

TE KOOP

Amstelstraat 31

Eindhoven



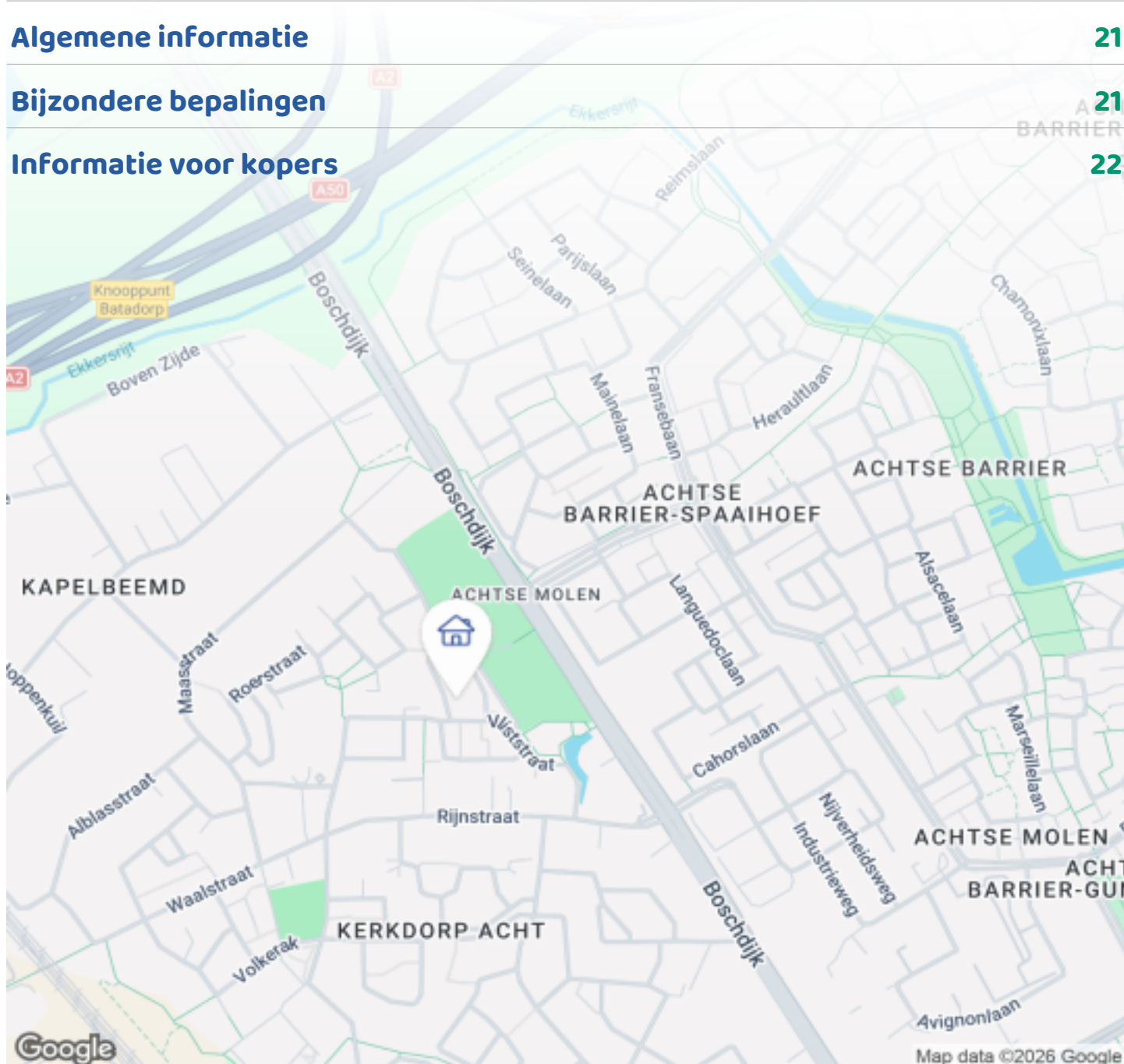
Vraagprijs

€ 555.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Amstelstraat 31, Eindhoven

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zoekt u een moderne en instapklare woning in de gewilde woonwijk Acht op een rustige, groene plek maar ook goede verbinding naar Eindhoven en omgeving? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning met ruime L-vormige woonkamer, open keuken, serre, 4 slaapkamers, garage en ruime parkeerplaats precies wat u zoekt!

De woning heeft een lage energierekening en aangenaam binnenklimaat door goede isolatie (energielabel A), zonnepanelen, ventilatie met warmteterugwinning en 2 airco's die gebruikt kunnen worden als bijverwarming (naast koelen in de zomer). De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 256 m² en heeft een woonoppervlakte van 118 m² en overige inpandige ruimte 58 m². De grote garage (lengte 6 meter) is binnendoor bereikbaar. De woning is voorzien van kunststof ramen met dubbele beglazing.

Nieuwsgierig geworden naar deze woning? Plan dan



Woningbrochure: Amstelstraat 31, Eindhoven

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

snel een bezichtiging in.

LOCATIE

De woning is gelegen aan een rustige straat, met een speeltuintje om de hoek en op loopafstand van een basisschool, kinderdagverblijf, huisartsenpraktijk, tandarts en fysiotherapiepraktijk. Ook restaurants, een dierenweide (met o.a. alpaca's) en Voetbalvereniging Acht liggen in de directe omgeving. Overige voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar zoals middelbare scholen, diverse winkelcentra, sportaccommodaties en wandelgebieden. Door de nabije uitvalswegen naar de ringweg en snelweg is Eindhoven en omgeving (zoals BIC, ASML en Eindhoven Airport) met de auto zeer goed en snel bereikbaar. Verder zijn er diverse buslijnen (zoals 8 en 9) op loopafstand met een snelle verbinding naar Eindhoven centrum en Winkelcentrum Woensel.

BEGANE GROND

Onderhoudsvriendelijke voortuin, grote oprit met ruimte voor minimaal 3 auto's (of camper/caravan) en een carport.

Hal met garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping en gedeeltelijk betegelde toiletruimte met fonteintje. Royale L-vormige living met veel lichtinval en open L-vormige keuken. De woonkamer beschikt over glasvezelaansluiting en een airco. De moderne keuken (2016) is aan de tuinkant gesitueerd en is voorzien van een spoelbak, inductieplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven en vaatwasser. De keuken biedt veel bergruimte met o.a. hoekcarrousel en apothekerskastje. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een houten laminaatvloer.

Via de keuken is de aangebouwde serre te bereiken, ideaal om het gehele jaar buiten te zitten, ongeacht het weer en met optimaal tuincontact. Via een multifunctionele tussenruimte is er toegang tot de garage, die voorzien is van een stalen kanteldeur met loopdeur, wastafel en de vernieuwde meterkast (2016) met 10 groepen.

1e VERDIEPING

Ruime overloop met airconditioning. Slaapkamer 1, circa 13 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een Frans balkon met openslaande deuren. Slaapkamer 2, circa 11 m², is aan de achterzijde gelegen. Deze kamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken voor zonwering in de zomer. Slaapkamer 3, circa 10 m², is richting het noorden gelegen.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, een luxe inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, een dubbele wastafel met spiegelkast en ingebouwde verlichting en een tweede toilet. De badkamer is uitgevoerd met een lichte wandbetegeling en een antracietkleurige PVC-vloer. Alle slaapkamers en badkamer zijn voorzien van insectenhorren.

2e VERDIEPING

Voorzolder met ruimte voor wasmachine en -droger en voorzien van een werkblad en spoelbak. Grote inloopkast, mechanische ventilatie-unit (met warmteterugwinning) en kast met CV combi-ketel (bouwjaar 2013). Slaapkamer 4 is voorzien van een Velux dakraam. De zolderverdieping is extra geïsoleerd.

TUIN

Verzorgde, zonnige tuin die op het oosten is gelegen met volwassen beplanting en voorzien van een ruime schuur met verlichting en elektra. De schuur is aan de buitenkant grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijke antracietkleurige PVC-schroten met houtstructuur. Op het dak van de schuur bevinden zich 10 zonnepanelen, gericht op het zuiden.

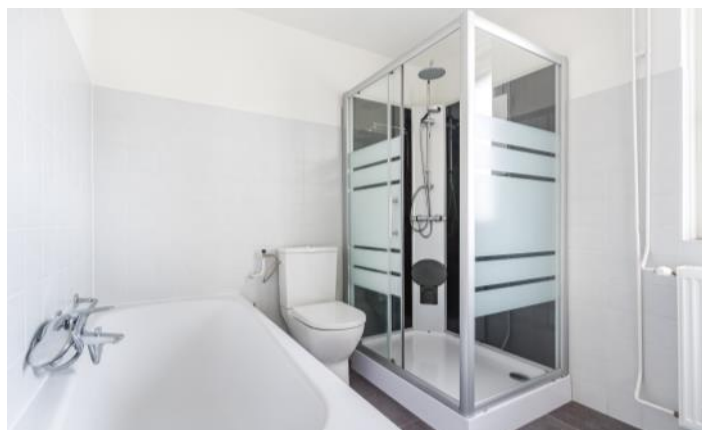


FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



Woningbrochure: Amstelstraat 31, Eindhoven

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

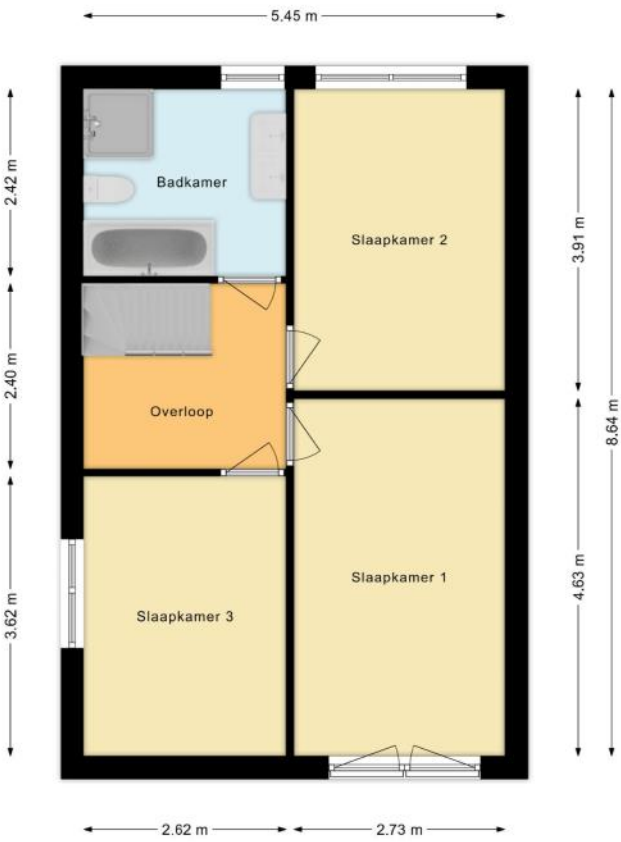
FOTO'S



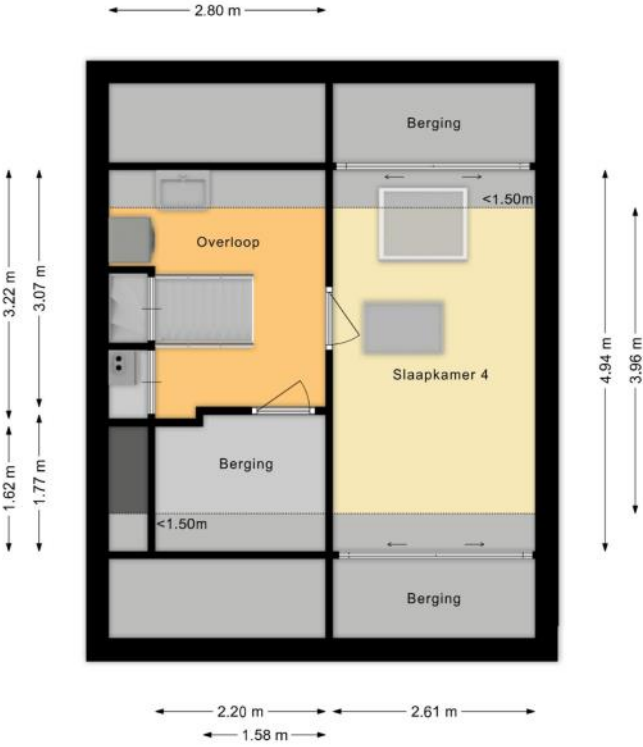
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1989
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	578 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Overige inpandige ruimte	58 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	115 m² (9m diep en 4,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd hout

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Woensel T 2531

Oppervlakte

256 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		




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



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Woensel</p> <p>Sectie: T</p> <p>Perceel: 2531</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

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](https://www.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](https://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.