

TE KOOP

Epinalpad 1

Eindhoven



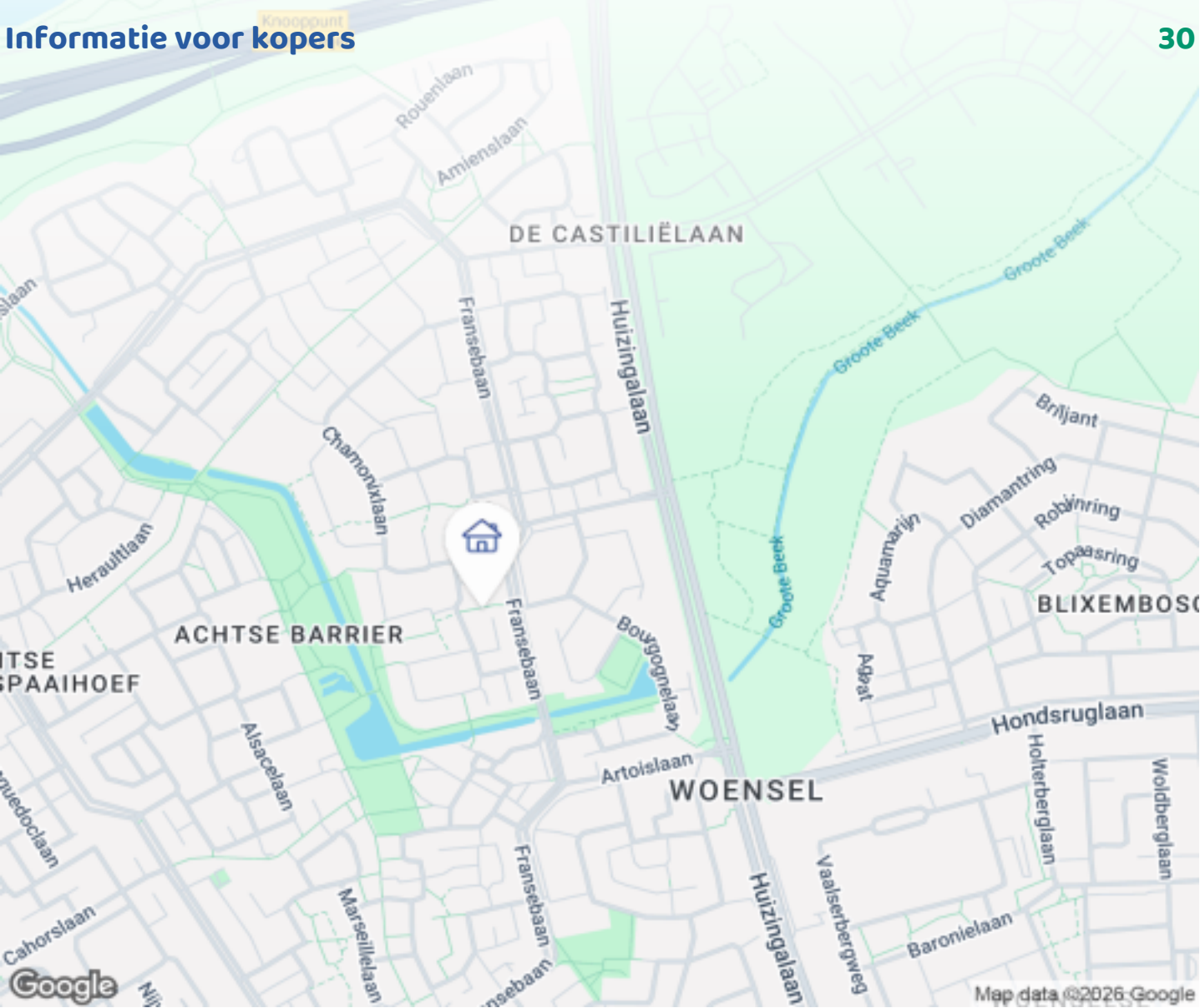
Vraagprijs

€ 550.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Epinalpad 1, Eindhoven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare hoekwoning met 5 slaapkamers,
vrijstaande garage, praktijkruimte en heerlijke tuin

Op zoek naar een fijne gezinswoning waar je zo kunt
intrekken, met ruimte voor iedereen én een plek waar
kinderen heerlijk kunnen opgroeien? Dan is dit
misschien wel jullie nieuwe thuis.

Deze ruime en lichte hoekwoning van 125 m²
woonoppervlak op een perceel van 278 m² ligt aan een
rustig straatje waar geen auto's komen. De woning
heeft 5 slaapkamers, een vrijstaande praktijkruimte,
een vrijstaande garage, 20 zonnepanelen,
airconditioning op iedere woonlaag en een mooi
aangelegde tuin met overkapping en speelruimte voor
de kinderen.

En misschien nog belangrijker: het is hier gewoon
ontzettend fijn wonen.

Begane grond – licht, ruim en verbonden met de tuin



Woningbrochure: Epinalpad 1, Eindhoven

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de voortuin kom je bij de voordeur. Hier staat de vrijstaande praktijkruimte, ideaal voor een praktijk of kantoor aan huis, maar natuurlijk ook te gebruiken als werk-, hobby- of studieruimte.

In de voortuin is daarnaast een praktische plek voor de klike's en fietsen.

Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en dankzij de schuifpui staat de woonkamer direct in verbinding met de tuin. De keuken en woonkamer vormen samen een fijne plek voor het dagelijkse gezinsleven.

Vanuit de woonkamer zijn het toilet en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en de badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers bieden volop ruimte voor de kinderen, maar natuurlijk ook voor een werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra privacy, verduistering en comfort tijdens warme dagen.

De badkamer beschikt over een toilet.

Tweede verdieping – twee slaapkamers en verrassend veel bergruimte

Via de vaste trap kom je op de zolderverdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal maar liefst vijf slaapkamers heeft.

De overloop is praktisch ingericht met ruimte voor de wasmachine en droger, een plek om de was op te hangen en extra opbergruimte.

Ook in beide slaapkamers is extra bergruimte

aanwezig. Hierdoor is deze verdieping niet alleen ruim, maar ook ontzettend praktisch.

Ook deze twee slaapkamers beschikken over rolluiken.

Een tuin om in te leven

De mooi aangelegde tuin is echt een verlengstuk van de woonkamer. Via de schuifpui loop je zo naar buiten, waar je onder de fijne overkapping heerlijk kunt zitten.

Er is volop ruimte om samen te eten, te ontspannen of op een warme zomeravond nog lang buiten te blijven. Voor de kinderen is er een eigen speelgedeelte naast het huis, zodat zij lekker buiten kunnen spelen.

De tuin is daarnaast bereikbaar via een poort, wat prettig is voor bijvoorbeeld kinderen of wanneer je rechtstreeks vanuit de straat de tuin in wilt.

Aan de achterzijde grenst de tuin aan de vrijstaande garage. De garage is via de tuin bereikbaar en heeft daarnaast een eigen toegang. Hierdoor is de garage praktisch te gebruiken voor bijvoorbeeld de auto, fietsen, opslag of hobby.

Comfortabel en instapklaar

De woning is instapklaar, waardoor je hier zonder grote verbouwing je nieuwe thuis van kunt maken. Natuurlijk zijn er altijd kleine dingen die je naar eigen smaak kunt aanpassen, maar de basis is gewoon goed en verzorgd.

Voor extra comfort zijn er airco's op iedere woonlaag en met 20 zonnepanelen is ook aan energiezuinig wonen gedacht.

Vrijstaande praktijkruimte.

De vrijstaande praktijkruimte in de voortuin is een bijzonder pluspunt. Ideaal wanneer je vanuit huis werkt, maar ook heel geschikt als kantoor, hobbyruimte, studieruimte of voor een andere invulling.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Doordat deze ruimte los van de woning staat, kun je wonen en werken prettig van elkaar gescheiden houden.

Een buurt waar je je thuis voelt

De ligging is misschien wel één van de grootste pluspunten. Via het paadje bij de speeltuin loop je zo naar het park en ook het natuurgebied bij Bliksembosch ligt vlakbij. Heerlijk voor een wandeling, een rondje met de hond of om even de natuur in te gaan.

De buurt is gezellig en gemoedelijk, met leuke mensen en een fijne sfeer. Scholen zijn op loop en fietsafstand en ook de snelweg is gemakkelijk bereikbaar. Supermarkten en meer op loopafstand.

Een plek om herinneringen te maken

Wat wij zo bijzonder vinden aan deze plek, is dat het niet alleen een fijn huis is. Het is een fijne manier van wonen.

De rust van het straatje, de kinderen die buiten kunnen spelen, het park om de hoek, de ruimte in huis en de gezelligheid van de buurt.

Een huis waar je binnenkomt, je spullen neerzet en al snel denkt: hier kunnen wij ons thuis voelen.

Misschien is dit wel de plek waar jullie kinderen groot worden en waar jullie samen nog heel veel mooie herinneringen gaan maken.

Kom kijken, voel de sfeer en misschien voelt het voor jullie net zo goed als het voor ons heeft gevoeld.







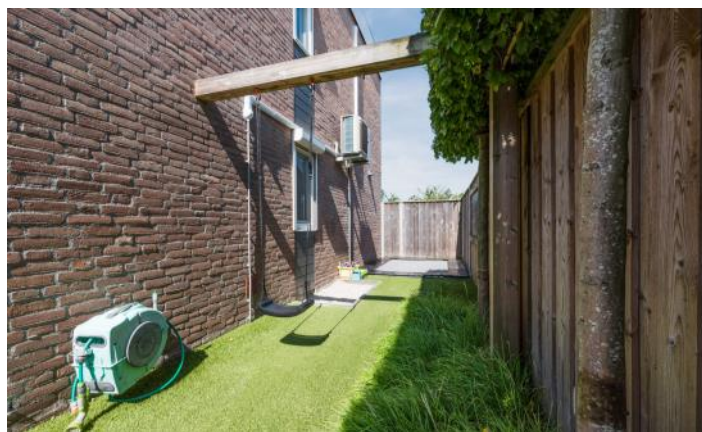
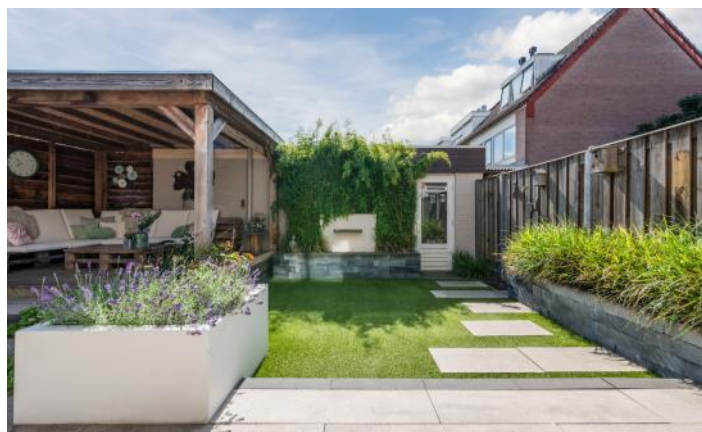




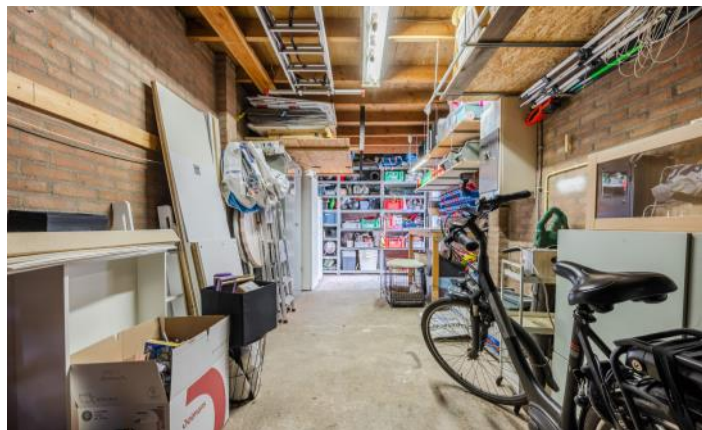
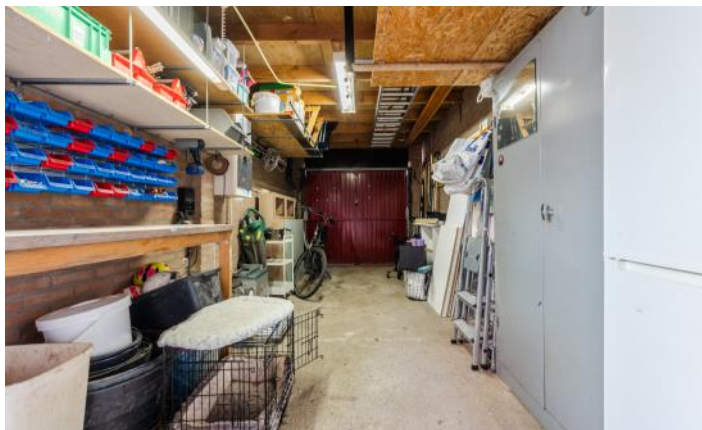


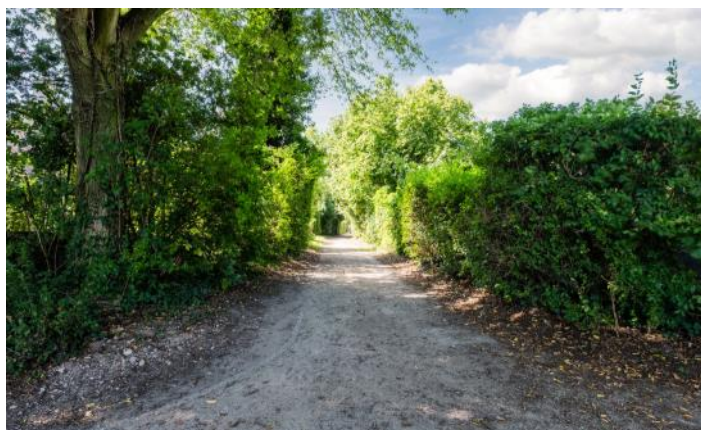






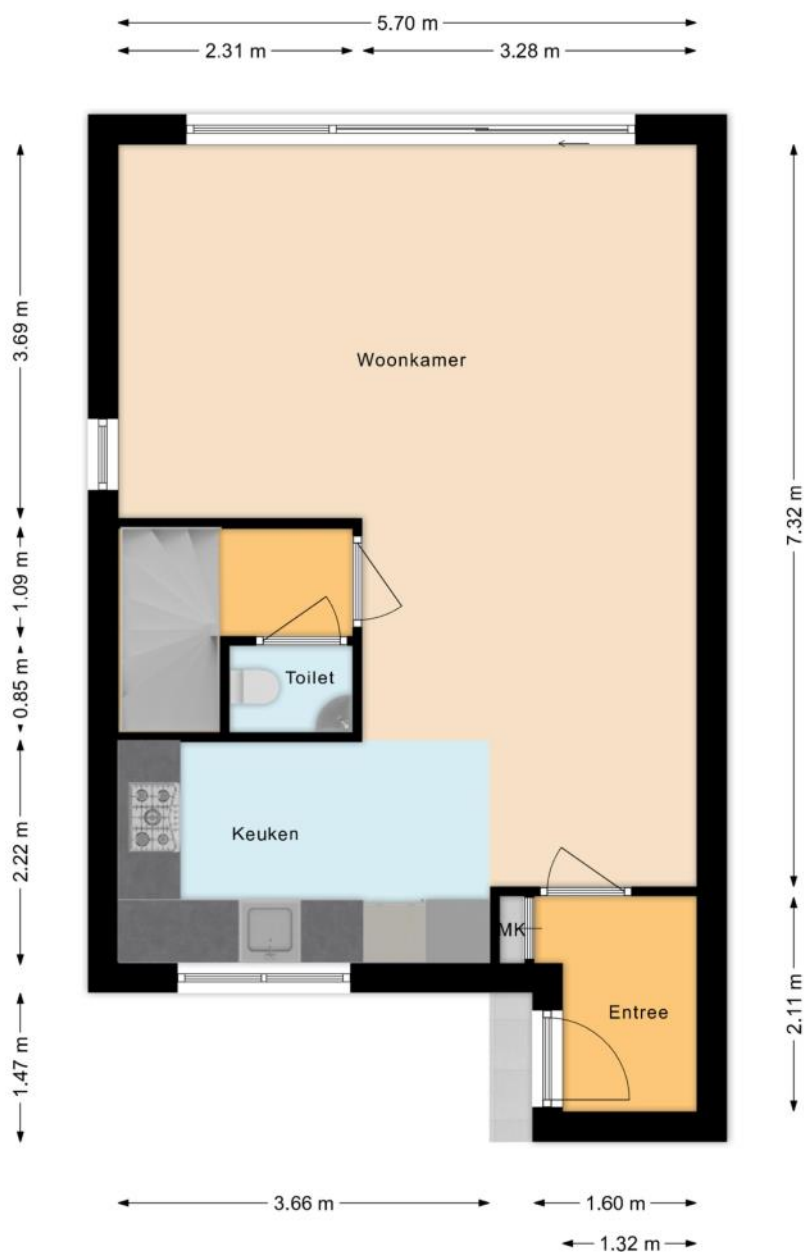




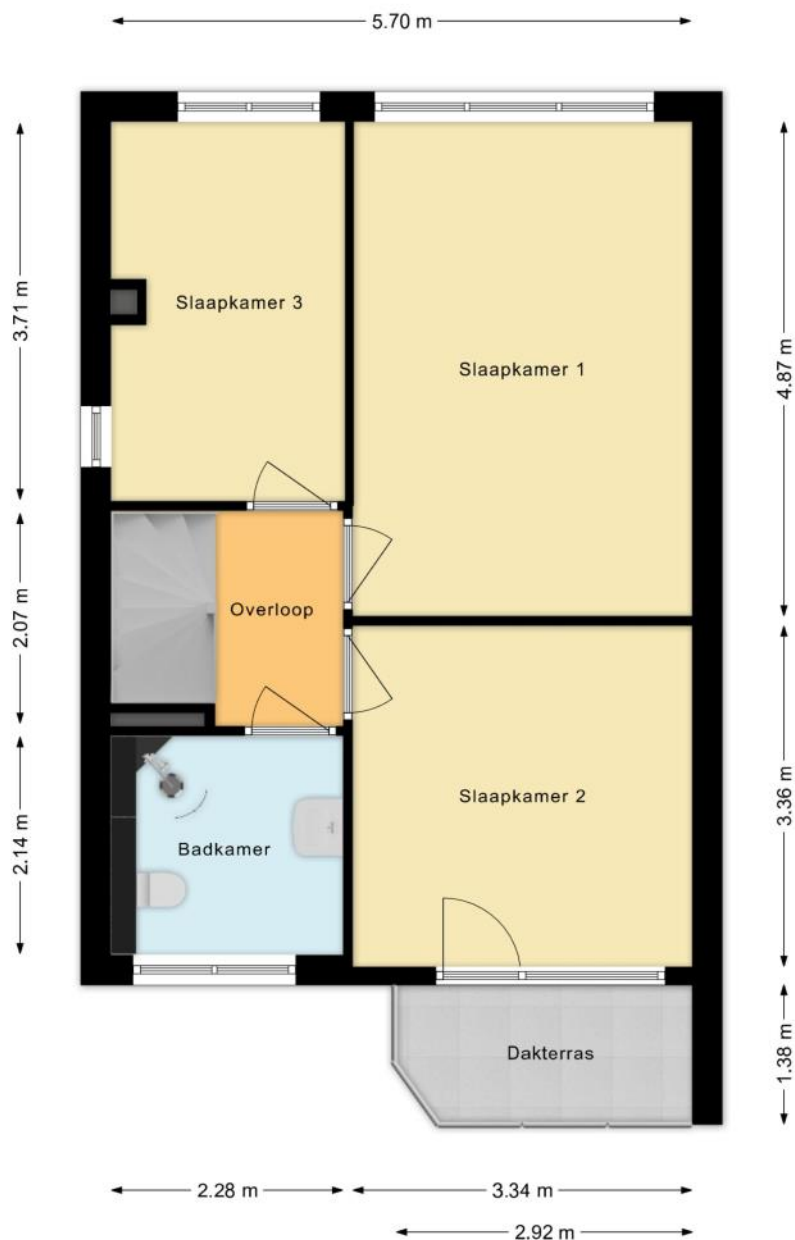




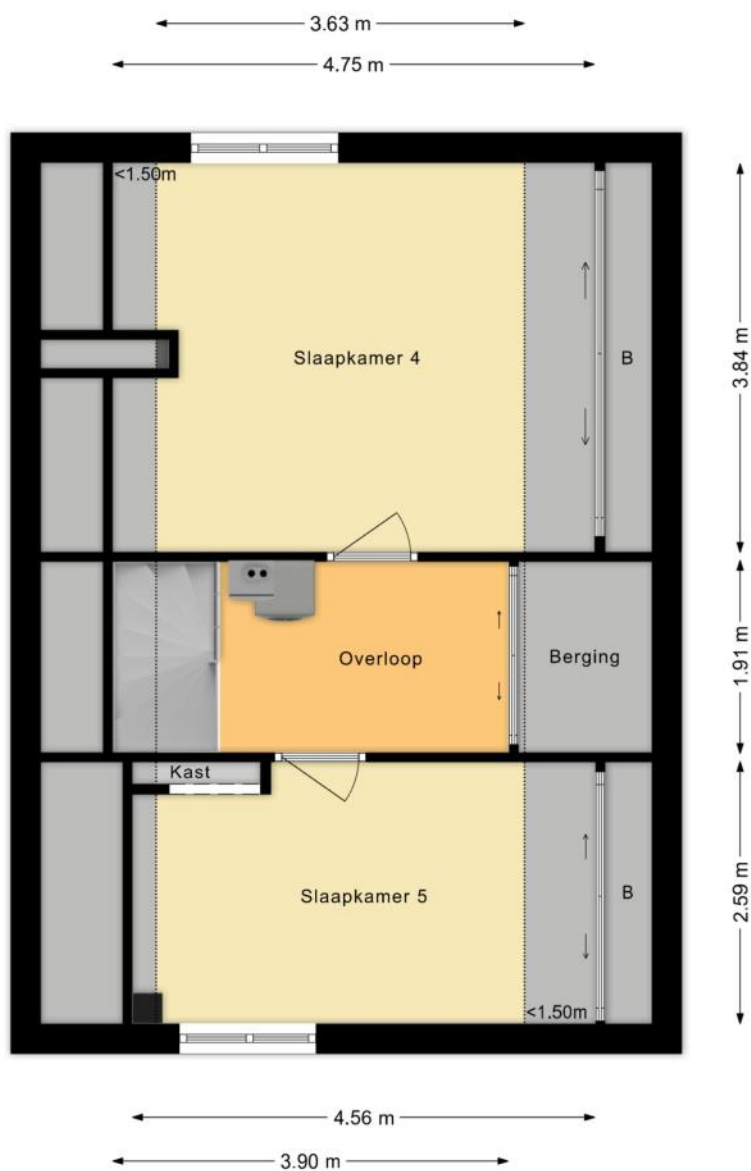
PLATTEGRONDEN



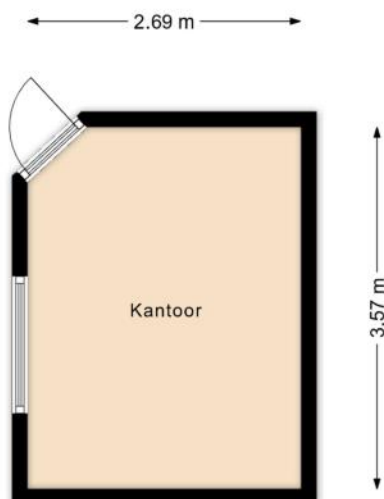
PLATTEGRONDEN



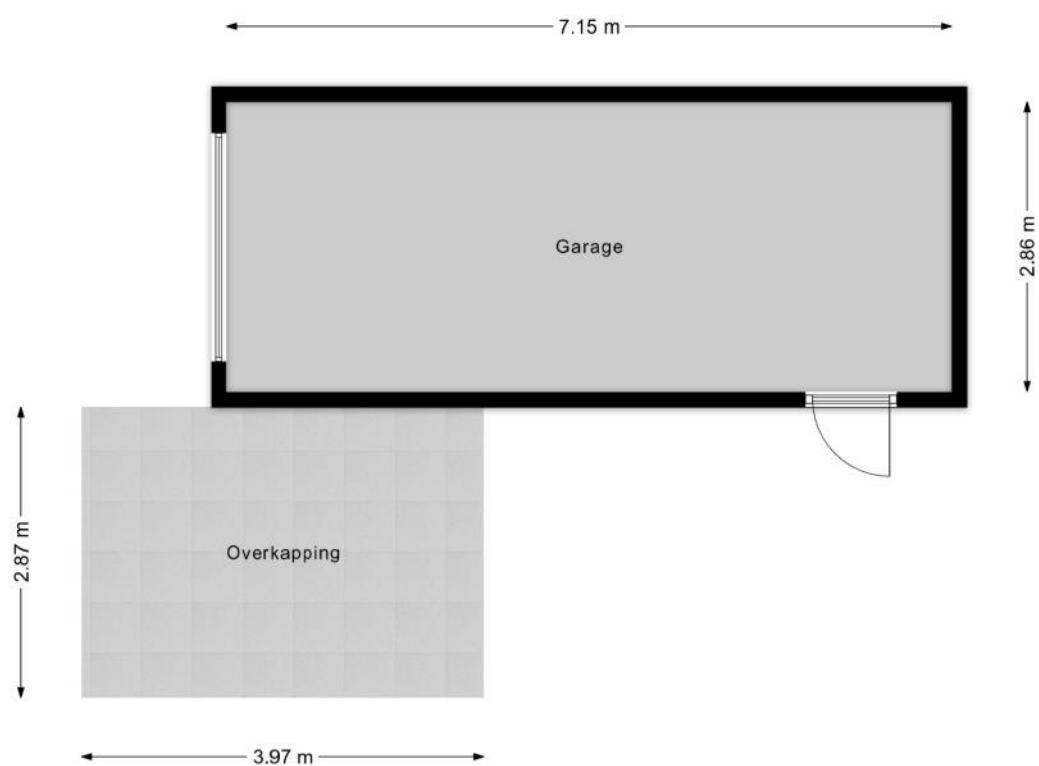
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	278 m ²
Inhoud	428 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	20 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	130 m ² (8,8m diep en 7,0m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Woensel S 431

Oppervlakte	278 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		



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 Woensel

Sectie S

Perceel 431

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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.