



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



St Martinusstraat 4, Eindhoven



St Martinusstraat 4, Eindhoven

Karakteristieke tussenwoning gelegen midden in het centrum van Eindhoven, maar toch op een rustige woonlocatie. Deze vooroorlogse woning is in 2010 compleet vernieuwd aan de binnenzijde en luxe ingericht. Op de verdieping liggen 3 ruime slaapkamers en een royale badkamer. De achtertuin is onder architectuur aangelegd en op de eerste verdieping is een extra zonneterras gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 134 m².

Inhoud: 483 m³.

Perceeloppervlakte: 112 m².

Bouwjaar: ca. 1906-1930.

Energielabel: E.

- ruime tussenwoning vernieuwd in 2010;
- de woning is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- de achtertuin is onder architectuur aangelegd;
- op de verdiepingen treft u 3 ruime slaapkamers;
- gelegen in populaire wijk 'De Bergen' midden in het centrum van Eindhoven.



BEGANE GROND

Hal: De ruime hal is voorzien van een donkergrijze tegelvloer. Onder de trap naar de eerste versieping is een ruime trappenkast. Vanuit de hal is de woonkamer en de keuken bereikbaar.

Woonkamer: De woonkamer is voorzien van een fraaie massief eiken houten vloer. De hoge plafonds geven een ruimtelijk gevoel. In de hoek van de woonkamer is de meterkast gevestigd. Aan de voorzijde is glas in lood in dubbel glas geplaatst. Het eetgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde is de zitkamer gerealiseerd met toegang tot de tuin middels vernieuwde hardhouten openslaande tuindeuren. Vanuit de zitkamer is de hal bereikbaar.

Keuken: De keuken is aan de achterzijde gelegen en geplaatst in hoekopstelling. Er is veel kastruimte en het aanrechtblad is in kunststof afgewerkt. Als inbouwapparatuur is er een 4 pits gasfornuis met rvs afzuigkap, een rvs spoelbak met quooker, een oven (2017), een koelkast (2018) en een Bosch vaatwasser (2019). Vanuit de keuken is er toegang tot het portaal. Vanuit het portaal is er toegang tot de achtertuin, het toilet en de wasruimte.

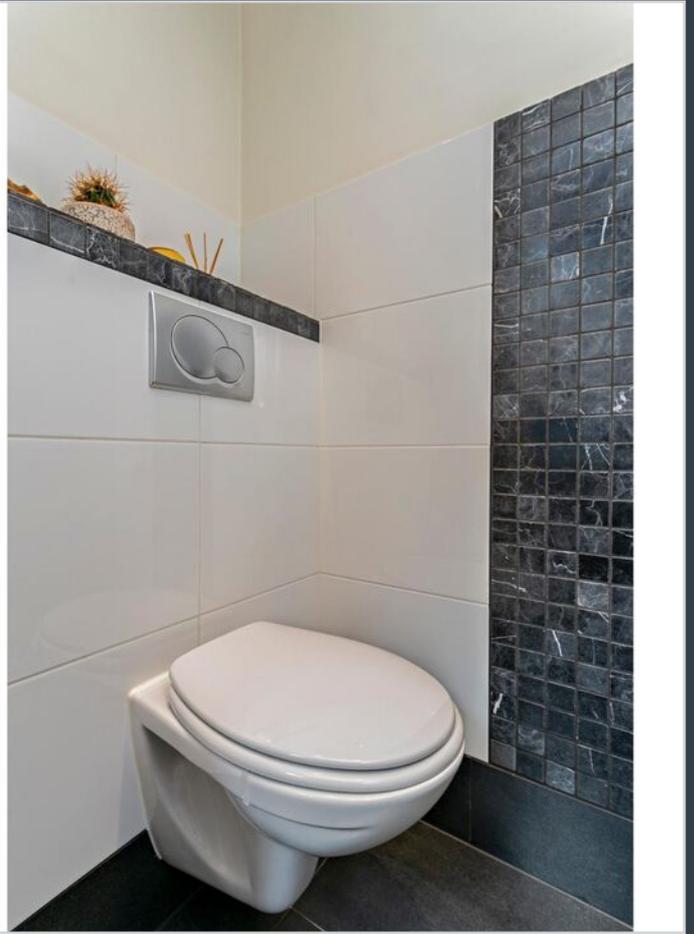
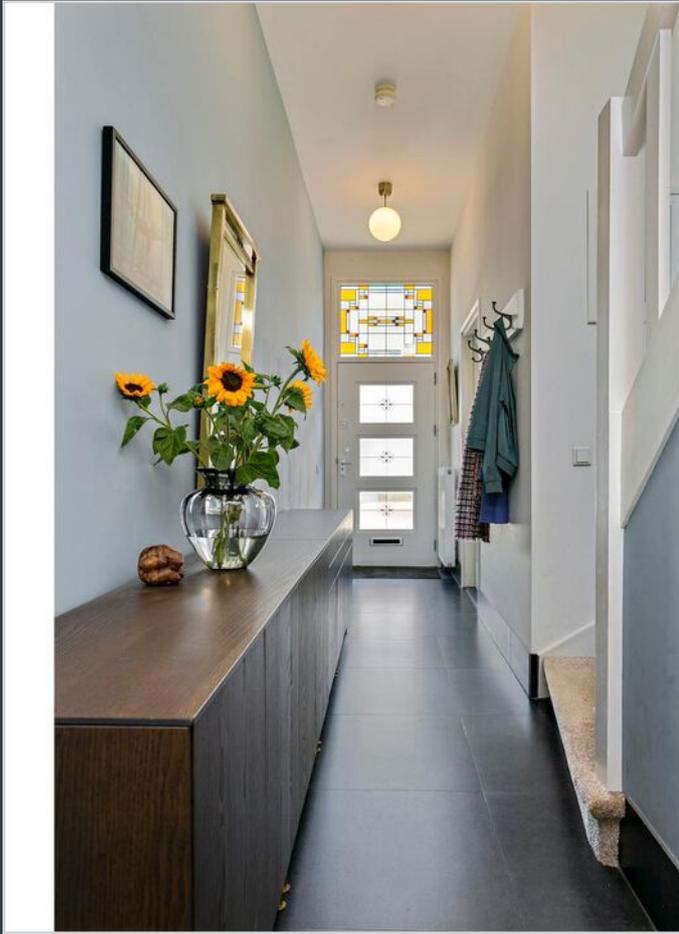
Toilet: Het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Wasruimte: Op de voormalige plaats van de badkamer is een wasruimte gerealiseerd. Deze ruimte is geheel betegeld en biedt plaats voor de opstelling van het witgoed. Op de voorzolder is er tevens mogelijkheid voor de opstelling van het witgoed. Er is in de wasruimte nog de mogelijkheid om deze als badkamer te gebruiken.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: Via de overloop is het dakterras bereikbaar. Dit zonnige dakterras is voorzien van houten vlonders en is een ideale extra plek om te genieten van de zon. Tevens biedt de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer en via een vaste trap toegang tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een wastafel met warm en koud water. Het plafond heeft led inbouwspots.

Slaapkamer 2: De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft inbouwkasten. Ook hier is een verlaagd plafond met led spots.

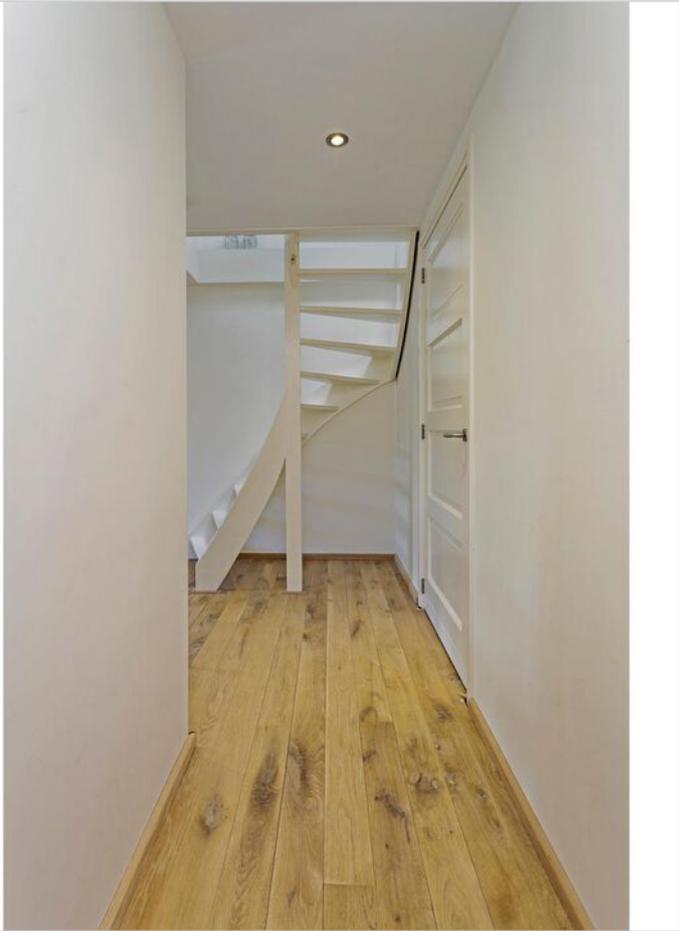
Badkamer: De ruime badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is luxe ingericht. De badkamer is voorzien van een royaal 2 persoons ligbad met whirlpool functie. Tevens is er een ruime inloopdouche, een inbouwcloset, dubbele wastafel met spiegel en een designradiator. Er is zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder is voorzien van een wastafel met warm en koud water, de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. Middels een dakkapel en een Velux dakraam is er veel daglicht en een goede sta hoogte. Onder de schuine kanten zijn knieschotten gemaakt.

Slaapkamer 3: Deze kamer is momenteel in gebruik als werkkamer maar kan prima gebruikt worden als slaapkamer. Hier is laminaat gelegd en de dakkapel zorgt voor veel lichtinval.







EXTERIEUR

De stadstuin is gelegen op het zuidwesten en is onder architectuur aangelegd door tuin ontwerper Peer Verhappen. Direct aan huis is een terras, er zijn diverse elektra punten aangelegd, net als een vorst vrije buitenkraan. Aan de achterzijde is kunstgras, sierplanten en een open schuur gerealiseerd. Middels een poort is er een achterom naar achtergelegen pad. Dit pad is afgesloten middels een poort.









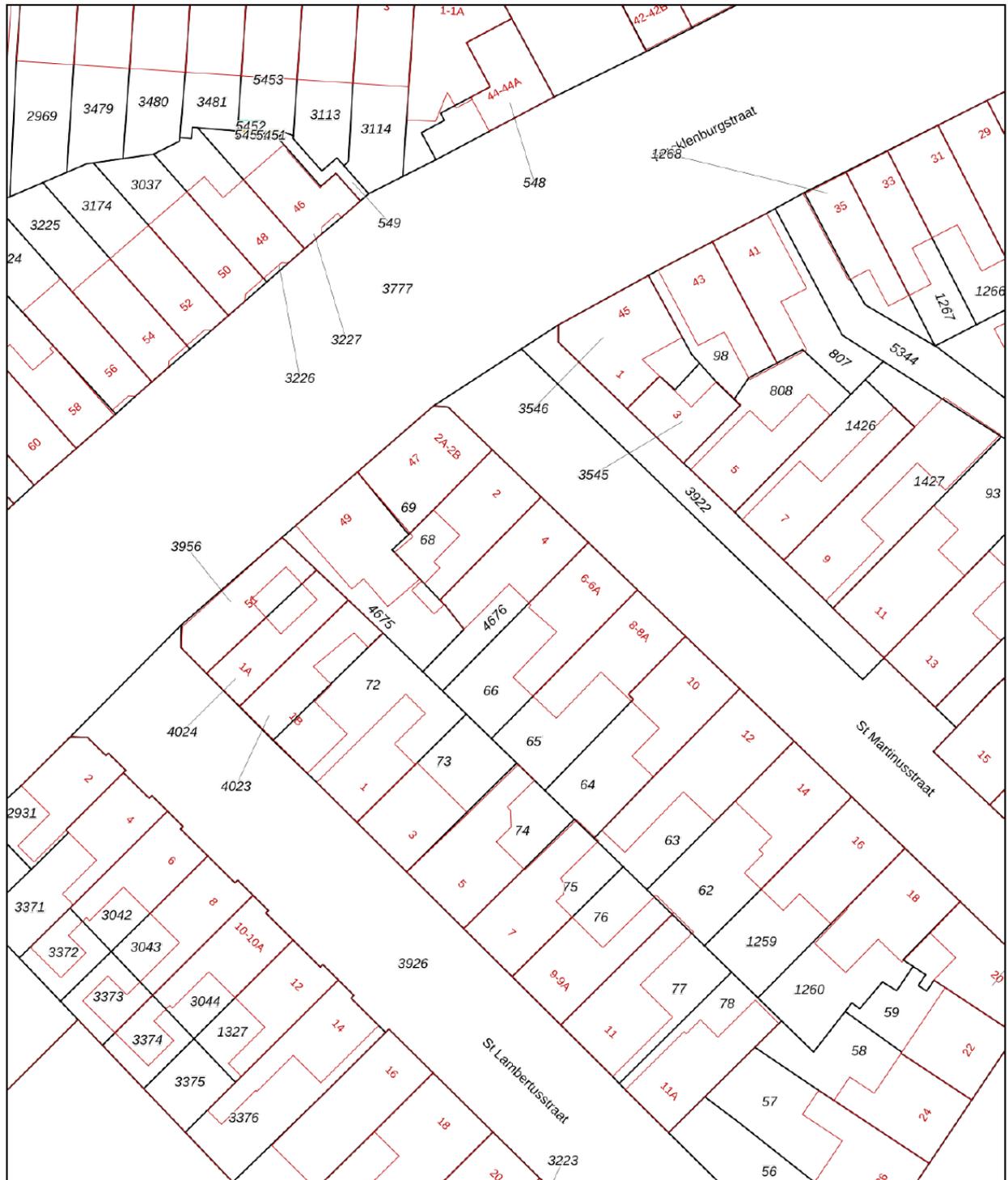






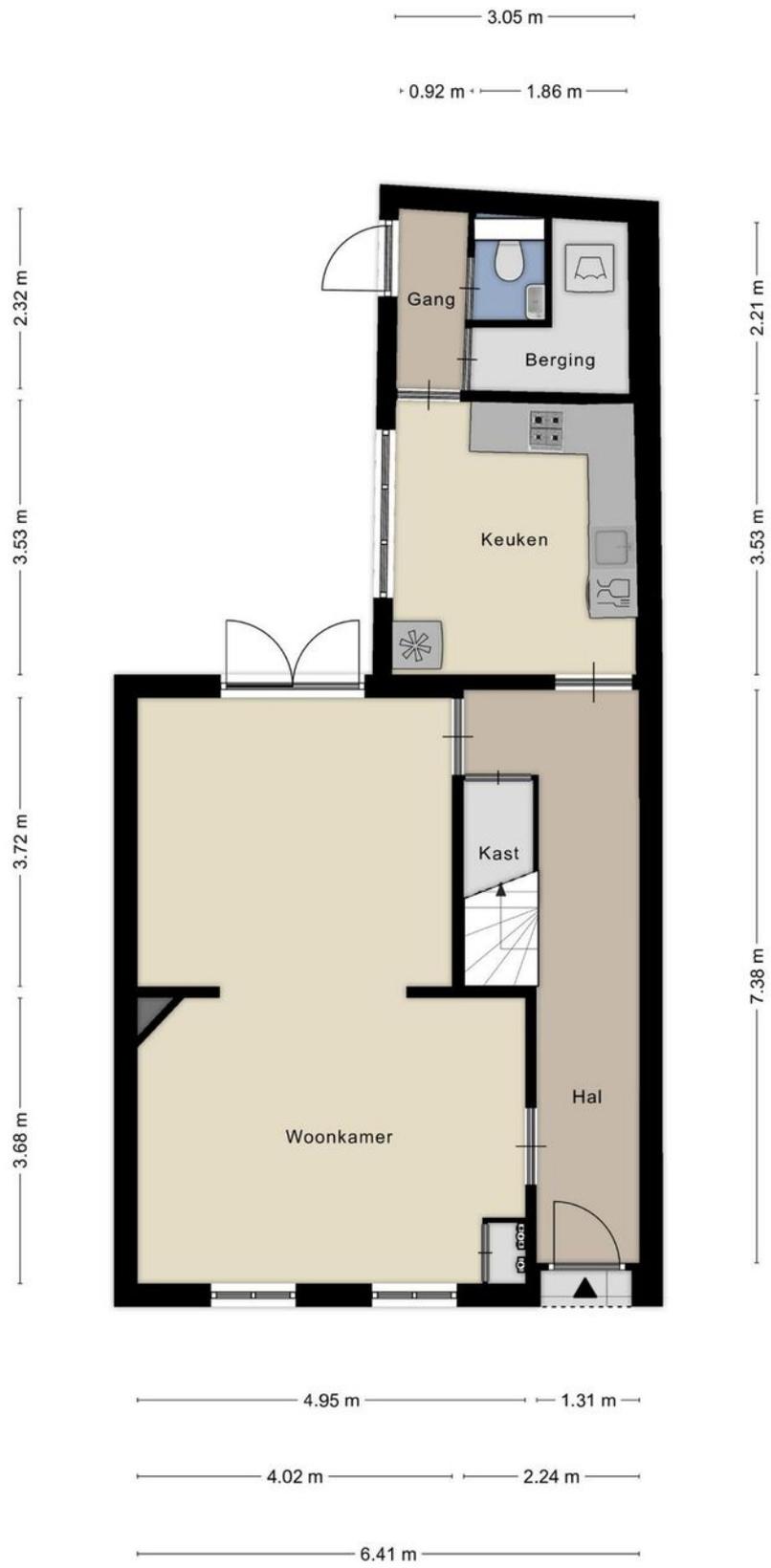
Kadastrale kaart

Uw referentie: st martinustr 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gestel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4676</p>	
---	--	--	---

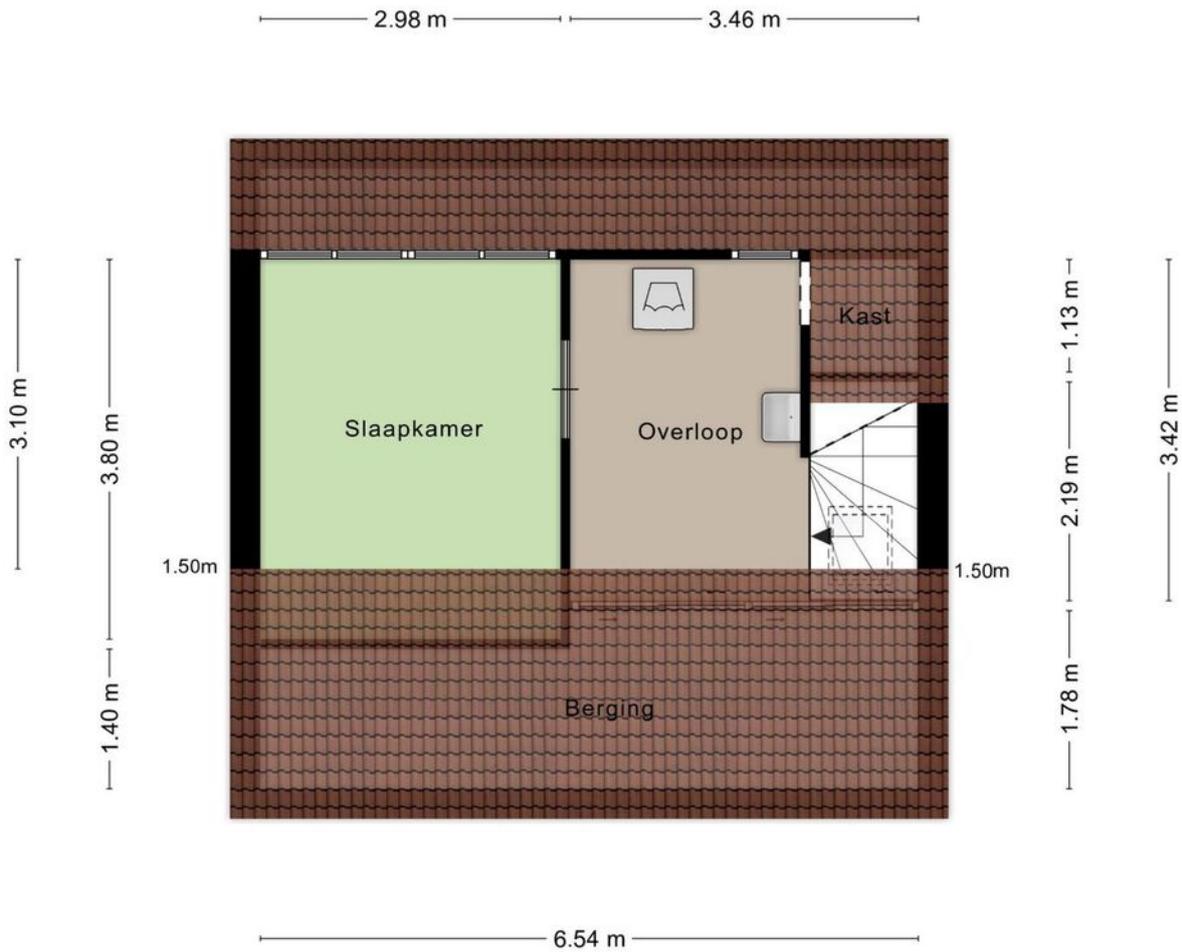
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



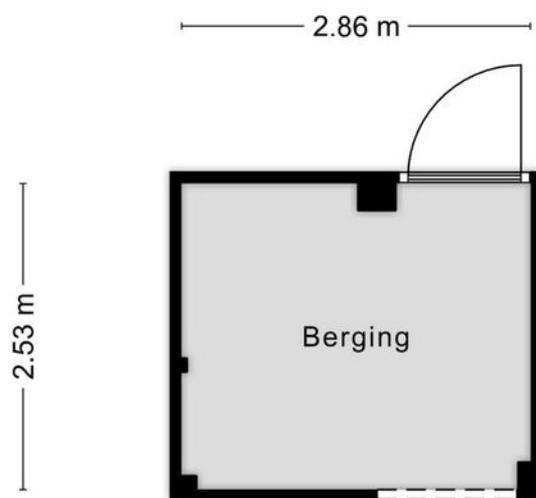
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamer			■
- Schoenenrekken		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plisee gordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- Badkamerkast	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Muurparasol			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Vijgenboom en losse potten en bakken		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Tuinmeubilair		■	

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.

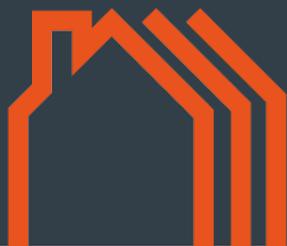
En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om ú te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

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

