

Wordt dit jouw droomhuis?



's-Gravenbrakelstraat 11

Eindhoven

Moderne 2 onder 1 kapwoning met een fijne tuin op het zuiden en inpandige garage met extra werk-/speelkamer. De woning heeft 4 ruime slaapkamers en een moderne keuken, badkamer en toilet.



Garantiemakelaars Alberti
Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven

040 295 7957
info@alberti.nl
www.alberti.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Alberti Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De inpandige garage is nu gesplitst in een berging en hobbykamer/ kantoor. Op de 2e verdieping is een dakterras gelegen op het zuiden.

De woning is gelegen in populaire en kindvriendelijke wijk Woenselseheide in stadsdeel Woensel nabij alle gewenste voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkelcentrum, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Vraagprijs € 475.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1995
Inhoud	455 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	204 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	95 m ²
Energie­label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

THE ENGLISH TEXT IS AT THE BOTTOM OF THE PAGE

Moderne 2 onder 1 kapwoning met een fijne tuin op het zuiden en inpandige garage met extra werk-/speelkamer. De woning heeft 4 ruime slaapkamers en een moderne keuken, badkamer en toilet. De inpandige garage is nu gesplitst in een berging en hobbykamer/kantoor. Op de 2e verdieping is een dakterras gelegen op het zuiden.

De woning is gelegen in populaire en kindvriendelijke wijk Woenselseheide in stadsdeel Woensel nabij alle gewenste voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkelcentrum, openbaar vervoer en uitvalswegen. Zoekt u een instapklaar woonhuis in een gewilde omgeving met een hoog energielabel? Kom dan snel kijken!

INDELING:

BEGANE GROND:

Overdekte entree. Hal met houten vloer, stucwerk wandafwerking, deur naar de garage en meterkast. Meterkast (2015) met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Modern, half betegeld toilet (2014) met hangcloset, fonteintje met meubel en afzuiging.

Ruime en lichte woonkamer met houten vloer, stucwerk wandafwerking en praktische trapkast. Half open keuken aan de achterzijde met tegelvloer, stucwerk wandafwerking en deur naar de achtertuin. De moderne L-vormige keukenopstelling (2015) is voorzien van verschillende inbouwapparatuur; koelkast, combi oven/magnetron, vaatwasser, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, kokend waterkraan en verschillende opbergkastjes en lades.

Via de garage en via de achtertuin bereikbare hobbykamer/kantoor. Deze kamer is voorzien van een tapijt vloer en stucwerk wandafwerking.

1E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en rolluik. Slaapkamer 2 aan de voorzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en rolluik. Slaapkamer 3 aan de achterzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en rolluik.

Moderne, volledige betegelde badkamer (2014) aan de achterzijde met ligbad, inloopdouche, hang closet, dubbele wastafel met meubel, inbouwspots en afzuiging.

2E VERDIEPING:

Zolderkamer met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en deur naar het dakterras met elektrisch rolluik. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de CV ketel (AWB, 2017). Het dakterras is voorzien van tegels en gelegen op het zonnige zuiden.

TUIN & GARAGE:

De keurige voortuin is voorzien van een ruime oprit en pad naar de voordeur. Verder is er een border met siergrint, struikgewas en boompje en een buitenkraantje aanwezig. De keurige achtertuin is gunstig en zonnig gelegen op het zuiden. De achtertuin is voorzien van een terras, pad naar achteren, gazon, borders met siergrint, vaste beplanting, struikgewas, bomen en veel privacy. Er is een achterom aan de zijkant aanwezig en een buitenkraantje. De achtergevel van de woning is voorzien van een elektrische zonneluifel. Vrijstaande houten berging achterin de tuin.

De garage is op dit moment gesplitst in 2 ruimtes; aan de voorzijde een berging. Deze is bereikbaar via een loopdeur via de hal, een loopdeur aan de oprit en een stalen kanteldeur. De garage/berging is voorzien van elektra. Het achterste gedeelte is bereikbaar via de garage en de tuin. Deze kamer is voorzien van een tapijt vloer, stucwerk wandafwerking elektra en verwarming.

ALGEMEEN:

- Moderne hoekwoning met fijne tuin op het zuiden, inpandige garage en dakterras.
- De woning is gelegen in populaire en kindvriendelijke wijk Woenselseheide in Woensel nabij alle gewenste voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkelcentrum, openbaar vervoer en uitvalswegen.
- Moderne keuken van 2015.
- In 2014 zijn de badkamer en toilet vernieuwd.
- In 2017 is de cv combiketel vervangen.
- Alle slaapkamers zijn voorzien van horren.
- Energielabel B!
- Het schilderswerk aan de buitenzijde is in 2020 en 2021 vernieuwd.

- De meterkast is in 2015 vernieuwd.
- Woonoppervlakte 119 m2.
- Perceeloppervlakte 204 m2.
- Bouwjaar 1995.
- Aanvaarding in overleg.

Modern semi-detached house with a nice south facing garden and indoor garage with extra work/playroom. The house has 4 spacious bedrooms and a modern kitchen, bathroom and toilet. The indoor garage is now split into a storage room and hobby room / office. On the 2nd floor is a roof terrace facing south. The house is located in popular and child friendly neighborhood Woenselseheide in Woensel near all desired amenities such as schools, child care, shopping, public transport and roads. Are you looking for a ready to move in house in a popular area with a high energy label? Then come have a look!

LAYOUT:

GROUND FLOOR:

Covered entrance. Hall with wooden floor, stucco wall finishes, door to garage and meter cupboard. Meter (2015) with 12 groups, 3 RCDs and fiberglass connection. Modern, half tiled toilet (2014) with hanging closet, sink with cabinet and extractor. Spacious and bright living room with wooden floor, stucco wall finishes and practical stairs cupboard. Semi-open kitchen at the rear with tiled floor, stucco wall finishes and door to the backyard. The modern L-shaped kitchen arrangement (2015) is equipped with various appliances; refrigerator, combi oven / microwave,

dishwasher, 4-burner induction hob, hood, boiling water tap and various storage cabinets and drawers. Through the garage and through the backyard accessible hobby room/office. This room has carpet flooring and stucco wall finishes.

1ST FLOOR:

Landing with laminate floor and stucco wall finish. Front bedroom 1 with laminate floor, stucco wall finishes and shutter. Bedroom 2 at the front with laminate floor, stucco wall finishes and roller shutter. Bedroom 3 at the rear with laminate floor, stucco wall finishes and roller shutter. Modern, fully tiled bathroom (2014) at the rear with bathtub, walk-in shower, hanging closet, double sink with cabinet, recessed spotlights and exhaust.

2ND FLOOR:

Attic room with laminate flooring, stucco wall finishes and door to the roof terrace with electric roller shutter. Here are also the connections for washing equipment and the central heating boiler (AWB, 2017). The roof terrace is tiled and located on the sunny south.

GARDEN & GARAGE:

The neat front garden has a spacious driveway and path to the front door. There is also a border with decorative gravel, shrubbery and tree and an outdoor tap. The neat backyard is conveniently and sunny facing south. The backyard features a patio, path to the rear, lawn, borders with ornamental gravel, perennial plants, shrubbery, trees and lots of privacy. There is a back entrance to the side and an outdoor tap. The back facade of the house has an electric awning. Detached wooden shed at the back of the garden. The garage is currently split into 2 spaces; at the front a





















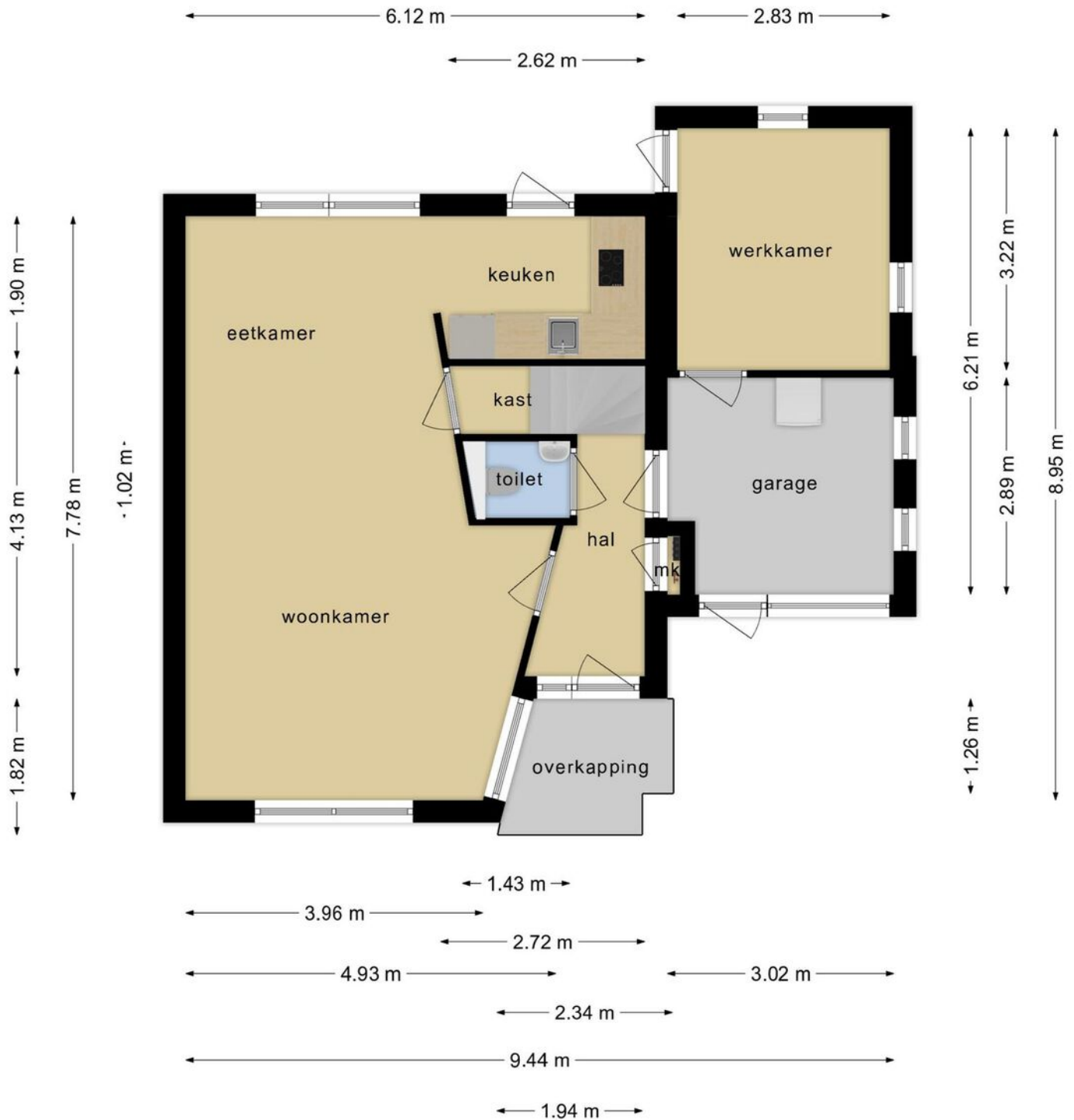






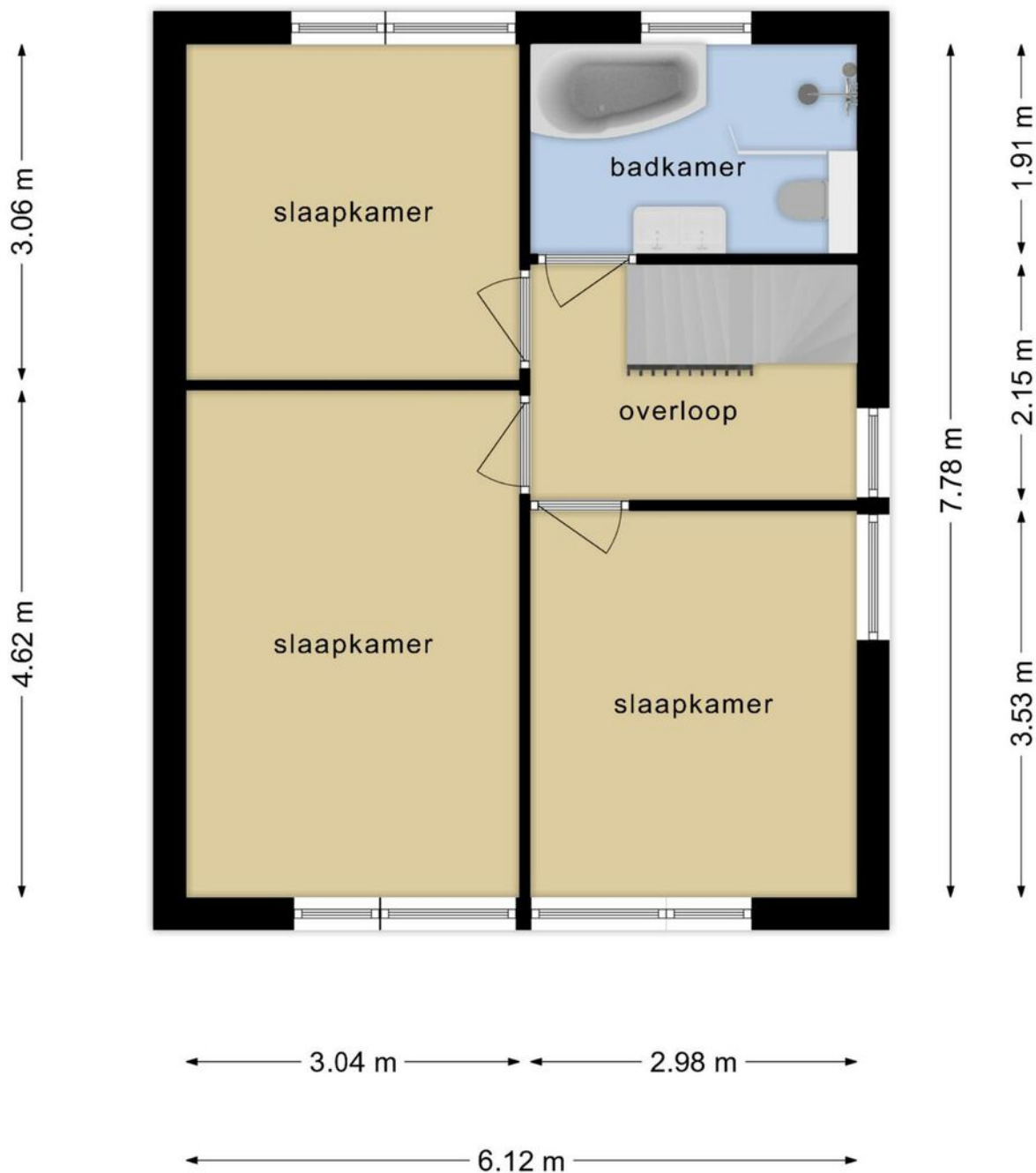


Plattegrond



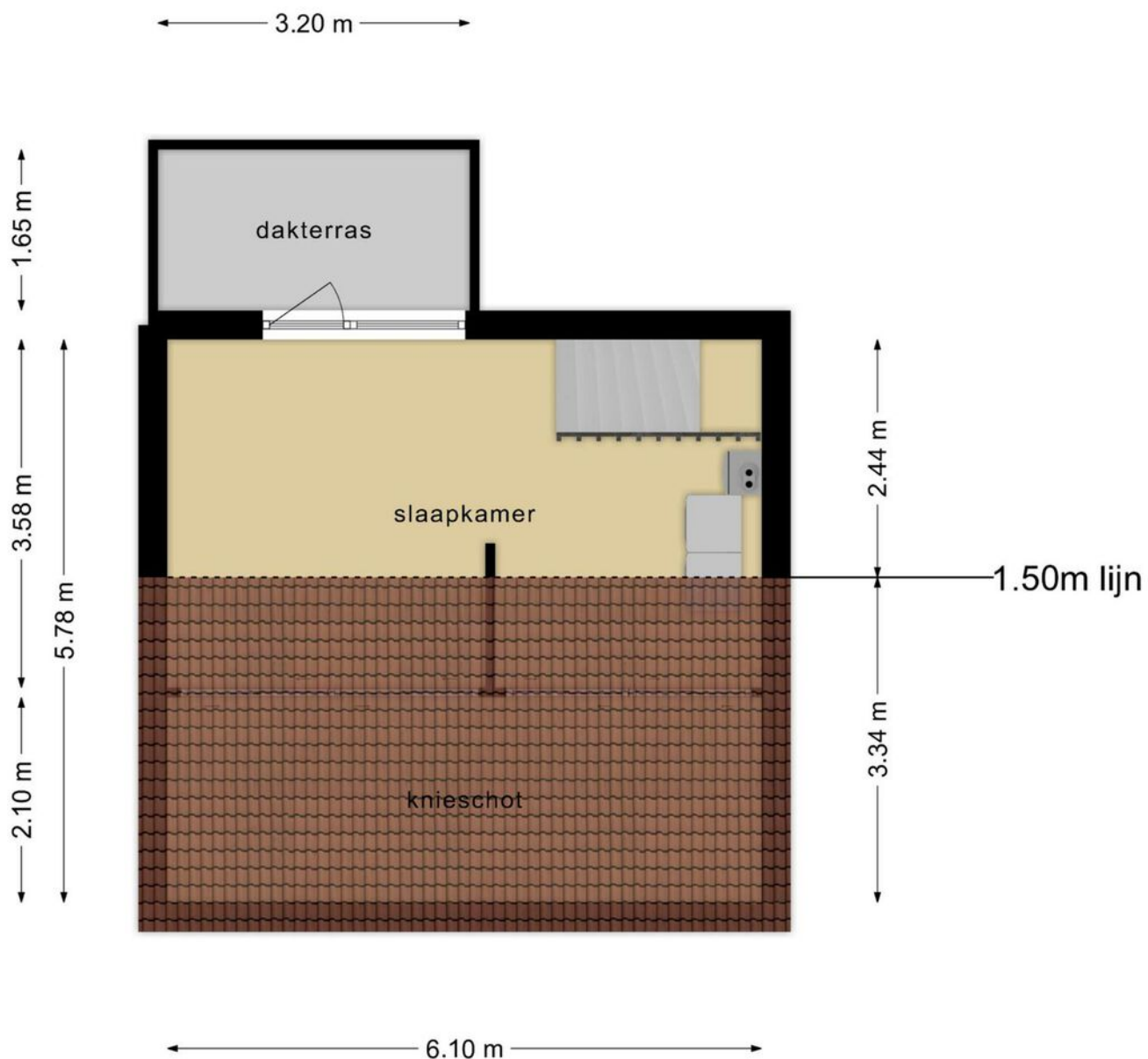
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



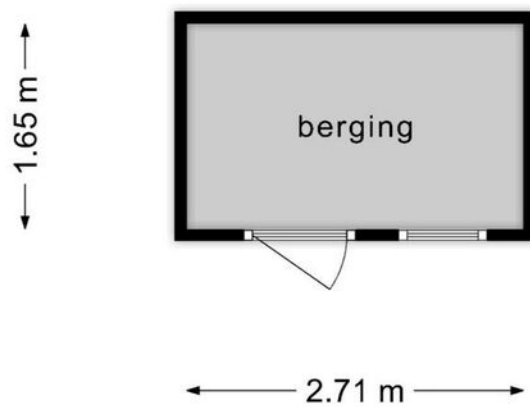
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Y.B.



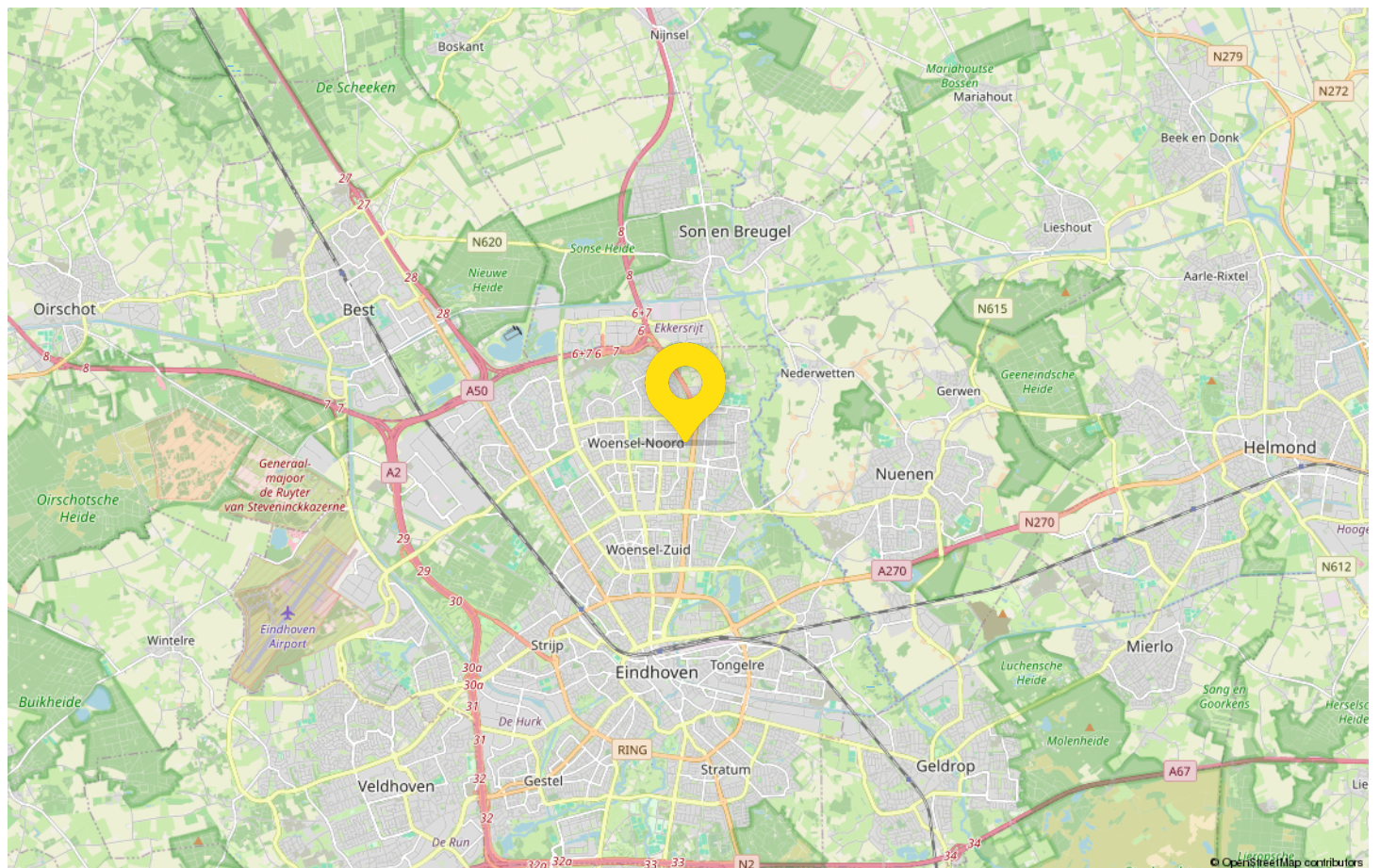
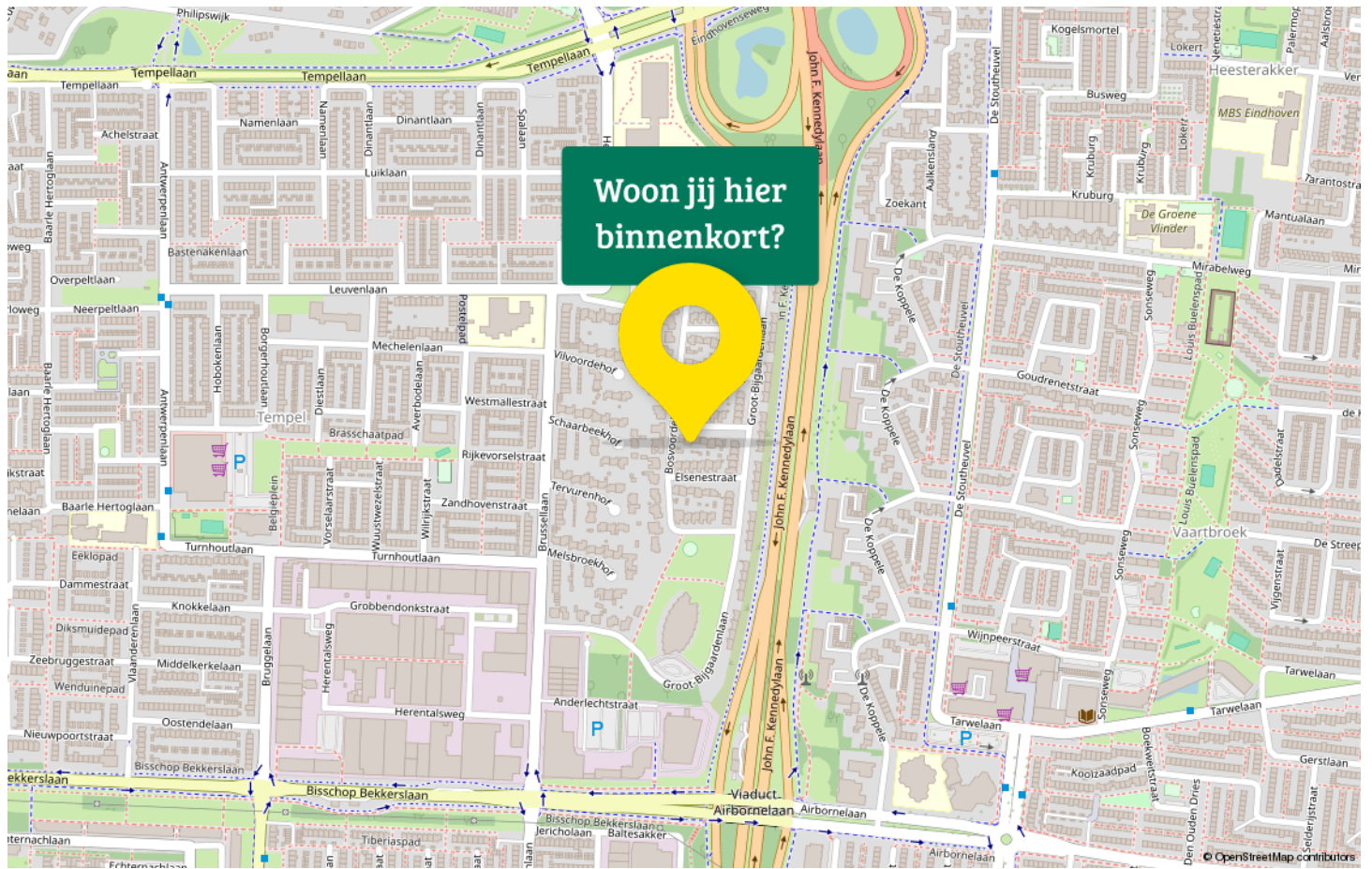
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2129</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen 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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		

Locatie op de kaart



Maak kennis met Brainport Eindhoven

Eindhoven, de lichtstad van Nederland, verkent een rijke tapistry van historie waar industrie en technologie samensmelten, gecombineerd met een hedendaagse visie die het leven in de stad vormgeeft. Gelegen op het zuiden van Nederland, herbergt deze dynamische stad de fascinerende geschiedenis van de industriële revolutie van het land.

Over Eindhoven's geschiedenis, de oorsprong ervan gaat terug tot de 13e eeuw toen het als een klein dorp diende. Echter, de stad heeft grote bekendheid verkregen na de oprichting van Philips Lighting in 1891



Eindhoven is tegenwoordig synoniem met innovatie en design. Het staat bekend als de Dutch School of Design en huisvest de beroemde Design Academy Eindhoven en de Dutch Design Week. De stad is ook de trotse thuisbasis van High Tech Campus Eindhoven, vaak aangeduid als de "slimste vierkante kilometer in Europa". Eindhoven wordt ook wel de Brainport Eindhoven genoemd.

Van sierlijke kerken tot eigentijdse architecturale meesterwerken zoals het futuristische Evoluon; van groenrijke parken tot aan het stedelijk gebied Strijp-S; Eindhoven representeert een unieke combinatie van oud en nieuw.

De levendige stadsleven biedt voor ieder wat wils. Of het nu gaat om culinaire reizen, genieten van levende muziek bij Muziekgebouw Eindhoven, winkelen bij typisch Nederlandse boetieks tot bekende merkketens, Eindhoven pulseert met speciale energie.

Het voetbalhart van de stad klopt in het Philips Stadion, de thuishaven van PSV - één van de top voetbalclubs in Europa. De lokale bevolking leeft op de dynamiek van deze sport, waardoor je de unieke geest van de gemeenschap voelt.

Eindhoven is ook een stad die zich snel ontwikkelt op het gebied van duurzaamheid en slimme technologieën.

Statistieken

Buurtinformatie – Eindhoven / Woenselse Heide



47%
man

53%
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 225.000



Alberti jouw Garantiemakelaar

Alberti Garantiemakelaars helpt je graag op weg bij het kopen, verkopen of taxeren van je woning. Het vinden van de juiste makelaar kan nog wel eens lastig zijn. Je zoekt een makelaar met kennis van de lokale markt. Hij moet een uitgebreid woningaanbod hebben en jouw wensen en interesses in acht nemen.

Bij het kopen of verkopen van een huis wil je als klant natuurlijk zekerheid. Alberti Garantiemakelaars garandeert zekerheid en maakt dit meetbaar in de vorm van 5 garanties. Zo kan je zorgeloos je huis kopen of verkopen in Eindhoven, Best en omgeving.

Onze makelaars staan altijd klaar om je te helpen met het verkopen van je huis in Eindhoven, Best en omstreken. De woningmarkt is behoorlijk verzadigd geraakt in de afgelopen jaren. Juist in deze tijden is het belangrijk om een makelaar in te schakelen die garanties biedt. Alberti Garantiemakelaars garandeert een verkoop tegen de beste voorwaarden en de beste verkoopprijs. Onze verkoopmakelaars hebben jarenlange ervaring met de verkoop op de woningmarkt van Eindhoven, Best etc.

Jouw aankoopmakelaar, verkoopmakelaar en taxateur in één Alberti Garantiemakelaars is niet zomaar een makelaar. Wij willen graag meer betekenen voor onze klanten. De waardering van onze klanten staat namelijk op plek nummer 1 en daar geven wij prioriteit aan. Het is onze passie om de optimale woning voor je te vinden die aansluit op jouw wensen.

Wij geven professionele hulp bij het aankoop- en verkoopproces, maar ook voor de taxatie van je huis kan je bij ons terecht.

Zoals onze contactgarantie beschrijft: "Je kan ons altijd terecht voor een vraag.". En met altijd bedoelen wij ook echt altijd! Doordeweeks kan je zonder afspraak langskomen voor een kop koffie bij ons kantoor op de Strijpsestraat 53 te Eindhoven.



Adresgegevens

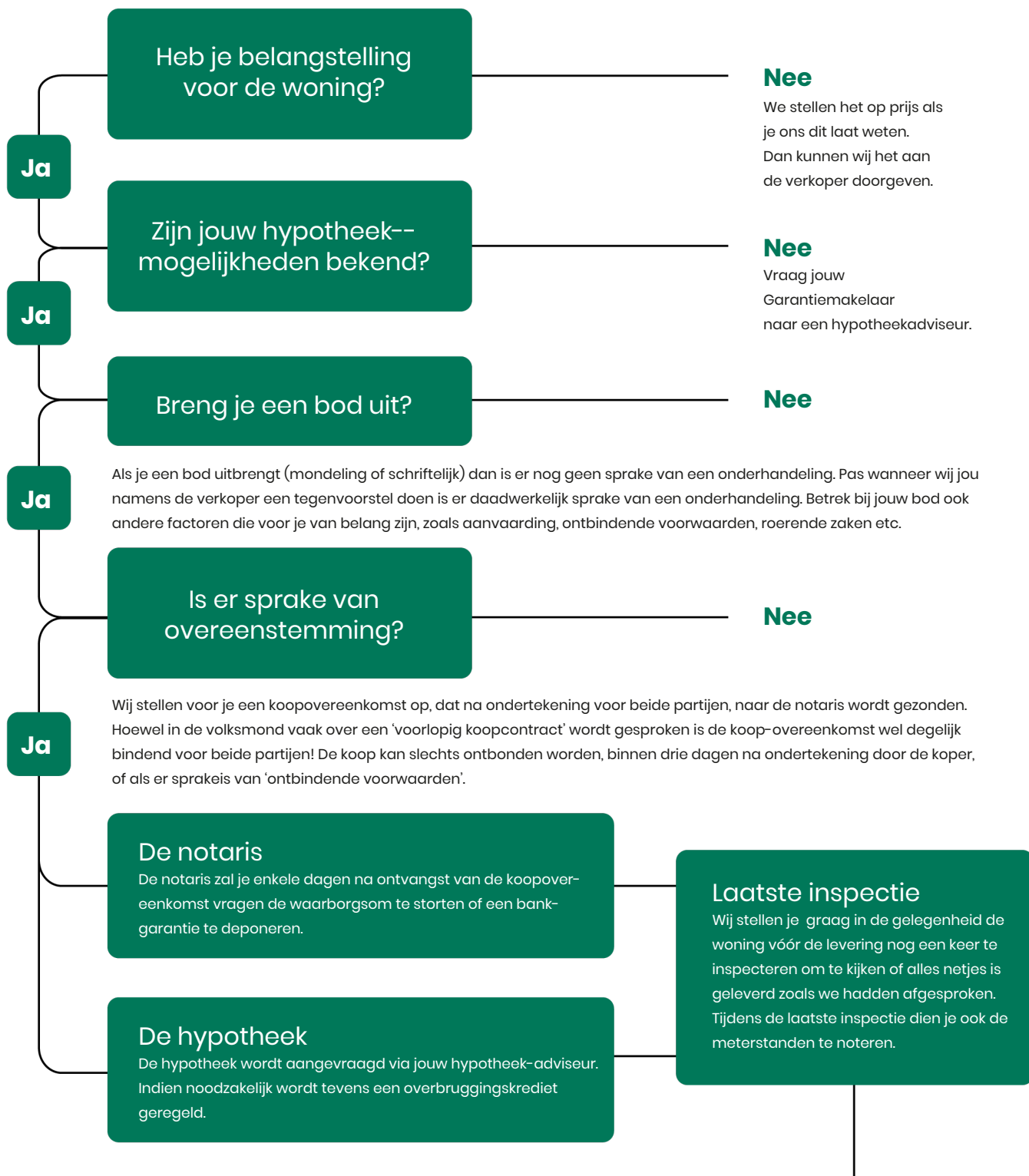
Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven

Wij zijn bereikbaar via:

040 - 295 79 57
info@alberti.nl
www.alberti.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040 - 295 79 57

info@alberti.nl

www.alberti.nl



Garantiemakelaars Alberti
Strijpsestraat 53
5616 GL Eindhoven

040 - 295 79 57
info@alberti.nl
www.alberti.nl

