

Brochure

**SIMON VAN LEEUWENSTRAAT 26
EINDHOVEN**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
06-23721735**



Voorzijde



Entree



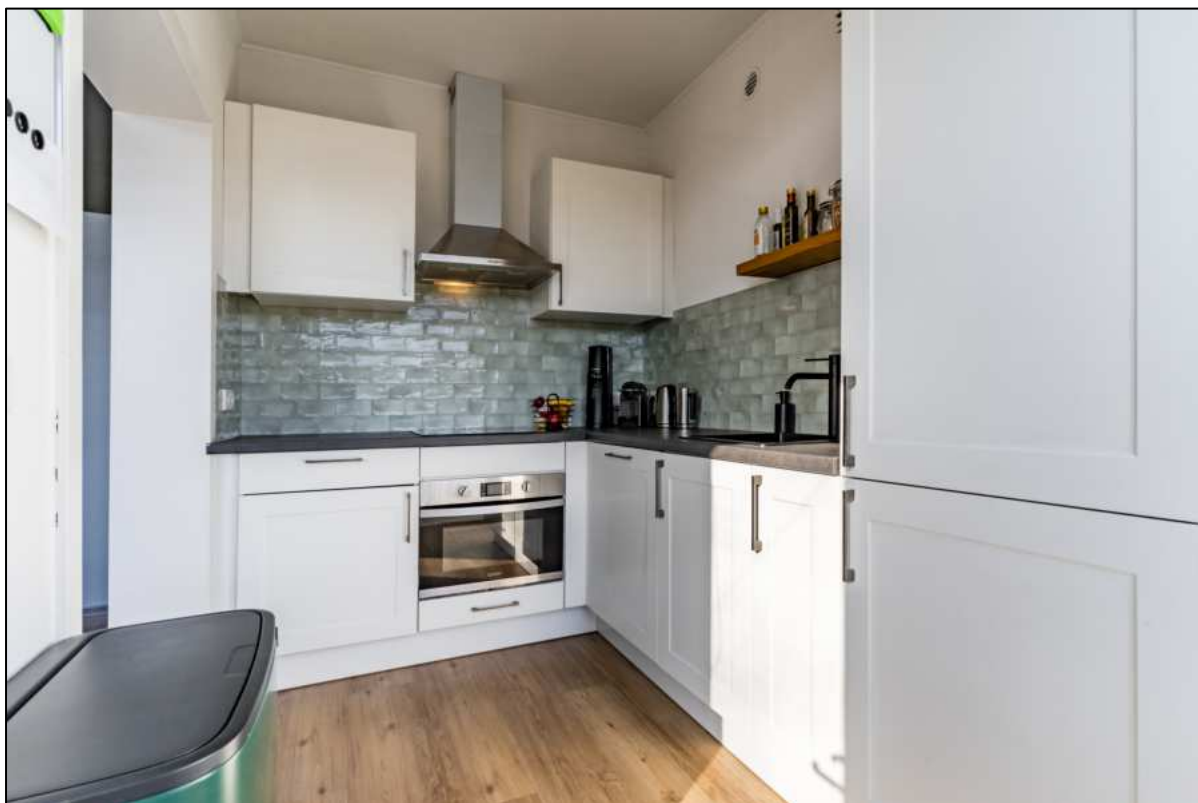
SIMON VAN LEEUWENSTRAAT 26 TE EINDHOVEN
Vraagprijs: € 339.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer





Keuken





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer



Balkon



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Straatbeeld



Omgeving



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Omschrijving perceel: Simon van Leeuwenstraat 26 te Eindhoven

Instapklaar en licht hoekappartement met 2 balkons op toplocatie in Strijp – Eindhoven

Gelegen op de tweede verdieping van een keurig onderhouden portiekflat, vind je hier een comfortabele woning met circa 70 m² woonoppervlak. Het appartement is in 2018 gerenoveerd en voorzien van nieuwe PVC-vloeren, een moderne keuken, vernieuwde leidingen, een nieuwe meterkast en een energiezuinige CV-ketel. (GWL €115,- per maand). In 2022 is de toilet(ruimte) gerenoveerd.

De ruime doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen en biedt een fraai uitzicht op het omliggende groen. De halfopen keuken is luxe afgewerkt en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven.

Verder bevinden er zich twee slaapkamers, ideaal als master bedroom en als werk-, logeer- of kinderkamer. Ook zijn er twee balkons aanwezig, waarvan één gunstig gelegen is voor de ochtendzon en de ander voor de middagzon. Extra bergruimte is er volop: op de begane grond bevindt zich een praktische berging, en op (droog)zolder is nog een royale opbergruimte beschikbaar. Tot slot is het appartement uitgerust met een moderne intercom met videofoon, wat zorgt voor extra comfort en veiligheid.

Dit alles op steenworp afstand van het Philips van Lenneppark, Strijp-S, ASML en de High Tech Campus!

Ben jij op zoek naar een gemoderniseerd, licht en instapklaar appartement op een gewilde locatie in Eindhoven? Dan is dit gerenoveerde 3-kamer hoekappartement in de populaire wijk *Lievendaal* precies wat je zoekt!

Noemenswaardigheden:

- Instapklaar appartement
- Grondig gerenoveerd in 2018
- PVC-vloer gelegd in 2018
- CV-ketel Ferolli bouwjaar 2018
- Keuken vernieuwd in 2018
- Meterkast en leidingen vernieuwd in 2018
- Toilet volledig gerenoveerd in 2022
- Ruime berging op begane grond en zolder
- Gelegen nabij het centrum van Eindhoven en diverse uitvalswegen
- Bushaltes naar het centrum en Eindhoven Airport op loopafstand gelegen
- Gelegen nabij winkels, horecagelegenheden en onderwijsinstellingen
- Hightech campus en ASML goed bereikbaar
- Veel gratis parkeergelegenheid nabij de woning

Begane grond

Centrale entree; Brievenbussen en bellentableau, toegang tot eigen berging en trapopgang naar verdiepingen.

Appartement

(2^e verdieping)

Meterkast; 10 elektriciteitsgroepen, 3x aardlekschakelaar, gasmeter.

Hal; Voorzien van PVC-vloer, gesausde granol wanden en gespoten plafond, intercom, toegang tot 2x slaapkamer, toilet, bergkast, woonkamer.

Toilet; Tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk wanden, hangtoilet, handwasbakje.

Slaapkamer 1 (± 10 m²); PVC-vloer, spaachtelputz wanden en gespoten plafond, houten kozijnen voorzien van enkel glas.

Slaapkamer 2 (± 6 m²); PVC-vloer, spaachtelputz wanden en gespoten plafond, houten kozijnen voorzien van enkel glas, deur naar balkon.

Woonkamer (± 30 m²); PVC-vloer, gesausde granol wanden en gespoten plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas, c.a.i., toegang tot 2x balkon (voor en achter) en keuken.

Keuken (± 7 m²); Hoekopstelling, fineer aanrechtblad, rvs spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, vaatwasmachine, koelkast, vriezer, oven, toegang tot badkamer.

Badkamer ($\pm 3 \text{ m}^2$); Betegeld, deels PVC-vloer, wastafelmeubel, terrazzo douchebak voorzien van thermostaatkraan, hand- en regendouche aansluiting wasmachine, opstelling HR CV-ketel Ferolli bj. 2018.

Balkon voor ($\pm 4 \text{ m}^2$); Op het noordoosten gelegen, voorzien van betonvloer, stalen hekwerk en bergkast.

Balkon achter ($\pm 7 \text{ m}^2$); Op het zuidwesten gelegen, voorzien van vlonders en stalen hekwerk.

Berging:

(Begane grond)

Betonvloer, beton- en metselwerk wanden, v.v. elektra ($\pm 8 \text{ m}^2$)

Algemeen:

- | | | |
|-------------------------|--|--------------|
| * Kadastraal bekend: | Gemeente Strijp, sectie E, nr. 181 A-5, A-36 en A-43 | |
| * Woning inhoud: | circa 248 m ³ | |
| * Woonoppervlak: | circa 70 m ² | |
| * Bouwjaar opstellen: | Omstreeks 1959 | |
| * Bouwaard: | Traditioneel | |
| * Isolatie: | Grotendeels dubbele beglazing | |
| * Energielabel: | E (08-10-2028) | |
| * Onderhoud: | Binnen : Goed
Buiten : Goed | |
| * Gemeentelijke lasten: | OZB: | € 247,03 /jr |
| | Rioolrechten: | € 197,- /jr |
| | Waterschapslasten: | € 49,47 /jr |
| * Bijdrage VvE: | € 142,05 /mnd | |
| * Erfdienstbaarheden: | Bouwerfdienstbaarheden | |
| * Vraagprijs: | € 339.000,-- k.k. | |
| * Oplevering: | In overleg | |

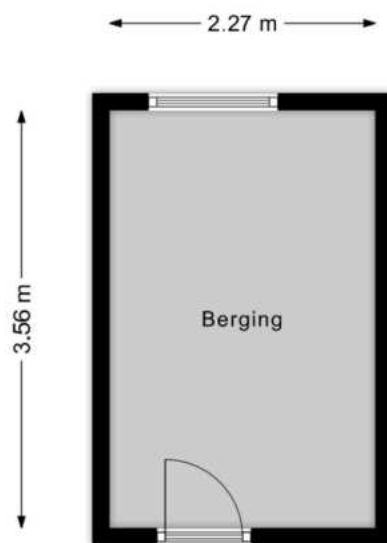
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



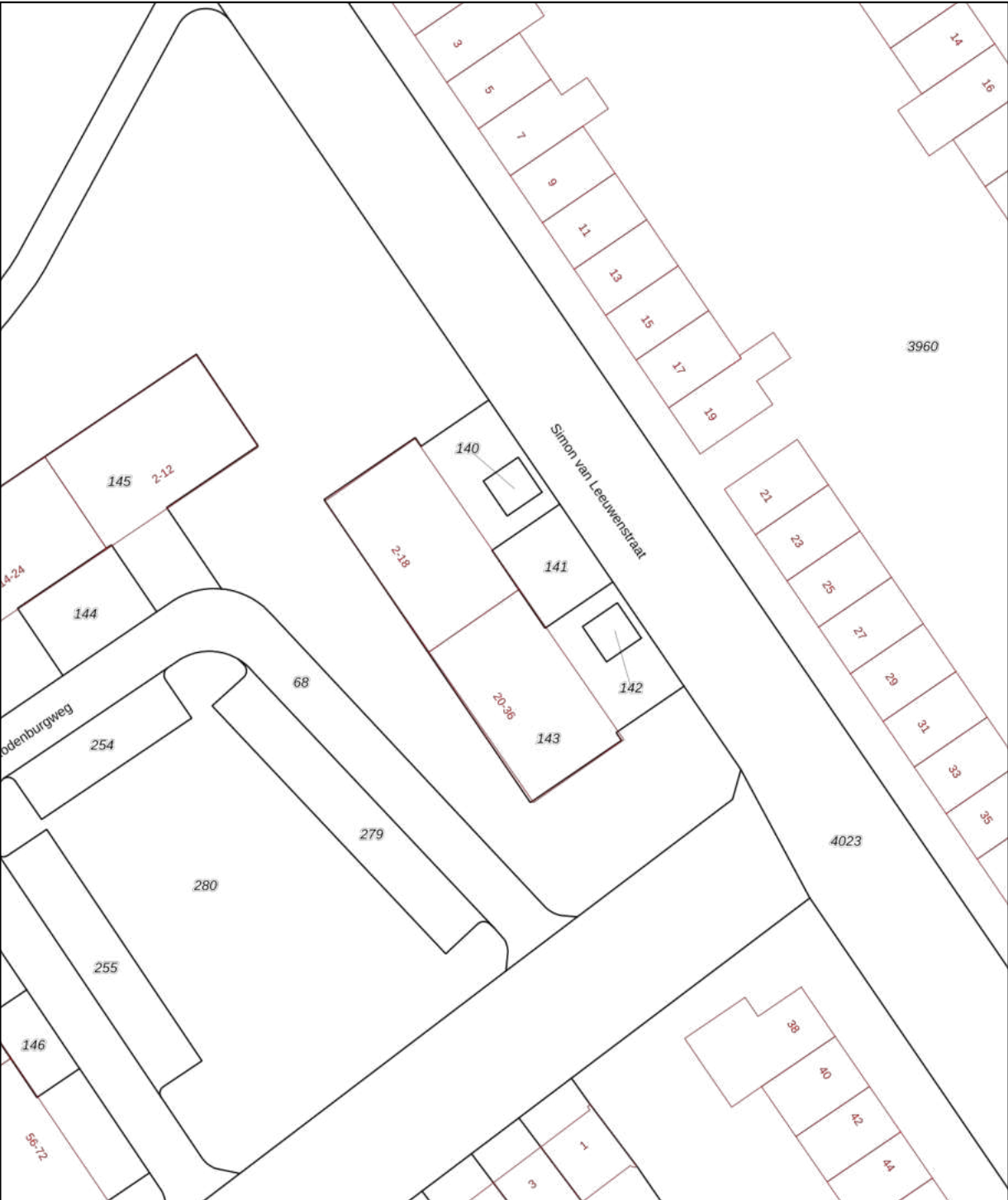
SIMON VAN LEEUWENSTRAAT 26 TE EINDHOVEN (Appartement)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



SIMON VAN LEEUWENSTRAAT 26 TE EINDHOVEN
(Berging)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	143
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2025 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.			

SIMON VAN LEEUWENSTRAAT 26 TE EINDHOVEN
(Kadastrale kaart)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kledingkast	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.vt.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐	☐
- oven/magnetron combi	☒	☐	☐	☐
- afzuiging	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- wasmachine	☐	☒	☐	☐
- douchegordijn	☒	☐	☐	☐
- badkamer meubel met wasbak	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- bankje balkon	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

**Overig**

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

