



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Bergmannstraat 75, Eindhoven



Bergmannstraat 75, Eindhoven

Aan de Bergmannstraat 75 vind je een huis waar je je snel thuis voelt. De straat is rustig, met veel groen en een prettige sfeer. Alles wat je nodig hebt, ligt dichtbij: winkels, scholen, sportvelden en het park. De woning is netjes onderhouden, heeft een moderne keuken en een zonnige tuin op het zuidoosten. Een fijn huis voor wie comfortabel en praktisch wil wonen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 88 m².

Inhoud: 383 m³.

Perceeloppervlakte: 235 m².

Bouwjaar: ca. 1957.

Energie label: D.

- Ruime, lichte woonkamer met gashaard
- Vernieuwde, moderne keuken met inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers en extra ruimte op zolder
- Twee toiletten en een nette badkamer
- Kunststof kozijnen op de eerste verdieping
- Achtertuin op het zuidoosten met berging en zonneluifel
- Rustige, groene ligging dichtbij voorzieningen
- Mogelijkheid om de zolder uit te breiden tot extra woonruimte (totaal ca. 108 m²)



BEGANE GROND

ENTREE

Via de voordeur kom je in de hal. Op de vloer liggen grijze Therdox Stone PVC tegels. Hier vind je het toilet, de trap naar boven, een trapkast, de keuken en de woonkamer. De trapkast biedt handige opbergruimte voor voorraad en spullen.

WOONKAMER

De woonkamer is licht en ruim door de grote ramen aan de voor- en achterkant. Op de vloer ligt vloerbedekking. Een openhaard zorgt voor warmte en gezelligheid. Aan de achterkant is een deur naar de tuin. Er is genoeg plek voor een eettafel en een fijne zithoek.

KEUKEN

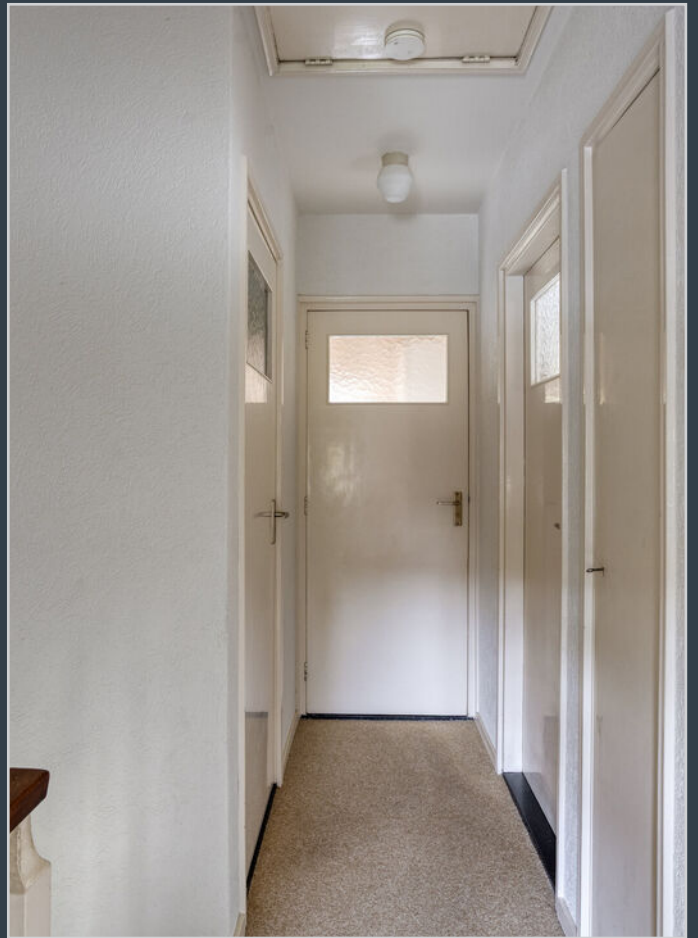
De keuken is vernieuwd en heeft zandkleurige hoogglans kasten met een grijs aanrechtblad. Dat geeft een moderne uitstraling. Er zijn inbouwspots, een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak en een designradiator. Via de deur met apart raam kun je makkelijk naar buiten en luchten.

TOILET

Het toilet is helemaal betegeld en heeft een fonteintje en mechanische ventilatie.







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers, een apart toilet, de badkamer en de zolder via een vlizotrap.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers aan de voor- en achterkant hebben handige inbouwkasten. De achterste slaapkamer heeft vloerbedekking, de voorste een laminaatvloer. De derde, kleinere kamer is voorzien van een tegelvloer. De kozijnen op deze verdieping zijn van kunststof.

BADKAMER

De badkamer is netjes betegeld en heeft een draai-kiepraam. Er is een wastafel met meubel en een ruime inloofdouche.

TOILET

Het tweede toilet is halfhoog betegeld, heeft een fonteintje en hier zijn aansluitingen voor het witgoed aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Via de vlizotrap kom je op de zolder met een betonnen vloer en Velux dakraam. Dat zorgt voor minder geluid. Met een vaste trap kun je deze verdieping ombouwen tot extra woonruimte van zo'n 20 m². Ook staat hier de cv-ketel opgesteld.

SLAAPKAMER ZOLDER

Hier is een groot Velux dakraam wat zorgt voor extra daglicht. De ruimte is ideaal als hobbykamer of extra slaapkamer.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd en geeft het huis een nette uitstraling.

ACHTERTUIN

De achtertuin ligt op het zuidoosten, dus je hebt veel zon. Er is een terras met zonneluifel en een mooi stuk gras met beplanting. Via een poort kun je naar de gang naast het huis. Achterin de tuin staat een stenen berging voor fietsen en tuingereedschap.

OMGEVING

De woning ligt in een rustige woonwijk met veel groen. Op korte afstand zijn scholen, winkels en sportvelden. Er is een speelveldje in de buurt, ideaal voor kinderen. Ook het centrum van Eindhoven en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.





Kadastrale kaart

Uw referentie: berg



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gestel

C

2590

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 29 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

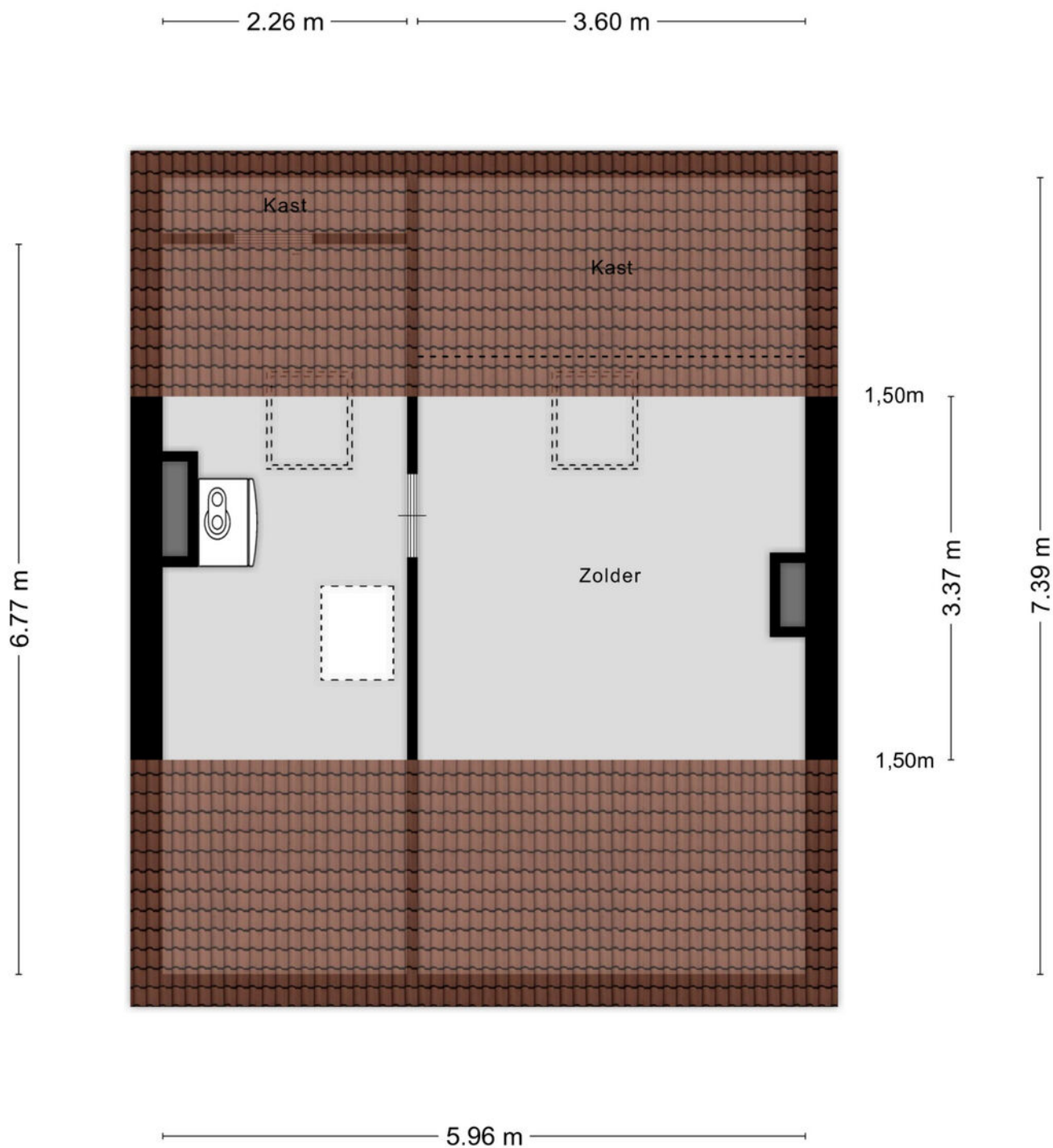




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

2.22 m

3.32 m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
– losse (hang)lampen		■	
– Inbouwspot/Dimmer Keuken	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– 2 Losse kasten + legplanken zolder	■		
– 2-deurs hangkastje voorkamertje	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	■		
– overgordijnen		■	
– vitrages	■		
– lamellen	■		
– jaloezieën	■		
– (losse) horren/rolhorren	■		
– Overgordijnen boven	■		
– Plisse gordijntje Keuken	■		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	■		
– laminaat	■		
– plavuizen	■		
– Vloer keuken en hal	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	■		
– afzuigkap	■		
– combi-oven/combimagnetron	■		
– koel-vriescombinatie	■		
– vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- Douchestoel	☒		
- Fonteintje WC Boven	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Screens	☒		
Zonwering buiten	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Houthok inclusief haarhout	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rekken 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

