

TE KOOP

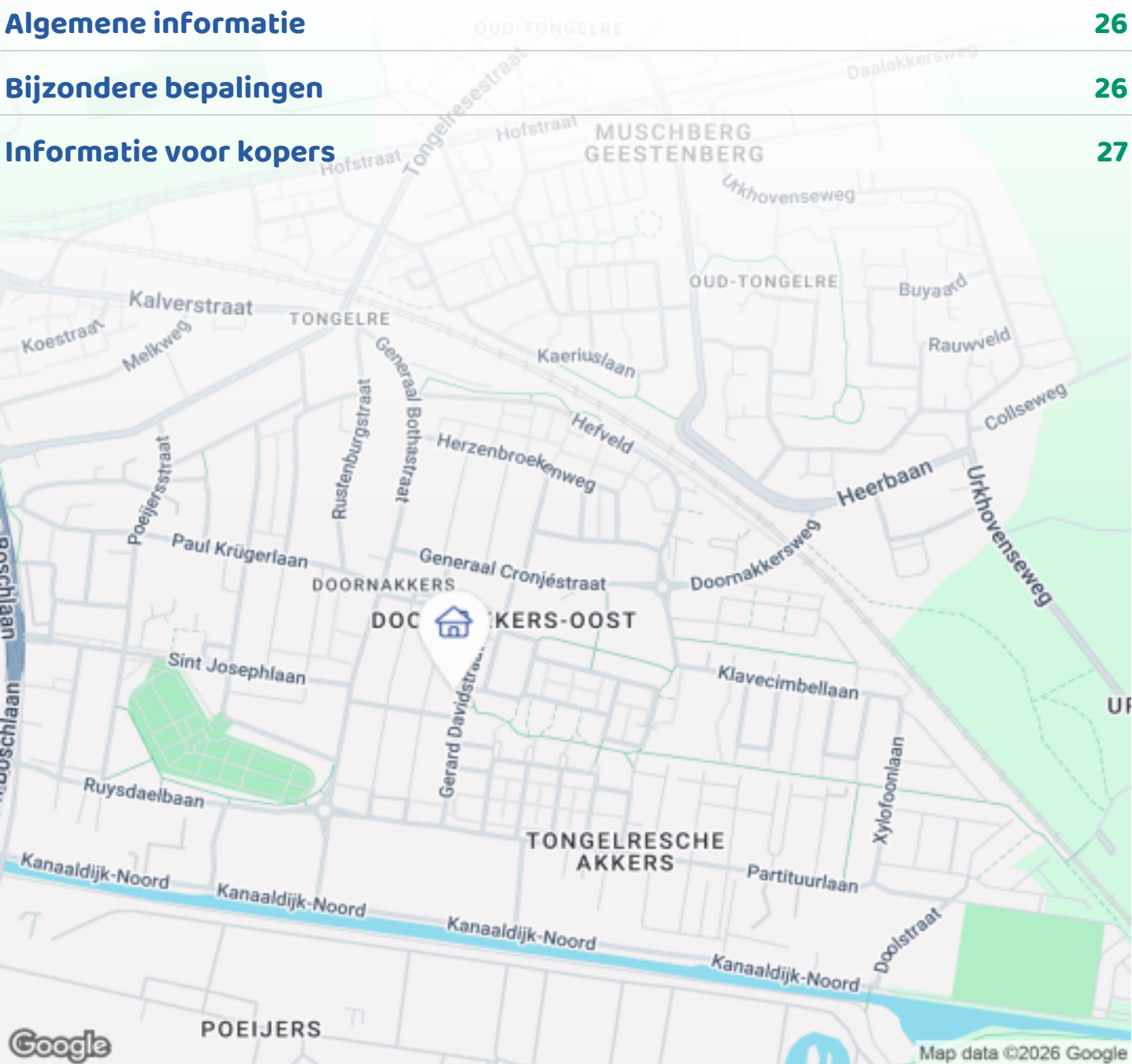
Gerard Davidstraat 28

Eindhoven



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Gerard Davidstraat 28, Eindhoven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



For English please scroll down.

Op zoek naar een ruime instapklare hoekwoning met grote hobbyruimte en garage?

Locatie & Buurt

Recentelijk gerenoveerde hoekwoning met grote hobbyruimte en garage in de wijk Doornakkers Oost in Eindhoven. Een fijne omgeving met veel groen, goede bereikbaarheid en ruime voorzieningen op korte afstand: scholen, supermarkt, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Waarom deze woning uw aandacht verdient

- Ruime woonkamer met uitzicht op het plantsoen. De woonkamer is voorzien van een nieuwe visgraatvloer en vloerverwarming.
- Hobbyruimte van 50m², bestaande uit twee nette kamers en een keuken.



Woningbrochure: Gerard Davidstraat 28, Eindhoven

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Inpandige gestoffeerde garage van 20m².
- Krachtstroom aanwezig in het hoofd- en bijgebouw.
- Slechts tien minuten fietsen naar het centrum van Eindhoven.

Begane grond

De woning heeft zowel een eigen oprit als garage waar u uw auto kunt parkeren. In de hal vindt u een moderne toiletruimte en de trapopgang. De woonkamer is netjes afgewerkt en licht dankzij de grote raampartijen. Een echte eyecatcher is de grote woonkamer met visgraat vloer en een gemoderniseerde keuken. Deze is van alle gemakken voorzien; combi-oven, koelkast, vaatwasser en een inductie kookplaat. Mede door de recent geïnstalleerde vloerverwarming zult u er deze winter warmpjes bij zitten. De tuin is op het noorden en door de hoekligging heeft u 's-middags en 's-avonds veel zon. Ideaal voor avondeten en een drankje bij zonsondergang.

Hobbyruimte & Garage

Vanuit de achterdeur heeft u toegang tot de tuin, met hobbyruimte en garage. De hobbyruimte bestaat uit twee kamers die zijn verwarmd. De kamers hebben grote dakramen die open kunnen en hebben drie laags isolatie, waardoor de warmte in de kamer blijft. De dakramen leiden tot een prachtige lichtinval gedurende dag en in de avond kunt u vanuit deze kamers de sterrenhemel bewonderen. Er is een keuken aanwezig die via een aparte boiler direct van warmwater wordt voorzien. Aanvullend is er ook een wasmachine aansluiten.

Eerste verdieping

Via de trap komt u op de lichte overloop met zijraam. Op deze verdieping liggen drie slaapkamers, waarvan één voorzien is van een inbouwkast. De moderne badkamer is volledig betegeld, uitgerust met een wastafelmeubel, een gloednieuwe douchedeur en regendouche met mooie zwarte accenten.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping met voorzolder, waarop de cv-opstelling en extra bergruimte achter de knieschotten zijn geplaatst. Tevens is er een wasmachineaansluiting. Vanuit de overloop bereikt u de vierde slaapkamer, een royale en lichte ruimte, ideaal als master bedroom.

Woningdetails

1.Aantal kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
2.Aantal woonlagen:	3
3.Woonoppervlakte:	192 m ² (waarvan 50m ² hobbyruimte en 20m ² garage)
6.Perceeloppervlakte:	244m ²
7.Bouwjaar:	1955
8.Energielabel:	C
9.Rolliiken:	op de begane grond

Staat en updates

- Nieuwe vloerverwarming (begane grond).
- Nieuwe laminaatvloer in de gehele woning.
- Recentelijk gestukte woonkamer.
- Vernieuwde keuken (inclusief AEG apparatuur en inductieplaat).
- Centraal verwarmde en geïsoleerde hobbyruimte.
- Krachtstroom, in het hoofd- en bijgebouw (3x35A).
- Meterkasten van het hoofd- en bijgebouw zijn twee jaar geleden vervangen.
- Gemoderniseerde toilet- en badkamer.
- Nieuwe moderne binnendeur woonkamer.
- De gehele woning is voorzien van dubbelglas.
- De Cv ketel is vijf jaar geleden vervangen.

Bent u op zoek naar een instapklare hoekwoning met veel ruimte, maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

Let op: deze wijk zit op slot, in deze woning mag er daardoor niet verhuurd worden.

ENGLISH

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Looking for a spacious, move-in-ready corner house with a large hobby room and garage?

Location & Neighborhood

Recently renovated corner house with a large hobby room and garage, located in the Doornakkers Oost district of Eindhoven. A pleasant residential area with plenty of greenery, good accessibility, and a wide range of amenities nearby, including schools, a supermarket, public transport, and main access roads.

Why This Property Deserves Your Attention?

Spacious living room with views over the green area. The living room features a new herringbone floor and underfloor heating.

Hobby room of 50 m², consisting of two well-finished rooms and a kitchen.

Indoor, carpeted garage of 20 m².

Three-phase power available in both the main house and the outbuilding.

Only a ten-minute bike ride to Eindhoven city center.

Ground Floor

The property has both a private driveway and a garage, allowing you to park your car on-site. The entrance hall includes a modern toilet and the staircase. The living room is neatly finished and bright thanks to large windows. A true eye-catcher is the spacious living area with a herringbone floor and a modernized kitchen.

The kitchen is fully equipped with a combination oven, refrigerator, dishwasher, and induction cooktop.

Thanks to the recently installed underfloor heating, you will stay comfortably warm during the winter months.

The garden is north-facing, but due to the corner location you can enjoy plenty of sunlight in the afternoon and evening—ideal for outdoor dining and enjoying a drink at sunset.

Hobby Room & Garage

From the back door, you have access to the garden, the hobby room, and the garage. The hobby room consists of two heated rooms. Both rooms feature large skylights that can be opened and are fitted with triple-layer insulation, ensuring excellent heat retention. These skylights provide beautiful natural light during the day, and in the evening you can admire the starry sky from these rooms.

A kitchen is present and is supplied with hot water via a separate boiler. Additionally, there is a washing machine connection.

First Floor

The staircase leads to a bright landing with a side window. This floor offers three bedrooms, one of which includes a built-in wardrobe. The modern bathroom is fully tiled and fitted with a vanity unit, a brand-new shower door, and a rainfall shower with stylish black accents.

Second Floor

A fixed staircase leads to the second floor with a landing, where the central heating system is installed and additional storage space is available behind the knee walls. A washing machine connection is also present. From the landing, you access the fourth bedroom—a spacious and bright room, ideal as a master bedroom.

Property Details

Number of rooms: 5 (including 4 bedrooms)

Number of floors: 3

Living area: 192 m² (including 50 m² hobby room and 20 m² garage)

Plot size: 244 m²

Year of construction: 1955

Energy label: C

Roller shutters on the ground floor

Condition & Updates

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

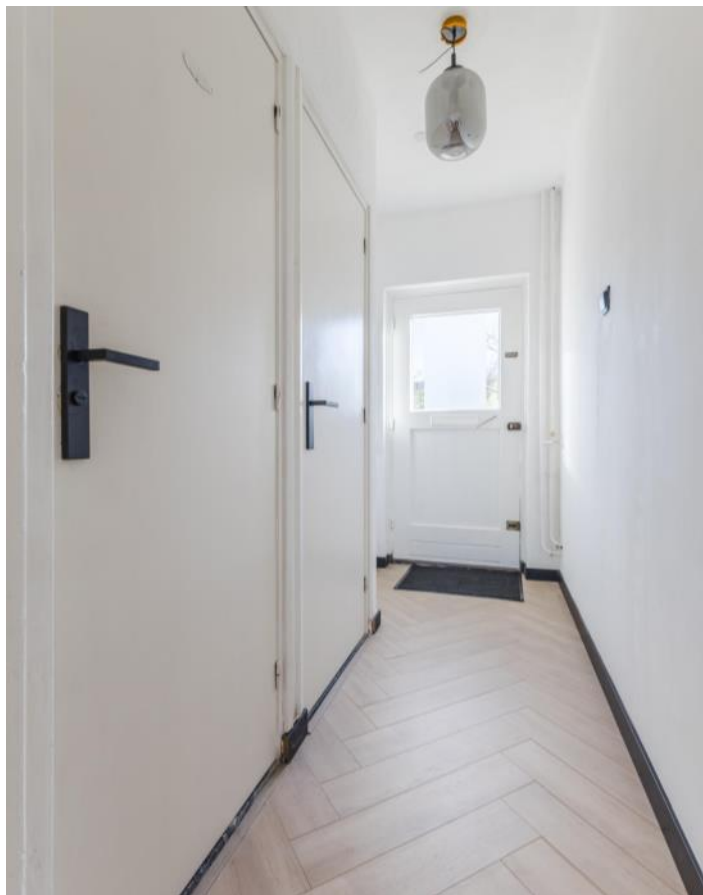
New underfloor heating (ground floor)
New laminate flooring throughout the entire house
Recently plastered living room
Renovated kitchen (including AEG appliances and induction cooktop)
Centrally heated and insulated hobby room
Three-phase power in the main house and outbuilding (3x35A)
Electrical meter cabinets in both the main house and outbuilding replaced two years ago
Modernized toilet and bathroom
New modern interior door to the living room
Double glazing throughout the entire house
Central heating boiler replaced five years ago

Are you looking for a move-in-ready corner house with plenty of space? Schedule a viewing today!

Please note: this neighborhood has rental restrictions; therefore, this property may not be rented out.

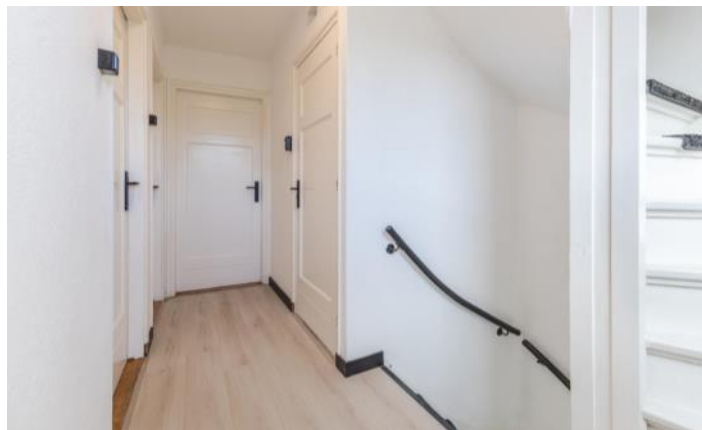
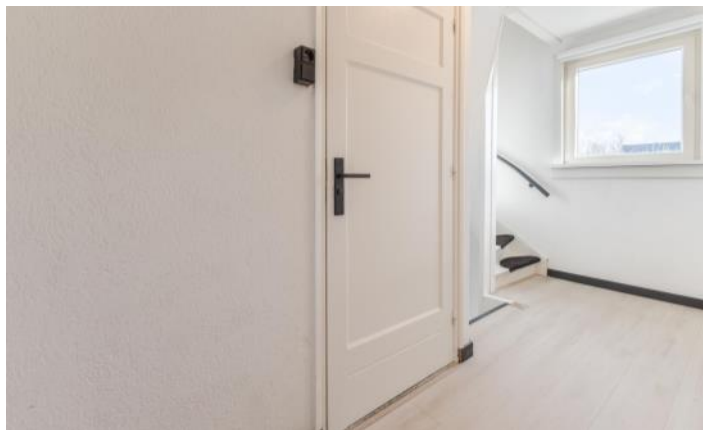
























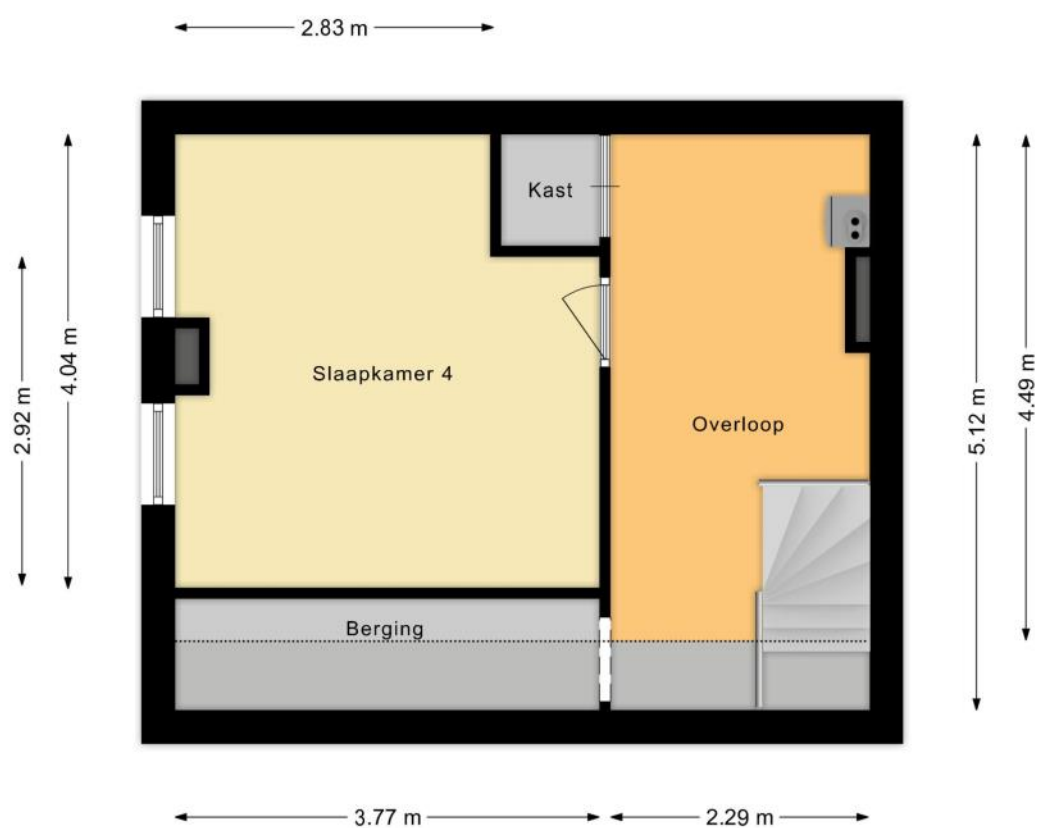
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	244 m ²
Inhoud	676 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	192 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	70 m ² (12,6m diep en 3,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Tongelre E 1091

Oppervlakte	244 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

26

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

0

5

10

15

20

25m

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tongelre

Sectie E

Perceel 1091

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.