



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Kievitstraat 33, Geldrop



# Kievitstraat 33, Geldrop

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in de wijk "Braakhuizen-Noord" gelegen modern afgewerkte tussenwoning met drie slaapkamers, een heerlijke tuin op het westen met terrasoverkapping en een vrijstaande stenen berging. De woning is uitgevoerd met 8 zonnepanelen en de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing. Enkele jaren geleden is de woning voorzien van energielabel C, maar hierna zijn er voorzieningen toegepast waardoor het energielabel waarschijnlijk nu een B label zal zijn. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, uitvalswegen, sportvoorzieningen en het centrum van Geldrop.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 83 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 293 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 156 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1956.

Energielabel: C.

- vernieuwde meterkast en nieuwe cv-ketel;
- overkapping in de onderhoudsvrije achtertuin;
- gelegen in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid;
- moderne uitstraling;
- voorzien van zonnepanelen en van HR++ beglazing.



# BEGANE GROND

---

Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is voorzien van een nette laminaatvloer en strak gestucte wanden. Hier bevindt zich de vernieuwde meterkast (2022) en de trapopgang naar de eerst verdieping. Tevens is er toegang tot de woonkamer.

Woonkamer: deze doorzonwoonkamer met veel lichtinval is voorzien van een nette laminaatvloer met hoge plint. Hier is vloerverwarming aanwezig, maar deze is niet in gebruik door de huidige bewoners. De ruimte biedt voldoende plek voor een royale zithoek en een eetgedeelte. De wanden en plafonds zijn strak gestukt. Aan de voorzijde van de woonkamer is een elektrisch rolluik geplaatst.

Keuken: aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de open keuken. De keuken is in een hoekopstelling geplaatst. De kastjes zijn afgewerkt met hoogglans fronten in lichte kleurstelling en een RVS-look handgrepen. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig zoals een 4-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, koelkast en een vaatwasser.

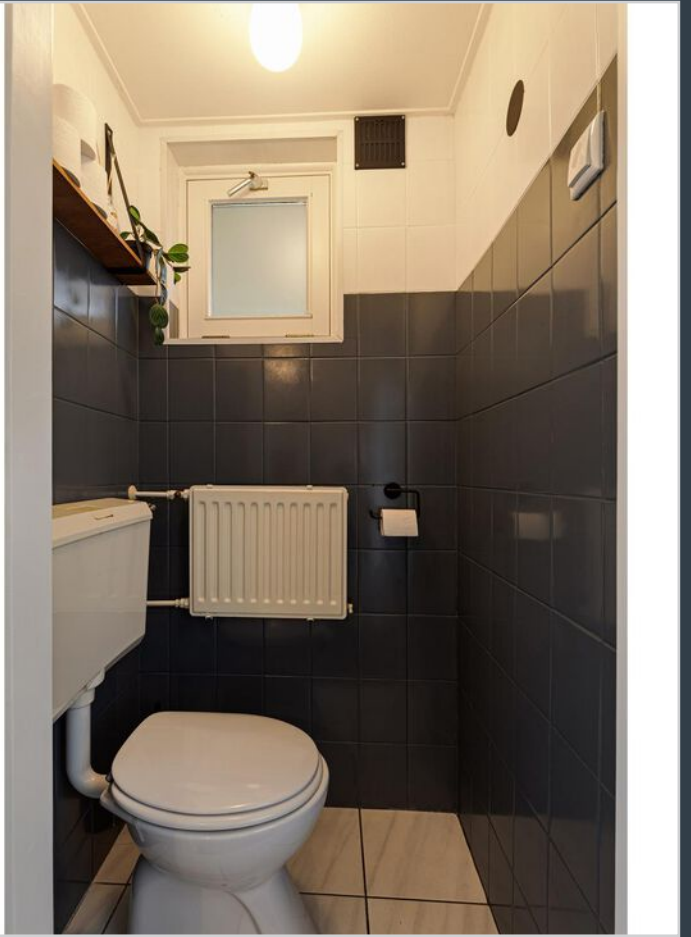
Portaal: via de keuken is er toegang tot het portaal. Vanuit het portaal zijn de berging, het toilet en de achtertuin bereikbaar.

Berging: in deze praktische berging zijn de aansluitingen voor het witgoed gesitueerd. Tevens bevindt zich hier de opstelling voor de cv-ketel. De cv-ketel is in 2022 vernieuwd (Remeha HR). Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Toilet: de geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een radiator. Er is een raampje aanwezig voor natuurlijke ventilatie.









# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop met laminaatvloer geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Via een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder. Net zoals op de begane grond zijn ook hier de ramen voorzien van HR++ beglazing.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een laminaatvloer en elektrisch bedienbaar rolluik.

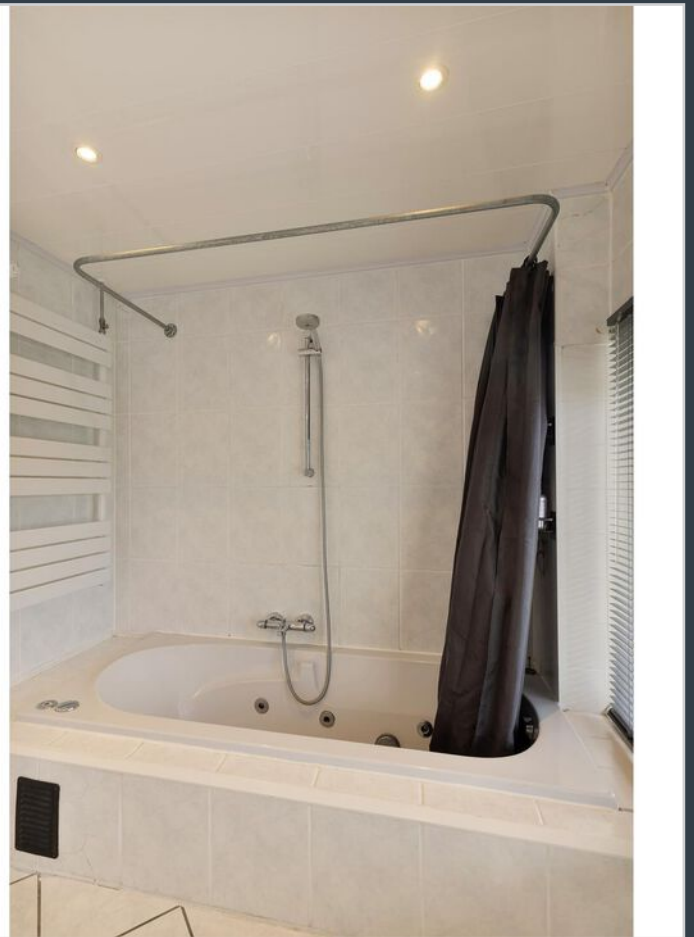
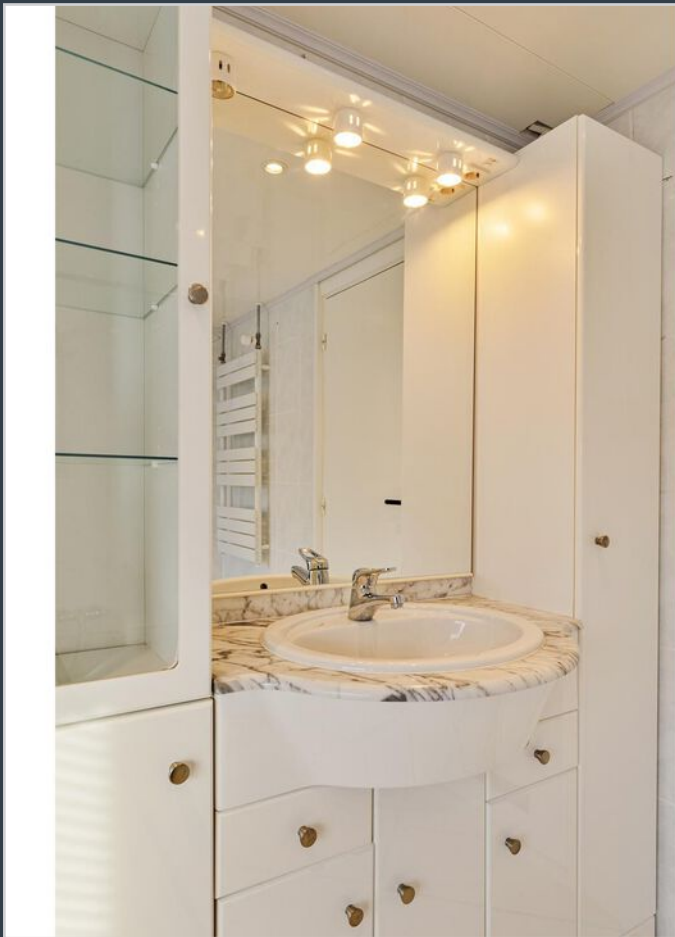
Slaapkamer 2: de ouderslaapkamer is tevens aan de voorzijde gelegen slaapkamer en is voorzien van een laminaatvloer, een inbouwkast en een elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 3: deze kamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een laminaatvloer. Deze kamer is nu in gebruik als kleedkamer met losse kasten aan beide zijde.

Badkamer: de badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafelmeubel, verdiept ligbad met douche gelegenheid en een toilet.







# TWEEDE VERDIEPING

---

Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Indien gewenst is het mogelijk om een opbouw te realiseren om een extra slaapkamer te realiseren. Op de bergzolder bevindt zich de omvormer voor de 8 zonnepanelen, welke aan de achterzijde van de woning op het dak liggen.



# EXTERIEUR

---

De achtertuin is gelegen op het westen en is onderhoudsvrij aangelegd. Een combinatie van modern tegelwerk met kunstgras geven deze achtertuin een moderne uitstraling. Aan de woning is een praktisch terrasoverkapping geplaatst. Aan de achterzijde van de tuin is er via een poort toegang tot een brandgang.

Berging: enkele jaren geleden is een nieuwe stenen berging geplaatst aan de achterzijde van het perceel. Deze berging is voorzien van elektra.








Kadastrale kaart

Uw referentie: kievitstraat 33



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geldrop	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6421	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

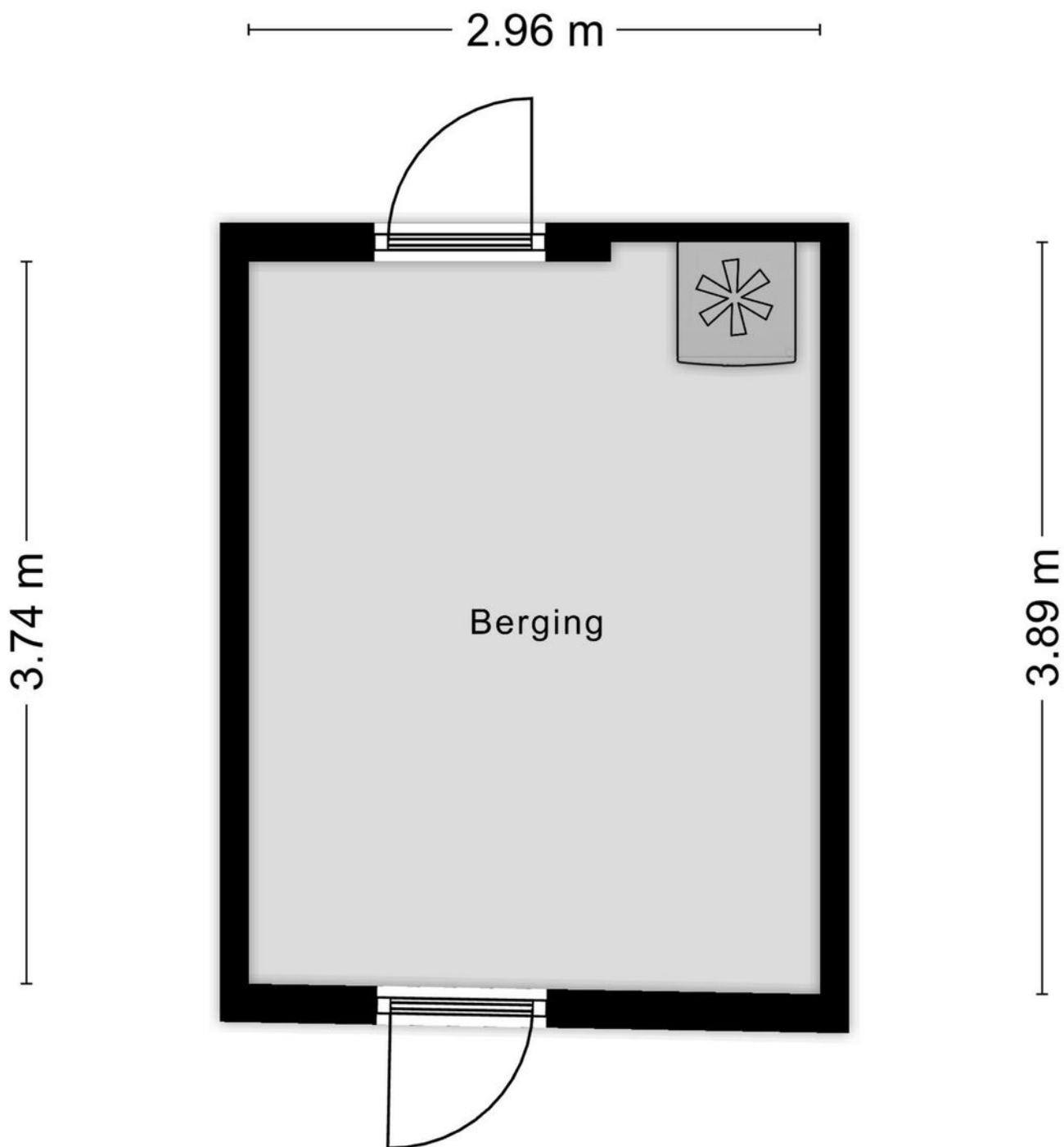
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



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



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

# 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			
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			■
- Jaloezieën boven	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		■	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Heet water dispenser		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Kunstgras	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	

# 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)

