

Brochure

**COR GEHRELSLAAN 44
EINDHOVEN**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
06-23721735**



Voorzijde



Entree



COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN
Vraagprijs: € 729.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer





Keuken



Bijkeuken



Vanuit bijkeuken bereikbare garage





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Zolder/Slaapkamer 4



Achtertuint met berging en 'lounge-room'



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Straatbeeld



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Omgeving



Omschrijving perceel: Cor Gehrelslaan 44 te Eindhoven

Deze uitstekend onderhouden woning biedt circa 147 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers met de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer, een inpandige garage, een moderne keuken en een in 2023 vernieuwde badkamer. De in 2021 volledig opnieuw aangelegde tuin is een verlengstuk van de woning, met meerdere terrassen en een luxe tuinkamer die zich uitstekend leent als lounge, speelruimte, thuiswerkplek of comfortabele chillruimte.

Daar komt een indrukwekkend pakket aan recente verbeteringen bij, waaronder: 26 zonnepanelen uit 2022, een nieuwe cv-ketel uit 2025, een vernieuwde CO2-gestuurde mechanische ventilatie-unit uit 2024, een nieuwe badkamer uit 2023 en diverse vernieuwingen aan keuken, garage en platte daken. De woning is daarmee niet alleen royaal en sfeervol, maar ook voorzien van heel veel modern wooncomfort en instapklaar.

Wanneer u enthousiast bent geworden, neem dan gerust contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Noemenswaardigheden:

- Gelegen in de zeer gewilde villawijk Acht Zuid
- Energielabel A++
- 26 zonnepanelen geplaatst in 2022
- Oplader voor elektrische auto
- Nieuwe badkamer uit 2023
- Toilet begane grond vernieuwd in 2024
- Nieuwe CO2-gestuurde mechanische ventilatie-unit uit 2024
- Nieuwe cv-ketel uit 2025
- Alle radiatoren afzonderlijk digitaal te bedienen
- Elektrische installatie voorbereid op een thuisbatterij
- Vloerverwarming voorzien van service en upgrade in 2025
- Inpandige garage met vernieuwde garagedeur en nieuw dak (2025)
- Dak dakkapel vernieuwd in 2025
- Moderne keuken met oa. nieuwe inductiekookplaat, Quooker kokend - bruisend water, afvalvermaler en vaatwasser
- Alarmsysteem aanwezig
- In 2021 opnieuw aangelegde tuin met luxe tuinkamer/chillruimte v.v. diverse aansluitingen en jacuzzi
- Internationale school op zeer korte afstand gelegen
- ASML en High Tech Campus goed bereikbaar
- Uitstekende verbinding met de uitvalswegen en het centrum van Eindhoven

Begane grond

(Betonvloer)

Entree; Leisten vloer, (v.v. vloerverwarming), stucwerk wanden en plafond, toegang tot meterkast, toilet, woonkamer en vaste trap naar verdieping.

Meterkast; Voldoende elektriciteitsgroepen, gas-, en watermeter.

Toilet; Hangend toilet, handwasbakje en mechanische ventilatie.

Woonkamer (± 44 m²); Leisten vloer, (v.v. vloerverwarming), stucwerk wanden en plafond. Houten kozijnen voorzien van dubbel glas, airco, c.a.i., toegang tot open keuken en schuifpui naar achtertuin.

Keuken (± 9 m²); Inductie kookplaat, rvs afzuigkap, rvs spoelbak, Quooker (bruis en kokend water), combi-oven, koelkast vaatwasser.

Bijkeuken (± 4 m²); Maatwerk bergkast (blijft achter), toegang tot inpandige garage.

Garage (± 22 m²); Betonvloer, v.v. elektra, vernieuwde elektrisch bedienbare garagedeur, deur naar achtertuin.

- Verdieping:** (Betonvloer) **Overloop;** Voorzien van laminaatvloer, toegang tot 3x slaapkamer, badkamer, toilet en vaste trap naar tweede verdieping.
Slaapkamer 1 (voorzijde) ($\pm 19 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas, elektrisch bedienbare rolluiken, airco, toegang tot badkamer.
Slaapkamer 2 (achterzijde) ($\pm 12 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas, elektrisch bedienbaar rolluik, airco.
Slaapkamer 3 (achterzijde) ($\pm 9 \text{ m}^2$); Laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, houten kozijnen voorzien van dubbel glas, elektrisch bedienbaar rolluik, airco.
Badkamer ($\pm 5 \text{ m}^2$); Moderne volledig betegelde badkamer, inloopdouche voorzien van regen-, en handdouche en thermostaatkraan, twee waskommen met meubel, ligbad, designradiator, mechanische ventilatie, hardhouten kozijn voorzien van dubbel glas, deur naar slaapkamer 1.
- 2^e verdieping:** (Betonvloer) **Zolder/slaapkamer 4;** Voorzien van tapijtvloer, Velux dakraam voorzien van dubbel glas, CV-ketel (Intergas, bj. 2025), mechanische ventilatie-unit (2024), omvormer zonnepanelen.
- Tuin:** Gelegen op het zuidwesten, voorzien van sierbestrating, borders, gazon, elektrisch bedienbare zonnewering, smart verlichting, waterkraan, houten berging (2025) ($\pm 3 \text{ m}^2$), tuinkamer ($\pm 29 \text{ m}^2$), beregeningsinstallatie.
- Tuinkamer:** Voorzien van glazen schuifwanden, elektra, elektrisch bedienbare screens, tv-aansluitingen, waterpunt en jacuzzi.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Gemeente Woensel, sectie T, nr. 1920
- * Woning inhoud: circa 603 m³
- * Woonoppervlak: circa 146 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1995
- * Bouwaard: Traditioneel
- * Isolatie: Dubbele beglazing, dak-, muur-, vloerisolatie
- * Energielabel: A++
- * Onderhoud: Binnen : Goed
Buiten : Goed

- * Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden, recht van overpad

- * Vraagprijs: € 729.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



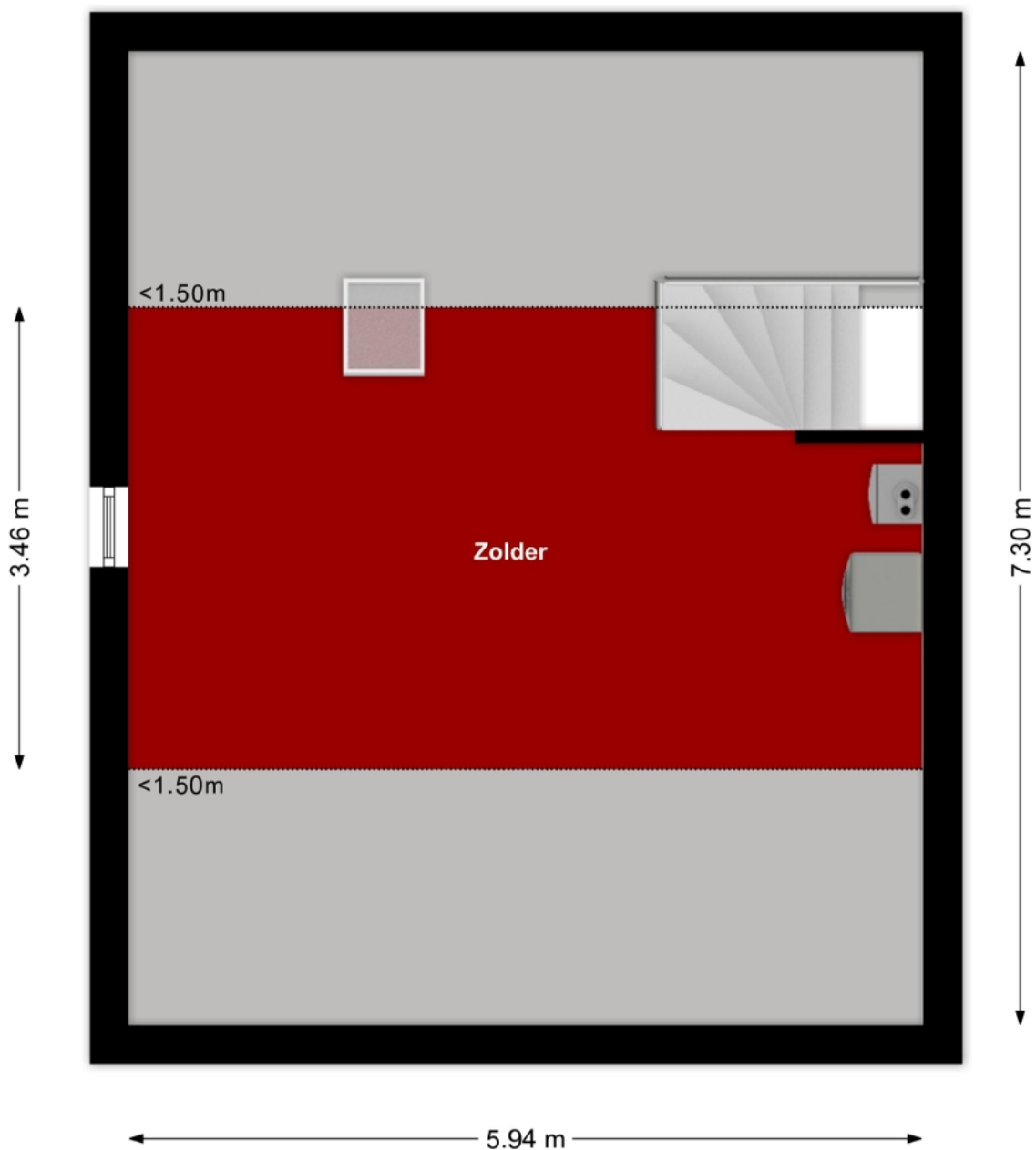
COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN (Begane grond)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN (Eerste verdieping)

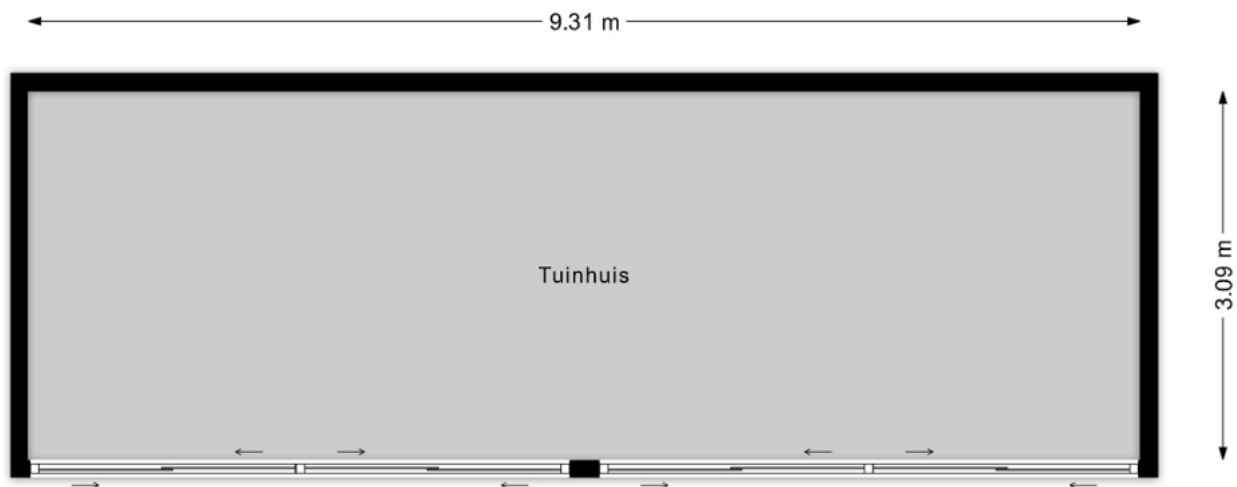
Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



0m 5m

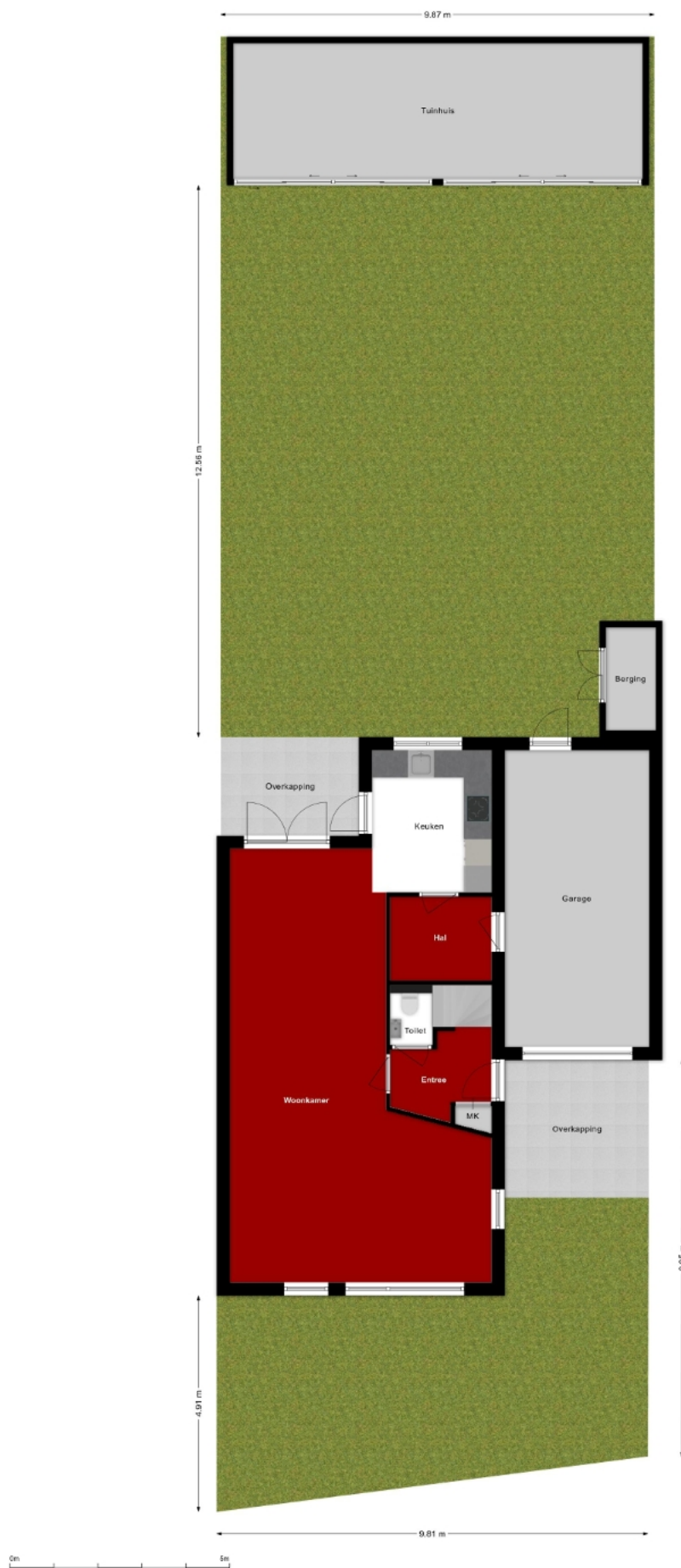
COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN **(Tweede verdieping)**

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN (Tuinhuis)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN (Situatie)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel
Sectie T
Perceel 1920

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

COR GEHRELSLAAN 44 TE EINDHOVEN
(Kadastrale kaart)

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

