

ROELANTLAAN 204
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!

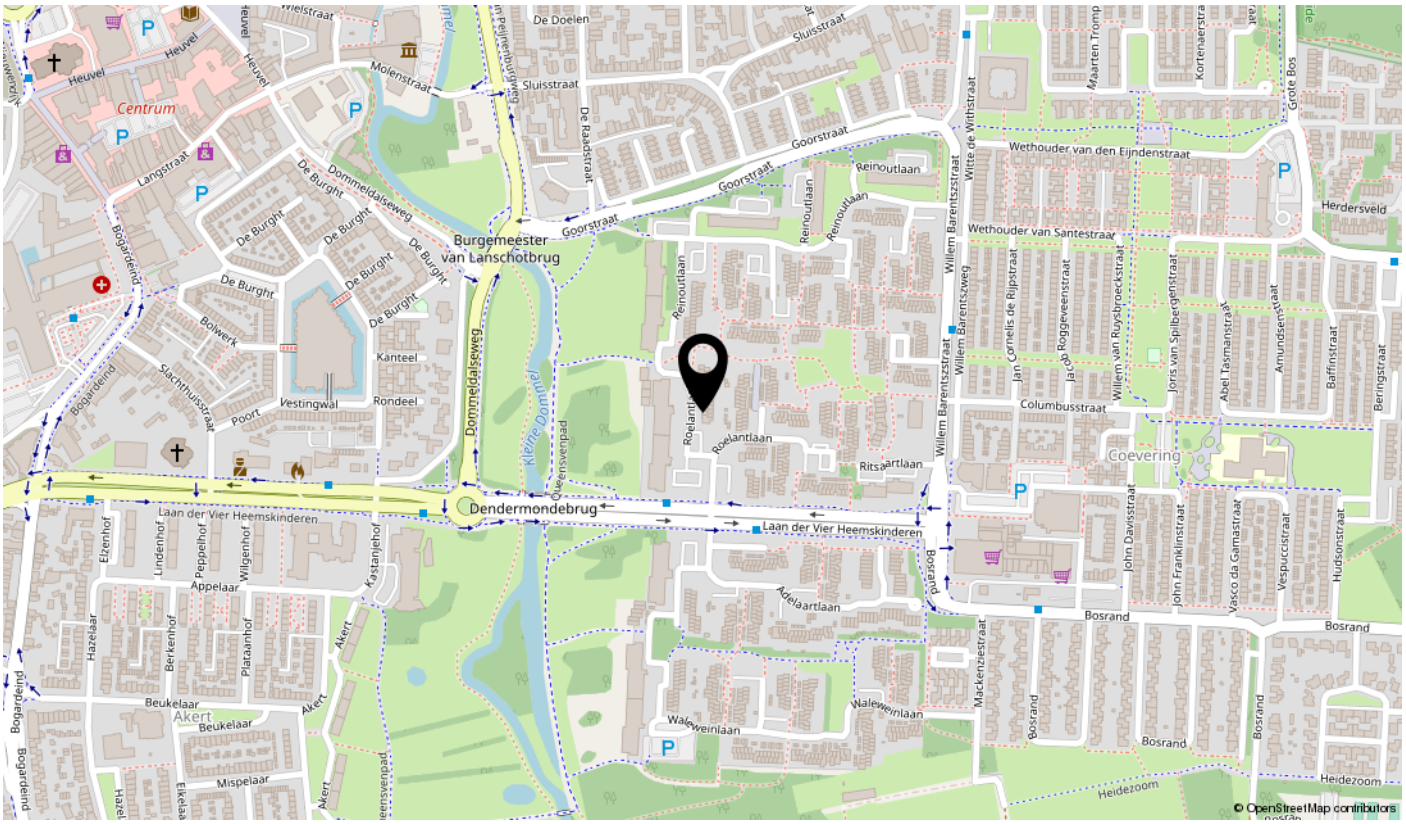
Heb je vragen over Roelantlaan 204?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Roelantlaan 204
Plaats	GELDROP
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1974
Inhoud	521 m^3
Woonoppervlakte	131 m^2
Perceeloppervlakte	139 m^2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2023
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



ROELANTLAAN 204, GELDROP

Zeer ruime eengezinswoning (ENERGIELABEL A) met maar liefst 131 m² woonoppervlakte, met moderne keuken, nette badkamer met ligbad en inpandige garage. De woning beschikt over 3 royale slaapkamers (waarvan 1 mogelijk op de begane grond) en een privacy biedende achtertuin met luxe terrasoverkapping gesitueerd op het oosten.

De woning ligt op een rustige, groene en kindvriendelijke locatie op loopafstand van winkelcentrum 'de Coevering'.
Geïnteresseerd? Plan dan snel een bezichtiging! Onze makelaars laten de woning graag aan je zien.





BIJZONDERHEDEN

- Speels ingedeelde tussenwoning;
- Verrassend ruim (131 m2 woonoppervlakte);
- Royale woonkeuken;
- Moderne badkamer;
- Inpandige garage met elektrische roldeur;
- Balkon én tuin gelegen op het Oosten;
- Luxe terrasoverkapping;
- ENERGIELABEL A (Geldig t/m 01-10-2036);
- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing;
- In 2021 is het dak geheel vernieuwd en volledig geïsoleerd;
- Gunstige ligging, nabij centrum, natuurgebied de kleine Dommel, winkelcentrum de Coevering en openbaarvervoer;
- Voorkeur oplevering begin februari 2027.

BEGANE GROND



Entree
Entree met plavuizen vloermeterkast (7 groepen, 1 aardlekschakelaar) toegang tot de garage en doorloop naar de hal.

Hal
De hal geeft toegang tot de toiletruimte met staand closet en fontein en de aan de achterzijde gelegen (slaap)kamer.
Tevens is er een losse inpandige bergruimte.

(Slaap)kamer / woonkamer
Aan de achterzijde van de woning gelegen royale kamer van ca. 19 m^2 (4.18 x 4.23 m.) welke gemakkelijk voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Slapen op de begane grond behoort dus tot de mogelijkheden. De kamer geeft middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

Garage
Aan de voorzijde van de woning gelegen inpandige garage van 16 m^2 voorzien van elektra en aansluitingen t.b.v. witgoedapparatuur.
Tevens is er een elektrisch bedienbare kanteldeur.









SLAAP- / WOONKAMER



1E VERDIEPING



Woonkamer

De woonkamer is gelegen op de eerste verdieping. Bij het betreden van het woongedeelte valt direct de aangename hoeveelheid lichtinval op door de grote raampartijen (houten kozijnen + isolerende beglazing. De woonkamer beschikt over moderne pvc-vloer.
Middels loopdeur heeft de woonkamer toegang tot het heerlijke balkon, gesitueerd op het oosten. Hier kun je ochtends heerlijk genieten van een kopje koffie in de zon. Er is tevens een handmatige zonneluifel.

Keuken

Aan de voorzijde gelegen moderne keuken geplaatst in rechte opstelling. De keuken in neutrale kleurstelling is van alle gemakken voorzien zoals: 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Er is voldoende bergruimte in de diverse lades en kasten en de pvc-vloer is hier doorgelegd. De keuken is afsluitbaar middels ensuite deuren van de woonkamer. Er is een praktische provisieruimte aanwezig in de keuken.







WOONKAMER





BALKON





KEUKEN



2E VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken tweede verdieping met 2 slaapkamers, de badkamer en technische ruimte.

Slaapkamer 1

Royale aan de voorzijde gelegen slaapkamer (4.34 x 2.99 m.) met houtlook laminaatvloer en spuitwerk wanafwerking. Er zijn grote raampartijen met houten kozijnen en isolerende beglazing.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (4.28 x 2.96 m.) met vinylvloer en puitwerk wandafwerking. Er is een sfeervolle slaapvide gecreëerd met een vaste trap. Er zijn houten kozijnen, met isolerende beglazing en elektrisch rolluik (2026).

Badkamer

Moderne badkamer afgewerkt met sfeervol tegelwerk. De badkamer beschikt over ligbad met douche, hoogglans wit wastafelmeubel en staand closet.

Technische ruimte / kast

Praktische bergruimte waar de vernieuwde combiketel is geïnstalleerd (merk: Intergas, bouwjaar 2023) alsmede de mechanische ventilatie unit.







SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2





BADKAMER



TUIN

Vrij gelegen, diepe en groene achtertuin gesitueerd op het Oosten. De tuin beschikt over diverse vaste beplanting, borders en gazon.
Er is een bestraat terrasgedeelte met recent geplaatste aluminium terrasoverkapping! Hier kun je heerlijk genieten van de warme nazomerdagen.









KIN
MAKELAARS



TUIN







KIN MAKELAARS





AANTEKENINGEN

KIN MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kin



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geldrop
Sectie	F
Perceel	359

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
[illegible] voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
[illegible] waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

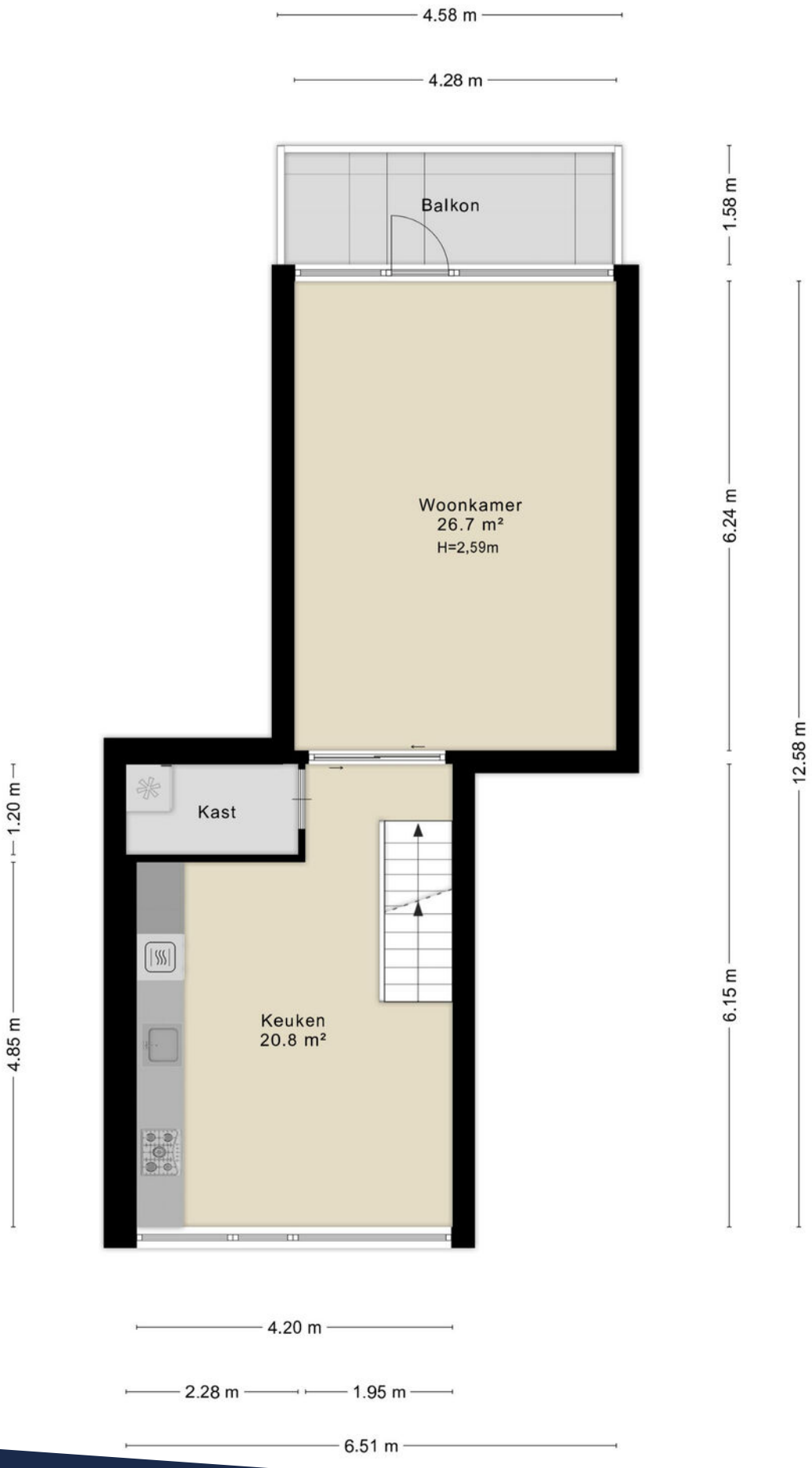
kadaster

KADASTRALE KAART



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

BEGANE GROND



rechten worden ontleend
bber.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING


4.40 m
N
12.14 m
31.10 m
Overkapping
Berging
1.3 m²
Slaapkamer
17.9 m²
H=2,64m
1.8 m²
H=2,24m
Gang
2.5 m²
Berging
3.8 m²
12.62 m
Hal
7.4 m²
Garage
16.3 m²
Hal
2.4 m²
5.89 m
4.94 m

SITUATIE



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!



AANTEKENINGEN

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