

Brochure

**DOORNBURG 2
EINDHOVEN**



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



Voorzijde



Entree



DOORNBURG 2 TE EINDHOVEN Vraagprijs: € 385.000,- 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





Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



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

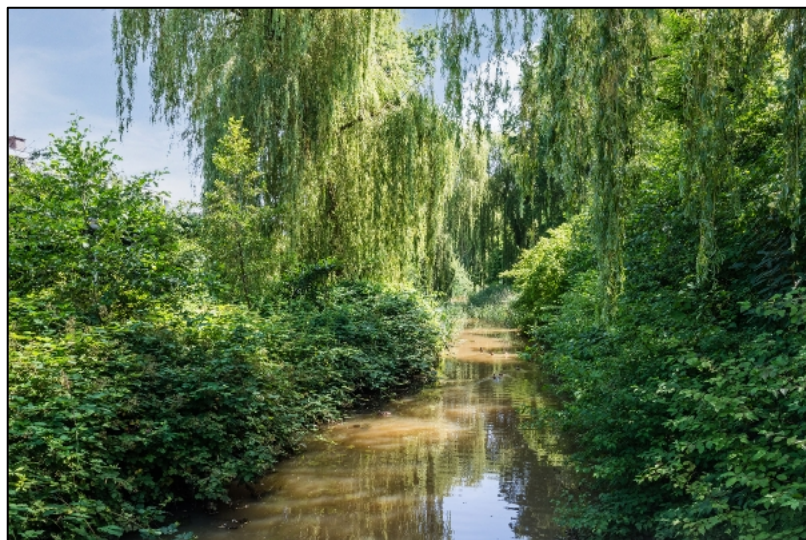
Achtertuint met achterom



Straatbeeld



Omgeving



Omschrijving perceel: Doornburg 2 te Eindhoven

Ruimte, rust en groen op een fijne locatie in Gestel!

Aan een rustig doodlopend straatje in de geliefde en kindvriendelijke wijk Genderbeemd ligt deze verrassend ruime hoekmaisonnette met maar liefst 4 slaapkamers, een eigen oprit, berging en een heerlijk ruime, privacy biedende achtertuin op het zuiden. Een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar veel leefruimte op een groene en centrale locatie.

De ligging is bijzonder prettig: in een rustige woonomgeving met volop groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Basisscholen, winkelcentrum Kastelenplein, het Maxima Medisch Centrum, ASML, de High Tech Campus en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Hier woon je rustig, maar met alles dichtbij.

Neem gerust contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Noemenswaardigheden:

- Energielabel C
- Huidige bewoners betalen slechts €41,- per maand voor elektra en water
- De VvE-bijdrage voorziet in de onderhoudskosten van de blokverwarming, groot onderhoud en de opstalverzekering
- Over circa 2 jaar gaat de VvE-bijdrage omlaag na de vervanging gevels, het dak, de kozijnen en het glas
- Binnenschilderwerk in 2026 gedaan
- Badkamer, keuken, toilet, trap, meterkast en PVC-vloer op begane grond in 2025 vernieuwd
- Eigen garage, gelegen tegenover de woning
- Eigen parkeerplek voor het huis
- Een deel van de zijtuin is in bruikleen van gemeente Eindhoven
- Ruim voldoende GRATIS parkeergelegenheid in de wijk
- Gelegen op fietsafstand van het centrum van Eindhoven
- Gelegen nabij winkels, horecagelegenheden en onderwijsinstellingen
- Natuurgebied De Urkhovense Zeggen is te voet of met de fiets binnen enkele minuten bereikbaar
- Diverse uitvalswegen en het OV zijn gemakkelijk/snel bereikbaar

Begane grond

Entree; PVC-vloer, stucwerk wanden, toegang tot meterkast, toilet en deur naar woonkamer/keuken.

Meterkast; diverse groepen, 3-fase-aansluiting, 2x aardlekschakelaar, gas-, en watermeter.

Toilet; Volledig betegeld, hangend toilet, handwasbakje.

Keuken (± 10 m²); Ruime keuken in U-opstelling met veel werk-, en bergruimte, PVC-vloer, 5 zone inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasmachine, combi-oven, no-frost koelkast en vriezer.

Woonkamer (± 33 m²); PVC-vloer, stucwerk wanden en gespoten plafond. Houten kozijnen voorzien van dubbel glas, c.a.i. toegang tot de achtertuin.

Verdieping:

(Betonvloer)

Overloop; Voorzien van PVC-vloer, toegang tot 4x slaapkamer en badkamer.

Slaapkamer 1 (achterzijde) (± 13 m²); Laminaatvloer, structuurverf wanden en gespoten plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas, airco.

Slaapkamer 2 (voorzijde) (± 12 m²); Laminaatvloer, structuurverf wanden en gespoten plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas, aansluiting wasmachine/droger, handwasbakje.

Slaapkamer 3 (achterzijde) (± 10 m²); Laminaatvloer, behang wanden en gespoten plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas.

Slaapkamer 4 (voorzijde) (± 6 m²); Laminaatvloer, behang wanden en gespoten plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas.

Badkamer (± 5 m²); Volledig betegeld, 2 wastafels met meubel, douche/bad voorzien van handdouche en reghoudende, hangend toilet, mechanische ventilatie.

Tuin: Gelegen op het zuiden, voorzien van gazon en beplanting, houten schuttingen en achterom.

Berging: Gelegen tegenover de woning ($\pm 12 \text{ m}^2$) voorzien van elektra.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Gemeente Gestel, sectie F, nr. 1107
- * Woning inhoud: circa 360 m³
- * Woonoppervlak: circa 107 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1975
- * Bouwaard: Traditioneel
- * Isolatie: Dubbele beglazing, spouwisolatie
- * Energielabel: C
- * Onderhoud: Binnen : Goed
Buiten : Goed

- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 319,- /jr
Rioolheffing: € 202,- /jr
Afvalstoffenheffing: € 229,64 /jr

- * Voorschot stookkosten: € 190,- /mnd
Eigenaar krijgt elk jaar geld terug

- * VvE-bijdrage: (wordt) tijdelijk verhoogd en is nu € 336,- /mnd

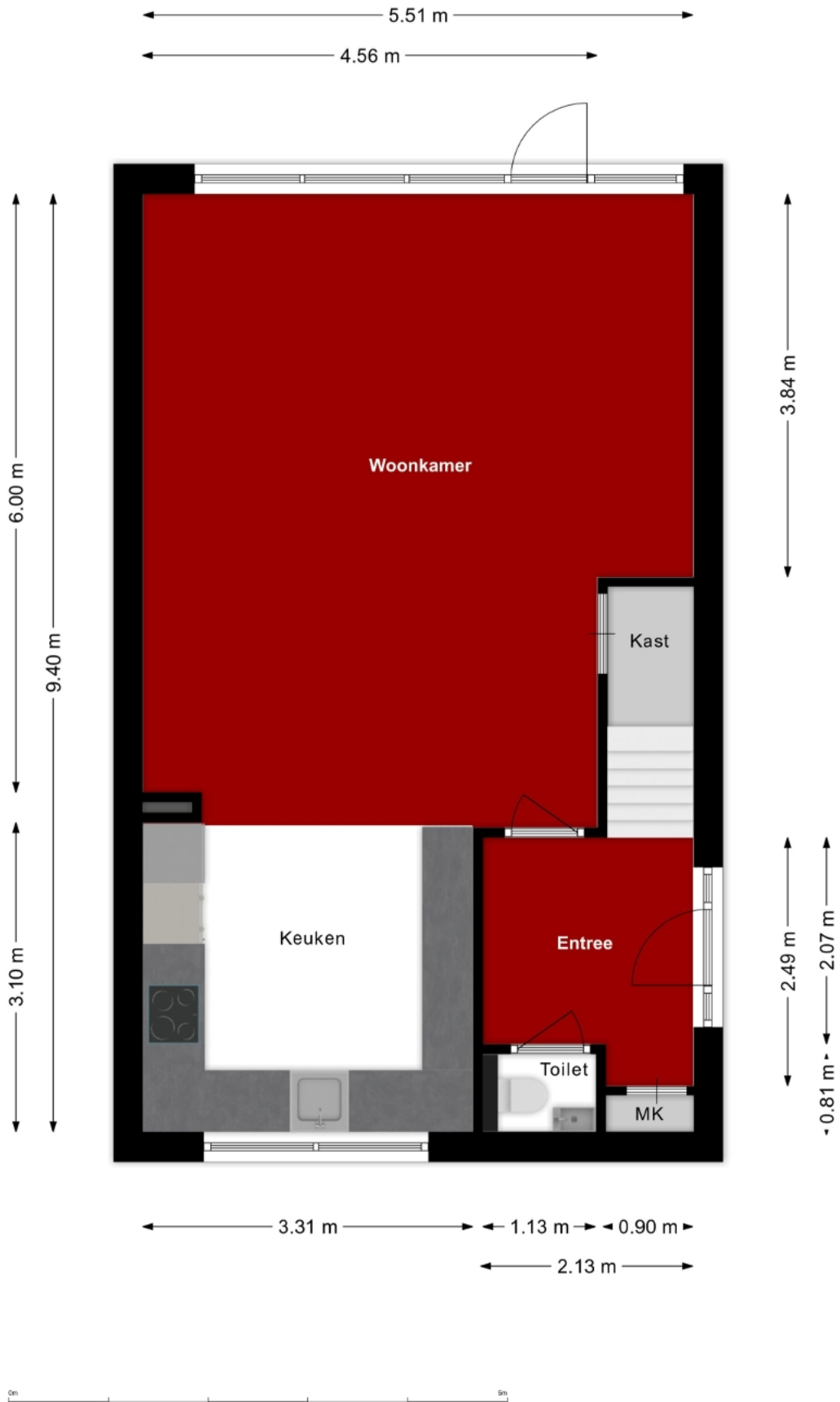
- * Gevelbekleding is vermoedelijk asbesthoudend, wordt over circa 2 jaar vervangen

- * Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden

- * **Vraagprijs: € 385.000,-- k.k.**
- * **Oplevering: In overleg**

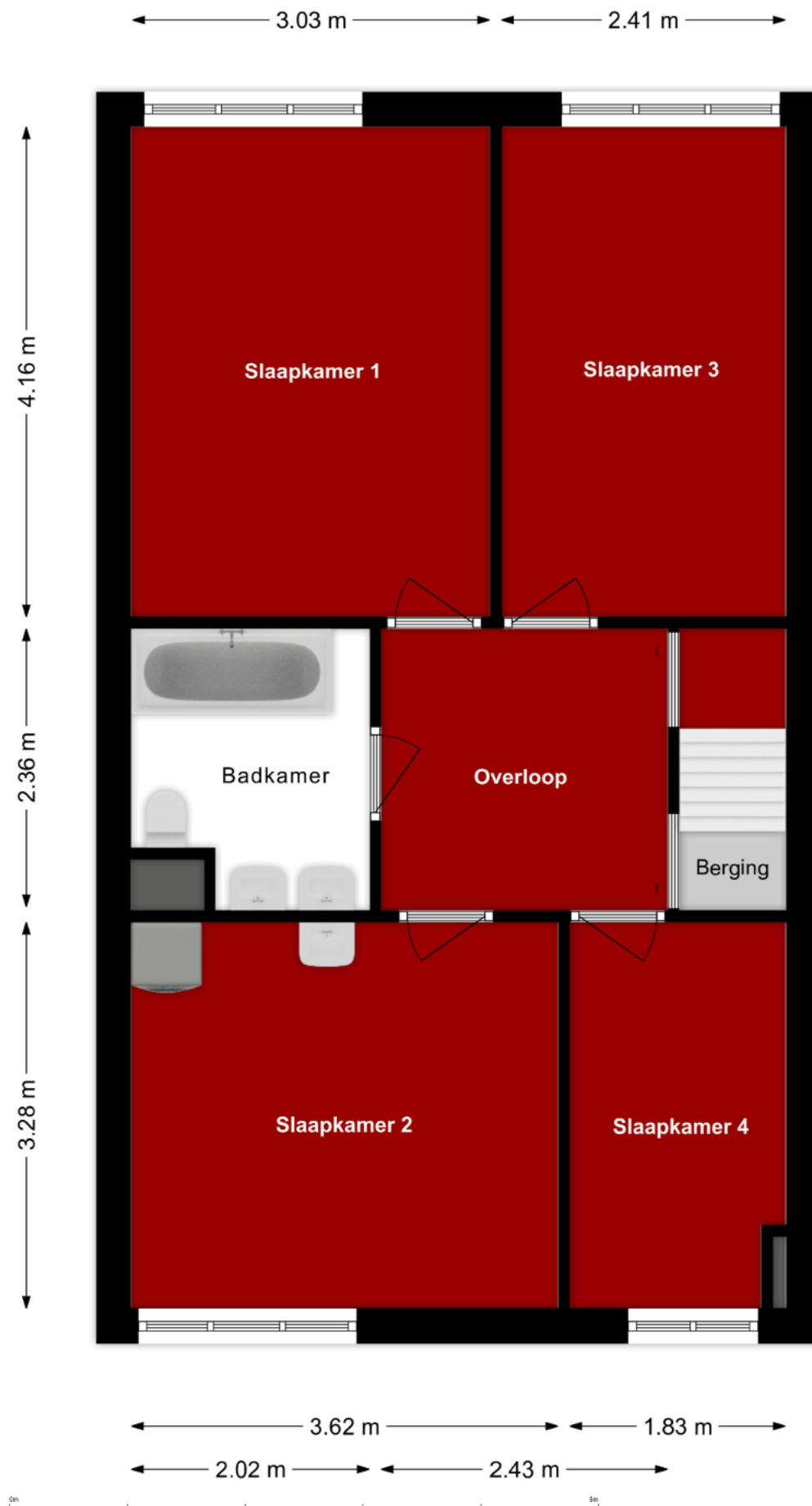
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

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



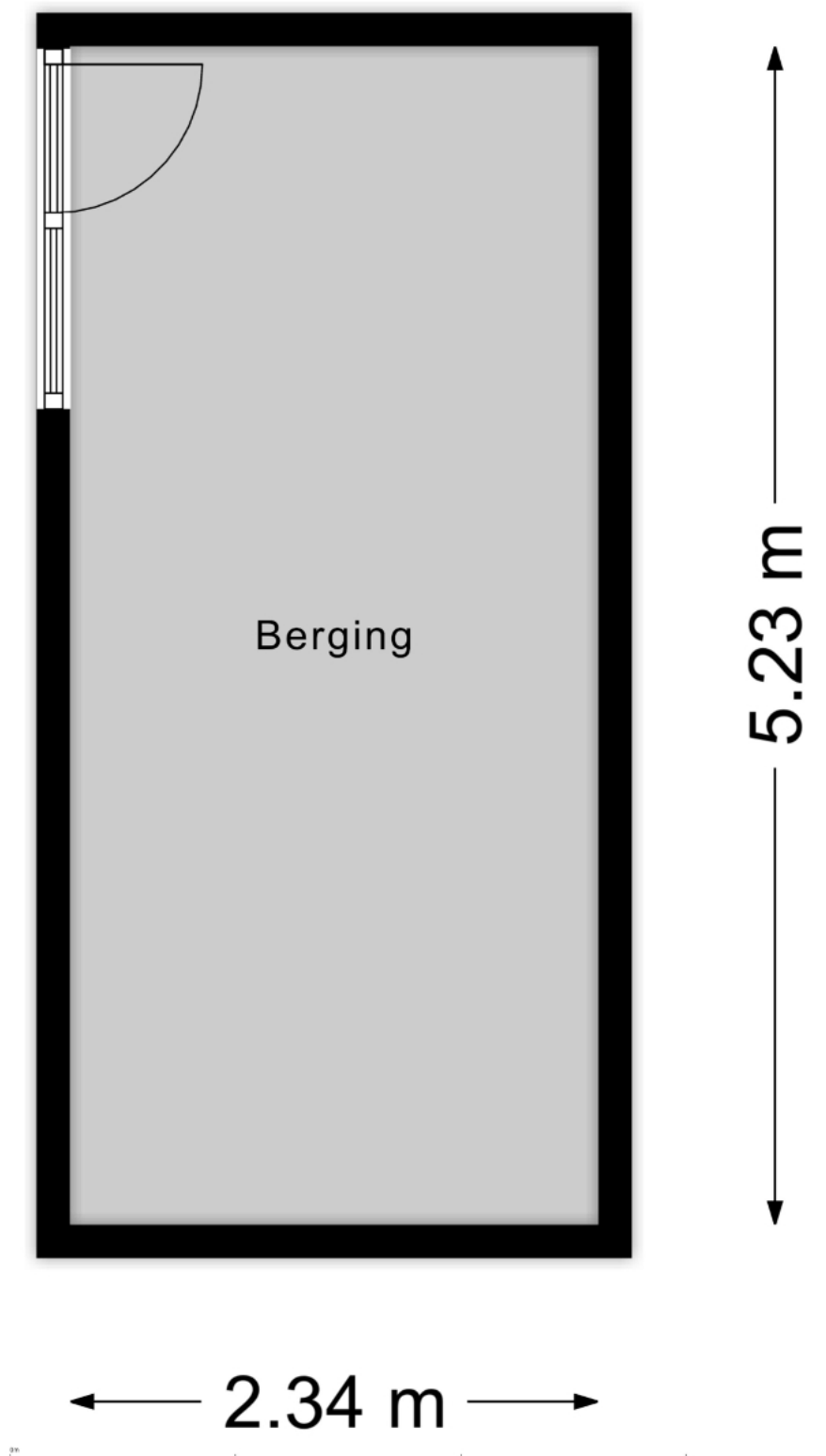
DOORNBURG 2 TE EINDHOVEN (Begane grond)

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



DOORNBURG 2 TE EINDHOVEN (Eerste verdieping)

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



DOORNBURG 2 TE EINDHOVEN
(Berging)


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



DOORNBURG 2 TE EINDHOVEN (Situatie)

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Gestel Sectie F Perceel 1107</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>	
---	---	---

DOORNBURG 2 TE EINDHOVEN (Kadastrale kaart)

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^e 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^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e 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:

