



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Generaal Bothastraat 2, Eindhoven





# Generaal Bothastraat 2, Eindhoven

Uw droom kan werkelijkheid worden! Heerlijk vrijstaand wonen met een groot perceel in een charmant huis dat slechts op fietsafstand van het gezellige stadcentrum van Eindhoven is gelegen. De Generaal Bothastraat is een ontsluitingsweg van de kindvriendelijke woonwijk "Doornakkers" in stadsdeel Tongelre.

De woning heeft een vrijstaande garage, carport en externe bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn er 3 slaapkamers waarvan een 4de eenvoudig te realiseren is. De royale tuin biedt vele mogelijkheden waaronder het realiseren van een vrijstaande mantelzorgwoning. De vergunning voor een mantelzorgwoning is aanwezig.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 127 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 516 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 495 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1953.

Energielabel: D.

- Vrijstaand woonhuis met garage, carport, externe berging en een dubbele oprit;
- De gevels en het dak van het woonhuis zijn na-geïsoleerd;
- De dakpannen zijn vernieuwd in 2009;
- Keurig onderhouden woning;
- Nagenoeg alle ramen zijn voorzien van rolluiken (handmatig of elektrisch bedienbaar);
- Op 2 slaapkamers en de woonkamer zijn Toshiba airconditionings aanwezig die zowel kunnen koelen als verwarmen. Ideaal bij de huidige – hoge – gasprijzen;
- Opvallend ruim en fraai aangelegde tuin;
- TRUDO-woningcorporatie heeft een plan liggen voor nieuwbouw van de woningen aan de achterzijde. De bestaande woningen worden in 2023 gesloopt en medio 2024 oplevering van de nieuwe woningen.





# BEGANE GROND

---

Entree: centraal gelegen hal welke toegang biedt tot de meterkast (glasvezel is aanwezig), manshoge kelder, toilet, keuken, woonkamer en trapopgang naar eerste verdieping. In de hal is een hardhouten plankenvloer aanwezig en de muren zijn afgewerkt met spachtelputz sierpleister.

Toilet: separaat en geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Op de vloer ligt laminaat en het stucwerkplafond is voorzien van diverse inbouwspots.

Woonkamer: royale U-vormige woonkamer ingedeeld met een eet-, zit- en kantoorgedeelte. Aan de lange wand is een authentieke schouw met rookkanaal (nooit gebruikt). De fraaie authentieke hallenvloer is voor een groot gedeelte aanwezig met uitzondering van het zitgedeelte waar een diagonale plavuizenvloer ligt. De muren zijn afgewerkt met spachtelputz sierpleister en het plafond is voorzien van stucwerk. In de woonkamer zijn rondom raampartijen waardoor er volop lichtinval is en een mooie view op onder andere de achtertuin. De raampartijen zijn ieder voorzien van een rolluik (handmatig of elektrisch bedienbaar). Er is eveneens een praktische inbouwkast in het zitgedeelte.

Kantoor: in het kantoorgedeelte is een inbouwkast en loopdeur naar de achtertuin. De Toshiba airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Ideaal met de huidige hoge gasprijzen!

Keuken: dichte keuken met aan weerszijde een wandopstelling. De inbouwkeuken is voorzien van een kunststof werkblad, Siemens vaatwasser, Etna combi-oven, koelkast, Atag afzuigkap en luxe gasfornuis van Boretti. De Boretti zal menig huiskok haar of zijn hart sneller laten kloppen. Het gasfornuis beschikt over 6-gaspitten en een extra brede oven. In de keuken is daarnaast een close-in-boiler voor het warmwater. De keuken is afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn voorzien van structuurverf.

Bijkeuken: aanpandig aan de garage is de bijkeuken met witgoedaansluitingen, een tegelvloer en gaskachel voor het verwarmen van de ruimte. De muren zijn na-geïsoleerd.





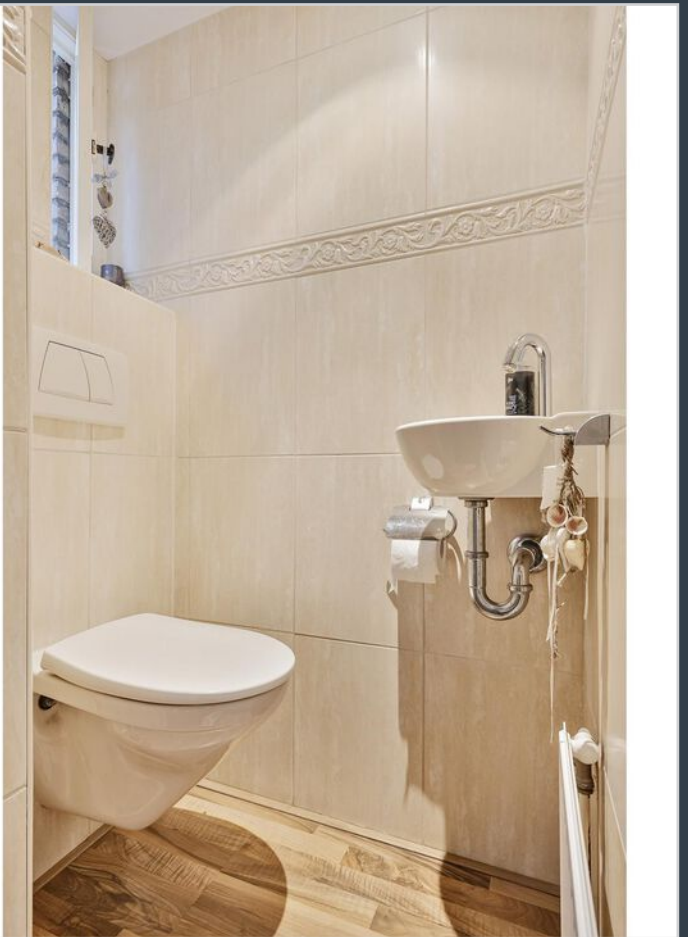
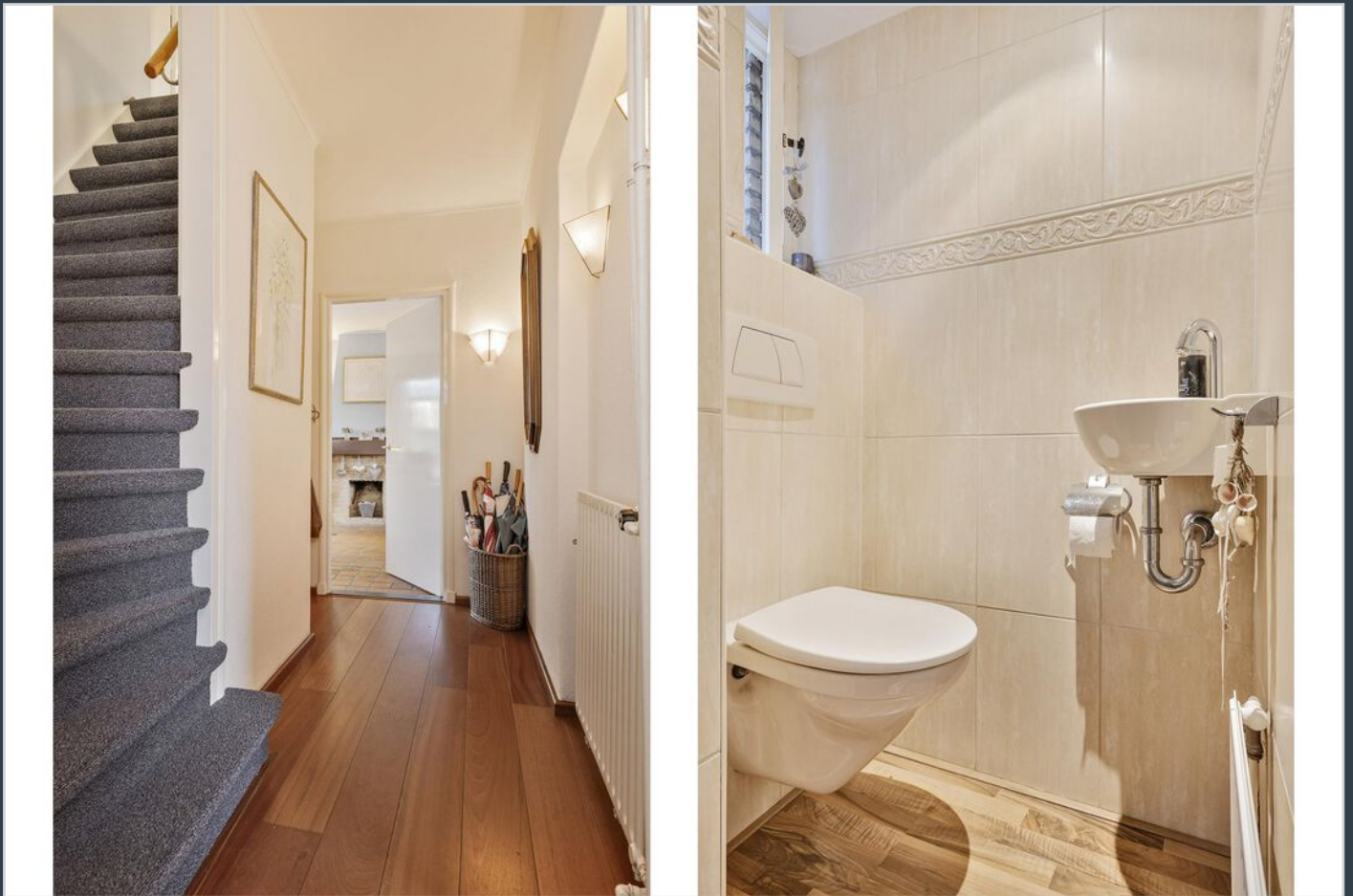


















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop met daar aangrenzend de badkamer en 3 slaapkamers. De overloop is voorzien van vloerbedekking en spachtelputz wandafwerking.

Slaapkamer 1: deze ruime slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een dakkapel wat voor extra ruimte en lichtinval zorgt. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, vaste wastafel met wandbetegeling, elektrisch bedienbaar rolluik en een Toshiba airconditioning dat zowel kan koelen als verwarmen.

Slaapkamer 2: opvallend ruime ouderslaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) met een fraaie hardhouten planken vloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz sierpleister en een stucwerk plafond. Ook in deze slaapkamer is er een Toshiba airconditioning en een dakkapel met een handbediende rolluik. Het Velux dakraam zorgt daarnaast voor extra lichtinval. Er zijn twee loopdeuren die ieder toegang bieden tot een eigen balkon. Onder het knieschot is er extra bergruimte voor de niet-alledaagse spullen. Deze slaapkamer kan eenvoudig worden omgebouwd naar 2 slaapkamers.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een groot raam, spachtelputz wanden, vloerbedekking en een houten sierplafond.

Badkamer: moderne, geheel betegelde, badkamer voorzien van een wastafelmeubel met 2 wastafels, inloopdouche, wandcloset, designradiator, elektrische vloerverwarming en mechanische afzuiging.











# TWEEDE VERDIEPING

---

Zolder: de zolder is bereikbaar vanuit de overloop, door middel van een vlizotrap. De bergzolder is opgedeeld in 2 gedeeltes. In het voorste gedeelte is de c.v.-installatie aanwezig (Nefit combiketel, bouwjaar 2020).











# EXTERIEUR

---

Achtertuintuin: prachtige, diepe achtertuin welke afgelopen jaar opnieuw is ingericht met een groot leistenen terras, verhoogde borders met een diversiteit aan beplanting. De sierappelbomen geven een natuurlijk karakter en zorgen in de toekomst voor veel privacy en een groen karakter. De borders worden bewaterd door middel van druppelsslangen.

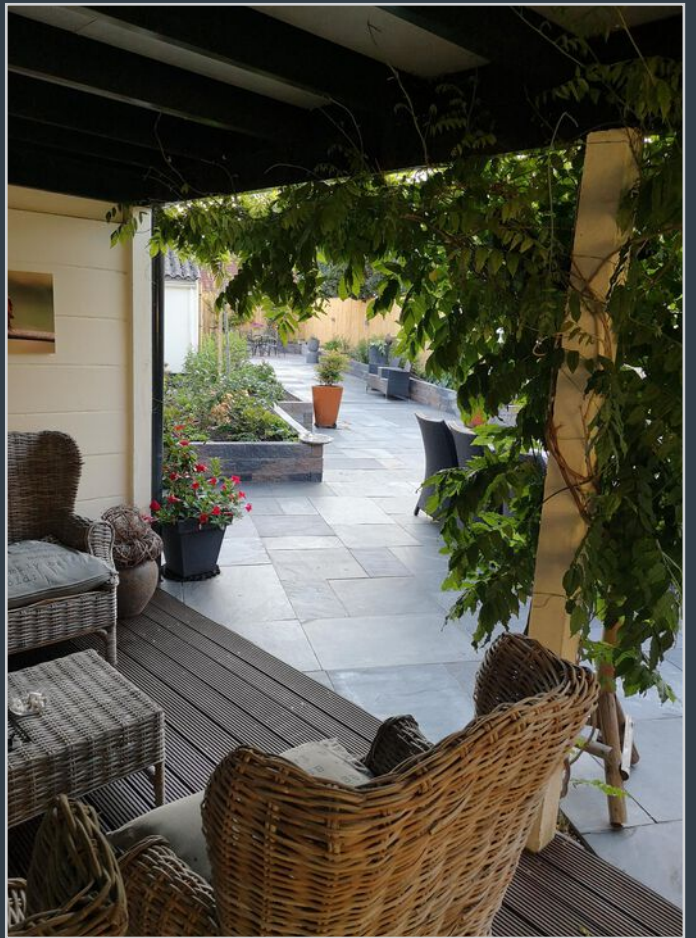
Garage: vrijstaande garage geschikt voor 1 auto en is toegankelijk middels een elektrisch bedienbare roldeur. De garage beschikt over een tegelvloer + water- en elektra aansluiting en een bergentresol voor het opslaan van spullen.

Overkapping / overdekt terras: onder de overkapping kunt u het gehele jaar heerlijk zitten en genieten van de riante achtertuin. De overkapping kan eveneens dienen als carport en is toegankelijk via de roldeur en oprit.

Tuinberging: aansluitend aan de overkapping is een tuinberging voor uw tuingereedschap en fietsen.

Voortuin: ruime en keurig aangelegde voortuin met aan weerszijde van de woning een verharde oprit. De voortuin is o.a. aangelegd met siergrind, hortensia's en manshoge coniferen wat zorgt voor volop privacy.





















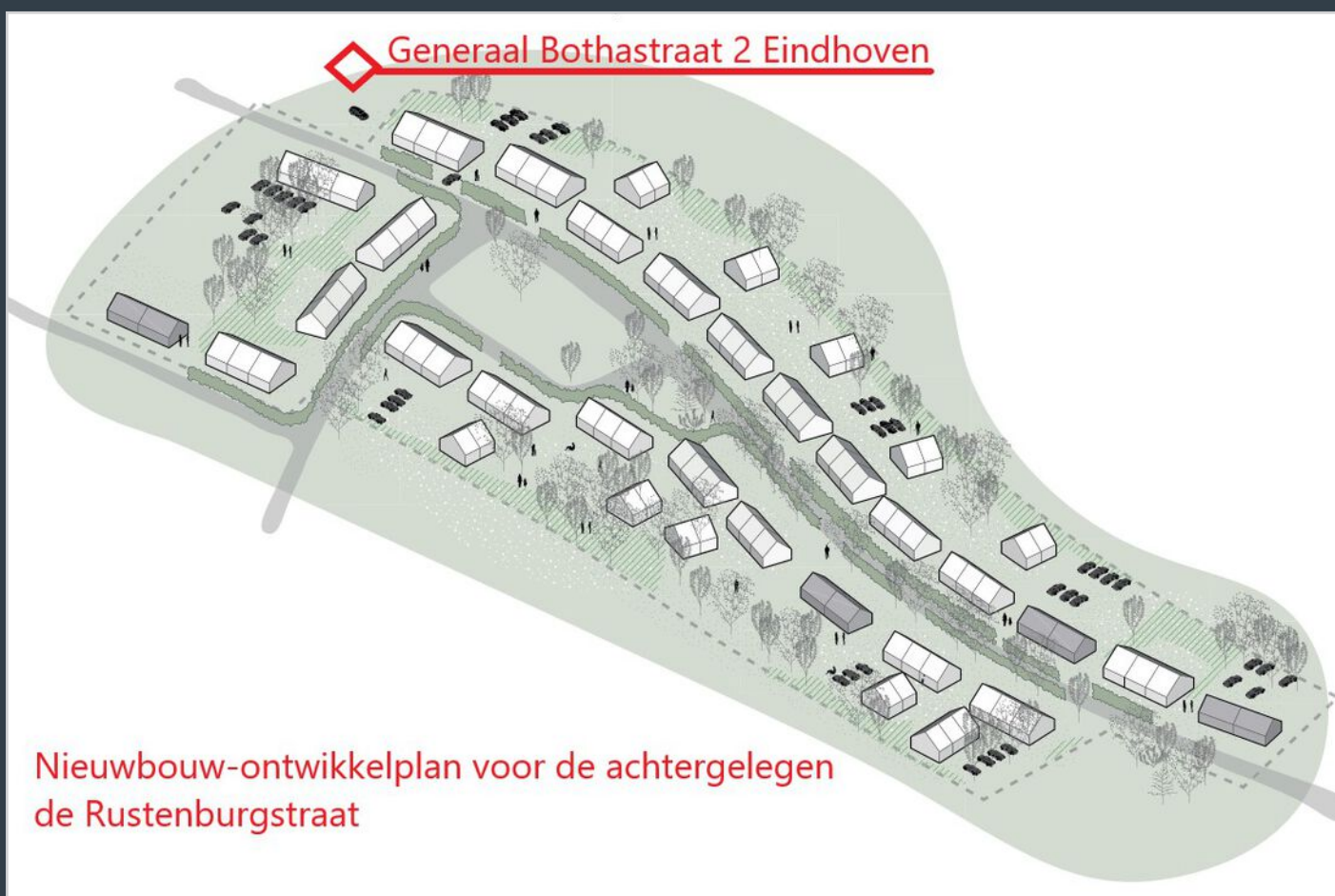








 Generaal Bothastraat 2 Eindhoven



Nieuwbouw-ontwikkelplan voor de achtergelegen  
de Rustenburgstraat




Kadastrale kaart

Uw referentie: Generaal Bothastr 2



0 5 10 15 20 25m

<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 Tongelre Sectie E Perceel 1368</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 kasten slaapkamer achter, kledingkast en ladenkast ouder-slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	■		
(Voordeur)bel			■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



- vlaggenmast(houder)





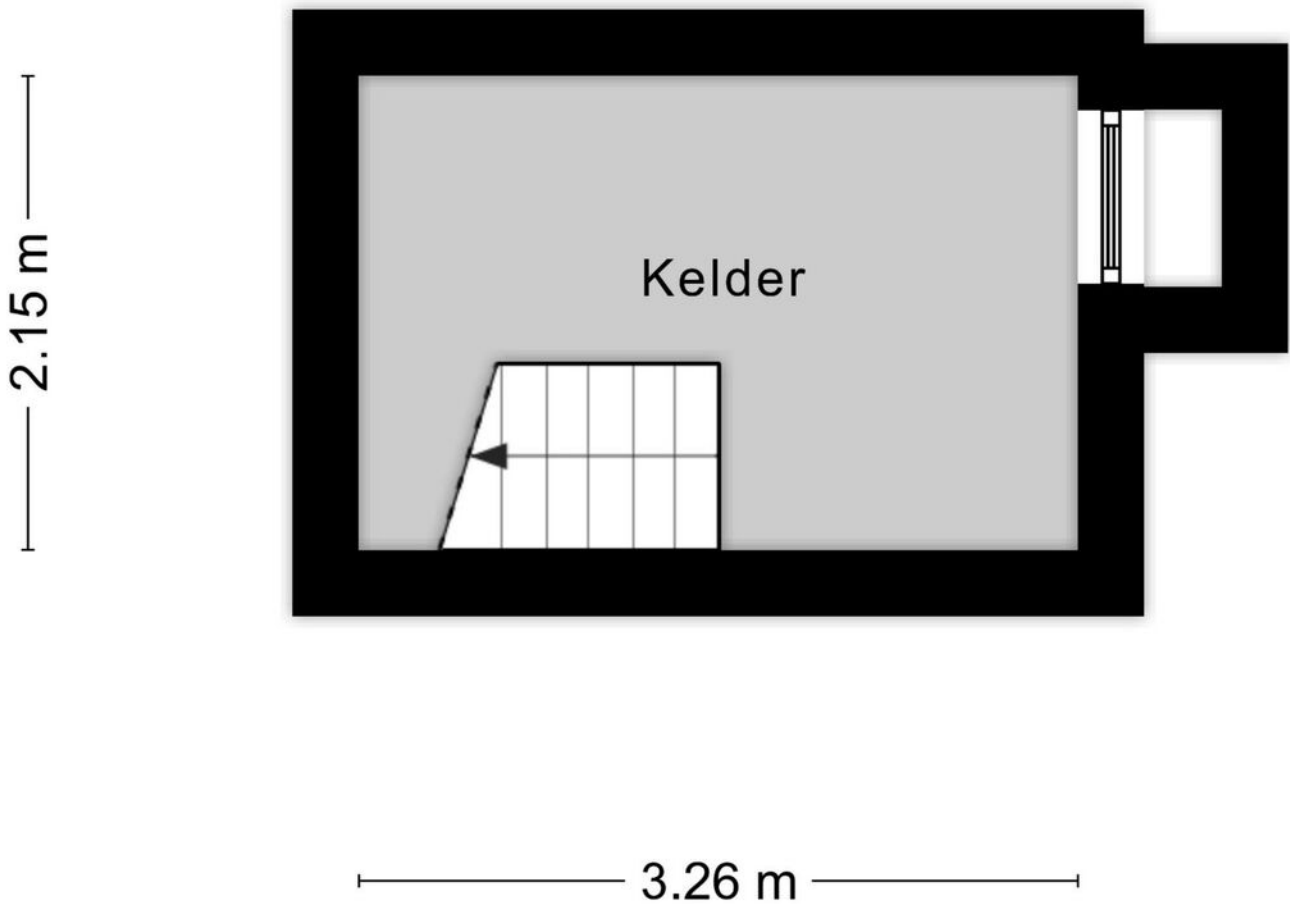


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

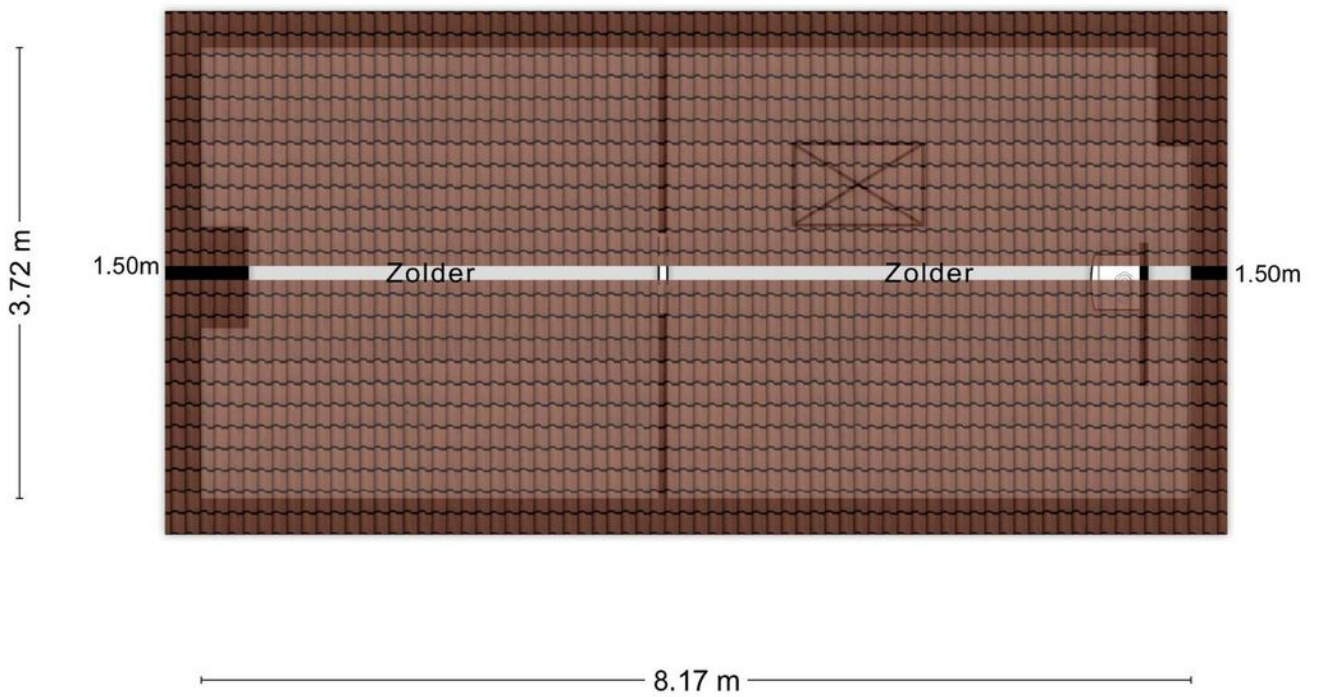


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

