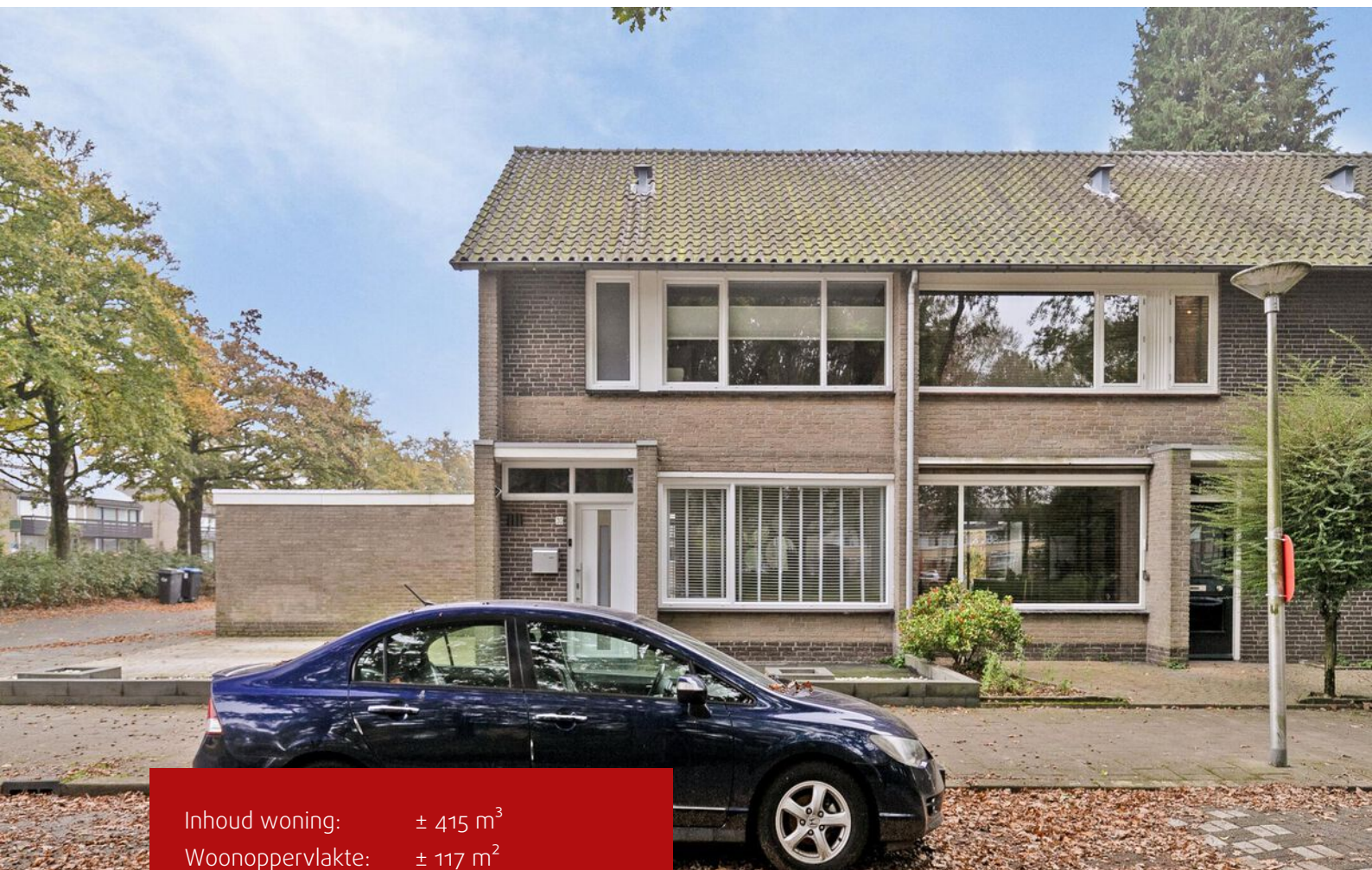


Vraagprijs
€525.000,- kk.

EINDHOVEN
Flevolandlaan 30

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 415 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 117 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 21 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 0 \text{ m}^2$

- ✓ Energielabel C geldig tot: 2034
- ✓ Woonoppervlakte m^2 : 117
- ✓ Inhoud m^3 : 415
- ✓ Energiezuinige voorzieningen
- ✓ Praktische en luxe ruimtes
- ✓ Ruime buitenruimte
- ✓ Eigen oprit geschikt voor 2 auto's



Inleiding

Deze ruime hoekwoning met maar liefst 117m² woonoppervlakte, beschikt over een ruime woonkamer, 3 slaapkamers, nette badkamer, moderne serre, eigen oprit geschikt voor 2 auto's, achtertuin op het oosten met berging en een garage. Ben je geïnteresseerd? Neem dan contact op met ons kantoor.

Je woont hier heerlijk rustig in de "Woenselse Heide". De woning is gelegen aan een rustige straat met een park aan de voorzijde. De woning bevindt zich in een kalme en kindvriendelijke buurt, ideaal gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Met de nabijgelegen scholen biedt deze woning veel mogelijkheden voor gezinnen. Daarnaast zijn verschillende winkels, parken, sportfaciliteiten en uitvalswegen makkelijk te bereiken.



U bereikt deze woning via een rustige straat, gelegen aan een park met volop parkeergelegenheden. De overdekte entree leidt u door een onderhoudsvriendelijke voortuin naar de voordeur.

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met praktische garderoberuimte. De hal geeft toegang tot het toilet, de woonkamer, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De trap is afgewerkt met laminaat en de vloer in de hal is voorzien van onderhoudsvriendelijke tegels.



Het toilet is in 2020 volledig vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. Het is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.



De ruime woonkamer voelt direct warm en uitnodigend aan dankzij de grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De vloer is voorzien van tegels met comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, ideaal gelegen nabij de schuifdeuren die toegang bieden tot de serre. Een handige trapkast, waarin de meterkast is verwerkt, zorgt voor extra opberg ruimte. De woonkamer is uitgerust met kunststof kozijnen en HR ++ beglazing, wat bijdraagt aan de energiezuinigheid van de woning.





De dichte keuken is een functionele en stijlvolle ruimte. Uitgerust met een L-opstelling biedt deze keuken veel werk- en opbergruimte.

Het keukenblad is gemaakt van hardsteen, en de keuken beschikt over moderne apparatuur zoals een 4-pits inductiekookplaat, een combi-oven, een afzuigkap en een ingebouwde koelkast.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de serre.





Via de trapopgang vanuit de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.



Slaapkamer één is gelegen aan de voorzijde van de woning en deze kamer biedt een prachtig uitzicht op het park. De grote raampartijen met kunststof kozijnen en HR++ beglazing zorgen voor veel licht en een serene sfeer, deze bevinden zich over de gehele verdieping.



Slaapkamer twee en drie bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Beide zijn uitgerust met elektrische rolluiken, laminaatvloeren. Slaapkamer drie heeft bovendien toegang tot een ruim balkon, perfect voor een moment van rust.





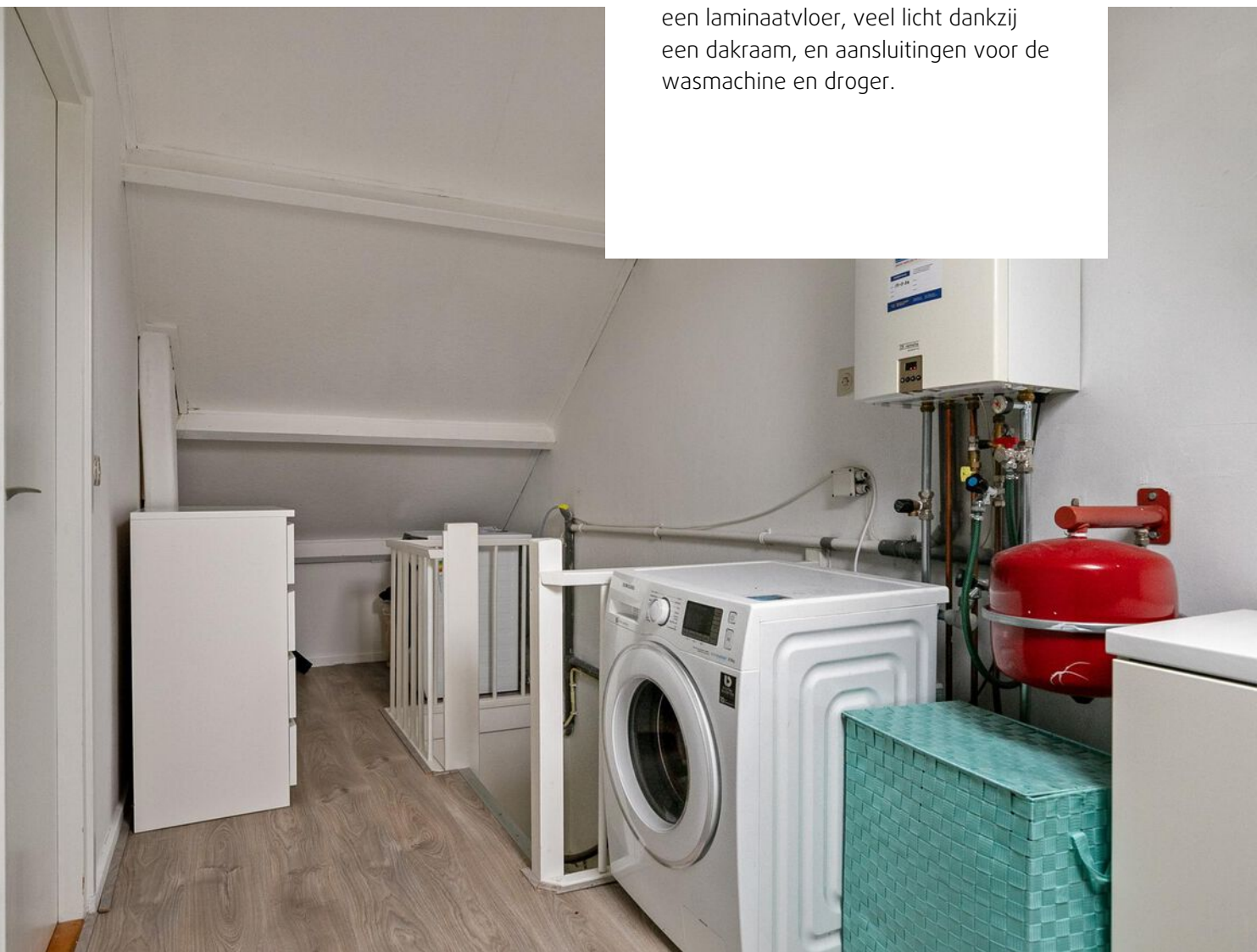
De badkamer is toegankelijk via de overloop en is volledig betegeld met twee soorten tegels en heeft een frisse, moderne uitstraling. De ruimte is voorzien van een douchecabine, een zwevend closet, een wastafel en natuurlijke ventilatie dankzij een raam. Daarnaast is er een aparte afzuiging die met een schakelaar bediend kan worden.





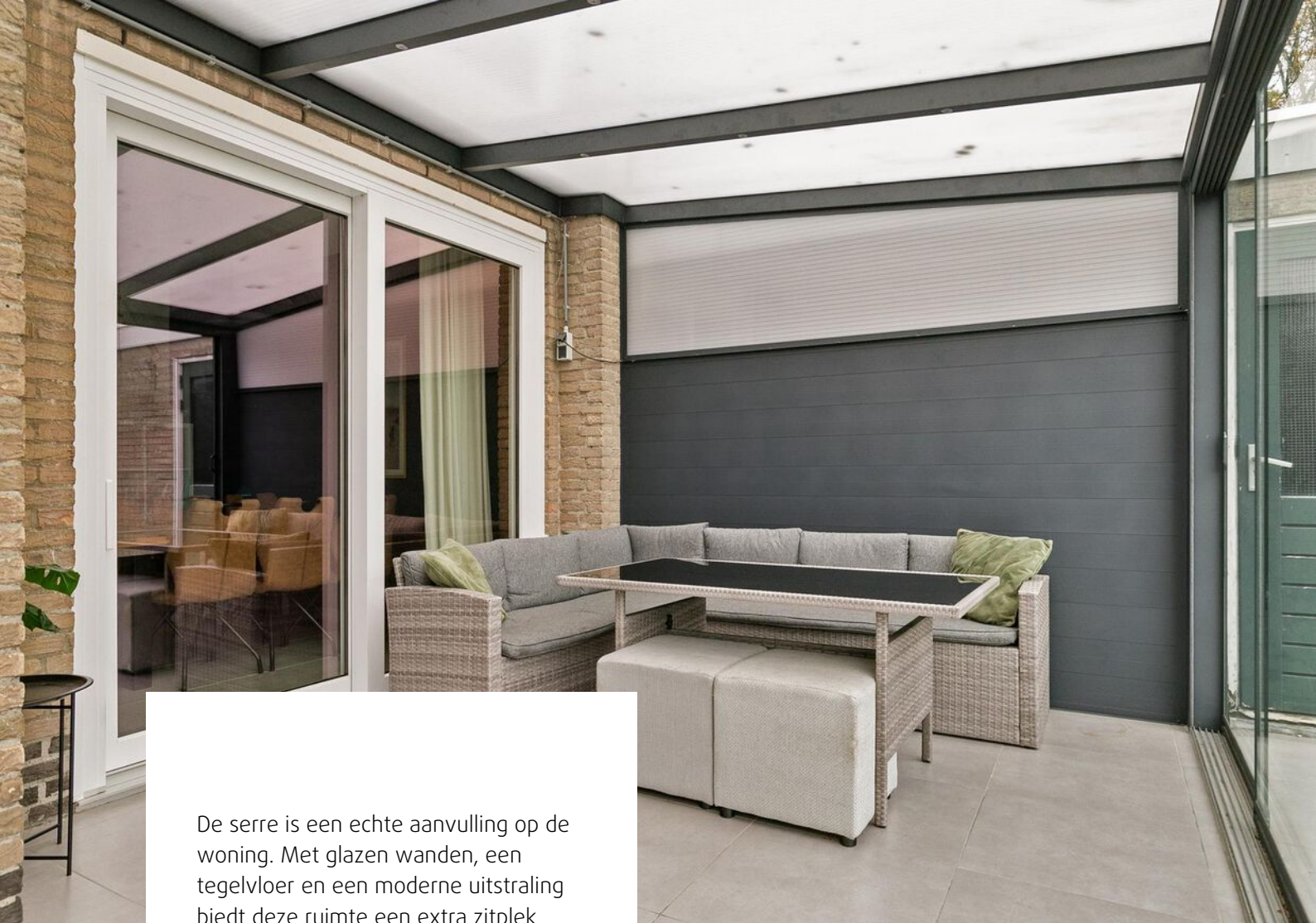


Via een trapgang met vloerbedekking bereikt u de voorzolder. Deze ruimte beschikt over een laminaatvloer, veel licht dankzij een dakraam, en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

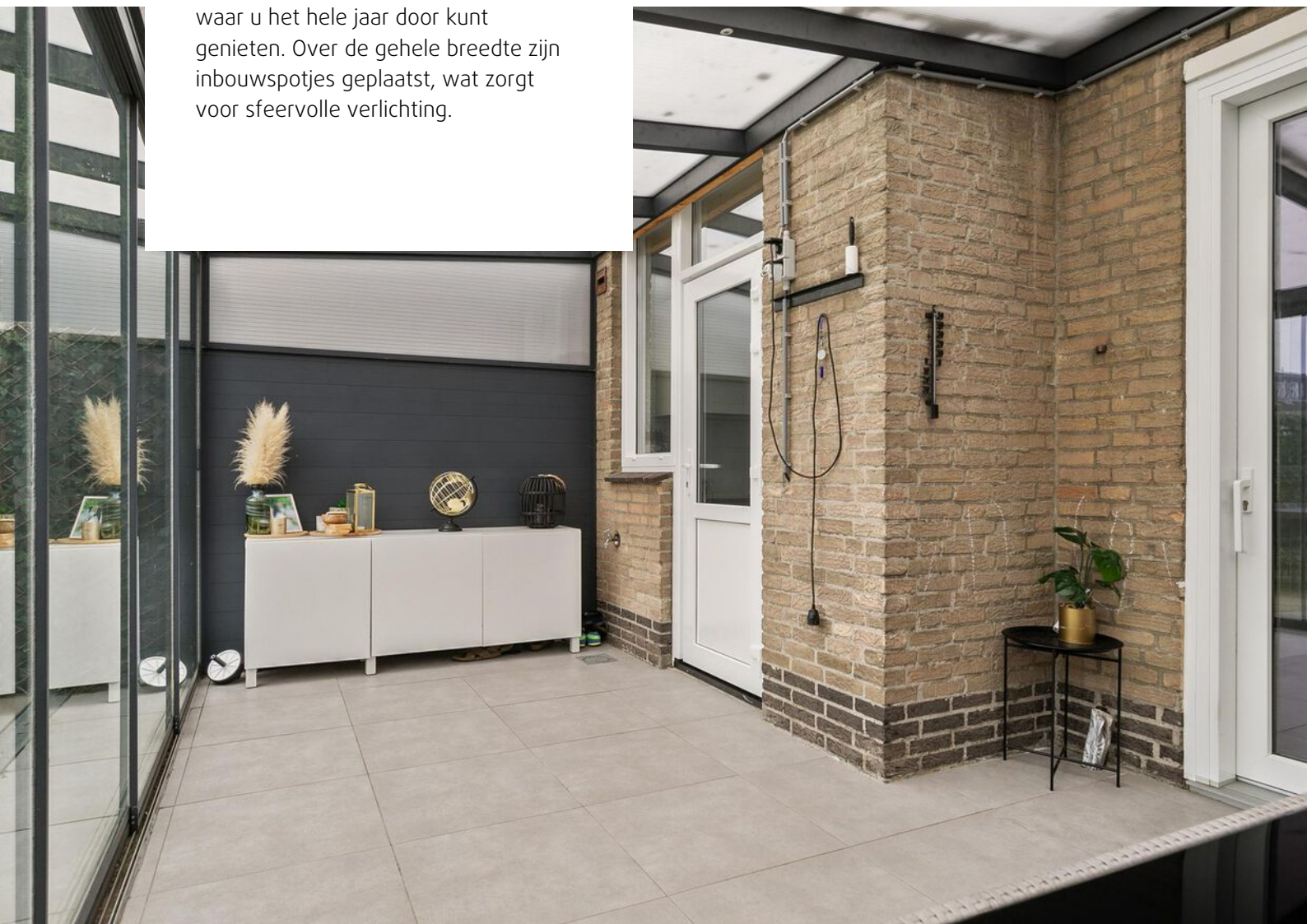




De zolder is een praktische en ruime verdieping. Met een dakraam dat in 2021 is geplaatst, HR++ glas en vorig jaar geplaatste schotten, biedt deze ruimte volop opbergmogelijkheden. Het is een multifunctionele plek die naar wens kan worden ingericht.



De serre is een echte aanvulling op de woning. Met glazen wanden, een tegelvloer en een moderne uitstraling biedt deze ruimte een extra zitplek waar u het hele jaar door kunt genieten. Over de gehele breedte zijn inbouwspotjes geplaatst, wat zorgt voor sfeervolle verlichting.







De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van kunstgras en bestrating. De tuin is voorzien van een afgoot, een vrijstaande stenen berging en is oostelijk georiënteerd. Via de tuin heeft u toegang tot de garage.



De vrijstaande garage is toegankelijk vanuit zowel de tuin als de straat. De ruimte is voorzien van een praktische vloer en biedt plaats aan één auto. De garage is gebouwd in steen en beschikt over een handige roldeur.



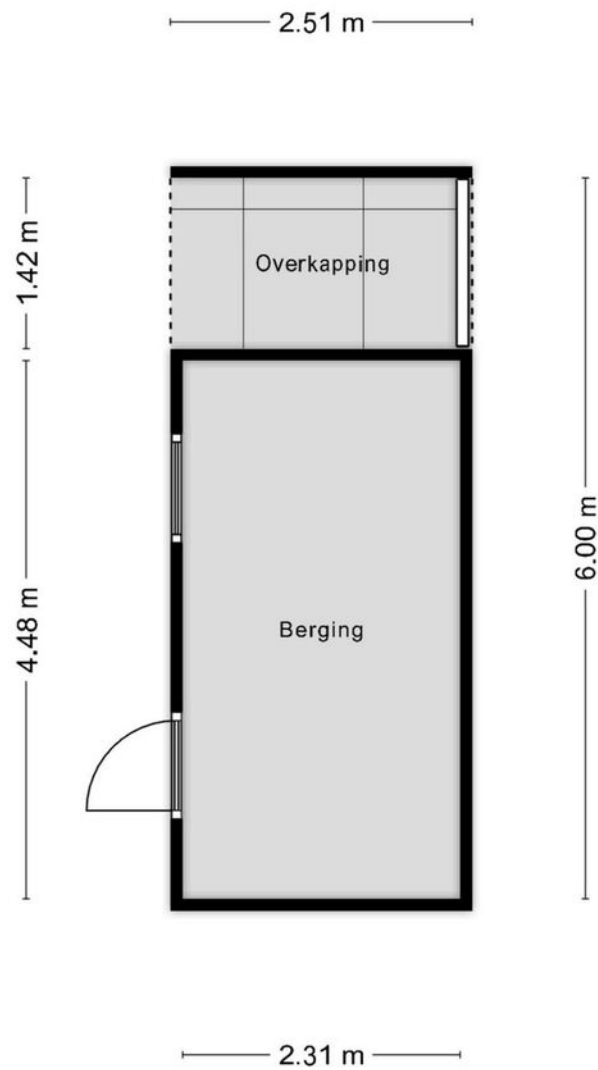


Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



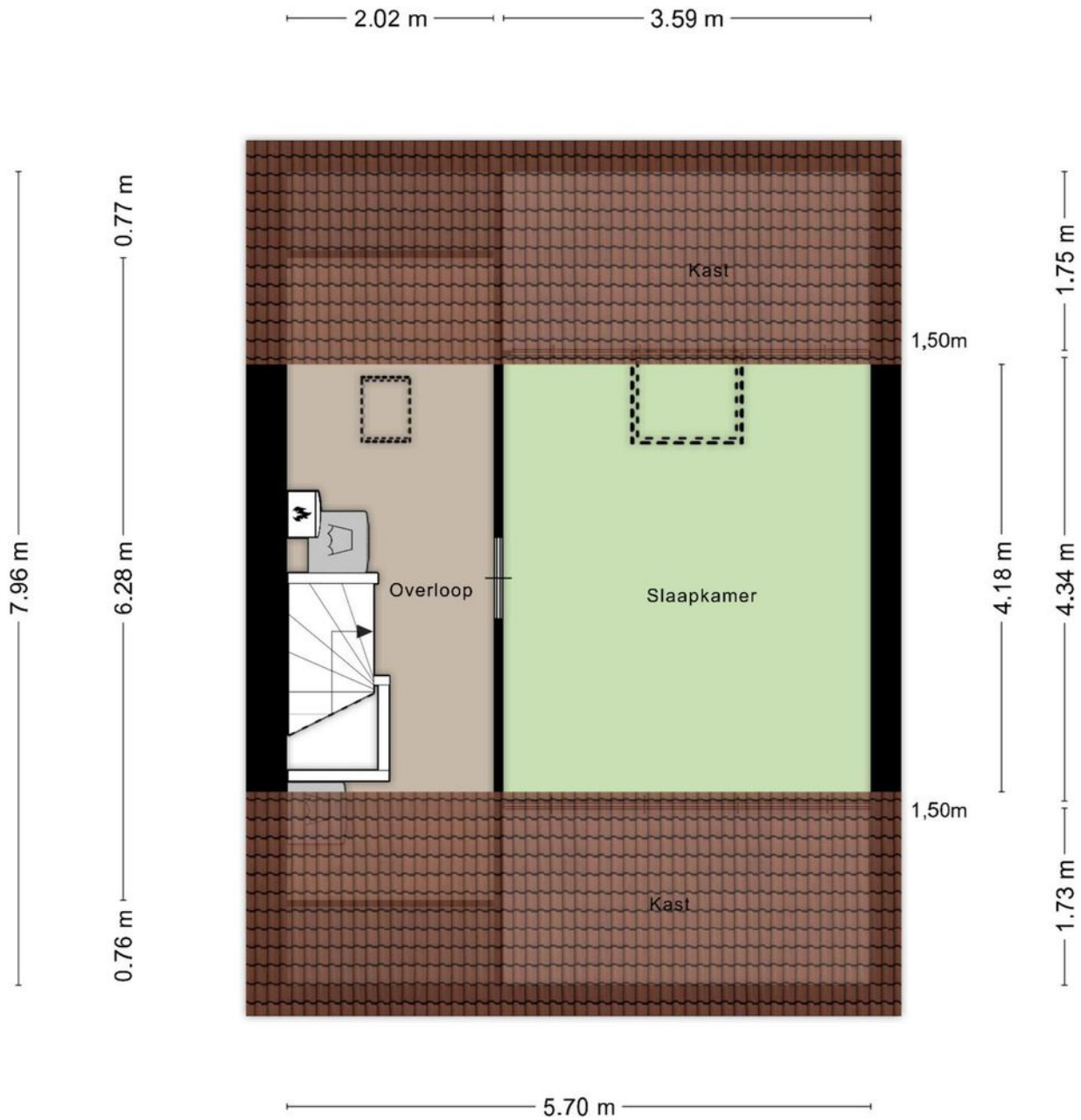
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

6-11-2024

Kadastrale kaart van Flevolandlaan 30, 5628HJ Eindhoven

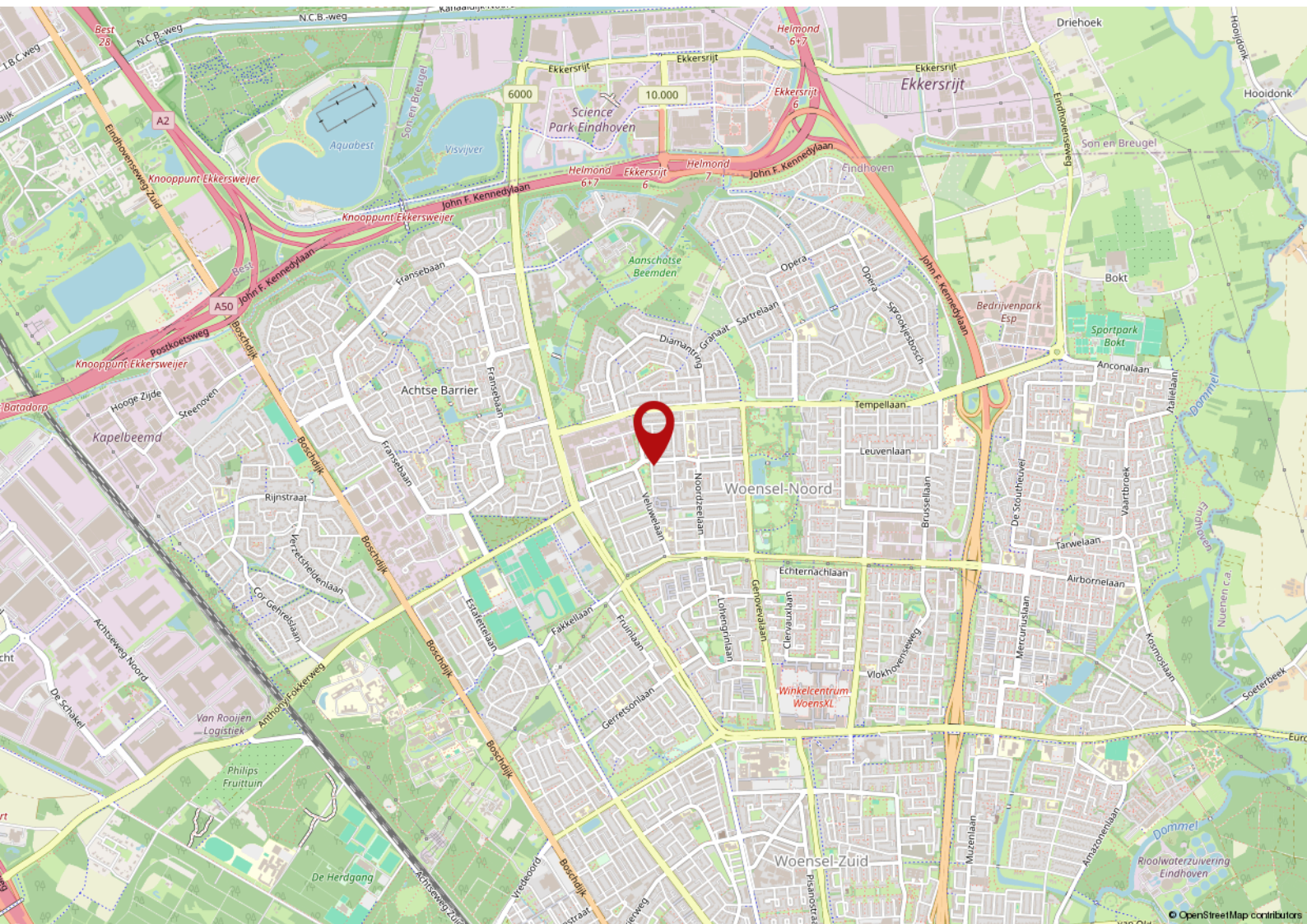
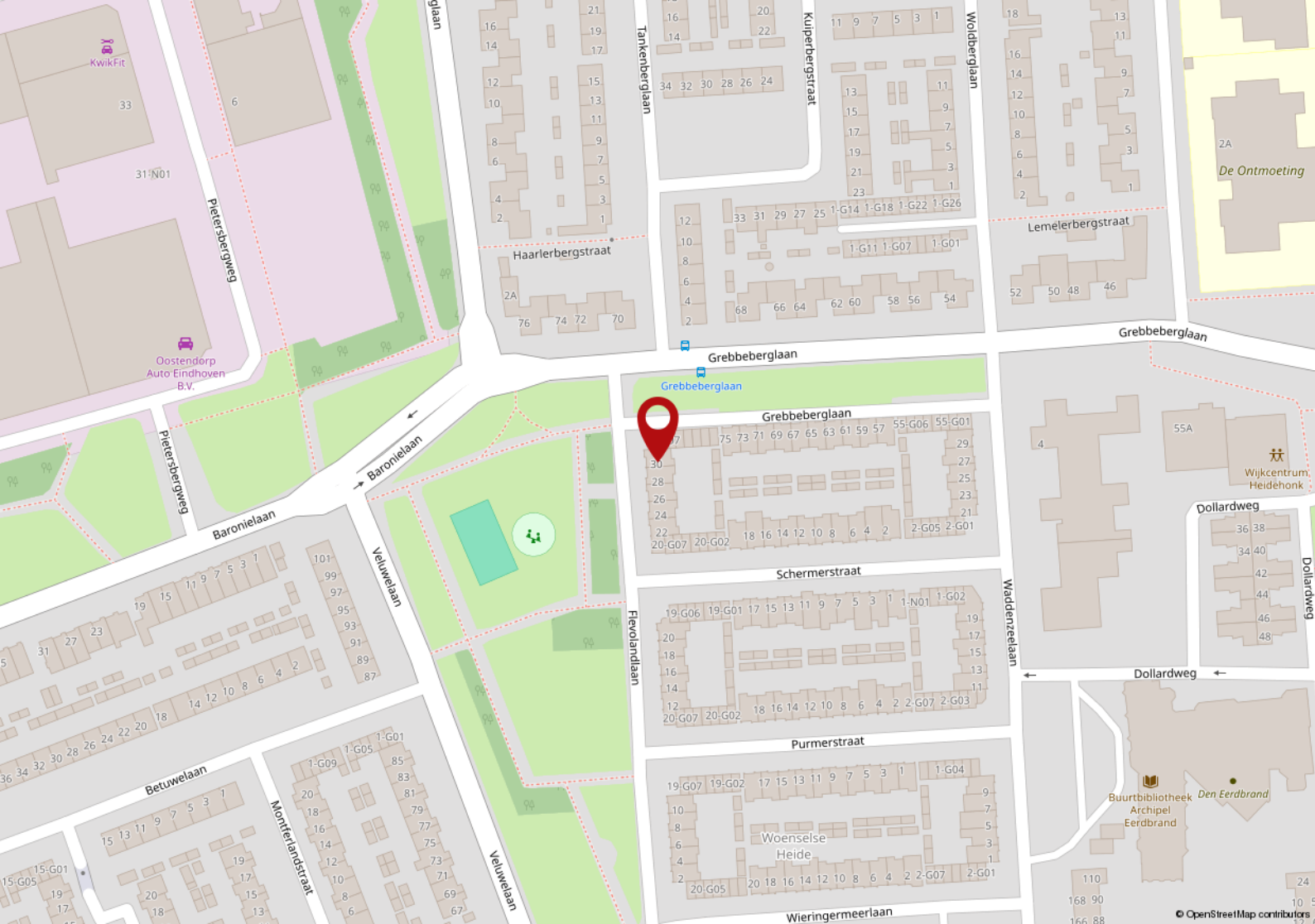
Referentie: W5628HJ30_3



685	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Woensel
30	Huisnummer	Gemeentecode:	WSL01
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	R
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	685
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	225
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 6-11-2024 13:14.



FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre
Den Hof 100
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 vmgmakelaars

 vmgmakelaarsregioeindhoven

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

