



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Aalsterweg 176, Eindhoven



Aalsterweg 176, Eindhoven

Dit royale vooroorlogse herenhuis heeft karakter, ruimte, een zonnige tuin met achterom en garagebox. De woning is gelegen op een zeer gewilde locatie in Eindhoven Zuid. Direct nabij in- en uitvalswegen, stadscentrum en alle gewenste faciliteiten. Vanuit deze woning loop je binnen 3 minuten het natuurgebied van de Genneper Parken in. Hier staan de koeien te grazen, meandert de Dommel en kom je tijdens een wandeling na een drukke dag helemaal tot rust. Ook het stadswandelpark of de weekmarkt bij het Sint Gerardusplein zijn in een paar minuten bereikbaar. Het sportpark met het zwembad, de ijsbaan, voetbal- en hockeyclub zijn ook snel bereikbaar en dat maakt dit tot een heel fijne plek om te wonen. Dit charmante huis is in originele staat en biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en fijn leven in de stad. Deze woning verkeert nog in originele staat. Alle oude elementen zijn nog aanwezig. De lambrisering, originele wand- en vloertegels, paneeldeuren en oude ruitverdeling, alles is nog aanwezig.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 165 m².

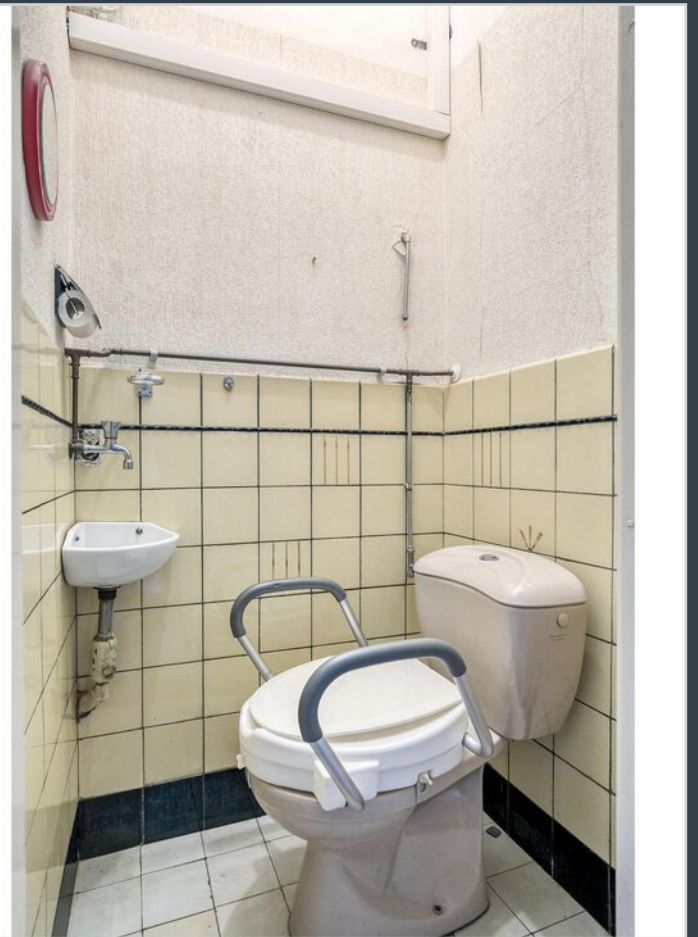
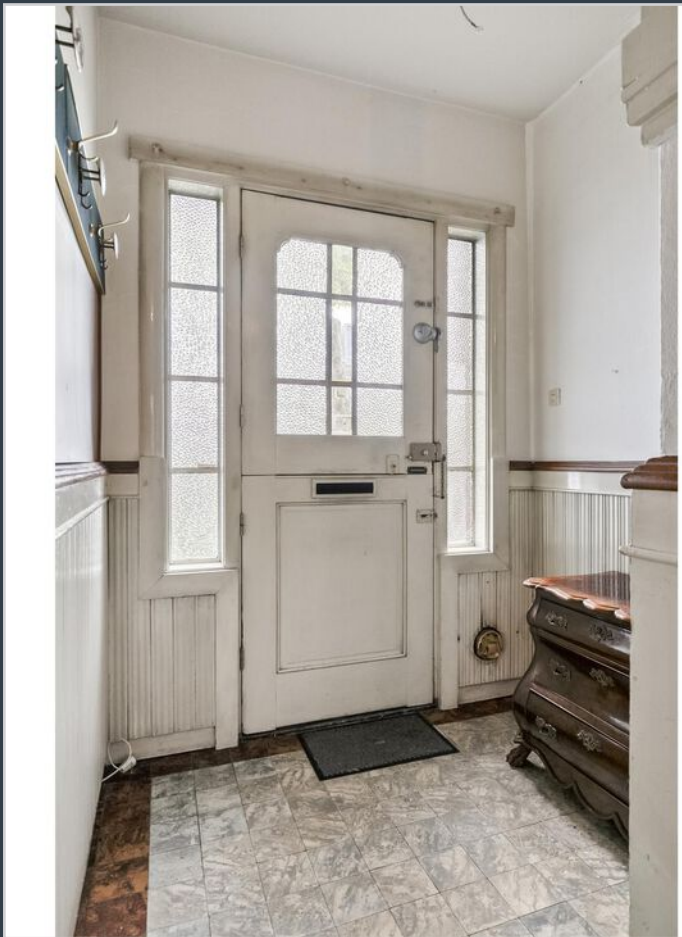
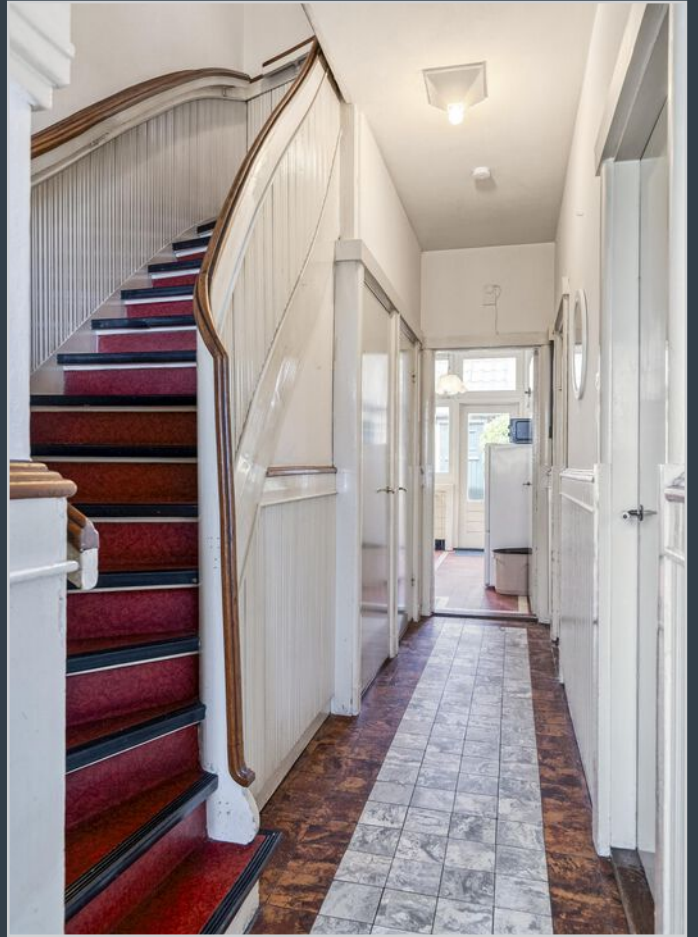
Inhoud: 603 m³.

Perceeloppervlakte: 160 m².

Bouwjaar: ca. 1933.

Energielabel: G.

- Vooroorlogs herenhuis met karakter
- Originele details zoals schouwen, tegels en paneeldeuren
- Zeer geliefde locatie in Eindhoven Zuid
- Nabij natuur, sportclubs en stadscentrum
- Zonnige tuin op het westen
- Eigen garagebox met stroom
- Grote zolder met veel mogelijkheden
- Achterom via poort en berging in de tuin
- Rust en ruimte in de stad



BEGANE GROND

ENTREE

De hal is ruim en sfeervol. Je ziet meteen de originele tegels en lambrisering. Via de hal loop je naar de gang. Daar is toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet, de kelder en de trap naar boven.

TOILET

Het toilet is nog zoals vroeger. Met oude tegels op vloer en wand. Net als in de hal en keuken.

KEUKEN

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot de achtertuin. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een los fornuis en close-in boiler. De verwarming gebeurt door middel van gaskachels.

WOONKAMER

De woonkamer met hoge plafonds is verdeeld in een voorkamer en een achterkamer. Deze ruimtes worden gescheiden door middel van en-suite deuren met inbouwkasten. De voor- en achterkamer zijn voorzien van een originele schouw met gaskachels. Aan de voorzijde van de woning is de sfeervolle originele ruitverdeling terug te vinden. Aan de achterzijde is de woning een stukje uitgebouwd. Vanuit deze uitbouw is er via de openslaande deuren toegang tot de achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanuit de overloop is er toegang tot alle vertrekken op deze etage. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en een slaapkamer is aan de voorzijde gelegen.

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. Aan de voorzijde vind je een ruime kamer met inbouwkast en toegang tot de loggia, waar je mooi uitkijkt over de straat. Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer. Deze is licht en ruim, heeft een inbouwkast, een wastafel en openslaande deuren naar het dakterras. De derde slaapkamer, ook aan de achterzijde, is wat kleiner maar prima te gebruiken als extra slaap- of werkkamer.

BADKAMER

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is functioneel ingericht. Je vindt hier een ligbad, een wastafel en een toilet. Het raam aan de voorzijde zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie. De ruimte is eenvoudig, maar biedt een goede basis om naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de afmetingen is er genoeg plek om hier een comfortabele gezinsbadkamer van te maken.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderetage bereikbaar. Deze zolderkamer is momenteel ingedeeld in twee slaapkamers en een grote open zolderruimte. Deze ruimte is vrij in te delen in meerder kamers. Het plafond is zo hoog dat hier op eenvoudige wijze een extra verdieping in geplaatst kan worden. Met het plaatsten van extra dakkapellen ontstaat er nog meer ruimte en komt er nog meer lichtinval. Op de open zolderruimte hangt momenteel de boiler die de badkamer voorziet van warm water.







EXTERIEUR

De achtertuin ligt op het zonnige westen en is heerlijk rustig. Achter in de tuin staat een stenen berging. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van borders met vaste beplanting. Aan de achterzijde van de tuin geeft de poort toegang tot een garageplein. Aan dit plein ligt een garagebox die aan deze woning toebehoort. De garage is voorzien van een kanteldeur en er is stroom aanwezig.











Kadastrale kaart

Uw referentie: aalsterweg 176



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stratum

C

437

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



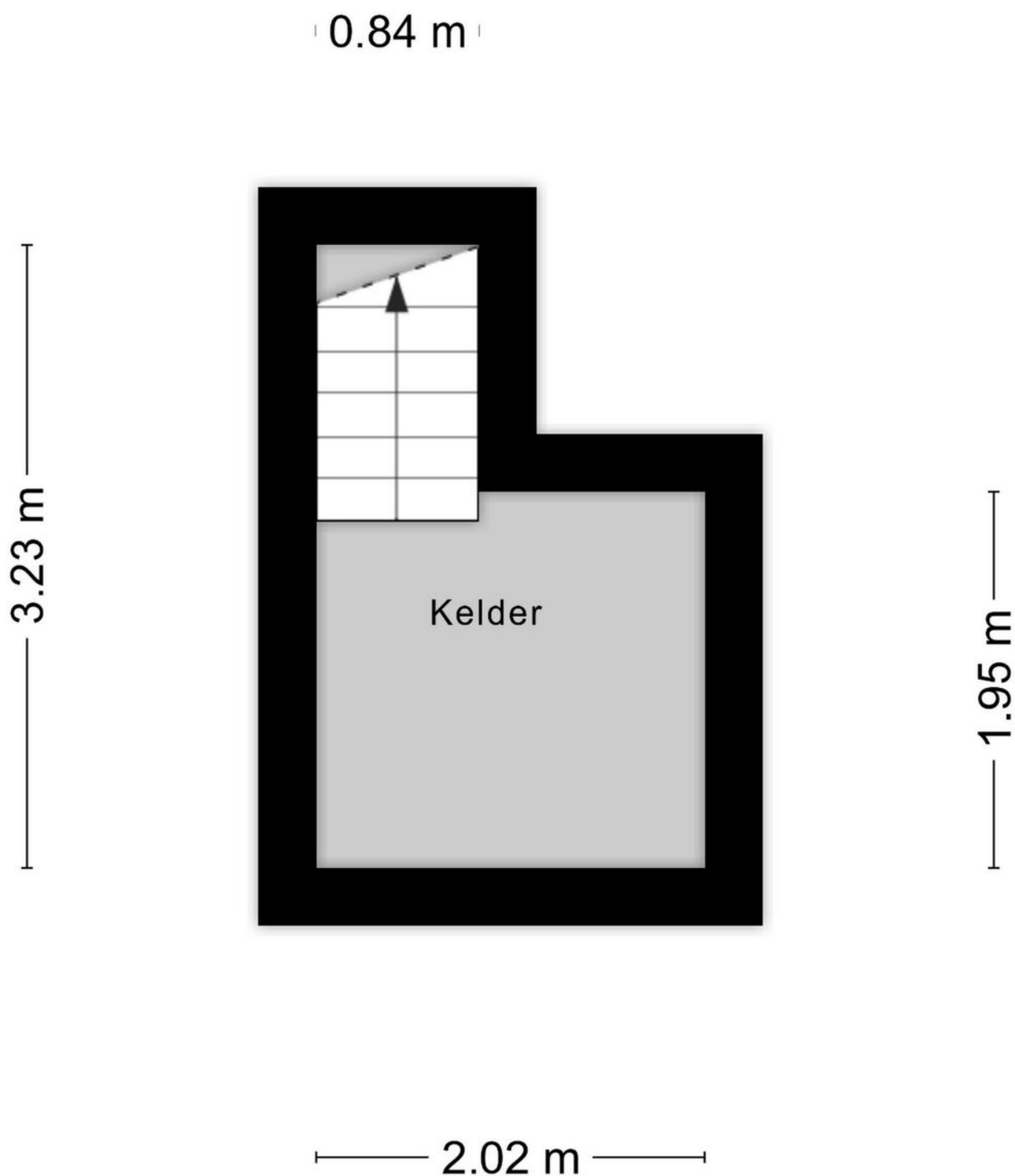
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



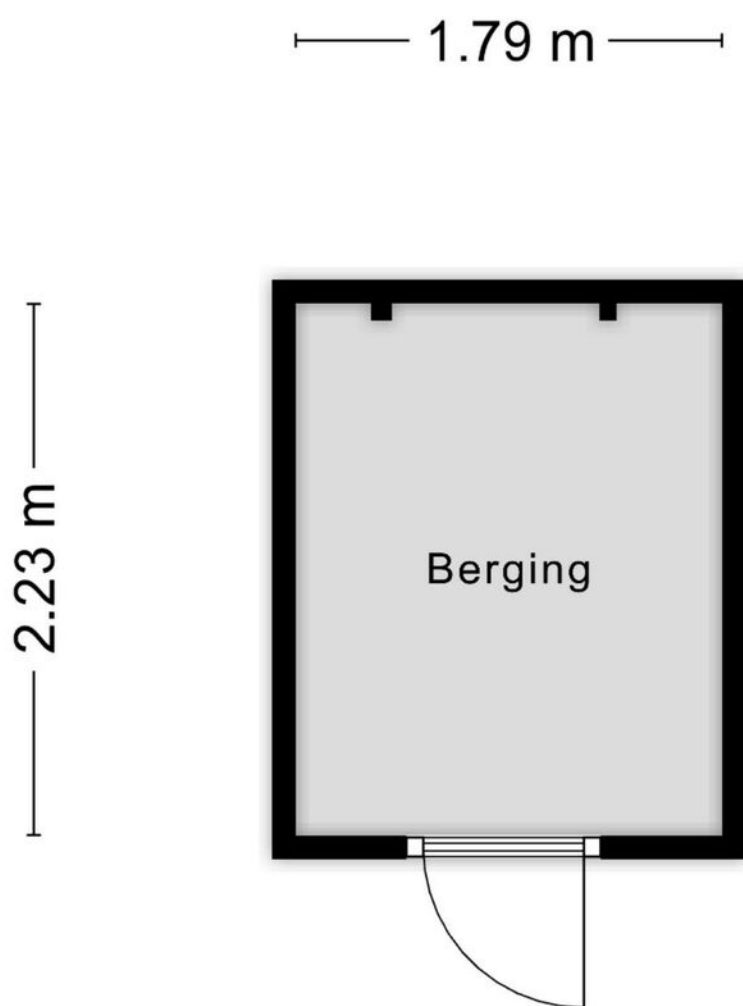
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



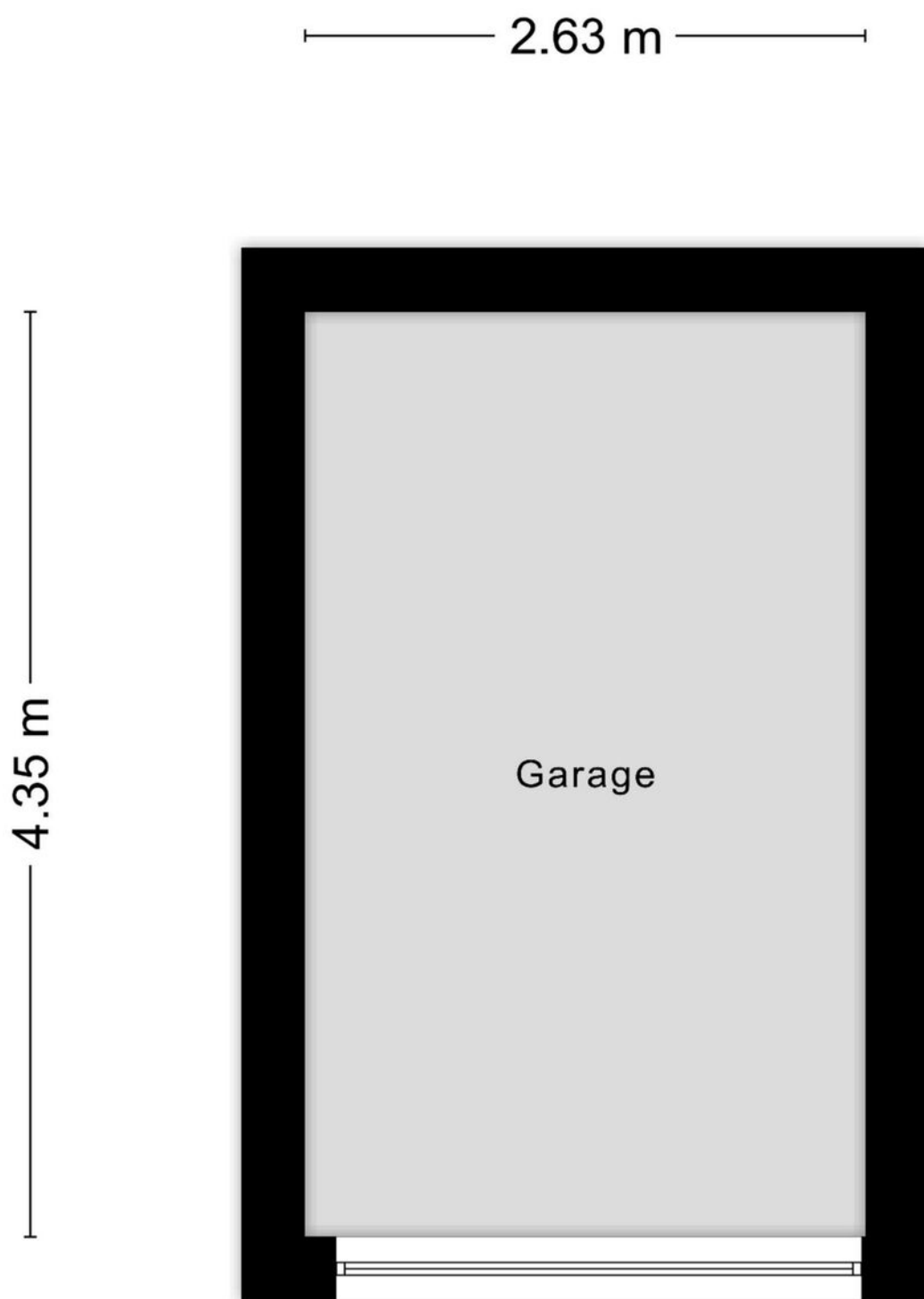
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	☒		
Verlichting, te weten			
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– vitrages	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking		☒	
– plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– (gas)fornuis		☒	
– magnetron		☒	
– oven		☒	
– koel-vriescombinatie		☒	
– vaatwasser		☒	
– koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)		☒	
– fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	☒		
– wastafel	☒		
– wastafelmeubel	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	☒		
- toiletkast		☒	
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒		
Waterslot wasautomaat	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	☒		
- geiser	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		

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 consument-koper (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 reden 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 u 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.

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 | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

