

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Sparrerode 10**

**Helmond**

**Prachtige gelegen en volledig  
verduurzaamde semi bungalow met  
fijne zonnige achtertuin gelegen aan  
de rand van de wijk Rijpelberg naast  
het bos.**



**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 woning is voorzien van een warmtepomp, 19 zonnepanelen en is voorzien van energielabel A. Op de begane grond is de keuken en de badkamer vernieuwd in 2023. De woning heeft een ruime slaapkamer op de begane grond én een ruime slaapkamer op de 1e verdieping, tevens is op beide verdiepingen is een badkamer aanwezig. De woning kan daarmee levensloop bestendig genoemd worden.

Vraagprijs € 445.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1988
<b>Inhoud</b>	441 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van de woning

Prachtige gelegen en volledig verduurzaamde semi bungalow met fijne zonnige achtertuin gelegen aan de rand van de wijk Rijpelberg naast het bos. De woning is voorzien van een warmtepomp, 19 zonnepanelen en is voorzien van energielabel A. Op de begane grond is de keuken en de badkamer vernieuwd in 2023. De woning heeft een ruime slaapkamer op de begane grond én een ruime slaapkamer op de 1e verdieping, tevens is op beide verdiepingen is een badkamer aanwezig. De woning kan daarmee levensloop bestendig genoemd worden. Verder is de woning voorzien van een inpandige garage, deze is nu in gebruik als berging. In 2022 zijn er 2 airco units geplaatst; 1 in de woonkamer en 1 in de slaapkamer. Ook alle dagelijkse gewenste voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts, sportfaciliteiten en het NS station zijn nabij gelegen. Ook verschillende uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Overdekte entree. Hal met laminaat vloer, garderobe nis en meterkast met 15 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Volledig betegeld toilet met fonteintje en ventilatie. Ruime en lichte L-vormige woonkamer met speelse indeling. De woonkamer is voorzien van een parket vloer, grotendeels stucwerk wandafwerking en een fijne schuifpui naar de achtertuin. Verder is de woonkamer voorzien van een fijne elektrische haard en elektrische screens aan de voorzijde. In 2022 is er airconditioning geplaatst. De zithoek aan de voorzijde is middels een klein trapje gescheiden van het andere gedeelte.

De open keuken is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van eenzelfde en doorlopen parket vloer als de woonkamer en een deur naar de achtertuin. De in 2023 vernieuwde keuken opstelling in U-vorm is voorzien van verschillende inbouwapparatuur; koelkast, vaatwasser, combi oven/magnetron, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en verschillende (boven)opbergkastjes en lades met o.a. een pannencarrousel.

Via de keuken bereikt u een tussen hal/portaal met houten vloer. Dit portaal biedt toegang tot de slaapkamer en de badkamer. De in 2023 volledige vernieuwde badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloop douche, dubbele wastafel met

meubel, design radiator, verwarmde spiegel, hang closet en afzuiging. Voor extra daglicht is er een licht koepel geplaatst. De zeer ruime slaapkamer is voorzien van een laminaat vloer, deels stucwerk wandafwerking, een deur naar de achtertuin en een airconditioning (2022).

### 1E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer en praktische opbergkast. Slaapkamer 2 met laminaat vloer en dakkapel (kunststof kozijn met HR++ glas, 2006). Volledig betegelde badkamer met inloopdouche, toilet (sanibroyeur), wastafel en ventilatie.

#### TUIN, BERGING & GARAGE:

De voortuin is voorzien van een eigen oprit waar u uw auto op kunt parkeren en een pad naar de voordeur. Verder is de voortuin voorzien van vaste beplanting, een kraantje en verlichting. Fijne achtertuin/patio gelegen op het zuiden. De tuin is bereikbaar via de woonkamer, de keuken en de slaapkamer. De achtertuin is voorzien van een flink terras met veranda (2022) met geïntegreerde verlichting. Verder is de achtertuin voorzien van een flinke border met vaste beplanting, er is kunstgras aanwezig, een buitenkraantje en verschillende elektra punten. De achtertuin biedt veel privacy en rust.

Interne berging/ garage aan de voorzijde. De berging, van origine een garage is bereikbaar vanaf de oprit middels een loopdeur, via de hal en via de achtertuin. De berging is voorzien van een laminaatvloer, er is verwarming, elektra en water aanwezig. Het achterste gedeelte is in gebruik als bijkeuken, daar bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en staat een eenvoudig keukenklok met spoelbak. In het voorste gedeelte (voormalige garage) bevindt zich de warmtepomp (Solar, december 2018) en de omvormer van de zonnepanelen (19 zonnepanelen, 2018).

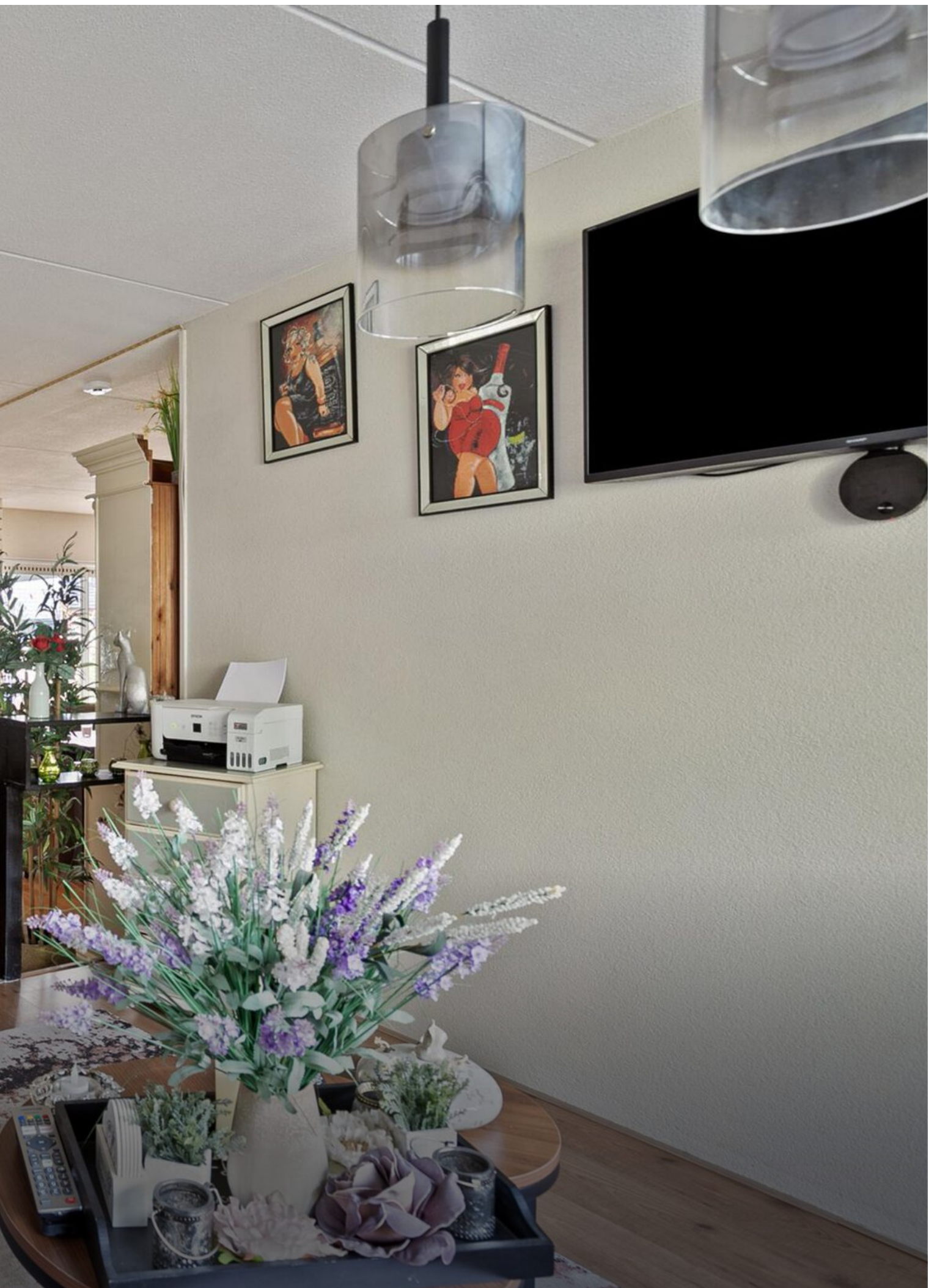
#### ALGEMEEN:

- Prachtige gelegen en energie neutrale semi bungalow met fijne achtertuin gelegen aan de rand van de wijk Rijpelberg naast het bos.
- Ook alle dagelijkse gewenste voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts, sportfaciliteiten en het NS station zijn nabij gelegen.
- In 2018 zijn er 19 zonnepanelen en een warmtepomp geïnstalleerd: energielabel A!
- In 2022 zijn de platte daken vernieuwd, zijn er 2 airco's geplaatst en is er een veranda in de achtertuin geplaatst.
- In 2023 zijn de keuken en de badkamer op de begane grond vernieuwd.
- In 2023 zijn de buitengevels geïmpregneerd.
- De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt veel privacy.
- Woonoppervlakte 123 m<sup>2</sup>.
- Inhoud 441 m<sup>3</sup>.
- Aanvaarding in overleg.



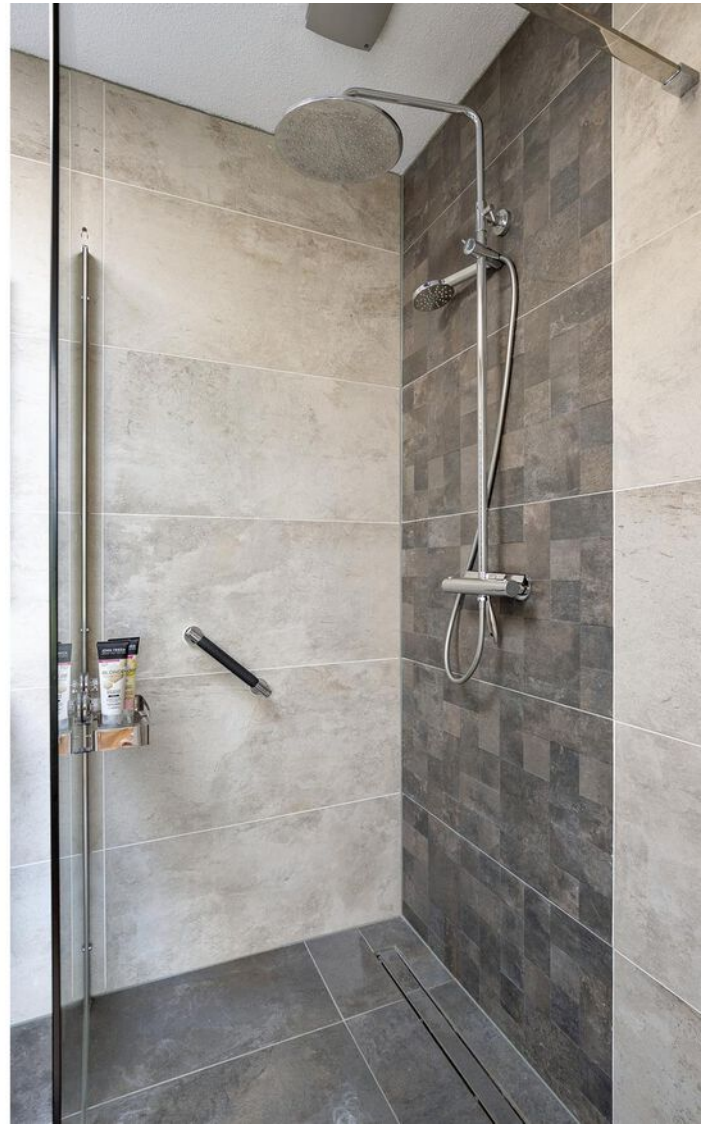


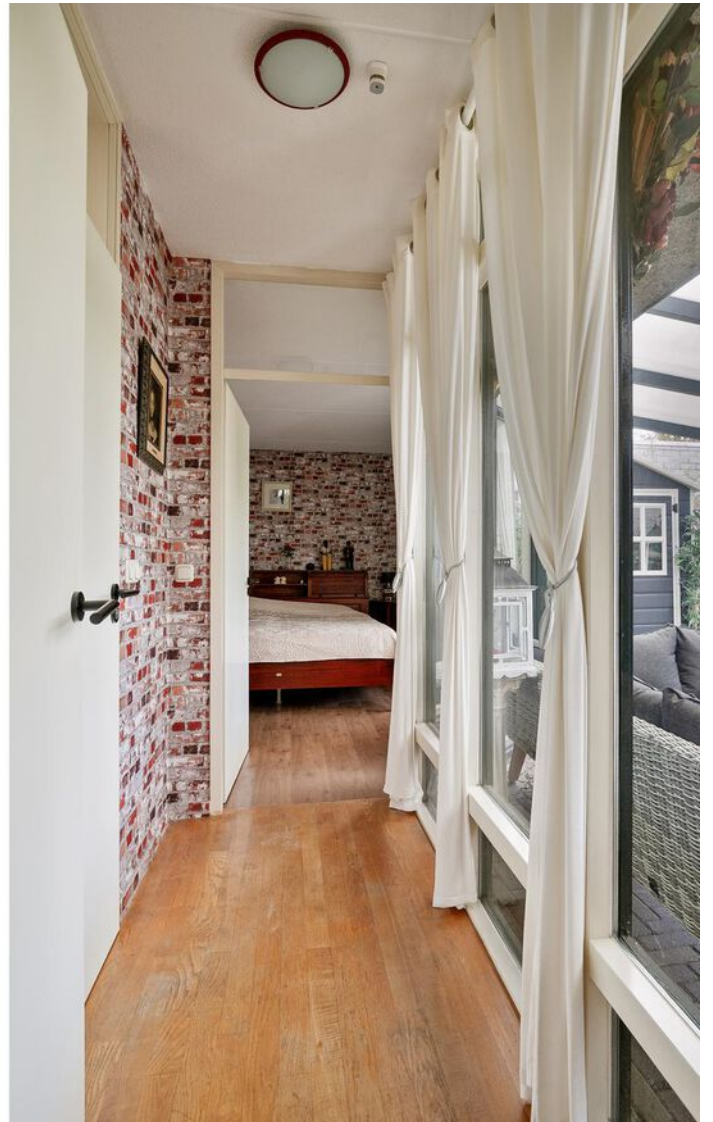




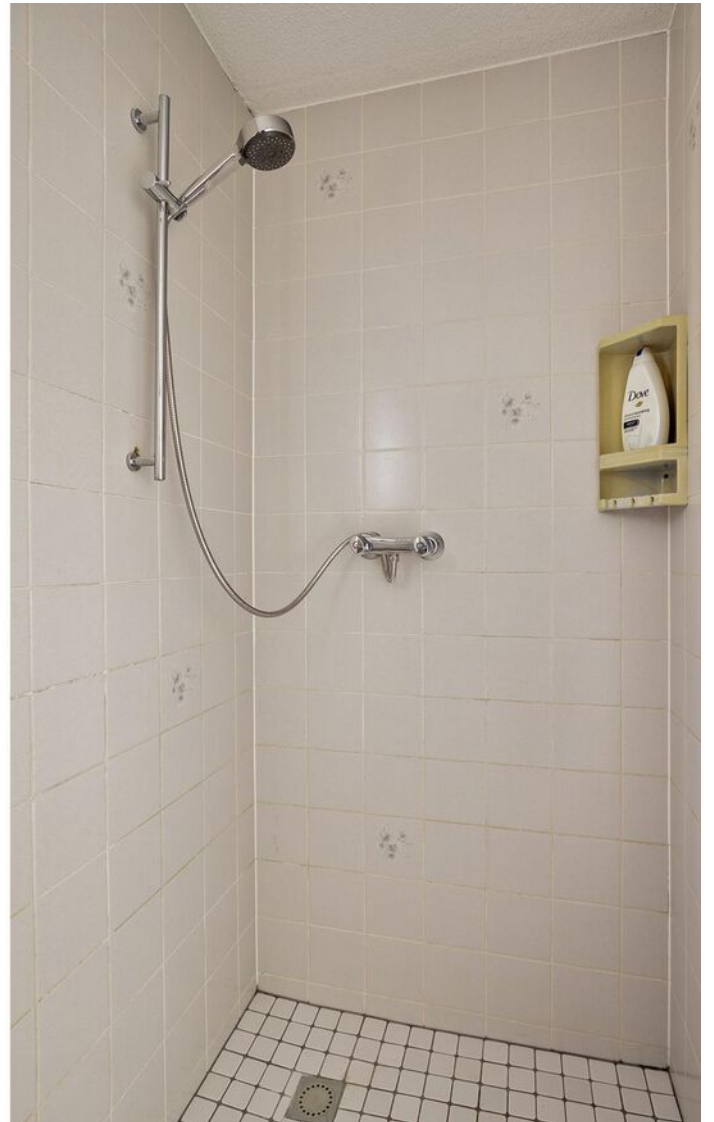
















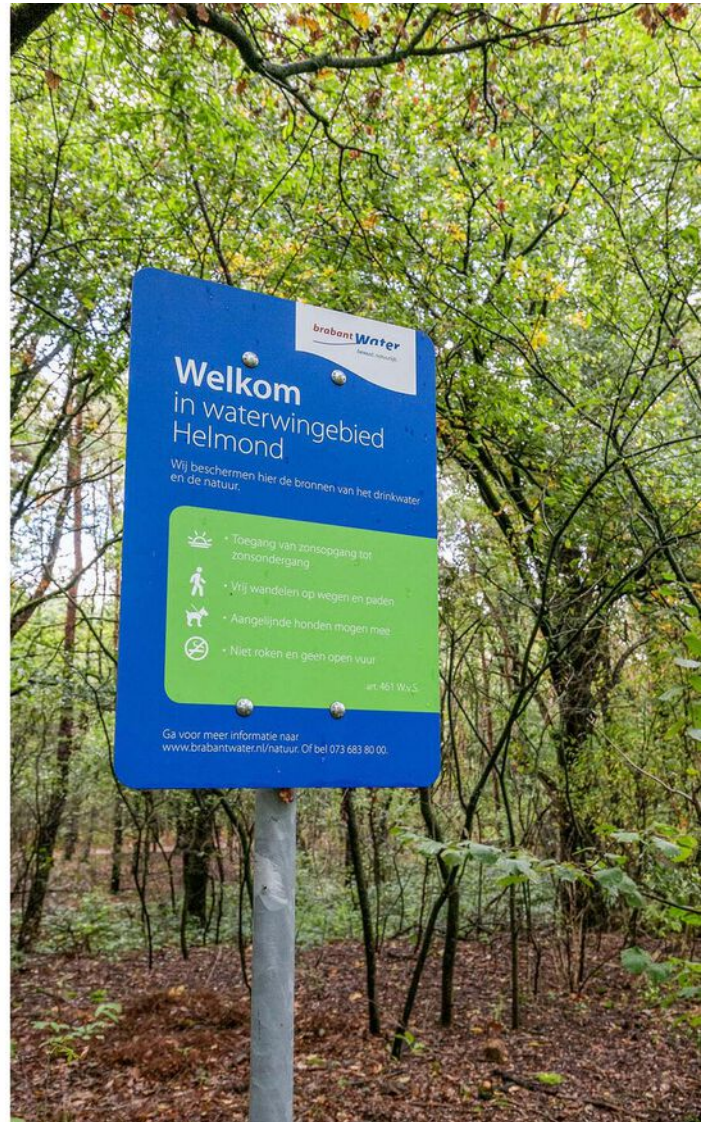
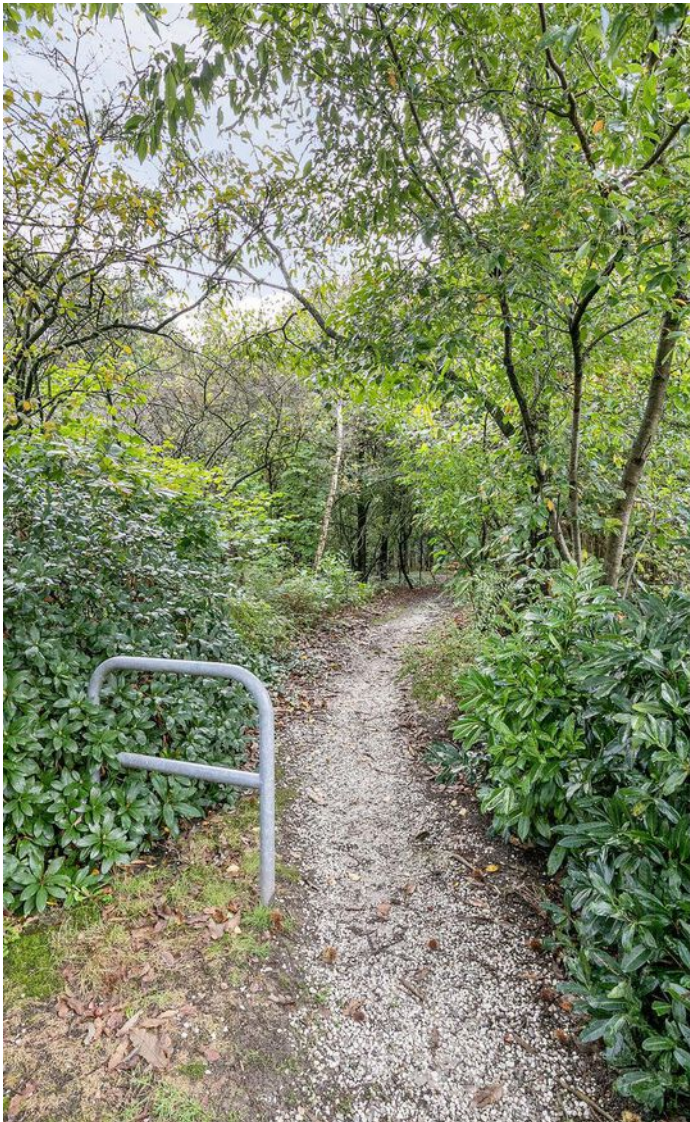












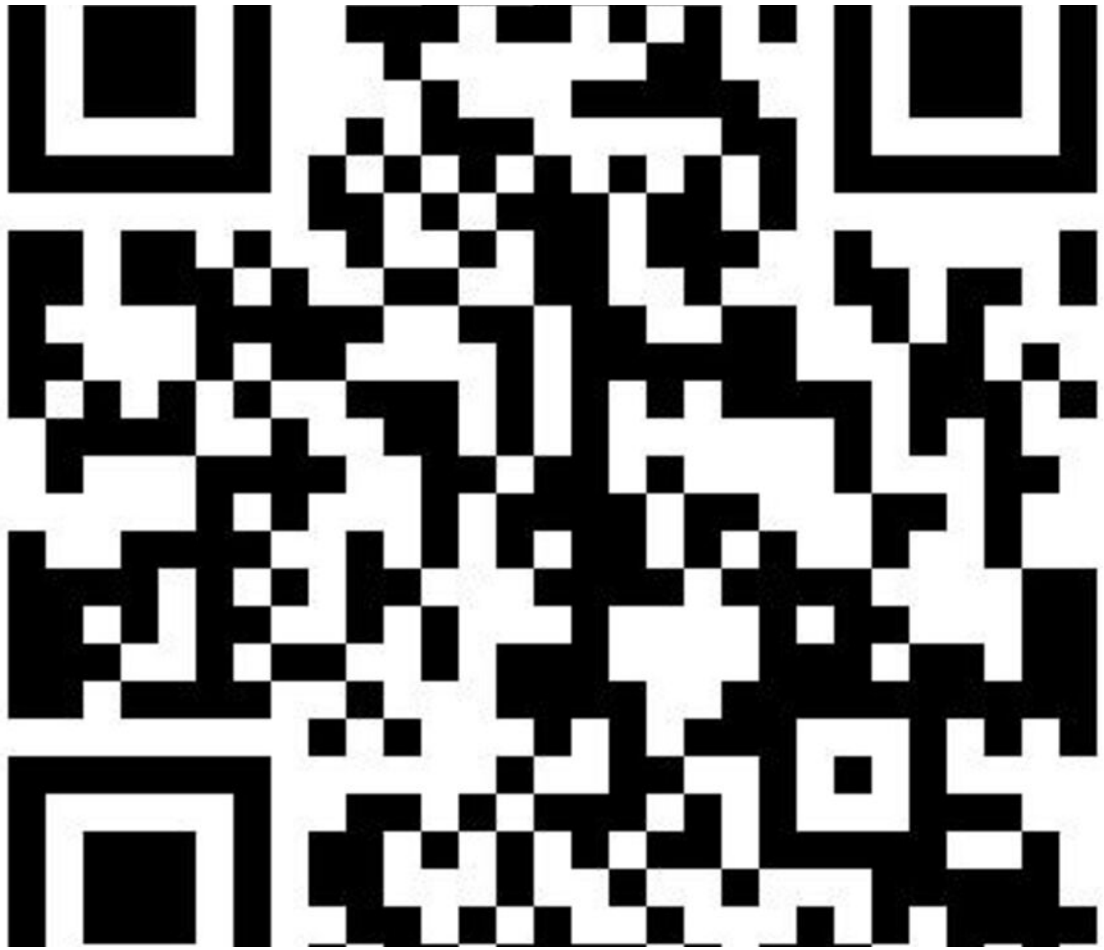










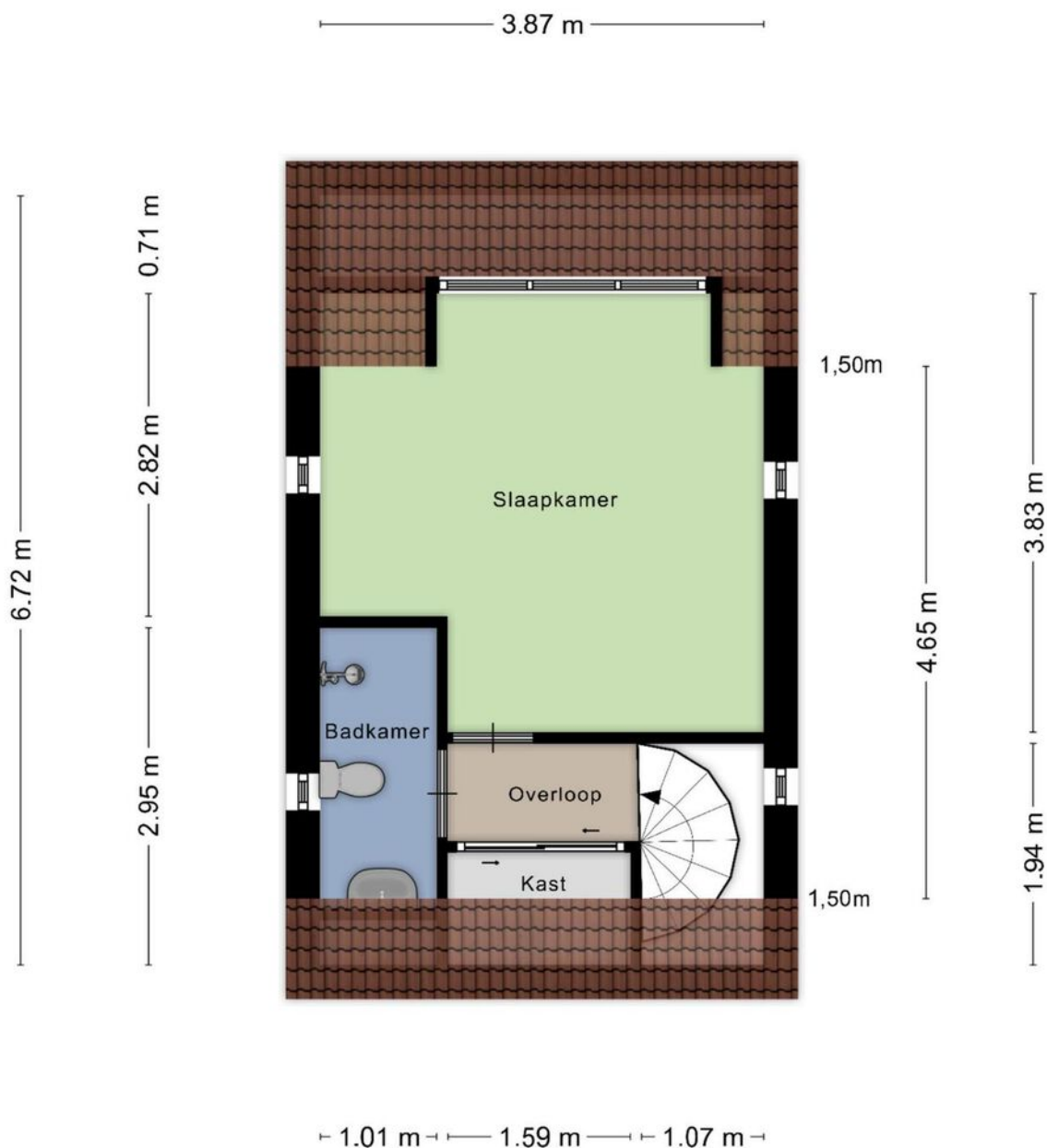


# Plattegrond



**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.



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 Helmond Sectie N Perceel 2395</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

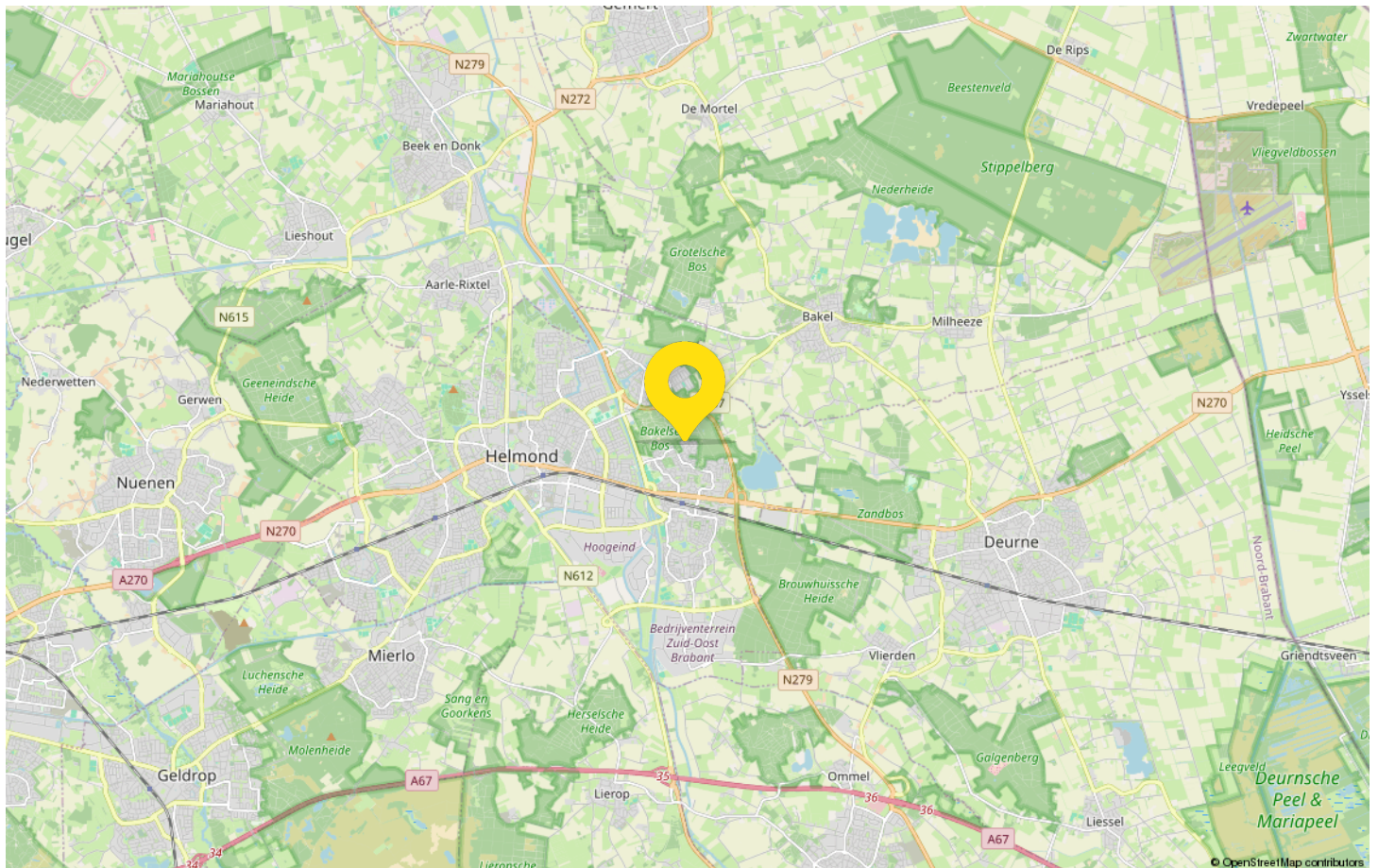
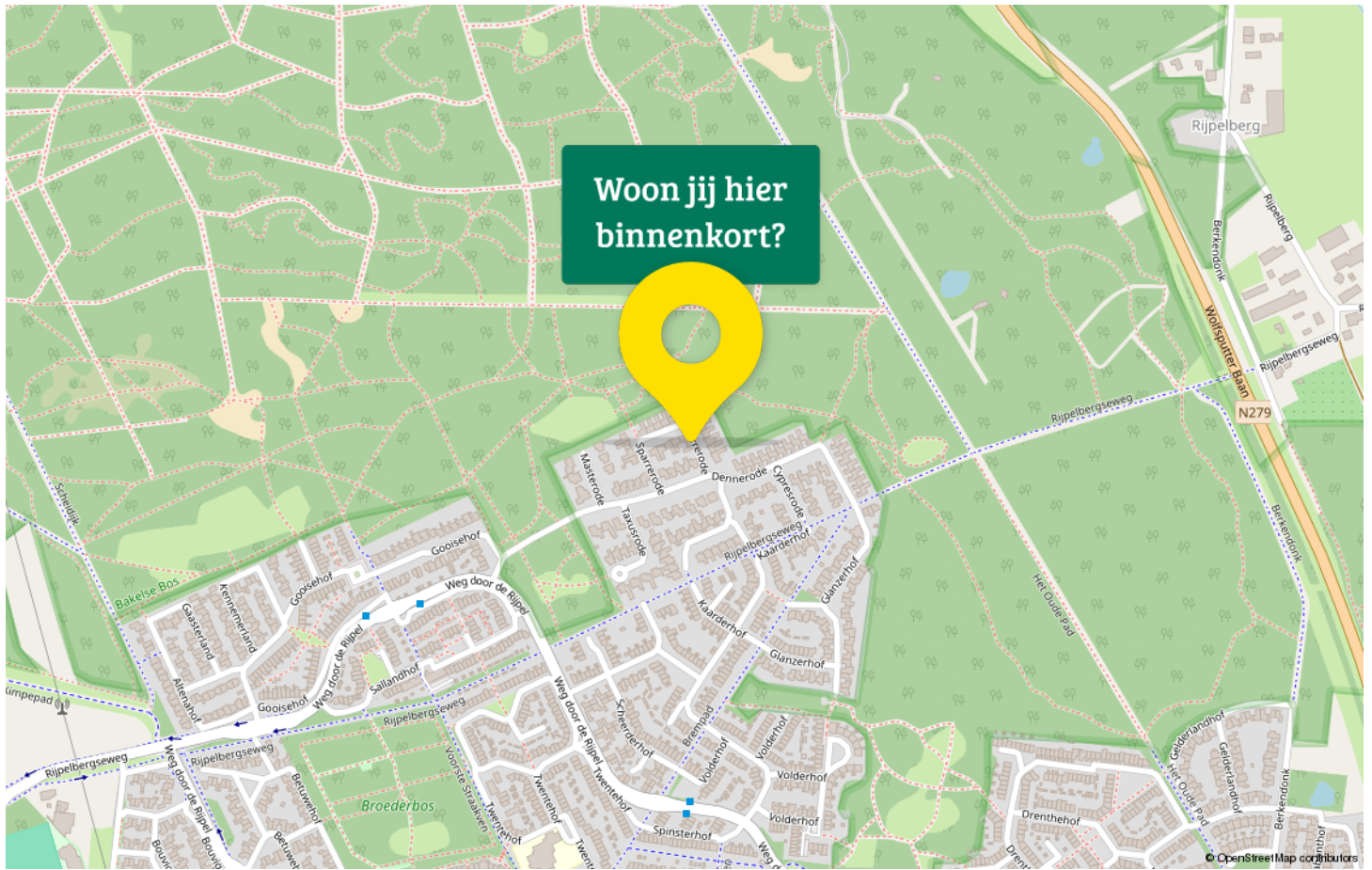
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			X

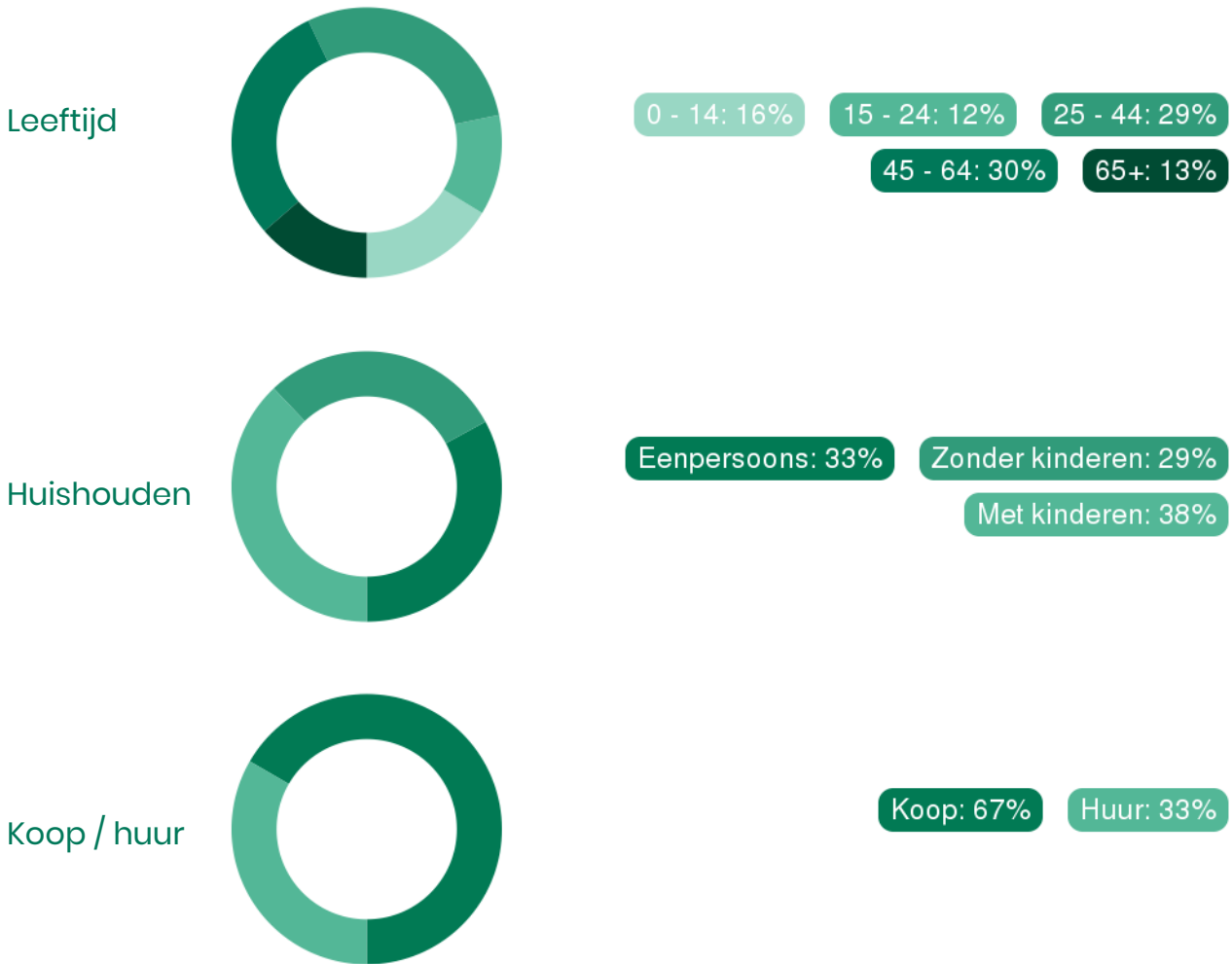


# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Helmond / Rijpelberg-West



52%  
man

48%  
vrouw



1,1 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

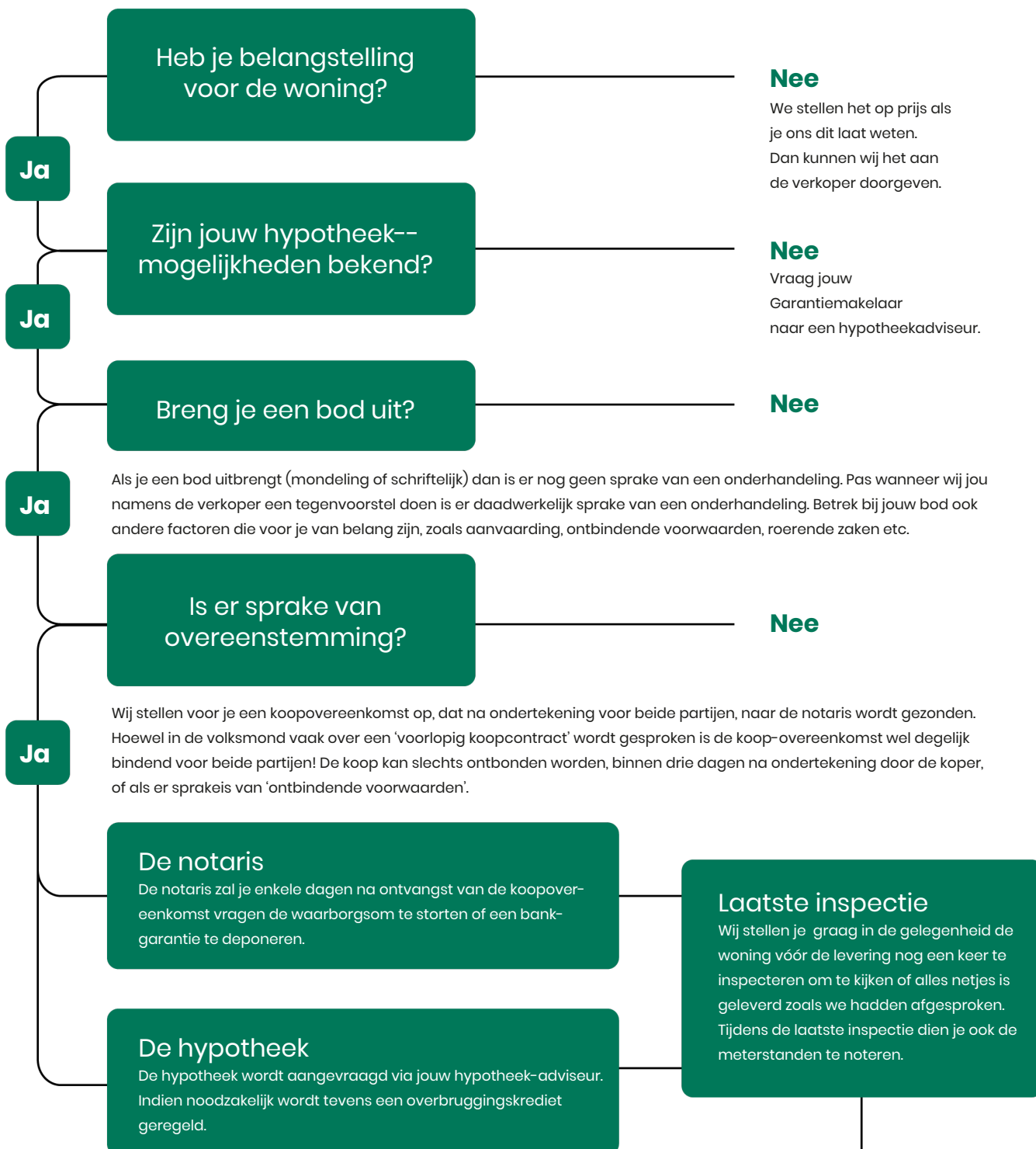
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

## 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](mailto:info@alberti.nl)

[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)



Garantiemakelaars Alberti  
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

040 - 295 79 57  
[info@alberti.nl](mailto:info@alberti.nl)  
[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)

