

Wordt dit jouw droomhuis?



Pisanostraat 426

Eindhoven

Bent u op zoek naar een centraal gelegen, instapklaar, gemoderniseerd 3 kamer appartement, voorzien van energielabel A! Dan is Pisanostraat 426 wellicht uw nieuwe adres.



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

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Het betreft een uitstekend onderhouden, in 2014 gemoderniseerd, appartement met 2 flinke balkons en een ruime separate berging. Het appartement is fraai en gunstig gelegen met zowel het centrum van Eindhoven als Winkelcentrum Woensel XL op korte afstand.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Soort woning | Portiekflat |
| Type woning | Appartement |
| Bouwjaar | 1969 |
| Inhoud | 239 m ³ |
| Woonoppervlakte | 72 m ² |
| Energie label | A |
| Aantal kamers | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |



Omschrijving van de woning

FOR ENGLISH TRANSLATION SEE BELOW

Bent u op zoek naar een centraal gelegen, instapklaar, gemoderniseerd 3 kamer appartement, voorzien van energielabel A! Dan is Pisanostraat 426 wellicht uw nieuwe adres. Het betreft een uitstekend onderhouden, in 2014 gemoderniseerd, appartement met 2 flinke balkons en een ruime separate berging. Het appartement is fraai en gunstig gelegen met zowel het centrum van Eindhoven als Winkelcentrum Woensel XL op korte afstand. Alle verder gewenste voorzieningen zijn nabij zoals: sportvoorzieningen, scholen, station, kinderopvang, ziekenhuis en diverse uitvalswegen. Zoekt men een instapklaar appartement op een gewilde locatie? Kom dan snel kijken!

INDELING:

BEGANE GROND & BERGING:

Centrale afgesloten entree met intercom, brievenbussen en trappenhuis naar de appartementen. Ook zijn hier de bergingen gelegen. Het appartement beschikt over een makkelijk te bereiken ruime eigen berging (11 m²).

APPARTEMENT (2E VERDIEPING):

Portiek met meterkast (vernieuwd 2014 en voorzien van 9 groepen + 3 aardlekschakelaars). Entree met laminaatvloer, stucwerk (2016) wandafwerking en intercom. Separate moderne toiletruimte (2014). Luxe badkamer met douchegelegenheid en wastafel (2014). Slaapkamer 1 aan de achterzijde met laminaatvloer en kast. Slaapkamer 2 aan de achterzijde met laminaatvloer en kast. Ruime woonkamer van circa 32 m² en voorzien van laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en deur naar het balkon aan de achterzijde. Balkon aan de achterzijde met in 2024 herstellde vloeren voorzien van een nieuwe coating laag en een fraai uitzicht op het groen. Half open keuken aan de voorzijde met L-vormige keukenopstelling (2014) voorzien van aansluiting wasmachine, oven, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en boiler (2014). Deur naar het balkon aan de voorzijde welke ook voorzien is van herstellde, nieuw gecoate vloeren (2024).

ALGEMEEN:

- Uitstekend onderhouden, in 2014 grotendeels gemoderniseerd 3 kamer appartement met 2 balkons en separate berging (11 m²).
- Aan de achterzijde van het complex kijkt men mooi weg over het groen.
- Het appartement is gunstig gelegen in stadsdeel Woensel nabij alle gewenste voorzieningen zoals; Winkelcentrum Woensel XL, sportvoorzieningen, scholen, uitvalswegen, etc.
- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- Energielabel A!
- In 2021 is de gevel gereinigd en geschilderd.
- In 2016 is het appartement opnieuw gestuukt.
- In 2024 zijn de balkon vloeren hersteld en voorzien van een nieuwe coating laag.
- In 2014 is de badkamer, toilet, keuken, elektra en boiler vervangen!
- Unieke kans voor de koper die een instapklaar appartement zoekt!
- Woonoppervlakte 72 m².
- Servicekosten € 185,14 per maand.
- Aanvaarding in overleg.

ENGLISH:

Are you looking for a centrally located, move-in ready, modernised 3-bedroom flat, with energy label A! Then Pisanostraat 426 might be your new address. It concerns a excellently maintained flat, modernised in 2014, with 2 large balconies and a spacious separate storage room. The flat is beautifully and conveniently located with both the centre of Eindhoven and Woensel XL Shopping Centre at a short distance. All other desired amenities are nearby such as: sports facilities, schools, railway station, childcare, hospital and various roads. Looking for a ready-to-use flat in a sought-after location? Then come take a quick look!

LAYOUT:

GROUND FLOOR & STORAGE:

Central closed entrance with intercom, mailboxes and staircase to the flats. The storerooms are also located here. The flat has an easily accessible spacious private storage room (11 m²).

FLAT (2ND FLOOR):

Porch with meter cupboard (renewed 2014 and equipped with 9 groups + 3 earth leakage switches). Entrance with laminate floor, stucco (2016) wall finishing and intercom. Separate modern toilet room (2014). Luxury bathroom with shower facility and washbasin (2014). Bedroom 1 at the rear with laminate flooring and closet. Bedroom 2 at the rear with laminate flooring and wardrobe. Spacious living room of approximately 32 m² and fitted with laminate flooring, stucco wall finishes and door to rear balcony. Balcony at the rear with floors refinished in 2024 with a new coating layer and a nice view of the greenery. Semi-open kitchen at the front with L-shaped kitchen arrangement (2014) equipped with washing machine connection, oven, gas hob, extractor hood, fridge and boiler (2014). Door to the front balcony which also features refinished, newly coated floors (2024).

GENERAL:

- Excellently maintained, in 2014 largely modernised 3-bedroom flat with 2 balconies and separate storage room (11 m²).
- At the rear of the complex you have a beautiful view over the green.
- The flat is conveniently located in Woensel district near all desired amenities such as; Shopping centre Woensel XL, sports facilities, schools, roads, etc.
- Equipped with plastic frames with double glazing (HR+ +).
- Energy label A!
- In 2021, the facade has been cleaned and painted.
- In 2016, the flat was re-plastered.
- In 2024, the balcony floors were repaired and given a new coating layer.

- In 2014, the bathroom, toilet, kitchen, electricity and boiler were replaced!
- Unique opportunity for the buyer looking for a move-in ready flat!
- Living area 72 m².
- Service costs € 185.14 per month.
- Acceptance in consultation.



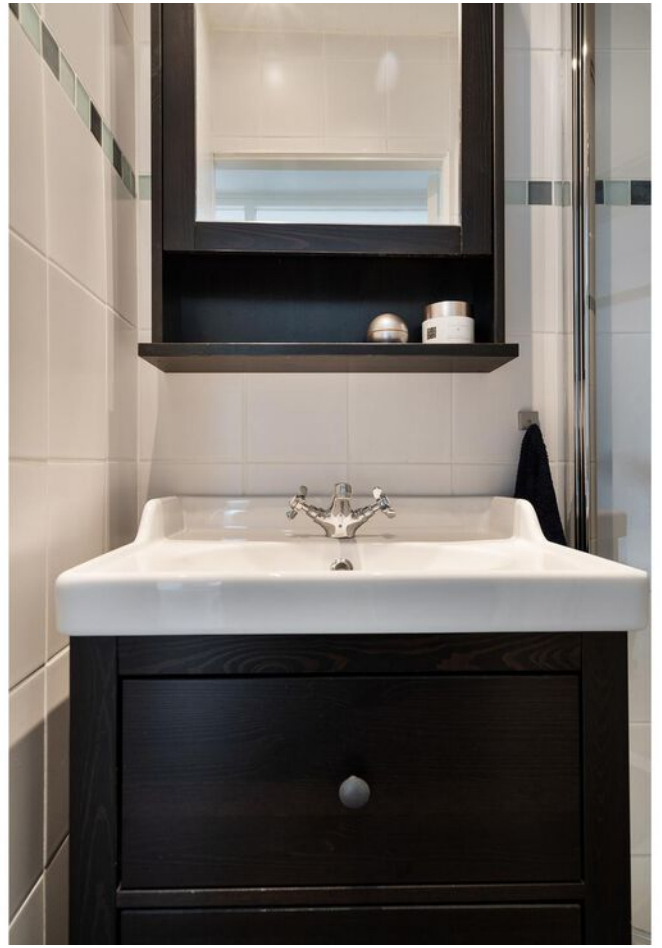


























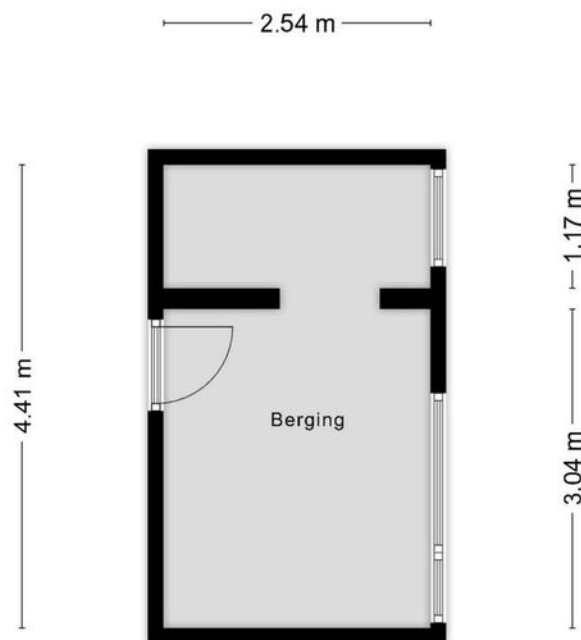


Plattegrond



**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.**

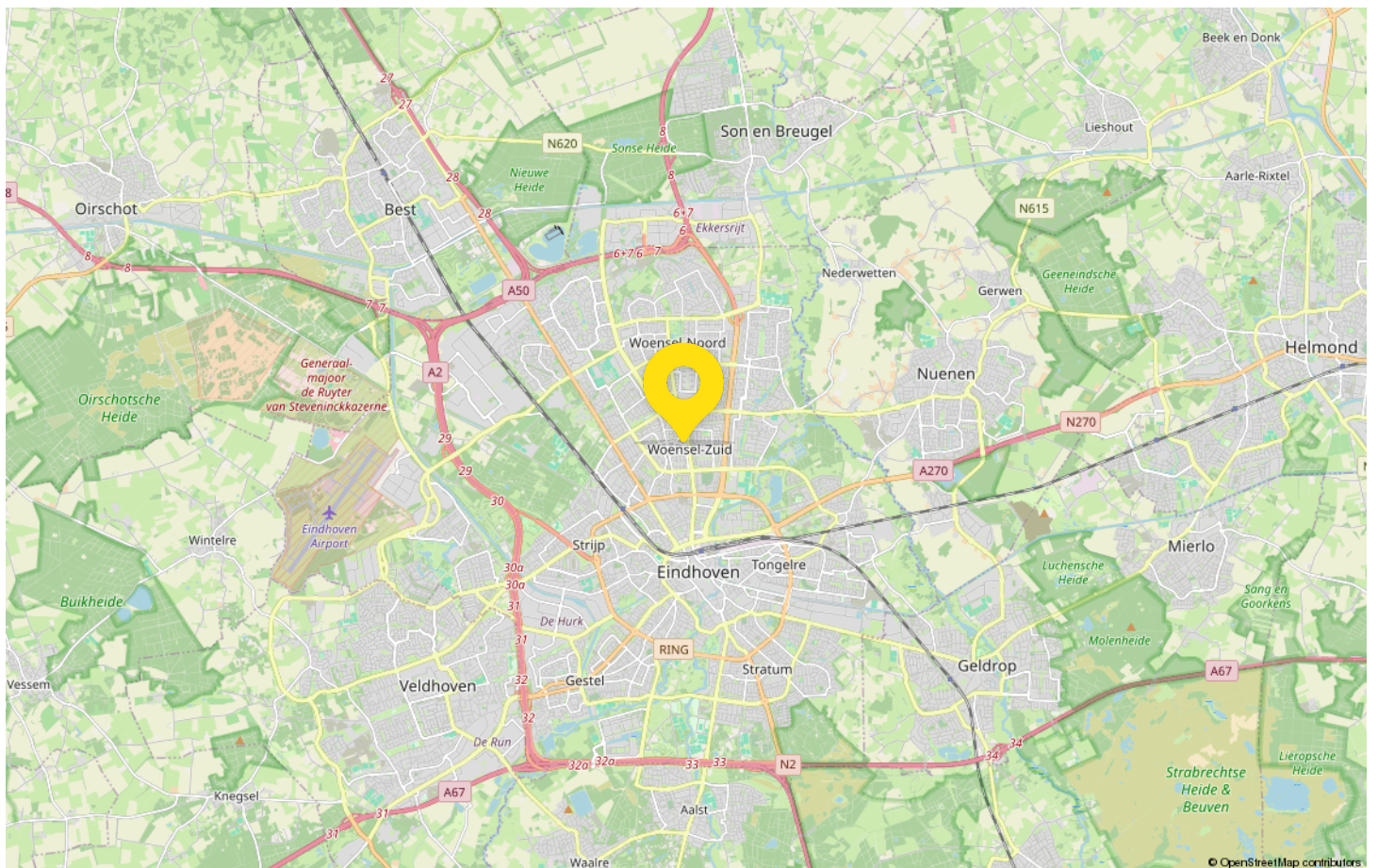
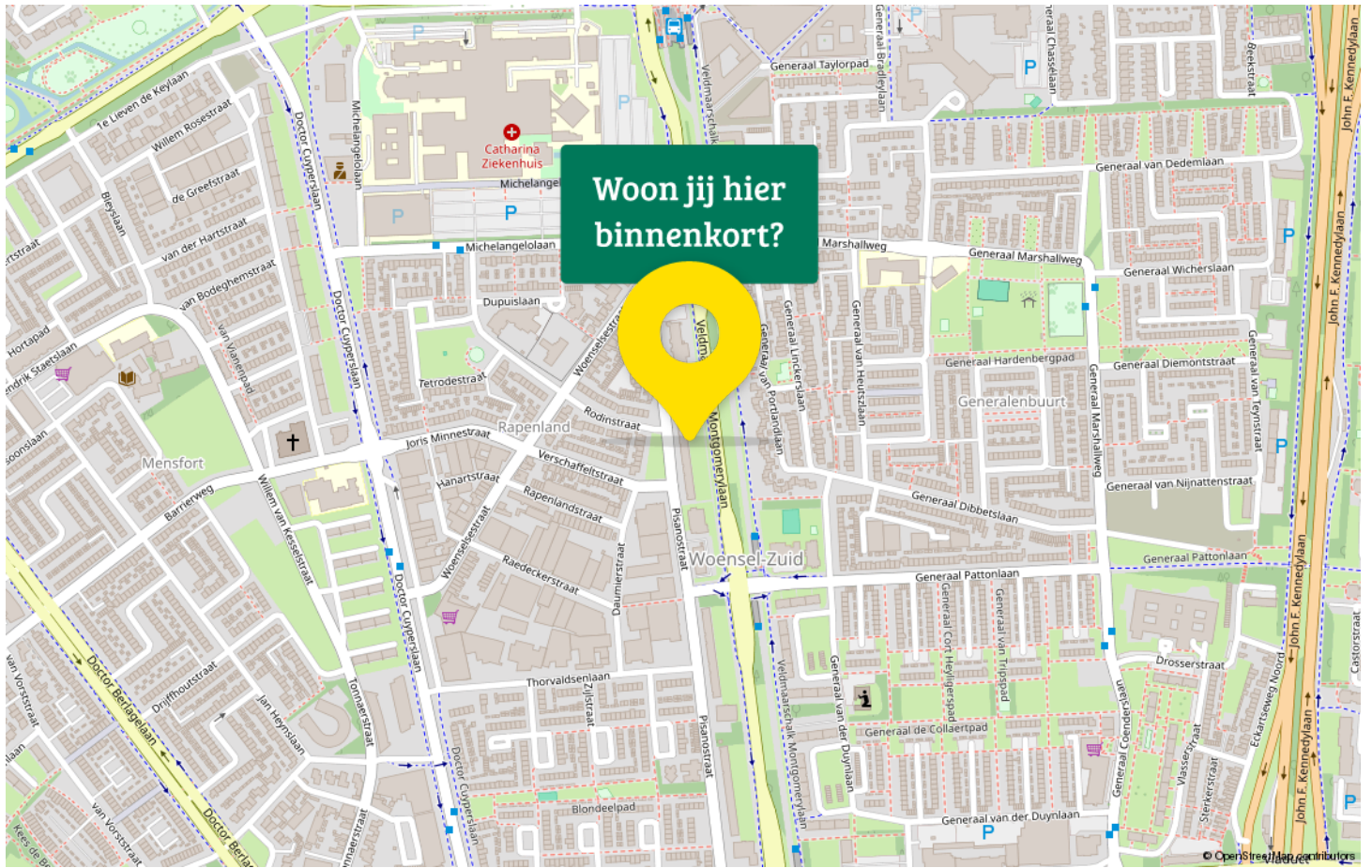
Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Hoge witte kast kleine slaapkamer en kledingkast hoofdslaapkamer | | | X |
| - Legplanken kleine slaapkamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Spiegel deur slaapkamer | X | | |
| - Kast berging | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Wasmachine | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - Make-up spiegel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |

Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - 2 zits bankje balkon | | | 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.

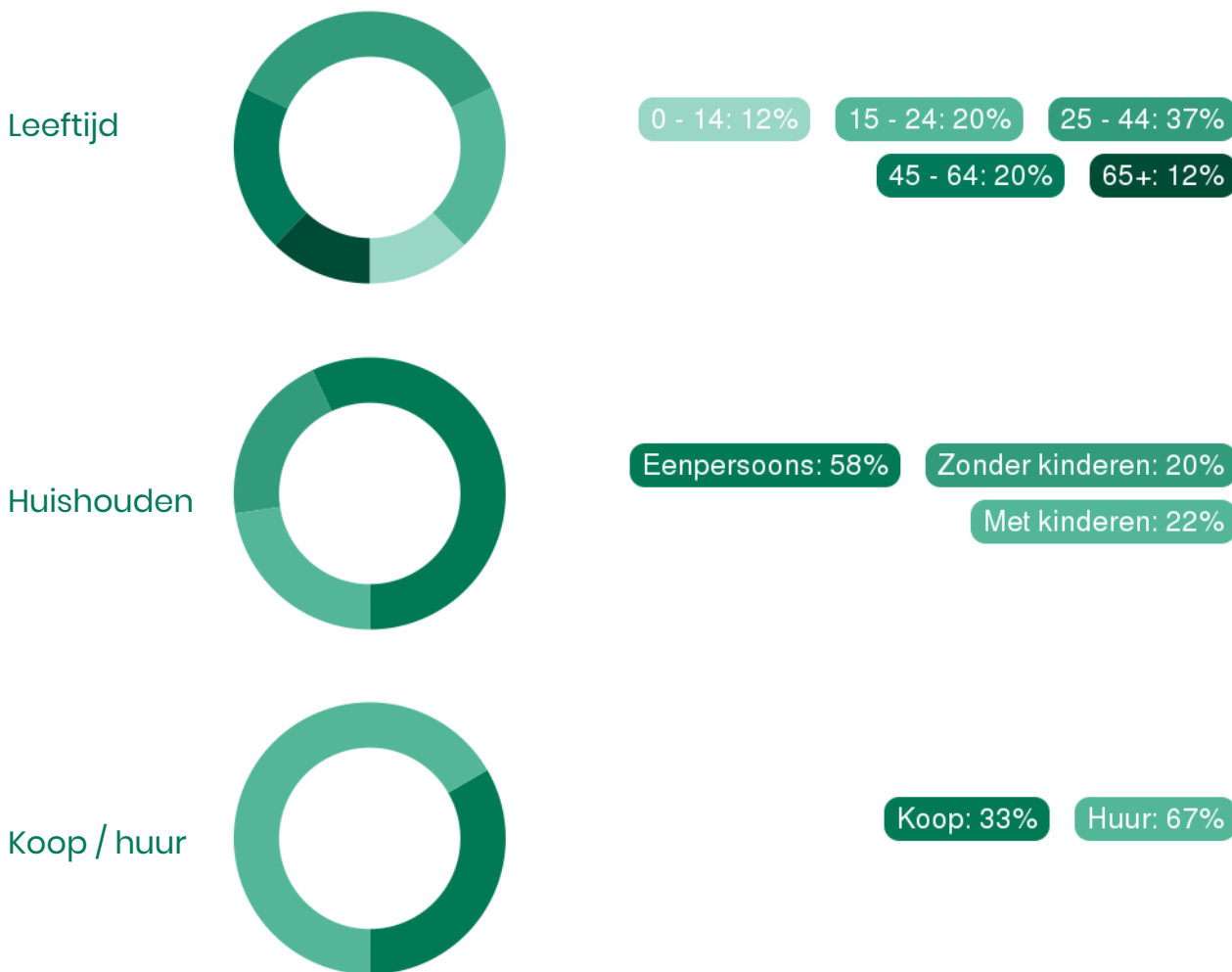
De levendige stadsleven biedt voor ieder wat wils. Of het nu gaat om culinaire reizen, genieten van levende muziek bij Muziekgebouw Eindhoven, winkelen bij typisch Nederlandse boetieks tot bekende merkketens, Eindhoven pulseert met speciale energie.

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 / Rapenland



53%
man

47%
vrouw



0,7 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-



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 eersteieder 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

