

THUISKOMEN



Willem Pijperstraat 20
5654 BM Eindhoven



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Privacy biedende
achtertuin op
breed hoekperceel



WILLEM PIJPERSTRAAT 20

Soms stap je een woning binnen en denk je: dit had ik niet verwacht. Deze ruime hoekwoning is zo'n verrassing. Achter de gevel schuilt opvallend veel leefruimte, zowel op de begane grond als op de verdiepingen en in de tuin. De woning is met veel liefde en aandacht gemoderniseerd, waarbij duidelijk oog is geweest voor detail, kwaliteit en een prettige manier van wonen.

Ook de ligging is fijn. Het park ligt letterlijk op één minuut lopen en winkels, scholen, het centrum en andere voorzieningen zijn allemaal gemakkelijk te voet of met de fiets bereikbaar.

KENMERKEN

Verrassend ruime en moderne hoekwoning

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Hoekwoning
BOUWJAAR:	1960
PERCEEL:	375 m²
WOONOPPERVLAKTE:	149 m²
INHOUD:	527 m³
AANTAL KAMERS:	5, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
VERWARMING:	C.v.-ketel, gashaard (2008)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2008)
ENERGIELABEL:	Energie label A
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend ruime hoekwoning gelegen op een gunstige locatie ten aanzien van diverse voorzieningen in de omgeving;
- Grotendeels voorzien van nieuwe kozijnen en HR++-beglazing;
- Plat dak voorzien van een sedumdak;
- Luxe leefkeuken met lichtstraat;
- Vanaf 2023 compleet uitgebouwd en gemoderniseerd;
- Echt instapklaar en met veel aandacht voor detail afgewerkt;
- Verrassend veel leefruimte op de begane grond;
- Breed perceel met een royale, slim ingedeelde tuin gelegen op het zuiden;

BEGANE GROND IN BEELD

Al bij de voordeur begint het gevoel dat deze woning nét even anders is. Onder de groene haag door loop je naar de overdekte entree. Eenmaal binnen in de hal valt direct de sfeer en de ruimte op. De moderne afwerking en mooie materialen geven de hal een verzorgde en luxe uitstraling. Vanuit hier zijn de toiletruimte, de trapopgang naar de verdiepingen en de woonkamer bereikbaar. Een stijlvolle glazen deur geeft toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim, licht en sfeervol. De PVC-vloer in elleboogmotief vormt een mooie basis en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht.

Aan de achterzijde zorgen twee kunststof schuifpuien voor een verbinding met de tuin en het overdekte terras.

De gashaard brengt sfeer en warmte en door de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden voor verschillende indelingen.

Vanuit de woonkamer loopt de ruimte op een natuurlijke manier over in de compleet nieuwe uitbouw met leefkeuken. Met twee op maat gemaakte glazen schuifdeuren kan de keuken van de woonkamer worden afgescheiden. De keuken is een echte blikvanger. De PU-gietvloer, lichtstraat en grote raampartijen zorgen voor een lichte en eigentijdse ruimte.

Het kookeiland is voorzien van een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en biedt volop werk- en bergruimte.

De vele lades en complete inbouwapparatuur, waaronder een grote oven, vaatwasser, koelkast en magnetron, maken het geheel compleet.

Ook aan de voorzijde is een groot keukenraam aanwezig, waardoor het daglicht van meerdere kanten naar binnen valt. Er is alle ruimte voor een grote eettafel en vanuit de keuken kijk je door de openslaande deuren en schuifpui uit over de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier is een tweede keukenblok gerealiseerd met onder andere een tweede koelkast, vriezer, stoomoven en spoelbak. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de achterdeur is er toegang tot de achtertuin.













EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Een moderne trap met geïntegreerde verlichting brengt ons naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een hedendaagse badkamer.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. Beide zijn ruim en licht dankzij de grote raampartijen.

Eén van de kamers beschikt bovendien over inbouwkasten, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer. De inbouwkasten bieden niet alleen veel praktische bergruimte, maar geven de kamer ook een rustige en stijlvolle uitstraling.

De badkamer is een ruimte waar duidelijk goed over is nagedacht. Sfeervol, ruim en luxe uitgevoerd, met een ligbad, een inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel met een stijlvol, op maat gemaakt badkamermeubel. Mooie details, subtiele verlichting en slimme nissen zorgen voor extra sfeer en maken de ruimte helemaal af.







TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Ook naar de tweede verdieping is de trapopgang compleet vernieuwd. En eenmaal boven is het opnieuw even: wow.

Door de grote dakkapel voorzien van rolluiken, die bijna over de volle breedte van de woning loopt, is hier verrassend veel ruimte en licht ontstaan. De grote kamer is strak en verzorgd afgewerkt en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werk-, hobby- of extra slaapkamer. Onder de schuine daken is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

Vanaf de overloop is er aan de ene zijde toegang tot een praktische berging. Aan de andere zijde bevindt zich de technische ruimte met de cv-ketel en mechanische ventilatie.



TUIN IN BEELD

De tuin is een extra fijne verrassing. Dankzij het brede hoekperceel is er rondom opvallend veel buitenruimte.

Aan de voorzijde ligt een groene voortuin met mooie bomen en hagen. De tuin is privacy biedend en tegelijkertijd onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Via de zijkant is er een achterom naar de tuin. Een tweede achterom loopt via het achterpad en komt uit op een soort eigen binnenplaatsje of voorportaal. Een handige plek voor het stallen van fietsen en andere spullen. Vanaf hier is ook de stenen berging/schuur bereikbaar, die daarnaast is voorzien van een leuke kweekkas.

En dan de achtertuin... die is ruim en gelegen op het zuiden! Een breed perceel, een groot gazon en volop ruimte om buiten te leven. Tegen de achterzijde van de woning ligt een overdekt terras met lichtstraat en geïntegreerde verlichting. Net als binnen is ook hier duidelijk aandacht besteed aan de afwerking. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen, ook als de zon wat minder wordt.







PLATTEGROND



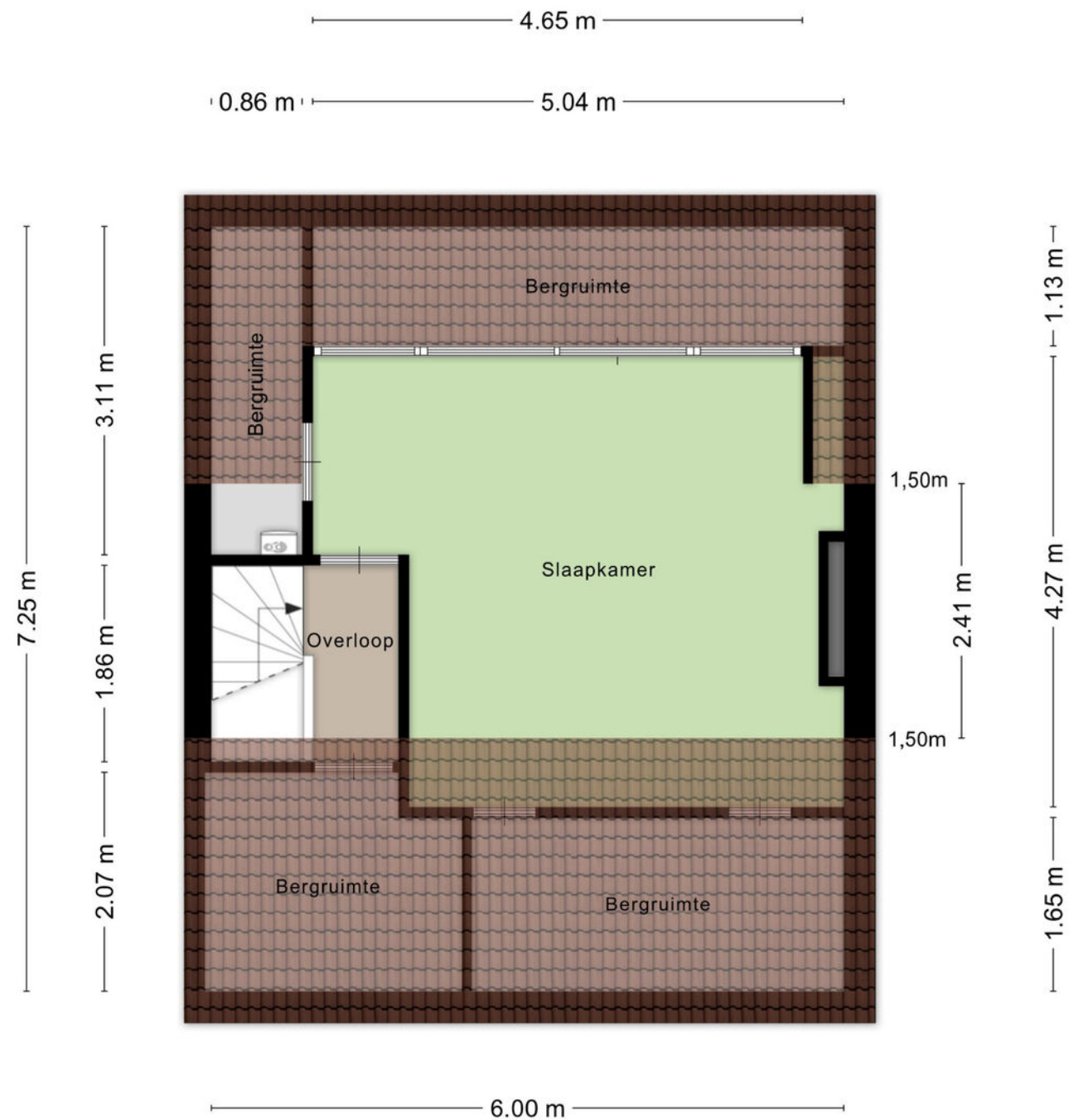
Begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

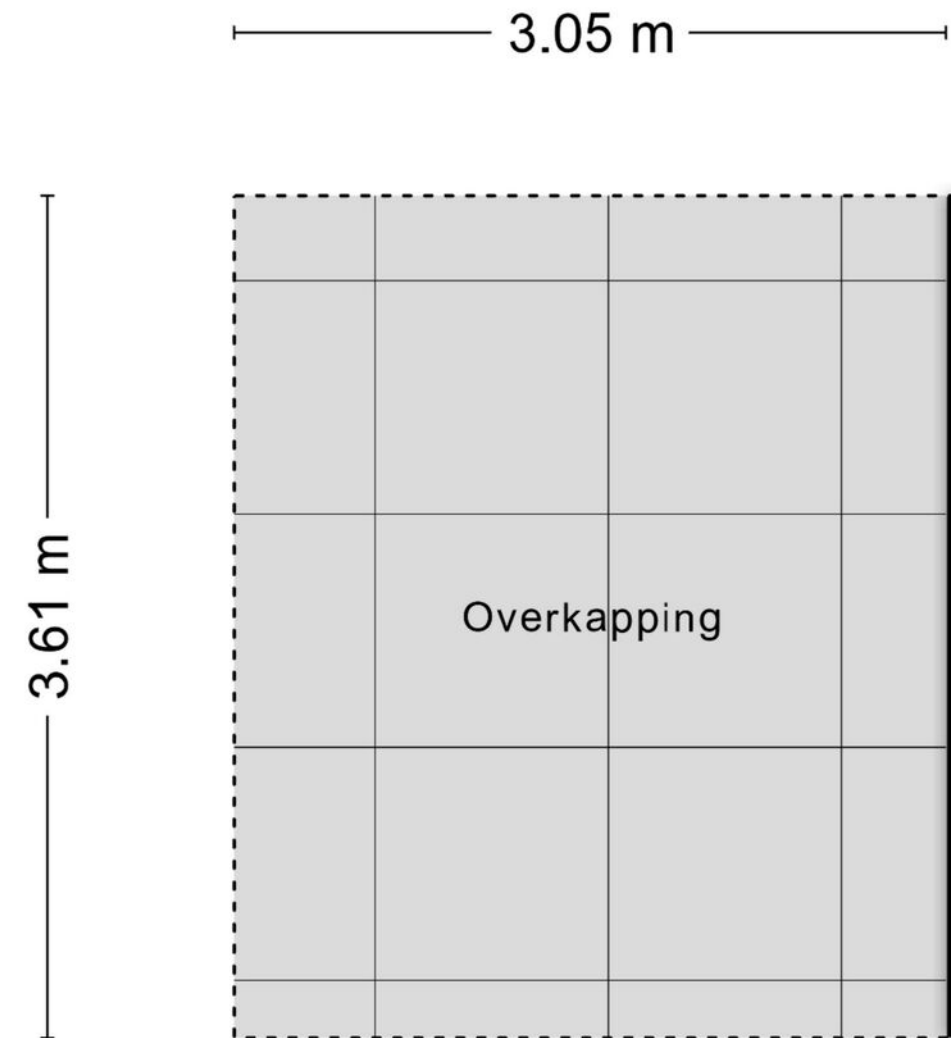
PLATTEGROND



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

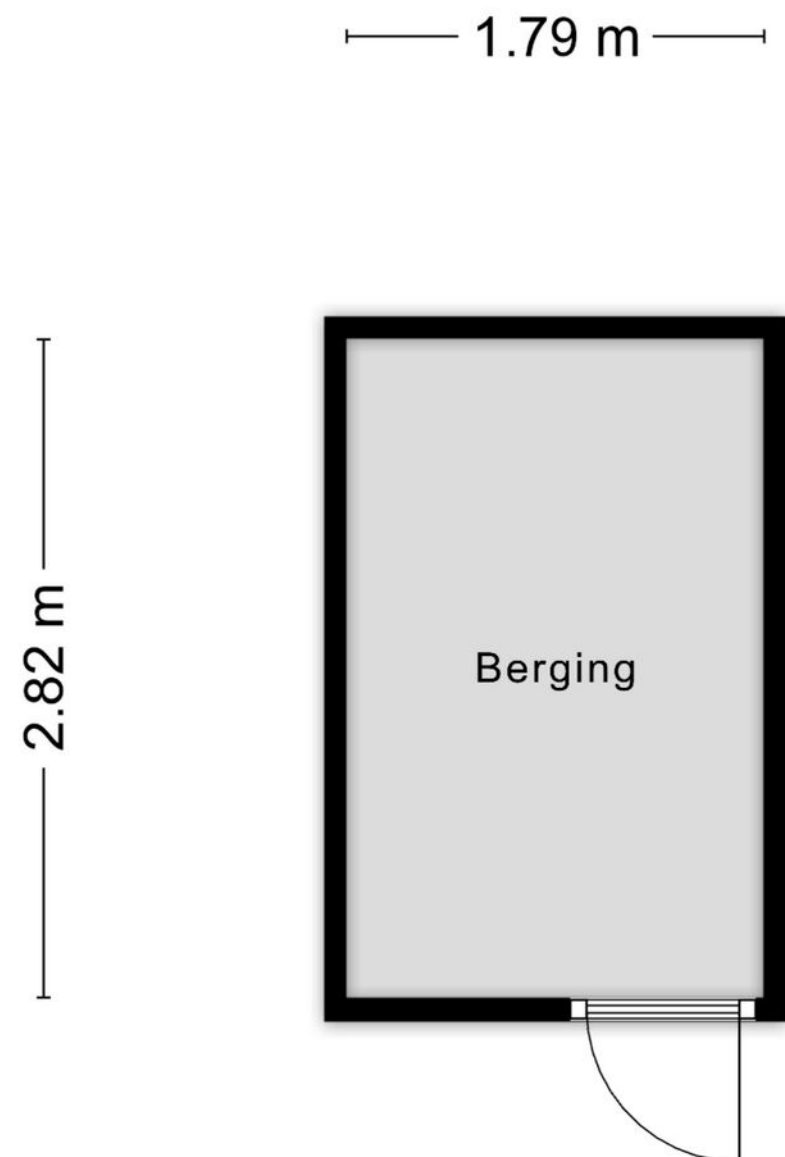
Zolder

PLATTEGROND

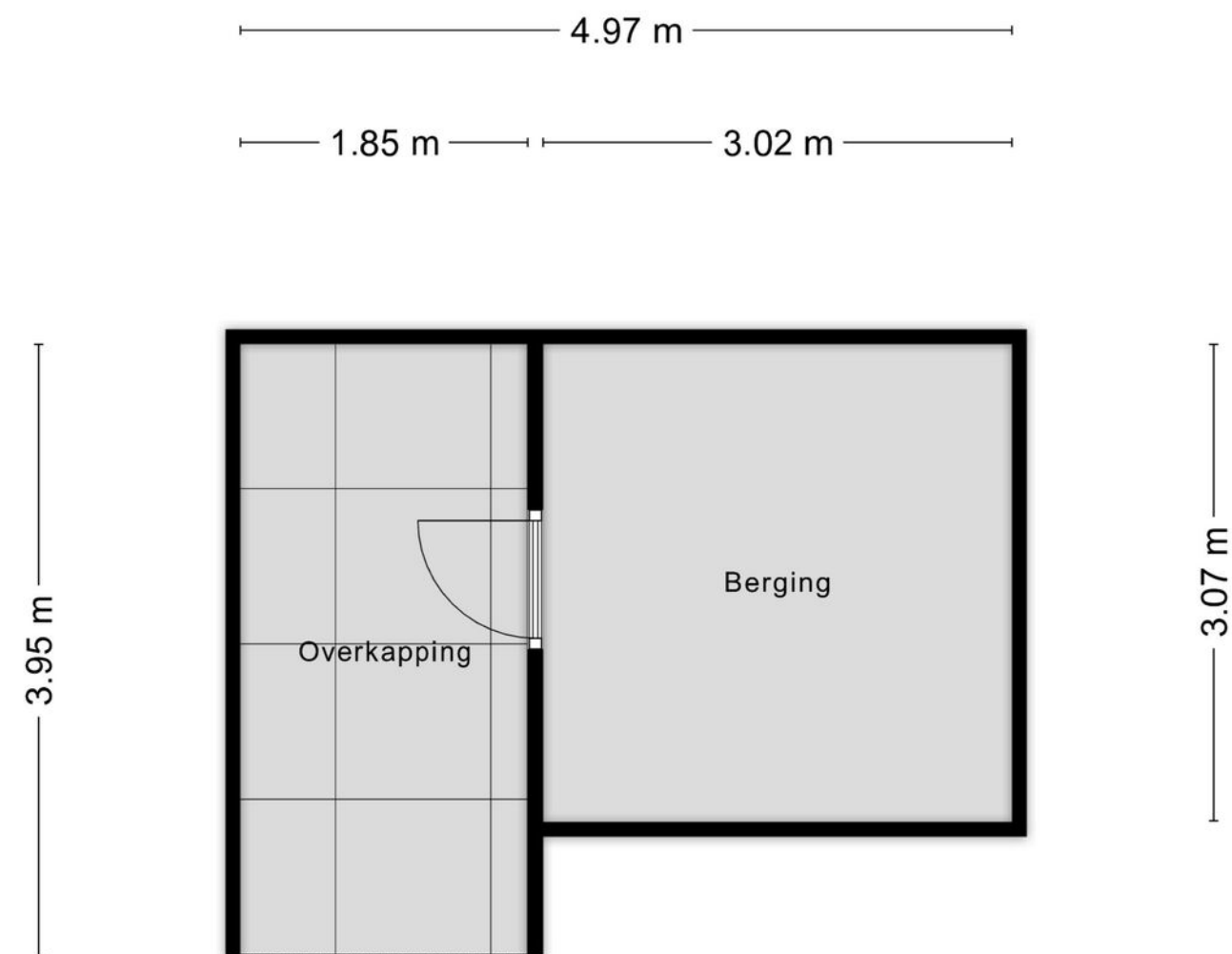


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping



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



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

WONEN IN EINDHOVEN

De woning aan de Willem Pijperstraat 20 ligt in de woonwijk Bennekel-Oost, onderdeel van stadsdeel Gestel in Eindhoven. Een prettige woonomgeving met een mix van rustige straten en de voorzieningen van de stad binnen handbereik. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, een apotheek en huisarts bevinden zich op korte afstand.

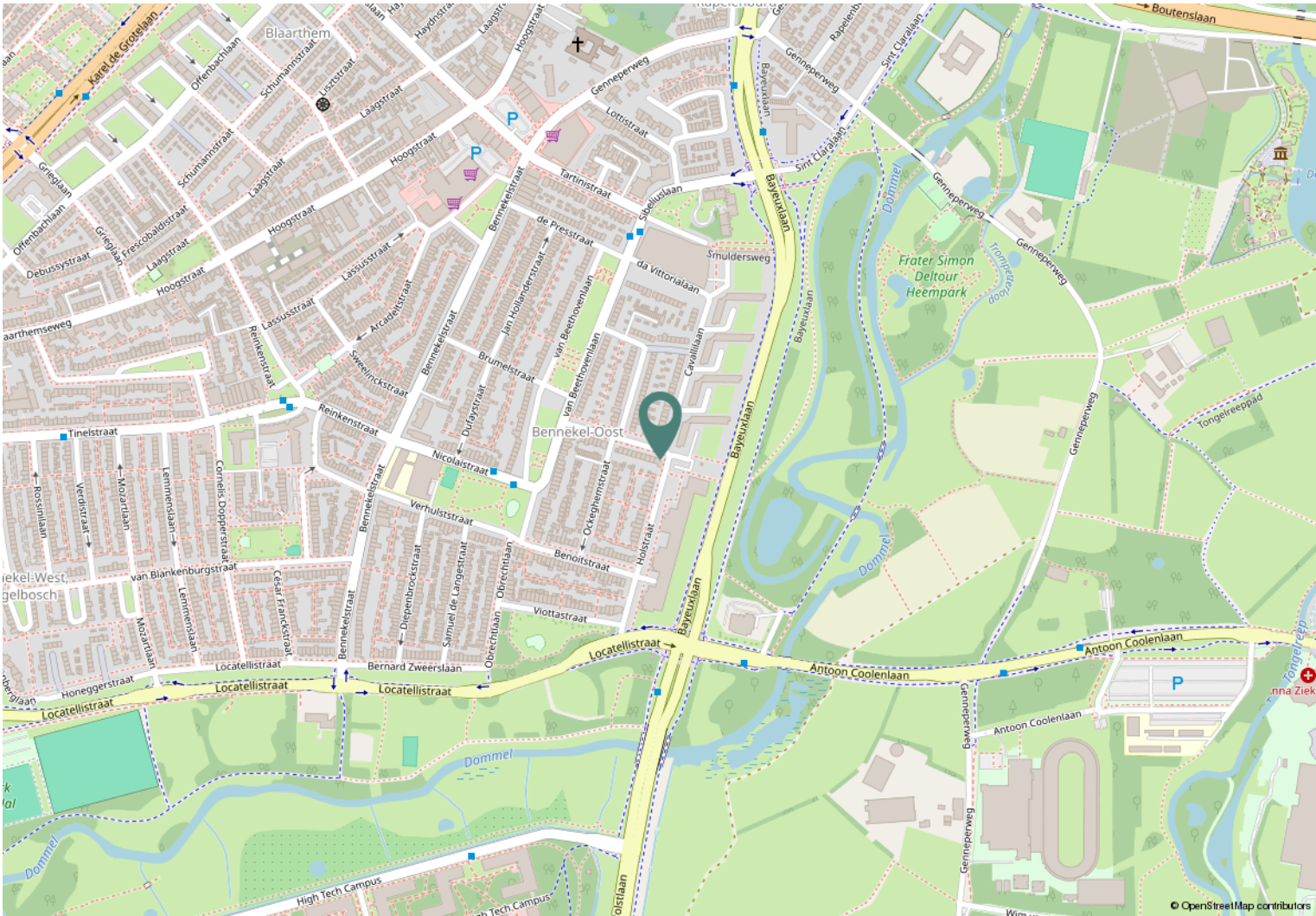
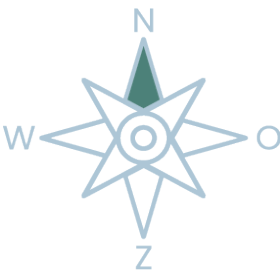
De woning ligt op loopafstand van de Genneper Parken: één van de grootste groene gebieden van Eindhoven, met onder andere de Genneper Hoeve/ stadsboerderij en Paviljoen Genneper Parken.

Ook voor uitgebreide ontspanning en horeca hoeft u niet ver van huis. Het centrum van Eindhoven is zowel per fiets als met de auto goed bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse bushaltes in de omgeving. Via de nabijgelegen Ring Eindhoven zijn de belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A2 en A67, snel te bereiken.

De woning ligt daarmee op een praktische locatie met voorzieningen in de directe omgeving zoals ook diverse sportaccommodaties en goede verbindingen met zowel het centrum van Eindhoven als de regio.

KADASTRAAL

Gemeente: Gestel
Sectie: C
Nummer: 5561 en 5562





Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.
Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met

kennis van zaken. Combineer dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Markt 14
5581 GK Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of Irene@vanakenmakelaardij.nl. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachtjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.



Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze wordt over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

NOTITIES

NOTITIES



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuis komen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken