



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Cherbourglaan 63, Eindhoven



Cherbourglaan 63, Eindhoven

Dit huis aan de Cherbourglaan 63 valt vooral op door de ruimte binnen. Met 164 m² woonoppervlak heb je grote kamers, veel licht en een indeling die logisch werkt in het dagelijks leven. De woonkamer en keuken vormen een ruime leefplek en de vele slaapkamers geven opties voor een groot gezin, thuiswerken of logeren.

De straat is rustig, parkeren gaat makkelijk en dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij. Alles voelt praktisch en comfortabel, zonder ingewikkelde keuzes. Een huis dat vooral heel prettig woont.

Dit is een huis dat je vrij laat bewegen, dat praktisch is ingericht en waar je jarenlang plezier van hebt en zelfs voorzien van 13 zonnepanelen. Een solide basis voor een gezin dat ruimte belangrijk vindt, zowel binnen als buiten.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 164 m².

Inhoud: 580 m³.

Perceeloppervlakte: 187 m².

Bouwjaar: ca. 1981.

Energielabel: A.

- 164 m² woonoppervlak
- Grote lichte woonkamer met serre
- Vijf slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met inloopkast
- Complete badkamer met ligbad en regendouche
- Eigen carport
- Stenen berging met overkapping en achterom
- Rustige straat met voorzieningen dichtbij
- Snelle verbinding met uitvalswegen
- 13 zonnepanelen



BEGANE GROND

ENTREE

Via de entree kom je bij het toilet, de ingebouwde garderobe en de deur naar de woonkamer.

TOILET

Het toilet is afgewerkt met een wandcloset, een halfhoge tegelwand, een fonteintje en inbouwspots.

WOONKAMER

De woonkamer is groot, licht en zeer ruimtelijk. Zonder moeite is er hier ruimte voor een grote bank en een royale eettafel. De serre met schuifpui en loopdeur zorgt voor veel daglicht en een fijn gevoel van openheid. De tegelvloer is praktisch en strak. Aan de muur zitten vaste speakers. De open trap naar de eerste verdieping is afsluitbaar met een deur, zodat warmte goed verdeeld blijft. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

KEUKEN

De keuken is ideaal voor mensen die graag koken en samen eten. Het lange werkblad en de pvc-vloer geven de ruimte een rustige uitstraling. Het kookeiland is een prettige plek om aan te zitten. De keuken staat aan twee wanden en biedt veel werkruimte. Er zijn twee vaatwassers, twee combi-ovens, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een quooker, een koelkast, een vriezer en veel bergruimte voor kookgerei en voorraad.







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de afsluitbare overloop heb je toegang tot de slaapkamers, de badkamer en een berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. De laminaatvloer geeft een rustige basis.

SLAAPKAMERS EERSTE VERDIEPING

De twee slaapkamers op de eerste verdieping voelen ruim en licht. De kamer aan de voorzijde heeft een rustige uitstraling en genoeg plek voor een tweepersoonsbed, een kast en een bureau. Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van deze verdieping. Door de vier ramen komt veel daglicht binnen en de inloopkast zorgt voor extra comfort en meer dan genoeg opbergruimte. Beide kamers hebben een fijne indeling die in het dagelijks gebruik goed werkt.

BADKAMER

De badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, een regendouche, een wandcloset, een dubbele wastafel met meubel, inbouwspots en een handdoekradiator. Dankzij het raam en de mechanische ventilatie blijft de ruimte fris. De wanden zijn volledig betegeld.







TWEEDE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Op de tweede verdieping liggen drie slaapkamers die samen een volwaardige extra woonlaag vormen. De kamer aan de voorzijde heeft twee grote dakramen, knieschotten voor extra bergplek en een handige hoek voor een kast. Aan de achterzijde liggen twee kamers van hetzelfde formaat.

Door het licht en de ruimte kun je ze goed gebruiken als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De verdieping voelt ruim en passend bij een gezin dat meerdere slaap- of werkruimtes nodig heeft. Op deze verdieping is tevens een Mitsubishi Airco geplaatst.







EXTERIEUR

VOORTUIN

Aan de voorzijde ligt een eigen carport, zodat je altijd je auto kwijt kunt. De straat is rustig en er is voldoende extra parkeerruimte.

ACHTERTUIN

De achtertuin heeft tegels, vaste borders en een stenen berging met overkapping. Er is genoeg plek voor een zitgedeelte. In de berging is elektra aanwezig en je kunt er fietsen stallen. De tuin heeft een eigen achterom.

OMGEVING

De woning ligt in een rustige wijk van Eindhoven met winkels, scholen en sportclubs in de buurt. Ook een speelveldje ligt op korte loopafstand. De ligging is gunstig ten opzichte van de A2, A50 en A58, waardoor je snel richting omliggende steden rijdt. Het is een woonomgeving die rustig voelt en toch praktisch is in het dagelijks leven.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Cherbourglaan 63



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel

Sectie W

Perceel 3174

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 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

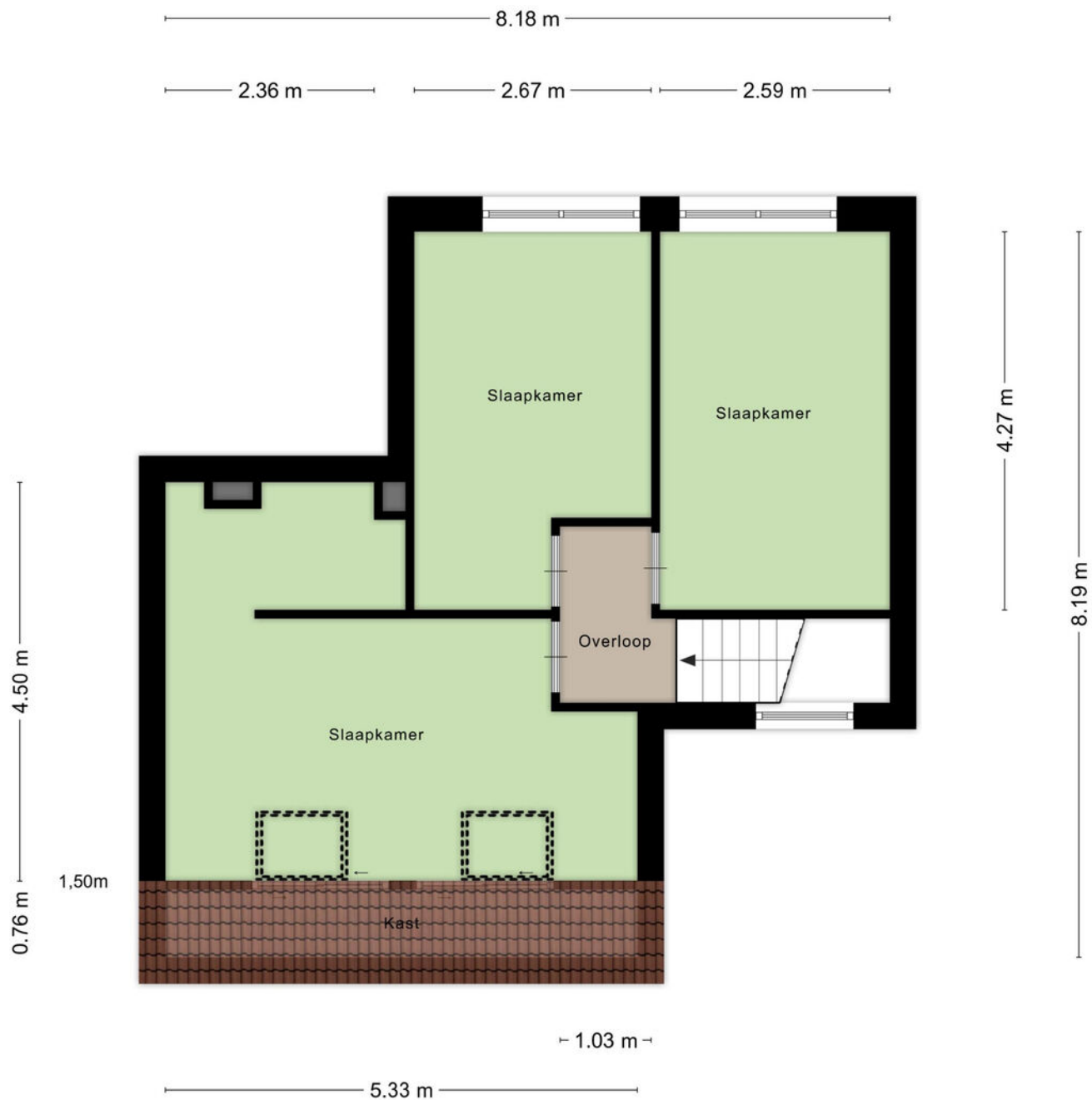




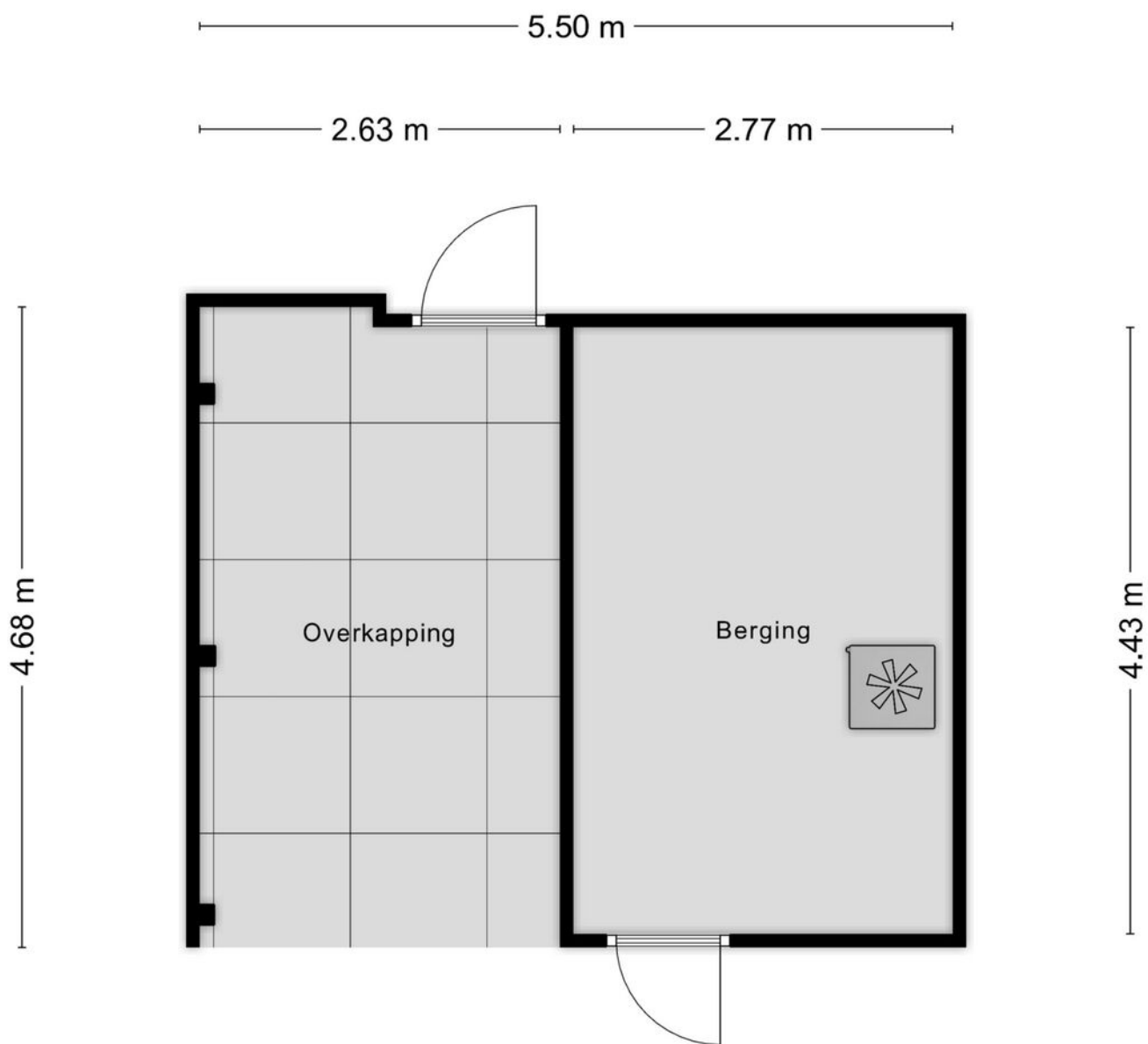
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Inbouwkast met schuifdeuren in hal	☒		
– Buffetkast woonkamer			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
– Gordijnroedes slaapkamers	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Overig, te weten			
– Ombouw unit vloerverwarming	☒		
– Inrichting garderobekast	☒		
– Inrichting waskamer	☒		
– Spellentafel met katrolsysteem (zolder)			☒
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer	☒		
– vaatwasser	☒		
– Quooker	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
– 4 barstoelen			☒
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)	☒		
– fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	☒		
– douche (cabine/scherm)	☒		
– wastafel	☒		
– wastafelmeubel	☒		
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Screens	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			☒
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	☒		

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

