

Moois van

M

Metselaars
makelaardij



Avondroodstraat 30
Eindhoven



Avondroodstraat 30, Eindhoven

Aan de Avondroodstraat 30 in Eindhoven staat een praktische gezinswoning met veel ruimte. De woning heeft een prettige indeling, grote ramen en een fijne tuin aan de achterzijde. Binnen voelt het huis open en rustig aan.

Je hebt plek om samen te zijn, maar ook genoeg ruimte om je terug te trekken. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op zolder is dit een huis dat goed past bij een gezin, thuiswerken of logees.

Extra prettig is dat er een eigen garagebox bij te koop is. Deze ligt naast het blok met woningen, is voorzien van elektra en is handig bereikbaar via de eigen achterom. De vraagprijs voor de garagebox is € 30.000 k.k.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **128 m²**

Inhoud: **490 m³**

Perceeloppervlakte: **145 m²**

Bouwjaar: ca. **1975**

Energielabel: **B**

- Open keuken met Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, oven en koelkast
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste verdieping en zolder
- Complete badkamer met bad, douche, toilet en wastafel
- Berging bereikbaar vanuit de entree en de voortuin
- Eigen garagebox bij te kopen
- Voortuin met vaste beplanting en veel privacy door de haag
- Achtertuin met overkapping, kunstgras, verlichting en achterom
- Geen achterburen en vrij uitzicht
- Gelegen in een praktische woonomgeving met voorzieningen en uitvalswegen dichtbij



BEGANE GROND

ENTREE

Je komt binnen in een nette entree. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste verdieping, de berging, het toilet, de trapkast en de woonkamer. Er is genoeg ruimte om jassen op te hangen. Op de vloer ligt een laminaatvloer. De entree is voorzien van inbouwspots. Door de deur met glas naar de woonkamer komt er ook daglicht de hal in.

WOONKAMER

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Op de vloer ligt dezelfde laminaatvloer. Door de grote ramen aan de voorzijde en achterzijde komt er veel daglicht naar binnen. Er is ruimte voor een fijne zithoek, een grote eettafel en een kast. Via de loopdeur stap je zo het terras van de achtertuin op. De woonkamer wordt verwarmd met radiatoren.

KEUKEN

De keuken heeft hoogglans kastjes en halfhoge wandtegels. Je beschikt hier over een Quooker, afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en oven. Het raam geeft zicht op de voortuin. Ook is er een losse kast en een kleine hoge kast voor extra opbergruimte. Door de open verbinding met de woonkamer blijf je makkelijk in contact met de rest van het huis.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolder. Ook hier ligt een laminaatvloer. Daarnaast is er een vaste kast voor extra opbergruimte.

SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers hebben een goed formaat. In iedere kamer is ruimte voor een bed en kasten. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een lichtkoof met inbouwspots boven de kledingkast. Door de grote ramen voelen de kamers prettig en ruim aan.

BADKAMER

De badkamer is compleet ingericht met een toilet, wastafel, douche en bad. Ook is er een handdoekradiator. De ruimte is volledig betegeld en heeft inbouwspots in een verlaagd plafond.











TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. De voorzolder geeft toegang tot de slaapkamer, een aparte wasruimte en bergruimte onder de schuine kap.

WASRUIMTE

In de wasruimte vind je de aansluitingen voor het witgoed. Ook staat hier de cv opstelling. Op de overloop zorgt een klein dakraam voor daglicht.

SLAAPKAMER ZOLDER

De zolderkamer heeft een fijn formaat. Het grote dakraam kijkt uit op de achtertuin. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Een goede kamer als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is netjes aangelegd met tegels en borders met vaste beplanting. Vanuit de voortuin is er toegang tot de berging. Deze berging is ook bereikbaar vanuit de entree. De grote haag zorgt voor extra privacy.

ACHTERTUIN

De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een overkapping, een zonneluifel aan de achtergevel en een gazon met kunstgras. Er is plek voor een zithoek onder de overkapping of op het gazon. Ook is er verlichting in de tuin en een poort voor achterom. Doordat er geen achterburen zijn, kijk je vrij weg.

GARAGEBOX

Bij de woning is een eigen garagebox te koop. Deze ligt naast het blok met woningen en is voorzien van elektra. De garagebox is handig bereikbaar via de eigen achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen, een motor, gereedschap of extra spullen. De vraagprijs voor de garagebox is € 30.000 k.k.

OMGEVING

De woning ligt in een woonomgeving met dagelijkse voorzieningen in de buurt. Denk aan winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar met de fiets en de auto. De ligging is handig ten opzichte van uitvalswegen. Zo woon je rustig, maar ben je toch snel onderweg.






Kadastrale kaart

Uw referentie: avondroodstraat



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tongelre Sectie G Perceel 2362</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>	
--	--	---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- Plissé gordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel		<input checked="" type="checkbox"/>	
Rookmelders		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		<input checked="" type="checkbox"/>	

EXTRA INFORMATIE

Vorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontlenen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

 Berg 19
5671 CA Nuenen

 040-2833057

 info@metselaarsmakelaardij.nl

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

