

Wordt dit jouw droomhuis?



Leistraat 33

Eindhoven

Keurig onderhouden geschakelde
2-onder-1-kap woning met een
flinke zonnige achtertuin, een
royale garage, een eigen oprit en
een vrij en groen uitzicht aan de
voorzijde.



Alberti Garantiemakelaars

Strijpsestraat 77

5616 GL, Eindhoven

040-2957957

info@alberti.nl

www.alberti.nl

A photograph of three real estate agents standing in front of a modern building with large glass windows. On the left is a man in a light grey blazer and white shirt. In the center is a woman in a cream-colored blazer and brown trousers. On the right is a woman in a blue blazer and light grey trousers. They are all smiling and looking at the camera.

**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Alberti Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is voorzien van een lichte, ruime woonkamer, 4 slaapkamers en bergruimte. De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. In 2019 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst en in 2020 is de mechanische ventilatie vernieuwd. Energielabel A! De woning is gelegen op een perceel van 228 m2 op een uitstekende locatie in het populaire "kerkdorp Acht" nabij alle gewenste voorzieningen zoals supermarkten, winkels, sportclubs, maar ook scholen, kinderopvang en uitvalswegen.

Vraagprijs € 539.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1990
Inhoud	428 m ³
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	228 m ²
Tuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	117 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Keurig onderhouden geschakelde 2-onder-1-kap woning met een flinke zonnige achtertuin, een royale garage, een eigen oprit en een vrij en groen uitzicht aan de voorzijde. De woning is voorzien van een lichte, ruime woonkamer, 4 slaapkamers en bergruimte. De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. In 2019 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst en in 2020 is de mechanische ventilatie vernieuwd. Energielabel A!

De woning is gelegen op een perceel van 228 m² op een uitstekende locatie in het populaire "kerkdorp Acht" nabij alle gewenste voorzieningen zoals supermarkten, winkels, sportclubs, maar ook scholen, kinderopvang en uitvalswegen. Bent u op zoek naar een fijne, lichte woning waar u direct in kunt? Wij nodigen u graag van harte uit om te komen kijken!

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree met laminaat vloer en stucwerk wandafwerking. Meterkast (2019) met 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting. De trap naar de 1e verdieping is in 2021 voorzien van een nieuwe bekleding. Modern, deels betegeld toilet (2017) met hangcloset, wastafel met meubel, inbouwspot en afzuiging. Lichte L- vormige woonkamer met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en een flinke raampartij met elektrisch rolluik aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een aluminium schuifpui met rolluik. Half open keuken aan de achterzijde met laminaat vloer, betegelde wandafwerking en deur naar de achtertuin met elektrisch rolluik. Hoekkeuken met diverse inbouwapparatuur: vaatwasser (2023), inductie kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron (2022) en verschillende opbergkastje en lades met o.a. een pannencarrousel.

1E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en een raam voor extra daglicht. Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat vloer en dakkapel. Slaapkamer 2 aan de achterzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en Velux dakraam. Slaapkamer 3 aan de voorzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking, dakkapel en bergruimte achter knieschot. Volledig betegelde badkamer met dubbele wastafel met meubel, ligbad, inlooppdouche, hang closet, hangkast, elektrische vloerverwarming, inbouwspots en afzuiging.

2E VERDIEPING:

Overloop/voorzolder met laminaat vloer, Velux dakraam aan de achterzijde en bergruimte achter knieschot. Hier bevinden zich de aansluitingen van de wasmachine en de CV ketel (Vaillant, 2017). Ruime slaapkamer 4 met laminaat vloer, flink dakkapel aan de achterzijde, inbouwspots en bergruimte achter knieschot.

TUIN & GARAGE:

Voortuin met bestrating en borders met sierboompjes. Oprit naast de woning welke toegang biedt tot de garage en de voordeur. Flink achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten met ruim terras, buitenkraantje, een overdekt terras, kunstgras en borders met een diversiteit van vaste beplanting. Ook zijn er verschillende elektra punten in de tuin aanwezig.

Stenen garage, gelegen aan de woning en bereikbaar via 2 loopdeuren (2019) aan de voorzijde en 1 loopdeur via de achtertuin. De garage is voorzien van elektra.

ALGEMEEN:

- Keurig onderhouden geschakelde 2-onder-1-kap woning met een flinke achtertuin, een royale garage en een eigen oprit en een vrij en groen uitzicht aan de voorzijde.
- De woning is gelegen in het populaire "kerkdorp Acht" nabij alle gewenste voorzieningen zoals supermarkten, winkels, sportclubs maar ook scholen en kinderopvang en uitvalswegen.
- In 2019 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst.
- In 2019 is de meterkast vernieuwd.
- In 2020 is de mechanische ventilatie vernieuwd.
- In 2021 is het schilderwerk vernieuwd van de houten kozijnen.
- In 2023 is het platte dak van de garage vernieuwd en de dakkapel op zolder geplaatst.
- Energielabel A!
- Woonoppervlakte 103 m².
- Perceeloppervlakte 228 m².
- Bouwjaar 1990.
- Aanvaarding in overleg.
- Bent u op zoek naar een fijne, lichte woning waar u direct in kunt? Wij nodigen u graag van harte uit om te komen kijken!

























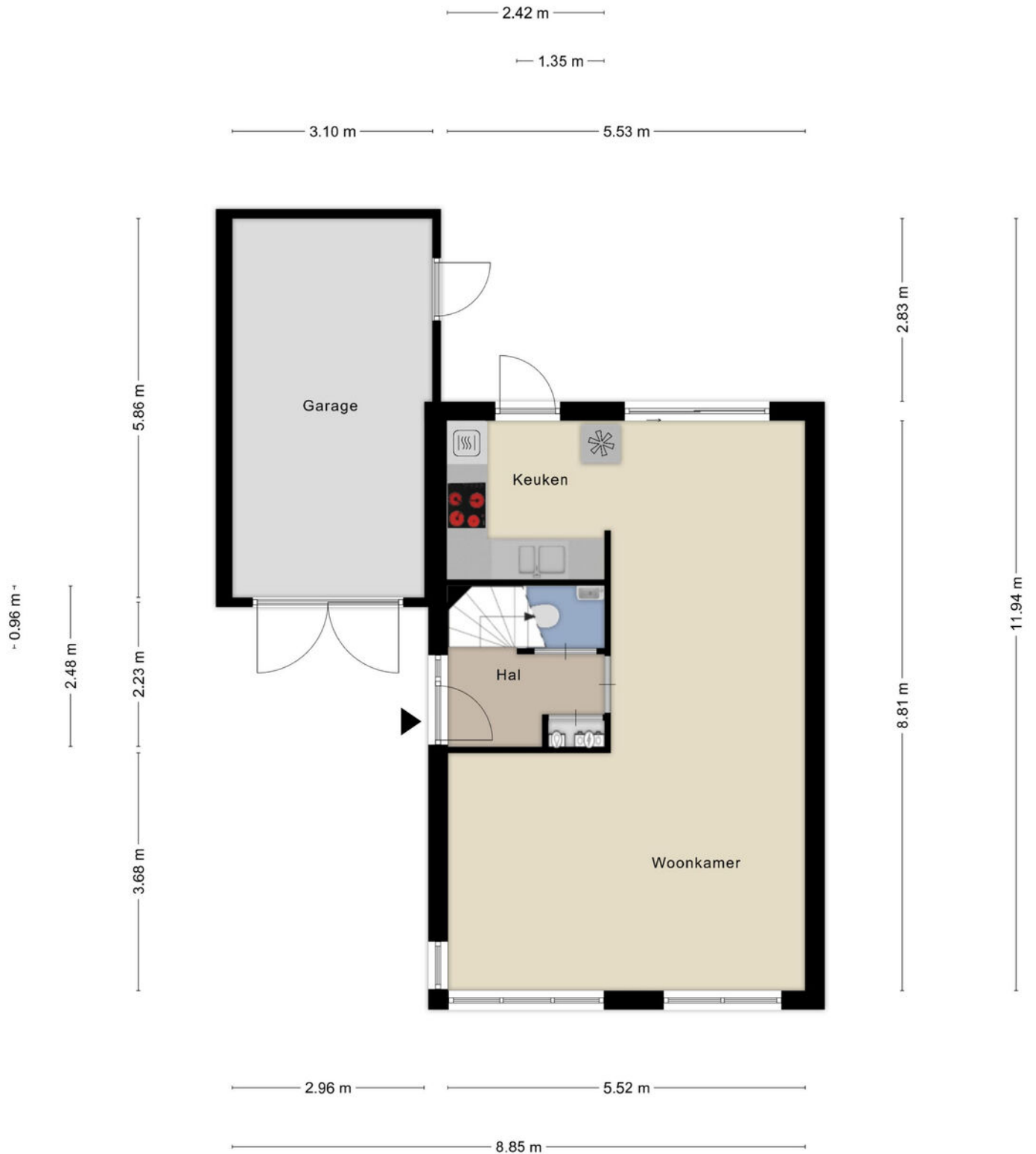








Plattegrond



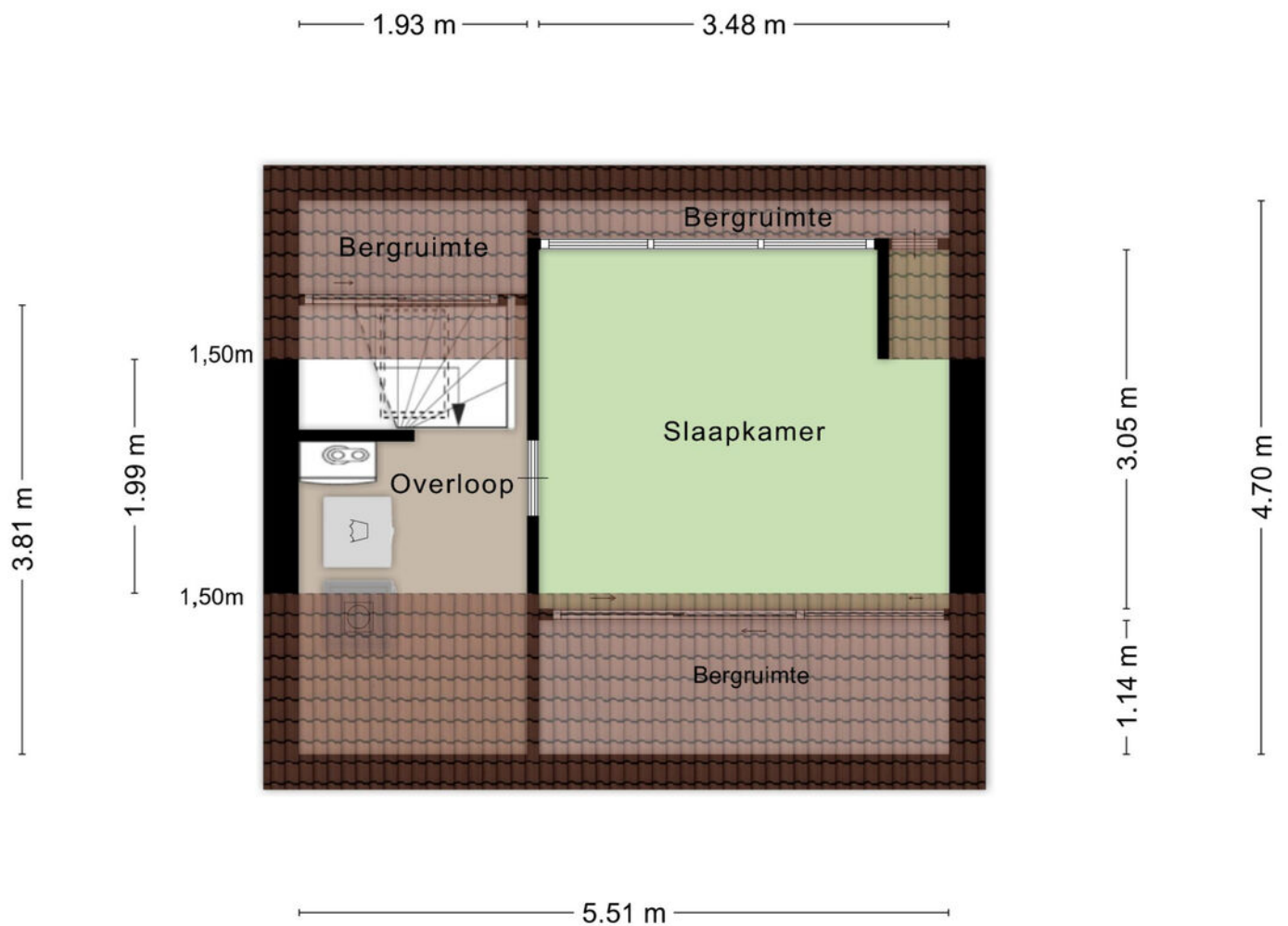
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



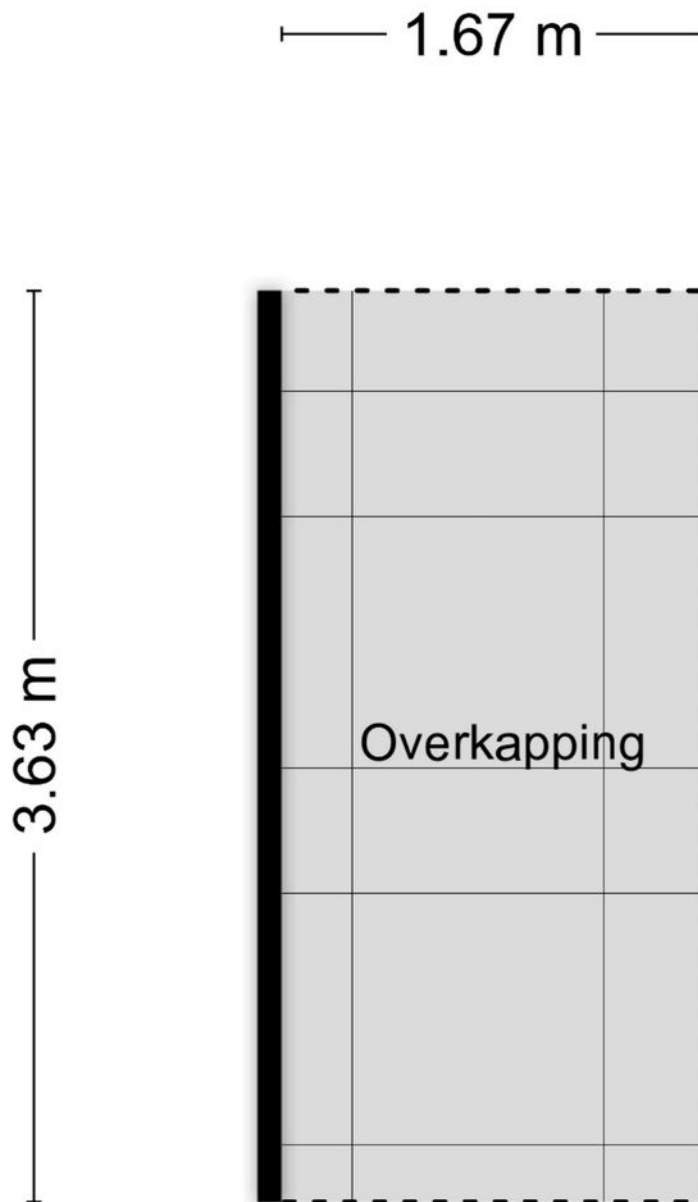
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woensel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1389
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



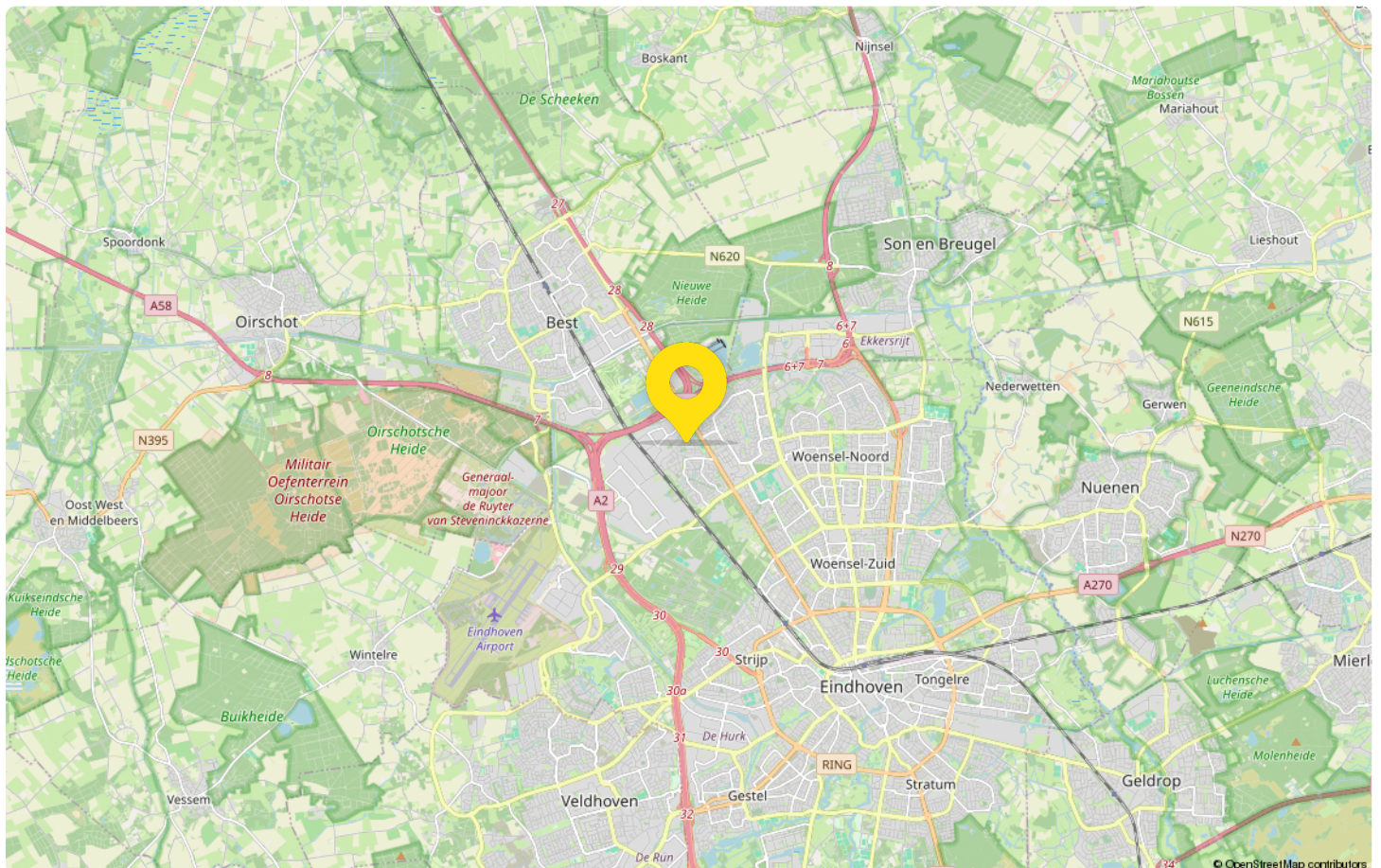
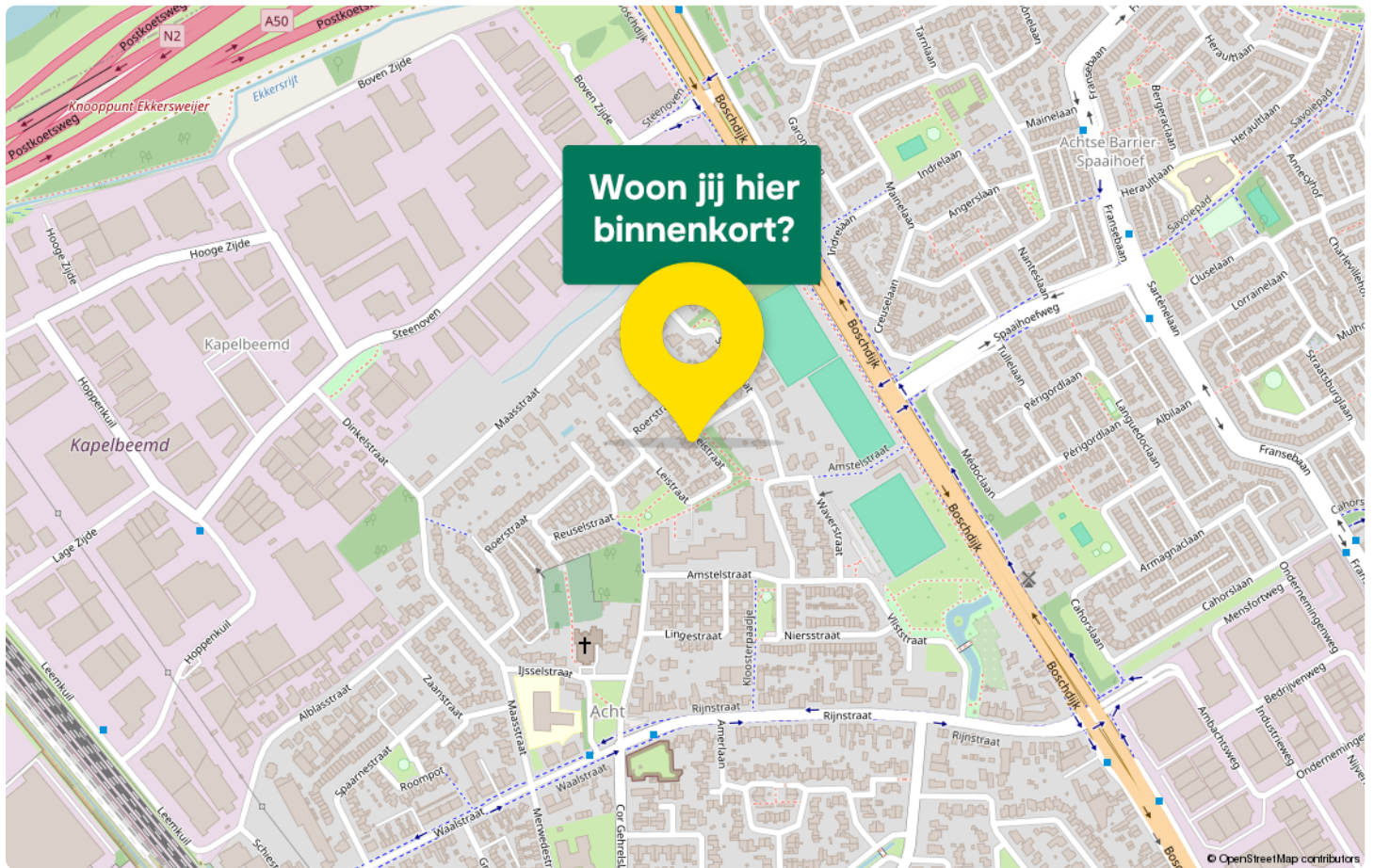
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast + kapstok hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Blauwe gordijnen 1e verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
- Traphekjes			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
framboos, roos, bosbes, herfstanemoon, schijnhulst + 2 andere kleine planten uit achtertuin (met paarse/gele bloemen)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenlamp naast achterdeur		X	

Locatie op de kaart



Maak kennis met Brainport Eindhoven

Eindhoven, de lichtstad van Nederland, verkent een rijke tapistry van historie waar industrie en technologie samensmelten, gecombineerd met een hedendaagse visie die het leven in de stad vormgeeft. Gelegen op het zuiden van Nederland, herbergt deze dynamische stad de fascinerende geschiedenis van de industriële revolutie van het land.

Over Eindhoven's geschiedenis, de oorsprong ervan gaat terug tot de 13e eeuw toen het als een klein dorp diende. Echter, de stad heeft grote bekendheid verkregen na de oprichting van Philips Lighting in 1891



Eindhoven is tegenwoordig synoniem met innovatie en design. Het staat bekend als de Dutch School of Design en huisvest de beroemde Design Academy Eindhoven en de Dutch Design Week. De stad is ook de trotse thuisbasis van High Tech Campus Eindhoven, vaak aangeduid als de "slimste vierkante kilometer in Europa". Eindhoven wordt ook wel de Brainport Eindhoven genoemd.

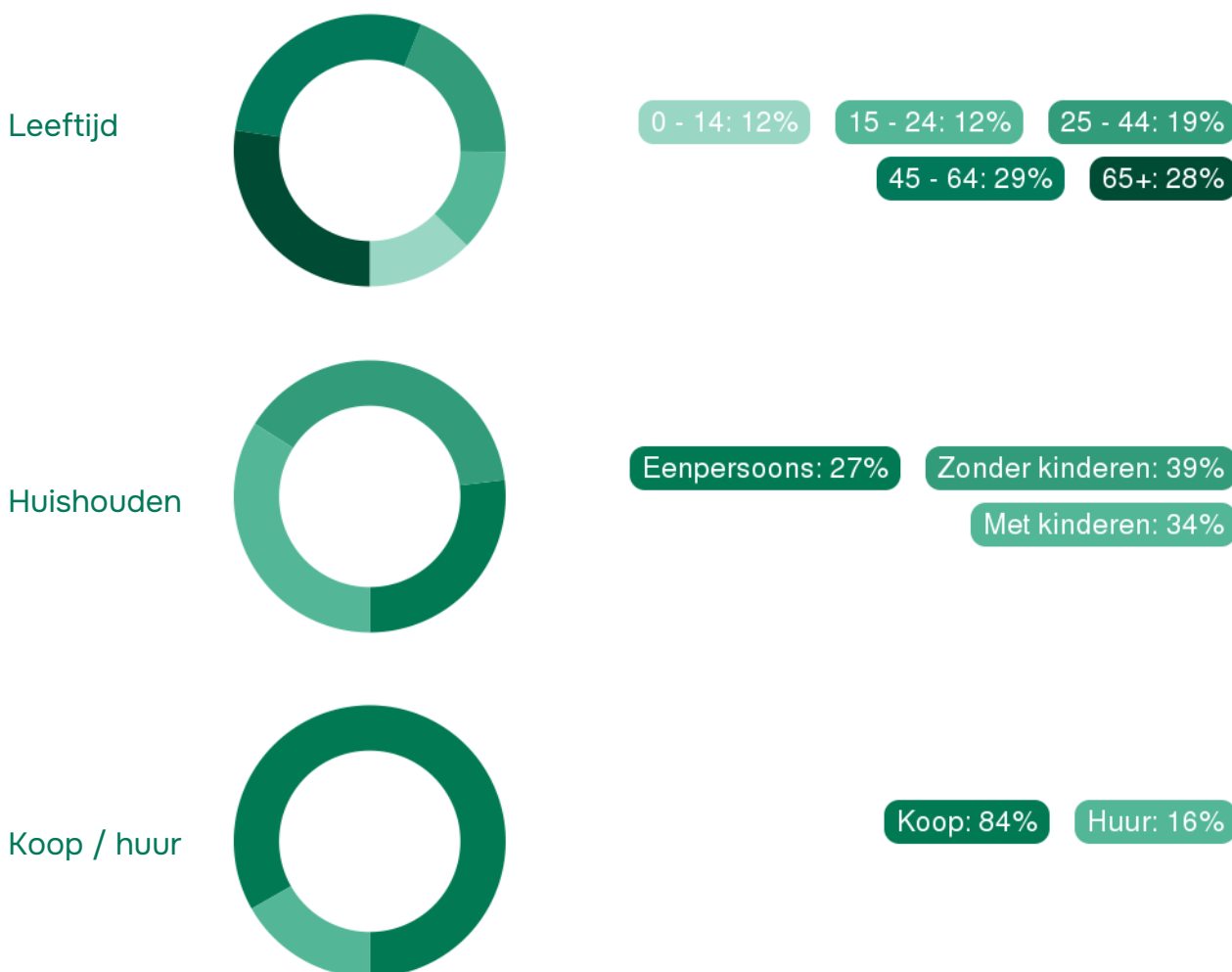
Van sierlijke kerken tot eigentijdse architecturale meesterwerken zoals het futuristische Evoluon; van groenrijke parken tot aan het stedelijk gebied Strijp-S; Eindhoven representeert een unieke combinatie van oud en nieuw.

De levendige stadsleven biedt voor ieder wat wils. Of het nu gaat om culinaire reizen, genieten van levende muziek bij Muziekgebouw Eindhoven, winkelen bij typisch Nederlandse boetieks tot bekende merkketens, Eindhoven pulseert met speciale energie.

Het voetbalhart van de stad klopt in het Philips Stadion, de thuishaven van PSV - één van de top voetbalclubs in Europa. De lokale bevolking leeft op de dynamiek van deze sport, waardoor je de unieke geest van de gemeenschap voelt. Eindhoven is ook een stad die zich snel ontwikkelt op het gebied van duurzaamheid en slimme technologieën.

Statistieken

Buurtinformatie - Eindhoven / Kerkdorp Acht



49%
man

51%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 595.000



Alberti

jouw Garantiemakelaar

Alberti Garantiemakelaars helpt je graag op weg bij het kopen, verkopen of taxeren van je woning. Het vinden van de juiste makelaar kan nog wel eens lastig zijn. Je zoekt een makelaar met kennis van de lokale markt. Hij moet een uitgebreid woningaanbod hebben en jouw wensen en interesses in acht nemen.

Bij het kopen of verkopen van een huis wil je als klant natuurlijk zekerheid. Alberti Garantiemakelaars garandeert zekerheid en maakt dit meetbaar in de vorm van 5 garanties. Zo kan je zorgeloos je huis kopen of verkopen in Eindhoven, Best en omgeving.

Onze makelaars staan altijd klaar om je te helpen met het verkopen van je huis in Eindhoven, Best en omstreken. De woningmarkt is behoorlijk verzadigd geraakt in de afgelopen jaren. Juist in deze tijden is het belangrijk om een makelaar in te schakelen die garanties biedt. Alberti Garantiemakelaars garandeert een verkoop tegen de beste voorwaarden en de beste verkoopprijs. Onze verkoopmakelaars hebben jarenlange ervaring met de verkoop op de woningmarkt van Eindhoven, Best etc.

Jouw aankoopmakelaar, verkoopmakelaar en taxateur in één. Alberti Garantiemakelaars is niet zomaar een makelaar. Wij willen graag meer betekenen voor onze klanten. De waardering van onze klanten staat namelijk op plek nummer 1 en daar geven wij prioriteit aan. Het is onze passie om de optimale woning voor je te vinden die aansluit op jouw wensen.

Wij geven professionele hulp bij het aankoop- en verkoopproces, maar ook voor de taxatie van je huis kan je bij ons terecht.

Zoals onze contactgarantie beschrijft: "Je kan ons altijd terecht voor een vraag.". En met altijd bedoelen wij ook echt altijd! Doordeweeks kan je zonder afspraak langskomen voor een kop koffie bij ons kantoor op de Strijpsestraat 53 te Eindhoven.



Adresgegevens

Strijpsestraat 77
5616 GL, Eindhoven

Wij zijn bereikbaar via:

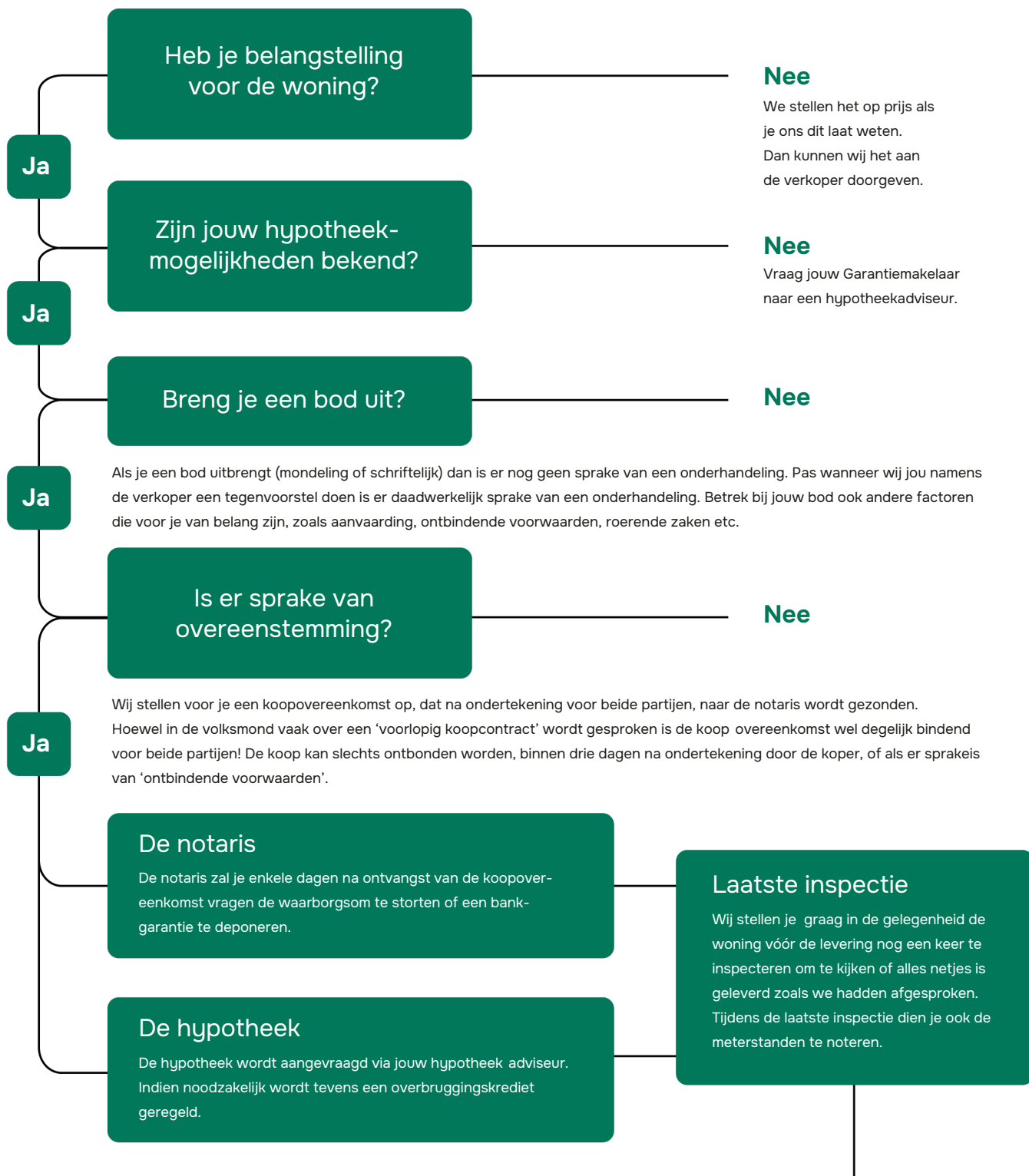
040-2957957

info@alberti.nl

www.alberti.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040-2957957

info@alberti.nl

www.alberti.nl