

Brochure

HEEZERWEG 217
EINDHOVEN



Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
Rick van Kaam
06-23721735



Vooraanzicht



Entree

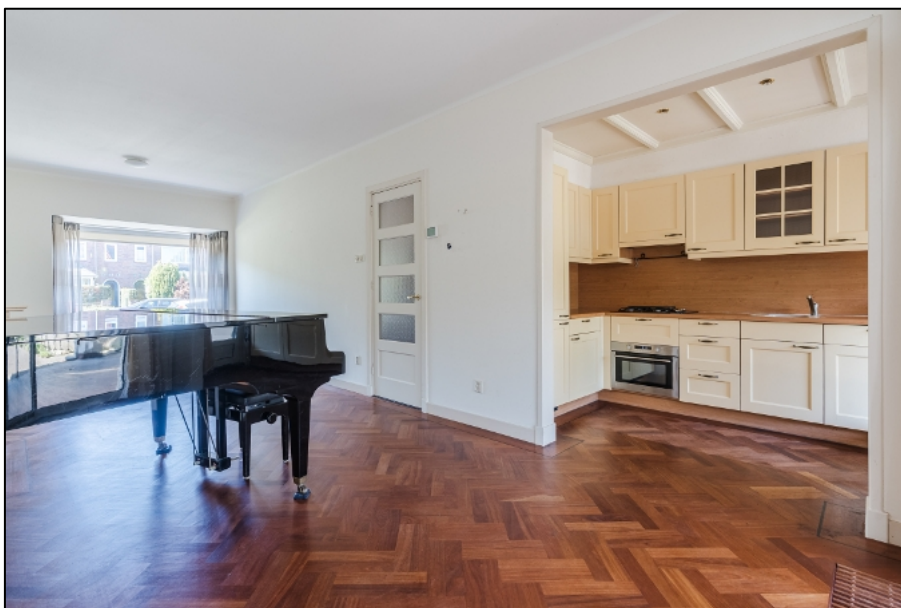


HEEZERWEG 217 TE EINDHOVEN
Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer





Keuken





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2

Slaapkamer 3



Badkamer



Tweede verdieping/Zolder achterzijde



Tweede verdieping/Zolder voorzijde



Achtertuin



Achteraanzicht



Berging



Straatbeeld



Omgeving



Omschrijving perceel: Heezerweg 217 te Eindhoven

Sfeervolle jaren '30 woning met ruime woonkamer, half open keuken, vier slaapkamers, badkamer met 2e toilet, ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel en een diepe tuin met overkapping, berging en achterom. Ben je op zoek naar een woning met ruimte, karakter, een gunstige ligging én waar je nog jouw eigen draai aan kunt geven qua modernisering? Deze uitstekend onderhouden woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort en kan ongetwijfeld jouw thuis worden.

Noemenswaardigheden:

- Ruime en lichte jaren '30 woning
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Fraaie houten parketvloer in goede staat
- Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand gelegen
- CV-ketel 2025, huur (€ 35,- per maand)
- Voldoende gratis parkeermogelijkheden in de straat
- Ruime tuin met berging en achterom
- Gelegen nabij de rondweg en de algehele ontsluiting is zeer goed
- Bushaltes op loopafstand gelegen en treinstation goed bereikbaar
- Fijne locatie nabij centrum, winkels, OV, natuur en uitvalswegen
- HTC, ASML en stadscentrum zijn goed bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen

Begane grond

Hal; Voorzien van houten parketvloer, stucwerk wanden en plafond.

Toegang meterkast, verdiepte trapkast, toilet, woonkamer en trapopgang naar verdieping.

Toilet; Tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk en stucwerk plafond, handwasbakje.

Woonkamer (± 27 m²); Houten parketvloer, stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, gashaard, erker, convectorput, schuifpui naar overkapping en toegang tot halfopen keuken.

Keuken (± 5 m²); Houten parketvloer, tegelwand, stucwerk plafond, gootsteen met thermostaankraan, 4-pits gaskookplaat afzuigkap, oven, koel/vries combinatie, vaatwasser, deur naar achtertuin.

1^e Verdieping:

(Betonvloer)

Overloop; Voorzien van laminaatvloer, toegang tot 3x slaapkamer, badkamer en vaste trap naar tweede verdieping/zolder.

Slaapkamer 1 (achterzijde) (± 12 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas.

Slaapkamer 2 (voorzijde) (± 10 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, elektrisch bedienbare zonnescreeen.

Slaapkamer 3 (voorzijde) (± 4 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, elektrisch bedienbare zonnescreeen.

Badkamer (achterzijde) (± 7 m²); Volledig betegeld, inloopdouche voorzien van thermostaankraan, toilet, wastafel met meubel, ligbad, kunststof kozijn voorzien van dubbel HR++ glas.

2^e Verdieping/Zolder:

(Betonvloer)

Overloop; Voorzien van laminaatvloer, toegang tot 3x slaapkamer, badkamer en vaste trap naar tweede verdieping/zolder.

Slaapkamer 4 (achterzijde) (± 14 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, dakkapel over de gehele breedte voorzien van kunststof kozijnen met dubbel HR++ glas.

Achtertuin; Op het noordoosten gelegen, voorzien van overkapping, sierbestrating, diverse borders, stenen berging en achterom.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Gemeente Stratum, sectie E, nr. 1149
	* Woning inhoud:	circa 404 m ³
	* Woonoppervlak:	circa 113 m ²
	* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1932
	* Bouwaard:	Traditioneel
	* Isolatie:	Dubbele (HR++) beglazing
	* Energielabel:	C
	* Onderhoud:	Binnen : Redelijk/goed Buiten : Redelijk/goed
	* Huur Cv-ketel:	± € 35,- / mnd
	* Erfdienstbaarheden:	Bouwerfdienstbaarheden
	* Vraagprijs:	€ 495.000,-- k.k.
	* Oplevering:	In overleg

Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



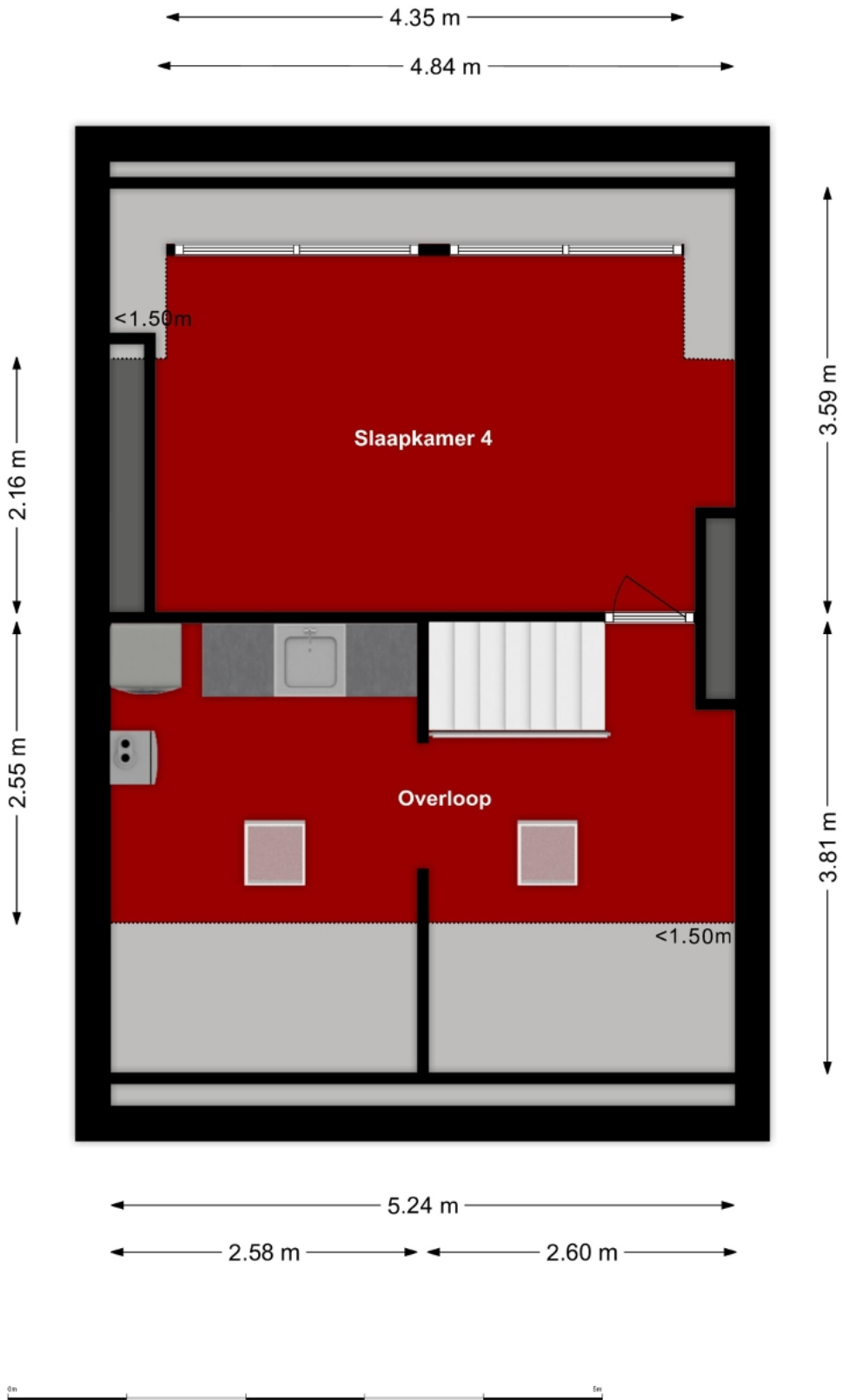
**HEEZERWEG 217 EINDHOVEN
(Begane grond)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



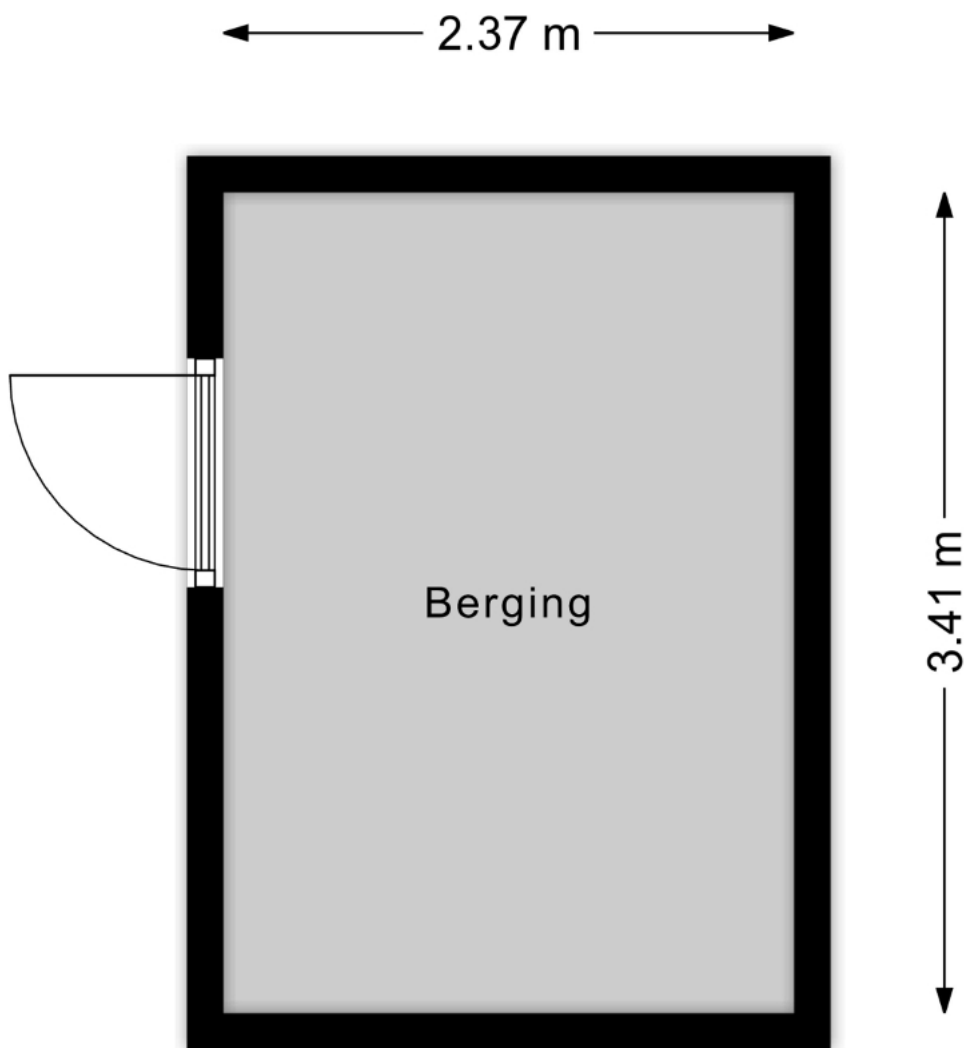
**HEEZERWEG 217 EINDHOVEN
(Eerste verdieping)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



**HEEZERWEG 217 EINDHOVEN
(Tweede verdieping/Zolder)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



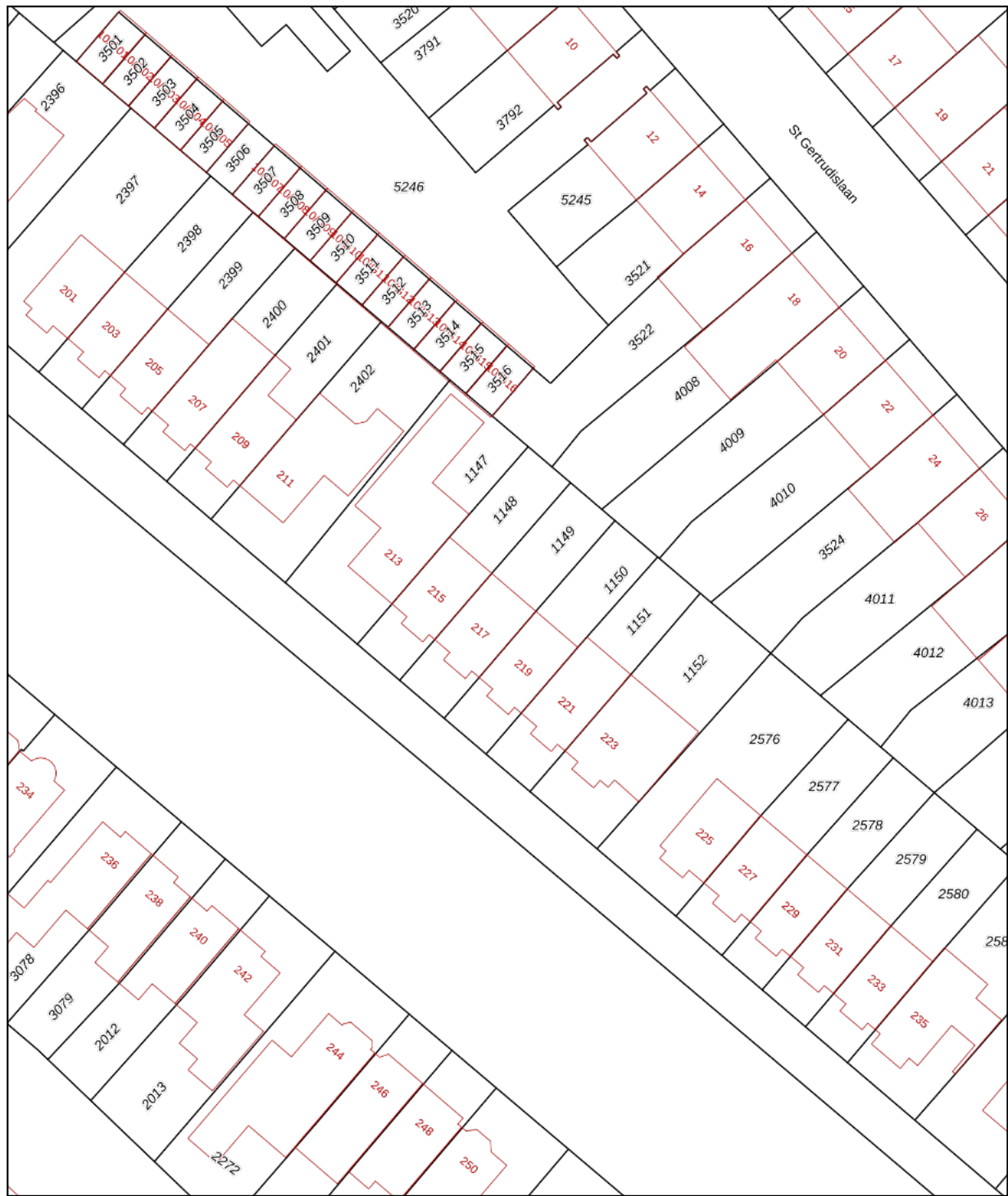
**HEEZERWEG 217 EINDHOVEN
(Berging)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



**HEEZERWEG 217 EINDHOVEN
(Situatie)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum Sectie E Perceel 1149</p> <p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

HEEZERWEG 217 EINDHOVEN (Kadastrale kaart)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

