

LAAN VAN TOLKIEN 105
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 Laan van Tolkien 105?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Laan van Tolkien 105
Plaats	GELDROP
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	659 m^3
Woonoppervlakte	133 m^2
Perceeloppervlakte	219 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Ligging	
Ligging woning	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2012
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



LAAN VAN TOLKIEN 105, GELDROP

Wauw! Deze instapklare woning staat in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk ‘Genoenhuis’. De woning beschikt over maar liefst 133 m^2 woonoppervlakte, is hoogwaardig afgewerkt, instapklaar en biedt alles wat je zoekt in een ruime en moderne gezinswoning.
De woning telt 4 volwaardige slaapkamers, een ruime badkamer die is voorzien van alle gemakken, voldoende opbergmogelijkheid door de royale garage en een in 2023 vernieuwde luxe inbouwkeuken. Tot slot is de woning ook nog eens bekroond met energielabel A!

In de nabije omgeving zijn tal van voorzieningen te vinden zoals basisscholen, vele speelvelden, winkels, openbaar vervoer waaronder een NS-treinstation, een prachtig natuurgebied en het levendige centrum van Geldrop. Ook de verbindingen naar omliggende dorpen en steden zijn nabij en het centrum van Eindhoven is op fietsafstand.

Wil je deze instapklare topper met eigen ogen komen bekijken? Dat kan! Plan dan snel een bezichtiging en onze makelaars laten deze woning graag aan je zien.





BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar!;
- Royale lichte woonkamer;
- In 2023 gemoderniseerde inbouwkeuken;
- Goed onderhouden en hoogwaardig afgewerkt;
- 4 ruime slaapkamers;
- Energielabel A;
- Airconditioning op de tweede verdieping;
- In 2025 geïnstalleerde alarminstallatie;
- Kindvriendelijke locatie;
- Groenvoorziening met speeltoestellen op een steenworp afstand;
- Voorziendingen als basisschool, kinderopvang, supermarkt, centrum van Geldrop, openbaar vervoer (o.a. NS station) en natuur in de nabije omgeving;
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen;
- Aanvaarding ca. februari 2027.

BEGANE GROND

Hal/entree

Via de verhoogde en bestraatte entree kan de woning worden betreden. De gehele begane grond is voorzien van een moderne PVC- visgraatvloer. Zo ook de hal die een strakke uitstraling heeft door de taatsdeuren richting de woonkamer en de gekozen kleurstellingen. De trapopgang naar de eerste verdieping en richting de kelder is hier gesitueerd, evenals een volledig gestucte toiletruimte met vrijhangend closet en een fonteintje (2019). Tevens bevindt zich hier de in 2019 vernieuwde meterkast (9 groepen + 2 aardlekschakelaars + 3-fasen aansluiting). Ook beschikt de woning over een glasvezelaansluiting.

Keuken

Zodra je via de taatsdeuren de leefruimte bent betreden valt direct de grote hoeveelheid licht op. Door de grote raampartijen aan zowel de voor-als de achterzijde valt er een ruime hoeveelheid daglicht naar binnen. De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en wat is het een plaatje! Deze, in 2023 vernieuwde, luxe keuken is van alle denkbare gemakken voorzien. Te denken valt aan een composieten aanrechtblad, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde bladafzuiging, een oven/magnetron combinatie, een koel/vries combinatie, een vaatwasser, een quooker, een wijnklimaatkast en veel opbergruimte in de lades en kasten.







KEUKEN


SMOKIEY GOODNESS
JUST COOK IT
AEG

VERVOLG BEGANE GROND

Woonkamer

De keuken gaat naadloos over in de woonkamer, die aan de tuinzijde van de woning is gesitueerd. De woonkamer heeft een eigentijdse look met een doorgetrokken stijl qua kleurstellingen en materialen. De wanden en plafond zijn voorzien van een stucwerk afwerking en de visgraat PVC-vloer is logischerwijs doorgelegd. Zoals eerder genoemd valt er door de hoge raampartij veel natuurlijk licht naar binnen en heb je tevens goed zicht op de recent aangelegde achtertuin. Via de openslaande deuren, met hor, kan deze achtertuin ook direct worden betreden.
De achterzijde van de woonkamer is voorzien van rolluiken.







KIN
MAKELAARS



WOONKAMER



1E VERDIEPING



Overloop

Eenmaal op de eerste verdieping aangekomen biedt de overloop toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Deze is evenals het toilet op de begane grond in 2019 gemoderniseerd en volledig in dezelfde stijl afgewerkt.
De gehele eerste verdieping is voorzien van houtlook PVC vloer en een stucwerk wand- en plafondafwerking. De trapopgang naar de tweede verdieping bevindt zich tevens op de overloop.

Slaapkamer 1

Deze royale slaapkamer (ca. 3.50 x 5.68m) is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt meer dan voldoende ruimte voor al het denkbare meubilair wat op een slaapkamer thuishoort.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer (3.20 m x 3.30 m). De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een handmatig te bedienen rolluik.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer (3.20 m x 2.27 m) op deze verdieping is tevens aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Ook deze ruimte is voorzien van dezelfde doorgelegde houtlook PVC-vloer en een stucwerk wand- en plafondafwerking. Ook deze slaapkamer, aan de achterzijde, is voorzien van handmatig te bedienen rolluiken.

Badkamer

De badkamer (ca. 2.07 m x 2.45 m) bevindt zich in het midden van de eerste verdieping. De badkamer beschikt over een douchecabine, een ligbad en 2 aparte wastafelkommen met verschillende lades eronder. De ruimte is volledig betegeld en wederom met de kleuren van de laatste trends voor een eigentijdse look.





SLAAPKAMER 1





SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3





BADKAMER


STELLA-MARIS
d'Amsterdam

2E VERDIEPING

Overloop

De overloop op de tweede verdieping dient meerdere doelen. Niet alleen kan hierdoor de vierde slaapkamer, met toegang tot het balkon, worden bereikt, maar hier bevindt zich ook de techniek zoals de HR-ketel (merk: Intergas, bouwjaar: 2012), de mechanische ventilatie unit, alsook de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. De ruimte is voorzien van een houtlook PVC-vloer en een stucwerk wand- en plafondafwerking. Deze verdieping kan gekoeld worden door de boven de trapopgang geïnstalleerde airconditioning (merk: Mitsubishi). Door de hoge ramen aan weerszijden komt er veel natuurlijk licht naar binnen.
Ook de ramen op de tweede verdieping zijn voorzien van rolluiken, hier zijn ze elektrisch te bedienen.

Slaapkamer 4

Royale slaapkamer (4.34 m x 3.62 m) op de hoogste verdieping van de woning. De ruimte is voorzien van een houtlook PVC-vloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde een grote raampartij. Via deze slaapkamer kan toegang tot het ruime balkon worden verkregen. Vanuit hier kun je goed de kindvriendelijke, groene wijk overzien alsmede de lange straat waaraan de woning is gelegen, want het balkon is aan de voorzijde van de woning te vinden.




Miele



SLAAPKAMER 4


WAAR
IS HET
STOKSTAARTJE?
DROLLETJES
EN SCHEETJES
DE ZOETE
ZUSJES



BALKON



GARAGE + TUIN

Garage

Deze inpandig te bereiken garage doet nu voornamelijk dienst als berging. De auto zou zowel in de garage kunnen worden geparkeerd, als ook op de daarvoor gelegen eigen oprit kunnen worden neergezet. De deur die de garage van de oprit scheidt is elektrisch te bedienen voor extra gemak.
De garage beschikt over elektra, verwarming en een wateraansluiting bij de uitstortgootsteen.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuiden en telt voornamelijk tijdens de zomerdagen flink wat zonuren. De tuin is in 2022 volledig opnieuw aangelegd, inclusief een sfeervol lichtplan. Er zijn meerdere verdiepingen en terrassen met zitgedeeltes gecreëerd, met ook ruimte voor kinderen eventueel. Tevens is er een tuinhuis geplaatst met een sedumdak (groen dak) en is het doek van de elektrische luifel vervangen om de tuin echt helemaal af en compleet te maken. Voor het groen dat aanwezig is in de tuin is er een druppelslag aangelegd zodat de bomen en planten continu worden voorzien van de juiste hoeveelheid water. Ook is de tuin via een achterom te bereiken of te verlaten.




illy



TUIN





TUIN







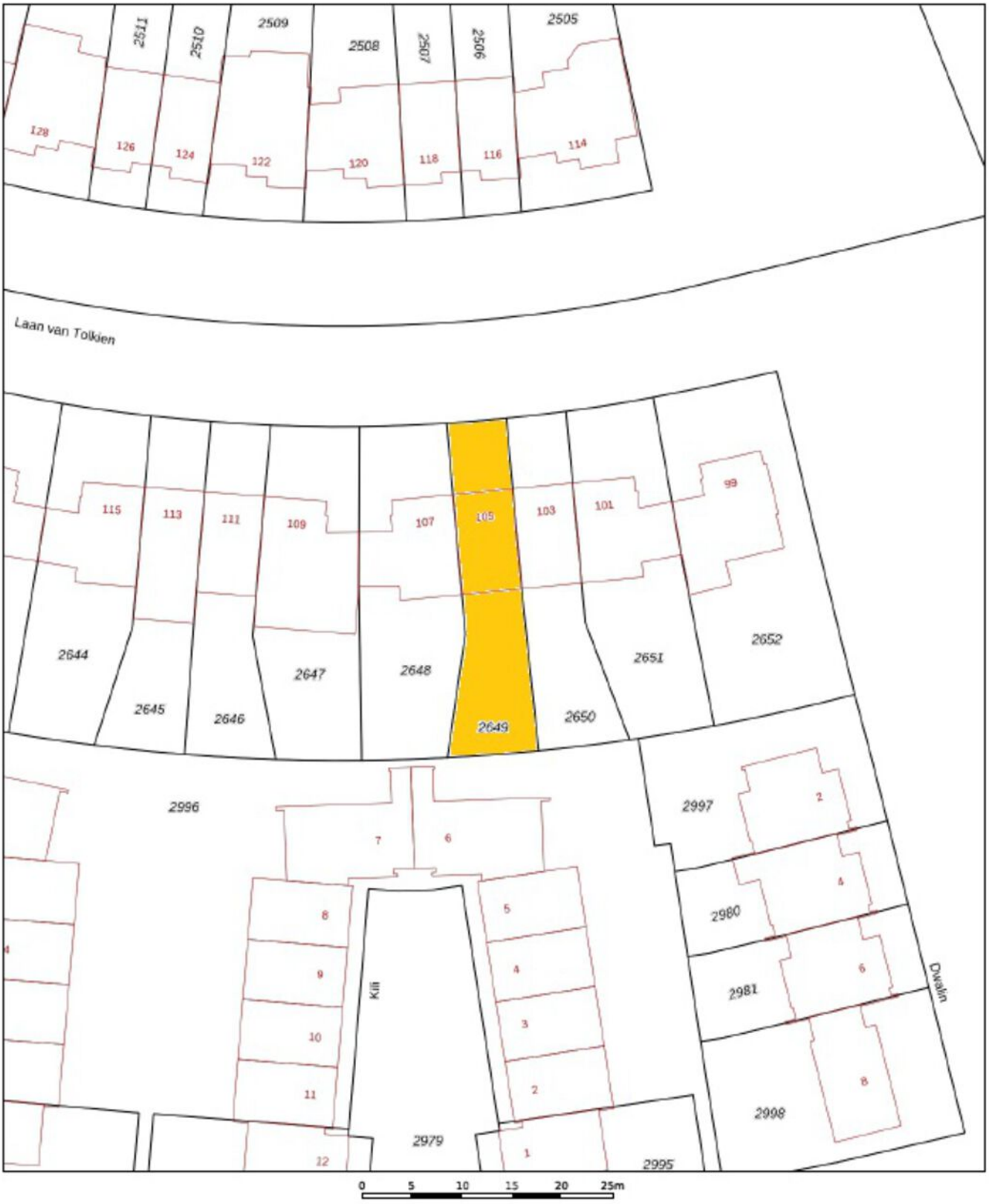
KIN MAKELAARS





Kadastrale kaart

Uw referentie: KIN



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

35 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

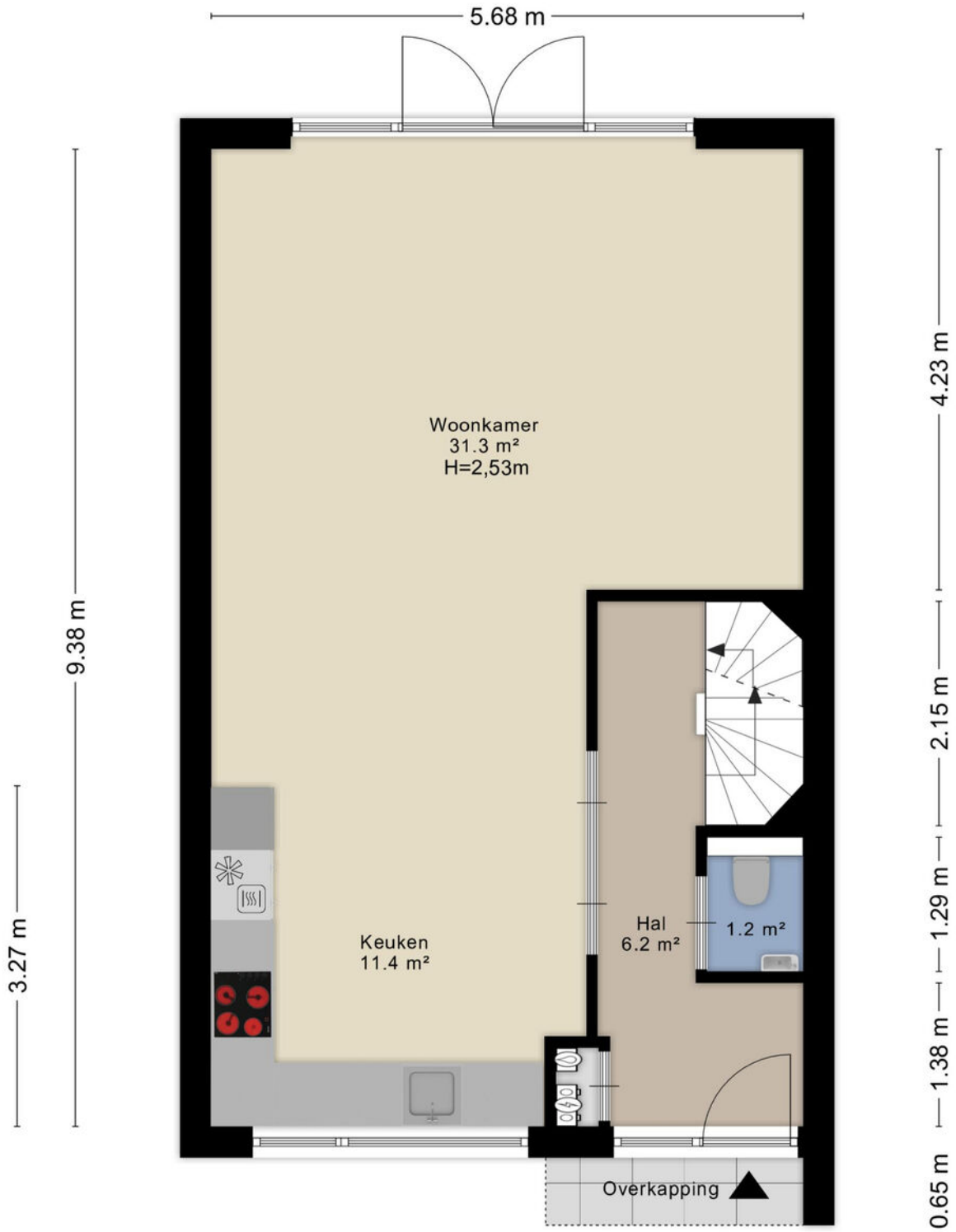
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geldrop
Sectie	E
Perceel	2649

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De gegevens uit het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART



Aan de plattegronden kunnen geen re

© Zibber www.zibb

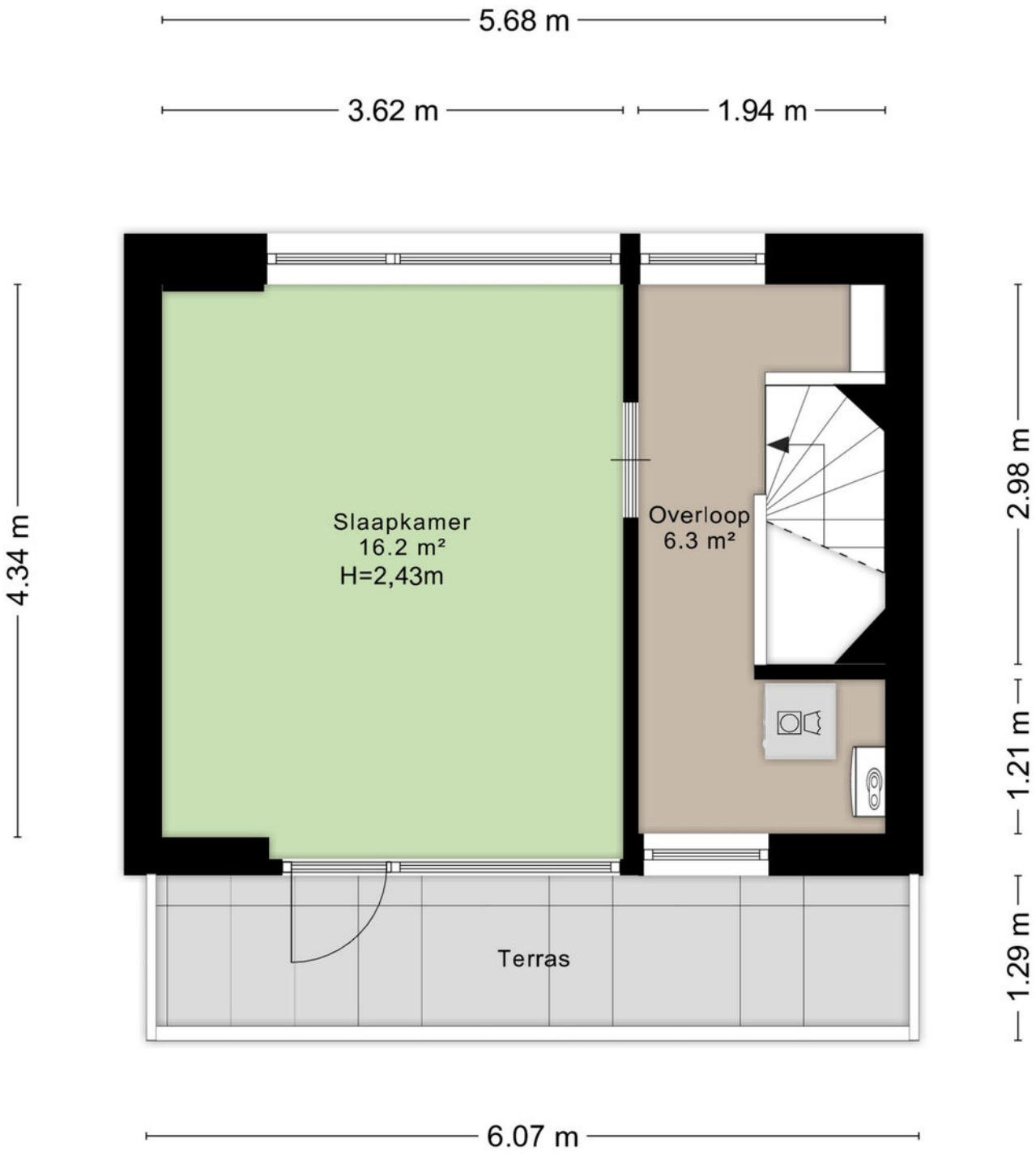
BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

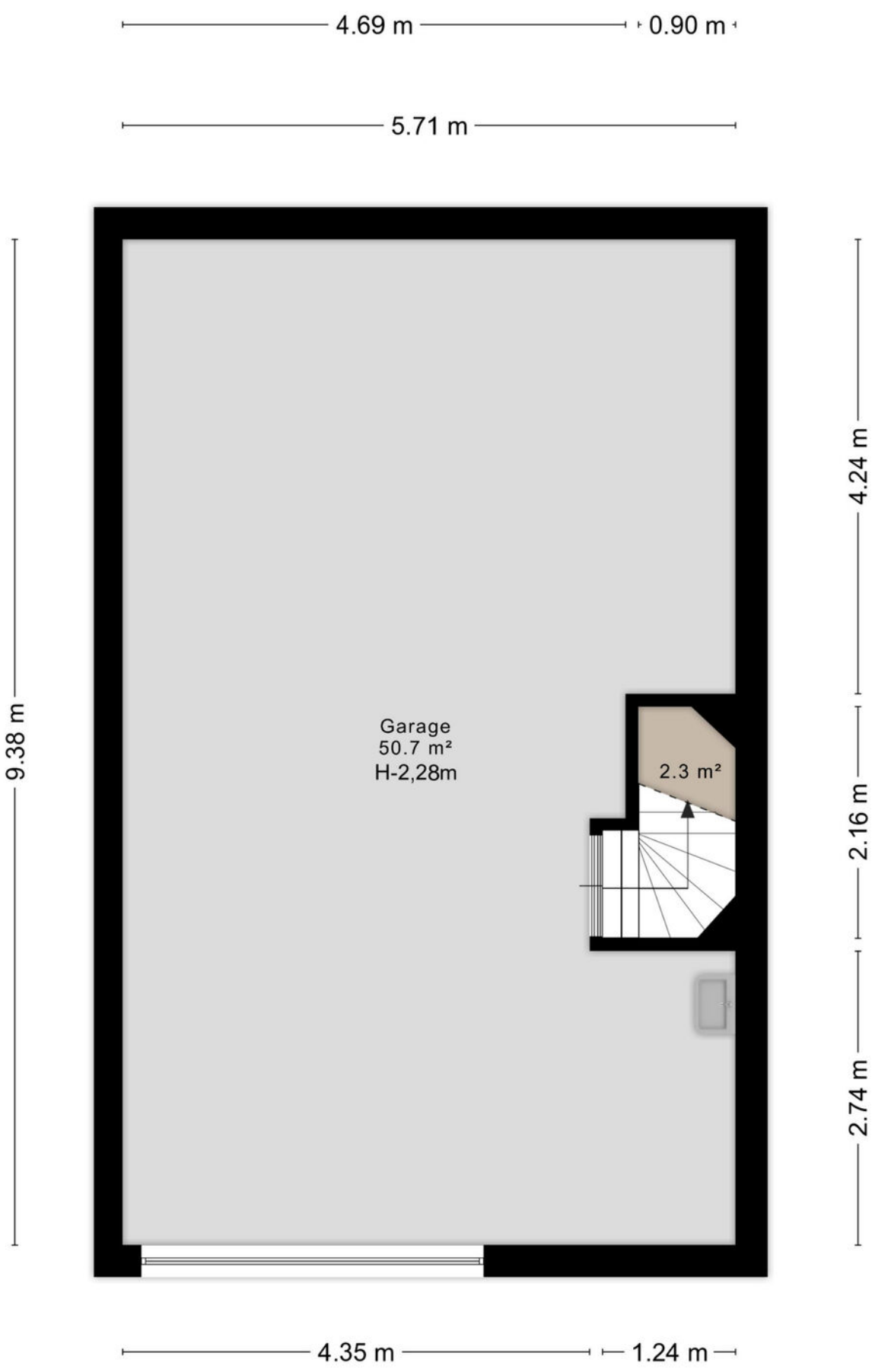
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



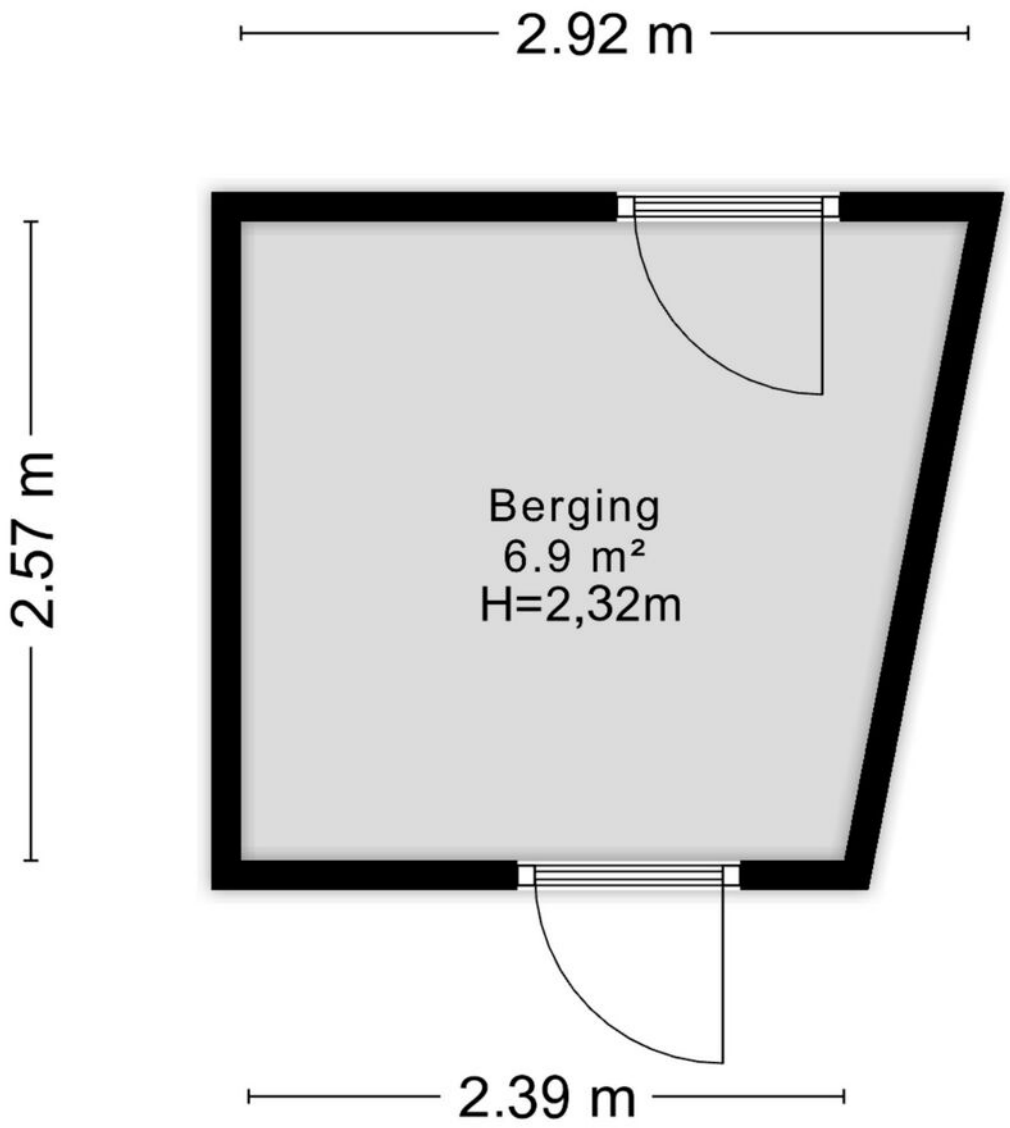
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



kunnen geen rechten worden ontleend
ber www.zibber.nl

GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

BERGING



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

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