

**TE KOOP**

# Penelopestraat 77

Eindhoven



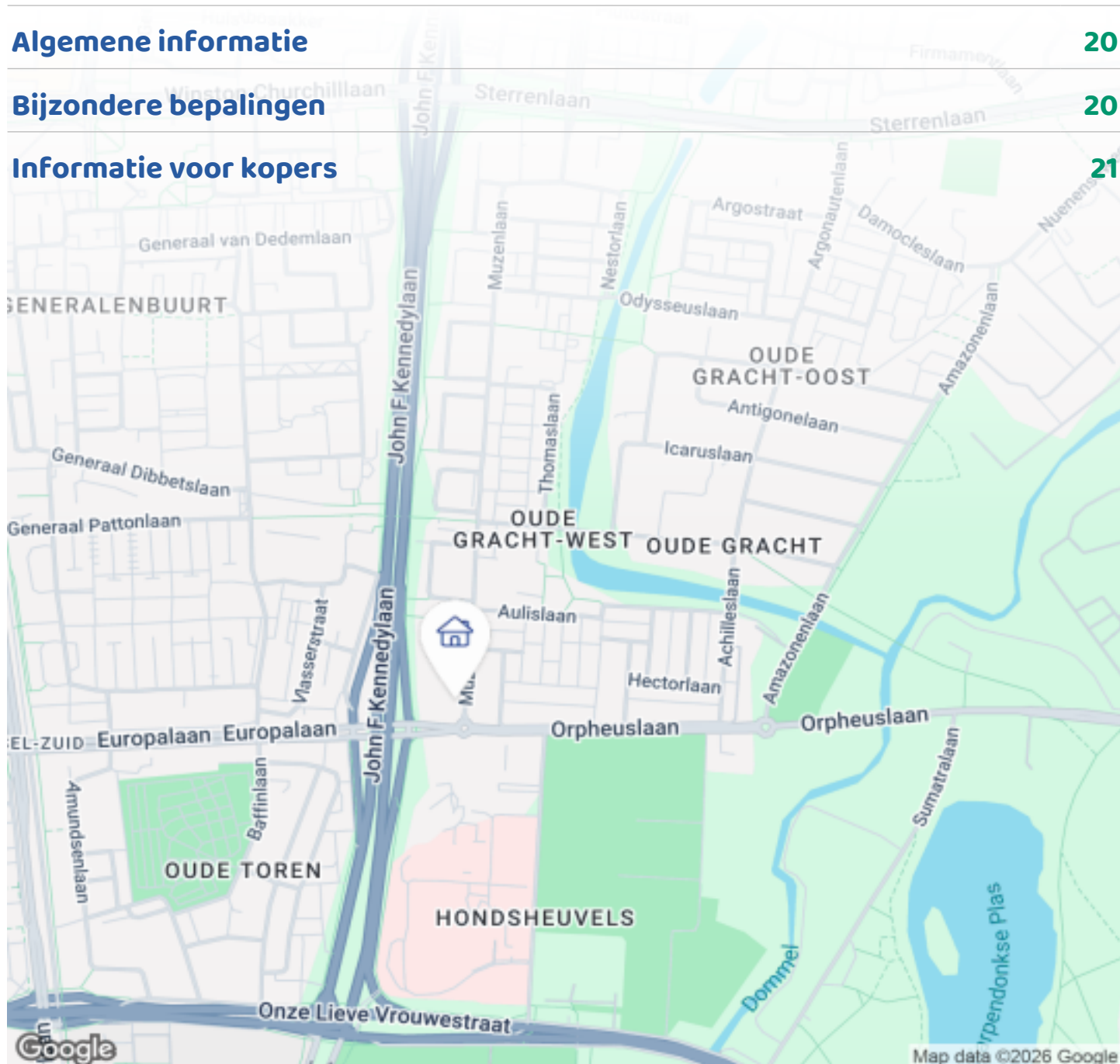
Vraagprijs

**€ 387.500**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegronden              | 14 |
| Plattegronden              | 15 |
| Kenmerken                  | 16 |
| Zakenlijst                 | 19 |
| Algemene informatie        | 20 |
| Bijzondere bepalingen      | 20 |
| Informatie voor kopers     | 21 |



Woningbrochure: Penelopestraat 77, Eindhoven

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

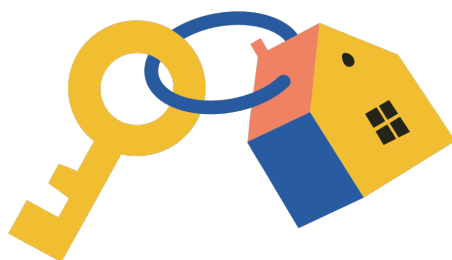
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar hoogwaardig gerenoverd 4 kamer appartement, op toplocatie met panoramisch uitzicht over Eindhoven.

Bent u op zoek naar een volledig gemoderniseerd appartement waar u zó in kunt trekken met een adembenemend, weids uitzicht én een toplocatie ten opzichte van ASML, de High Tech Campus en het Eindhovense stadscentrum ?

Dit royale en lichte 4-kamerappartement (slim ingedeeld met 2 zeer ruime slaapkamers) op de 3e verdieping biedt het ultieme comfort van nu, gecombineerd met een heerlijk vrij gevoel. De basis is perfect: in 2023 is het appartement intern compleet en hoogwaardig gerenoveerd (keuken, badkamer, sanitair, elektra, vloeren en stucwerk). Daarnaast heeft de actieve VvE in 2025 de spouwmuren geïsoleerd en hoogwaardige kunststof kozijnen met isolerende, hoogrendementsbeglazing geplaatst. Dat betekent maximaal wooncomfort, uitstekende geluidsisolatie en



**Woningbrochure: Penelopestraat 77, Eindhoven**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een gunstig energieverbruik!

## De Indeling

### Begane grond & berging

Centrale entree met bellentableau, brievenbussen, trappenhuis en lift. De nette hal zal op termijn door de VvE nog verder worden gemoderniseerd. Op de begane grond heeft u de beschikking over een eigen, ruime privéberging ideaal voor de stalling van fietsen en extra opslag.

### Het appartement (3e verdieping)

U komt binnen in de ontvangsthall die toegang biedt tot de vernieuwde meterkast (2023), een praktische, ruime inbandige berging en het moderne toilet. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een strak zwevend closet en een fonteintje.

Het gehele appartement is drempelloos afgewerkt met een hoogwaardige PVC-laminaatvloer en strak gestuukte wanden, wat direct bij binnenkomst zorgt voor een frisse, luxe en uniforme uitstraling.

### Woonkamer met panoramisch uitzicht

Vanuit de gang stapt u de riante woonkamer binnen. Door de grote raampartijen geniet u hier van een overvloed aan natuurlijk daglicht en een schitterend panorama over de skyline van Eindhoven. De zithoek is voorzien van een op maat gemaakte, vrijhangende designkast met een speelse mix van open en gesloten elementen én geïntegreerde sfeerverlichting. Open leefkeuken & zonnig balkon

De woonkamer staat in open verbinding met de royale leefkeuken. Hier is meer dan genoeg ruimte voor een grote eethoek, zodat u tijdens het dineren kunt blijven genieten van het uitzicht over de stad.

De moderne kwaliteitskeuken (2023) is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur:

- 4-zone inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven/magnetron
- Vaatwasser

- Koelkast
- Aparte vriezer

De keuken is hoogwaardig afgewerkt met soft-close lades, een modern werkblad met verlichting onder de bovenkasten en sfeervolle plintverlichting. Via de nieuwe kunststof draai-kiepdeuren stapt u zo het ruime, zonnige balkon op. Dit balkon is voorzien van een nette vlondervloer; een heerlijke, unieke plek om in de zon te ontspannen en weg te kijken over de omgeving.

### Slaapkamers

Via een tweede tussenportaal bereikt u de slaapvertrekken en de badkamer.

- Master bedroom: Gelegen aan de rustige voorzijde. Een royale, lichte kamer met een fantastisch uitzicht en dezelfde strakke wand- en vloerafwerking.
- Slaapkamer 2: Eveneens zeer ruim van opzet. Deze kamer leent zich perfect als volwaardige tweede slaapkamer, thuishok, logeerkamer of kinderkamer.

### Badkamer

The luxe, moderne badkamer (2023) is betegeld in een stijlvolle antraciet-witte kleurstelling en compleet uitgerust met:

- Royale inloopdouche met glazen schuifwanden
- Dubbel wastafelmeubel met spiegelkast (inclusief verlichting)
- Handig tweede zwevend toilet
- Extra hoge hoekkast voor optimale opbergruimte
- Wasmachine-aansluiting

### Locatie & Ligging

Het appartement is gelegen in de gewilde en groene wijk Oude Gracht-West. Een absolute toplocatie: alle denkbare voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen op loopafstand, net als het openbaar vervoer. Het bruisende centrum van Eindhoven is snel en eenvoudig bereikbaar.

Daarnaast is de ligging ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen (A2, A50 en A67) uitstekend. Grote werkgevers in de regio zoals ASML, de High Tech

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Campus en het Máxima Medisch Centrum zijn daardoor binnen mum van tijd bereikbaar. Voor de deur is er bovendien ruim voldoende gratis parkeergelegenheid.

Belangrijke kenmerken en bijzonderheden:

- Volledig instapklaar: Intern hoogwaardig gerenoveerd en smaakvol gemoderniseerd in 2023.
- Duurzaam & Comfortabel: Voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen met isolerende beglazing én spouwmuurisolatie (aangebracht in 2025).
- Energiezuinig: Het gehele appartement is uitgerust met ledverlichting en moderne, energiezuinige apparatuur.
- Licht & Ruimte: Gelegen op de 3e verdieping met veel natuurlijke lichtinval en een spectaculair, panoramisch uitzicht.
- Buitenruimte: Ruim, zonnig balkon met een nette vlondervloer en vrij uitzicht.
- Sanitair & Keuken: Moderne designkeuken en luxe badkamer voorzien van alle gemakken (beide van 2023).
- Installaties: Elektrische installatie en meterkast volledig vernieuwd in 2023.
- Bergruimte: Optimale bergruimte dankzij de praktische inpandige berging én een ruime privéberging op de begane grond.
- Gezonde VvE: Actieve en professioneel beheerde Vereniging van Eigenaars. De servicekosten bedragen € 269,- per maand.
- Parkeren: Gratis en voldoende parkeergelegenheid direct voor het complex.

Kortom: Een prachtig, modern en toekomstbestendig appartement op een absolute toplocatie. Plan snel een bezichtiging en ervaar het weidse uitzicht en het comfort zelf!



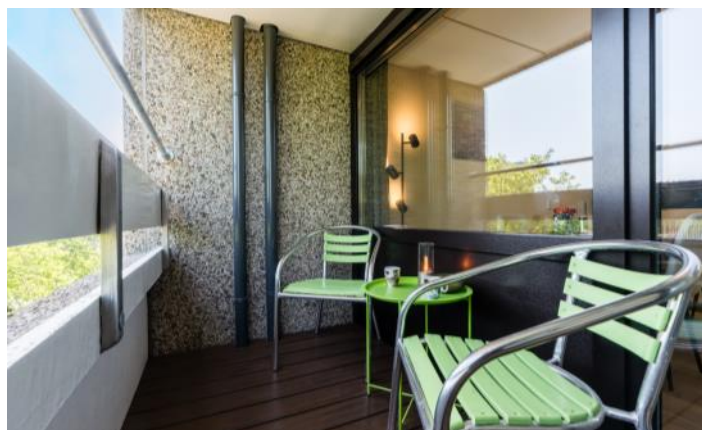
# FOTO'S







# FOTO'S



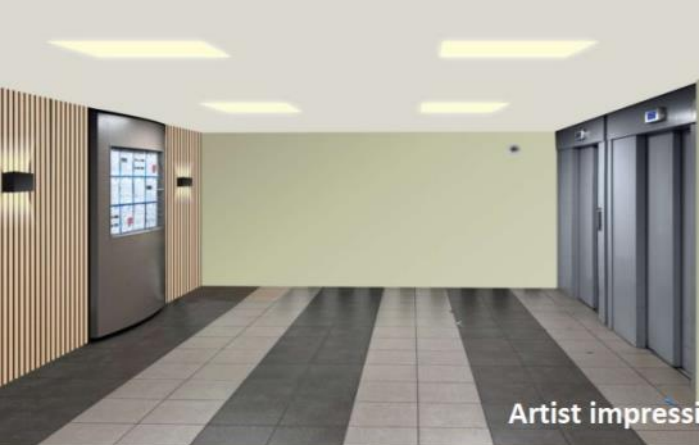




# FOTO'S



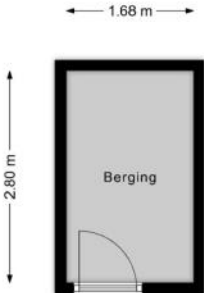
# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Soort appartement | Galerijflat, Appartement |
| Bouwworm          | Bestaande bouw           |
| Bouwjaar          | 1978                     |
| Soort dak         | Plat dak                 |
| Materiaal dak     | Bitumineuze dakbedekking |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 238 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 74 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers         | <b>4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>  |
| Aantal badkamers      | <b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>  |
| Badkamervoorzieningen | <b>Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting</b> |
| Aantal woonlagen      | <b>1 woonlaag</b>  |
| Gelegen op woonlaag   | <b>3</b>   |
| Voorzieningen         | <b>Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel</b>                                       |

## Energie

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Energielabel | <b>B</b>                             |
| Isolatie     | <b>Muurisolatie, Driedubbel glas</b> |
| Verwarming   | <b>Blokverwarming</b>                |
| Warm water   | <b>Centrale Voorziening</b>          |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Ligging          | <b>Aan drukke weg, In woonwijk</b> |
| Balkon/Dakterras | <b>Balkon aanwezig</b>             |

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

Inpandig

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

€ 269 per maand

---

## Kadastrale gegevens

**Woensel K 1301 35**

---

Eigendomssituatie

Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Rookmelder                                      | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                                    | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                             |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig                                |                  |             | ●               |
| Laminaat  | ●                |             |                 |
| Kookplaat                                       | ●                |             |                 |
| Koelkast  | ●                |             |                 |
| Oven  | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                                | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                                       | ●                |             |                 |
| Vriestkast                                      | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                                      | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur                        | ●                |             |                 |
| Dimmers   | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Losse kasten                                    |                  |             | ●               |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.