

Brochure

**TONGELRESESTRAAT 288B
EINDHOVEN**



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



Vooraanzicht



Entree



TONGELRESESTRAAT 288B TE EINDHOVEN
Vraagprijs: € 395.000,- 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

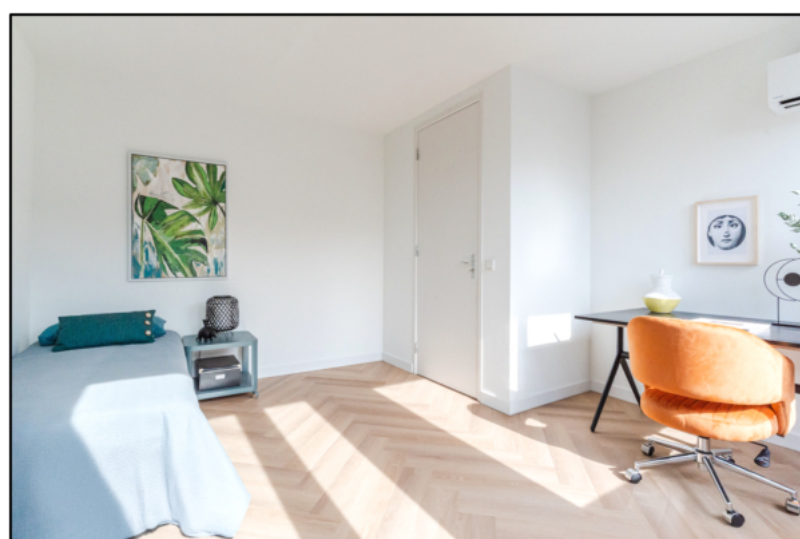
Entree





Badkamer





Slaapkamer 1 met dakterras



Keuken



Woonkamer



Slaapkamer 2



Omgeving



Omschrijving perceel: Tongelresestraat 288B te Eindhoven

Maak kennis met deze bijzondere maisonnette in het bruisende Eindhoven! Deze woning combineert karakteristieke jaren '20 charme met modern comfort van het heden met een energielabel A. Gelegen aan de levendige Tongelresestraat vind je hier een ruime, lichte en gemoderniseerde woning met een woonoppervlakte van maar liefst 90 vierkante meter en alles wat je nodig hebt op loop- of fietsafstand, onder anderen een supermarkt, winkels, scholen, universiteiten en sportschool. Met een gunstige ligging nabij uitvalswegen en het stadscentrum, maakt dit de ideale woning voor velen.

Ben je op zoek naar een plek die bruist van de energie en toch de rust biedt om tot jezelf te komen? Zoek dan niet verder en neem contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Noemenswaardigheden:

- Energielabel A
- 2 ruime slaapkamers
- Vanuit slaapkamer 1 heeft u toegang tot het dakterras van $\pm 23 \text{ m}^2$
- Keuken en vloer in 2025 vernieuwd
- Deel van de kozijnen vernieuwd en voorzien van dubbel HR++ glas
- Winkels en horecagelegenheden op loopafstand gelegen
- Gelegen op fietsafstand van het centrum van Eindhoven en onderwijsinstellingen
- Hightech campus en ASML op minder dan 10km van de woning gelegen

Begane grond **Centrale entree;** Brievenbussen en bellentableau. Hal met toegang tot trapopgang naar verdieping.

Verdieping **Hal;** Meterkast voorzien van 8 elektriciteitsgroepen, kookgroep, 2x aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter.

Appartement **Entree;** Voorzien van PVC-vloer, structuurverf wanden, gespoten plafond, lichtkoepel, toegang tot toilet, badkamer, slaapkamer 1 en keuken/woonkamer.
Toilet; volledig betegeld, gespoten plafond, handwasbakje en mechanische ventilatie.
Badkamer ($\pm 4 \text{ m}^2$); Tegelvloer, tegelwanden, structuurverf plafond, douche-cabine voorzien van thermostaatkraan, wastafelmeubel, handdoekradiator, mechanische ventilatie.
Slaapkamer 1 ($\pm 13 \text{ m}^2$); PVC-vloer, structuurverf wanden, gespoten plafond, hardhouten kozijnen, dubbel (en deels) HR++ glas, airco, toegang tot dakterras $\pm 23 \text{ m}^2$.
Keuken ($\pm 7 \text{ m}^2$); PVC-vloer, structuurverf wanden, gespoten plafond, lichtkoepel, keukeninrichting in hoekopstelling met fineer aanrechtblad, rvs spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koel/vries-combinatie en combi-oven.
Woonkamer ($\pm 30 \text{ m}^2$); PVC-vloer, structuurverf wanden, gespoten plafond, hardhouten kozijnen, dubbel glas, c.a.i. intercom, trapopgang naar verdieping.

Tweede verdieping

Slaapkamer 2 ($\pm 13 \text{ m}^2$); PVC-vloer, structuurverf wanden, gespoten plafond, Velux dakraam voorzien van dubbel glas.
Technische ruimte; opstelling HR CV-ketel, mechanische ventilatie-unit, WtW-unit en aansluiting wasmachine.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Gemeente Tongelre, sectie E, nr. 5448 A-3
* Woning inhoud:	circa 306 m ³
* Woonoppervlak:	circa 90 m ²
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1921
* Bouwaard:	Traditioneel
* Isolatie:	Dubbele (HR++) beglazing
* Energielabel:	A
* Onderhoud:	Binnen : Goed Buiten : Redelijk/Goed
* Erfdienstbaarheden:	Bouwerfdienstbaarheden
* Vraagprijs:	€ 395.000,-- k.k.
* Oplevering:	In overleg

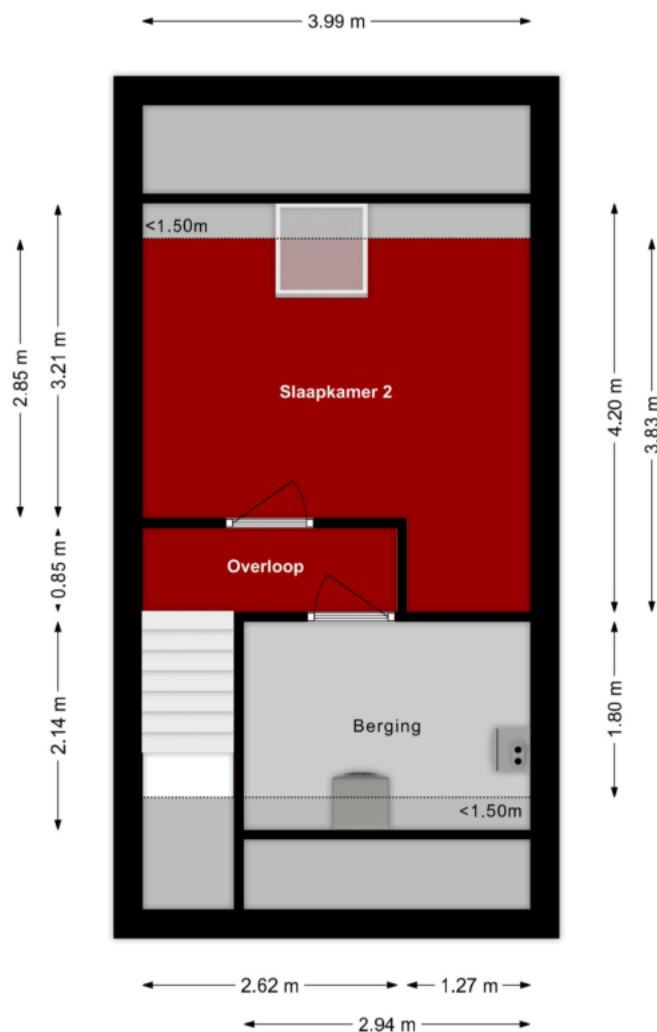
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

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



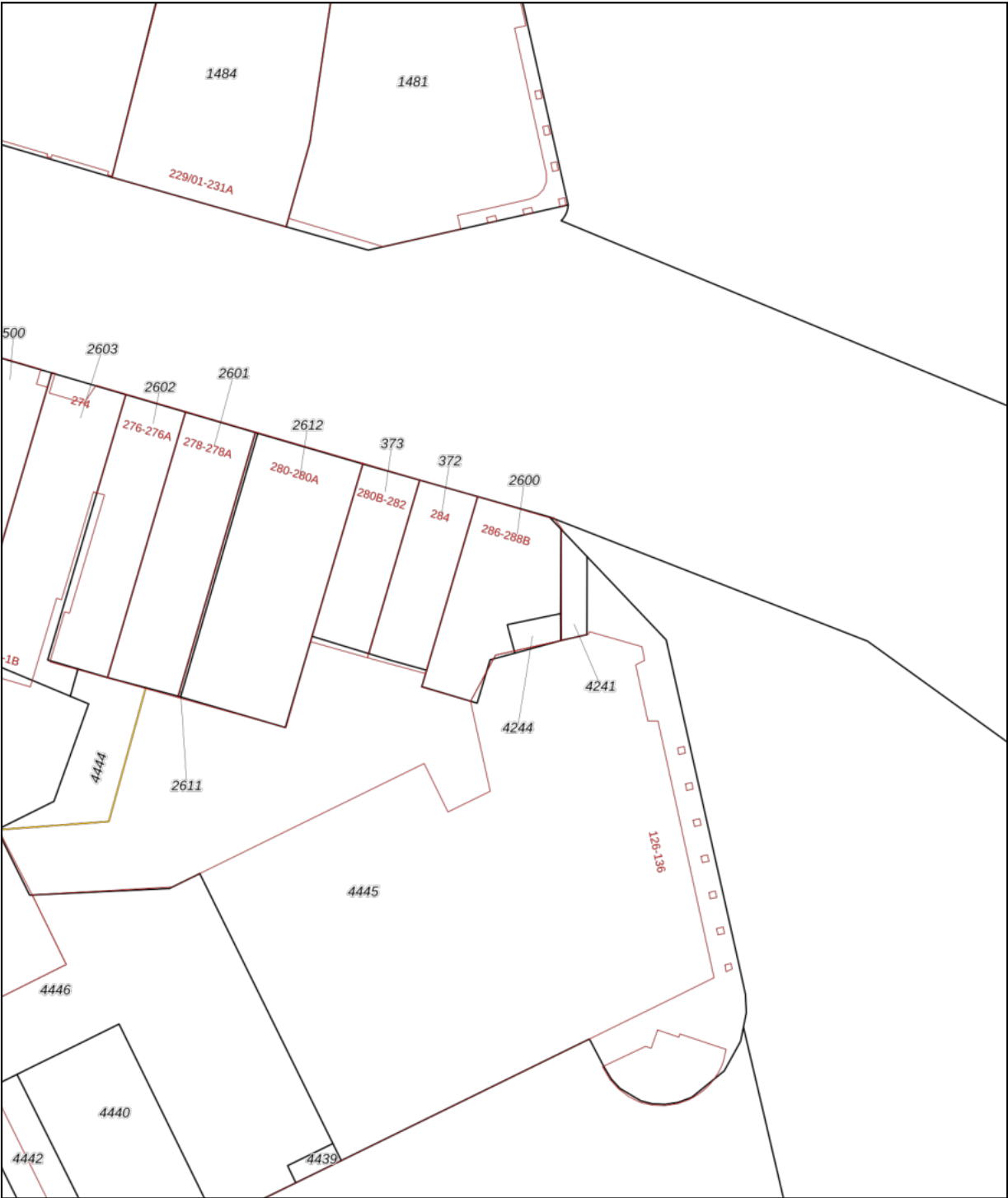
TONGELRESESTRAAT 288B EINDHOVEN (Appartement)

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



TONGELRESESTRAAT 288B 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 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Tongelre
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2600
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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.



TONGELRESESTRAAT 288B 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

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:

