

TE KOOP

Koemeershoeve 25

Wintelre



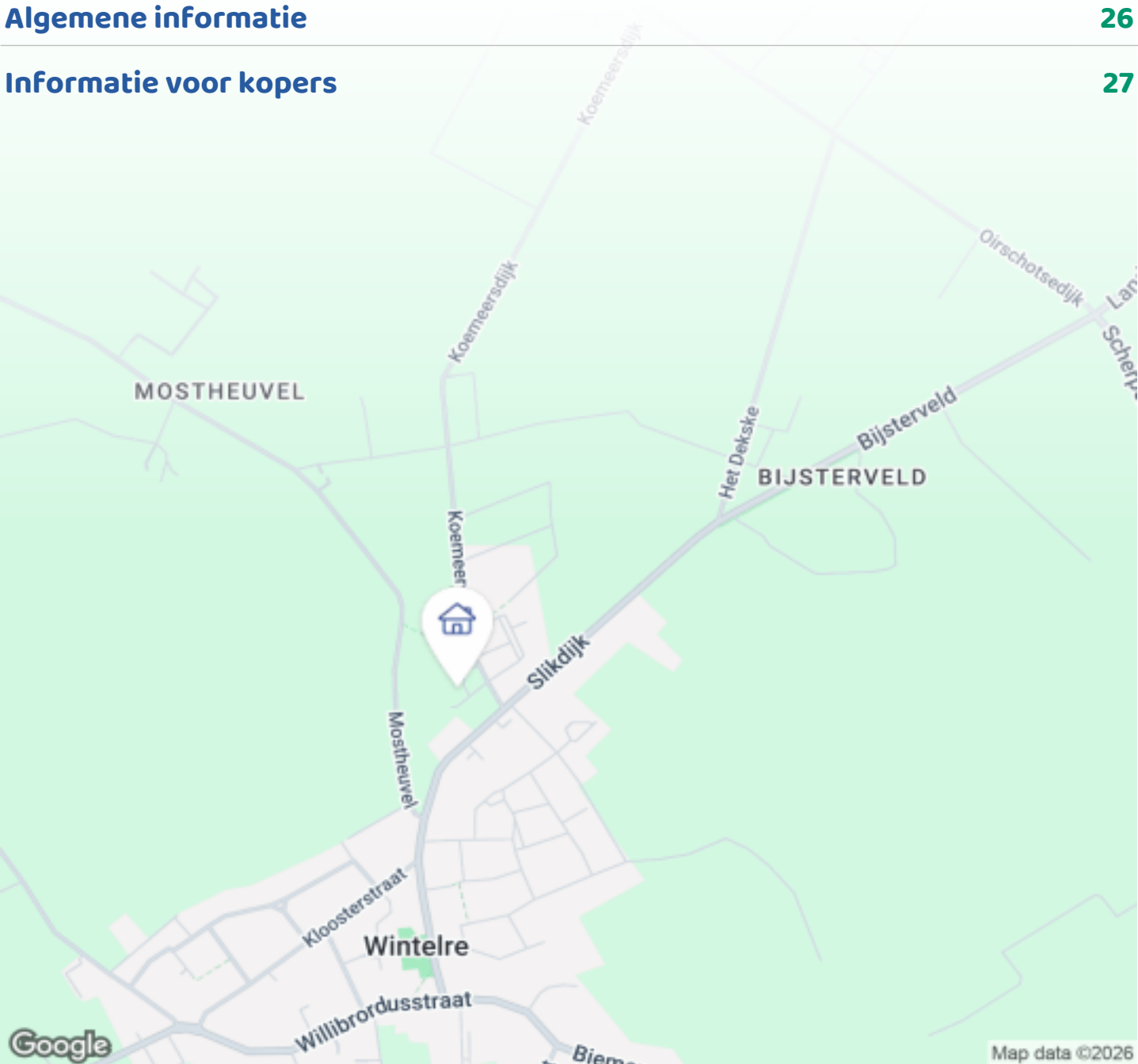
Vraagprijs

€ 440.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Koemeershoeve 25, Wintelre

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Koemeershoeve 25 is een mooie woning in een rustige, kindvriendelijke, groene en sfeervolle omgeving. Door de centrale ligging van Wintelre woon je ontspannen, maar ben je in een mum van tijd in een van de omliggende steden. Door de ruime en praktisch ingedeelde kamers heb je aan ruimte geen gebrek. Het huis is voorzien van energielabel A. Laat je ook niet tegenhouden door het woonoppervlak. Het dakraam op de zolder is net te klein om deze ruimte als woonruimte mee te mogen tellen, maar dat is het wel (en dat maakt het 101m²). Kortom, relaxed wonen in de buurt van vertier. Nieuwsgierig geraakt? Lees dan verder voor nog meer moois!

Ligging

Deze tussenwoning, gebouwd in 2018, staat op een rustige locatie in het mooie en gezellige dorp Wintelre. Gezien het een pleintje betreft komt er alleen bestemmingsverkeer. Dit in combinatie met het pleintje voor het huis maakt het een zeer kindvriendelijke straat. Er is meer dan voldoende



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

parkeergelegenheid voor alle bewoners en een aantal bezoekers. In de straat wonen voornamelijk jongvolwassen individuen en stellen. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een pad met daaraan de ruime achtertuin van de achterburen, je privacy komt dus niet in het gedrang. Via een poort in de achtertuin kun je via dit pad naar de parkeerplaats naast dit woningblok.

Omgeving

Het dorp Wintelre kenmerkt zich door de centrale ligging. Eindhoven, Veldhoven en Tilburg bevinden zich op korte afstand. De toegang tot snelwegen zijn zeer goed en snel bereikbaar. Verder is het dorp omgeven door veel groen. Er zijn bossen en meren op loopafstand en er zijn wandel- en fietsroutes aanwezig. In Wintelre zijn een basisschool, supermarkt, sportclubs en restaurants met terrassen aanwezig. Het dorp is kindvriendelijk en er heerst een gemoedelijke sfeer.

Tuin

De achtertuin ligt op het westen, waardoor de zon in de (na)middag in de tuin schijnt. De tuin is voorzien van een mooie overkapping, voorzien van dimbare LED-verlichting, wandcontactdozen en een warmtelamp. Ook is de tuin voorzien van een handige berging met daaraan een overkapping met glazen platen. Op de berging liggen 2 zonnepanelen. De kozijnen van de woning zijn van kunststof.

Entree

Je komt binnen in de brede hal. Links van je zit de meterkast. Recht voor je zit het toilet met hoekwastafel en wandcloset. De vloer is betegeld inclusief vloerplinten. Deze tegelvloer loopt door naar de woonkamer. Benieuwd geworden de woonkamer? Hang jullie jassen maar op, dan is er namelijk nog steeds ruimte genoeg in de hal!

Woonkamer

Vanuit de hal kom je binnen in de woonkamer aan de zijde waar zich de open keuken bevindt. Deze keuken is voorzien van een inbouwkoelkast, elektrische kookplaat, combi-magnetron en vaatwasser. Er is voldoende werkblad – en voldoende stopcontacten -

aanwezig voor het maken van een Michelinwaardig diner.

Verder heeft de woonkamer een zithoek aan de achterzijde, met veel lichtinval. De kelderkast, geheel betegeld waarbij deze tegels ook doorlopen vanuit de woonkamer, biedt veel ruimte voor het opbergen van boodschappen en andere spullen.

Naast de kelderkast bevindt zich de deur naar de trap. Zullen we boven gaan kijken?

Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een badkamer en twee ruime slaapkamers.

Wanneer je de trap opgaat, kun je rechtdoor de badkamer in. Deze badkamer is tijdens de (nieuw)bouw vergroot, omdat er gekozen is voor een bad. Het is dus een lekker ruime badkamer met inloopdouche, bad, wastafel, spiegel met verlichting, wandcloset en elektrische radiator.

Vanuit de trap linksaf kom je in de grootste slaapkamer. Door de dakkapel heeft de kamer veel lichtinval. Bang dat je hierdoor niet kan slapen? Geen probleem, deze kamer is voorzien van een elektrisch rolluik.

Vanuit de trap rechtsaf kom je in de andere kamer. Ook in deze kamer heb je aan ruimte geen gebrek. Als vloer ligt er laminaat die doorloopt in beide slaapkamers.

Ruimte genoeg dus! Nu kunnen we onze route vervolgen met de vaste trap naar de zolder.

Zolder

De zolder is superpraktisch ingedeeld. Er is een afgesloten ruimte waar de ketel en de installatie van de mechanische ventilatie hangt. In deze ruimte zit ook de aansluiting voor de wasmachine. Dat scheelt weer wat in de geluidsoverlast bij het wassen. Het open gedeelte van de zolder is ruim. Beide ruimtes hebben opslagruimte achter de schotten. En da's handig om de kerstspullen achter te verstoppert.

Ook op zolder ligt laminaat, doorlopend in beide ruimtes.

Conclusie:

Een praktisch huis op een perfecte locatie!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bouwjaar 2018

Energielabel A

2 zonnepanelen

Kunststof kozijnen

Vloerverwarming in de woonkamer

2 ruime slaapkamers én een vaste trap naar de zolder.

Ruim voldoende parkeergelegenheid

Nog steeds nieuwgierig? Mooi, dan ben je van harte welkom voor een rondleiding. En loop vooral ook even door de buurt, dan ervaar je zelf hoe ontspannen het hier is. Tot gauw!

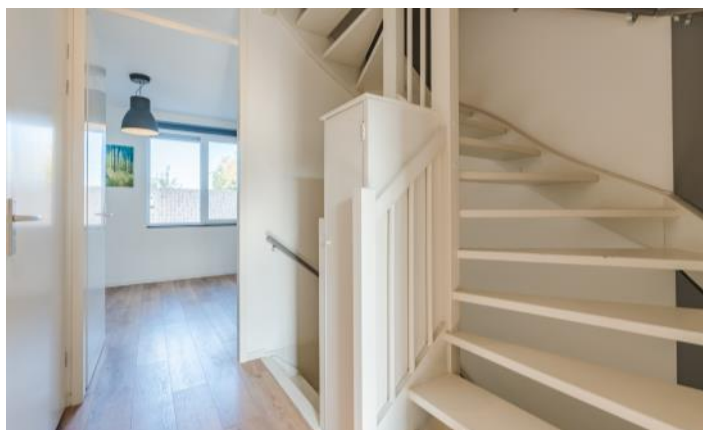




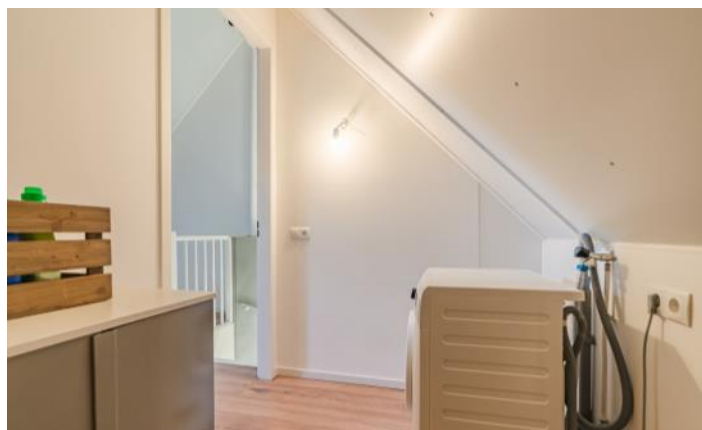
FOTO'S



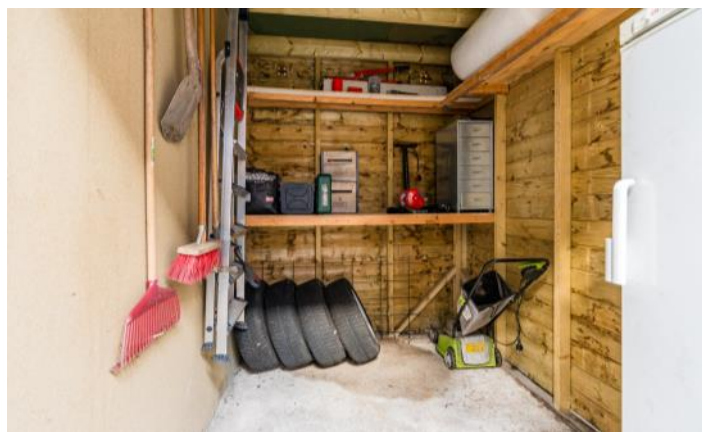








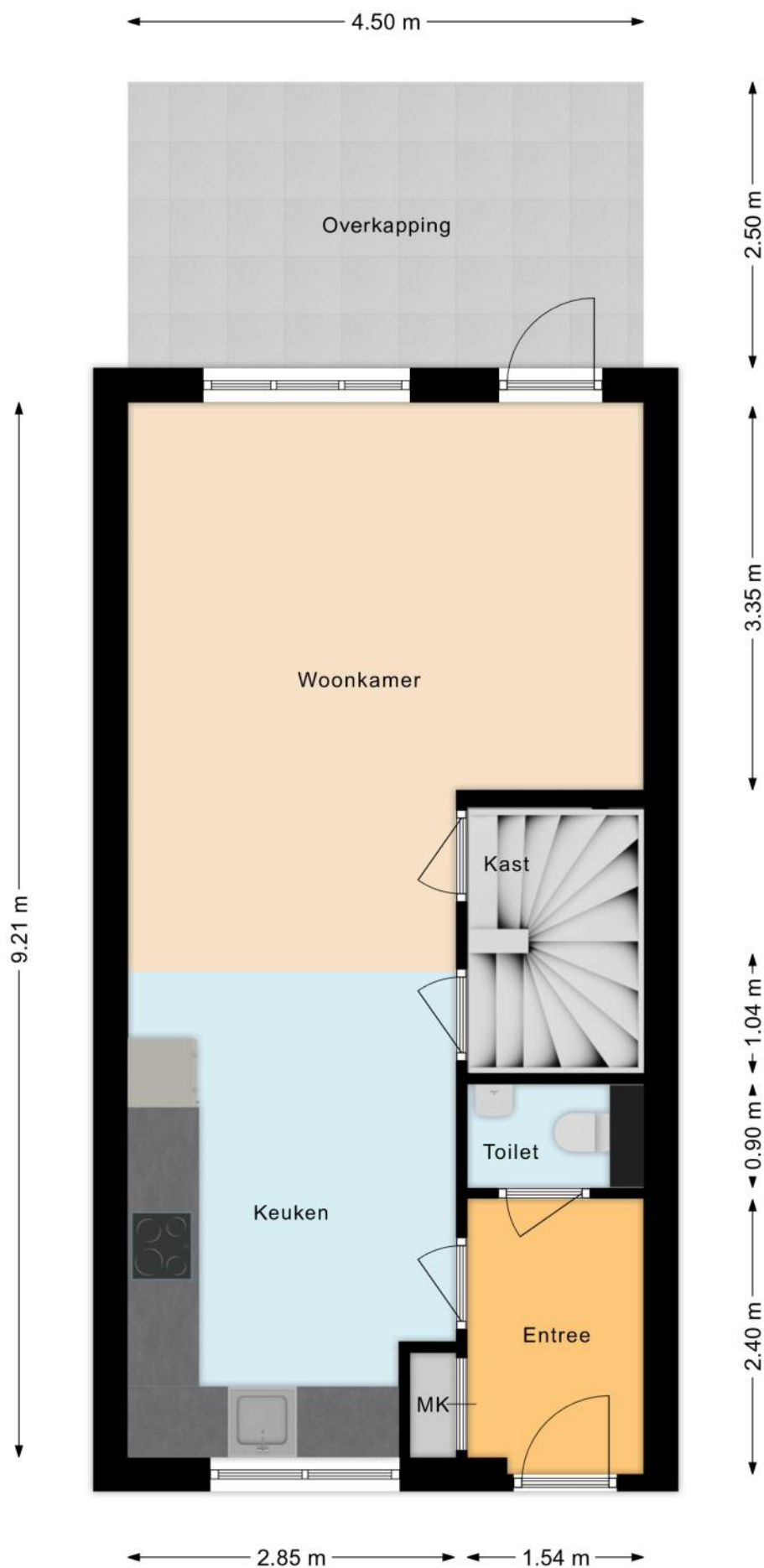




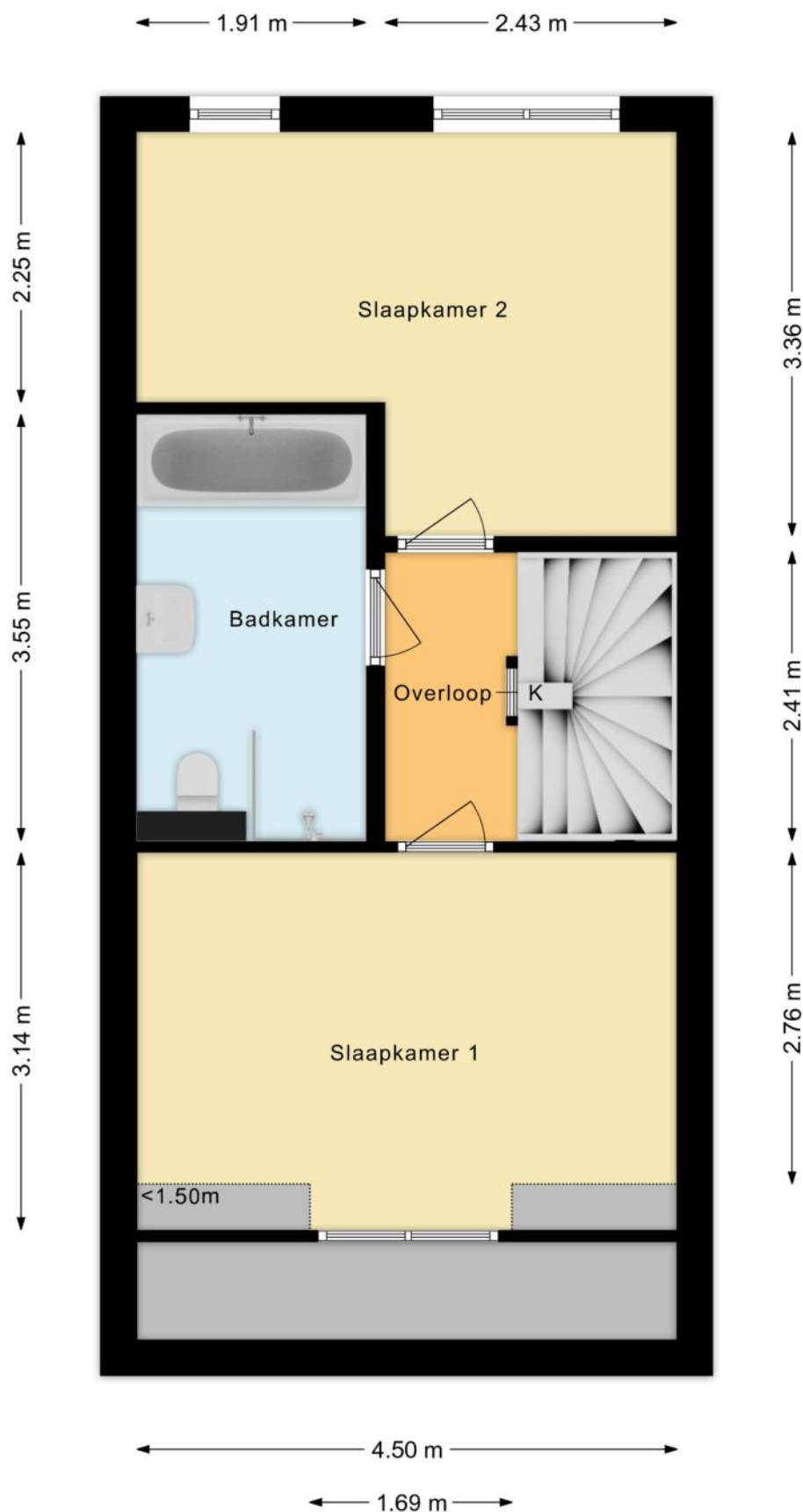




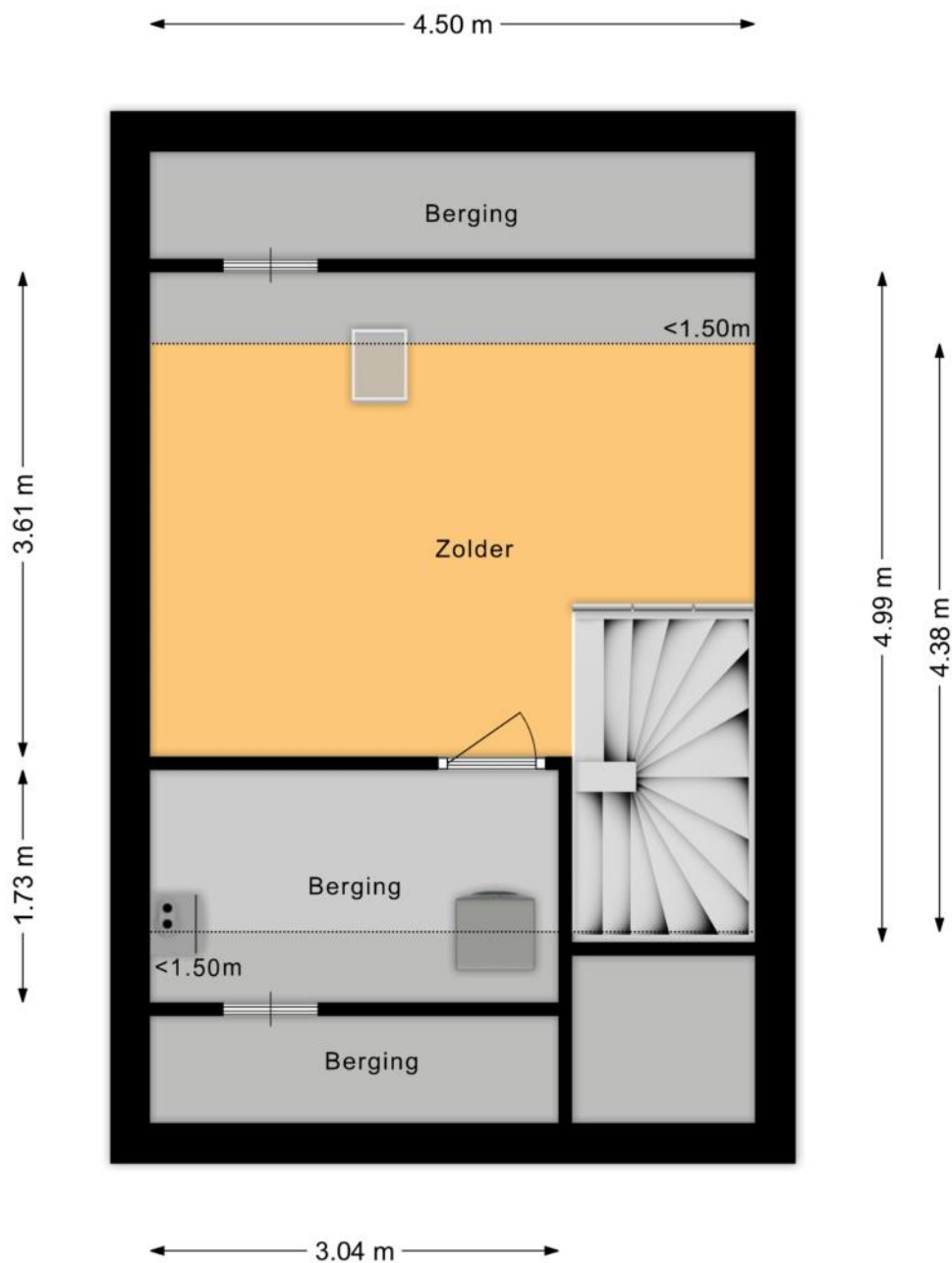
PLATTEGRONDEN



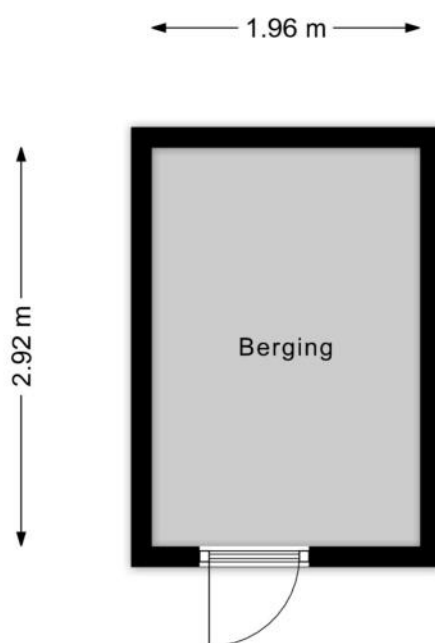
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	113 m ²
Inhoud	366 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	81 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	ATAG
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m ² (9,1m diep en 4,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Vessem D 5235

Oppervlakte	113 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Buitenverlichting is de buitenlamp naast de voordeur. In de tuinoverkapping zitten dimbare spotjes.
Zonwering binnen is 1x jaloezieën in de keuken en 2x rolgordijn in kamer boven.
Gordijnrails is 1x in woonkamer achterzijde en 1x in slaapkamer voor bij dakkapel.
Boeken-, legplanken zijn de legplanken in de kelder.

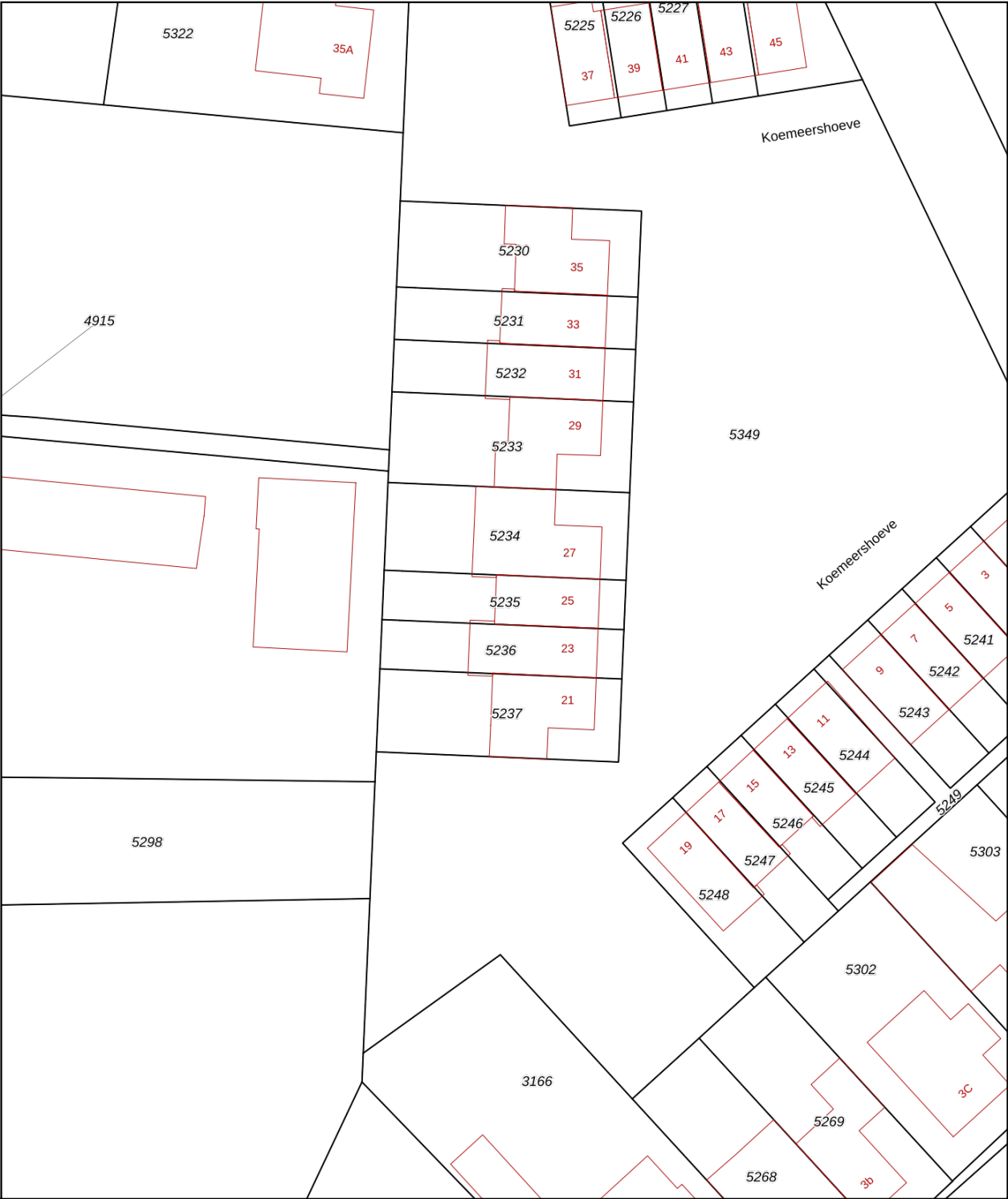


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vessem

D

5235

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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.

kadaster

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?

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

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

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.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, 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.