

Vraagprijs
€419.500,- kk.

HELMOND
Ijsselstraat 11

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: ± 496 m³
Woonoppervlakte: ± 118 m²
Externe bergruimte: ± 13 m²
Perceeloppervlakte: ± 195 m²

- ✓ In 2020 airco geplaatst op 1e verdieping.
- ✓ Circa 2016 achter uitgebouwd.
- ✓ Garage genoeg ruimte voor 2 auto's.
- ✓ Woonoppervlakte circa 118 m².
- ✓ Perceeloppervlakte circa 195 m².
- ✓ Bouwjaar 1984.
- ✓ Energielabel B geldig tot: 2028.



Inleiding

Deze goed onderhouden instap klare twee onder een kap woning staat nu te koop.

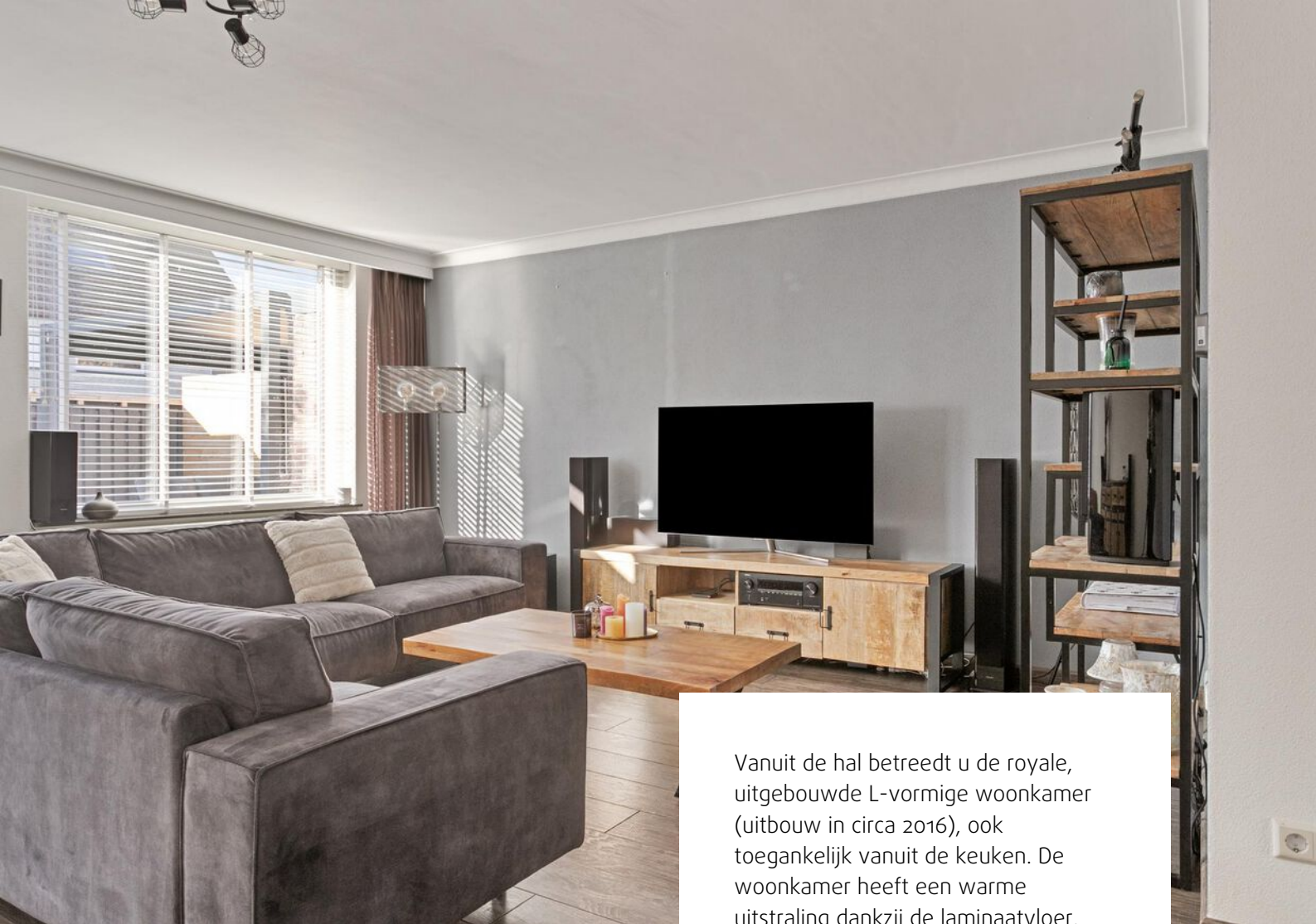
De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, vlakbij een winkelcentrum met diverse voorzieningen en een basisschool op loopafstand. De woning beschikt over een eigen oprit, ruime garage, moderne keuken, badkamer met zowel ligbad als douche, en drie royale slaapkamers. Daarnaast is de woning voorzien van stadsverwarming, airconditioning en een zonnige tuin op het zuidwesten, waar u de hele dag kunt genieten van zonlicht.



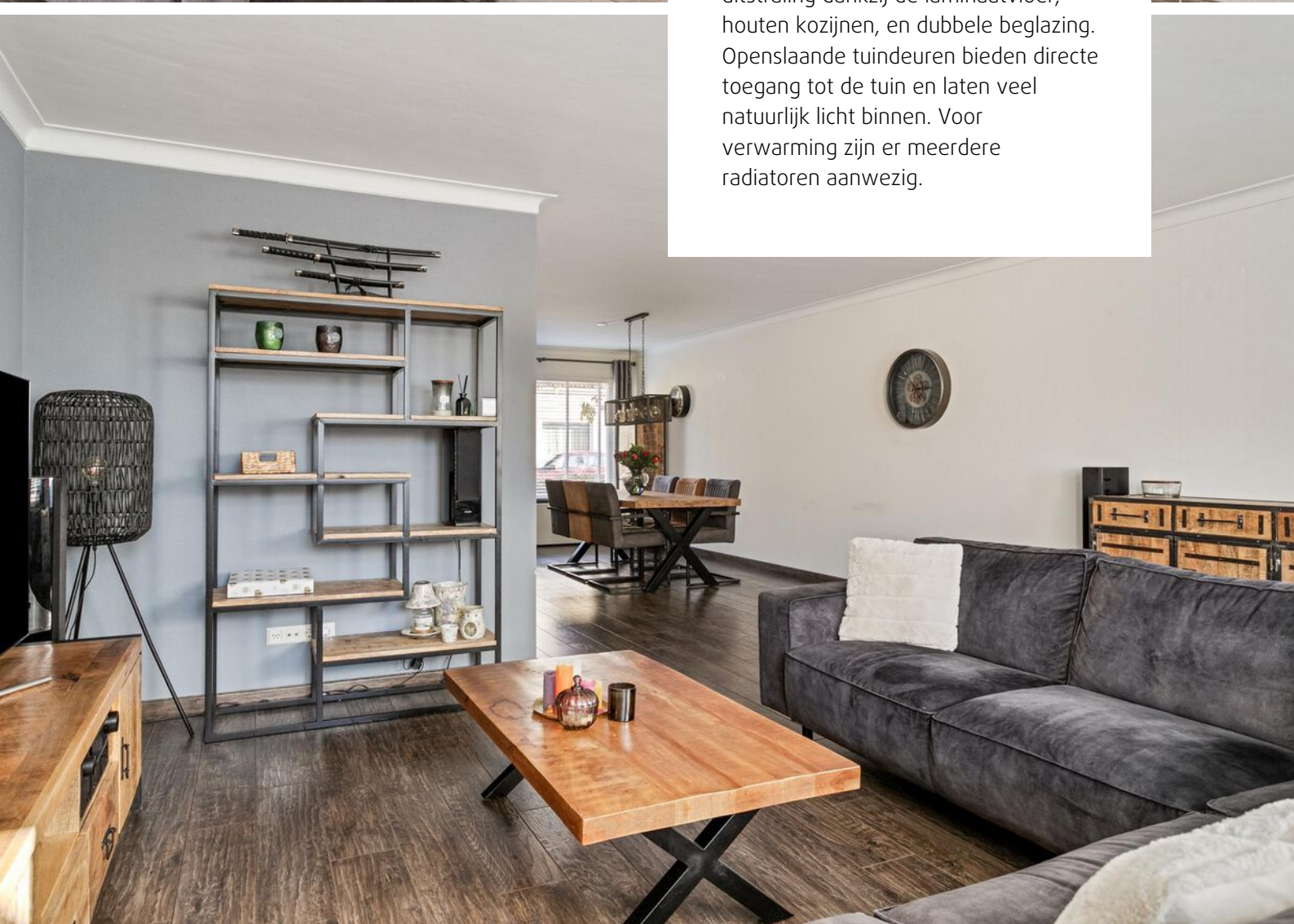
Bij binnenkomst komt u in een ruime hal, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast, en een trapkast voor extra opbergruimte. Het toilet, vernieuwd rond 2017, is volledig betegeld en beschikt over een zwevend closet en een raampje voor natuurlijke ventilatie, wat bijdraagt aan de frisse uitstraling.







Vanuit de hal betreedt u de royale, uitgebouwde L-vormige woonkamer (uitbouw in circa 2016), ook toegankelijk vanuit de keuken. De woonkamer heeft een warme uitstraling dankzij de laminaatvloer, houten kozijnen, en dubbele beglazing. Openslaande tuindeuren bieden directe toegang tot de tuin en laten veel natuurlijk licht binnen. Voor verwarming zijn er meerdere radiatoren aanwezig.









Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, die rond 2017 geheel is vernieuwd en in een L-opstelling is geplaatst. De keuken biedt een prettige werkomgeving met veel lichtinval door grote raampartijen. De ruimte is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven en een vaatwasser. De keukenapparatuur is van het merk AEG en dankzij vele opbergkasten biedt de keuken volop ruimte.

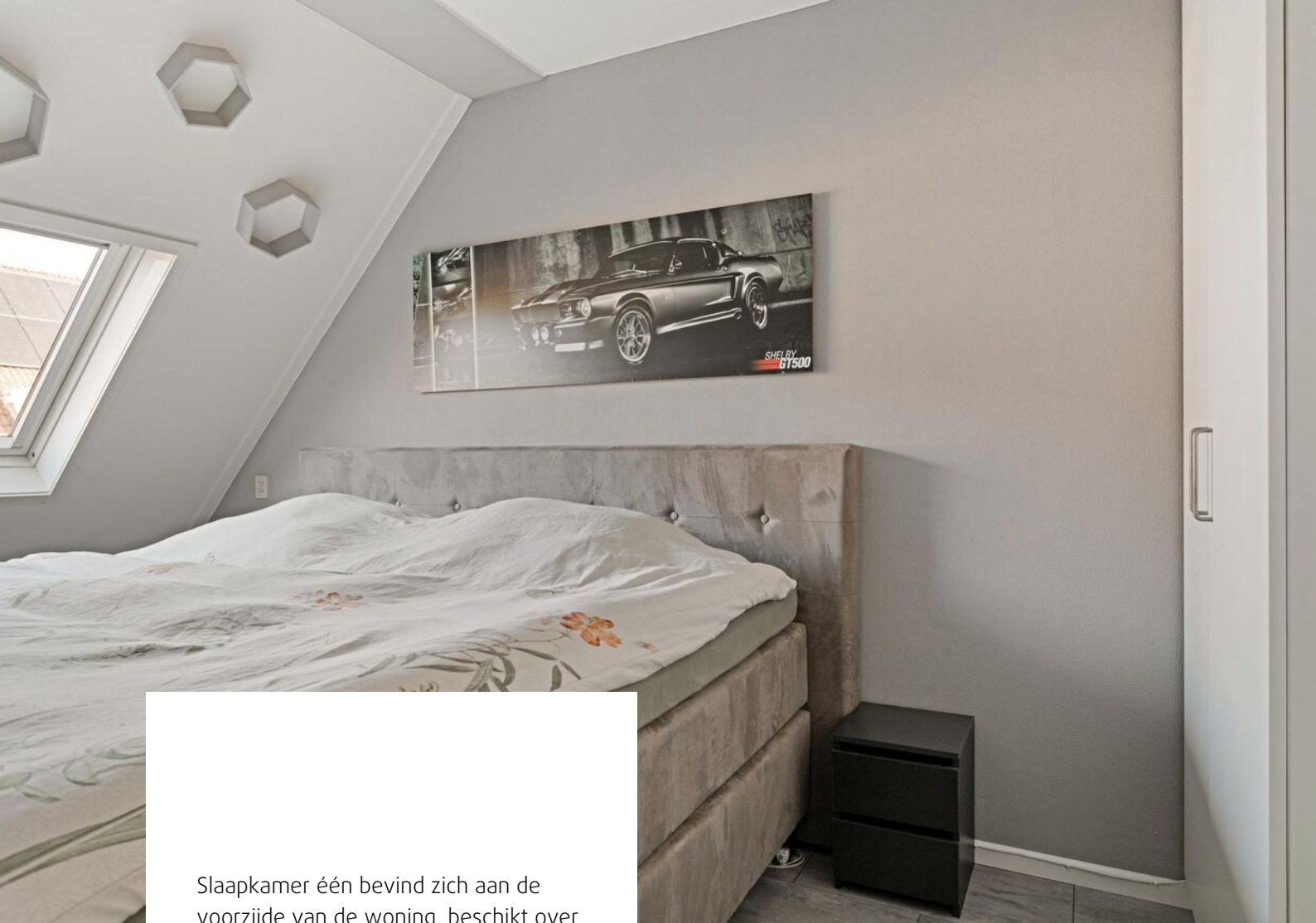


Wish it,
Dream it,
Do it

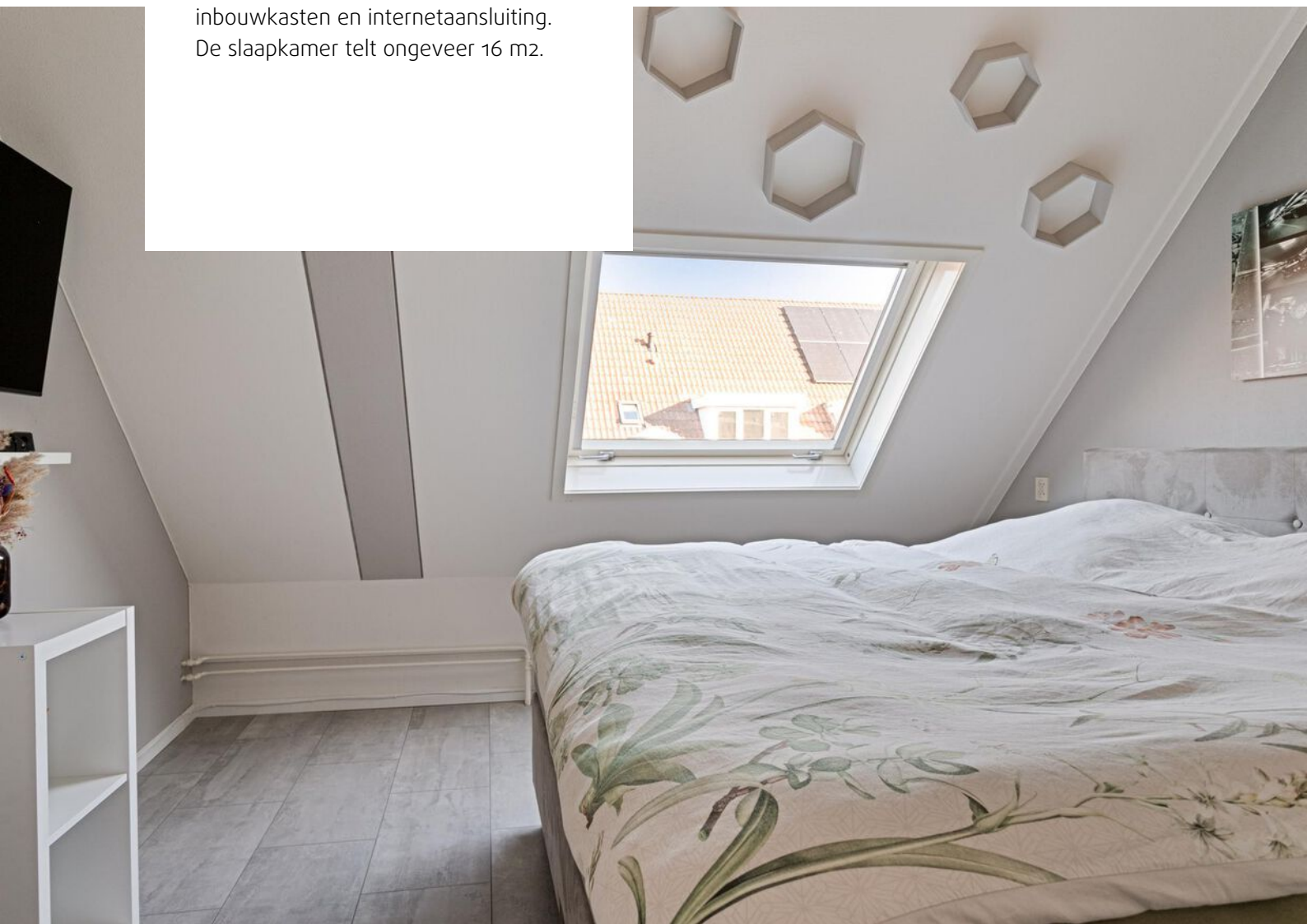




De overloop op de eerste verdieping, geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolder. De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaat vloer, kunststof kozijnen, HR beglazing en draaikiepramen.



Slaapkamer één bevindt zich aan de voorzijde van de woning, beschikt over inbouwkasten en internetaansluiting. De slaapkamer telt ongeveer 16 m².





Slaapkamer twee en drie bevinden zich aan de achterzijde van de woning, de beide slaapkamers beschikken over een rolluik en tellen 7,8 m² en 8,7 m².





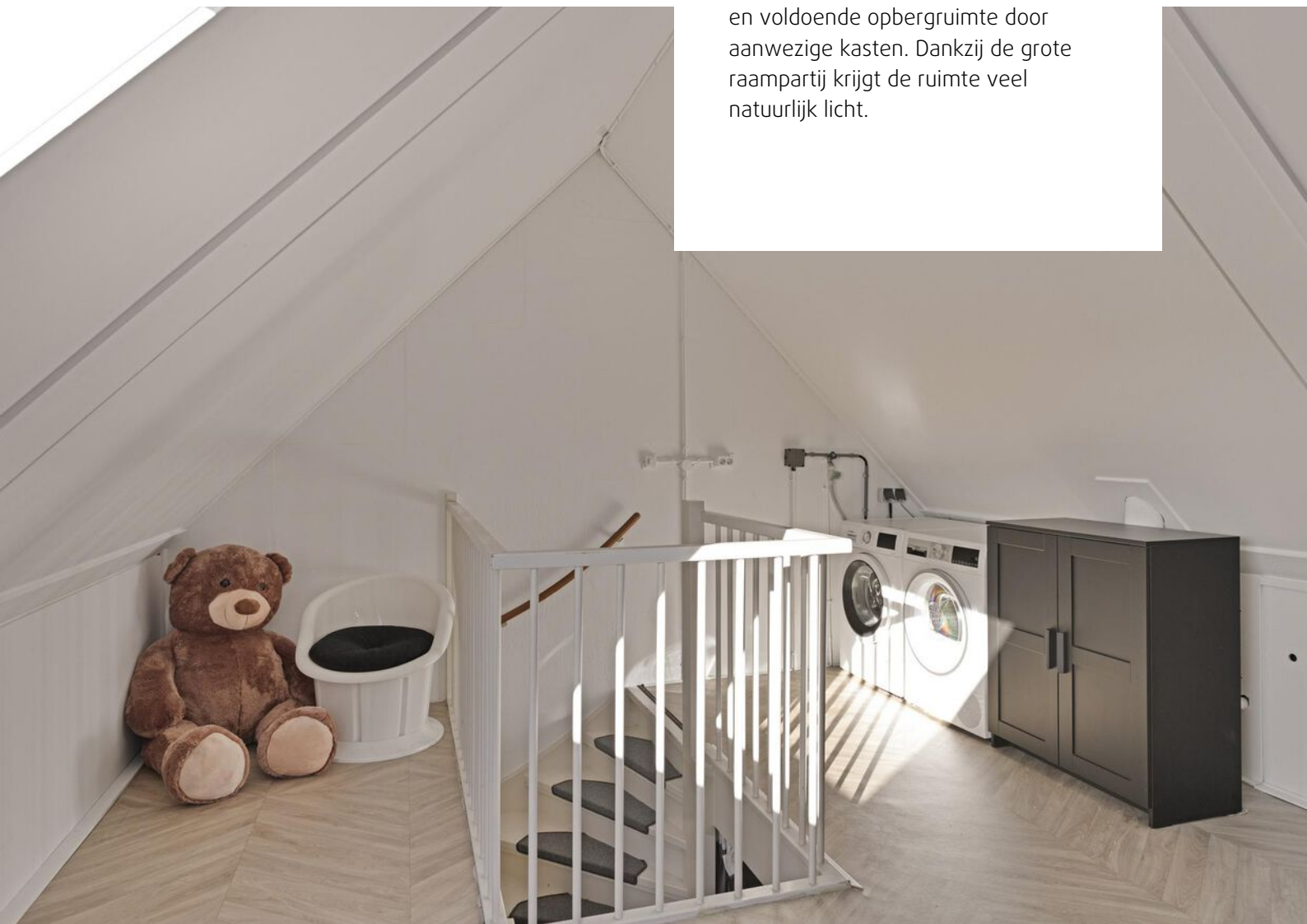


Vanuit de overloop bereik je de moderne badkamer, vernieuwd en uitgebouwd in 2017, is volledig betegeld en beschikt over een inloofdouche met glazen wand en regendouchekop, een zwevend toilet, een designradiator, een ligbad en een dubbel wastafelmeubel. De grote ramen zorgen voor natuurlijke ventilatie en veel lichtinval.





Via de trapopgang vanuit de eerste verdieping bereikt u de tweede verdieping. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime, open zolder met aansluiting voor de wasmachine en voldoende opbergruimte door aanwezige kasten. Dankzij de grote raampartij krijgt de ruimte veel natuurlijk licht.





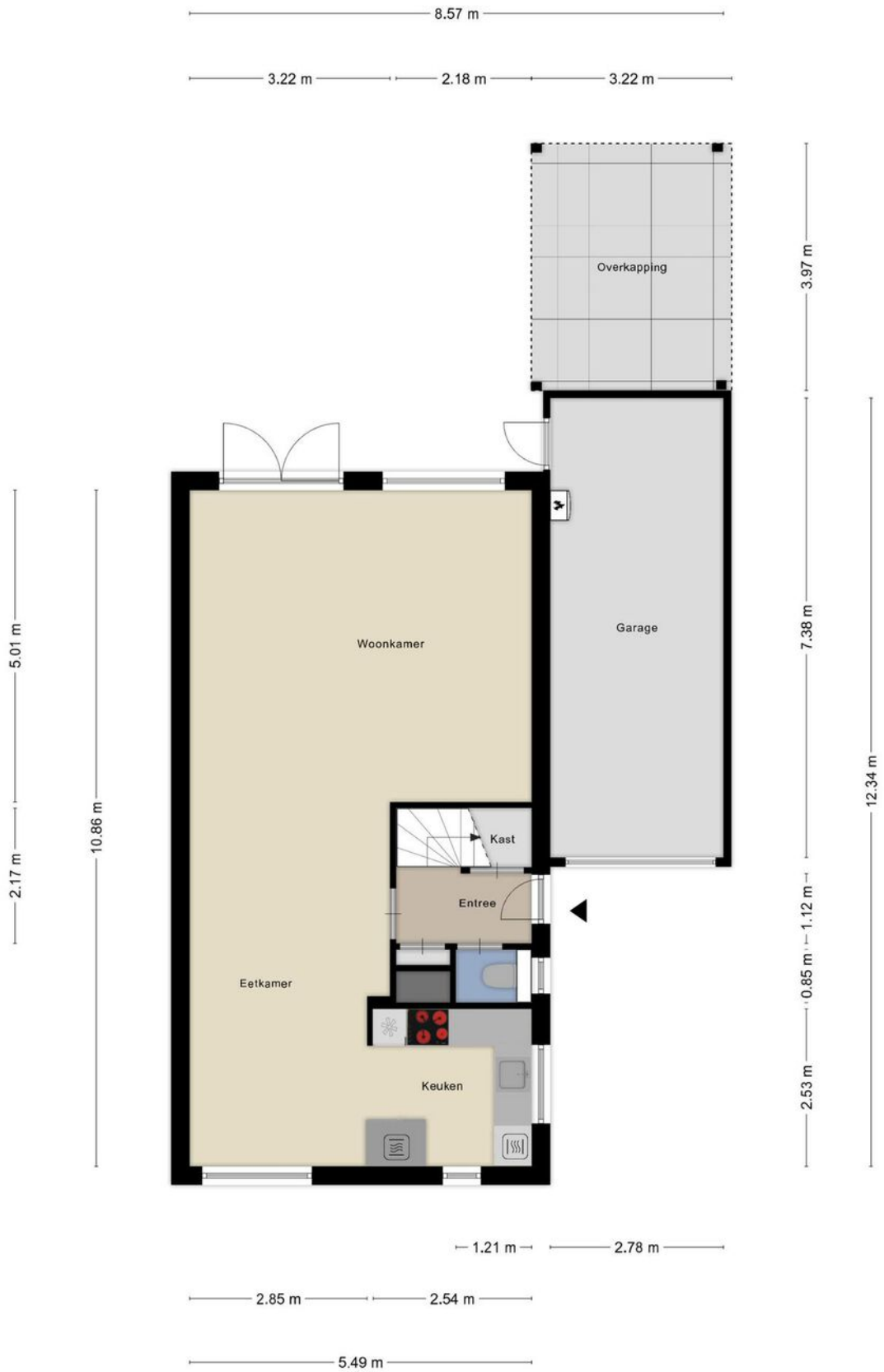
De achtertuin, westelijk georiënteerd en deels betegeld, biedt een onderhoudsvriendelijke buitenruimte met een kunstgras gazon. De ruime en fraai aangelegde tuin is volledig vernieuwd in 2023. Vanuit de tuin heeft u toegang tot de garage. Ook beschikt het over een gezellige overkapping met een zitgedeelte, die handmatig geopend kan worden, zodat u optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren die zich bevinden in de woonkamer







Plattegronden



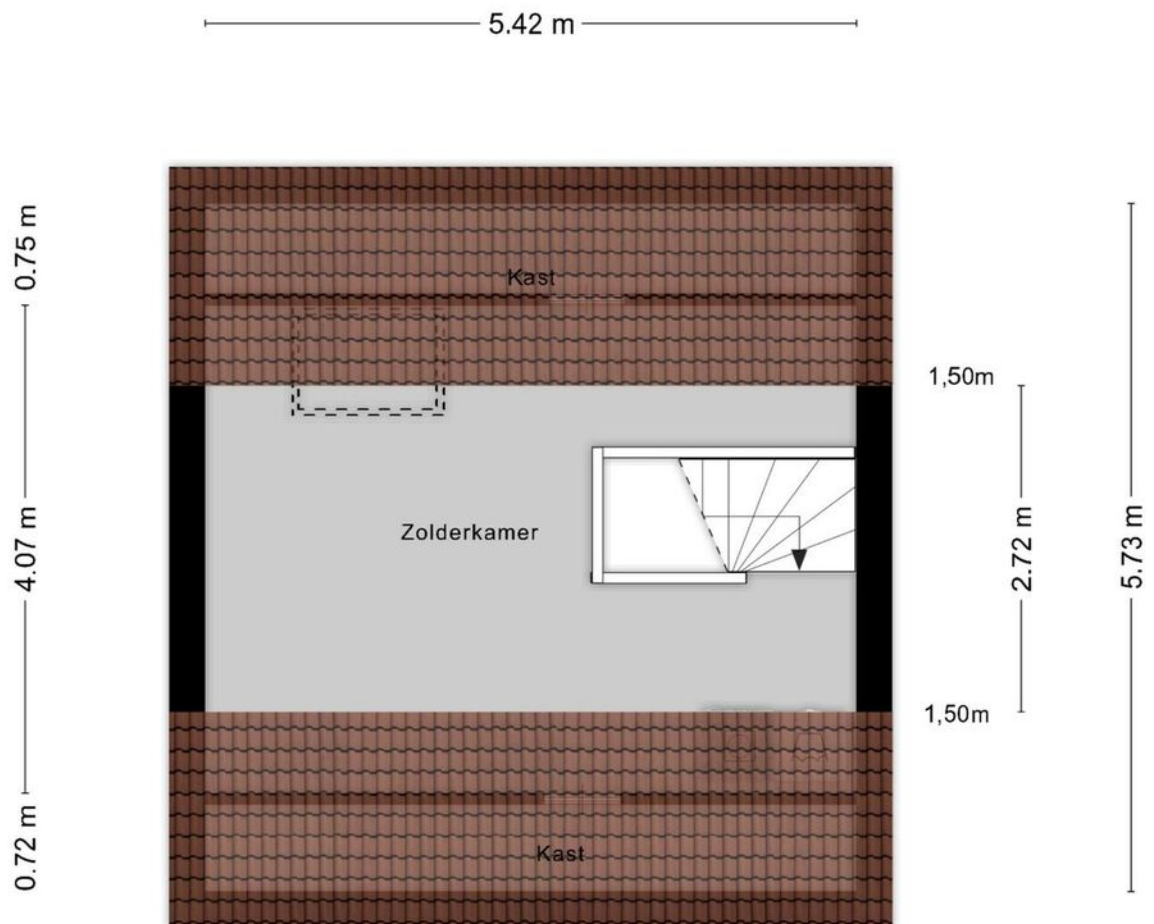
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: vmgmakelaars

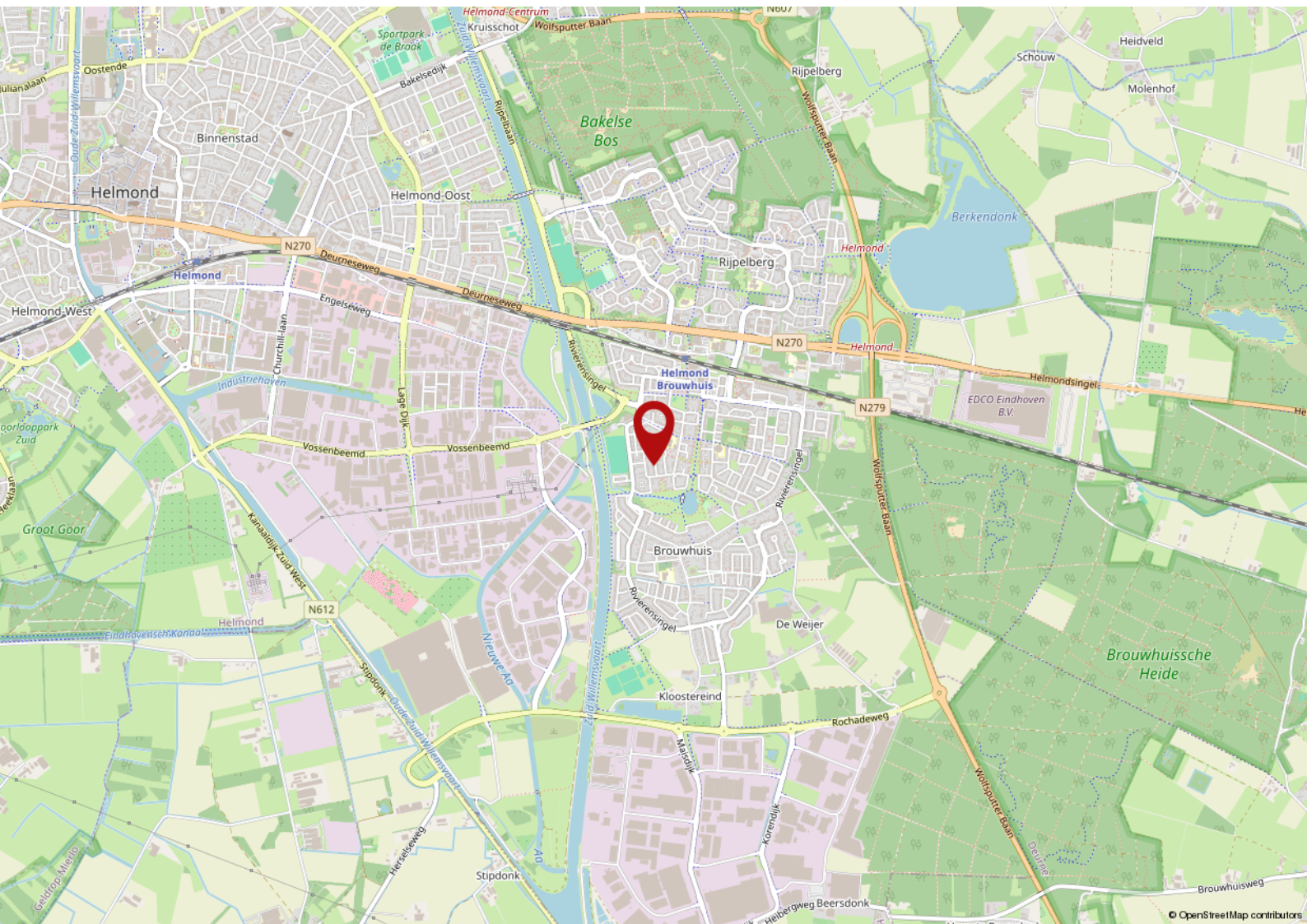
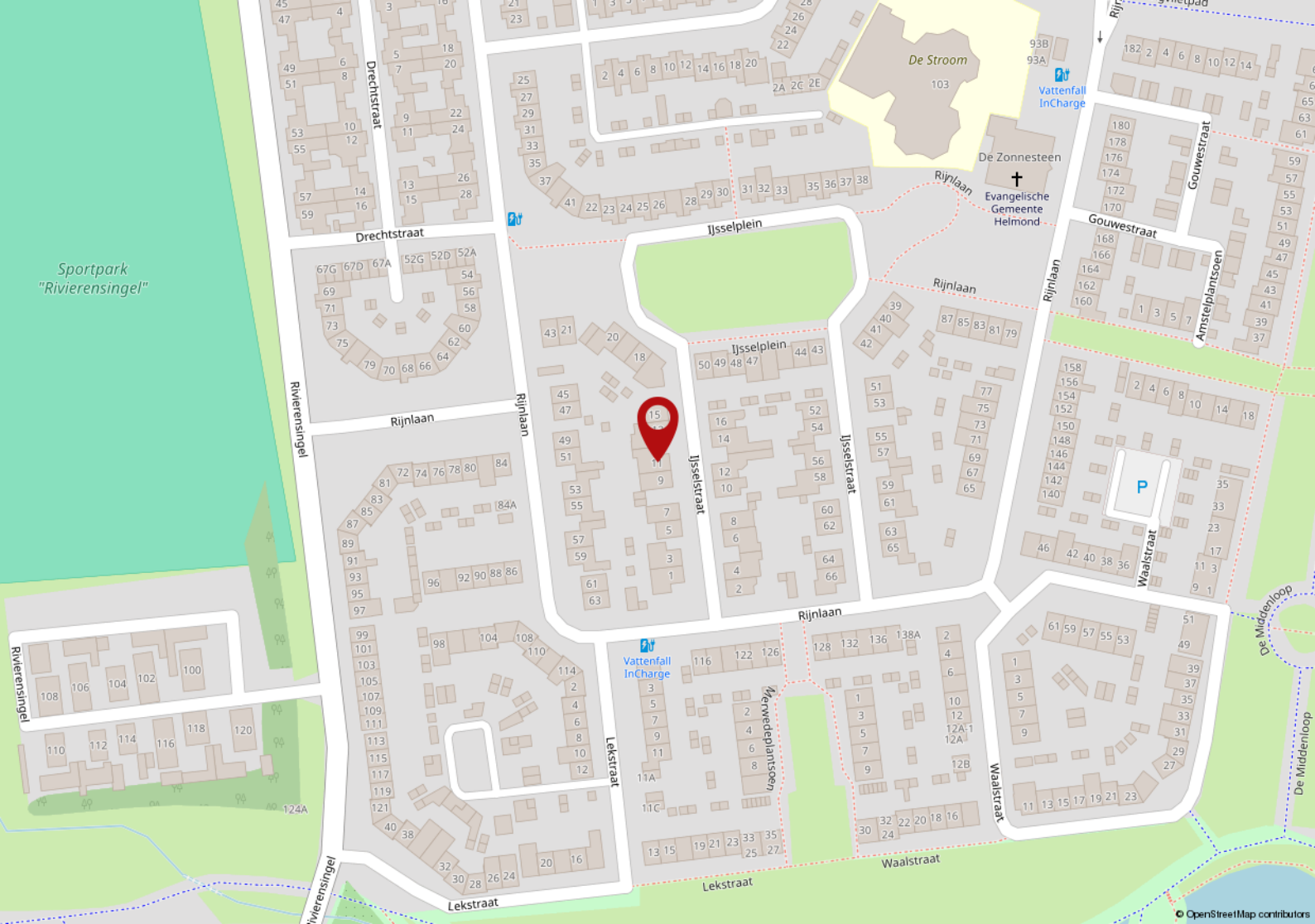


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Helmond</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 742</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

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 7 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

