

VAN ERPSTRAAT 1
GELDROP

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Geldrop
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

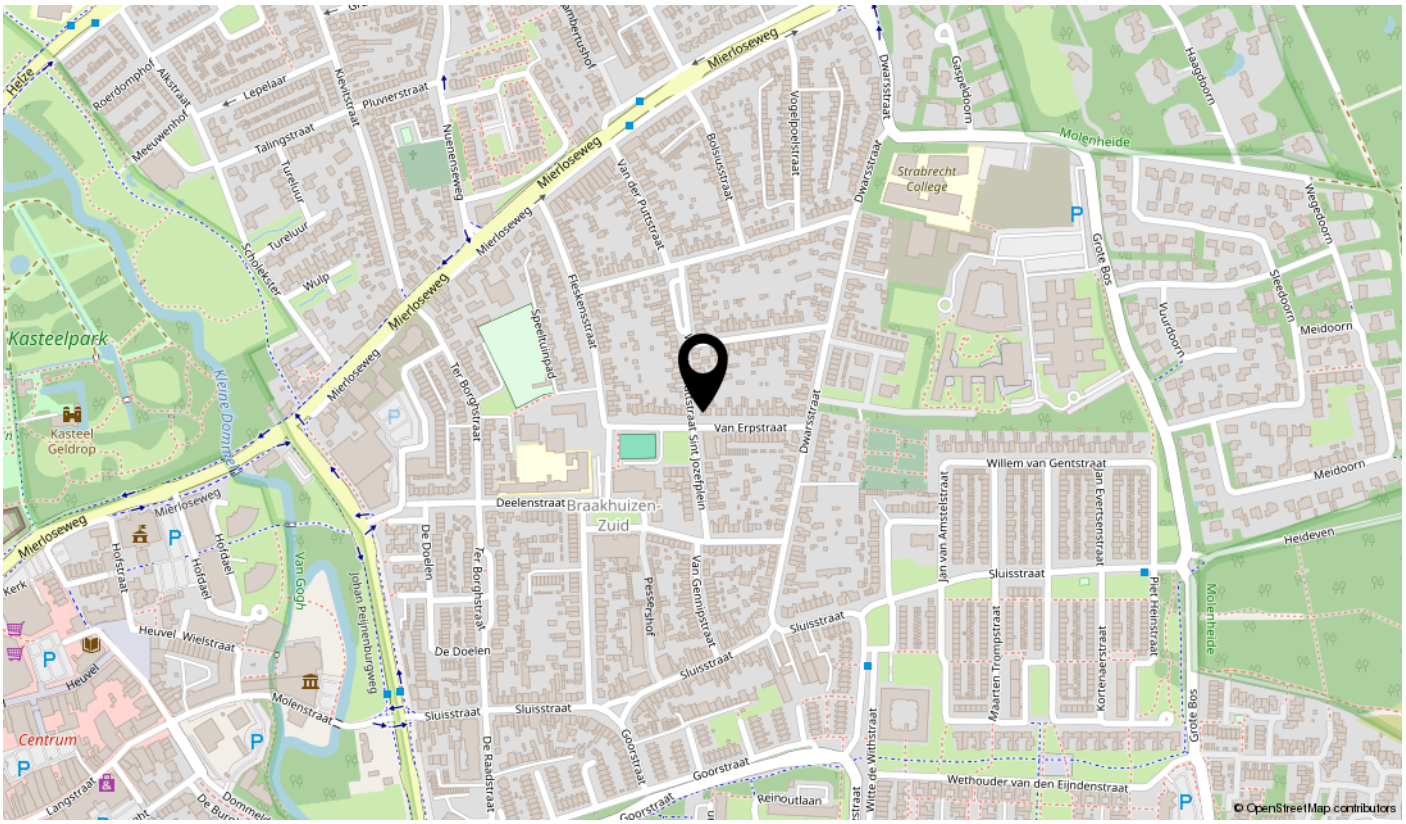
Heb je vragen over van Erpstraat 1?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	van Erpstraat 1
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1940
Inhoud	464 m³
Woonoppervlakte	131 m²
Perceeloppervlakte	250 m²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk 2020
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas



VAN ERPSTRAAT 1, GELDROP

Hoogwaardig afgewerkte, uitgebouwde twee-onder-een-kap hoekwoning met grote vrijstaande garage (ideaal voor werk aan huis) en privacybiedende achtertuin. De woning is o.a. voorzien van een royale woonkamer, leefkeuken met bijkeuken, 4 slaapkamers, badkamer ensuite en 15 zonnepanelen! De gehele woning is in 2018 volledig verbouwd.

De woning is zeer gunstig gelegen op een hoekperceel nabij de Strabrechtse Heide, scholen, supermarkten en winkelcentrum de Coevering. Schuin tegenover de woning is een pleintje met speelvoorzieningen. Het centrum van Geldrop bevindt zich op loopafstand en biedt ruime voorzieningen, waaronder een NS-station, diverse sportgelegenheden, horeca, winkels en scholen.

Interesse gewekt? Plan dan snel een bezichtiging. Wij laten de woning graag aan u zien.

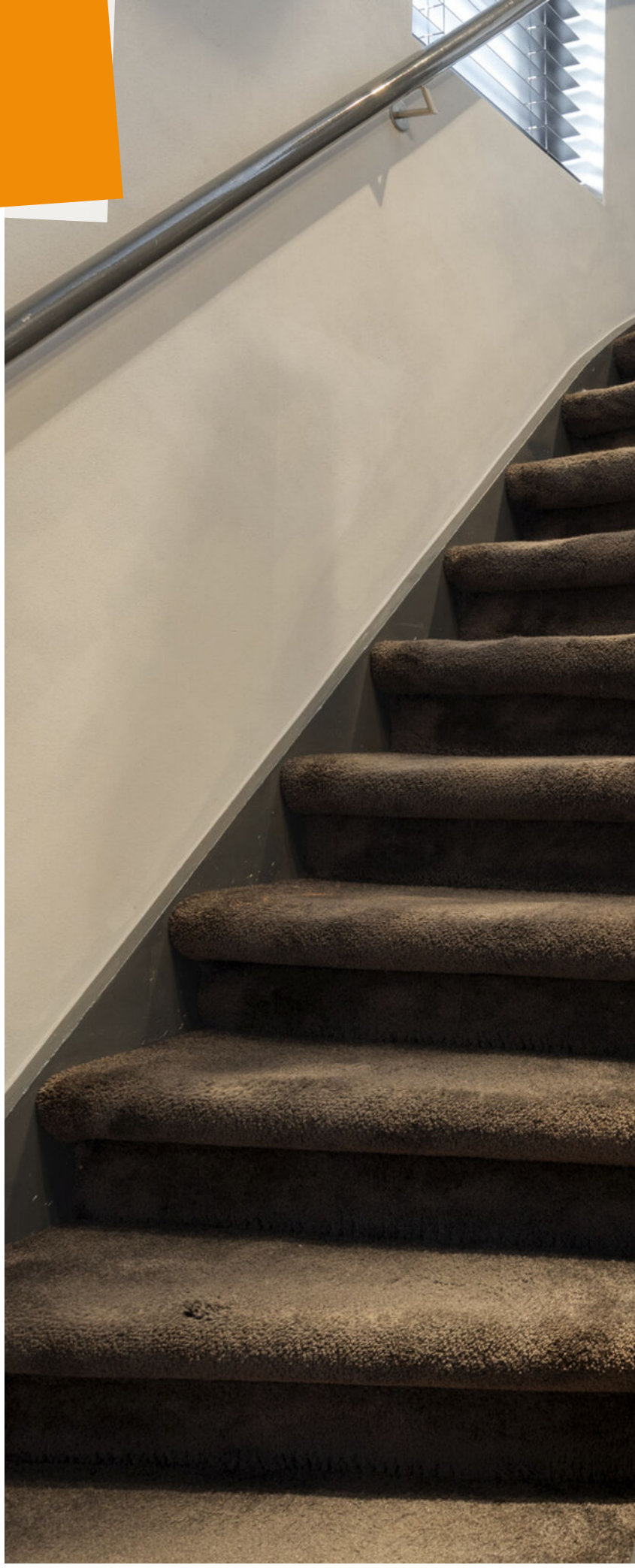




BIJZONDERHEDEN

- Gunstig gelegen op een hoekperceel;
- De gehele woning is in 2018 volledig verbouwd;
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- 4 slaapkamers en luxe badkamer ensuite;
- Aanwezigheid van airconditioning;
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen;
- Energielabel C, geldig tot 05-10-2036;
- Grote vrijstaande, geïsoleerde garage (ideaal voor werk aan huis);
- Aanvaarding op kort termijn mogelijk.

BEGANE GROND



Entree/hal
Entree welke toegang verleent tot de separate toiletruimte (volledig betegeld met hangcloset), trapkast waar zich de vloerverwarming zijn geïnstalleerd, meterkast (deels vernieuwd, 4 groepen), vaste trapopgang en het woongedeelte.

Woonkamer
De royale woonkamer beschikt over een houten Eiken visgraad vloer met vloerverwarming en stucwerk wanden. Er bevindt zich een luxe cinewall met sfeervolle sierhaard in de woonkamer en een split-unit airco welke het geheel kan koelen of verwarmen. Verder is de woonkamer voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing en rolluik. Aan de achterzijde is een schuifpui welke toegang verleent tot de achtertuin.

Keuken
Aan de achterzijde van de woning gelegen leefkeuken die in open verbinding staat met het leefgedeelte. De keuken is voorzien van een kookeiland met een granieten aanrechtblad, 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap en vaatwasser. Verder bevindt zich in de wandopstelling een koelvriescombinatie (2022), combimagnetron, hetelucht oven van Siemens en apothekerskast.

Bijkeuken
De praktische bijkeuken is vanuit de keuken te bereiken. In de bijkeuken zijn de aansluitingen t.b.v. witgoedapparatuur aanwezig en een inbouwkast. Tevens is er een loopdeur welke toegang verleent tot de achtertuin.





WOONKAMER



KIN
MAKELAARS



WOONKAMER





KEUKEN





KEUKEN


SIMPEL



KEUKEN





BIJKEUKEN



1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (2,80 x 2,45) met dakkapel, houten kozijnen en isolerende beglazing. De slaapkamer is afgewerkt met een hoogpolige vloerbedekking.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (3,93 x 3,07) met dakkapel, houten kozijnen en isolerende beglazing. De slaapkamer is afgewerkt met een hoogpolige vloerbedekking.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3,50 x 3,07) met houten kozijnen en isolerende beglazing. De kamer is momenteel in gebruik als walk-in closet. Vanuit de kamer is de badkamer ensuite te bereiken.

Badkamer ensuite

Luxe badkamer (2018) voorzien van een dubbele regendouche met inbouw showerselect-kranen en glazen douchewand met schuifdeur. Groot wastafelmeubel met dubbele wastafel en grote spiegel. De gehele badkamer is voorzien van stijlvolle sfeerverlichting en handige nissen. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming en een hangcloset.







SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2



KIN
MAKELAARS



SLAAPKAMER 3





BADKAMER ENSUITE



KIN
MAKELAARS

2E VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken tweede verdieping. Op de voorzolder is de opstelling van de CV-ketel (Merk: Remeha, Bouwjaar: 2020).

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is verwarmd en beschikt over twee vernieuwde Velux dakramen. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking.







SLAAPKAMER 4



TUIN + GARAGE

De verzorgd aangelegde, privacybiedende achtertuin beschikt over een gazon, sierbestrating, plantenbakken met palmbomen en diverse zitmogelijkheden. Direct aan de woning bevindt zich een ruim bestraat terras met overkapping met inbouwspots. Daarnaast is er een verhoogd houten terras aanwezig. De tuin biedt een prettige combinatie van groen, privacy en onderhoudsgemak.

Garage/werkruimte

In spouw gebouwde, royale garage (2015) van ruim 32 m^2 met betonvloer, elektrische roldeur en dubbele deur naar de achtertuin. De garage is volledig geïsoleerd dus multifunctioneel inzetbaar! Dit maakt het ideaal om vanuit thuis te werken. Het volledig garagedak is in 2018 voorzien van 15 zonnepanelen.







TUIN





GARAGE





STRAATBEELD







OMGEVING


HUISREGELS
9 VERBODEN VOOR HONDEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: ilse



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

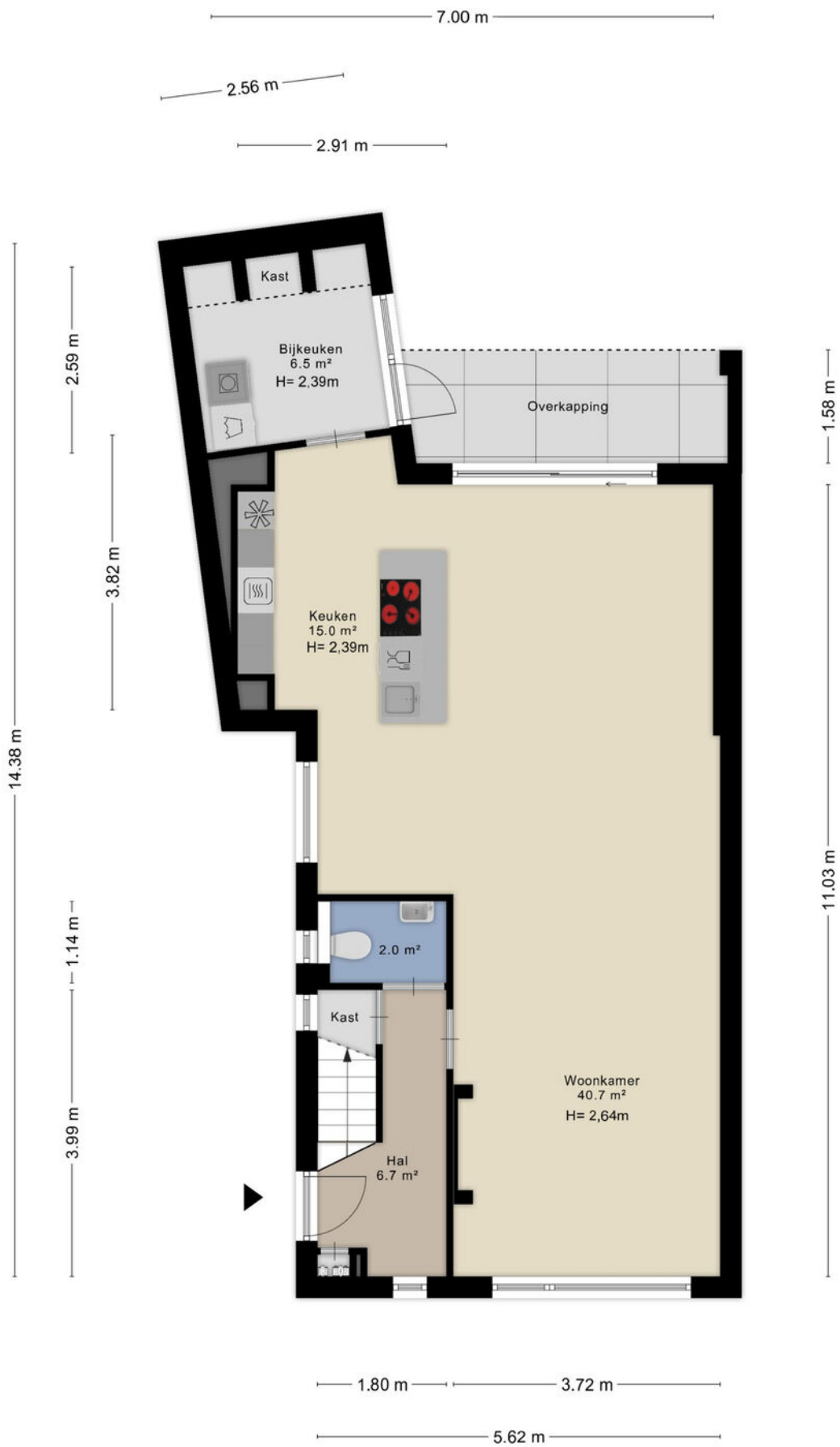
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geldrop
Sectie	F
Perceel	2986

kadaster

geen betrouwbare maten worden ontleend.
er en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

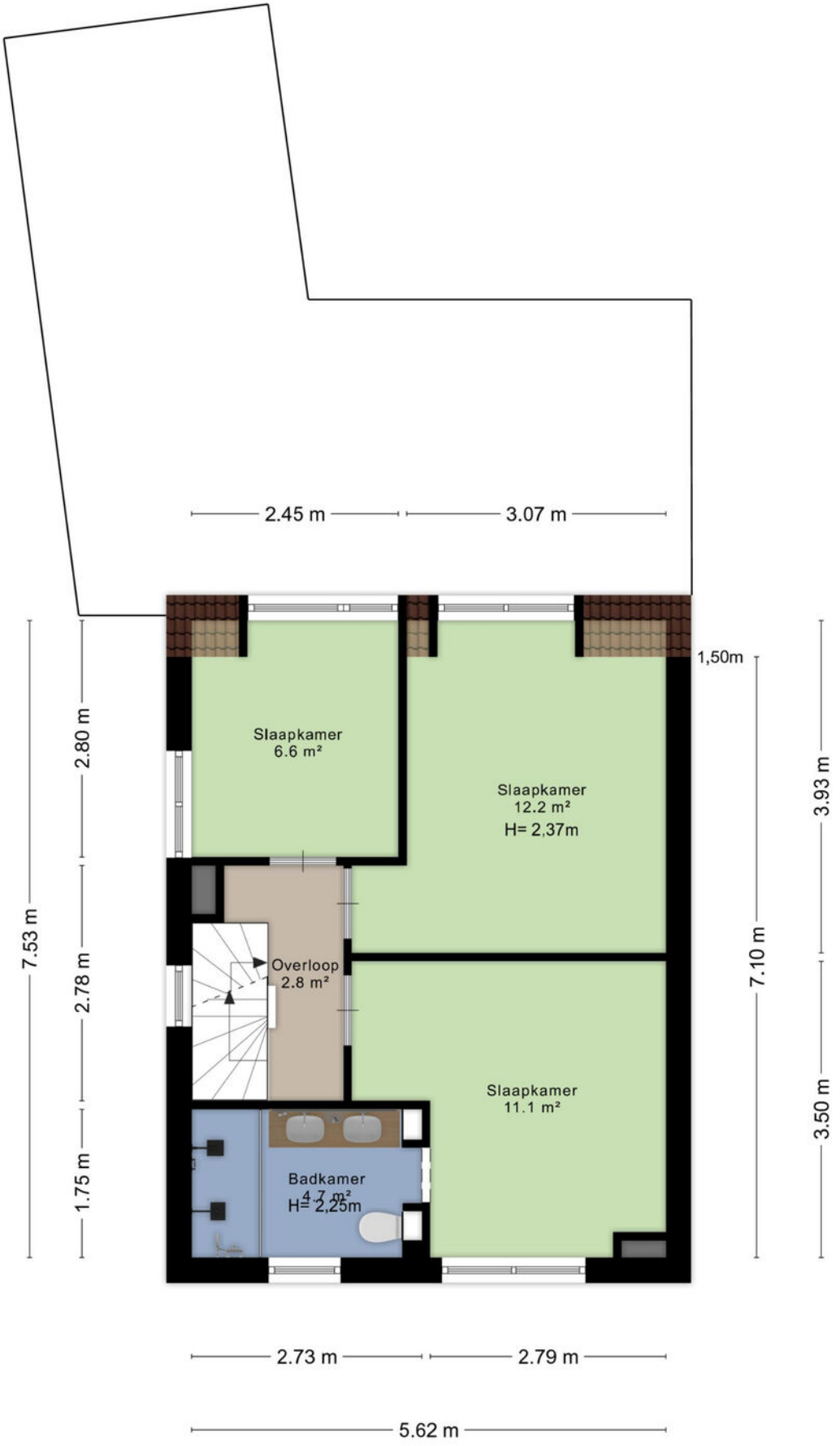
KADASTRALE KAART



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

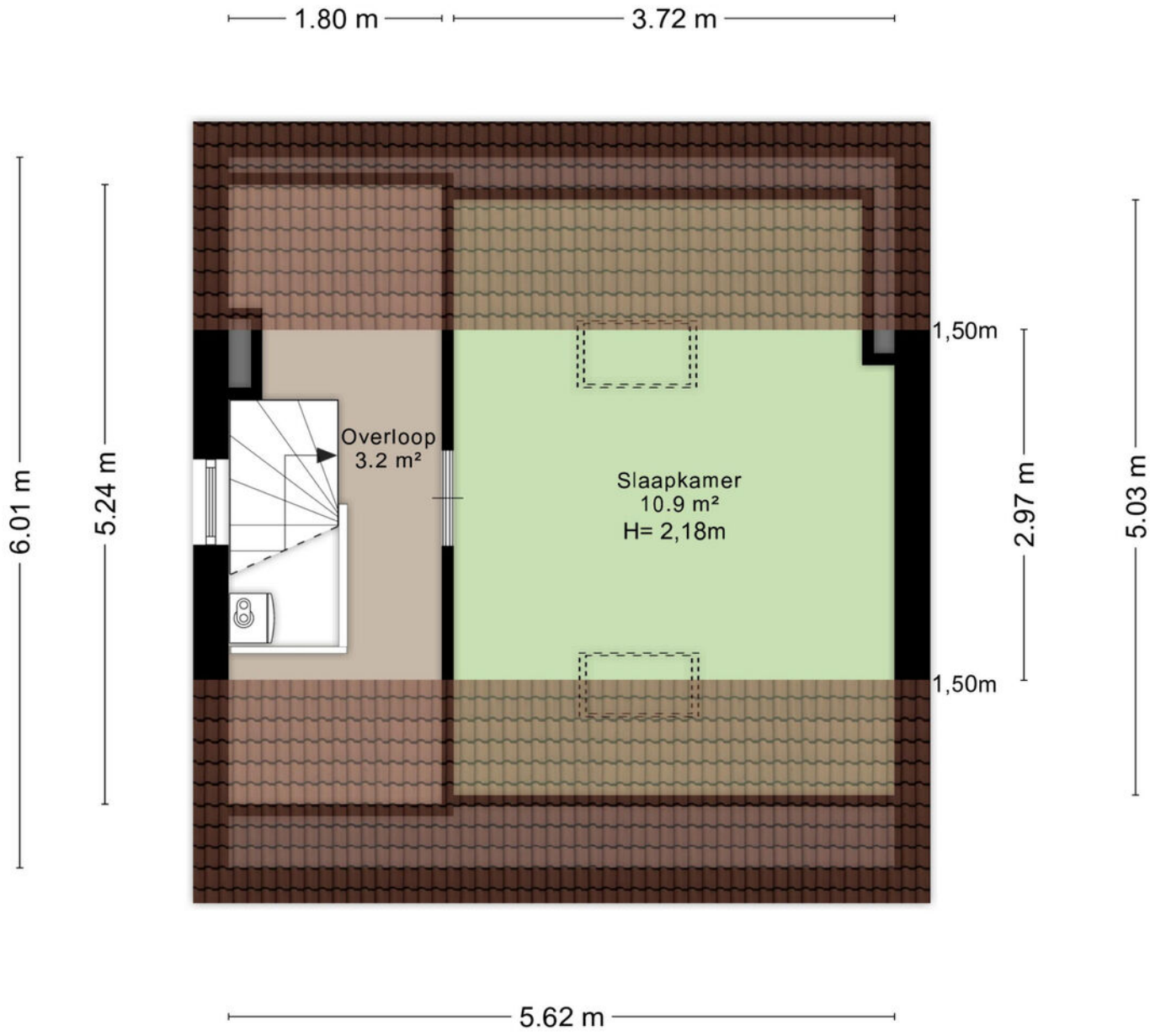
BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



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

SITUATIE

AANTEKENINGEN



WONEN IN GELDROP

Geldrop is met ruim 28.000 inwoners een flink Brabants dorp omringd door veel natuur zoals de Strabrechtse Heide en de Gijzenrooise Zegge. Geldrop is gelegen aan het Eindhovens kanaal en wordt doorsneden door de Kleine Dommel die een prachtig groen lint vormt door het dorp.

Ondanks dat Eindhoven op nog geen 6 kilometer van Geldrop ligt heeft Geldrop alle voorzieningen zoals een groot winkelgebied, voldoende horeca, een ziekenhuis, diverse basisscholen en een middelbare school. Tevens zijn er tal van (sport)verenigingen en een zwembad.

Door haar eigen NS-station en een strategische ligging ten opzichte van Eindhoven, Helmond, de Brainport en de A67 richting Venlo en Antwerpen zijn ook de voorzieningen buiten Geldrop snel en goed bereikbaar.


PEIJNENBURG

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging
Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht
Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen
Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie
De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst
Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd
Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers
De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de ‘asbestclausule’ van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: “Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.” De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik
Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel
Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording
De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte
Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Geldrop
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheken en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars héeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



KIN MAKELAARS
JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

KIN MAKELAARS

Breda
Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen
Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop
Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze
Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen
Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg
Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk
Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl