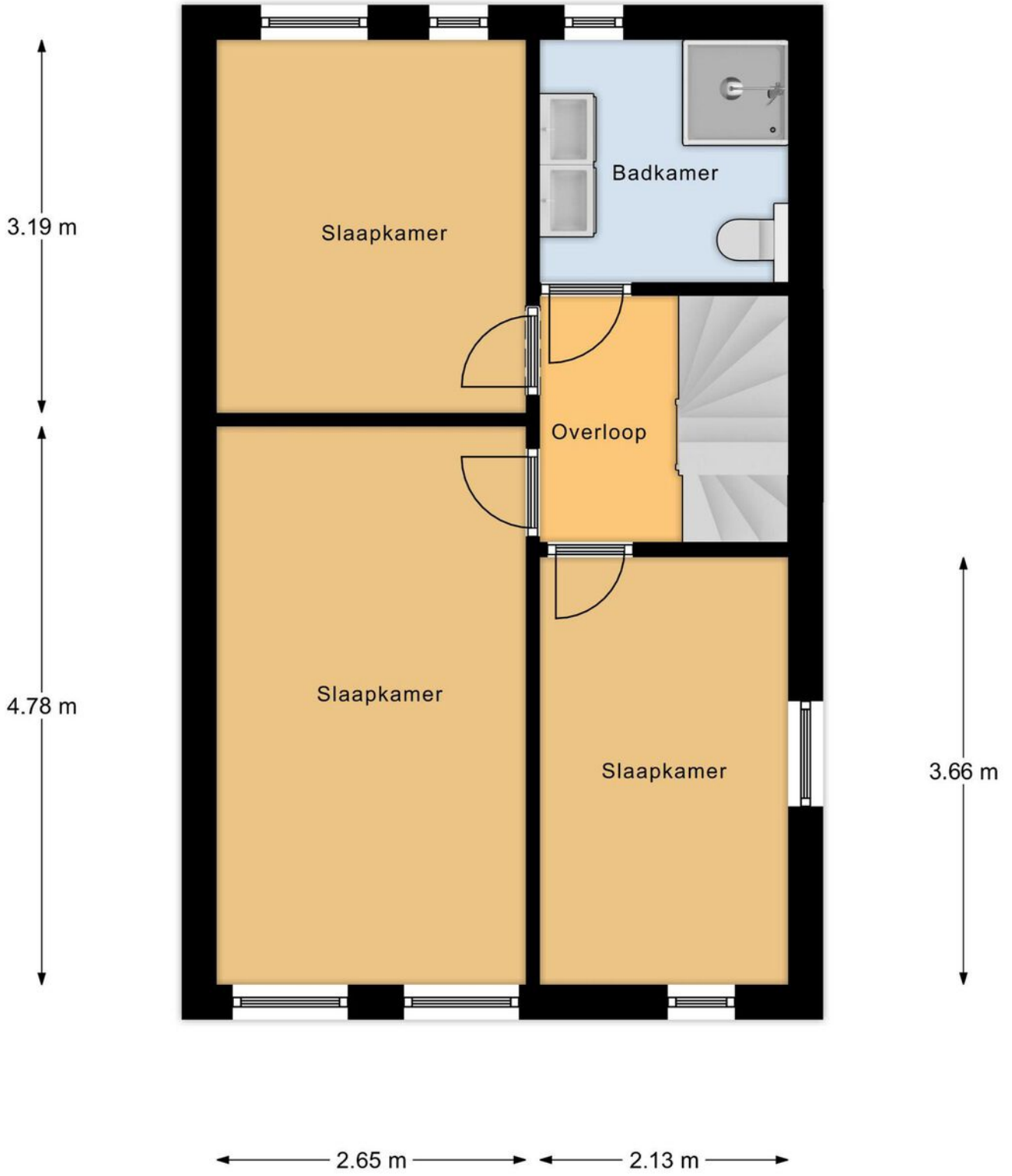


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel Sectie S Perceel 2571</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2022.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 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.



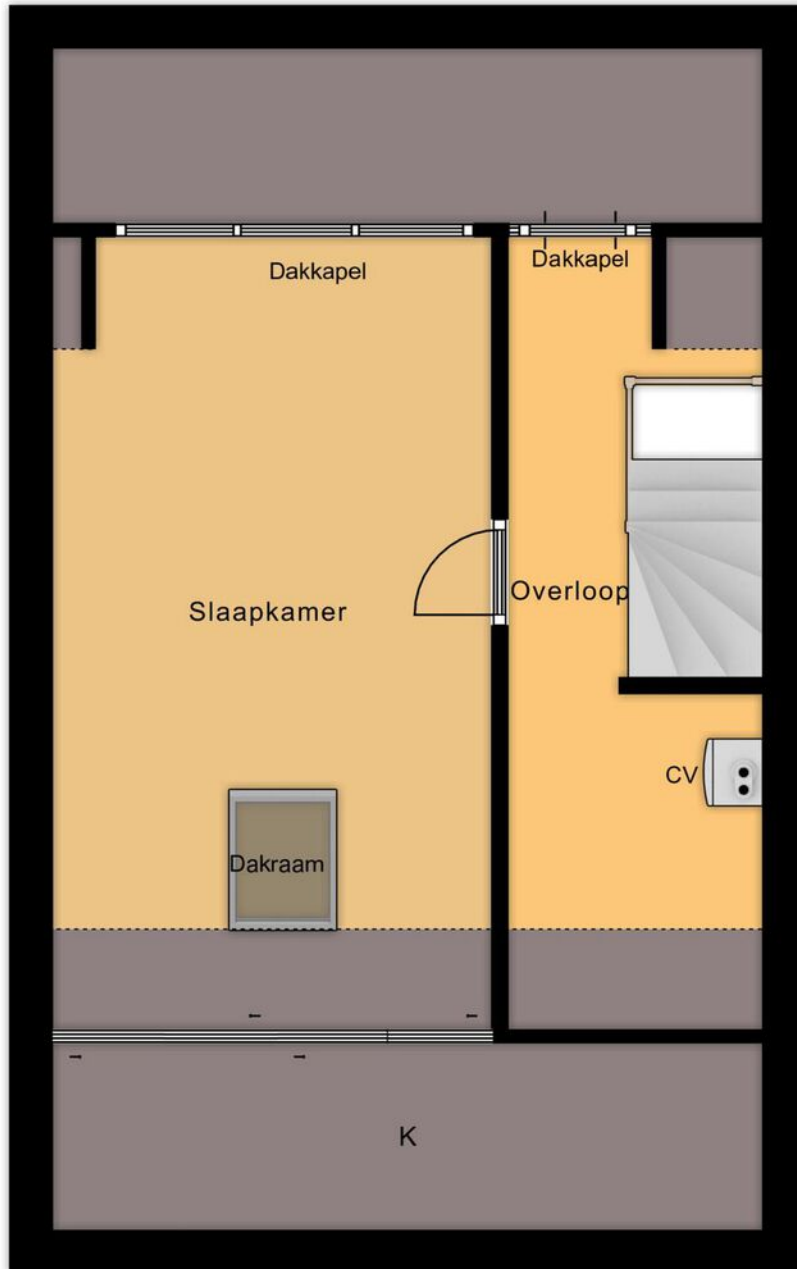
Begane Grond



1e Verdieping

← 2.70 m → ← 0.98 m →

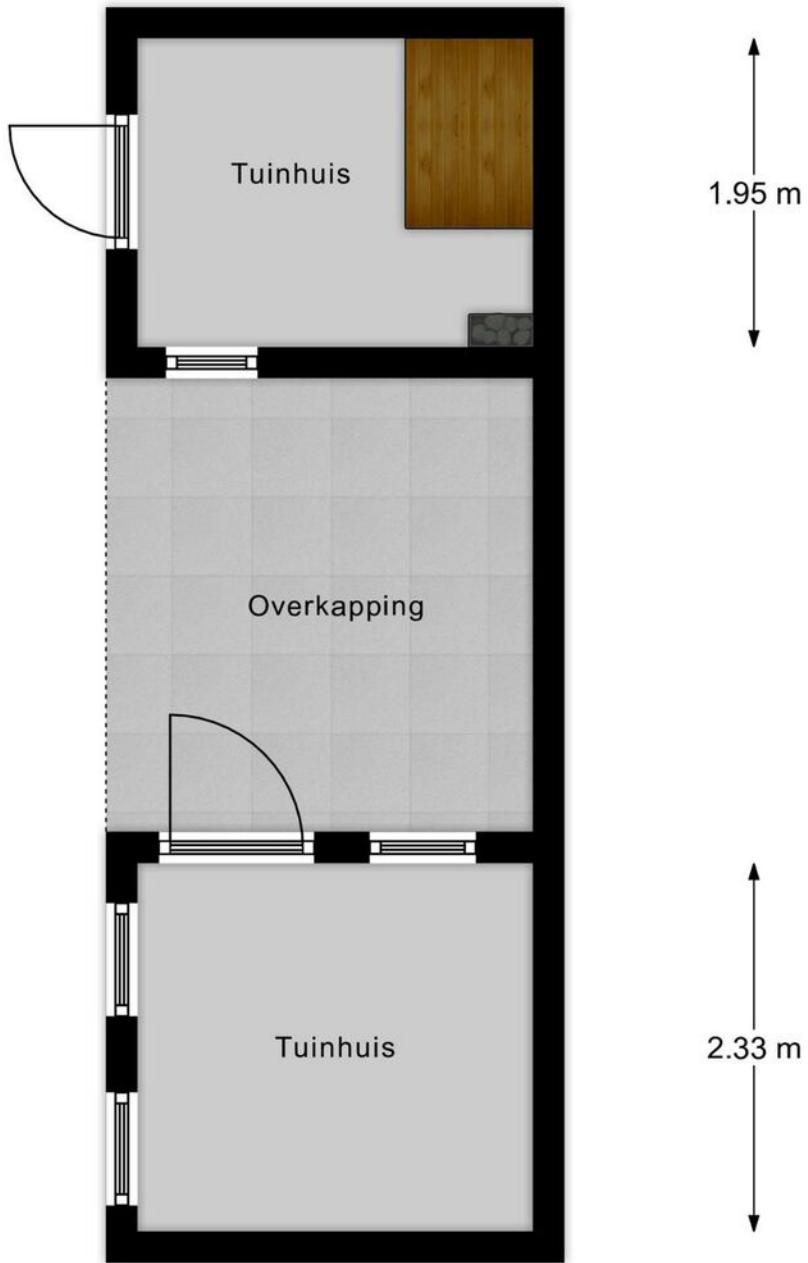
↑ 3.98 m ↓



← 3.00 m →

2e Verdieping

2.50 m



2.49 m

Tuinhuis

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		<input checked="" type="checkbox"/>	
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten		<input checked="" type="checkbox"/>	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Travertinvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		<input checked="" type="checkbox"/>	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		<input checked="" type="checkbox"/>	
- toiletborstel(houder)		<input checked="" type="checkbox"/>	
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Airconditioning			<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
tuinparasol	<input checked="" type="checkbox"/>		
glasvezelaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- close-in boiler keuken/salon	<input checked="" type="checkbox"/>		
- ombouwkast kliko's		<input checked="" type="checkbox"/>	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
verlichting en armaturen tuinhuis		■	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
warmtelamp		■	
stellingkasten tuinhuis		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		
- tuinmeubilair		■	
- loungeset		■	

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

