

Brochure

**SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38
EINDHOVEN**



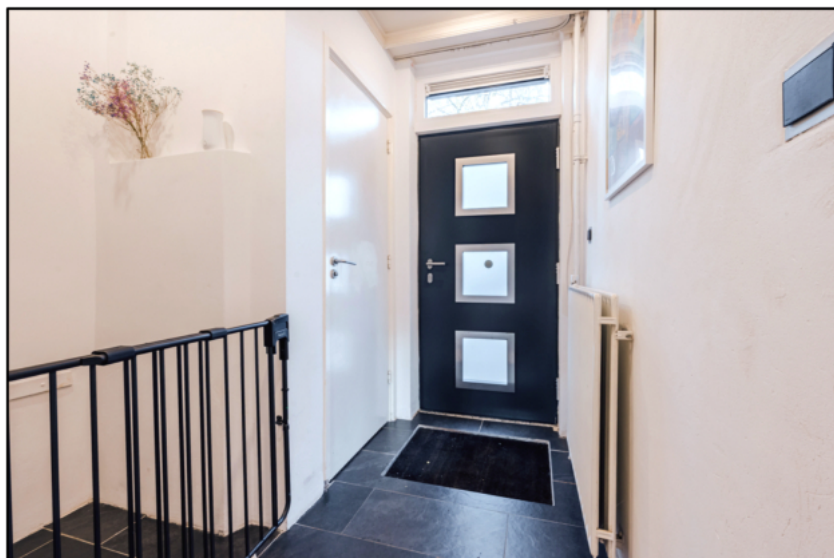
**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
06-23721735**



Voorzijde



Entree



SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 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



Woonkamer





Eetgedeelte



Keuken





Slaapkamer 1



Badkamer 1



Wasruimte



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Achtertuin met stenen berging



Straatbeeld



Omgeving



Omschrijving perceel: Sebastiaan van Noyestraat 38 te Eindhoven

Sfeervolle en royale gezinswoning op geliefde locatie in Eindhoven

Ben je op zoek naar een ruime en comfortabele woning op een rustige plek, maar toch vlak bij alle voorzieningen van de stad? Deze woning in de groene wijk Mensfort biedt het allemaal. Met een diepe voortuin, vier (mogelijk 5) volwaardige slaapkamers, twee badkamers, een lichte woonkamer met grote raampartijen en een zonnige achtertuin is dit een ideale plek voor zowel gezinnen als thuiswerkers.

Mensfort staat bekend om zijn prettige woonomgeving: rustig, groen en kindvriendelijk. Voor de deur is volop parkeerruimte en op loopafstand vind je scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het centrum van Eindhoven en diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Een fijne mix van stads gemak en woonrust!

Neem gerust contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Noemenswaardigheden:

- Energielabel C (voordat kozijnen met triple glas en airco's geplaatst zijn)
- De woning is vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Kunststof kozijnen op begane grond zijn voorzien van triple glas
- 4 (of 5) slaapkamers en 2 badkamers
- Veel lichtinval in woonkamer en de keuken vanwege de grote ramen/schuifpui
- Modernisering is voor de hand liggend
- Ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- Gelegen op fietsafstand (9 min.) van het centrum van Eindhoven
- Gelegen nabij winkels, horecagelegenheden en onderwijsinstellingen
- Diverse uitvalswegen en het OV zijn gemakkelijk/snel (te voet) bereikbaar

Begane grond: **Entree;** Tegelvloer, stucwerk wanden en plafond, toegang tot meterkast, toilet, deur naar woonkamer en vaste trap naar verdieping.

Meterkast; 12 elektriciteitsgroepen, 3x aardlekschakelaar, gas- en watermeter.

Toilet; Volledig betegeld, hangend toilet, handwasbakje.

Woonkamer ($\pm 31 \text{ m}^2$); Parketvloer, gesausde metselwerk wanden en gespoten plafond. Kunststof kozijnen voorzien van triple glas, airco, c.a.i., (gas)haard, toegang tot de open keuken, kunststof schuifpui en achtertuin.

Keuken ($\pm 6 \text{ m}^2$); Ruime keuken in hoekopstelling met veel werk-, en bergruimte, werkeiland, 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasmachine (2022), oven, magnetron, koelkast.

1^e Verdieping: **Overloop;** Voorzien van tapijtvloer, toegang tot slaapkamer, slaapkamer/wasruimte, badkamer 1 en vaste trap naar tweede verdieping.

(Betonvloer)

Slaapkamer 1 (Voorzijde) ($\pm 15 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas, airco.

Was/Slaapkamer (voorzijde) ($\pm 5 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, aluminium kozijnen voorzien van dubbel glas.

Badkamer 1 (achterzijde) ($\pm 10 \text{ m}^2$); Tegelvloer, tegelwanden, stucwerk plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas, ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel toegang tot balkon.

2^e Verdieping: **Overloop;** Voorzien van laminaatvloer, toegang tot 2x slaapkamer.
(Betonvloer) **Slaapkamer 2 (voorzijde) ($\pm 13 \text{ m}^2$);** Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas.
Slaapkamer 3 (achterzijde) ($\pm 7 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, aluminium kozijnen voorzien van dubbel glas.
Slaapkamer 4 (voorzijde) ($\pm 5 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, behangen wanden en gespoten plafond, aluminium kozijnen voorzien van dubbel glas.
Badkamer 2 (achterzijde) ($\pm 3 \text{ m}^2$); Tegelvloer, tegelwanden, gespoten plafond, inloopdouche, opstelling HR CV-ketel (Vaillant, bj. 2007).

Tuin: Gelegen op het zuidwesten, voorzien van borders, kunstgras, siertegels, berging ($\pm 10 \text{ m}^2$).

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Gemeente Woensel, sectie L, nr. 902
* Woning inhoud:	circa 417 m ³
* Woonoppervlak:	circa 117 m ²
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1958
* Bouwaard:	Traditioneel
* Isolatie:	Dubbele/triple beglazing
* Energielabel:	C
* Onderhoud:	Binnen : Redlijk Buiten : Redelijk/Goed

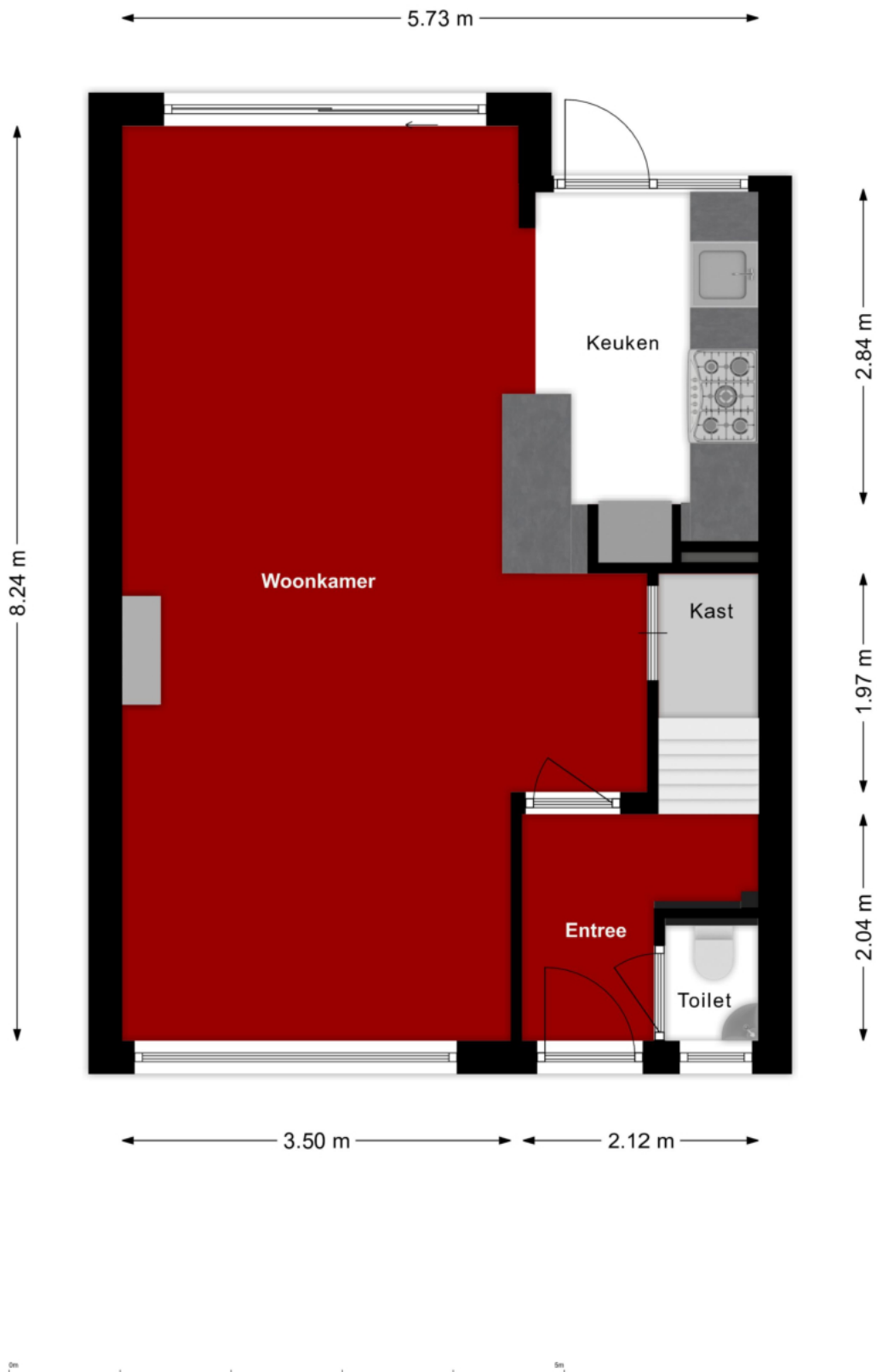
* Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden

* **Vraagprijs:** € 395.000,-- k.k.

* **Oplevering:** In overleg

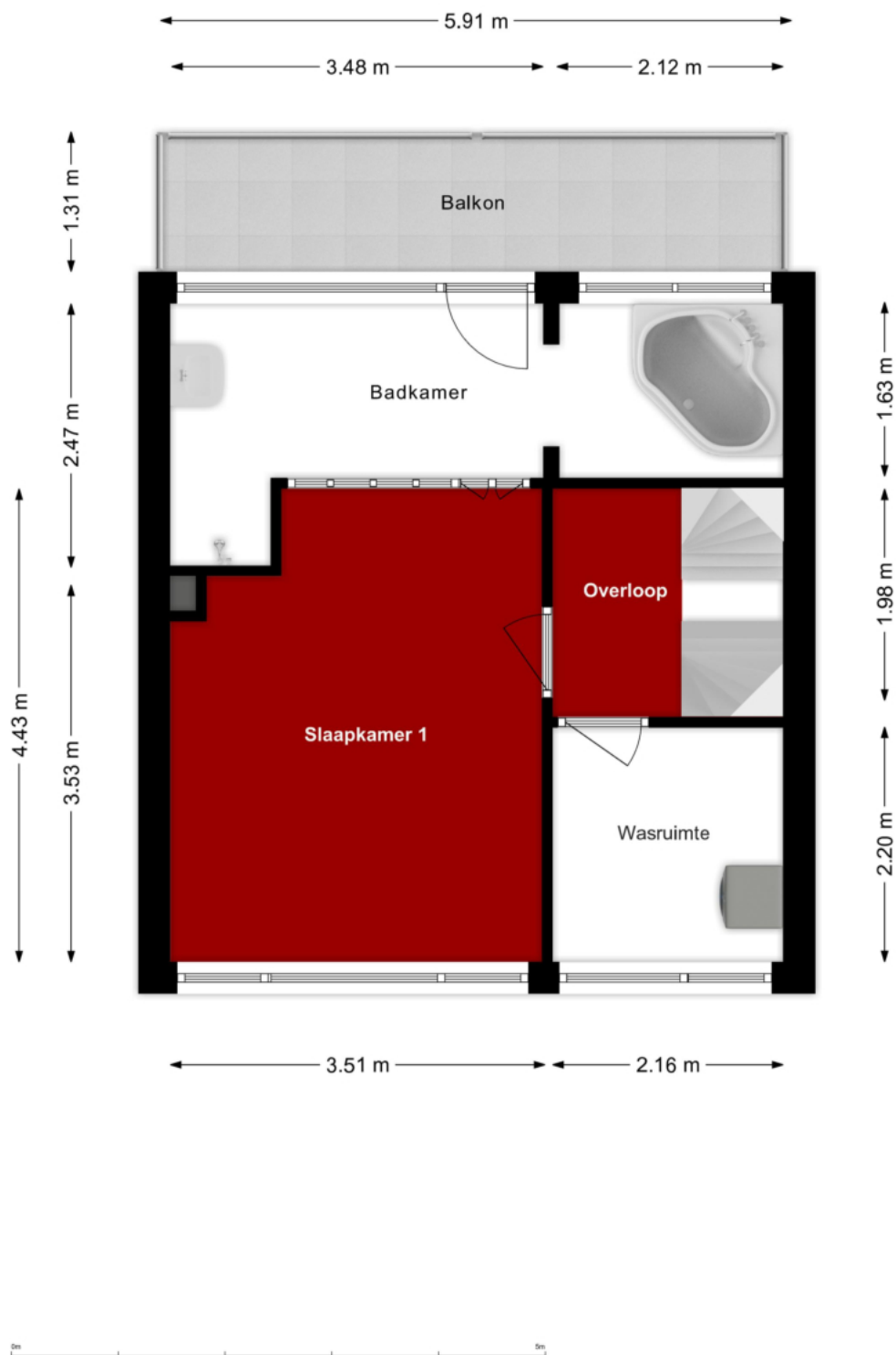
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

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



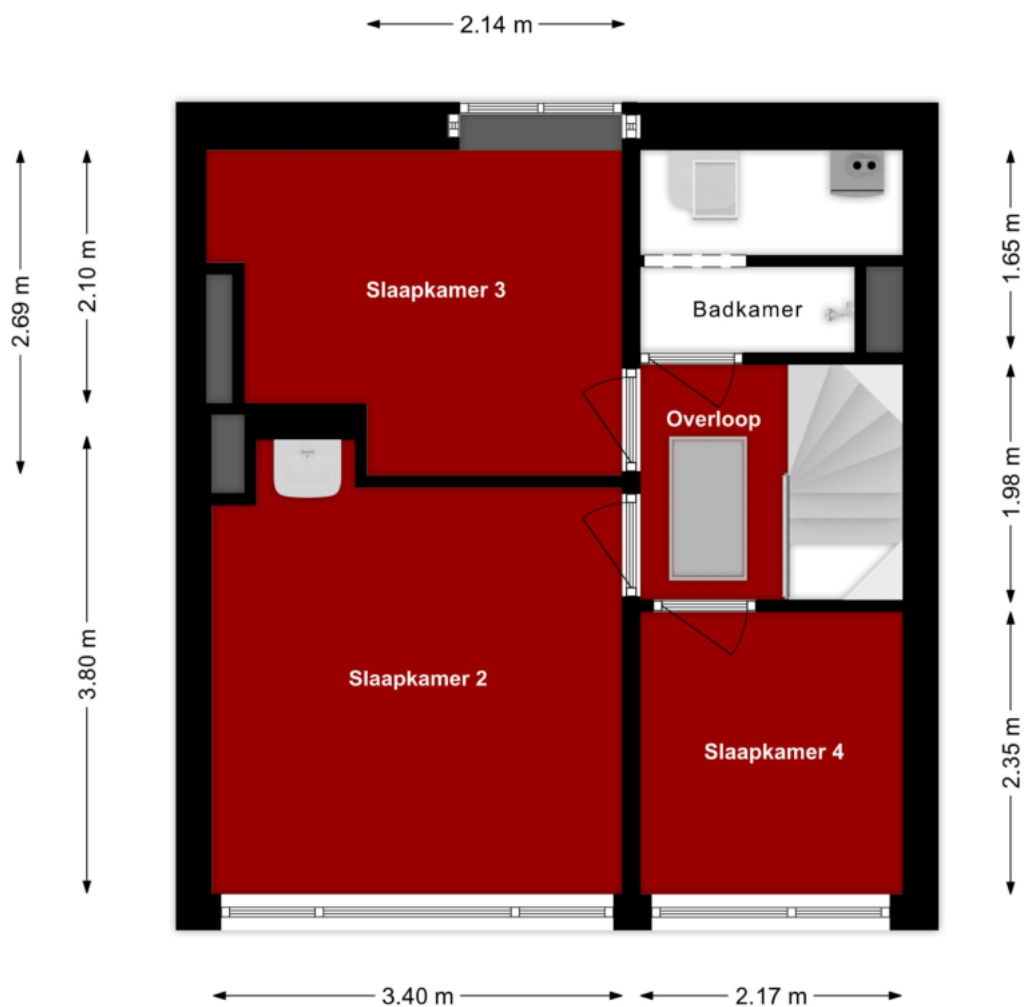
SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 TE EINDHOVEN
(Begane grond)

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



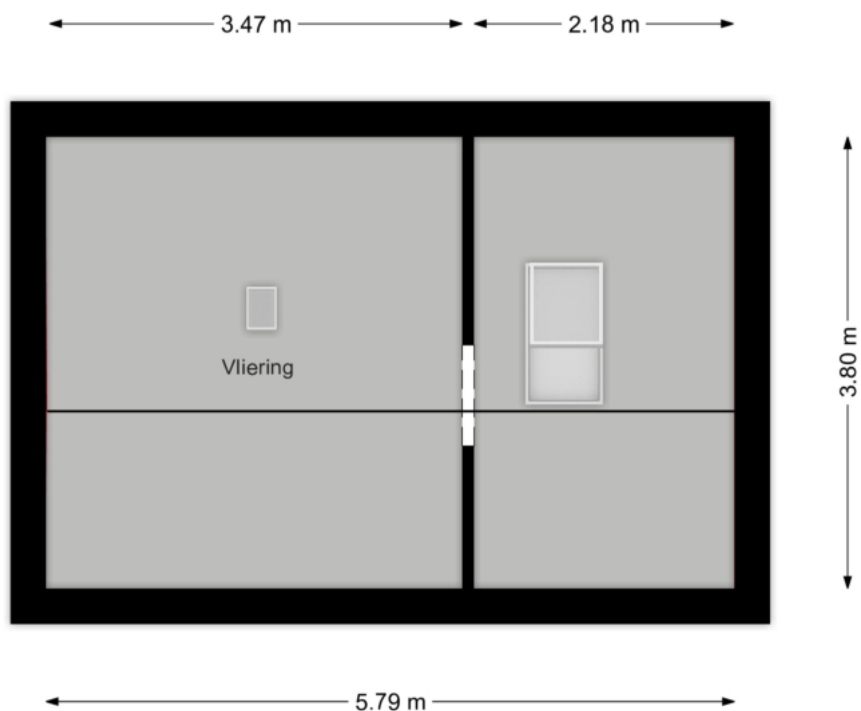
SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 TE EINDHOVEN
(Eerste verdieping)

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



SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 TE EINDHOVEN (Tweede verdieping)

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



SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 TE EINDHOVEN (Vliering)

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



SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 TE EINDHOVEN (Situatie)

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



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel
Sectie L
Perceel 902

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

SEBASTIAAN VAN NOYESTRAAT 38 TE EINDHOVEN
(Kadastrale kaart)

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:

