



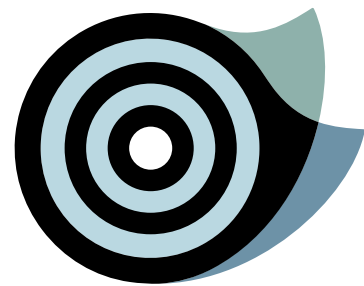
NIELS DE CORT

MAKELAARS • WOONADVIES



TE KOOP

Johan Vestersstraat 44, Eindhoven

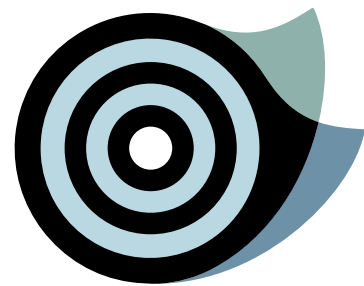


Johan Vestersstraat 44, Eindhoven

“In één van de meest gewilde woonwijken van Eindhoven, ligt deze charmante vooroorlogse woning. Deze uitgebouwde, stijlvolle woning heeft een fantastische sfeer, een hedendaagse afwerking, fijne woningindeling en een prettige wooncomfort te bieden. Deze woning ademt karakter uit!

En dit alles op ideale locatie in Stratum met het levendige centrum, Stadswandelpark, de Genneper Parken en diverse scholen en winkels binnen handbereik. Alles wat je nodig hebt, ligt praktisch om de hoek, terwijl je thuis geniet van de ruimte en rust.”

bouwjaar	1935
woonoppervlakte	135 m ²
perceeloppervlakte	145 m ²

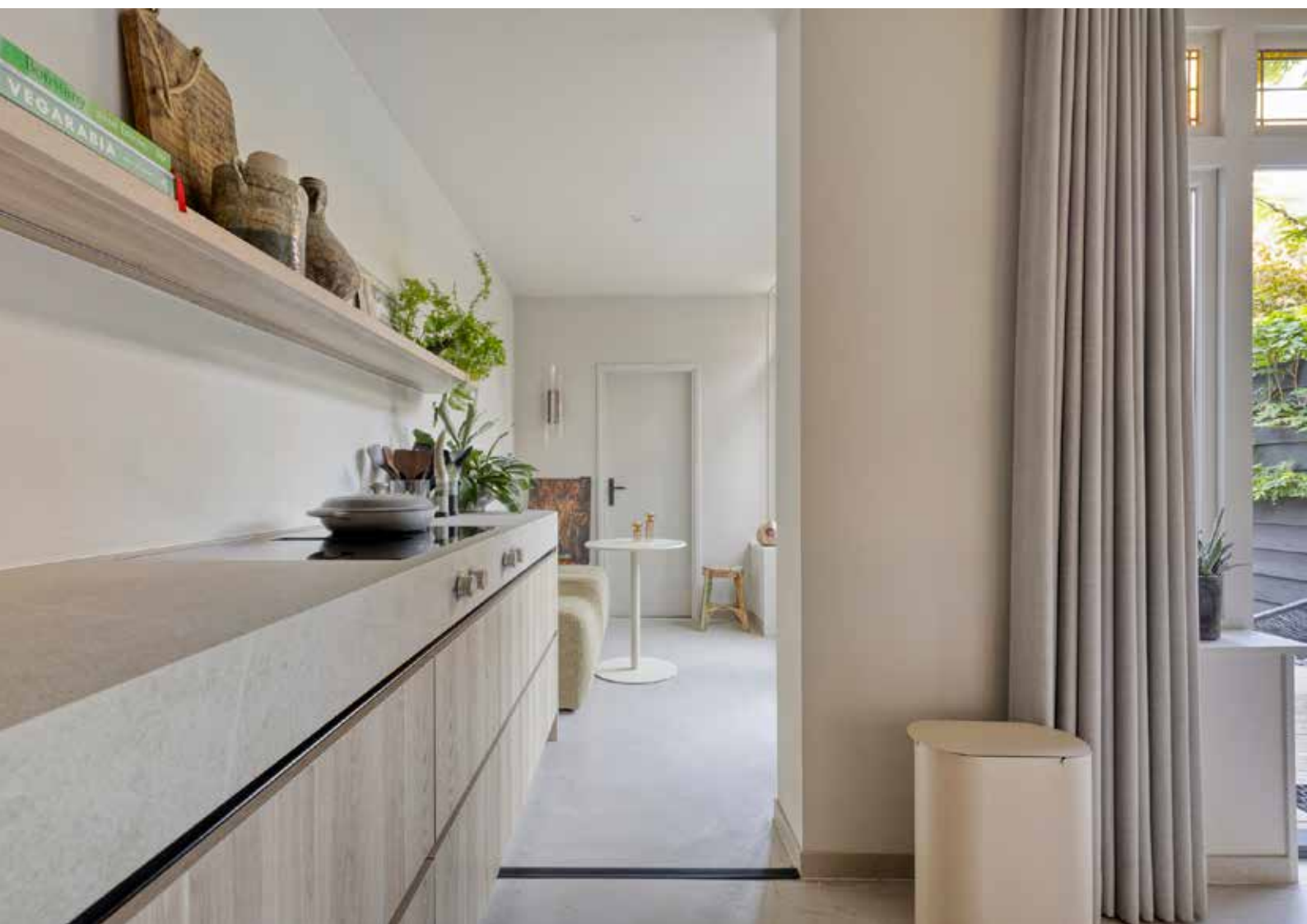


WONING

- Hal met originele terrazzaovloer, verdiepte trapkast en licht betegelde toiletruimte.
- Het woongedeelte heeft een mooie gietvloer met aangename vloerverwarming.
- De keuken heeft een hoogwaardige opstelling met exclusieve inbouwapparatuur.
- In deze ruimte is een extra zithoek gecreëerd voorzien van openslaande deuren.
- Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken.
- Op de eerste verdieping tref je een drietal slaapkamers en moderne badkamer.
- De volwaardige tweede verdieping heeft een dakkapel, dakvensters en bergverlating.

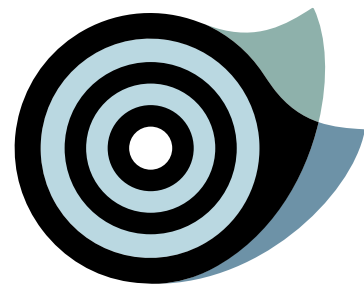










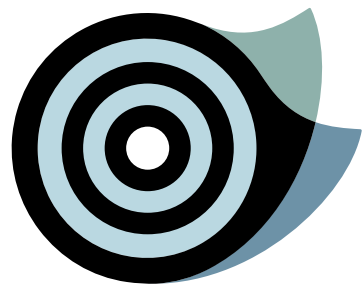


BUITEN

- Verzorgde voortuin.
- Fraaie achtertuin met volop vrijheid en privacy.
- Er is terrasvorming, waarvan één voorzien van een fraaie, sfeervolle overkapping.
- De aangeklede tuin heeft gerecyclede kunststof planken en diverse borders.
- Via een schuifdeur is de overdekte berging met achterom te bereiken.



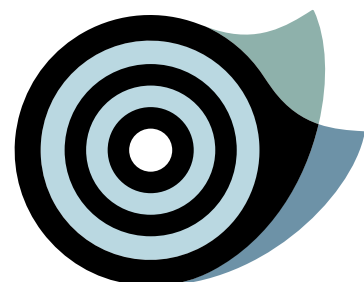




LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis	☐	☐	☐	☒
Buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Beregeningspomp	☐	☐	☐	☒
Speeltoestel	☐	☐	☐	☒
Vijver met accessoires	☐	☐	☐	☒
Losse potten/bakken	☒	☐	☐	☐
Overige tuin	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlagstokhouder	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonneluifel	☐	☐	☐	☒
Zonnescreens	☐	☐	☐	☒
Horren	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Raamdecoratie, te weten:					Keukeninrichting	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gordijnen	☒	☐	☐	☐	- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐	- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vouwgordijnen	☐	☐	☐	☒	- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒	- afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- luxaflex	☒	☐	☐	☐	- combi magnetron/oven	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:					- magnetron	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐	- oven	☒	☐	☐	☐
- houten vloer	☐	☐	☐	☒	- vriezer	☐	☒	☐	☐
- laminaatvloer	☒	☐	☐	☐	- stoomoven	☒	☐	☐	☐
- PVC vloer	☐	☐	☐	☒	- quooker	☒	☐	☐	☐
- tegelvloer	☒	☐	☐	☐	- warmhoudlade	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐	Kasten, te weten:				
Thermostaat	☒	☐	☐	☐	- vaste kastenwand	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:					Schilderijophangstysteem	☐	☐	☐	☒
- keukenboiler	☐	☐	☐	☒	Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐	Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒	Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, etc.)	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒	Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒	Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:									
- inbouw	☒	☐	☐	☐	Overig				
- opbouw	☐	☒	☐	☐	Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten,				
Legplanken, te weten:					huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen	☐	☐	☐	☒
- trapkast/kelder	☒	☐	☐	☐	Overige zaken	☐	☐	☐	☒
- garage/berging	☐	☐	☐	☒					



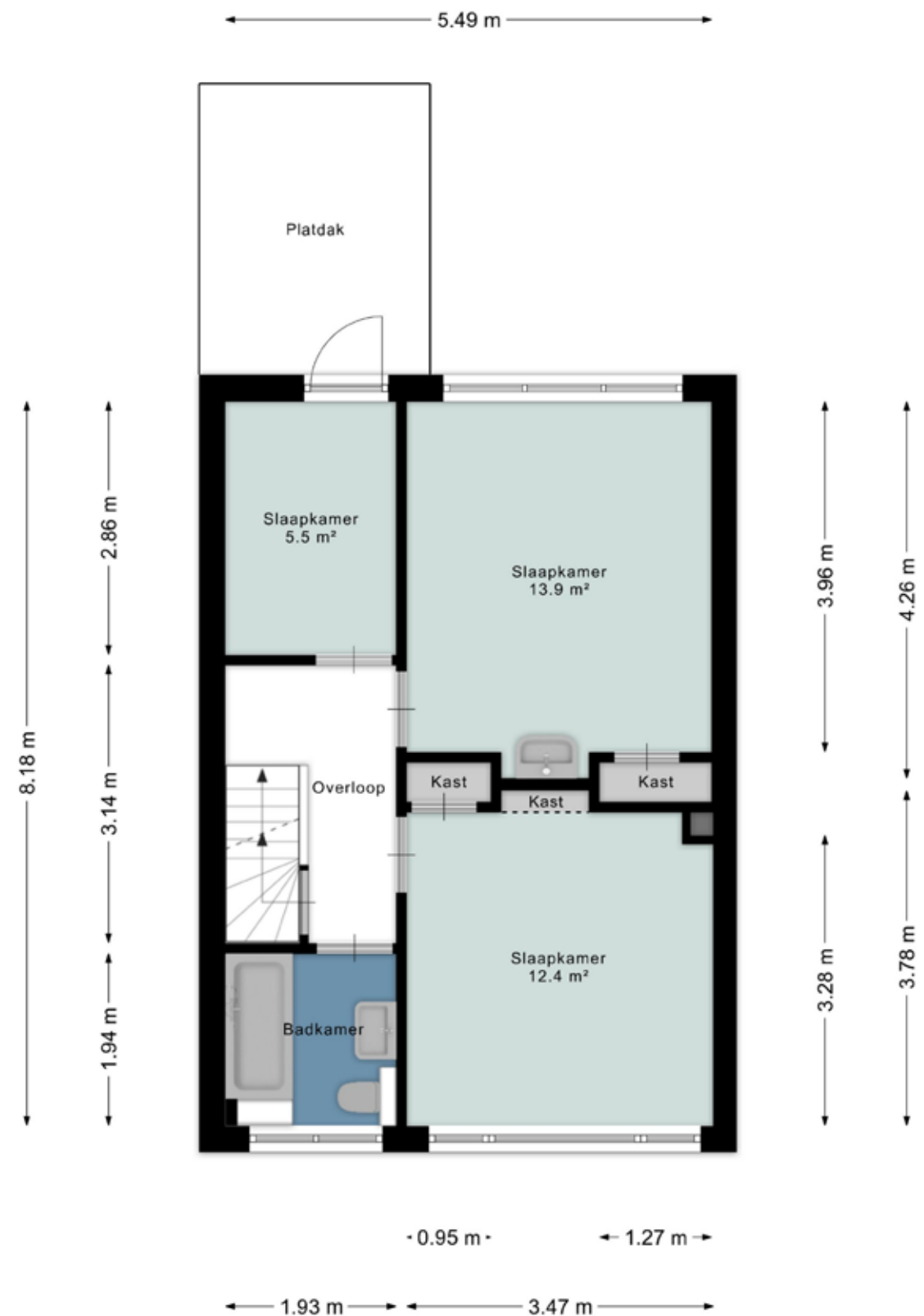
PLATTEGRONDEN

gebruiksoppervlakte wonen	135,4 m ²
overige inpandige ruimte	0,0 m ²
gebouwgebonden buitenruimte	16,8 m ²
externe bergruimte	0,0 m ²

Begane grond

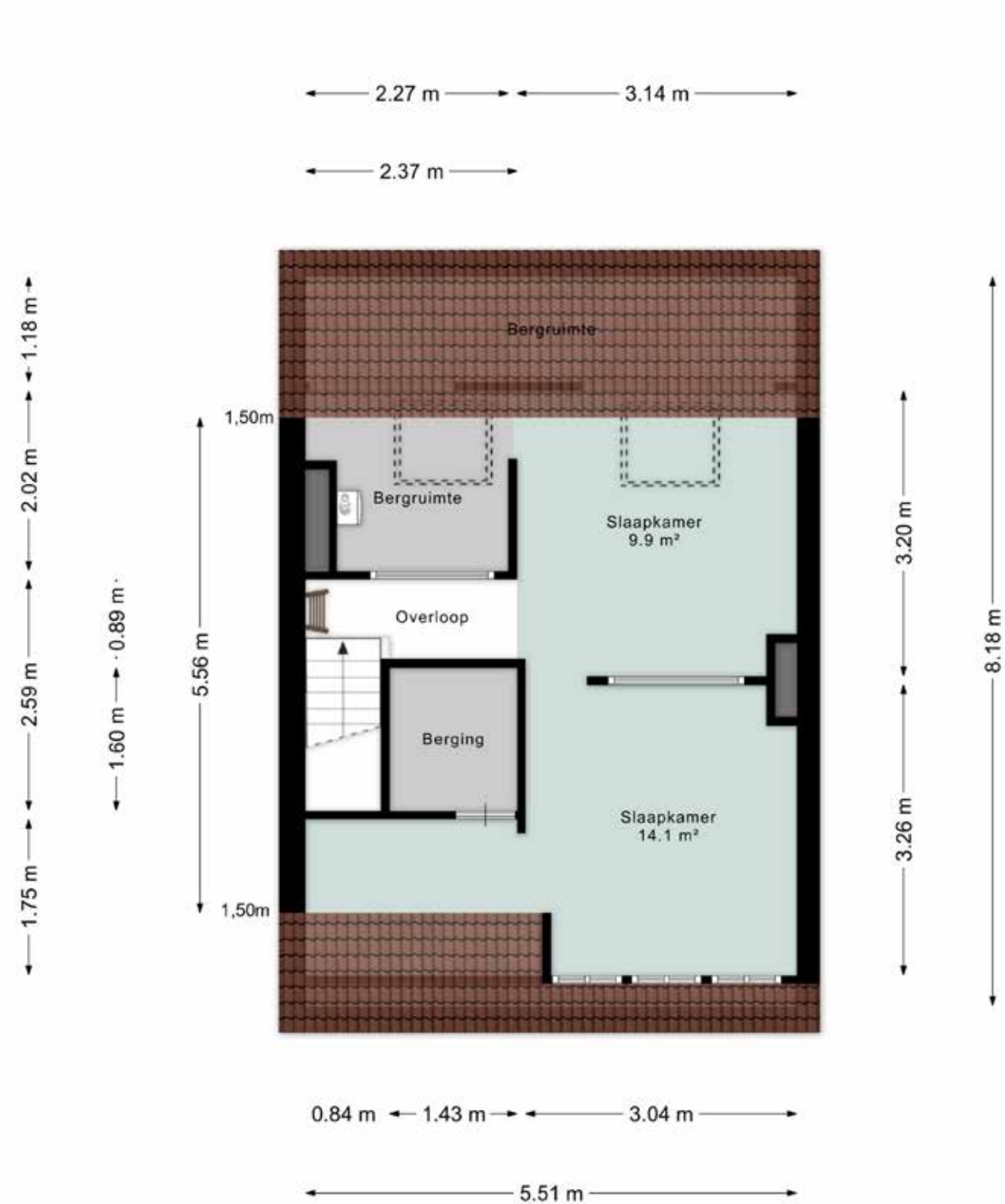


Eerste verdieping

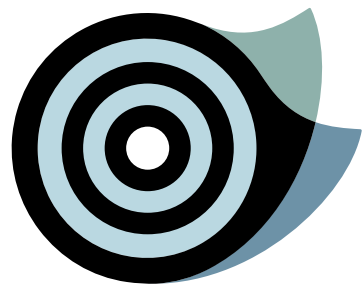


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

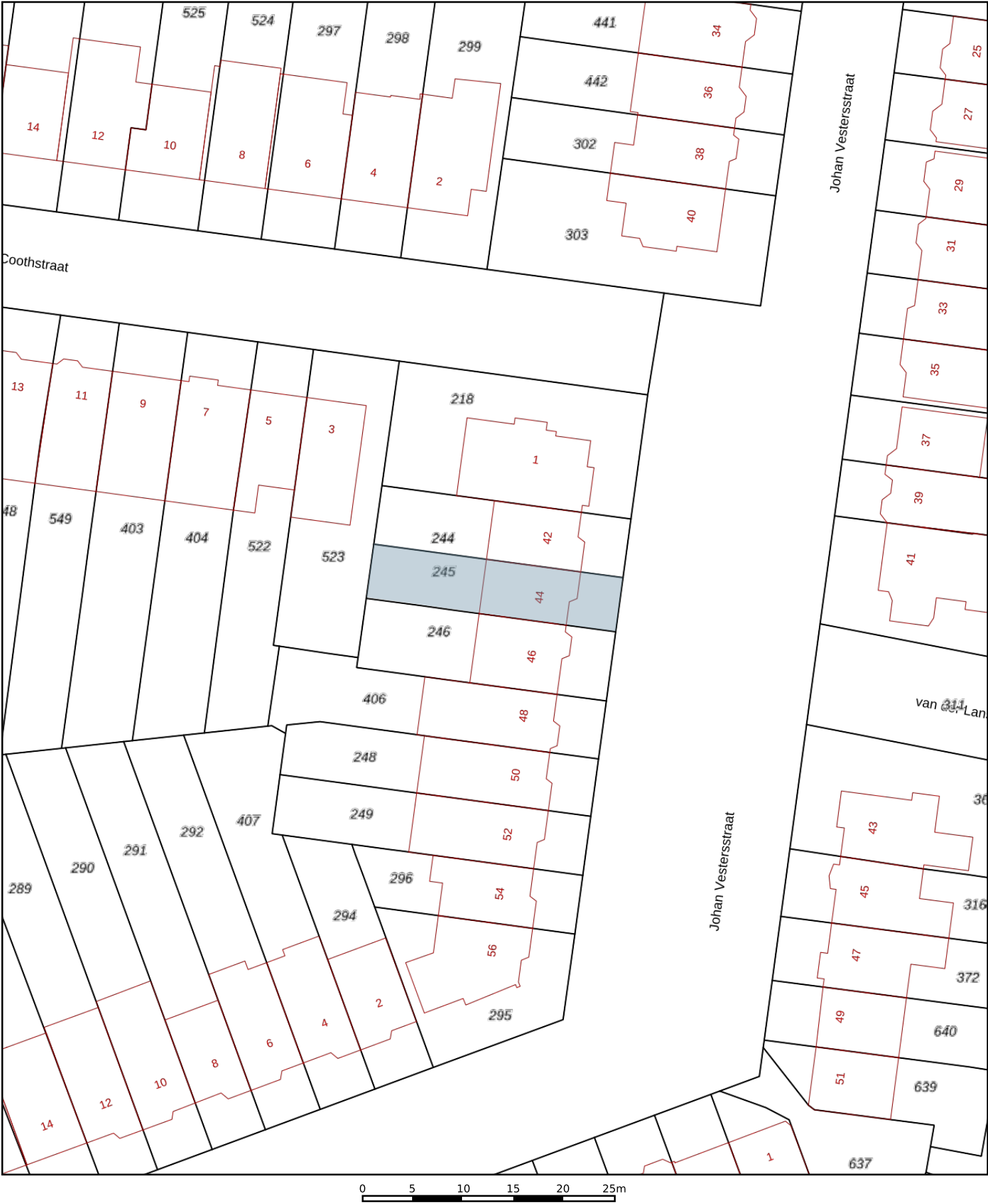


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

- Perceeloppervlakte 145 m².
- Kaart noord gericht.
- Schaal 1 : 500.



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

Stratum

C

245

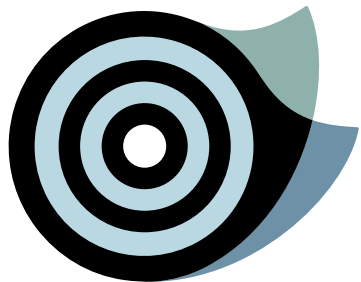
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	- +/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3	Daken	+/- + ++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4	Vloeren	+/- + ++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5	Ramen	+ ++	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	- +/- + ++	12	Zonnepanelen	5040 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden LaagGemiddeldHoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden LaagHoog	Aandeel hernieuwbare energie 28,0 %
--	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails	
Adres Johan Vestersstraat 44 5644TC Eindhoven BAG-ID: 0772010000800651			Naam D.H.J. Huijbregts	Examennummer 8818590
Detailaanduiding			Certificaathouder Enven B.V.	
	Bouwjaar	1935	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	1,37	SKGIKOB 012505	80623581
	Vloeroppervlakte	112m²	Certificerende instelling SKGIKOB	
Woningtype Tussenwoning			Soort opname Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



WEET VAN WONEN

Wij zijn meer dan een makelaar. Wij gaan als makelaars en woonadviseurs niet voor een éénmalige transactie, maar voor een langdurige relatie. Zo adviseren wij je naar behoefte over uiteenlopende vraagstukken rondom 'wonen'. Denk aan vragen rondom: verbouwen, hypotheek oversluiten, duurzaamheid, inrichting etc. Wij zijn niet alleen een makelaar. Wij zijn meer. Een buurman, een vriend, een adviseur, een specialist én een sparringpartner.

Wij als team staan voor je klaar, loop binnen bij ons kantoor of bel voor vragen en/of advies!



TEAM NIELS DE CORT

Ons team bestaat uit Niels de Cort, 22 jaar actief als NVM-makelaar in Valkenswaard en Bergeijk en Bas van Ginneken, ruim 17 jaar actief als NVM-makelaar in Eindhoven, Aalst, Waalre en Valkenswaard. De binnendienst wordt actief aangestuurd door Anke van der Schaaf; ons zonnetje in huis.

Wat doet Niels de Cort Makelaars & Woonadvies

We zijn onder andere actief als verkoop- en aankoopmakelaar van bestaande woningen, het verkopen van nieuwbouwprojecten, taxeren van woningen voor diverse doeleinden, verhuren van woningen en adviseren van particuliere en zakelijke klanten over alles wat met onroerend goed te maken heeft. We zijn van alle markten thuis en dat merk je.

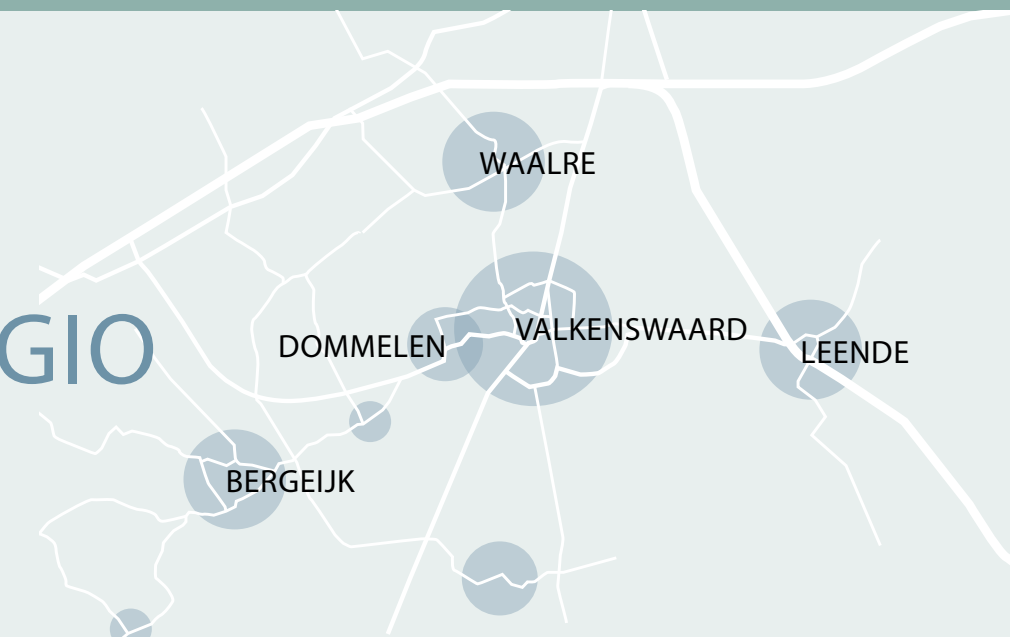
ALGEMENE INFORMATIE

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor. Een bezichtiging is voor zowel de verkoper als de aspirant koper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als wij binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een eerste reactie mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Bij een positief resultaat bestaat de mogelijkheid om een tweede bezichtiging in te plannen.

Alle door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg, nauwkeurig samengesteld, teneinde u zo goed en compleet mogelijk te informeren. Voor het verkrijgen van de juiste en volledige gegevens zijn wij grotendeels afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen enkele vorm van aansprakelijkheid ten aanzien van de verstrekte informatie.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris.

THUIS IN DE REGIO



WEET VAN WONEN.



Waalreneweg 1d | 5554 HA Valkenswaard | Tel: 040 2071320 | info@nielsdecort.nl | www.nielsdecort.nl



vastgoedcert
gecertificeerd