

TE KOOP



Vraagprijs € 600.000,- k.k.

HULST 55 GELDROP





INHOUD

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

WELKOM!

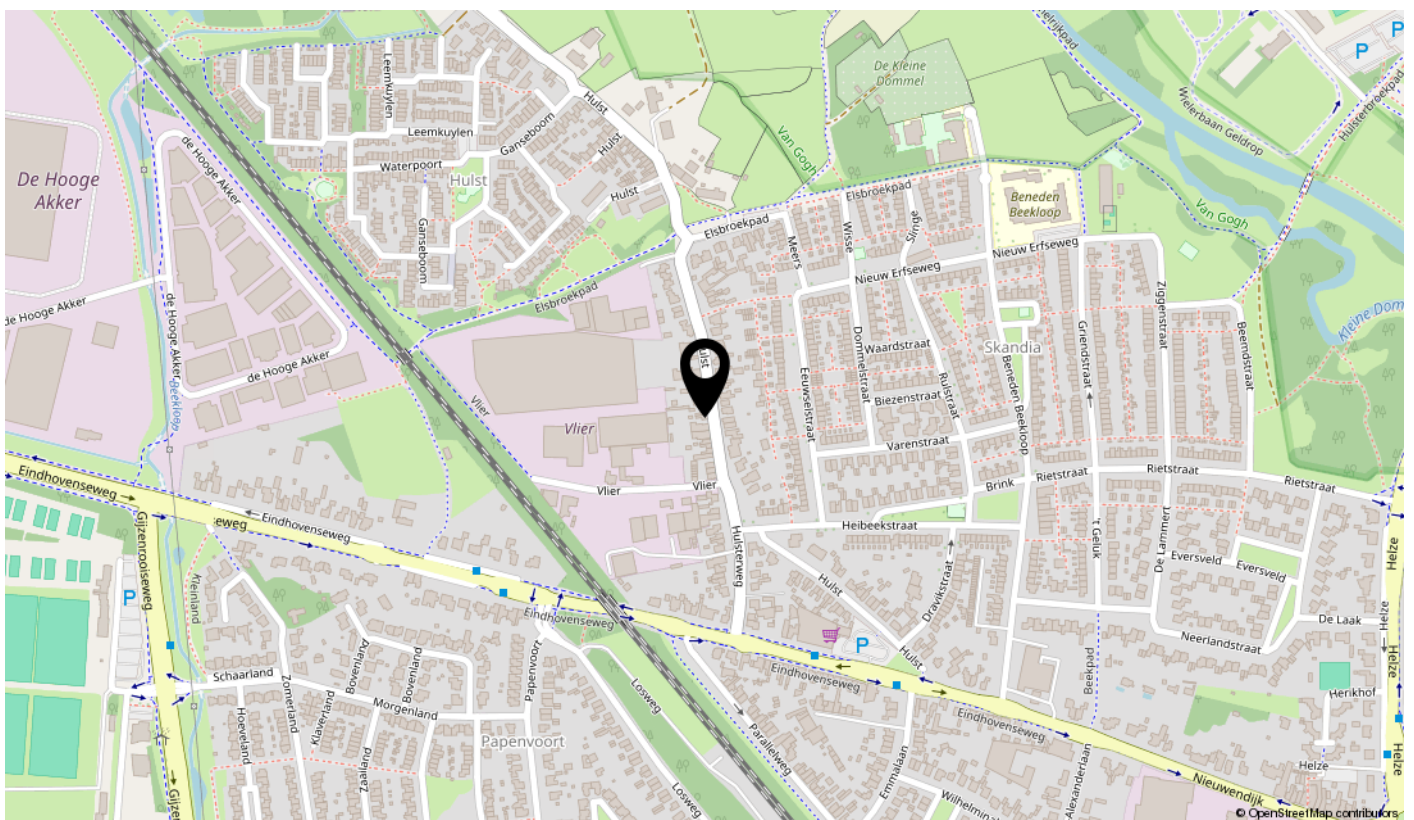
Heb je vragen over Hulst 55?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Hulst 55
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1935
Inhoud	372 m ³
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	375 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2012
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



HULST 55, GELDROP

Op een gewilde locatie gelegen karakteristieke jaren '30 twee-onder-een kapwoning met diepe tuin en bijgebouw met multifunctionele (hobby)ruimte voorzien van een tweede badkamer. Deze sfeervolle woning met typische jaren '30 accenten is goed onderhouden, heeft 4 slaapkamers en een heerlijke diepe tuin met royale terrasoverkapping. De woning beschikt over een eigen oprit direct naast de woning.

Alle voorzieningen zoals het centrum van Geldrop, het centrum van Eindhoven, een supermarkt, een NS treinstation en een groen recreatiegebied zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Is uw interesse gewekt? Plan dan snel een bezichtiging!





BIJZONDERHEDEN

- Een karakteristieke jaren '30 twee-onder-een kapwoning;
- De woning is net afgewerkt en instapklaar;
- 4 slaapkamers;
- 12 zonnepanelen;
- Heerlijke diepe tuin met veel privacy;
- De tuin is op het zuidwesten gelegen en beschikt over een riante overkapping;
- Multifunctioneel bijgebouw;
- De woning is gelegen op een gewilde locatie;
- Basisschool, supermarkt en openbaarvervoer in de directe omgeving.

BEGANE GROND

Entree/hal

Karakteristieke hal met siertegelvloer en stucwerk wandafwerking. De ramen rond de voordeur zijn voorzien van een kleurrijk glas-in-lood motief. In de hal bevinden zich de meters (12 groepen + krachtstroom) en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Sfeervolle L-vormige lichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van een visgraat PVC vloer, strak gestucte wand- en plafondafwerking en een gezellige gashaard. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde heeft de woonkamer houten kozijnen met isolerende beglazing voor het nodige daglicht.

Keuken

Ruime keuken aan de achterzijde van de woning, met plavuizenvloer en inbouwkeuken in landelijke stijl welke is voorzien van een terrazzo aanrechtblad, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser (2026). De keuken is voorzien van wandtegels en uitgevoerd in een lichte kleurstelling.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met dezelfde plavuizenvloer als in de keuken. Hier bevinden zich de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. De bijkeuken geeft toegang tot de toiletruimte en de achtertuin, waar je onder de overkapping uitkomt.

Toiletruimte

Volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend closet.







WOONKAMER





WOONKAMER





WOONKAMER





KEUKEN





**BIJKEUKEN /
TOILETRUIMTE**





1E VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers, aparte toiletruimte en de badkamer.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer (3.75 x 3.21m.) met laminaatvloer en houten kozijnen met isolerende beglazing.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (3.75 x 2.59m.) met laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (2.74 x 2.53m.) met laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en een loopdeur naar het dakterras.

Badkamer

Aan de voorzijde gelegen volledig betegelde badkamer (1.53 x 1.91m.) voorzien van een inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel en handdoekradiator. De badkamer is in 2023 vernieuwd.

Toiletruimte

Aparte ruimte voorzien van tegelvloer en een sanibroyeur toilet.







SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3





BADKAMER



2E VERDIEPING

Middels vaste trap te bereiken tweede verdieping waar de vierde slaapkamer is gesitueerd.

Slaapkamer 4

Vierde slaapkamer (3.64 x 2.04m.) met laminaatvloer en stucwerk. De slaapkamer is voorzien van een houten dakkapel, een Velux dakraam, inbouwspots en een elektrisch rolluik. Tevens is er nog bergruimte. In 2025 is hier een airconditioning geïnstalleerd.

De CV ketel (merk: Remeha, bouwjaar: 2012) bevindt zich op deze kamer, netjes weggewerkt.





TUIN

Diepe (ruim 30 meter) privacy biedende achtertuin met diverse terrassen, een ruime terrasoverkapping met lichtstraat direct aan de woning, borders met vaste beplanting en gazon. In de achtertuin bevindt zich ook een royale houten berging.

Tevens is achter op het perceel een royaal, net afgewerkt bijgebouw gesitueerd.







TUIN





TUIN



BIJGEBOUW

Een in 2021 gerealiseerd houten bijgebouw (4.74 x 7.21m.) met een separate complete badkamer. Het gebouw is voorzien van een laminaatvloer, behang wandafwerking, openslaande deuren, houten kozijnen met isolerende beglazing. Door de hoeveelheid ramen komt er een prettige hoeveelheid daglicht naar binnen. Er is een vliering aanwezig die door middel van een losse trap kan worden bereikt. Deze vliering zou kunnen dienen als berging, maar wordt nu gebruikt als slaapvertrek.

Het bijgebouw beschikt over een eigen ketel (merk: Remeha, bouwjaar: 2021) en is voorzien van radiatoren. De volledig betegelde moderne badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een hangend toilet en een wastafelmeubel.







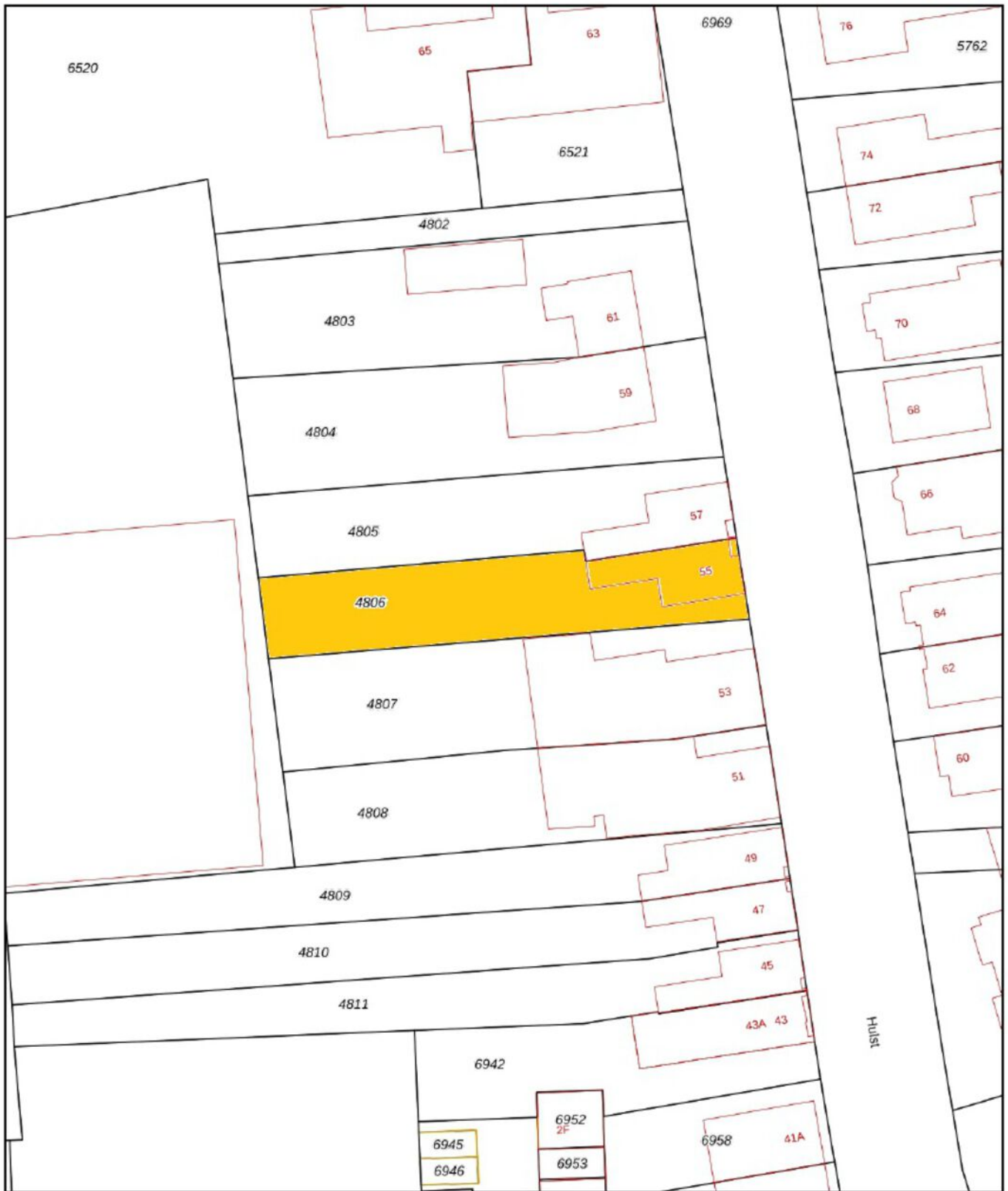
BIJGEBOUW





BIJGEBOUW

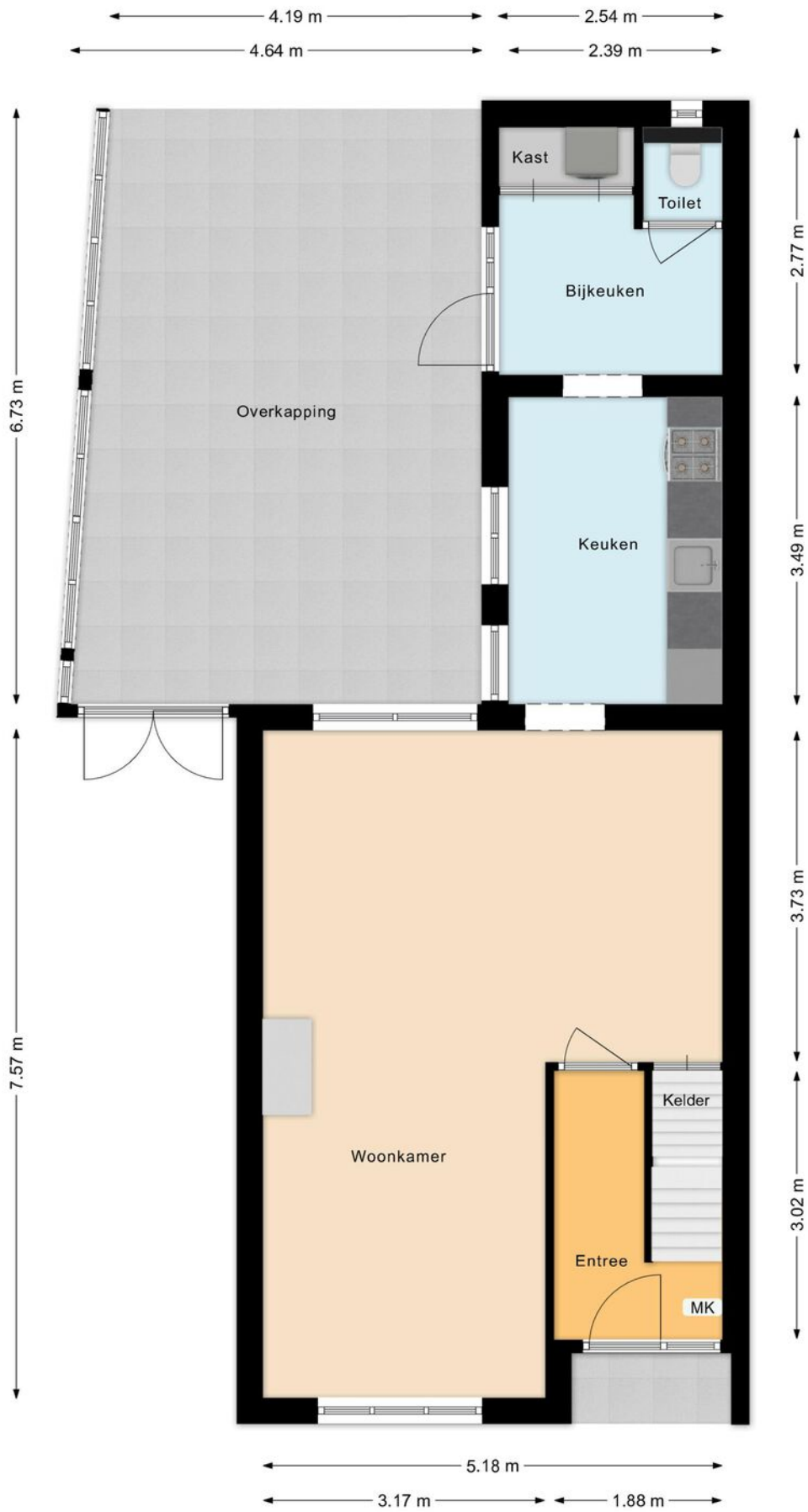




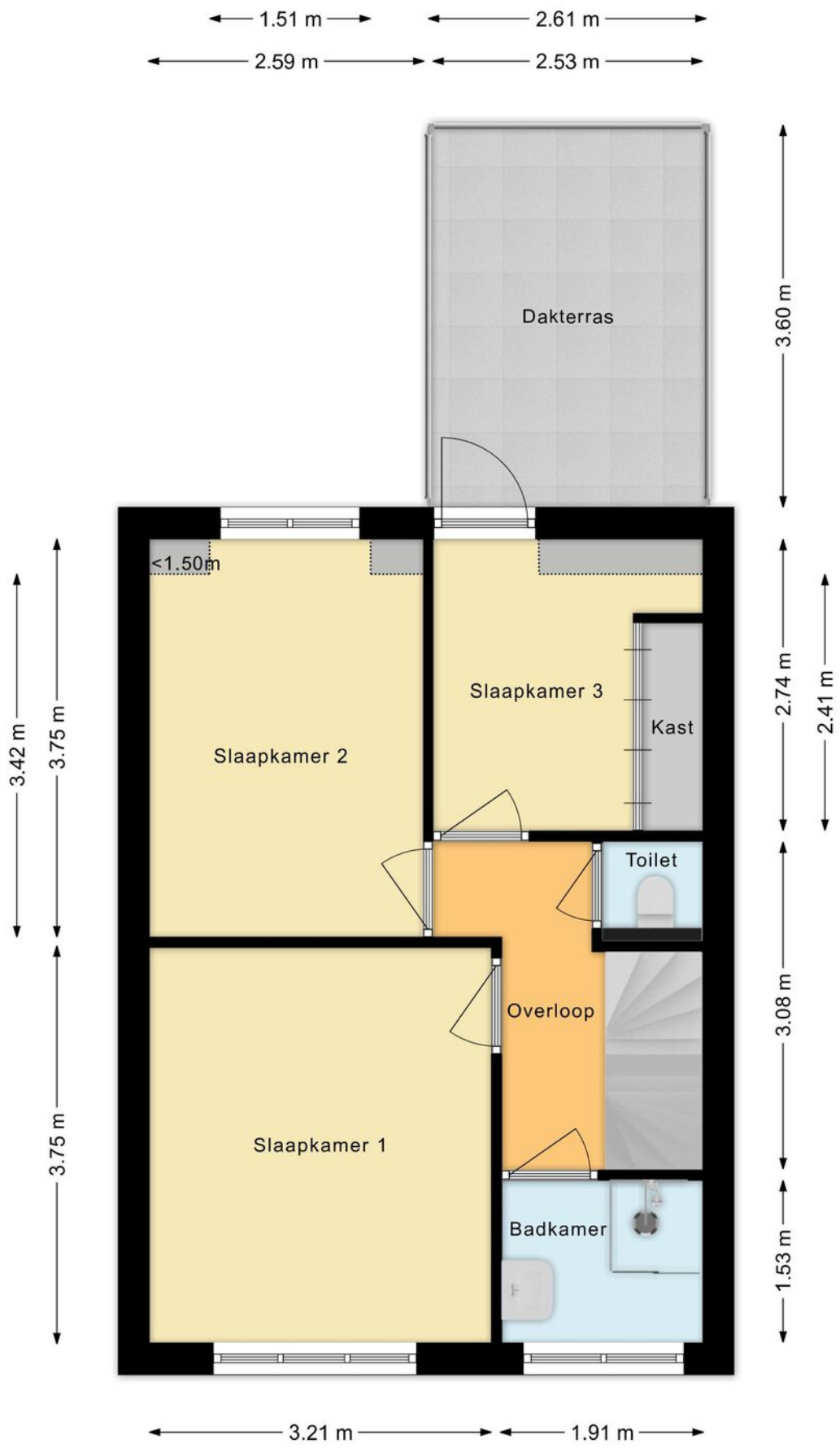
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geldrop	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4806	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		

geen betrouwbare maten worden ontleend.
 er en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



BEGANE GROND



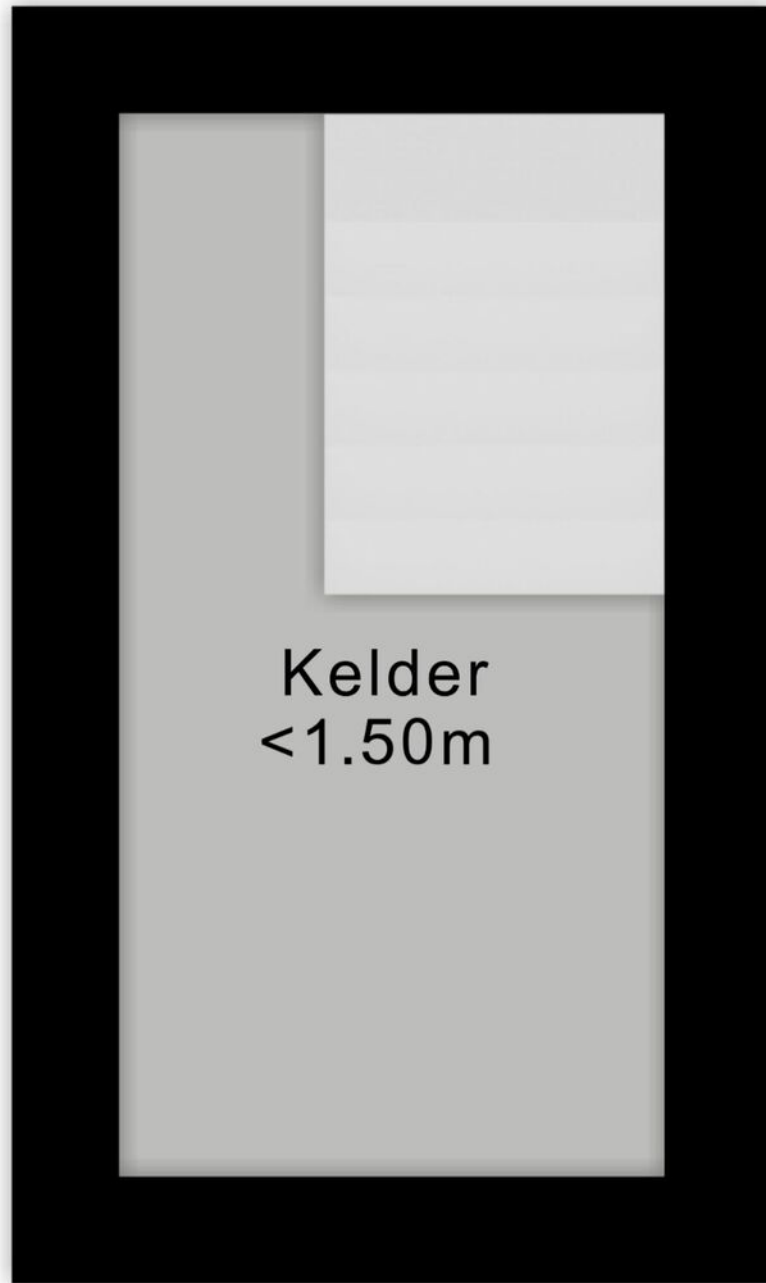
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

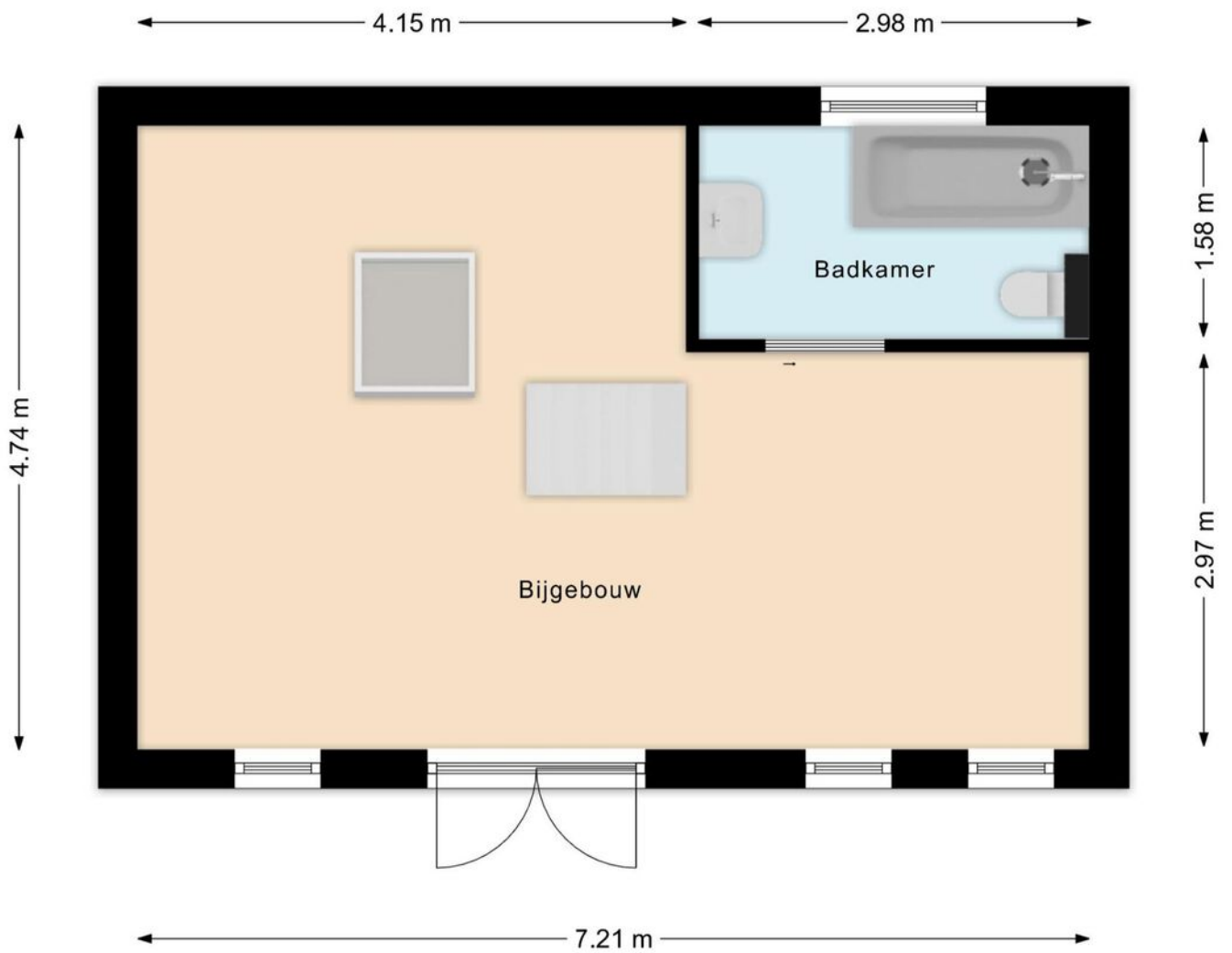
← 1.52 m →

↑ 2.98 m ↓

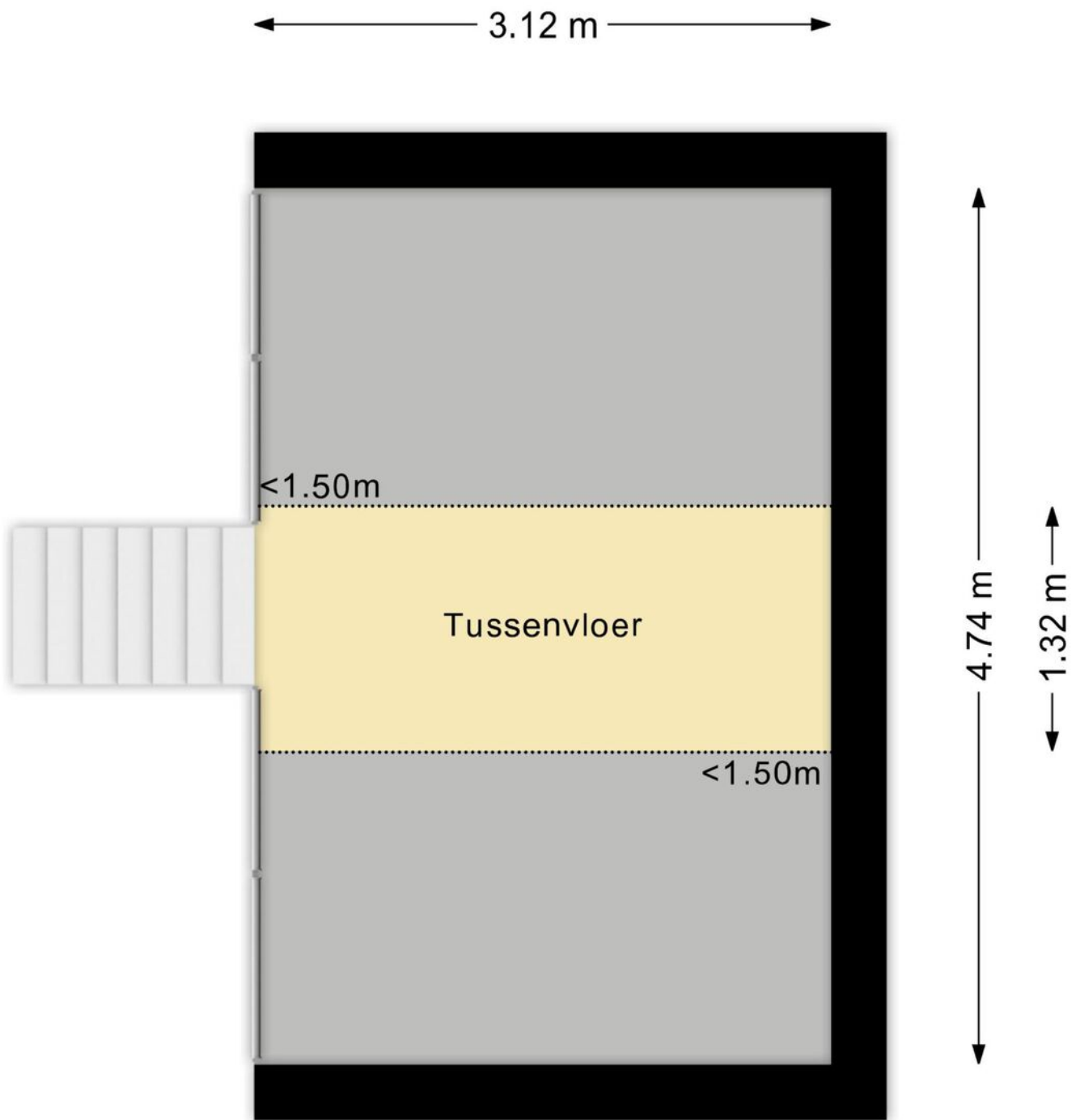


Kelder
<1.50m

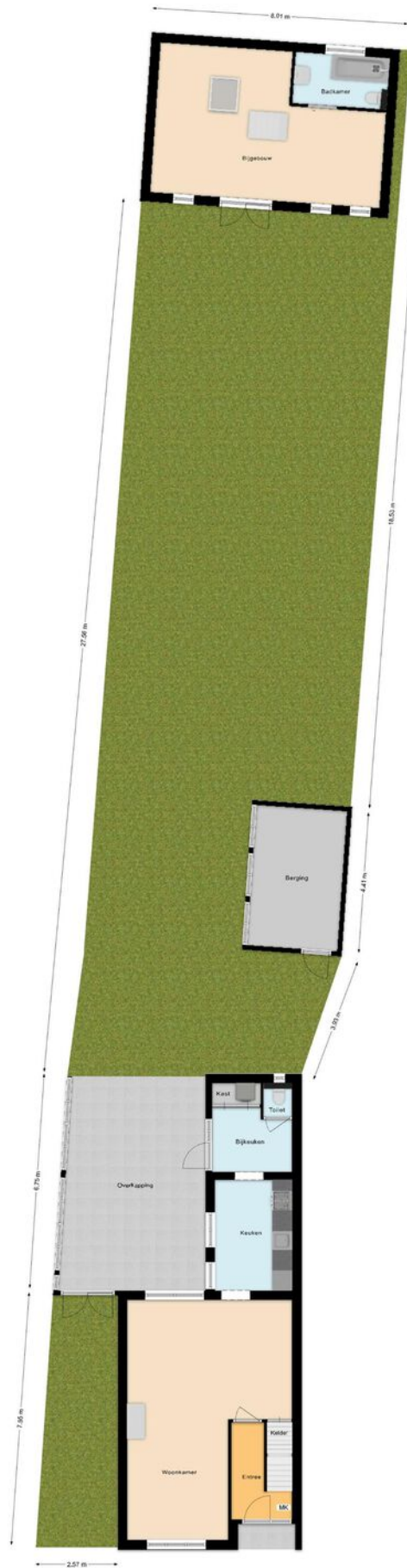
KELDER



BIJGEBOUW



**VERDIEPING
BIJGEBOUW**



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.



NKEN B

PEIJNENBURG

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