

Brochure

**DAUPHINÉLAAN 48
EINDHOVEN**



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



Voorzijde



Entree



DAUPHINÉLAAN 48 TE EINDHOVEN
Vraagprijs: € 449.000,- 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





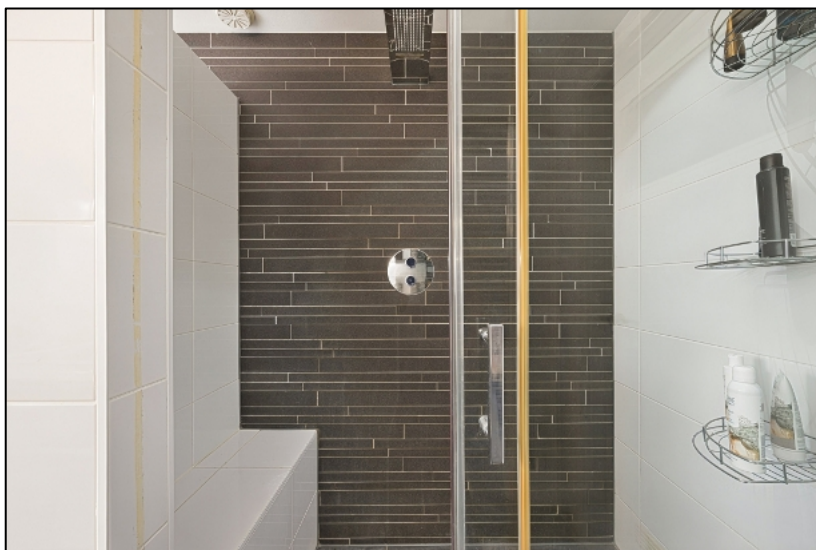
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



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 3



Achtertuintuin met berging en achterom



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



Omgeving



Omschrijving perceel: Dauphinélaan 48 te Eindhoven

Ruime en comfortabele gezinswoning met ruime voor-, en achtertuin, drie slaapkamers en energielabel A.

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte, volop comfort en een heerlijke tuin? Dan is Dauphinélaan 48 in Eindhoven zeker een woning om te komen bekijken. Deze verzorgde tussenwoning uit 1981 is vrijwel volledig gemoderniseerd in 2013 (of kort daarna) en beschikt over circa 99 m² woonoppervlakte, een ruime woonkamer, drie slaapkamers en een royale achtertuin van maar liefst 68 m² met overkapping en een eigen parkeerplaats in de bestraatte voortuin.

De woning is bovendien voorzien van energielabel A, 10 zonnepanelen en kunststof kozijnen met HR++ glas. Dankzij de combinatie van een prettige indeling, diverse moderne voorzieningen en de rustige ligging in een woonwijk met veel voorzieningen in de nabijheid is dit een huis waar je je snel thuis kunt voelen.

Noemenswaardigheden:

- * Energielabel A
- * Lage energielasten (momenteel ongeveer €100,- p/m voor gas/elektra)
- * 10 Zonnepanelen (2022)
- * Dak-, muur- en vloerisolatie
- * Vloerverwarming op de gehele begane grond
- * Kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas
- * Rollluiken en buitenzonwering
- * Woonkamer van circa 30 m²
- * 2x Airconditioning (2024)
- * Drie slaapkamers
- * Achtertuin van circa 68 m² met achterom
- * Vrijstaande stenen berging met elektra
- * Eigen parkeerplaats
- * Eigen elektrische laadpaal
- * Internationale school op korte afstand gelegen
- * ASML en High Tech Campus goed bereikbaar
- * Uitstekende verbinding met de uitvalswegen en het centrum van Eindhoven

Begane grond (Betonvloer)

Entree; Tegelvloer, (v.v. vloerverwarming), spuitwerkwanden en plafond, toegang tot meterkast, toilet, woonkamer en vaste trap naar verdieping.

Meterkast; 7 elektriciteitsgroepen, 3-fase, 4x ALS, gas-, en watermeter.

Toilet; Hangend toilet, handwasbakje.

Woonkamer (± 30 m²); Tegelvloer, (v.v. vloerverwarming), spuitwerkwanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, voorzien van elektrisch bedienbare screens, airco, c.a.i., toegang tot open keuken, schuifpui en loopdeur naar achtertuin.

Keuken (± 6 m²); 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, rvs spoelbak, oven, koelkast vaatwasser.

Verdieping:

Overloop; Voorzien van laminaatvloer, toegang tot 2x slaapkamer, badkamer, vaste trap naar tweede verdieping. Ook de aansluiting voor wasmachine/droger bevindt zich hier en de omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamer 1 (achterzijde) (± 11 m²); Laminaatvloer, spuitwerk wanden en (gipsplaat) plafondafwerking, Velux dakraam voorzien van dubbel glas.

Slaapkamer 2 (voorzijde) (± 13 m²); Laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, elektrisch bedienbaar rolluik.

Badkamer ($\pm 5 \text{ m}^2$); Moderne volledig betegelde badkamer, inloopdouche voorzien van regen-, en handdouche en thermostaatkraan, hangend toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel, designradiator, mechanische ventilatie, kunststof kozijn voorzien van dubbel HR++ glas elektrisch bedienbaar rolluik.

2^e verdieping: **Zolder/slaapkamer 3;** Voorzien van laminaatvloer, dakkapel over de gehele breedte voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en handmatig bedienbare rolluiken, CV-ketel (Vaillant, bj. 2013).

Tuin: Gelegen op het noordwesten, voorzien van sierbestrating, borders, waterkraan, aluminium overkapping met verlichting, tv-aansluiting en elektra punten, berging ($\pm 12 \text{ m}^2$) voorzien van elektra en vernieuwde golfplaten dak (2013, geen asbest), houten schuttingen en deur voor achterom.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Gemeente Woensel, sectie S, nr. 4288
* Woning inhoud:	circa 338 m ³
* Woonoppervlak:	circa 99 m ²
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1981
* Bouwaard:	Traditioneel
* Isolatie:	Dubbele HR++ beglazing, dak-, muur-, vloerisolatie
* Energielabel:	A
* Onderhoud:	Binnen : Goed Buiten : Goed

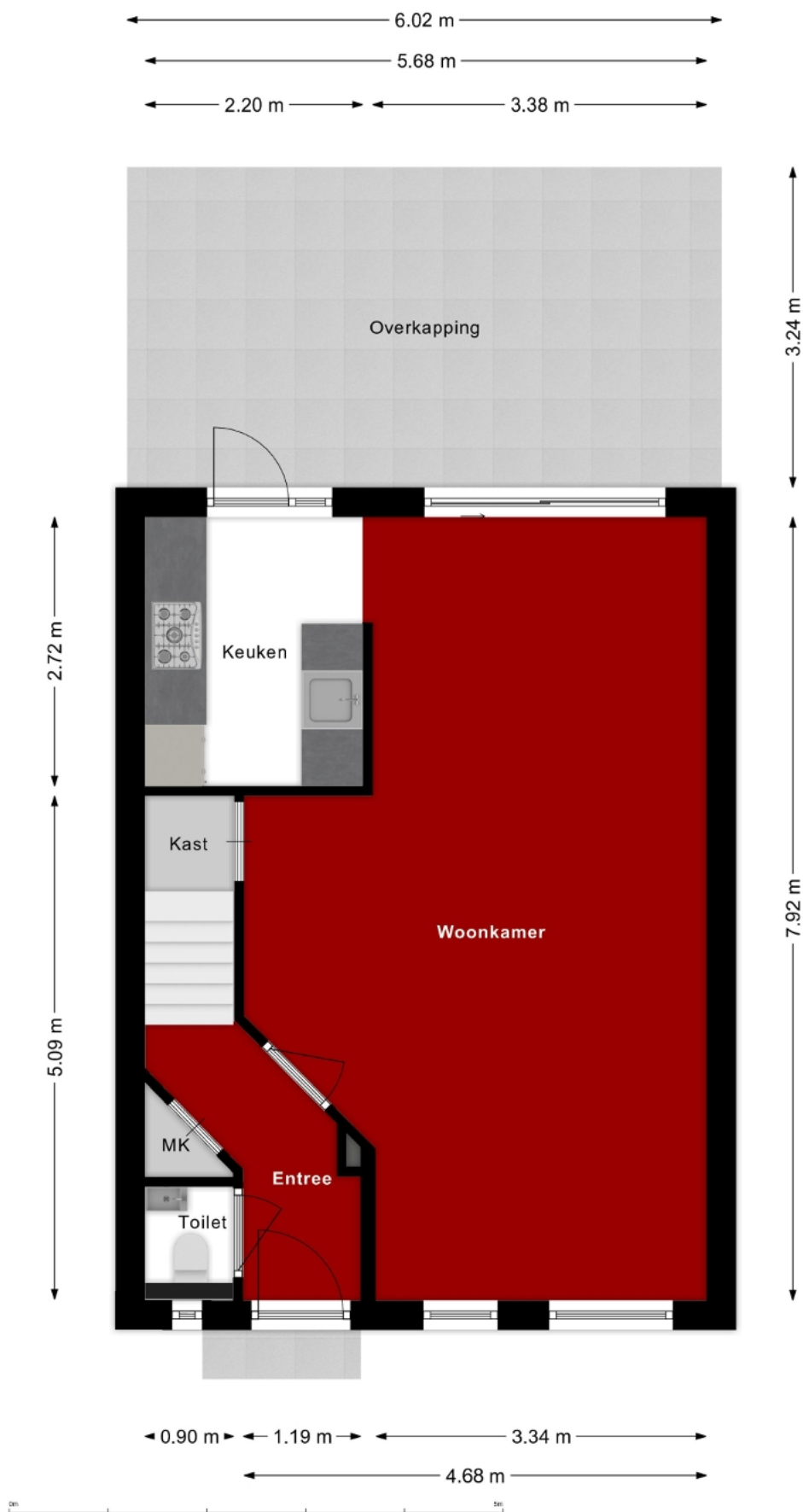
* Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden

* **Vraagprijs:** € 449.000,-- 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.



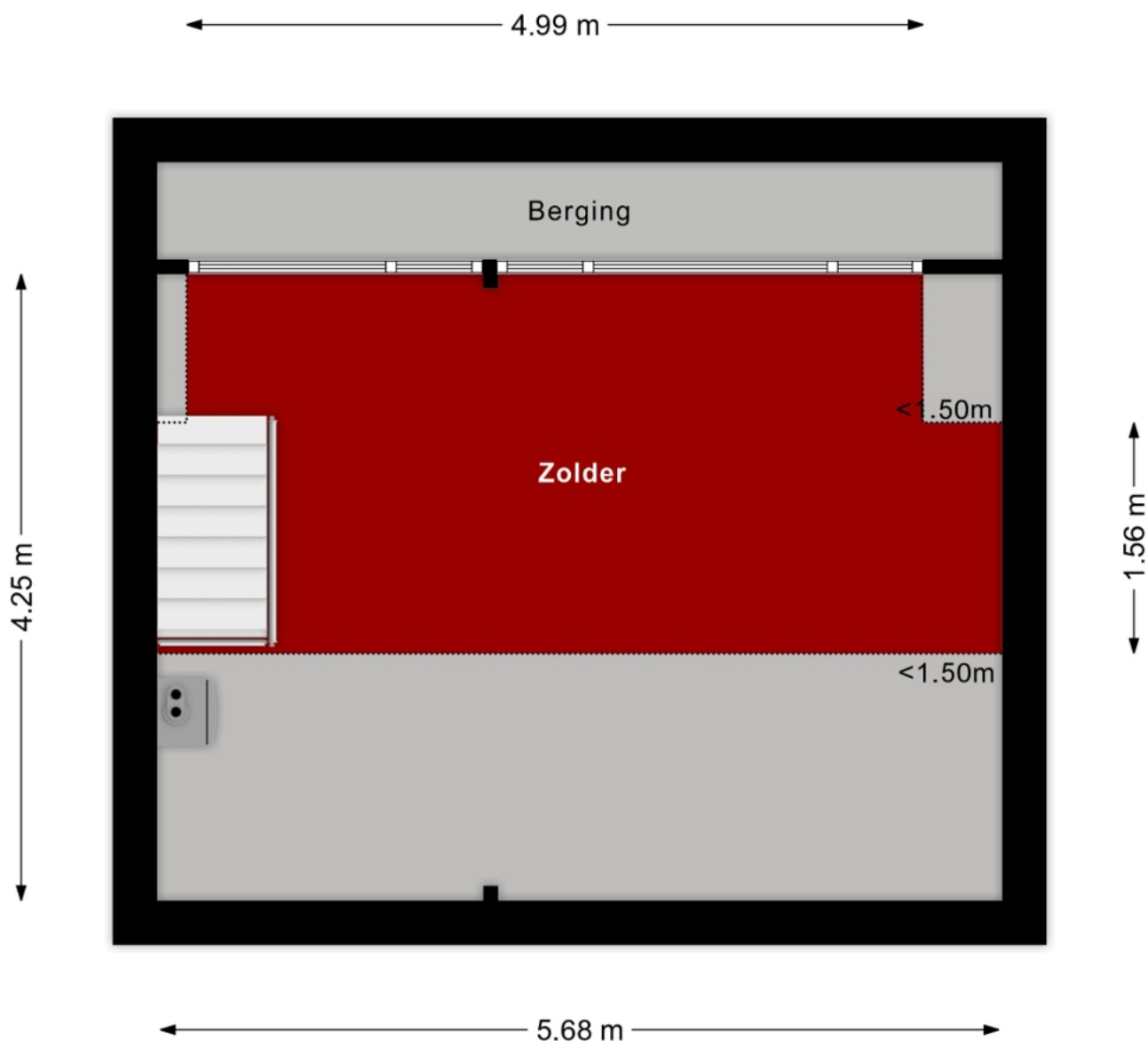
DAUPHINÉLAAN 48 TE EINDHOVEN (Begane grond)

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



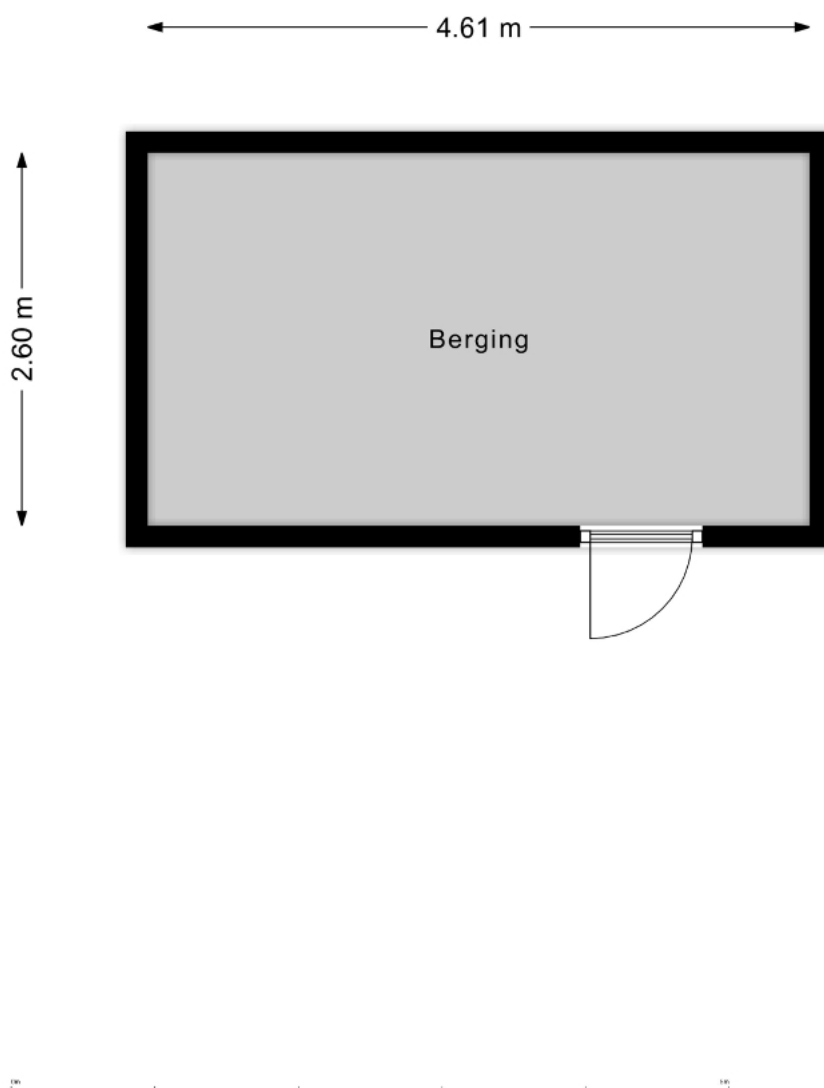
DAUPHINÉLAAN 48 TE EINDHOVEN (Eerste verdieping)

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



DAUPHINÉLAAN 48 TE EINDHOVEN (Tweede verdieping/zolder)

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



DAUPHINÉLAAN 48 TE EINDHOVEN (Berging)

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



DAUPHINÉLAAN 48 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

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel
Sectie S
Perceel 4288

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DAUPHINÉLAAN 48 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:

