

# Brochure

**BOUTENSLAAN 109  
EINDHOVEN**



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



## Vooraanzicht



## Entree



**BOUTENSLAAN 109 TE EINDHOVEN**  
**Vraagprijs: € 349.000,- 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**



**Eetgedeelte/werkruimte**



## Keuken



## Slaapkamer



## Badkamer



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

## Balkon (Voorzijde)



## Bergingen (Souterrain)



## Straatbeeld



## Omgeving



## Omschrijving perceel: Boutenslaan 109 te Eindhoven

In het populaire stadsdeel Stratum gelegen instapklaar twee kamer appartement met balkon, ruime woonkamer met eetgedeelte, afgesloten keuken en ruime slaapkamer met badkamer en suite, een dubbele berging in het souterrain en een gezamenlijke achtertuin voor de bewoners.

Bent u op zoek naar een keurig opgeknapt appartement dat gunstig gelegen is ten opzichte van de stad en toch nabij het groen van het stadswandelpark en de Genneperparken, dan is dit het appartement dat u zoekt.

### Noemenswaardigheden:

- Instapklaar appartement
- Thans slechts € 90,- p/m voor G/W/L samen
- Twee ruime bergingen in het souterrain
- Mogelijkheid om extra slaapkamer te realiseren
- Meterkast in 2019 vernieuwd
- Keuken in 2019 opgeknapt
- Kozijnen aan voorzijde voorzien van HR++ glas, achterzijde HR+++
- Gelegen nabij het centrum van Eindhoven en diverse uitvalswegen
- Gelegen nabij winkels, horecagelegenheden en onderwijsinstellingen
- Gelegen nabij de High Tech campus en ASML
- Gratis parkeergelegenheid voor de deur

**Begane grond** **Centrale entree;** Brievenbussen en bellentableau. Hal met toegang tot bergingen (in het souterrain gelegen) en trapopgang naar verdiepingen

**Appartement** **Hal;** Voorzien van laminaatvloer, structuurverf wanden, structuurverf (3e verdieping) plafond, intercom.  
**Meterkast;** 3 elektriciteitsgroepen, aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter.

**Toilet;** Tegelvloer, tegelwanden, structuurverf plafond en voorzien van closet en handwasbakje.

**Eetgedeelte (±11 m<sup>2</sup>);** Laminaatvloer, structuurverf wanden, structuurverf plafond.

**Woonkamer (± 17 m<sup>2</sup>);** Laminaatvloer, structuurverf wanden, structuurverf plafond, houten kozijnen, HR++ glas, c.a.i..

**Keuken (± 9,5 m<sup>2</sup>);** Laminaatvloer, structuurverf wanden, structuurverf plafond, moderne witte hoogglans keukeninrichting in hoekopstelling met composiet aanrechtblad, rvs spoelbak, 4-pits kookplaat, vaatwasmachine, koelkast en oven, vaste kast met opstelling CV-ketel (Nefit bj. 2013) en aansluiting wasmachine, stalen kozijn HR+++ glas.

**Slaapkamer (± 10 m<sup>2</sup>);** Laminaatvloer, structuurverf wanden, structuurverf plafond, stalen kozijn, HR+++ glas.

**Badkamer (± 5 m<sup>2</sup>);** Tegelvloer, tegelwanden, structuurverf plafond, inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, toilet, wastafel, ventilatie.

**Balkon (± 7 m<sup>2</sup>);** Op het noorden gelegen, voorzien van vlonders en stalen hekwerk.

**Bergingen:** (souterrain) Betonvloer, metselwerk wanden en plafond, stalen kozijn, enkelglas v.v. elektra ± 6 m<sup>2</sup> en ± 12 m<sup>2</sup>.

**Algemeen:**

- \* Kadastraal bekend: Gemeente Stratum, sectie C, nr. 1003 A-15 en A-28 en A-35
- \* Woning inhoud: circa 195 m<sup>3</sup>
- \* Woonoppervlak: circa 60 m<sup>2</sup>
- \* Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1955
- \* Bouwaard: Traditioneel
- \* Isolatie: Triple en HR++ beglazing, spouwmuurisolatie
- \* Energielabel: E
- \* Onderhoud: Binnen : Goed  
Buiten : Goed
  
- \* Bijdrage VvE: € 165,71 / mnd
- \* Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden
- \* Bijzonderheden: Betreft sinds januari 2024 een gemeentelijk monument
  
- \* Vraagprijs: € 349.000,-- k.k.
- \* Oplevering: In overleg

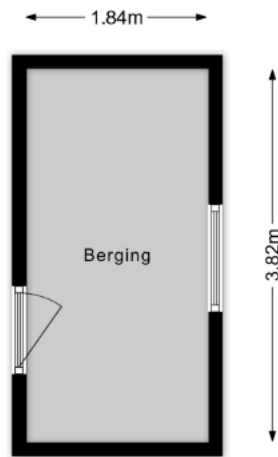
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.**

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



## BOUTENSLAAN 109 EINDHOVEN (Appartement)

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



**BOUTENSLAAN 109 EINDHOVEN  
(Berging)**



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stratum  
 Sectie C  
 Perceel 995



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## BOUTENSLAAN 109 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1<sup>e</sup> bent die de woning bezichtigt of als u de 1<sup>e</sup> bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1<sup>e</sup> 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:

