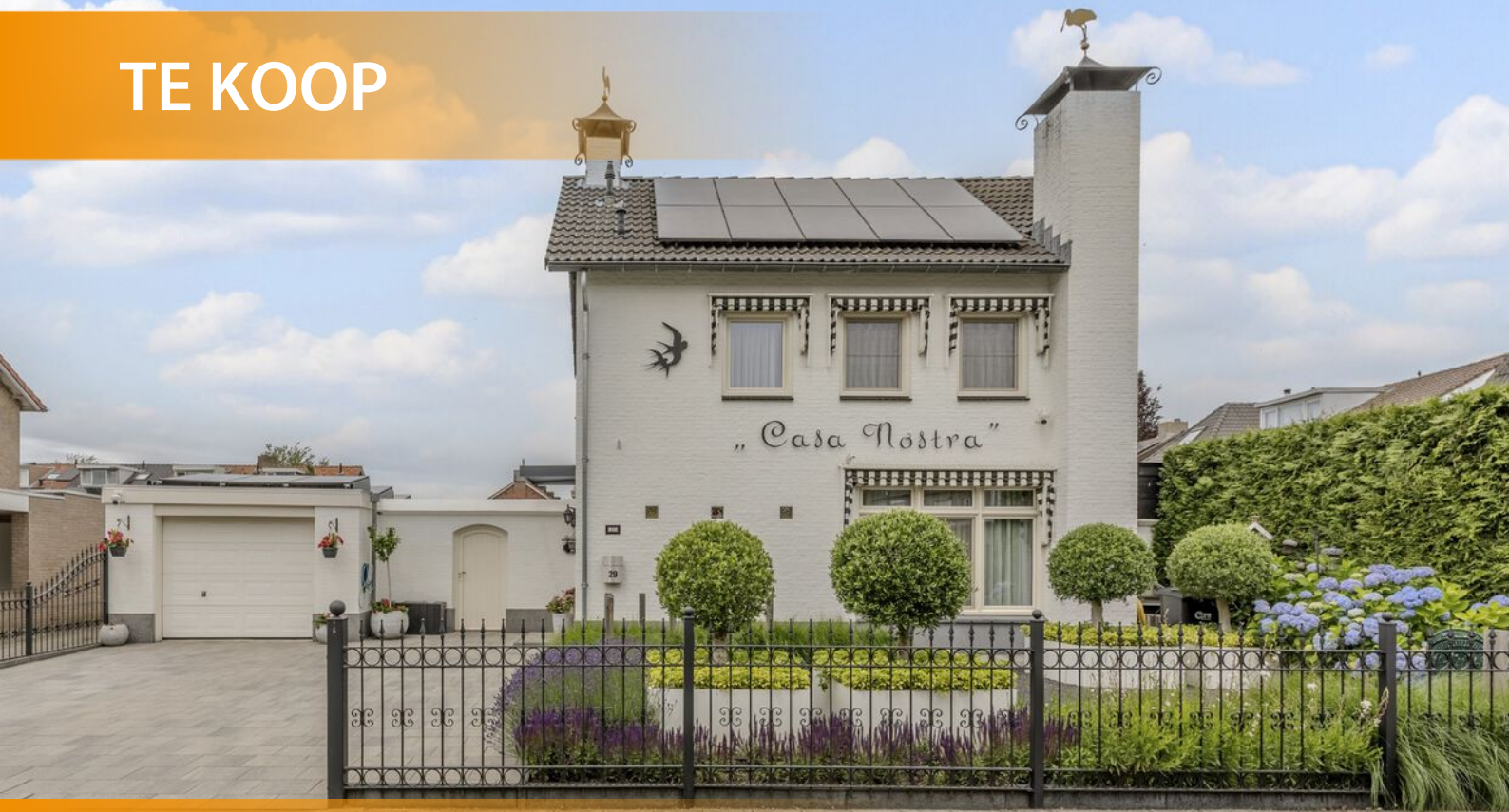


TE KOOP



Vraagprijs € 650.000,- k.k.

# LEPELAAR 29 GELDROP





# INHOUD

**Kenmerken**  
**Omschrijving en foto's**  
**Kadastrale kaart**  
**Plattegronden**  
**Wonen in Geldrop**  
**Extra toelichting over het kopen van een huis**  
**Kin Makelaars**

## WELKOM!

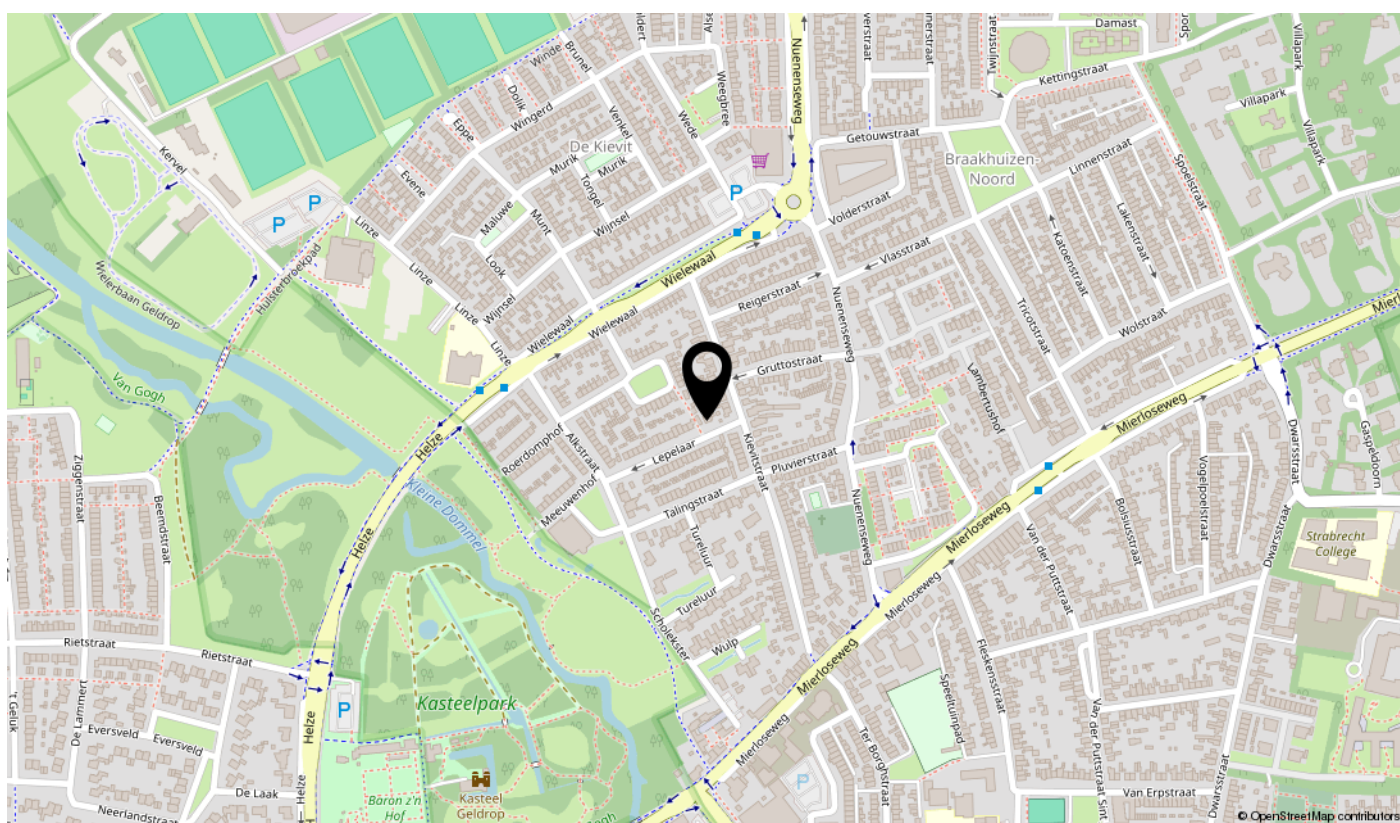
Heb je vragen over Lepelaar 29?  
Bel of mail ons gerust!

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



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Lepelaar 29
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1972
Inhoud	515 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	339 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard 2018
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



## LEPELAAR 29, GELDROP

Komt dat zien, komt dat zien! Deze vrijstaande woning op centraal, maar rustig, gelegen locatie in een kindvriendelijke woonwijk is nu beschikbaar.

Deze keurig onderhouden woning beschikt over 4 royale slaapkamers, een recent gemoderniseerde keuken, badkamer en toiletruimte, een garage, multifunctionele (hobby)ruimte en een privacy biedende achtertuin. Verder is de woning voorzien van 25 zonnepanelen en beschikt over energielabel A!

Aan parkeergelegenheid geen gebrek, want op de royale eigen oprit is voldoende ruimte voor meerdere auto's. De ruime voortuin is keurig aangelegd en goed onderhouden en dit samen met de oprit zorgt ervoor dat de woning een luxueuze uitstraling heeft.

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Braakhuizen. Op loopafstand van kasteel Geldrop, het centrum van Geldrop met al haar voorzieningen, winkels en horecagelegenheden, diverse sportvoorzieningen, het Sint Anna Ziekenhuis, openbaar vervoer (bussen en NS-treinstation) en scholen. Diverse uitvalswegen naar omliggende dorpen en steden liggen tevens in de nabijheid.

Onze makelaars geven je graag een rondleiding, dus neem snel contact op voor een afspraak.





## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning;
- Perceel van 339m<sup>2</sup>;
- 4 slaapkamers;
- Gemoderniseerde badkamer en keuken;
- Volledig afgewerkt;
- 25 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- Kunststof kozijnen;
- Instapklaar!

# BEGANE GROND

## Hal/entree

Via de overdekte entree is de net afgewerkte woning te betreden. De hal is voorzien van stucwerk wand- en plafondafwerking en een PVC vloer met hoge plinten. Hier bevindt zich de gemoderniseerde toiletruimte met een vrijhangend closet, de meterkast (11 groepen + 4 aardlekschakelaars + 3 fasenaansluiting) en de wenteltrap naar de eerste verdieping. Via de hal kan er toegang worden verkregen tot de woonkamer.

## Woonkamer

Ruime lichte doorzonkamer voorzien van stucwerk wand- en plafondafwerking en een PVC vloer. De sfeervol gestylede woonkamer beschikt over een airconditioning en voor de koudere dagen is er een gezellige gashaard aanwezig. De grote raampartijen zijn voorzien van kunststof kozijnen, evenals de schuifpui aan de achterzijde.

## Keuken

Open en ruimtelijk ingedeelde keuken die in 2023 compleet is vernieuwd en nu voorzien is van alle gemakken. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde bladafzuiging, een vaatwasser, een koelkast, een combi oven/magnetron en inbouwverlichting. Door het gezellige ontbijtbarretje waaraan gezeten kan worden is er direct contact met de woonkamer. Tevens is er tuincontact door de aanwezige raampartijen voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De PVC vloer is keurig doorgelegd waardoor de gehele begane grond een rustig geheel vormt. Via de keuken kan toegang worden verkregen tot de bijkeuken.

## Bijkeuken

In exact dezelfde stijl als de keuken is in deze ruimte een extra keuken gecreëerd. Deze bijkeuken beschikt over een gootsteen en een Amerikaanse koelkast. Dezelfde PVC vloer als in de woonkamer en keuken is hier doorgelegd. Ook deze ruimte is voorzien van kunststof kozijnen met HR++







**HAL/TOILET**





**WOONKAMER**





**WOONKAMER**





**KEUKEN**





**KEUKEN**





**BIJKEUKEN**



# 1E VERDIEPING

## Overloop

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Tevens is hier de trapopgang naar de tweede verdieping gesitueerd die voorzien is van vloerbedekking.

## Slaapkamer 1

Royale slaapkamer (3.14m x 3.99m) aan de achterzijde van de woning gelegen. De ruimte is voorzien van een PVC vloer en een stucwerk wand-en plafondafwerking, alsmede een behangen wand. De slaapkamer is tevens uitgerust met een airconditioning en rolluiken voor de raampartijen.

## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (2.71m x 3.99m) is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Ook hier is de vloer voorzien van dezelfde doorgelegde PVC vloer. Het plafond en de wanden zijn ook op deze slaapkamer keurig gestuct en is tevens 1 wand voorzien van een behangen wandafwerking. Ook deze slaapkamer beschikt over een eigen airconditioning.

## Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (2.40m x 3.19m) is aan de achterzijde van de woning gelegen. Nu is deze ruimte in gebruik als inloopkast, maar is qua formaat een volwaardige slaapkamer. Ook deze kamer is keurig afgewerkt met een PVC vloer en de raampartij is voorzien van een rolluik.

## Badkamer

Deze gemoderniseerde badkamer (2.40m x 1.90m) is uitgevoerd in neutrale kleurstellingen, met tevens eigentijds tegelwerk rondom het hangende closet en in de inloopdouche. Er is gebruik gemaakt van dezelfde stijl als de toiletruimte op de begane grond. Tevens is de badkamer uitgerust met een modern wastafelmeubel met dubbele wastafel.







# SLAAPKAMER 1





# SLAAPKAMER 2





**SLAAPKAMER 3**





**BADKAMER**



# 2E VERDIEPING

## Overloop

Keurig afgewerkte overloop, voorzien van veel licht, een PVC vloer, stucwerk wand- en plafondbewerking en bergruimte achter de knieschotten. Tevens is in deze ruimte uitgerust met de technische installaties. De aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur bevinden zich hier alsmede de ketel (merk: Intergas, bouwjaar: 2018) en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen.

## Slaapkamer 4

Ruime net afgewerkte zolderslaapkamer (3.90m x 3.96m), voorzien van dezelfde PVC vloer, een kunststof dakkapel met HR++ beglazing, een airconditioning en bergruimte achter de knieschotten aan beide zijdes.







**SLAAPKAMER 4**



# GARAGE

Geheel links op het perceel losstaande garage. Aan de voorzijde voorzien van een sectionaaldeur die toegang biedt naar de royale oprit aan de voorzijde van de woning. Tevens kan door een loopdeur de tuin worden bereikt. In de garage bevinden zich een groepenkast en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen.





# MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Het achterste deel van de garage is een afgescheiden multifunctionele ruimte. Deze is nu ingericht als een café, compleet uitgerust met een barinrichting en een sfeerhaard, maar kan uiteraard ook voor andere doeleinden worden gebruikt.

Deze ruimte is voorzien van een kunststof schuifpui die beide kanten te openen is voor het directe tuincontact.





# TUINKAMER

Rechts achter op het perceel is tevens een sfeervolle tuinkamer gesitueerd, voorzien van glazen schuifpanelen. Deze ruimte is voorzien van een plavuizenvloer en 2 lichtkoepels.





# TUIN + BERGING

## Berging

Aan de rechterzijde van de woning is een extra berging gesitueerd voor het opbergen van o.a. gereedschap en andere spullen. De berging is over bijna de gehele lengte van de woning en is via de achtertuin te bereiken.

## Tuin

Onderhoudsarme achtertuin op het noordwesten gelegen voorzien van moderne terrastegels en enkele borders met begroeiing. Vanuit de oprit aan de voorzijde van de woning is de achtertuin direct te betreden d.m.v. een loopdeur.







**TUIN**









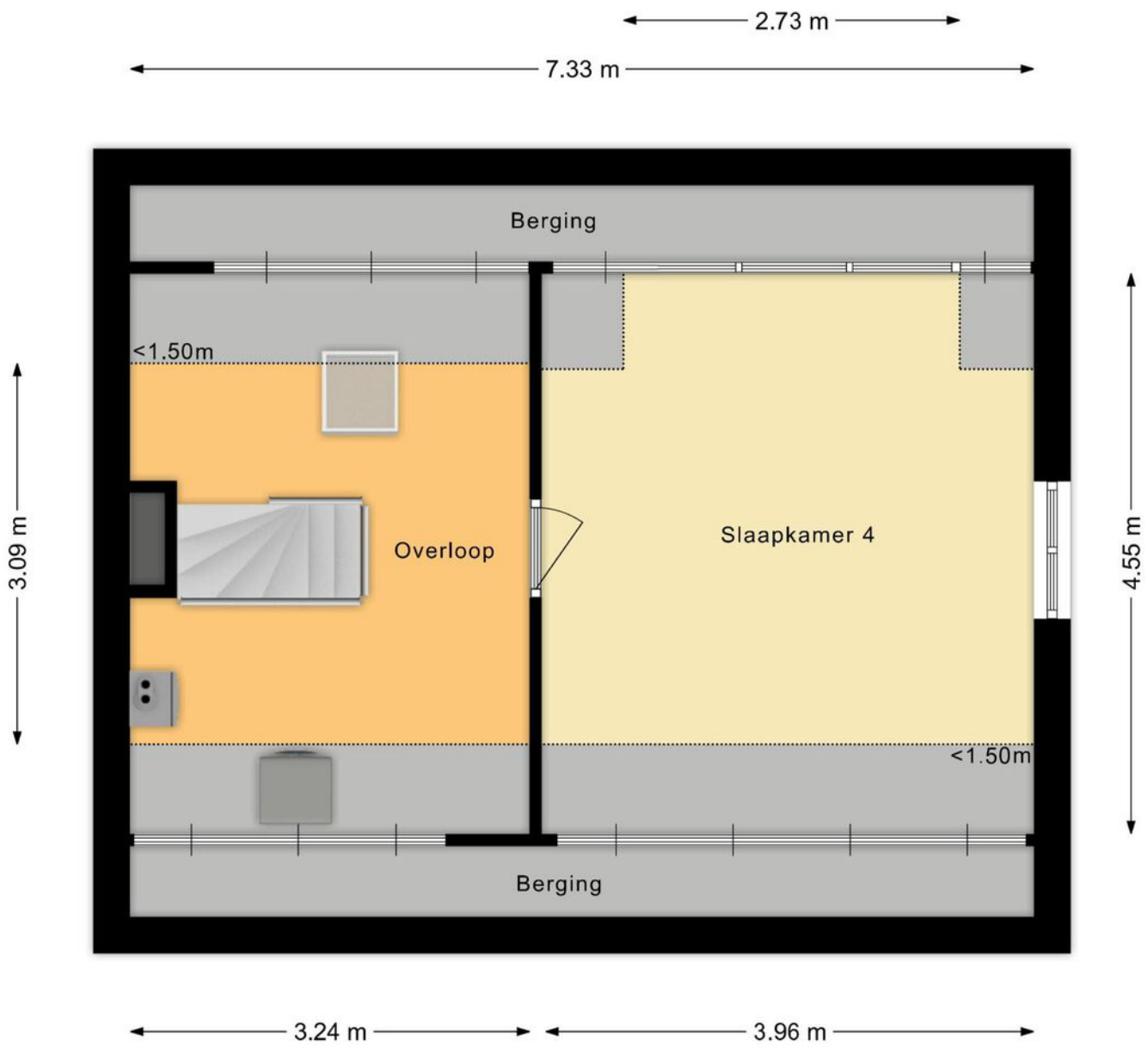




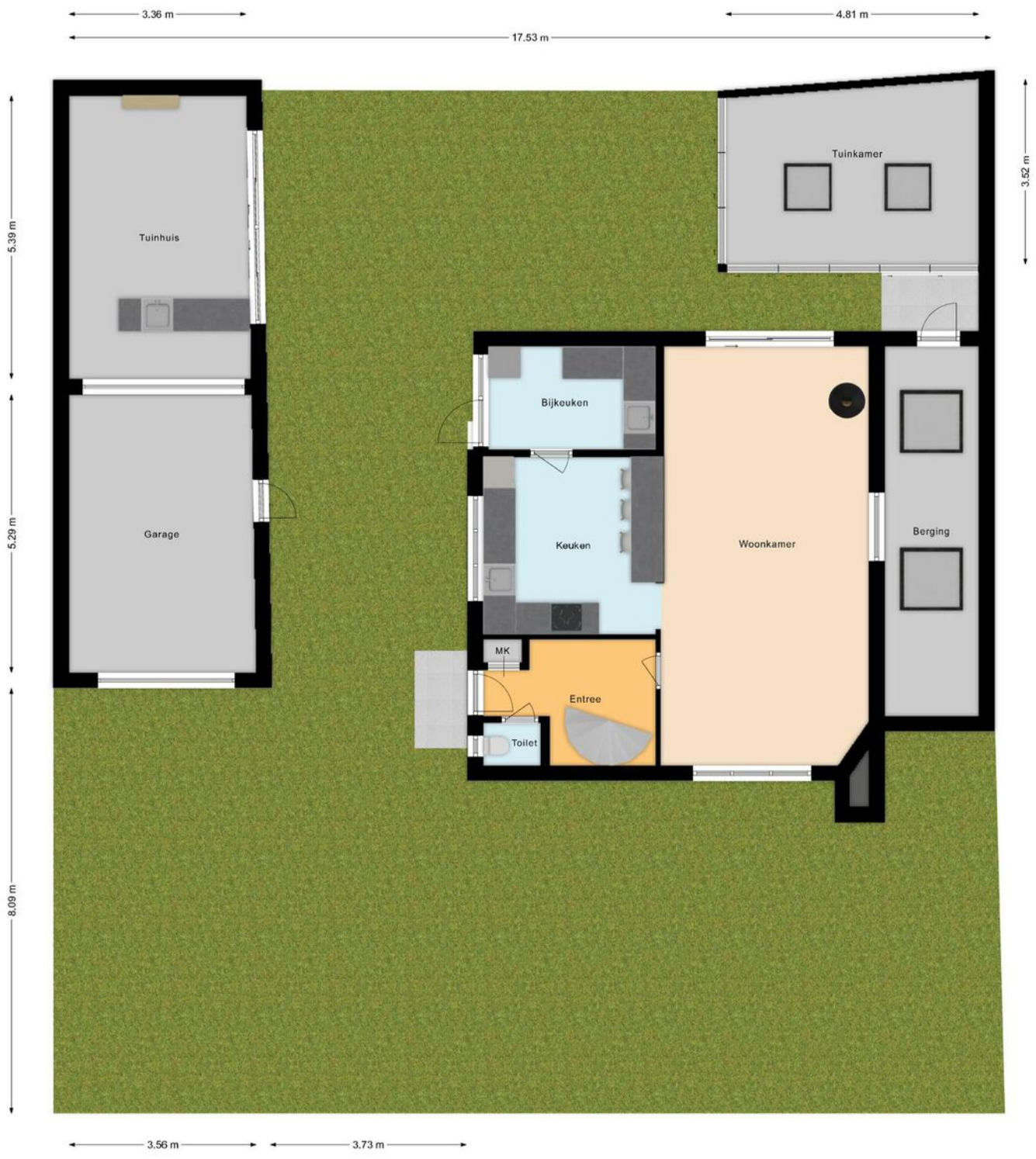
# BEGANE GROND



**EERSTE VERDIEPING**



**TWEEDE VERDIEPING**



# SITUATIE



## WONEN IN GELDROP

Geldrop is met ruim 28.000 inwoners een flink Brabants dorp omringd door veel natuur zoals de Strabrechtse Heide en de Gijzenrooise Zegge. Geldrop is gelegen aan het Eindhovens kanaal en wordt doorsneden door de Kleine Dommel die een prachtig groen lint vormt door het dorp.

Ondanks dat Eindhoven op nog geen 6 kilometer van Geldrop ligt heeft Geldrop alle voorzieningen zoals een groot winkelgebied, voldoende horeca, een ziekenhuis, diverse basisscholen en een middelbare school. Tevens zijn er tal van (sport)verenigingen en een zwembad.

Door haar eigen NS-station en een strategische ligging ten opzichte van Eindhoven, Helmond, de Brainport en de A67 richting Venlo en Antwerpen zijn ook de voorzieningen buiten Geldrop snel en goed bereikbaar.



PEIJNENBURG

NKEN B

# 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.

# 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)