

TE KOOP



Vraagprijs € 889.000,- k.k.

# RODENBACHLAAN 3 EINDHOVEN





# INHOUD

**Kenmerken**

**Omschrijving en foto's**

**Kadastrale kaart**

**Plattegronden**

**Extra toelichting over het kopen van een huis**

**Kin Makelaars**

## WELKOM!

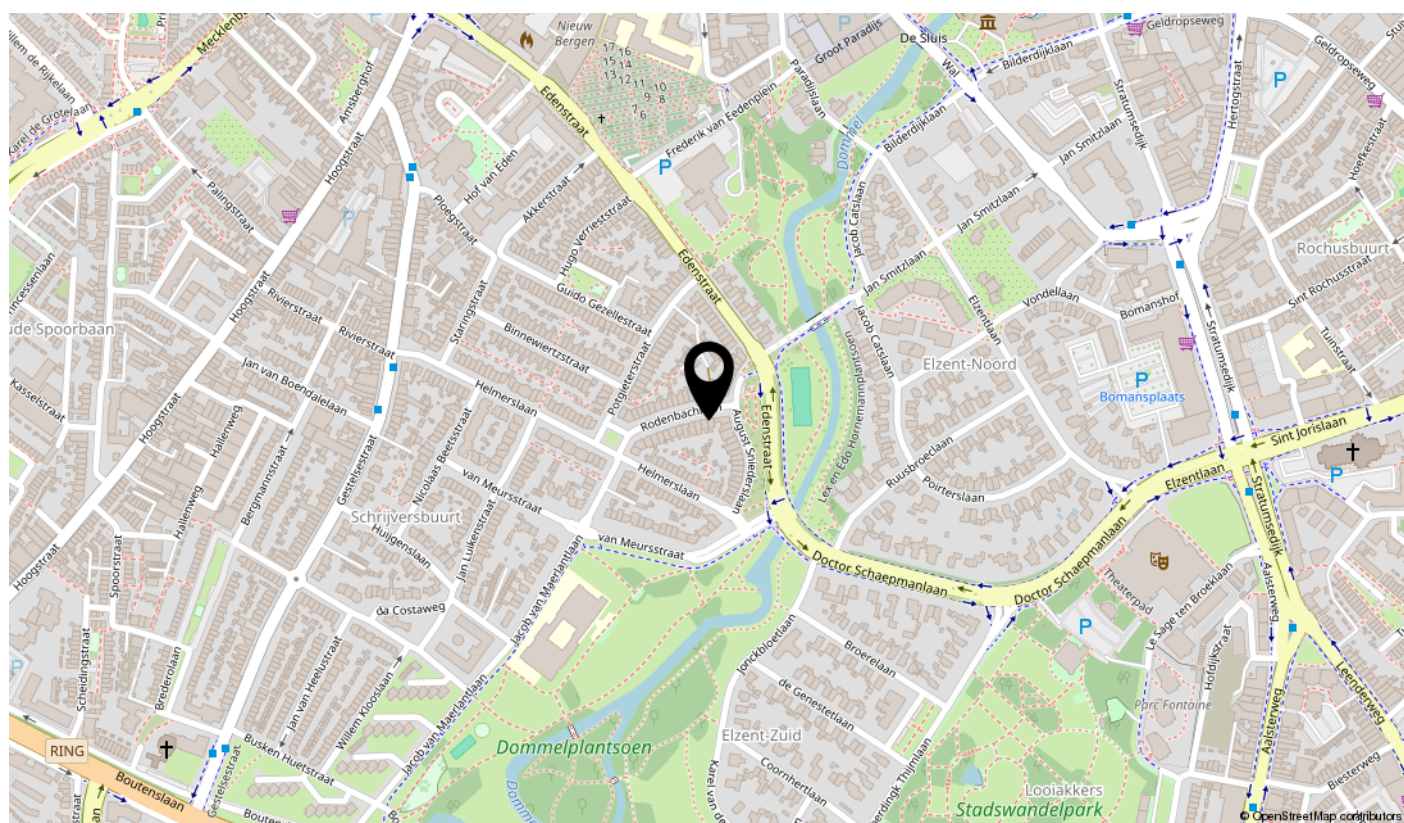
Heb je vragen over Rodenbachlaan 3?  
Bel of mail ons gerust!

**Kin Makelaars Geldrop**  
Tel: 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Rodenbachlaan 3
Plaats	Eindhoven
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1930
Inhoud	846 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan park, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2005
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



## RODENBACHLAAN 3, EINDHOVEN

Prachtig karakteristiek, zeer royaal, herenhuis uit de jaren '30, gelegen in de mooie groene Rodenbachlaan, in de gewilde wijk 'de Schrijversbuurt'. De ruim opgezette woning telt maar liefst 6 slaapkamers, een eigentijdse badkamer en een sfeervol dakterras op de eerste verdieping. De woning heeft 3 dakkapellen, 10 zonnepanelen en energielabel C. Stuk voor stuk zijn het unieke ruimtes met een totale woonoppervlakte van maar liefst ca. 191 m<sup>2</sup>!

Dit alles op een toplocatie in een kindvriendelijke omgeving, op loopafstand van het bruisende centrum van Eindhoven en groenvoorzieningen zoals het Stadswandelpark en de Gennepervuurtuinen in de zeer nabije omgeving. Sportverenigingen, scholen, uitvalswegen de High Tech Campus en ASML liggen ook op nog geen 10 minuten fietsafstand.

Bent u nieuwsgierig geworden naar dit prachtige herenhuis? Plan dan snel een bezichtiging en onze makelaars geven u graag een rondleiding.





## BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren '30 woning;
- Woonoppervlakte van ca. 191 m<sup>2</sup>;
- Uitgerust met wel 6 slaapkamers;
- Nagenoeg de volledige woning is voorzien van dubbele beglazing;
- 10 zonnepanelen;
- Vernieuwde meterkast;
- 3 dakkapellen aanwezig;
- Sfeervolle achtertuin en dakterras op het zuiden gelegen;
- Zeer kindvriendelijke omgeving;
- Op loopafstand van het bruisende centrum van Eindhoven;
- Bouwtechnische keuring van de woning aanwezig;
- Toplocatie!

# BEGANE GROND

## Entree

Royale hal voorzien van kenmerkende jaren '30 accenten zoals een typische plavuizenvloer en glas-in-lood ramen aan weerszijde van de voordeur. De wanden zijn voorzien van een granol wandafwerking.

In de hal bevinden zich de meterkast (8 groepen + 2 aardlekschakelaars), een kelderkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Er kan directe toegang worden verkregen tot de toiletruimte met een staand closet en een fonteintje, de woonkamer en de keuken.

## Woonkamer

Diepe lichte woonkamer van maar liefst ca. 9 meter lang. De grote raampartijen waar het vele licht door binnenkomt zijn voorzien van houten kozijnen. De vloer is gelegd in een eigentijds visgraatmotief en de wanden en plafond zijn voorzien van net stucwerk. Tevens beschikt de woonkamer over een sfeervolle gashaard.

## Keuken

Via zowel de hal als de woonkamer te bereiken royaal opgezette keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en staat in open verbinding met de woonkamer. Deze ruimte is voorzien van dezelfde plavuizenvloer als in de hal.

De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en beschikt over een granieten aanrechtblad, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een oven en een koelkast. Ook de keuken beschikt over vele raampartijen waardoor een aangename hoeveelheid licht de keuken binnen komt.







**ENTREE**





**WOONKAMER**





**WOONKAMER**





**WOONKAMER**





**KEUKEN**





**KEUKEN**



# 1E VERDIEPING

Overloop voorzien van vloerbedekking die toegang geeft tot 3 royale slaapkamers en de badkamer. Tevens bevindt zich hier de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

## Slaapkamer 1

Royale slaapkamer (5.25 x 4.17 m) aan de voorzijde van de woning gelegen. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wand- en plafondafwerking, een inbouwkast en houten kozijnen met HR++ beglazing.

## Slaapkamer 2

Royale slaapkamer (3.96 x 4.17 m) aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wand- en plafondafwerking, maar liefst 2 inbouwkasten en houten kozijnen met HR++ beglazing.

## Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3.68 x 3.22 m) voorzien van vloerbedekking, stucwerk wand- en plafondafwerking en houten kozijnen met HR++ beglazing.

## Badkamer

Karakteristieke, volledig betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, een hangcloset, dubbele wastafel en mechanische ventilatie. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur die in een inbouwkast in de badkamer zijn gesitueerd.

Vanuit de badkamer is het heerlijke dakterras te betreden. Dit terras is sfeervol ingericht door middel van veel groen, nette vlonders en een schaduwdoek voor de nodige beschutting. Het terras bevindt zich namelijk aan de achterzijde van de woning dat op het zonnige zuiden is georiënteerd.







**SLAAPKAMER 1**





**SLAAPKAMER 2**





# SLAAPKAMER 3





**BADKAMER**





**DAKTERRAS**



# 2E VERDIEPING

Via de vaste trapopgang kan de tweede verdieping worden betreden. Deze biedt toegang tot nog eens 3 slaapkamers.

## Slaapkamer 4

Royale slaapkamer (3.30 x 6.94 m) aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamer beschikt over een dakkapel van ca. 4,5 meter breed, een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en bergruimte.

## Slaapkamer 5

Aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer (3.84 x 3.64 m) voorzien van een houten dakkapel, vloerbedekking en stucwerk wandafwerking.

## Slaapkamer 6

Tevens aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3.02 x 3.37 m) voorzien van vloerbedekking, een schrootjesplafond en een wastafel.

## Zolderverdieping:

Via de slaapkamer aan de achterzijde (slaapkamer 4) is de vaste trap naar de bergzolder te bereiken. Hier bevindt zich de ketel (merk: Nefit, bouwjaar: 2005). De bergzolder (1.22 x 3.35 m) is voorzien van een dakvenster.







**SLAAPKAMER 4**





**SLAAPKAMER 5**





## SLAAPKAMER 6



# TUIN

Fraaie achtertuin op het zuiden gelegen met een eigen achterom. De tuin is veelal bestraat met verschillende borders met veel groen. Er is meer dan genoeg ruimte om gezellige hoekjes te creëren in deze zonnige achtertuin.

De tuin is tevens via gemeenschappelijke doorgang achterom bereikbaar. Momenteel wordt in samenspraak met de burens deze ruimte ook gebruikt voor het stallen van fietsen en klike's etc.







**TUIN**





**TUIN**

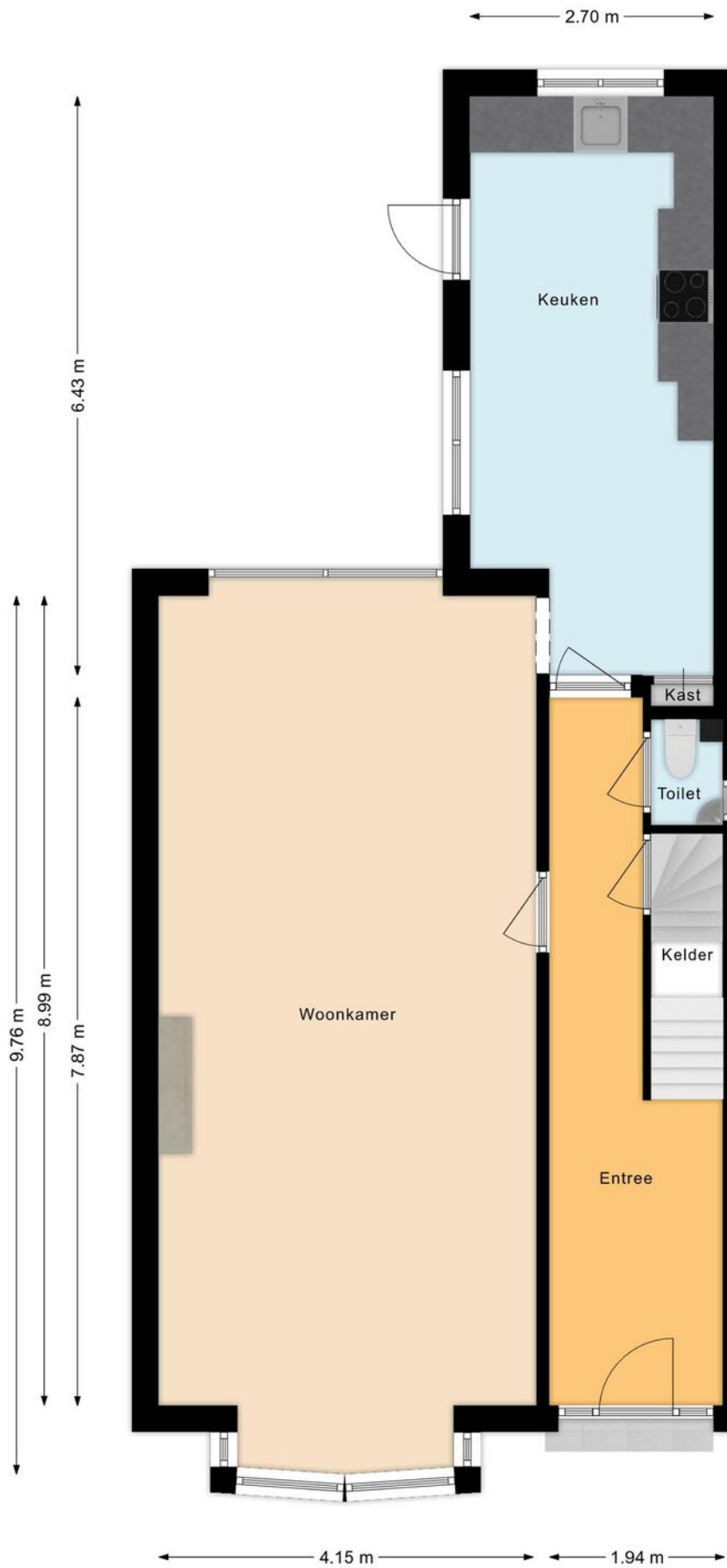








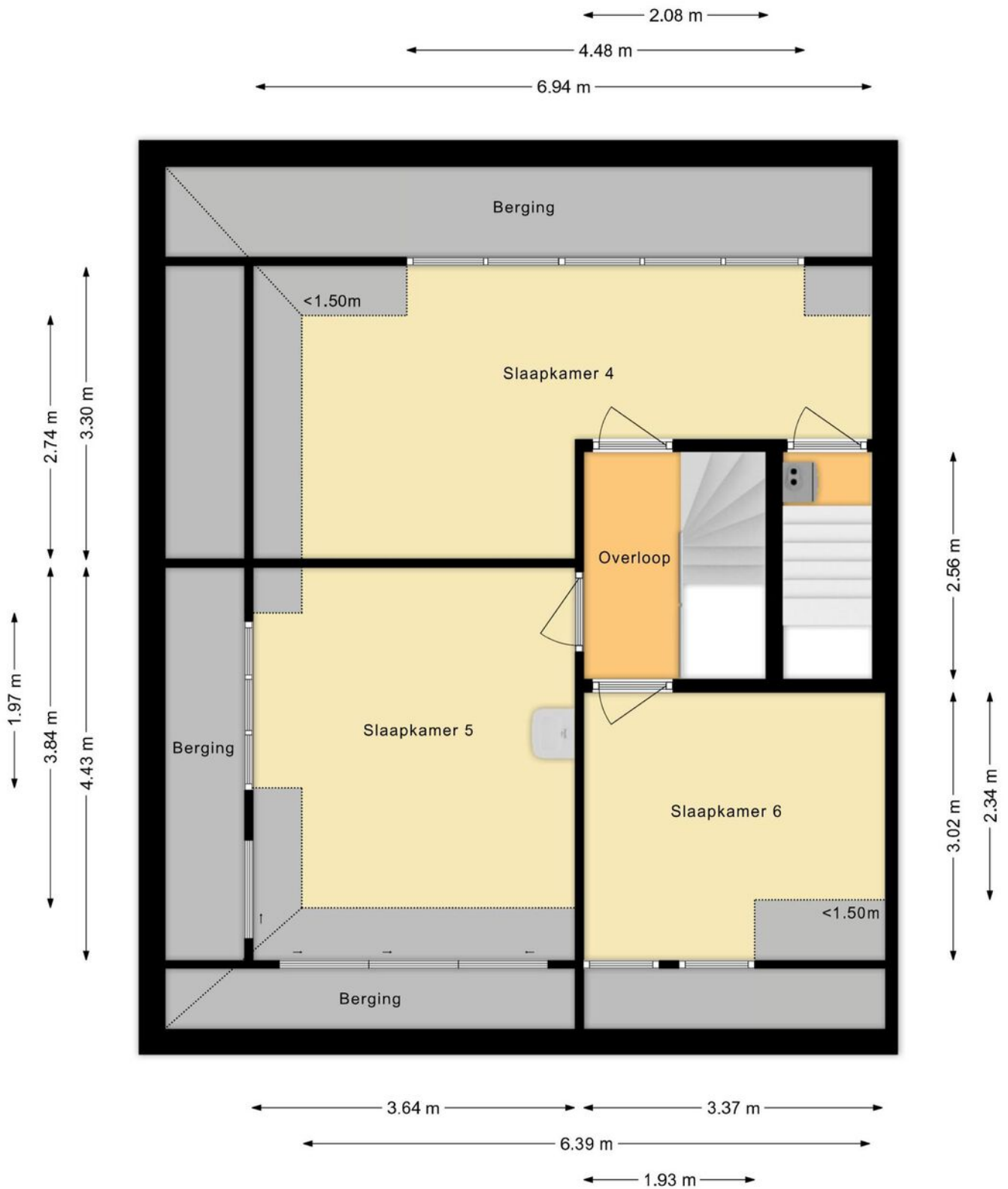




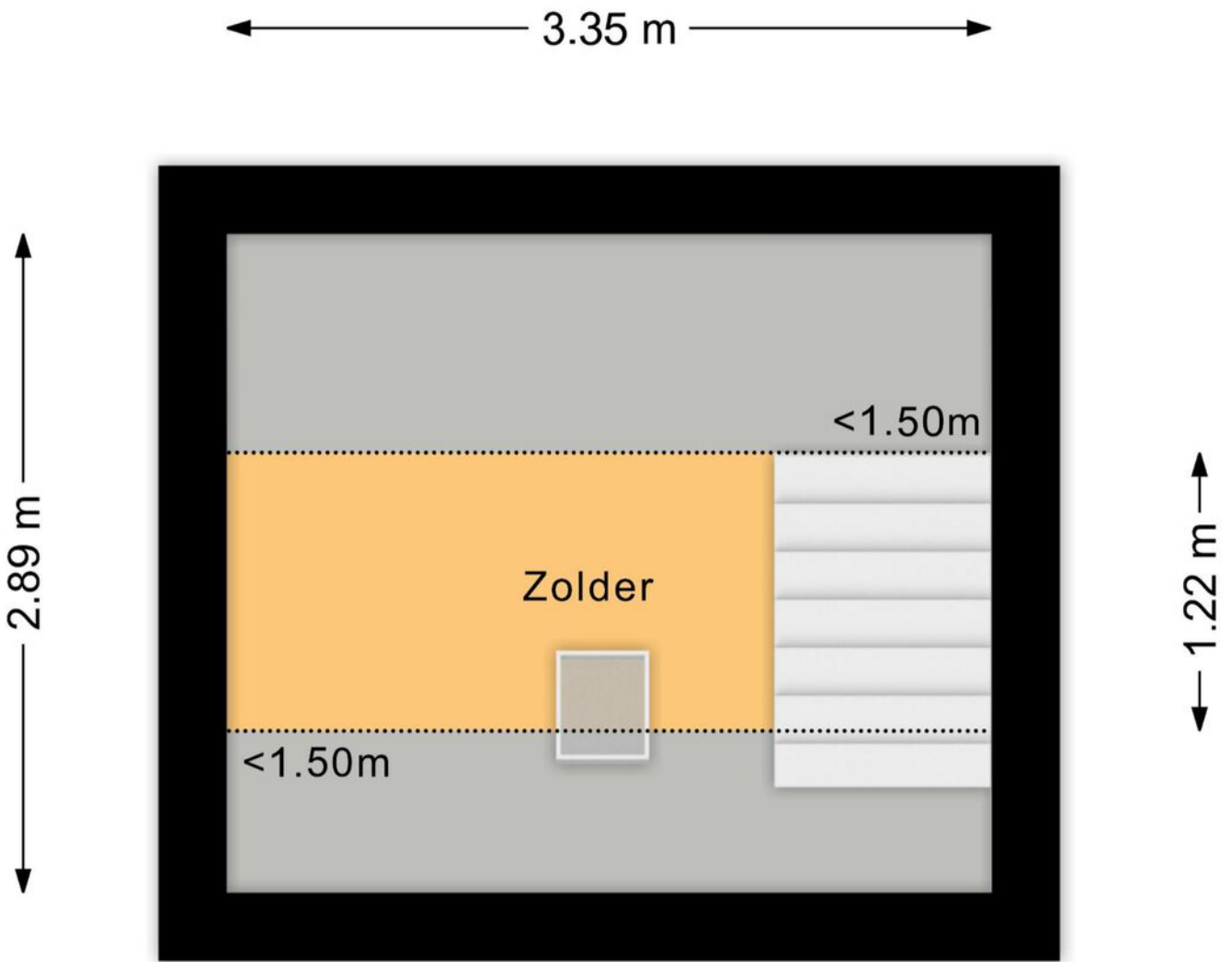
**BEGANE GROND**



# EERSTE VERDIEPING



## TWEEDE VERDIEPING



**ZOLDER**

← 1.87 m →



↑ 3.00 m ↓

**KELDER**



# SITUATIE

# 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. Verzeker 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](http://www.kinmakelaars.nl)

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Korte Ploegstraat 19  
4818 EM BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
5664 HG GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)

#### Waalwijk

Grotestraat 299  
5141 JT WAALWIJK  
Tel. 0416 - 724 888  
[waalwijk@kinmakelaars.nl](mailto:waalwijk@kinmakelaars.nl)