

TE KOOP

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

HEIDEZOOM 22 GELDROP





INHOUD

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

WELKOM!

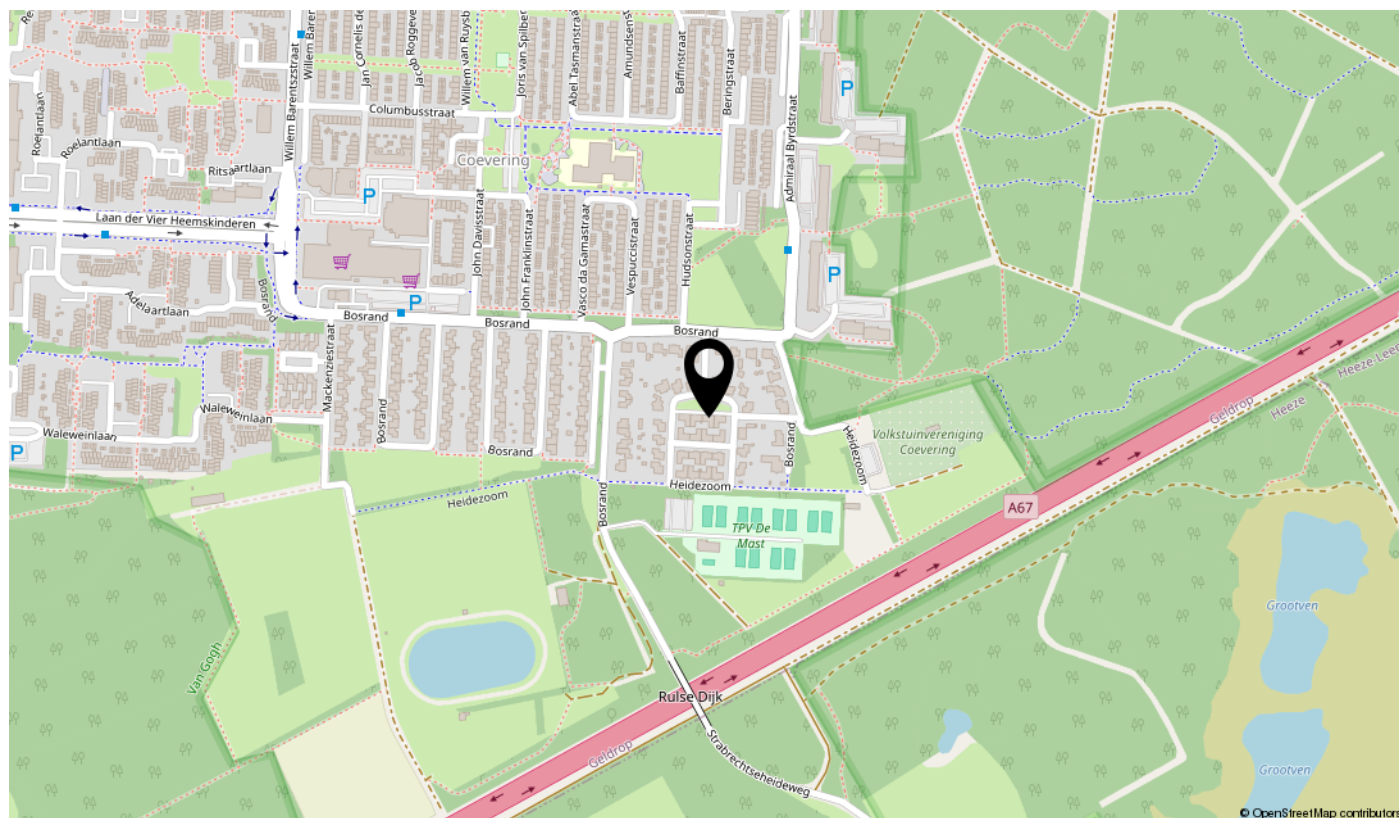
Heb je vragen over Heidezoom 22?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Heidezoom 22
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1991
Inhoud	585 m ³
Woonoppervlakte	145 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2012
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



HEIDEZOOM 22, GELDROP

Buitenkans! Op een prachtige locatie aan autoluwe straat gelegen semi-bungalow met royale garage en ENERGIELABEL B. De riante woning is gebouwd in 1991 en is voorzien van twee slaapkamers én badkamer op de begane grond en 1 grote slaapkamer met badkamer op de eerste verdieping. Daarnaast beschikt deze bungalow over royale woonkamer met een aangename hoeveelheid lichtinval en separate keuken. De woning is gelegen op een perceel van 221 m² met omsloten groene achtertuin gesitueerd op het zonnige zuiden.

De woning is gelegen op een rustige en groene locatie aan de rand van Geldrop op loopafstand van de Coeveringse Heide. Daarnaast is de woning ideaal gelegen nabij winkelcentrum, openbaar vervoer, sportverenigingen en uitvalswegen. De eerste bewoners genoten meer dan 30 jaar van deze zogenoemde levensbestendig gebouwde woning.





BIJZONDERHEDEN

- Royale semi bungalow met garage;
- 145 m² woonoppervlakte;
- Stenen garage van 21 m²;
- 3 slaapkamers en 2 badkamers;
- Perceel van 221 m² met privacy biedende achtertuin;
- Wonen én slapen op de begane grond;
- Gelegen in de zeer gewilde wijk "Coevering";
- Op loopafstand van de bossen en winkelcentrum;
- Verkoper geen bewoner clause van toepassing;
- ENERGIELABEL B (Geldig t/m 18-03-2025);
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk;
- Deze geweldige locatie moet je ervaren!

BEGANE GROND

Entree/hal

De overdekte entree biedt toegang tot een lichte hal met plavuizen vloer waarin zich de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars) bevindt. Tevens heb je toegang tot de lichte woonkamer.

Woonkamer

WAUW, wat een ruimte! Zeer ruime woonkamer van ruim 50m² met houten parketvloer en gestucte wand- en plafondafwerking. De living heeft een aangename hoeveelheid lichtinval door de vele raampartijen en biedt middels schuifpui toegang tot de tuin. De woonkamer is gemakkelijk op diverse manieren in te delen.

Keuken

Dichte keuken aan de voorzijde van de woning gelegen met tegelvloer en half betegelde wanden. De keuken is in eenvoudige staat en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals: 4-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, dubbele gootsteen en vaatwasser. Er is voldoende bergruimte in de diverse lades en kasten.

Bijkeuken

Aangrenzend aan de keuken is een praktische bijkeuken aanwezig, voor een klein deel onder de trap. Deze bijkeuken is voorzien van de aansluitingen t.b.v. witgoedapparatuur. De ruimte kan dienen als wasruimte maar biedt ook ruimte voor een vriezer etc.





AI-impressie



WOONKAMER





WOONKAMER





WOONKAMER





KEUKEN



VERVOLG BEGANE GROND

Hal

Centraal gelegen hal geeft toegang tot de slaapkamers met afgesloten badkamer en separate toiletruimte. In de hal bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

Slaapkamer 1

Op de begane grond gelegen royale ouderslaapkamer van ca. 3.72 x 4.71 m. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en ingebouwde garderobekast. Er zijn hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. De slaapkamer heeft een deur die directe toegang biedt naar de tuin.

Slaapkamer 2

Slaapkamer 3.66 x 2.09 m. met vloerbedekking en groot raampartij met hardhouten kozijnen en isolerende beglazing. Deze kamer is ook heel geschikt als werk- of hobbyruimte.

Badkamer 1

Complete badkamer welke half afgewerkt is met tegelwerk. De badkamer is van alle gemakken voorzien zoals douchecabine, ligbad en dubbele wastafel incl. meubel met inbouwverlichting.





AI-impressie



SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2





BADKAMER 1



1E VERDIEPING

Overloop

Via vaste trap te bereiken eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot een extra slaapkamer, tweede badkamer en extra bergruimte. De schuine kanten op de overloop kunnen afgetimmerd worden als bergruimte.

Slaapkamer 3

Op de verdieping gelegen ruime slaapkamer (5.48 x 3.82 m.) met vinylvloer en granol stucwerk. Er zijn diverse raampartijen met hardhouten kozijnen en isolerende beglazing.

Badkamer 2

Eveneens betegelde badkamer met douche en wastafel. (Bij de bouw was het een optie om te kiezen voor 2 slaapkamers; de deur van de huidige badkamer is dan entree slaapkamer 4).

Berging

Er is een ruime berging (>4m²) met stahoogte en verlichting. (Van deze ruimte kan een badkamer gemaakt worden.)







SLAAPKAMER 3





BADKAMER 2



GARAGE + TUIN

Garage

Bij de woning zit een royale garage van maar liefst ca. 21 m². De garage heeft een handmatige kanteldeur en loopdeur en is voorzien van elektra.

Tuin

De gehele tuin is omsloten en gelegen op het zonnige zuiden. De groene en privacy biedende achtertuin heeft twee bestrate terrasgedeeltes. Vanaf de vroege ochtend tot de avond kun je in de zon zitten. Zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamers is er uitzicht op en toegang tot de tuin. Er is verlichting, een elektrische luifel, een vijver en diverse vaste beplanting.

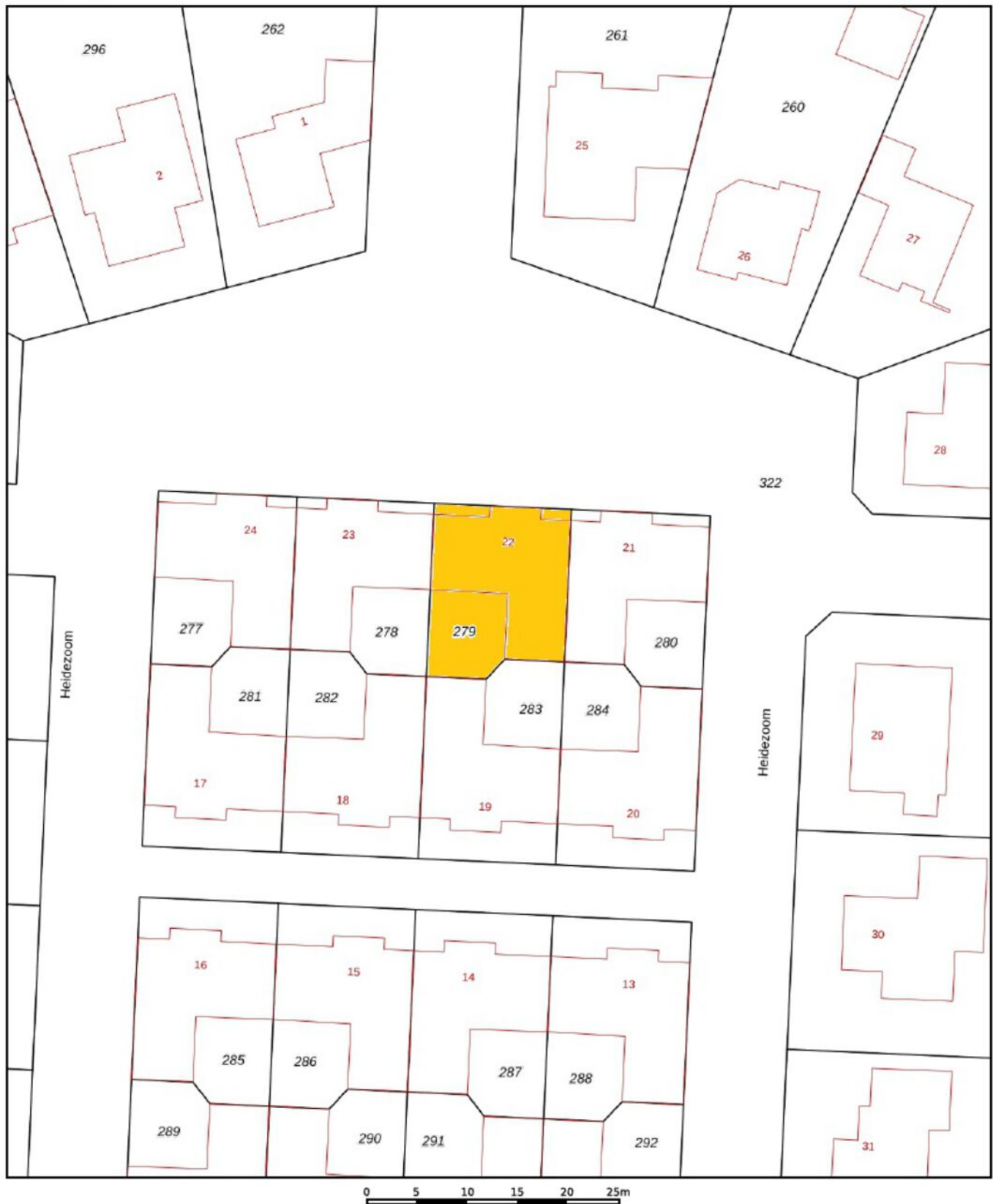






TUIN





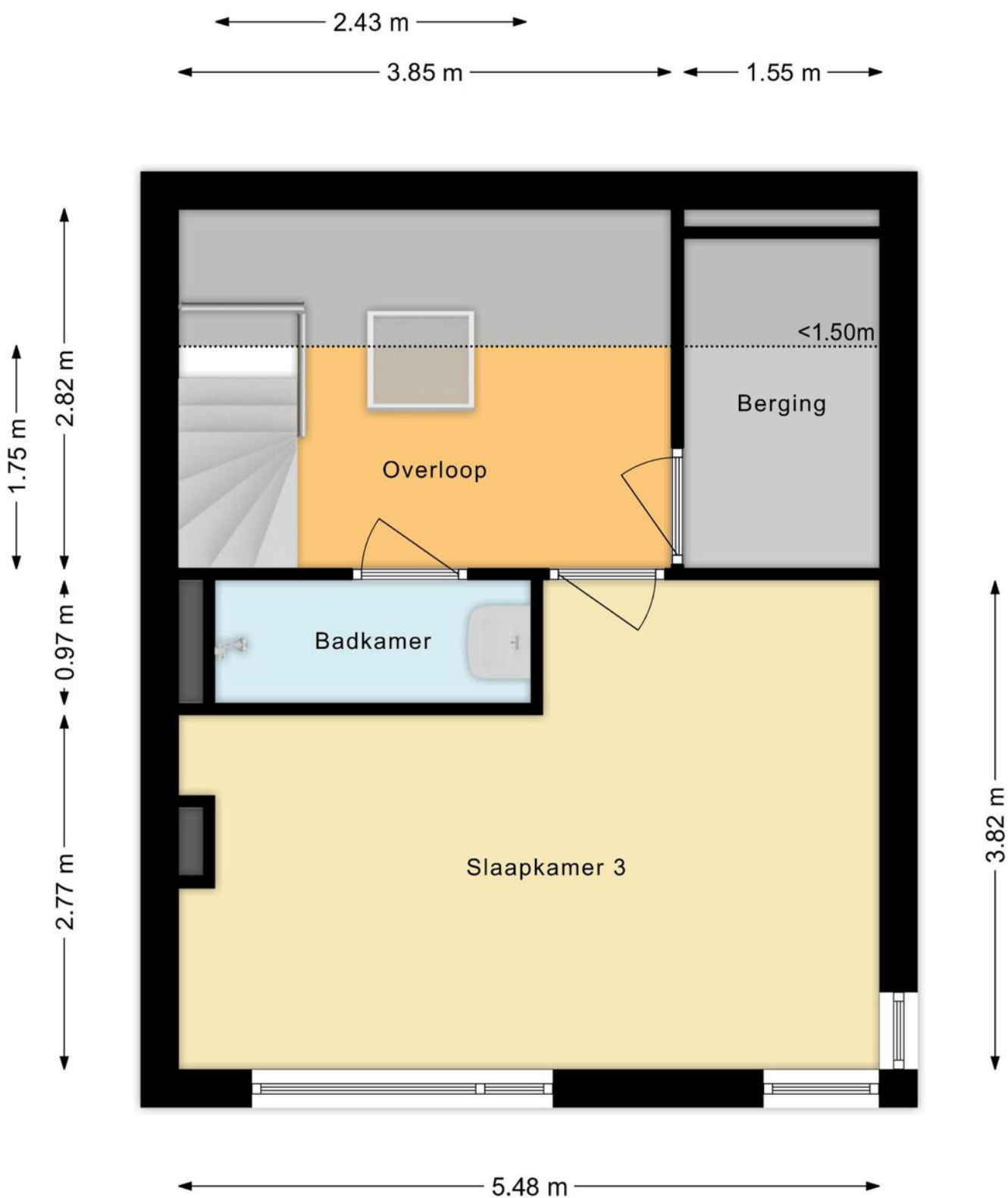
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Geldrop
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	279
	Administratieve kadastrale grens		

Deze kaart is geen betrouwbare maten worden ontleend.
De afbeelding en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendommen, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





BEGANE GROND



EERSTE 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.



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.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Geldrop
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl**

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 marktbewerking. 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 marktbereik 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!



AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. At the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.

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

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl