

TE KOOP



Vraagprijs € 589.000,- k.k.

BOGARDEIND 211 GELDROP





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Geldrop
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

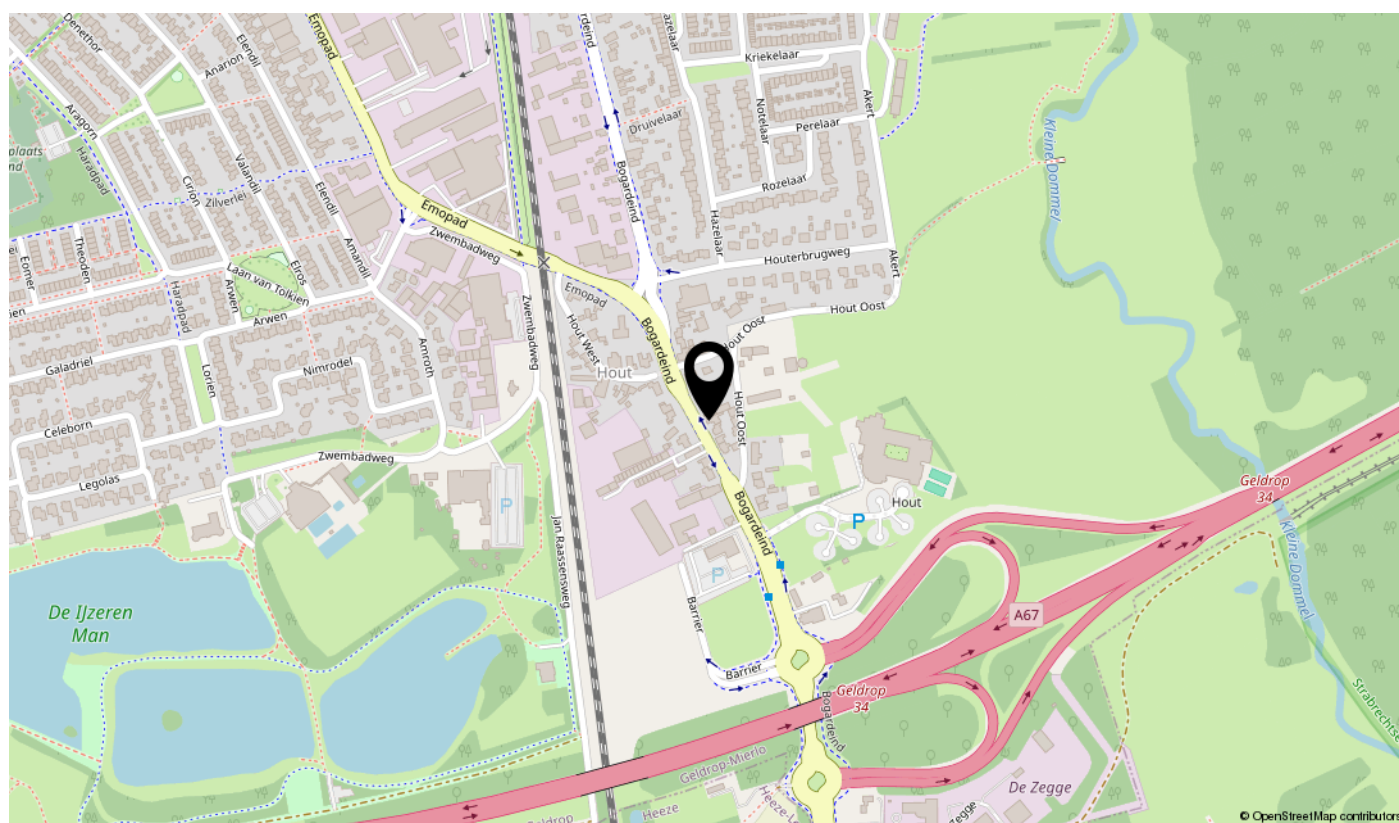
Heb je vragen over Bogardeind 211?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Bogardeind 211
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1931
Inhoud	623 m ³
Woonoppervlakte	176 m ²
Perceeloppervlakte	390 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel -
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



BOGARDEIND 211, GELDROP

Fors uitgebouwde twee onder één kapwoning van maar liefst 176 m² woonoppervlakte met lichte woonkamer, open keuken, 4 volwaardige slaapkamers waarvan 1 slaapkamer en de badkamer op de begane grond is gelegen. De woning is gelegen op een perceel van 390 m² met een VRIJSTAAND BIJGEBOUW/DUBBELE GARAGE met verdieping van 85 m² aan de achterzijde van het perceel. Tot slot is de woning volledig geïsoleerd, beschikt over 17 zonnepanelen (2023) en energielabel A!

De woning is gelegen op korte afstand van het centrum van Geldrop in de gewilde wijk 'de Akert' met basisschool om de hoek en voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving.





BIJZONDERHEDEN

- Elektrische rolluiken voor-, achterzijde en eerste verdieping (handbediening);
- Vloerverwarming in toilet, wasruimte en badkamer;
- Recentelijk platte dakbedekking vernieuwd en geïsoleerd;
- HR combi ketel Bosch (2008);
- Recentelijk elektra begane grond en meterkast vernieuwd;
- Dakkapel achterzijde (2006);
- 17 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- Garage/bijgebouw voorzien van nieuwe dakbedekking.

BEGANE GROND

Entree/hal

Via de overdekte entree bereikt men de ontvangsthal die voorzien is van de meterkast, de trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning gelegen sfeervolle living, voorzien van een houten parketvloer. De woonkamer heeft gestucte wandafwerking en plafond met omlijsting. Vanuit de woonkamer is het kantoor bereikbaar.

Kantoor

Het kantoor is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van laminaat. Vanwege de aparte ingang vanaf de voorzijde is deze ruimte voor verschillende doeleinden te gebruiken.

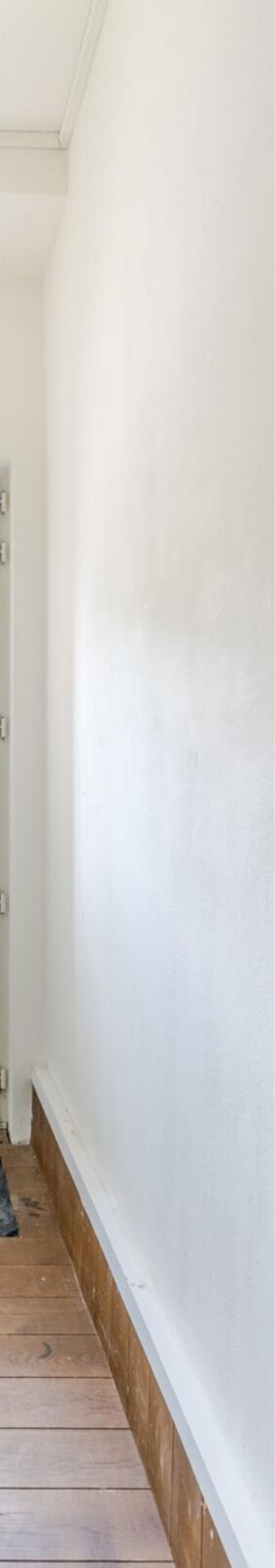
Keuken

Ruime keuken centraal gelegen in de woning met doorgelegde houten parketvloer. Deze woonkeuken is verder voorzien van een in lichte tinten uitgevoerde L-vormige keukenopstelling met kunststof werkblad, RVS spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals; gaskookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigschouw. Verder is er in de keuken een prachtige schouw met authentieke potkachel, lichtkoepel en 2 royale provisie/-bergruimtes. Vanuit de woonkeuken is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar.

Slaapkamer 1

De op de begane grond gelegen slaapkamer (3.50 m x 3.73 m) is aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een laminaatvloer.







WOONKAMER





WOONKAMER





KANTOOR





KEUKEN





WOONKEUKEN





SLAAPKAMER 1



VERVOLG BEGANE GROND

Gang

Aan de achterzijde van de woning is de gang welke toegang geeft tot de losse toiletruimte praktische, bergruimte/wasruimte en de badkamer.

Toiletruimte

Van de aparte toiletruimte zijn zowel de vloer als de wanden voorzien van een neutrale tegel met een staand toilet. Tevens beschikt deze ruimte over een fonteintje en vloerverwarming.

Wasruimte/berging

De volledig betegelde wasruimte is voorzien van aansluitingen voor het witgoedapparaat en opstelling HR combiketel (Bosch, 2008).

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld met een marmerlook tegel, zowel de vloer als de wanden, en voorzien van een inloopdouche met regendouchekop, dubbele wastafel met een ruim ombouwmeubel, vloerverwarming, modern toilet en design radiator.







BADKAMER



1E VERDIEPING

Via de overloop bereikt u twee grote slaapkamers waarvan 1 met eigen toilet, fonteintje en separate kastruimte. (deze verdieping geeft u de mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaapkamer).

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (4.77 m x 2.92 m) is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van een houtlook laminaatvloer, isolerende beglazing en rolluiken (handmatige bediening).

Slaapkamer 3

Deze aan de achterzijde gelegen slaapkamer (4.51 m x 2.75 m) is voorzien van een laminaatvloer en isolerende beglazing. Tevens geeft deze slaapkamer toegang tot een separate toiletruimte (met staand toilet en laminaatvloer).







SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3



2E VERDIEPING / SLAAPKAMER 4

Via een vaste trap is de vierde royale slaapkamer met dakkapel te bereiken.

Slaapkamer 4

Deze ruime slaapkamer (4.98 m x 3.92 m) is voorzien van een dakkapel (2006) aan de achterkant van de woning gelegen met HR++ glas, een laminaatvloer en opbergruimte achter de knieschotten.





TUIN + GARAGE / BIJGEBOUW

Tuin

De patiotuin die, op het oosten is gelegen, is geheel voorzien van tegels en beschikt over maar liefst 2 houten overkappingen. Eén van de overkappingen grenst direct aan de achterzijde van de woning en de andere is direct aangrenzend met de garage. De overkapping die aan de woning grenst is voorzien van rolluiken en een glazen pui die zowel open als dicht kan worden geschoven.

Garage / bijgebouw

De dubbele garage / bijgebouw is voorzien van een dubbele garagedeur, een aparte loopdeur, opslagruimte en een via vaste trap te bereiken tweede verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een nog naar wens in te richten ruimte (3.72 m x 3.37 m) voorzien van een dakraam, vloerbedekking, airco en aparte bergruimte.







TUIN





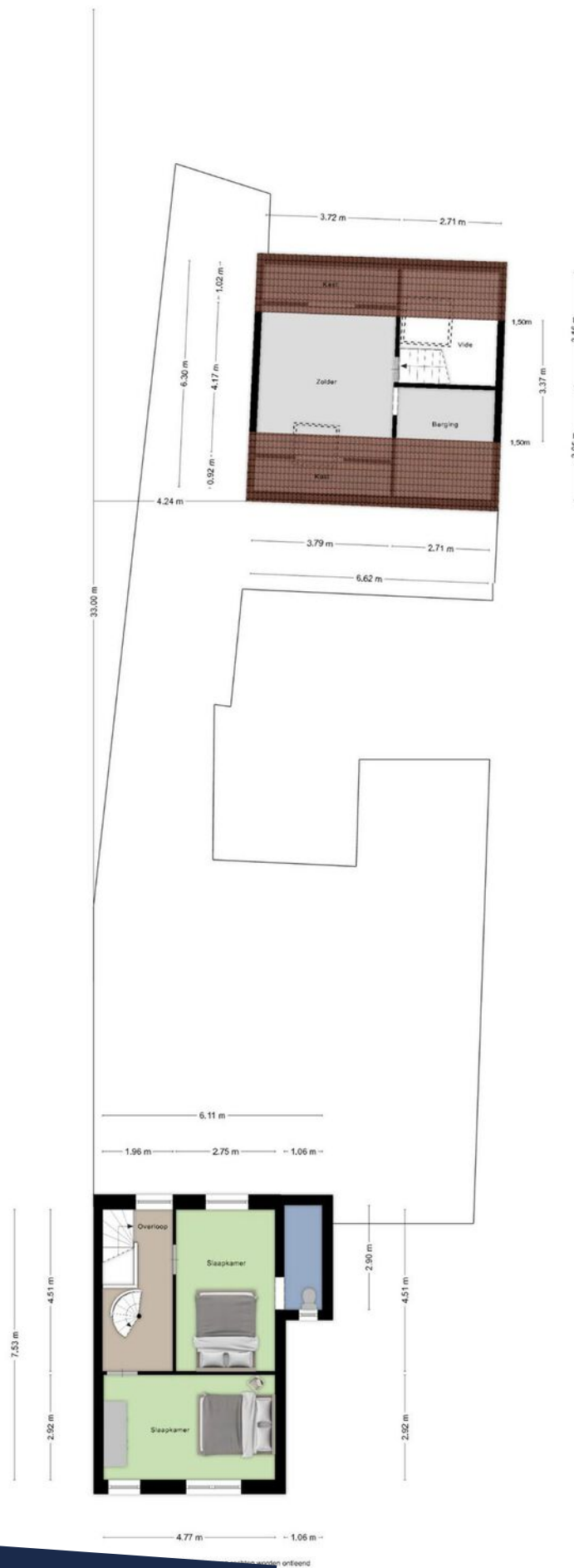
**GARAGE /
BIJGEBOUW**







BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

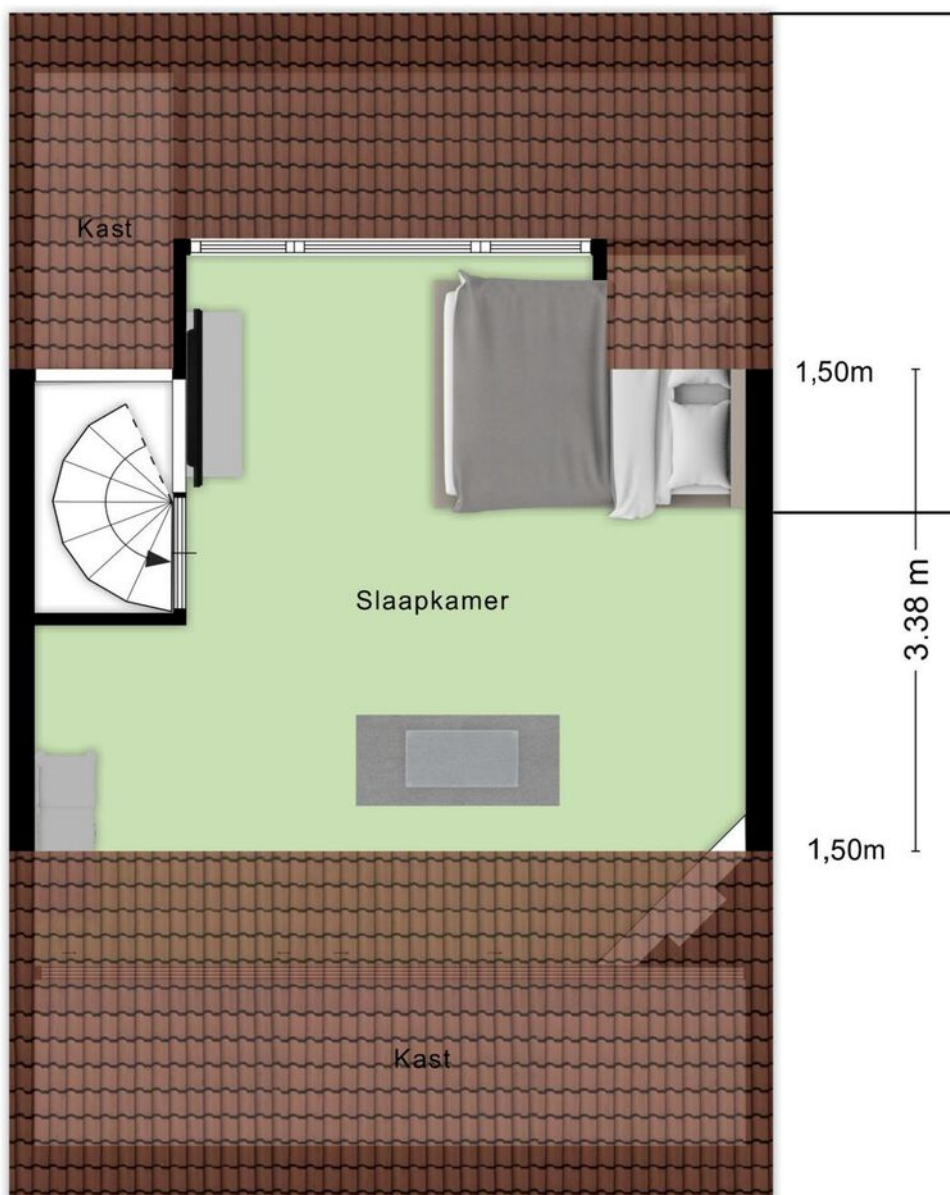
7.53 m

2.39 m

3.79 m

0.97 m

3.92 m



1,50m

3.38 m

1,50m

1.16 m

4.98 m

4.98 m

TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE



WONEN IN GELDROP

Geldrop is met ruim 28.000 inwoners een flink Brabants dorp omringd door veel natuur zoals de Strabrechtse Heide en de Gijzenrooise Zegge. Geldrop is gelegen aan het Eindhovens kanaal en wordt doorsneden door de Kleine Dommel die een prachtig groen lint vormt door het dorp.

Ondanks dat Eindhoven op nog geen 6 kilometer van Geldrop ligt heeft Geldrop alle voorzieningen zoals een groot winkelgebied, voldoende horeca, een ziekenhuis, diverse basisscholen en een middelbare school. Tevens zijn er tal van (sport)verenigingen en een zwembad.

Door haar eigen NS-station en een strategische ligging ten opzichte van Eindhoven, Helmond, de Brainport en de A67 richting Venlo en Antwerpen zijn ook de voorzieningen buiten Geldrop snel en goed bereikbaar.



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwali teit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikso p p e r v l a k t e. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Geldrop
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



AANTEKENINGEN

[illegible]

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl