



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Rubinsteinlaan 43, Eindhoven



Rubinsteinlaan 43, Eindhoven

Een verrassend ruim huis met karakter.

Gelegen in het stadsdeel Gestel, aan een brede straat, bevindt zich een verrassend ruime tussenwoning met een groene voortuin, originele details uit het bouwjaar, een praktische indeling en een diepe op het zuiden gelegen achtertuin.

Op korte loopafstand van o.a. het Franz Leharplein met diverse winkels en supermarkten. De Genneperparken, zwembad de Tongelreep en de ijsbaan zijn nabij gelegen net als het centrum van Eindhoven, de High Tech Campus, ASML en uitvalswegen als de A2, A50 en A67. Basis en Voortgezet Onderwijs is op fietsafstand.
Kortom, een ideaal gelegen ruime tussenwoning.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 109 m².

Inhoud: 387 m³.

Perceeloppervlakte: 167 m².

Bouwjaar: ca. 1960.

Energie label: E.

- 5 slaapkamers, een zolder, een kelder en een diepe tuin.
- Ideale ligging: Gestel, dichtbij het centrum van Eindhoven, High Tech Campus, ASML, snelwegen, winkels, kinderdagopvang, openbaar vervoer, scholen, natuur en recreatie.
- Brede straat met volwassen groen.
- Tuin op het zuiden mét achterom.
- Originele details: schouw, originele retro plavuizen, dichte keuken.



BEGANE GROND

Entree & hal.

Via het rechte pad in de voortuin, met volwassen beplanting, bereik je de voordeur. Je stapt binnen in de hal op de originele retro plavuizen. Hier bevindt zich een nieuwe meterkast en een radiator, het toilet met staand closet, een kelder en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je ook toegang tot de woonkamer en de keuken.

Woonkamer.

De klassieke doorzonkamer heeft aan beide zijden grote ramen, deze zorgen voor veel lichtinval. Er ligt een eikenhouten bakkersvloer met in het midden van de kamer de originele schouw. Achterin geeft een deur direct toegang tot het terras van de op het zuiden gelegen tuin.

Keuken.

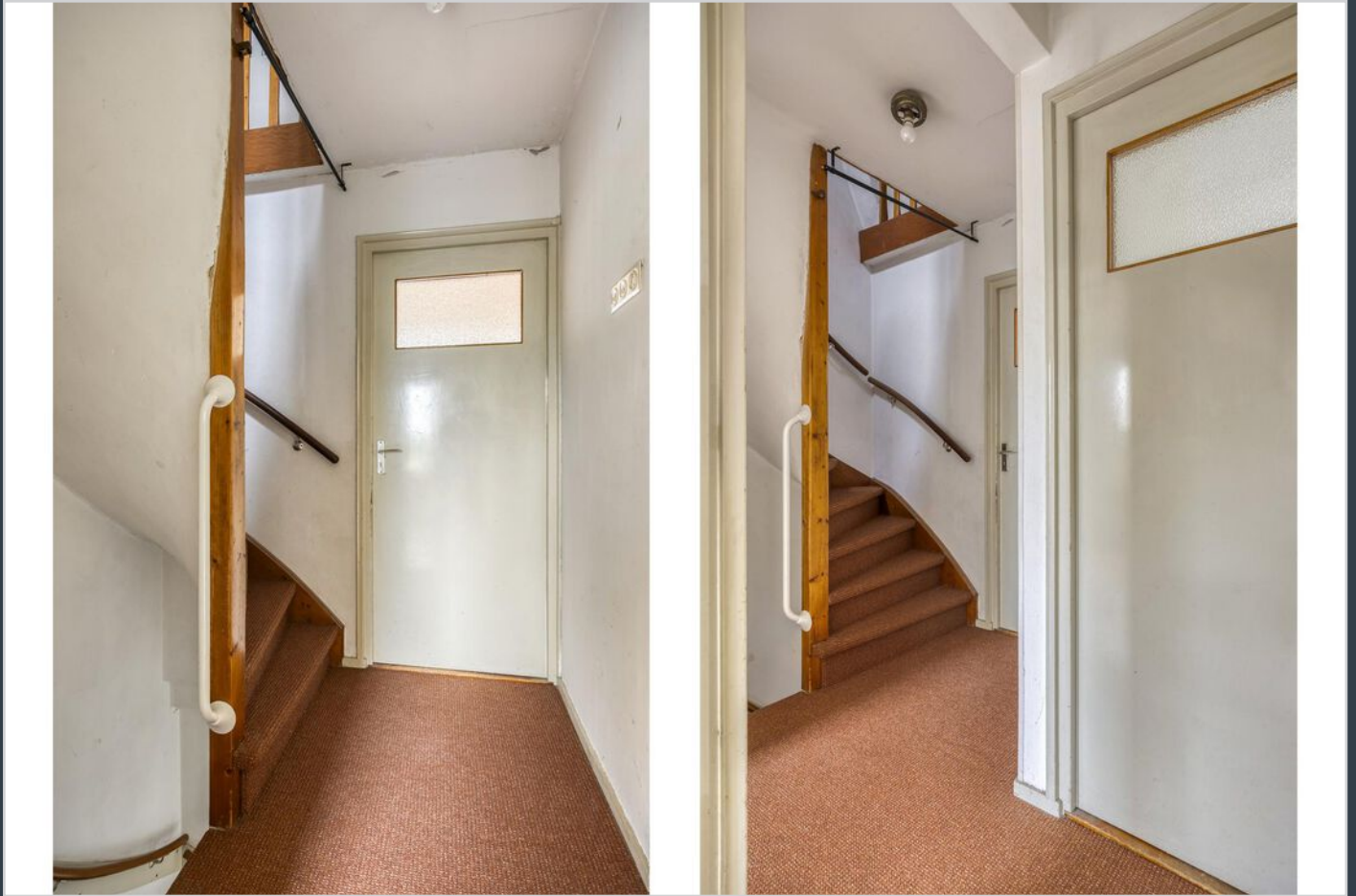
De keuken heeft originele details o.a. een zogeheten doorgeefkast en is via de hal bereikbaar. Het is een dichte keuken, afgesloten van de woonkamer. Het raam en de deur naar de tuin zorgen voor veel licht inval.











EERSTE VERDIEPING

Overloop.

Via de dichte trap met vaste vloerbedekking kom je op de overloop met dezelfde vloerbedekking als de trap. Vanuit hier heb je toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping

Slaapkamers.

Er zijn 4 slaapkamers, twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Allen voorzien van grote ramen die zorgen voor veel lichtinval.

Badkamer.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld met lichte tegels en een rand mozaïek tegels. De badkamer zit in het midden van de eerste verdieping recht tegenover de trap naar beneden en heeft een douche en wastafel en een elektrisch warmte element voor extra comfort.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste dichte trap kom je op de zolder. De trap heeft dezelfde vloerbedekking als er ligt op de eerste verdieping.

Voorzolder.

Op de voorzolder vind je aan de achterzijde een vernieuwd dakraam, de recent vernieuwde cv-ketel en een plek voor de wasmachine. Er is voldoende bergruimte voor en achter de knieschotten.

Slaapkamer 5.

Op zolder bevindt zich de vijfde slaapkamer. De kamer is ruim en voorzien van een dakkapel aan de achterkant (tuinzijde). De bestaande bergruimte onder het schuine dak heeft een houten afwerking, open aan de straatzijde, afgesloten met kasten aan kant van de tuinzijde (dakkapel).







EXTERIEUR

Voortuin.

De voortuin is netjes onderhouden met volwassen beplanting en een recht pad naar de voordeur.

Achtertuint.

De diepe achtertuin is op het zuiden gelegen en heeft volwassen groen. Er is een terras over de volle breedte van de woning. Een boom zorgt voor schaduw op het terras op de warme dagen. Een zijde van de tuin heeft een nieuwe schutting. Achterin de tuin staat een schuur, ideaal voor fietsen, gereedschap. En, niet te vergeten, er is een achterom.

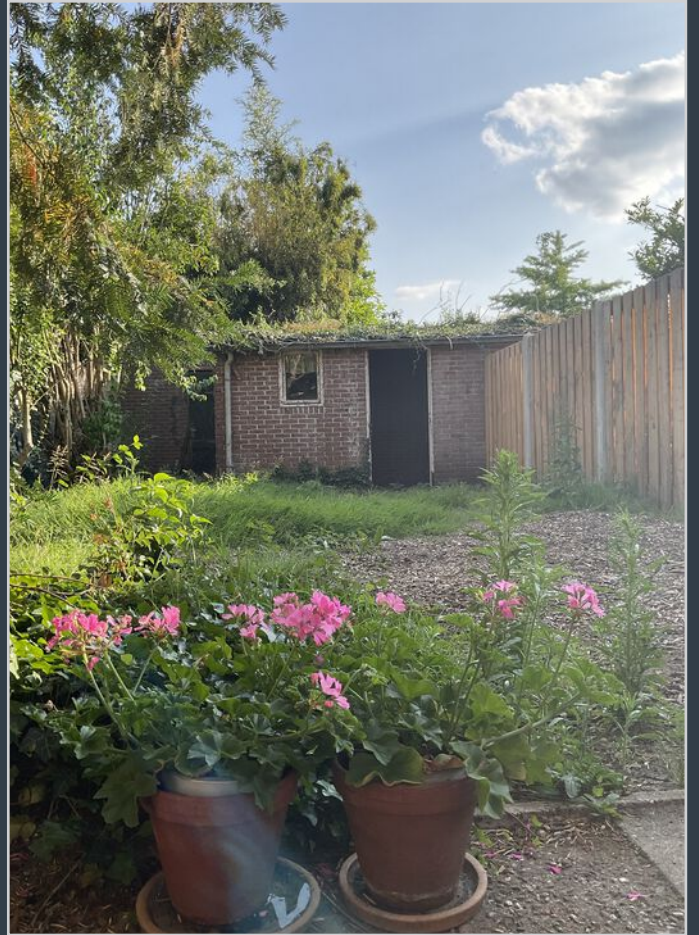
Omgeving.

Rubinsteinlaan 43 ligt in het stadsdeel Gestel van Eindhoven. Vlakbij de Hoogstraat en de Karel de Grote laan/rotonde, net buiten de ring van Eindhoven.

Op korte loopafstand van supermarkten en de winkels bij onder andere het Franz Leharplein en ook dicht bij:

- station en centrum van Eindhoven.
- uitvalswegen zoals de A2, A50 en A67.
- de Technische Universiteit, High Tech Campus, ASML.
- ijsbaan, zwembad de Tongelreep, indoorsportcentrum.
- Genneperparken (o.a. ecologische boerderij, natuur en recreatie).
 - Kinderdagverblijven, basis en voortgezet onderwijs.
 - Bushaltes openbaar vervoer.















Kadastrale kaart

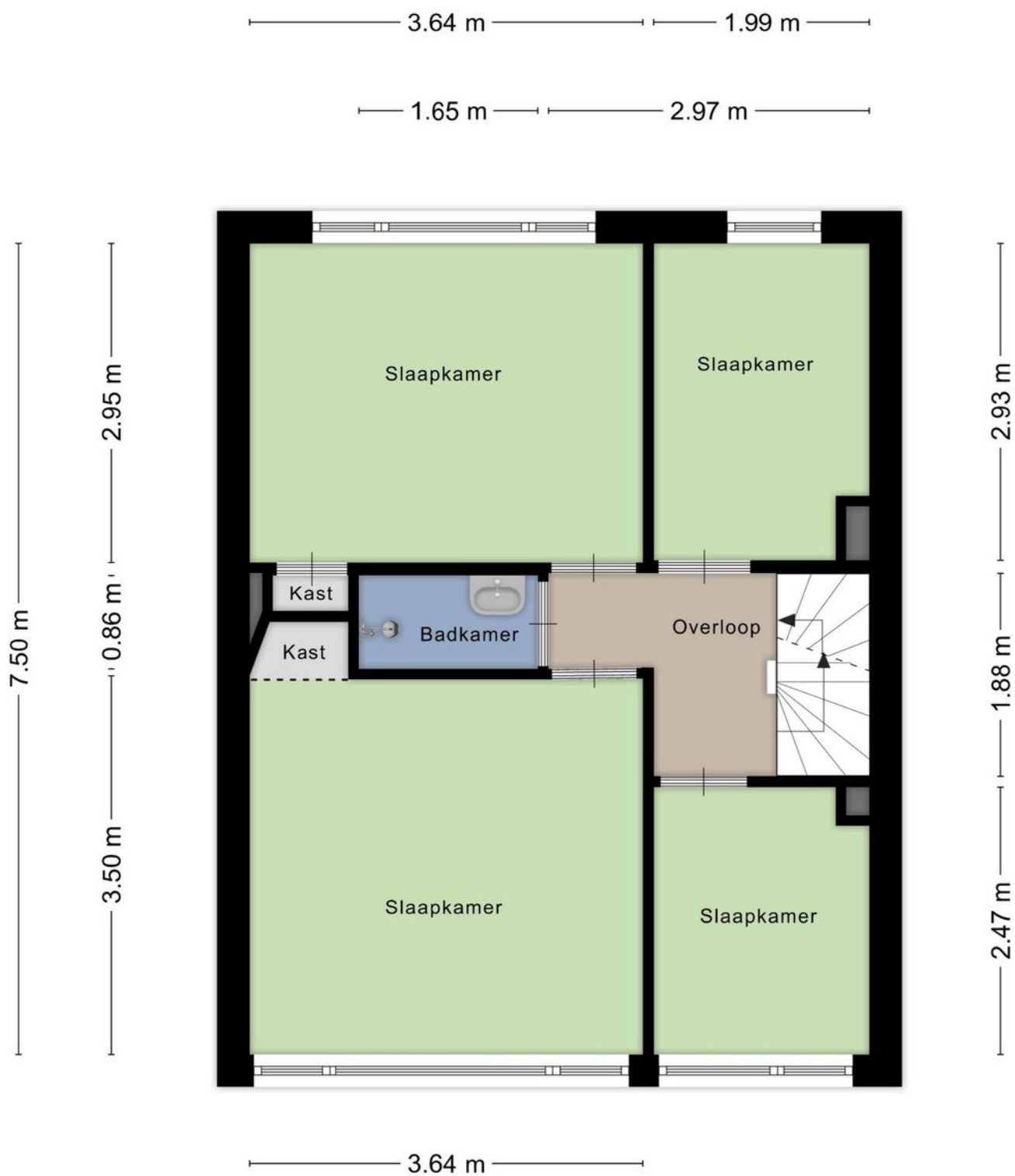
Uw referentie: Rubinsteinlaan



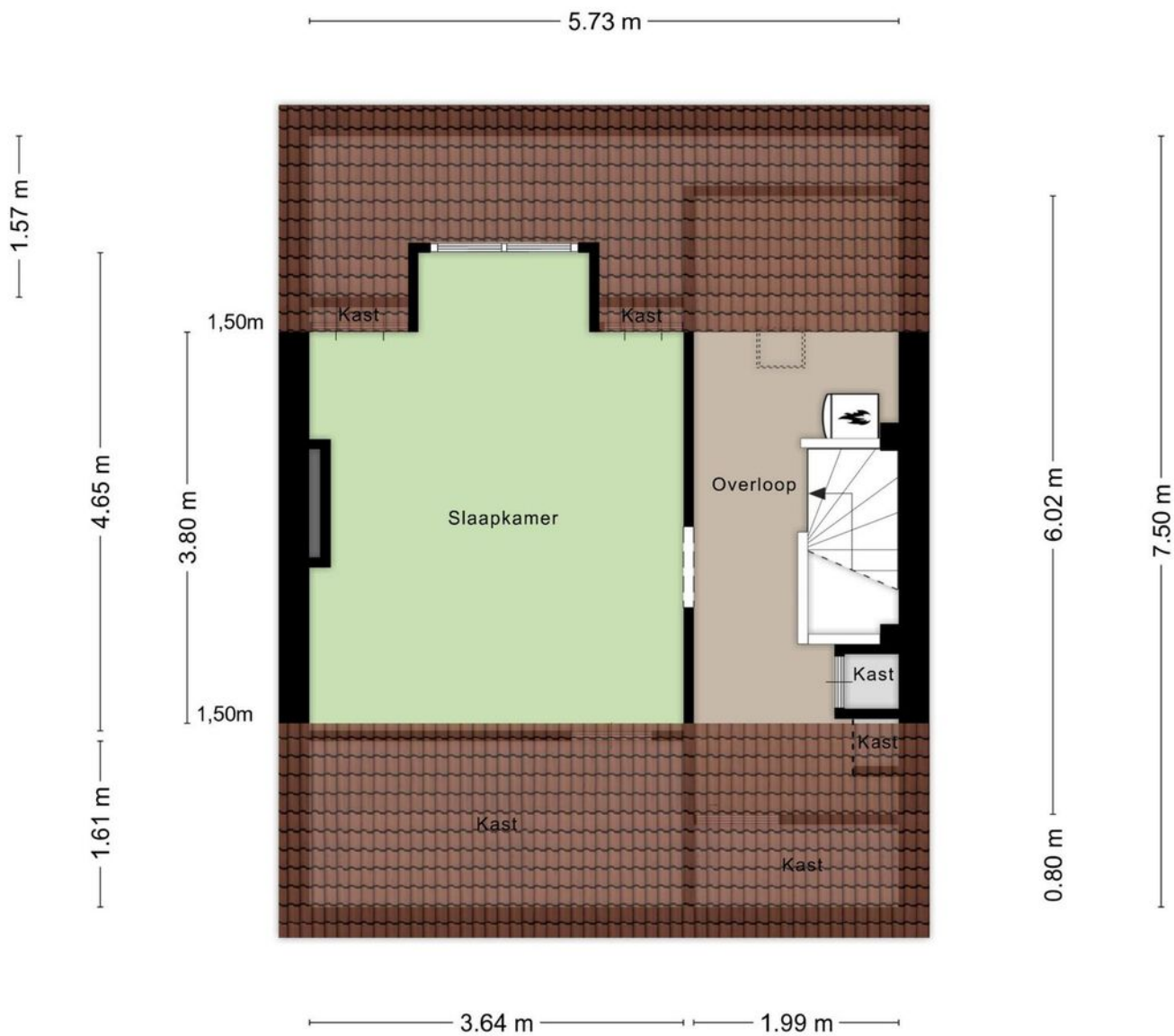
Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 12345 Huisnummer 25 Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gestel Streek Sectie D Perceel 1958	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
--	---	--



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

2.63 m



3.56 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	■		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
– losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Kasten op zolder		■	
– 2 houten wandkastjes boven aanrecht(keuken)		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails		■	
– overgordijnen		■	
– vitrages		■	
– rolgordijnen	■		
– (losse) horren/rolhorren	■		
– Groene overgordijnen met rails		■	
– Blauw rolgordijn 1e verdieping + vitrages met rails		■	
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	■		
– houten vloer(delen)	■		
– laminaat	■		
– plavuizen	■		
Overig, te weten			
– 2 witte beugels kast keuken		■	
– gordijn roede slaapkamer achter en 2 zwarte roede 1e etage		■	
– Katrol 1e etage en raambedekking 1e etage		■	
– witte veiligheidsbeugels trap		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	■		
– magnetron		■	
– vaatwasser	■		
– Metalen rand voor lepels		■	
– Hydro vochtmeter		■	
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 2 houten wandkastjes boven aanrecht		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- Witte "hulphangbeugels"	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- planchet	☒		
- Spiegel en douchegordijnstang	☒		
- Elektrisch verwarmingselement	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zoonwering binnen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Schemerschakelaar incl. lamp voorzijde	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Dakpannen in schuur	☒		

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

