



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Runstraat 31, Eindhoven



Runstraat 31, Eindhoven

Runstraat 31 is een plek waar je meteen merkt hoe rustig het wonen is. De straat is stil en vriendelijk, met alle voorzieningen op korte afstand. De woning heeft een diepe tuin, een eigen achterom en een grote hobbyruimte, wat veel vrijheid geeft. Door de vele ramen komt in bijna elke ruimte daglicht binnen.

Deze tweekapper is ideaal voor een gezin, maar ook voor iemand die graag werkt of hobby's heeft aan huis. Binnen en buiten heb je alle ruimte om prettig te wonen en te leven.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 99 m².

Inhoud: 370 m³.

Perceeloppervlakte: 196 m².

Bouwjaar: ca. 1927.

Energie label: D.

- Rustige straat met voorzieningen dichtbij
- Diepe achtertuin met eigen achterom
- Grote werkruimte én feest-/hobbyruimte
- Houthaard en airco in de woonkamer
- Lichte keuken met schuifpui en glazen plafond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolder met twee dakramen en vaste trap
- Zonnepanelen op de hobbyruimte



BEGANE GROND

ENTREE

Via de voordeur kom je binnen in een klein portaal waar je jassen kunt ophangen. Dit portaal houdt de frisse buitenlucht uit de woonkamer. De keramische vloer is stevig en makkelijk schoon te maken. Het geeft een rustige binnenkomst.

WOONKAMER

De woonkamer valt direct op door het vele licht. De muren zijn strak gestuct en de natuurstenen vloer zorgt voor een fijne basis. Aan de voorkant ligt een fijne plek voor de zithoek met zicht op de straat.

Voor de verwarming zijn er radiatoren, een houthaard en een Mitsubishi airco. De airco kan in de zomer ook snel koelen. De trap naar de eerste verdieping staat in de woonkamer en geeft een speelse indeling.

Aan de achterkant komt door de grote ramen en de aanbouw veel daglicht binnen, waardoor de woonkamer open en ruim aanvoelt.

KEUKEN

De keuken heeft een keramische vloer en een praktische wandopstelling met witte fronten en een kunststof werkblad. De inbouwspots geven goed licht tijdens het koken.

Door de schuifpui en het glazen plafond met elektrisch zonneluifel is dit een hele lichte ruimte die je naar eigen wens kunt voorzien van schaduw. Hier kun je fijn koken en eten.

Vanuit de keuken bereik je het toilet en de deur naar de achtertuin. Aan de buitenzijde van de keuken is eveneens een zonneluifel geplaatst waardoor je een fijne schaduw plek kunt creëren.

TOILET

Het toilet is voorzien van een wandcloset, een klein raam voor ventilatie en een handdoekradiator. Het fonteintje met kastje biedt extra opbergruimte.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolder. Op de verdieping ligt een laminaatvloer.

SLAAPKAMERS

Aan de voorkant liggen twee slaapkamers van goed formaat. In de grootste kamer hangt een airco voor extra comfort op warme dagen.

Aan de achterkant ligt de derde slaapkamer, met uitzicht op de diepe tuin. Deze kamer voelt rustig en prettig aan.

BADKAMER

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht. Er is een douche, een toilet met ingebouwd bidet, een wandcloset en een wastafelmeubel. Ook de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier aanwezig.

Via de loopdeur kom je uit op het dakterras, wat handig is voor frisse lucht of om even buiten te zitten.

DAKTERRAS

Het gedeelde dakterras is voorzien van houten tegels en een groot zonnescherm. Een rustige plek om te ontspannen.







TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

De vaste trap brengt je op de zolder. Twee grote dakramen zorgen voor veel daglicht. Het is een ideale ruimte voor werk, hobby's of extra opslag. De cv-opstelling staat hier ook.



EXTERIEUR

ACHTERTUIN

De diepe tuin is een groot pluspunt van deze woning. Je hebt hier veel ruimte om te spelen, tuinieren of gewoon rustig te zitten. De eigen achterom maakt het makkelijk om met de fiets, containers of gereedschap achterom te komen. De aangebouwde berging biedt extra opbergruimte. Achterin de tuin staat een grote hobbyruimte.

HOBBYRUIMTE

De hobbyruimte is ruim en verdeeld in twee delen. Aan de voorkant is een werkruimte met elektra en een dubbele deur. Achterin is een feest- of hobbyruimte gemaakt. Deze ruimte is eveneens voorzien van elektra.

Op het dak van de ruimte liggen zonnepanelen, wat gunstig is voor de energiekosten.

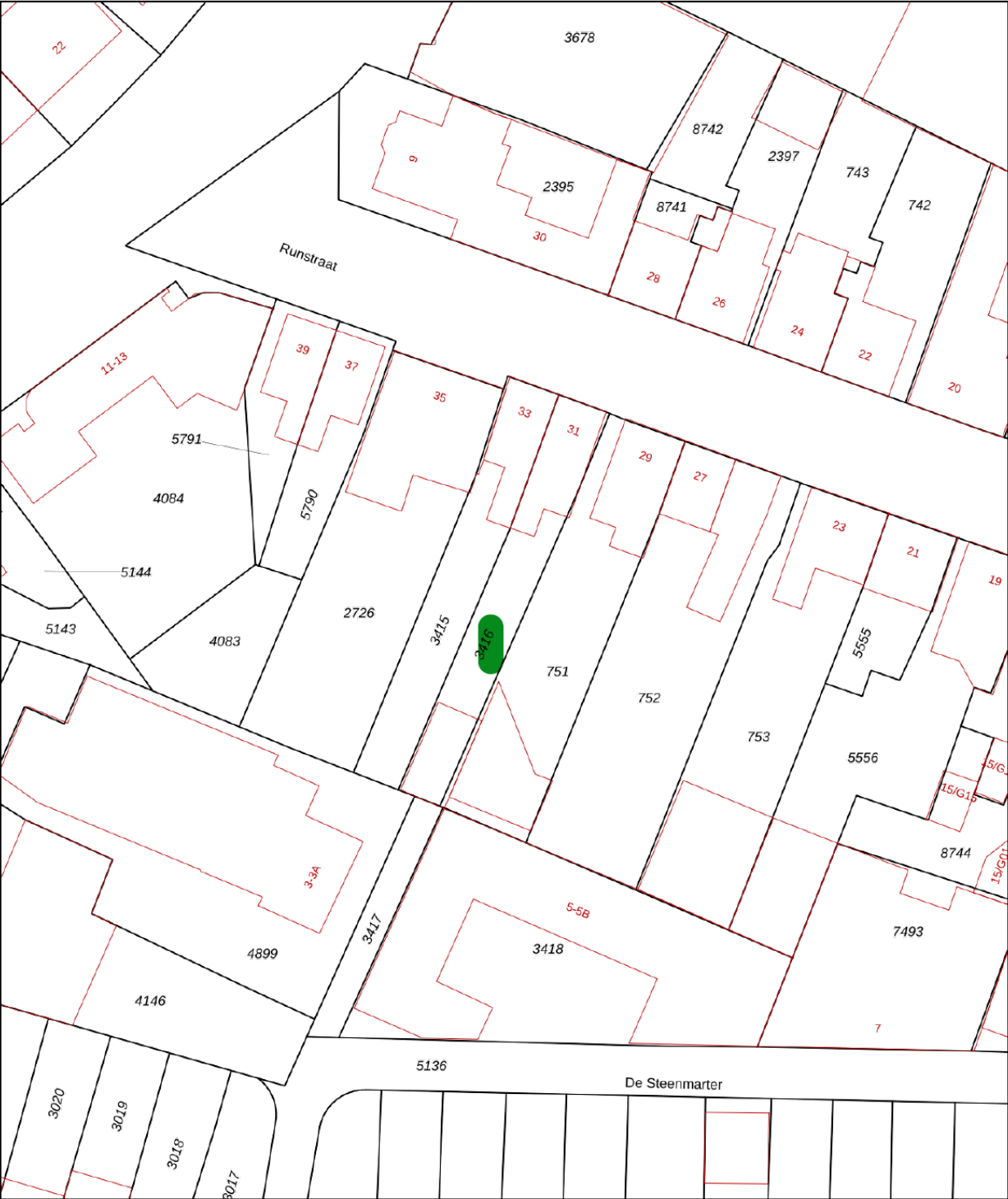






Kadastrale kaart

Uw referentie: Runstraat 31



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

G

3416

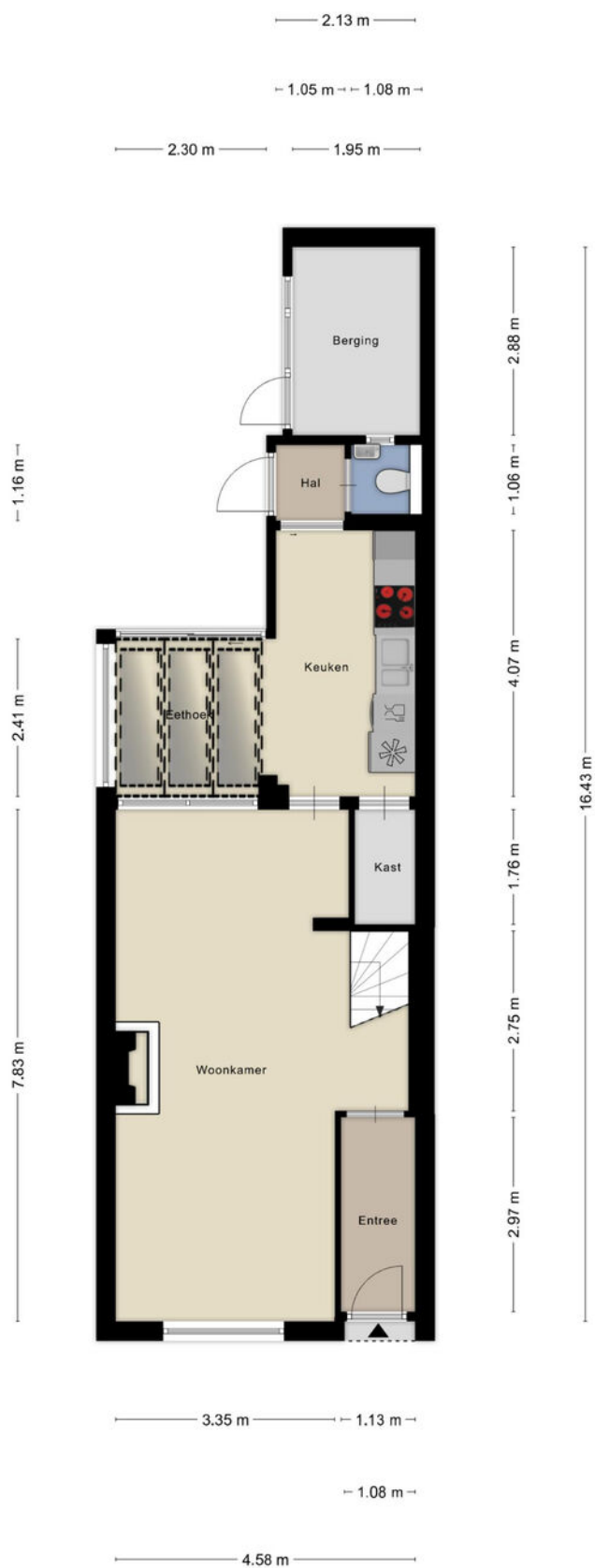
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

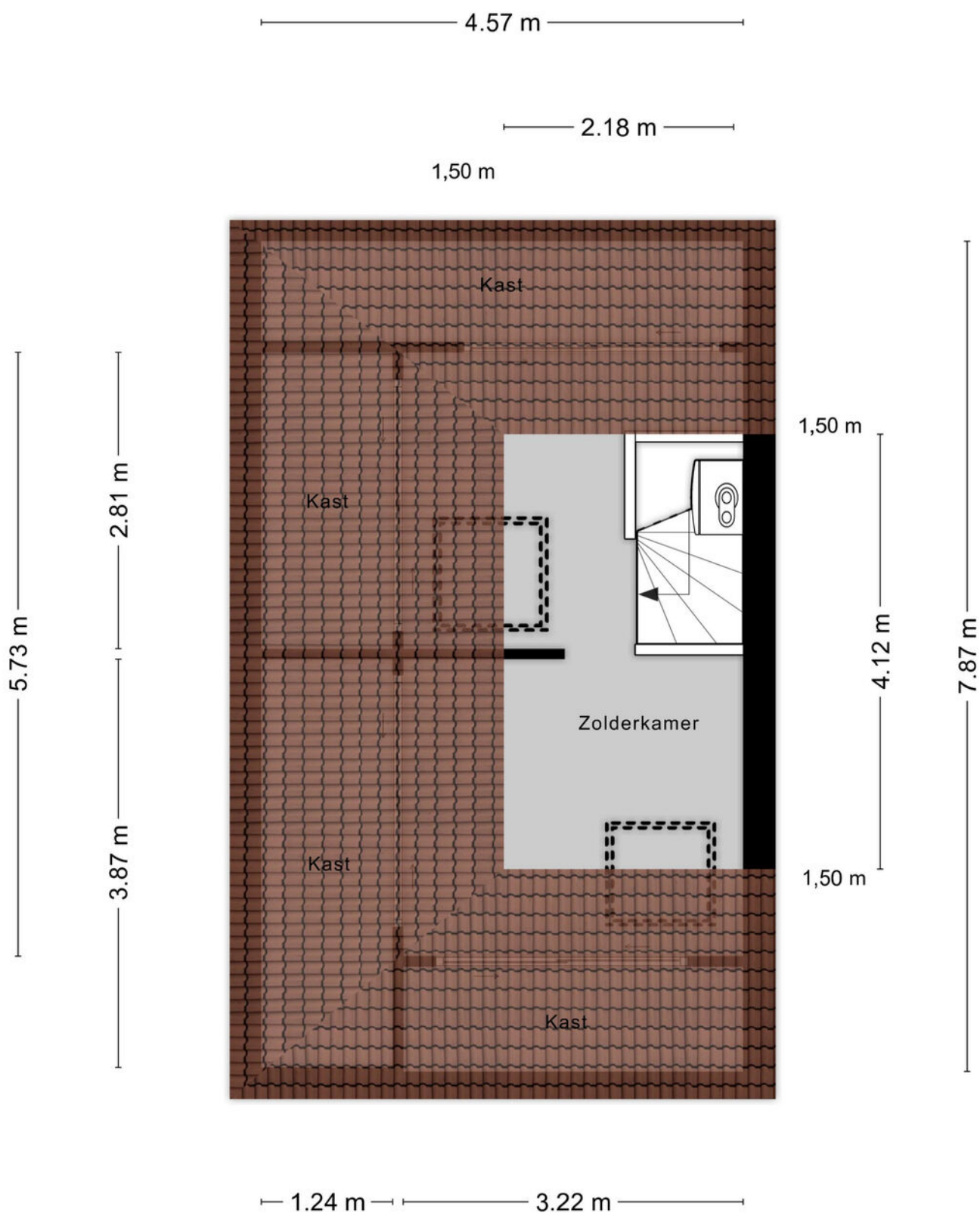
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

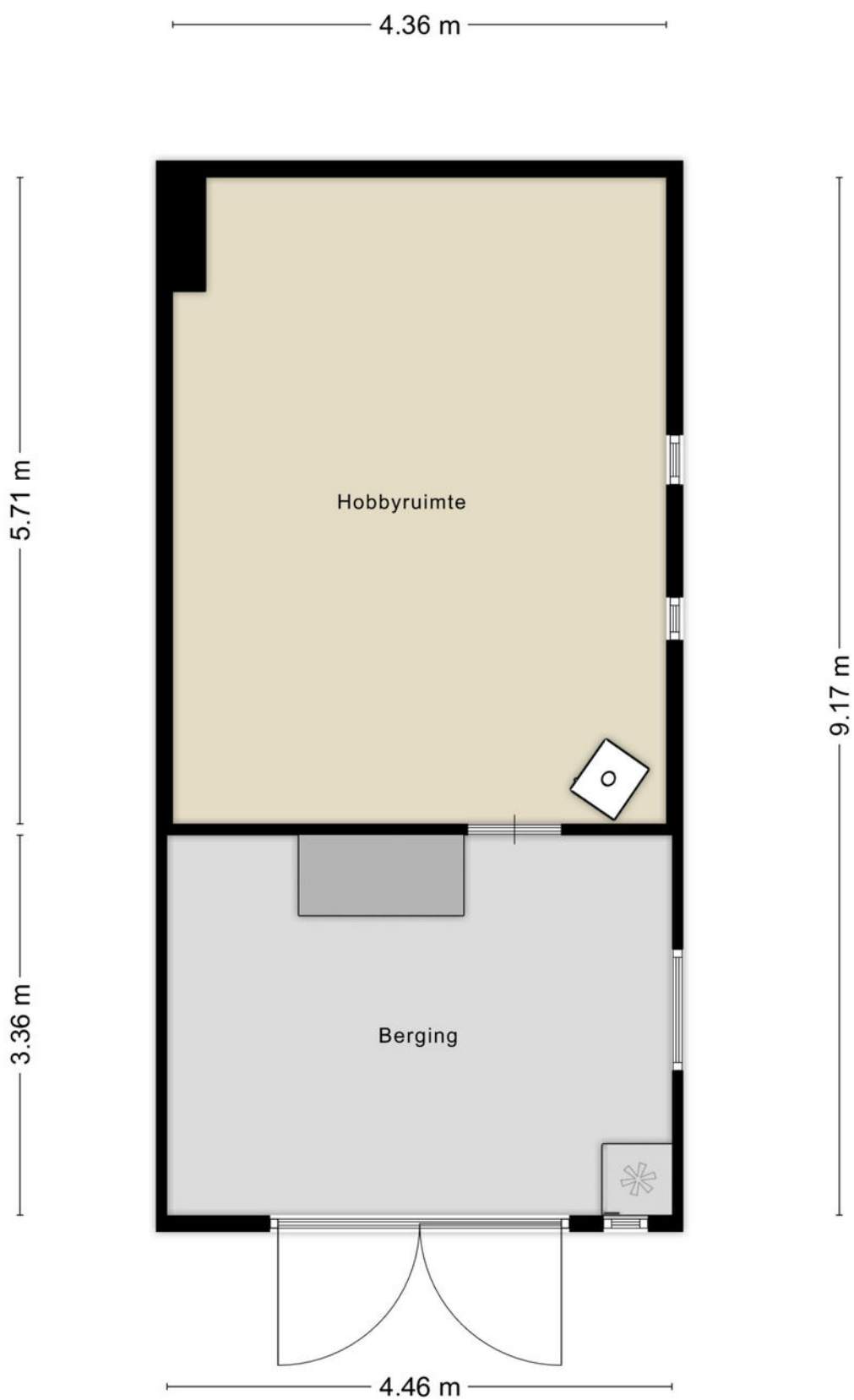
kadaster







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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒		
Houtkachel		☒	
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
– losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– rolgordijnen	☒		
– lamellen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron		☒	
– koel-vriescombinatie		☒	
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)	☒		
– fontein	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
– douche (cabine/scherf)	☒		
– wastafel	☒		
– wastafelmeubel	☒		
– toiletkast	☒		
– toilet	☒		
– toilethouder	☒		
– toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		☒	
Rookmelders		☒	
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
(Broei)kas		☒	
Bureau, tafel, ladekast en een glazen kast		☒	

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

