

TE KOOP

Vraagprijs € 639.000,- k.k.

GANDALF 41 GELDROP





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Geldrop
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

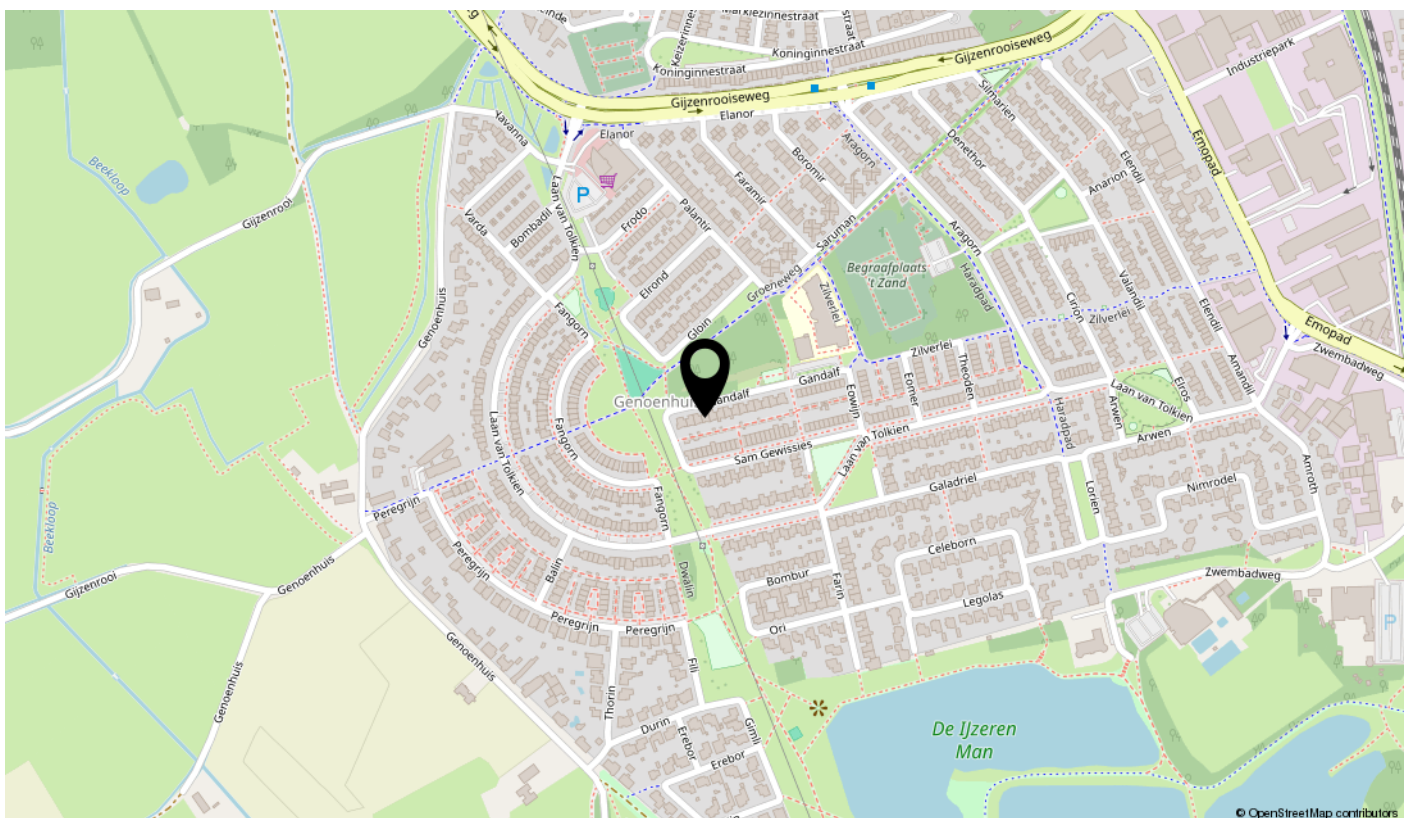
Heb je vragen over Gandalf 41?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Gandalf 41
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1997
Inhoud	545 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2016
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



GANDALF 41, GELDROP

Op een gewilde en kindvriendelijke locatie in de jonge woonwijk 'Genoehuis' gelegen nette twee-onder-één-kapwoning.

De woning beschikt over een riante woonkamer, een open keuken met kookeiland aan de voorzijde, drie slaapkamers, moderne badkamer, inbandige garage, eigen oprit, en fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden.

Daarnaast is de woning goed onderhouden, volledig geïsoleerd, zijn er 14 zonnepanelen en heeft de woning een energielabel A.

Tot slot is de woning aan de voorzijde vrij gelegen en op korte afstand van basisschool, park met speeltoestellen en supermarkt.





BIJZONDERHEDEN

- Instapklare 2-onder-1-kapwoning;
- Energielabel A (geldig tot 26-1-2036);
- Inpandig te bereiken garage van circa 23m²;
- Inbouwkeuken met kookeiland;
- Lichte tuingerichte woonkamer;
- Moderne badkamer met separate toiletruimte;
- Airconditioning;
- Strak stucwerk en stompe houten binnendeuren;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden;
- Gelegen op gewilde en kindvriendelijke locatie op korte afstand van de basisschool;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde op gemeentegroen;
- Gelegen nabij het park met speeltoestellen;
- Ideaal ten opzichte van uitvalswegen en op loopafstand van de supermarkt.

BEGANE GROND

Entree/hal

Middels overdekte entree te bereiken hal met grenen planken vloer, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de inpandige garage.

Een taatsdeur geeft toegang tot de woonkamer en keuken.

Toiletruimte

Toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

Woonkamer

Ruime, lichte en tuingerichte woonkamer van ca 40m² met grenen plankenvloer, strak gestucte plafond- en wandafwerking en sfeervolle gashaard. Middels openslaande tuindeuren is de tuin direct te bereiken.

Keuken

Aan de voorzijde gelegen open keuken met veel lichtinval en vrij uitzicht. De keuken heeft een kookeiland en is voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en granieten aanrechtblad.







WOONKAMER





WOONKAMER





KEUKEN



1E VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping, toiletruimte en toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen royale slaapkamer (4.34 x 3.54m) met grenen plankenvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en fraai zicht over gemeentegroen.

Slaapkamer 2

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (4.34 x 2.00m) met grenen plankenvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en fraai zicht over gemeentegroen.

Toiletruimte

Separate toiletruimte met vrijhangend closet.

Badkamer

Moderne badkamer in lichte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming.







SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2





BADKAMER



2E VERDIEPING

Middels vaste trap te bereiken open tweede verdieping die in gebruik is als slaapkamer en technische ruimte.

Slaapkamer 3

Grote open slaapkamer (5.63 x 4.28m.) met grenen plankenvloer, stucwerk wandafwerking, inbouwkast en airconditioning. Ook deze kamer heeft een prachtig zicht over gemeentegroen.

Desgewenst zijn hier op eenvoudige wijze 2 slaapkamers te realiseren.

Technische ruimte

Ruime technische ruimte waar de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, alsmede de HR combiketel (merk: Atag bouwjaar: 2016), mechanische ventilatie en omvormer van de zonnepanelen geïnstalleerd zijn.





GARAGE + TUIN

Garage

Een groot pluspunt van de woning is de inpandig te bereiken garage van circa 23m² met automatische sectionaaldeur en toegang tot de tuin. In de garage is de meterkast (9 groepen + 2 aardlekschakelaars) gesitueerd.

Tuin

Zeer fraai aangelegde achtertuin met veel privacy en gesitueerd op het zonnige zuiden. De tuin heeft o.a. Buxushagen, Taxus, Beukenhagen, leibomen en diverse terrassen.







TUIN

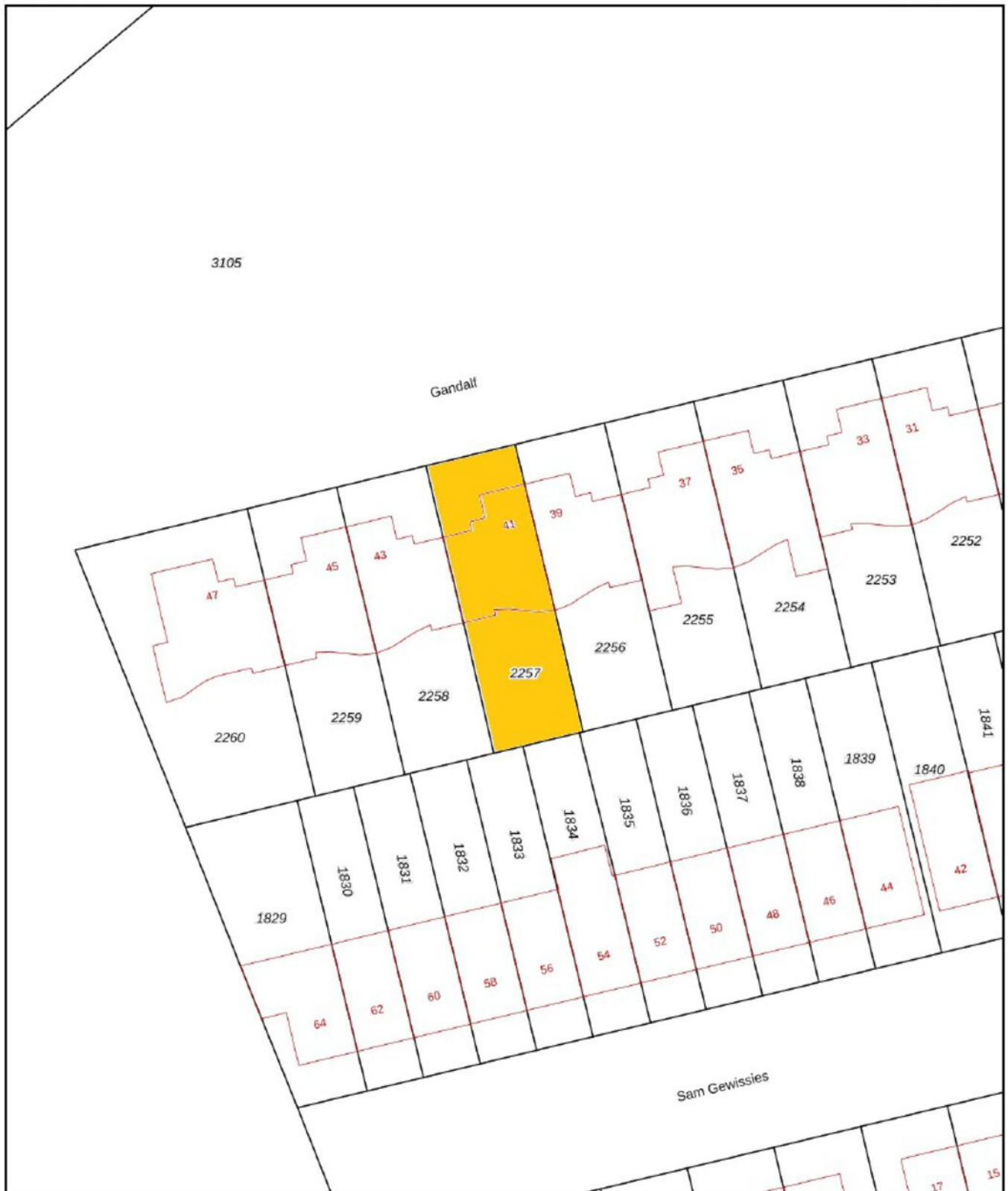




TUIN



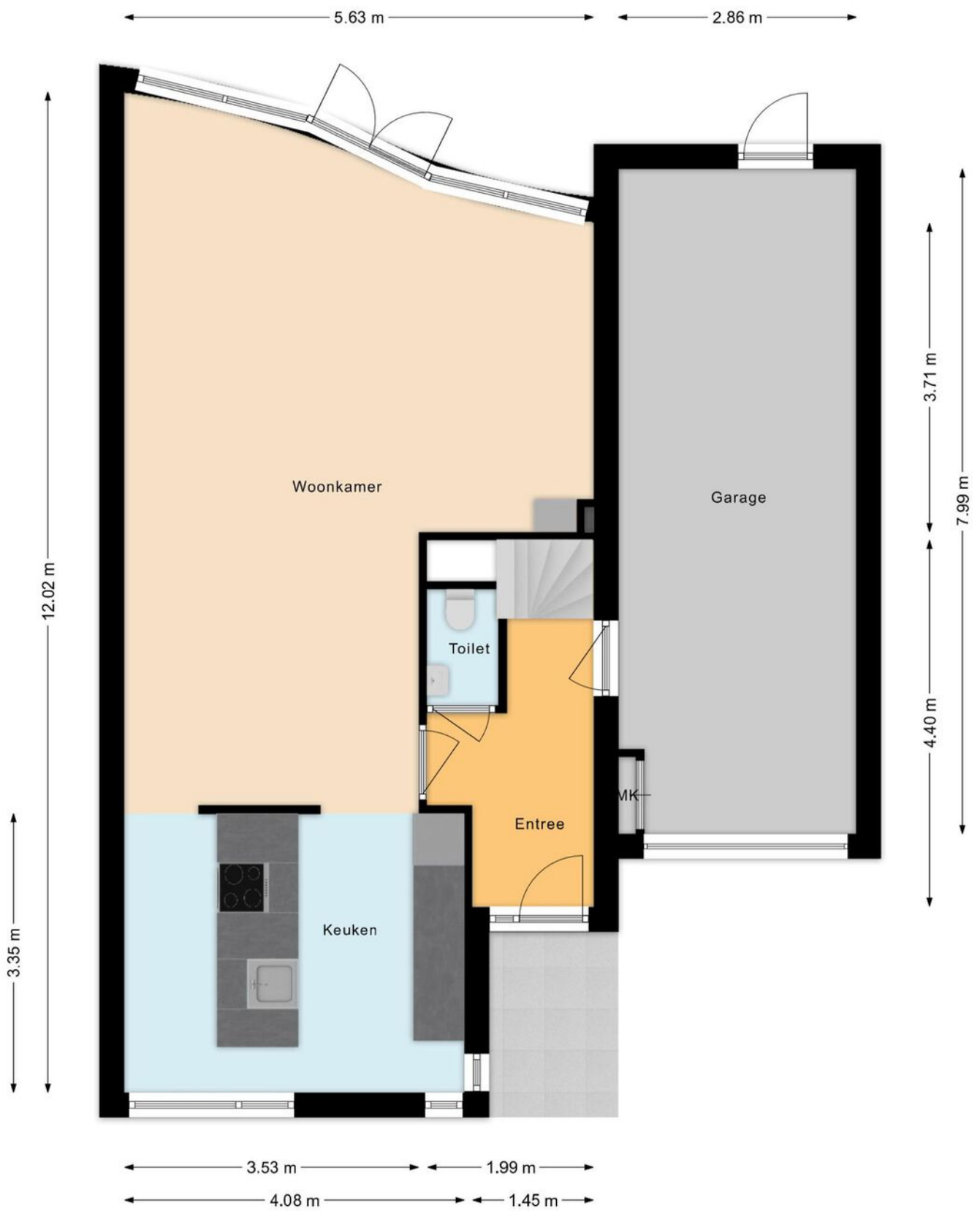




12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Geldrop	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2257
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beveiliging		

De afmetingen op deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De afmetingen op de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

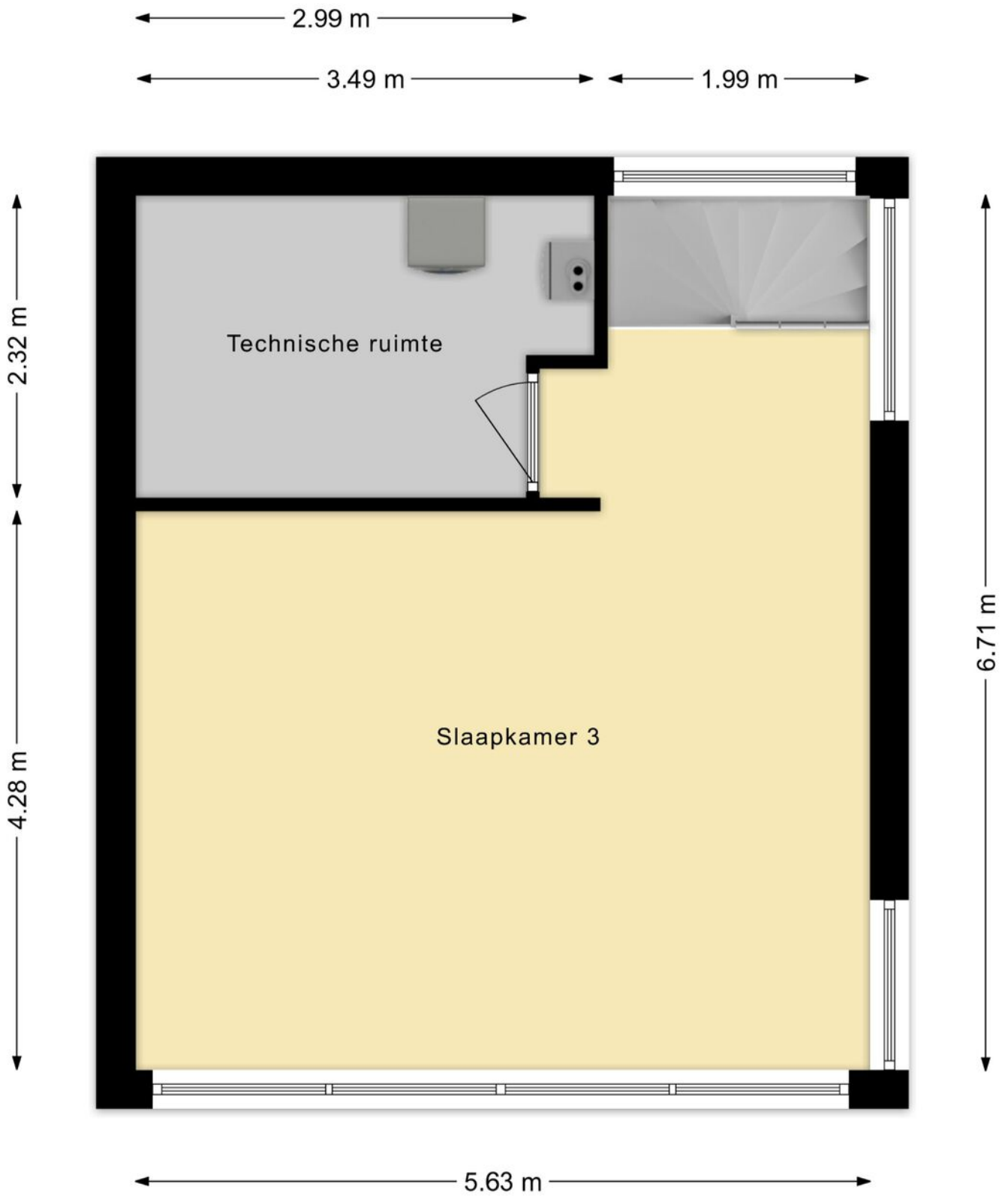
KADASTRALE KAART



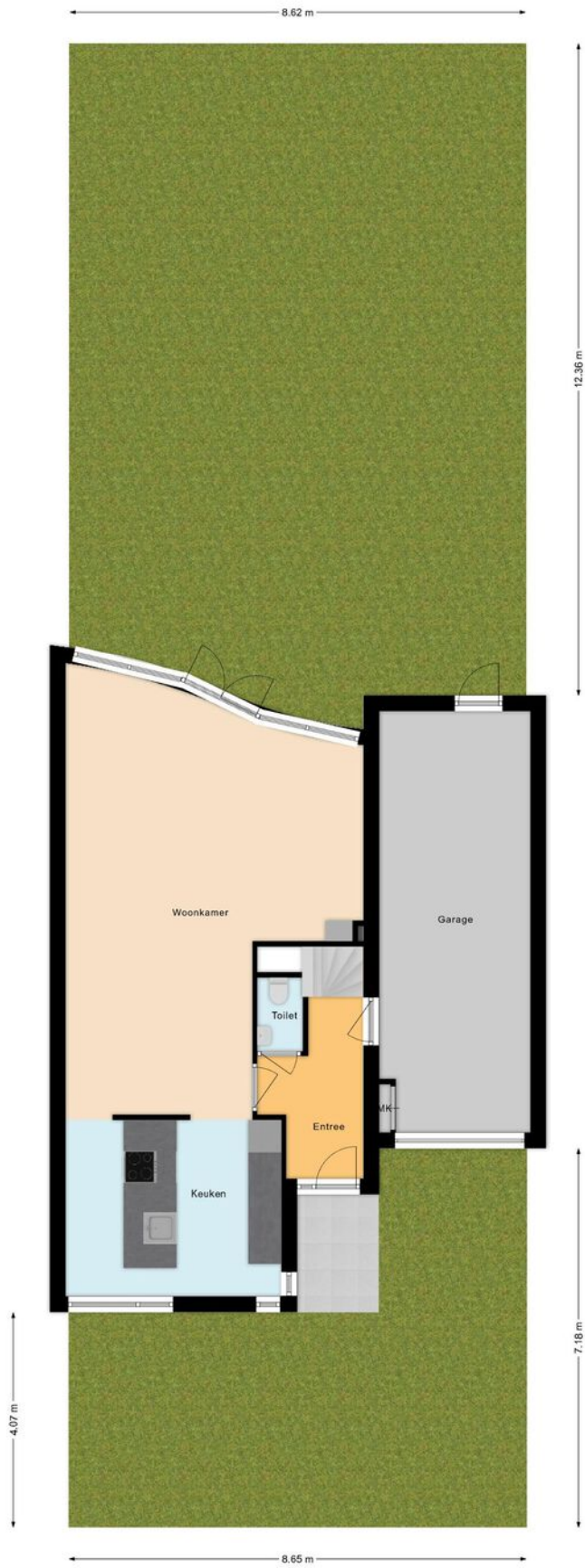
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE



WONEN IN GELDROP

Geldrop is met ruim 28.000 inwoners een flink Brabants dorp omringd door veel natuur zoals de Strabrechtse Heide en de Gijzenrooise Zegge. Geldrop is gelegen aan het Eindhovens kanaal en wordt doorsneden door de Kleine Dommel die een prachtig groen lint vormt door het dorp.

Ondanks dat Eindhoven op nog geen 6 kilometer van Geldrop ligt heeft Geldrop alle voorzieningen zoals een groot winkelgebied, voldoende horeca, een ziekenhuis, diverse basisscholen en een middelbare school. Tevens zijn er tal van (sport)verenigingen en een zwembad.

Door haar eigen NS-station en een strategische ligging ten opzichte van Eindhoven, Helmond, de Brainport en de A67 richting Venlo en Antwerpen zijn ook de voorzieningen buiten Geldrop snel en goed bereikbaar.



PEIJNENBURG

NKEN B

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzekeer je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Geldrop
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl