

Vraagprijs  
€ 525.000,- k.k.

EINDHOVEN  
Kees de Beverpad 11



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 400 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 113 \text{ m}^2$   
Externe bergruimte:  $\pm 6 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 85 \text{ m}^2$

- ✓ Vier ruime slaapkamers
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ Vloerverwarming en -koeling
- ✓ Warmtepomp op aardwarmte
- ✓ 10 zonnepanelen op het dak
- ✓ Houten kozijnen met drievoudig glas
- ✓ Privéparkeerplaats (€106,68 VvE-kosten per jaar)
- ✓ Energielabel A, geldig tot 06-12-2030





# Inleiding

Op zoek naar een instapklare en energiezuinige woning? Kees de Beverpad 11 staat nu te koop! Deze moderne woning is voorzien van vier ruime slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, en een zonnige achtertuin met toegang tot de privéparkeerplaats. Daarnaast beschikt de woning over een warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming.

De centrale ligging in Woensel zorgt ervoor dat alle denkbare voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn. Binnen enkele minuten zijn de faciliteiten van Winkelcentrum Woensel te bereiken, terwijl ook de binnenstad op slechts enkele fietsminuten ligt. Daarnaast bevinden bedrijven en instellingen zoals ASML, de High Tech Campus en de TU/e zich op korte afstand.



Midden in een centrale wijk in Woensel staat deze moderne woning aan het Kees de Beverpad 11. Vanuit een rustige straat met veel groenvoorzieningen en parkeergelegenheid bereikt u de entree.

Bij binnenkomst in de hal treft u een garderoberuimte, een uitgebreide meterkast, de trapopgang en toegang tot de woonkamer.







Aan de voorzijde van de hal bevindt zich de fraai betegelde toiletruimte, voorzien van een toilet met bidetfunctie en een fonteinje. Naast het toilet is een technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp, die gebruikmaakt van aardwarmte.



De sfeervolle woonkamer beschikt over een praktische trapkast. De ruimte bestaat uit een ruim eetgedeelte aan de voorzijde en een gezellig zitgedeelte aan de achterzijde, met een tuindeur en grote ramen van vloer tot plafond.

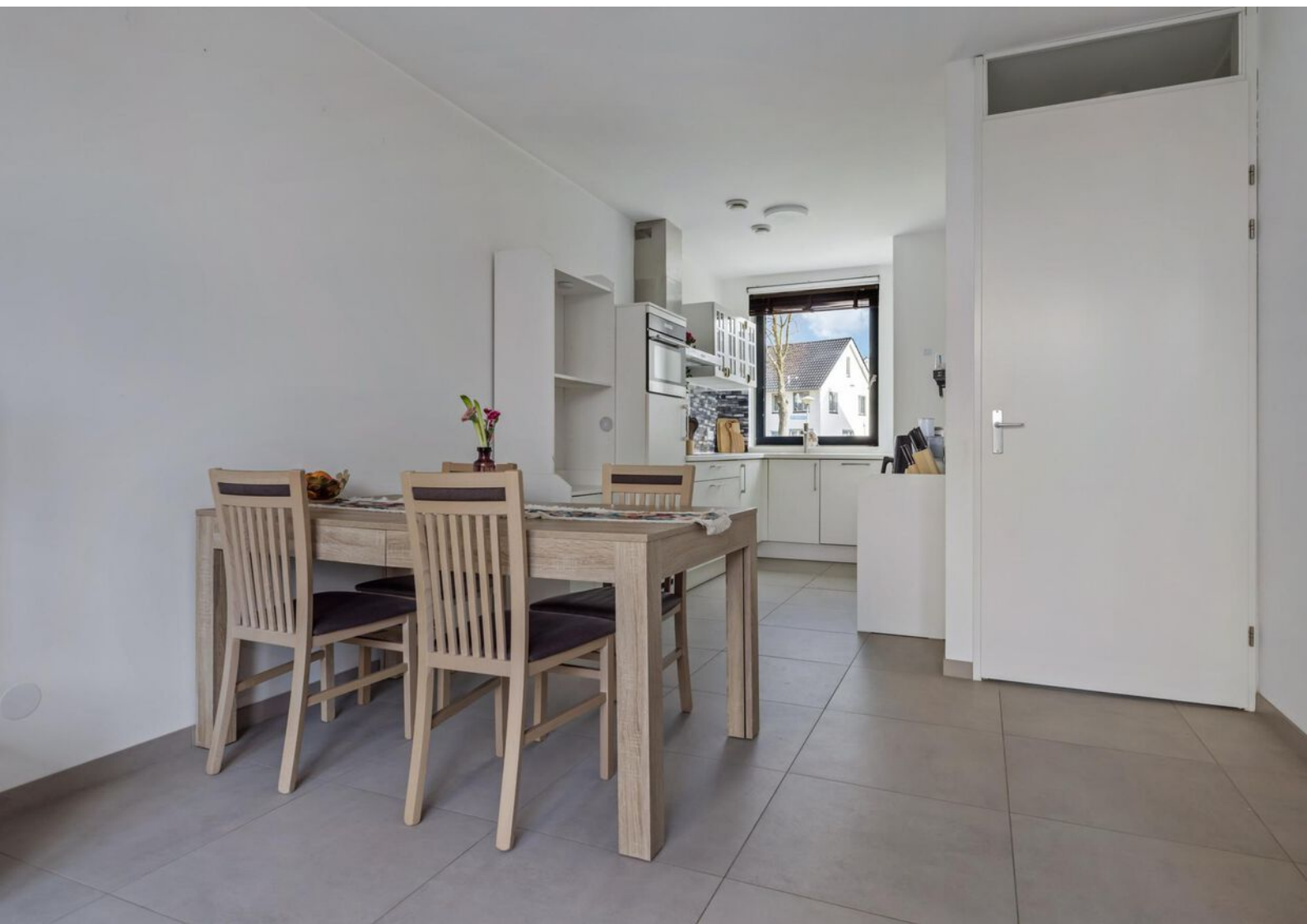


Deze ramen zijn uitgevoerd met houten kozijnen en drieboudige beglazing. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie, lichtgrijze tegelvloer met vloerverwarming en -koeling.













Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in hoekopstelling. De keuken staat in direct contact met de woonkamer en is uitgerust met een 4-zone inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, een vaatwasser en een combi-oven. Het grote raam aan de voorzijde zorgt, in combinatie met de lichte kleurstelling van de kasten en het werkblad, voor een ruime, lichte keuken met veel werkruimte.



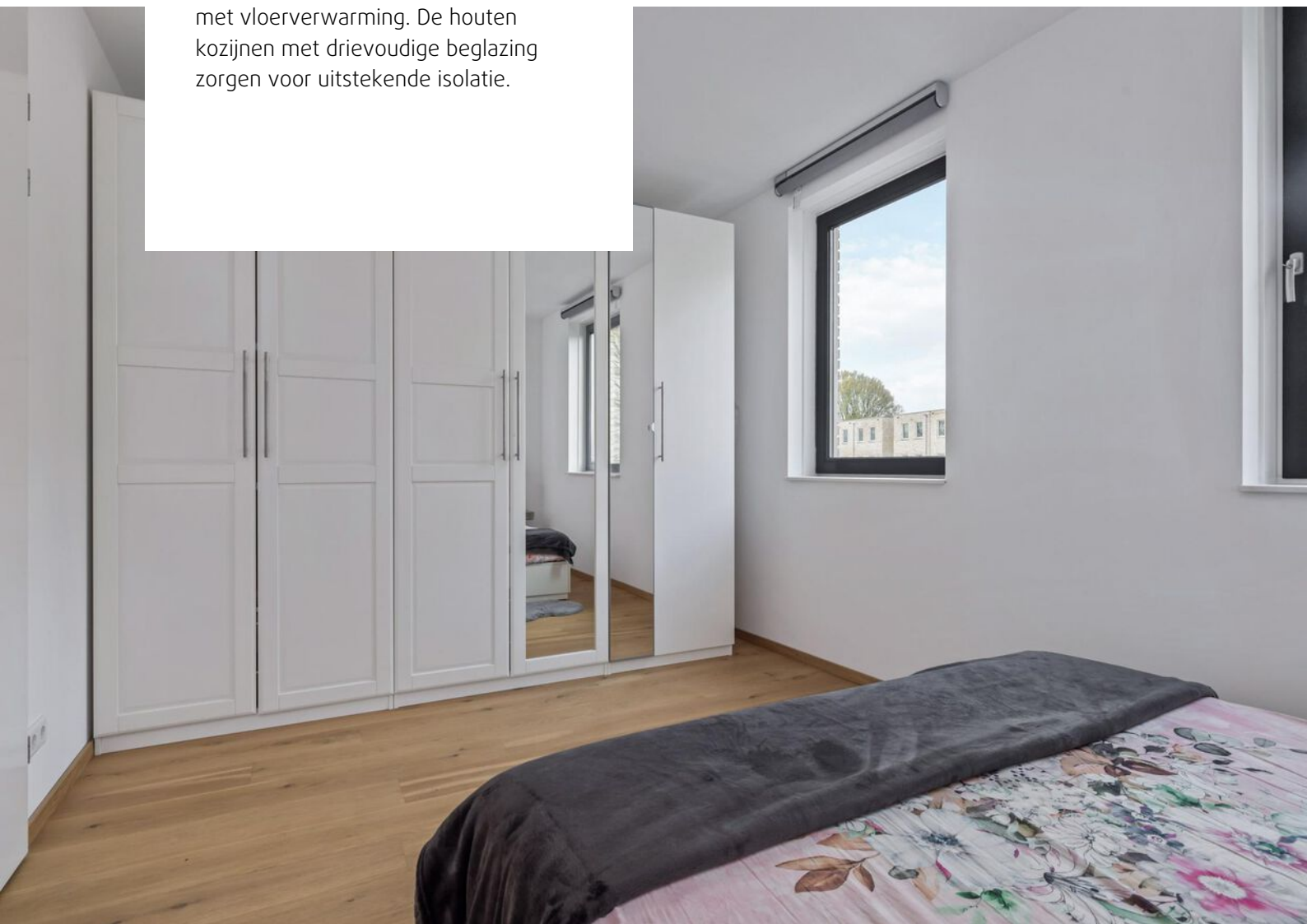


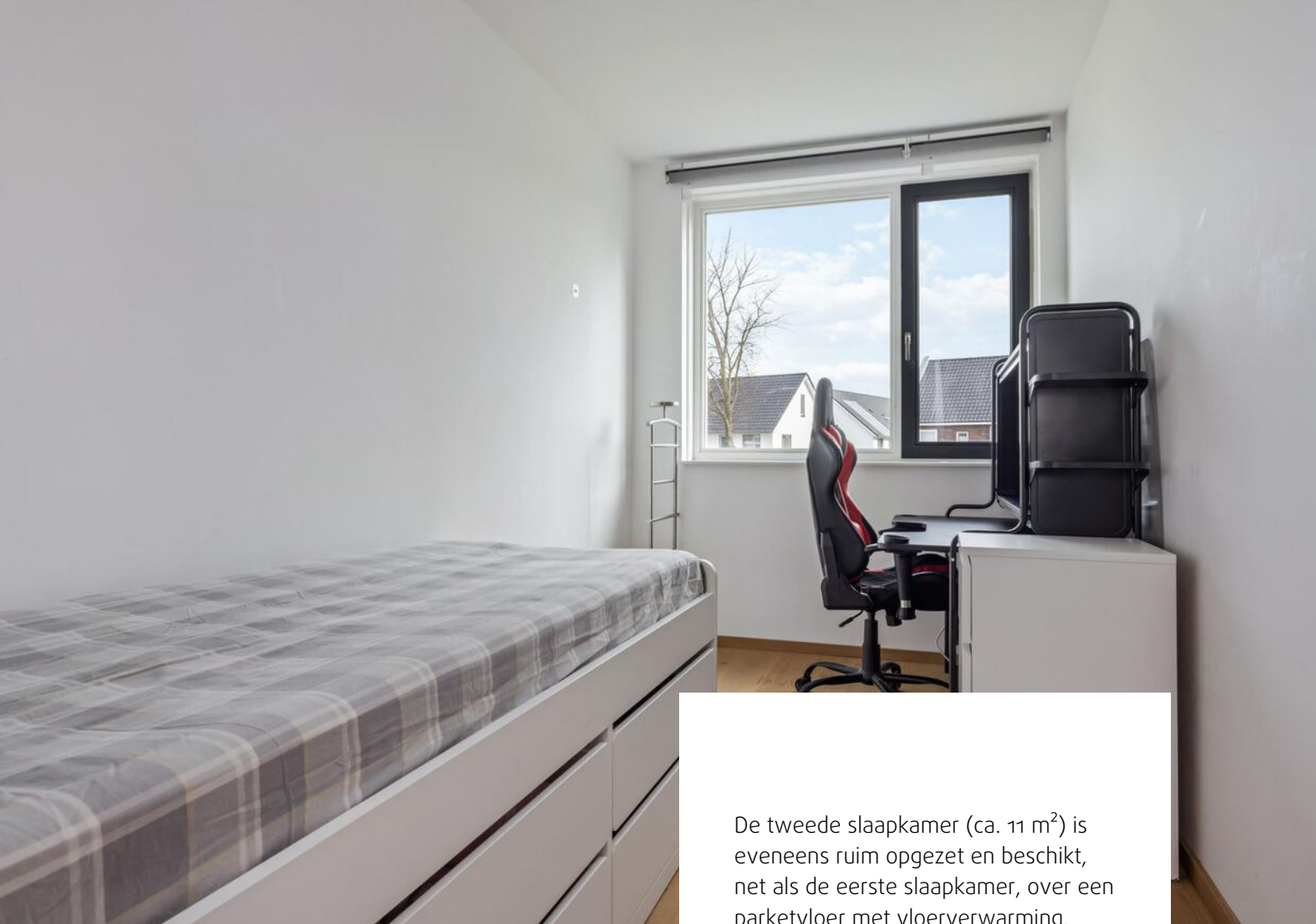
Via de trapopgang in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier vindt u twee ruime slaapkamers, de moderne badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping.



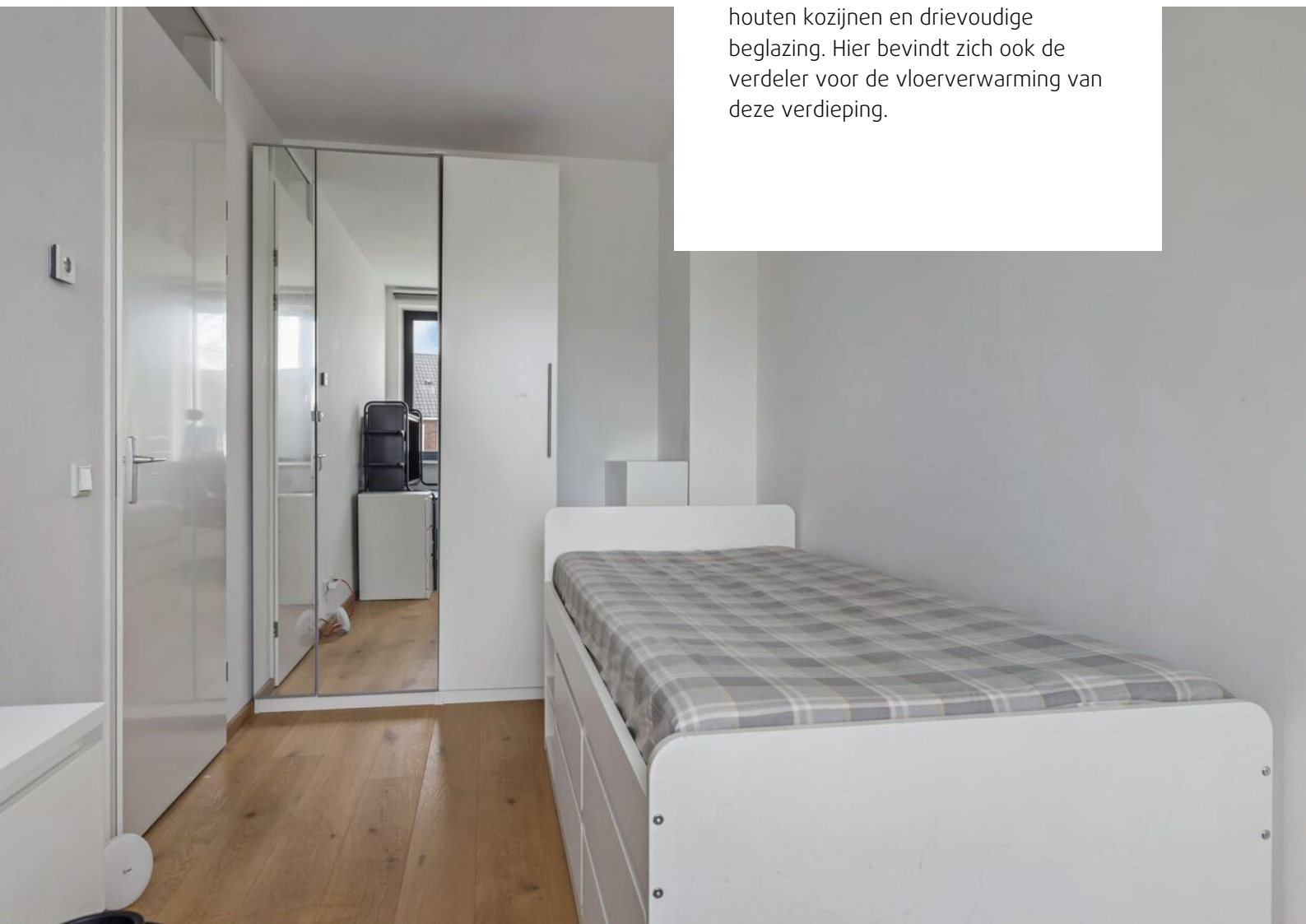


De eerste slaapkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een nette parketvloer met vloerverwarming. De houten kozijnen met drievoudige beglazing zorgen voor uitstekende isolatie.





De tweede slaapkamer (ca. 11 m<sup>2</sup>) is eveneens ruim opgezet en beschikt, net als de eerste slaapkamer, over een parketvloer met vloerverwarming, houten kozijnen en driefoudige beglazing. Hier bevindt zich ook de verdeler voor de vloerverwarming van deze verdieping.

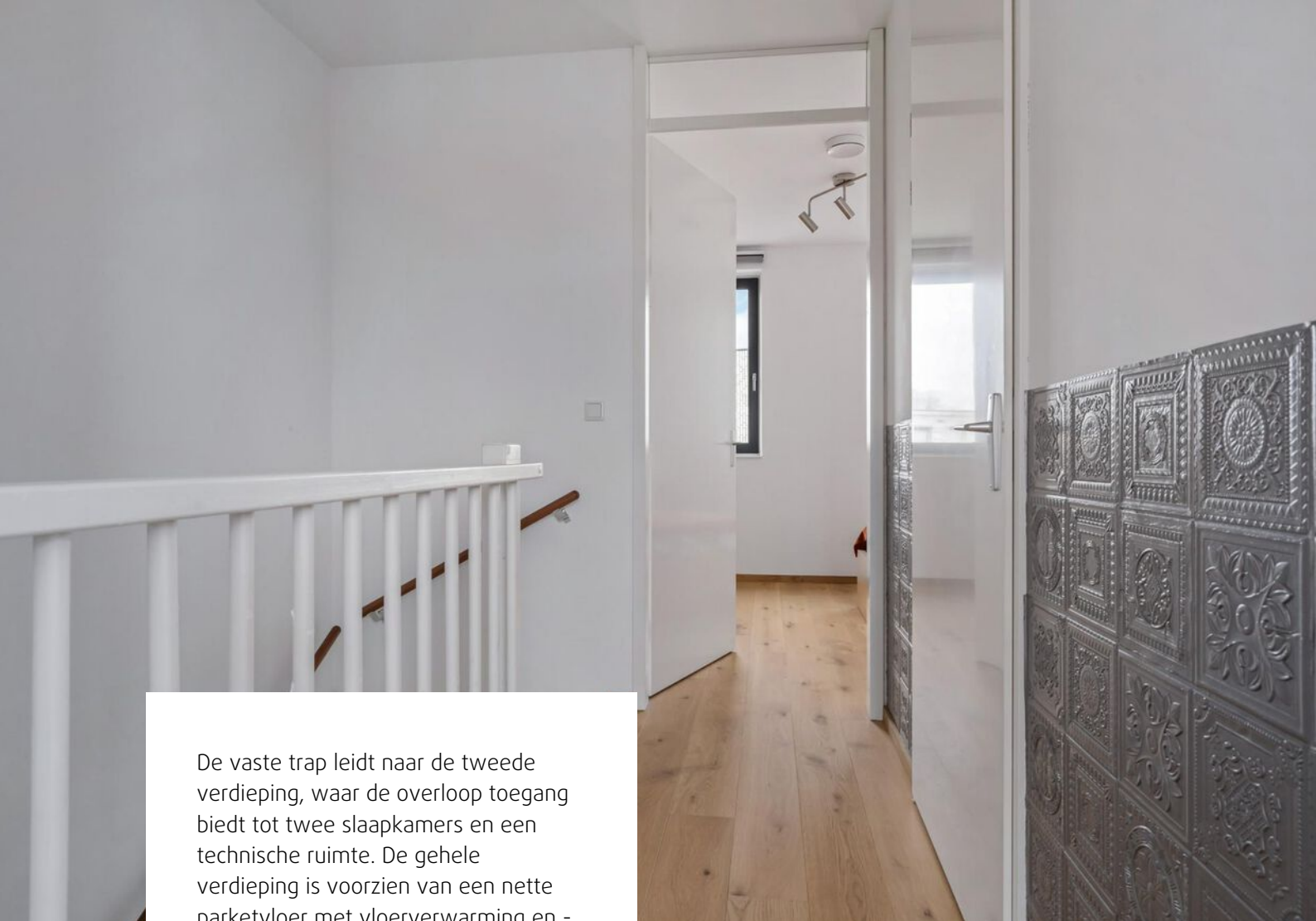




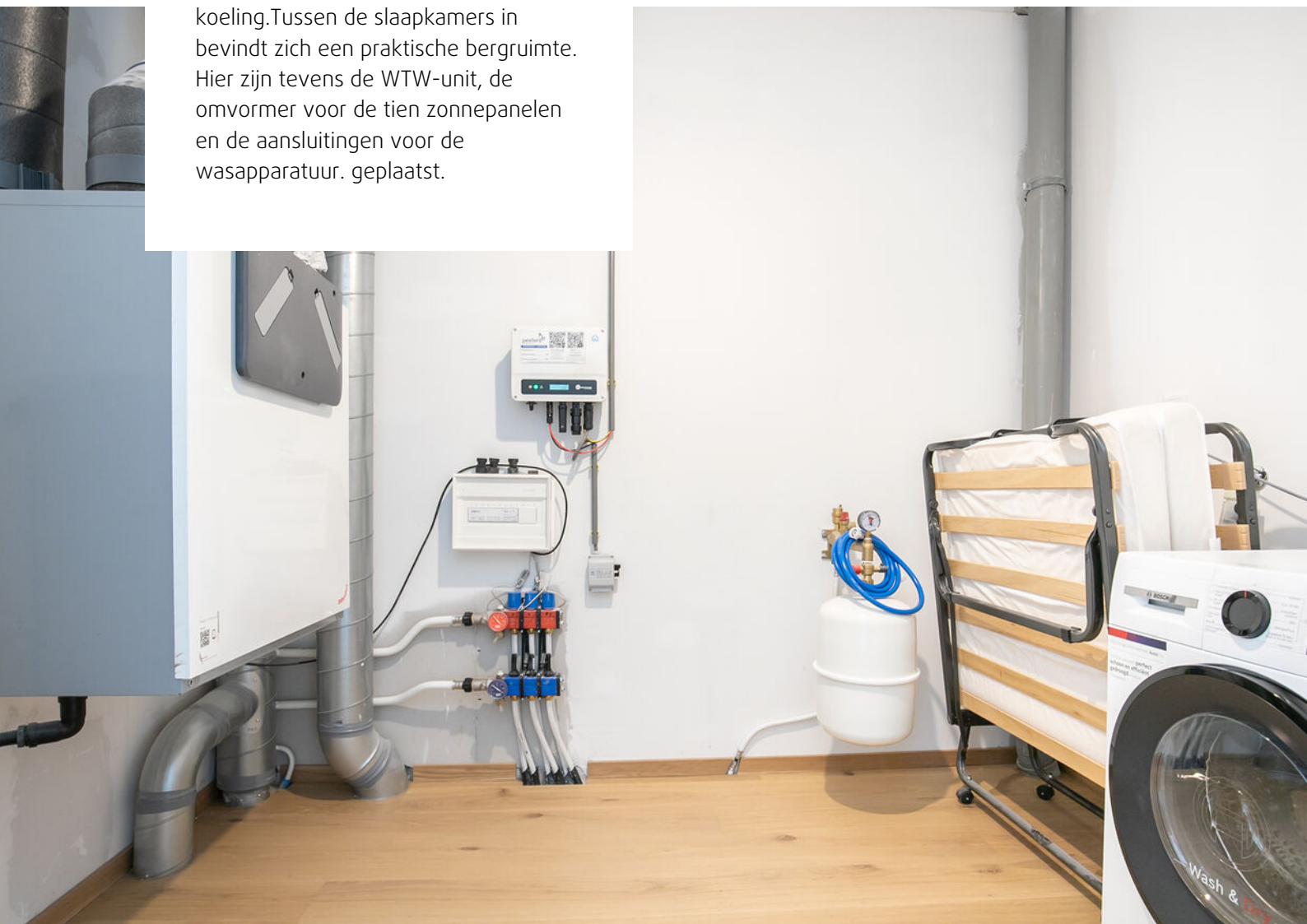


Aan de voorzijde is de badkamer gelegen. Deze geheel betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien, waaronder een douche, wastafel, toilet, designradiator en een bidet. De ruimte beschikt over een raam en balansventilatie.





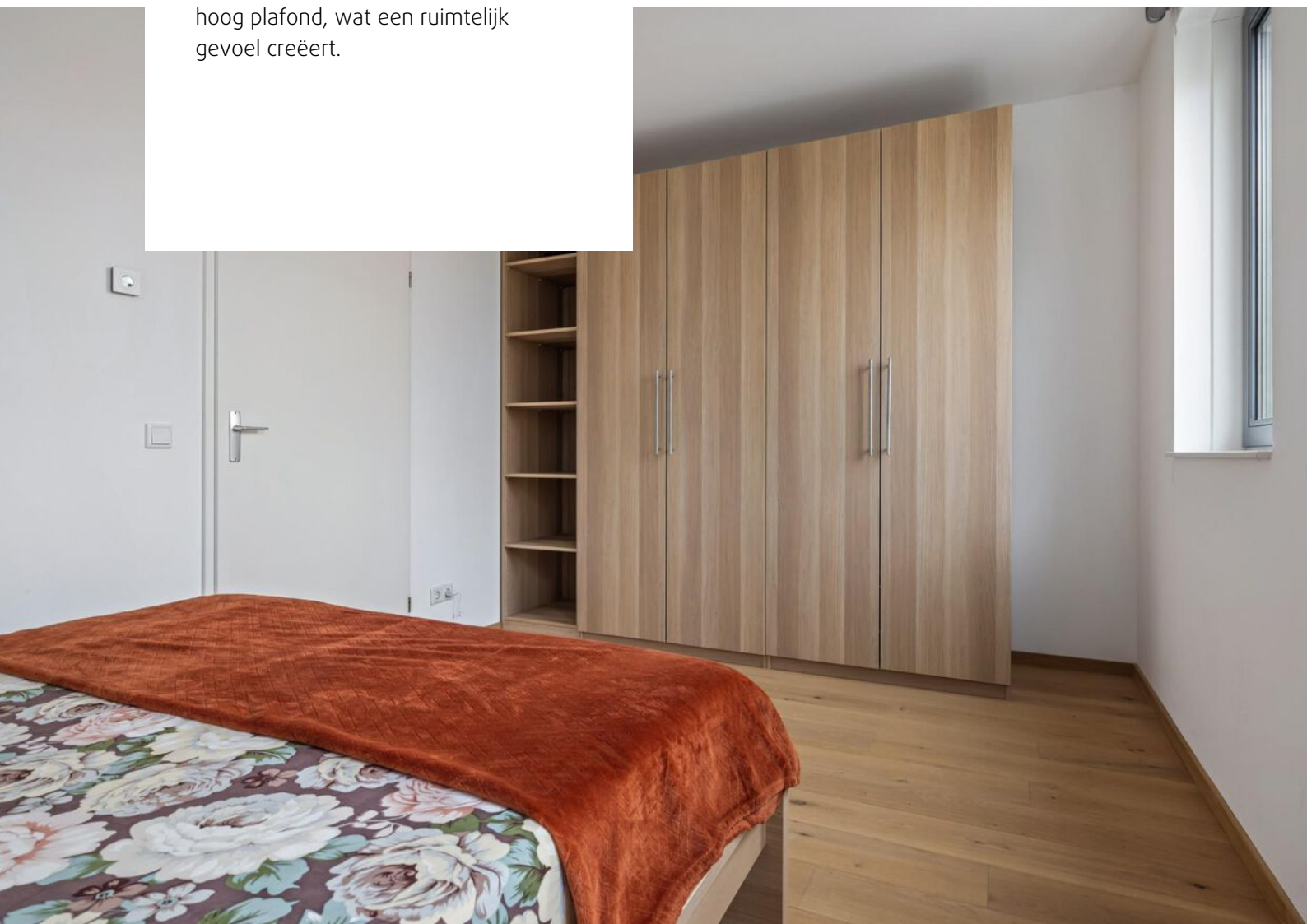
De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar de overloop toegang biedt tot twee slaapkamers en een technische ruimte. De gehele verdieping is voorzien van een nette parketvloer met vloerverwarming en -koeling. Tussen de slaapkamers in bevindt zich een praktische bergruimte. Hier zijn tevens de WTW-unit, de omvormer voor de tien zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasapparatuur geplaatst.





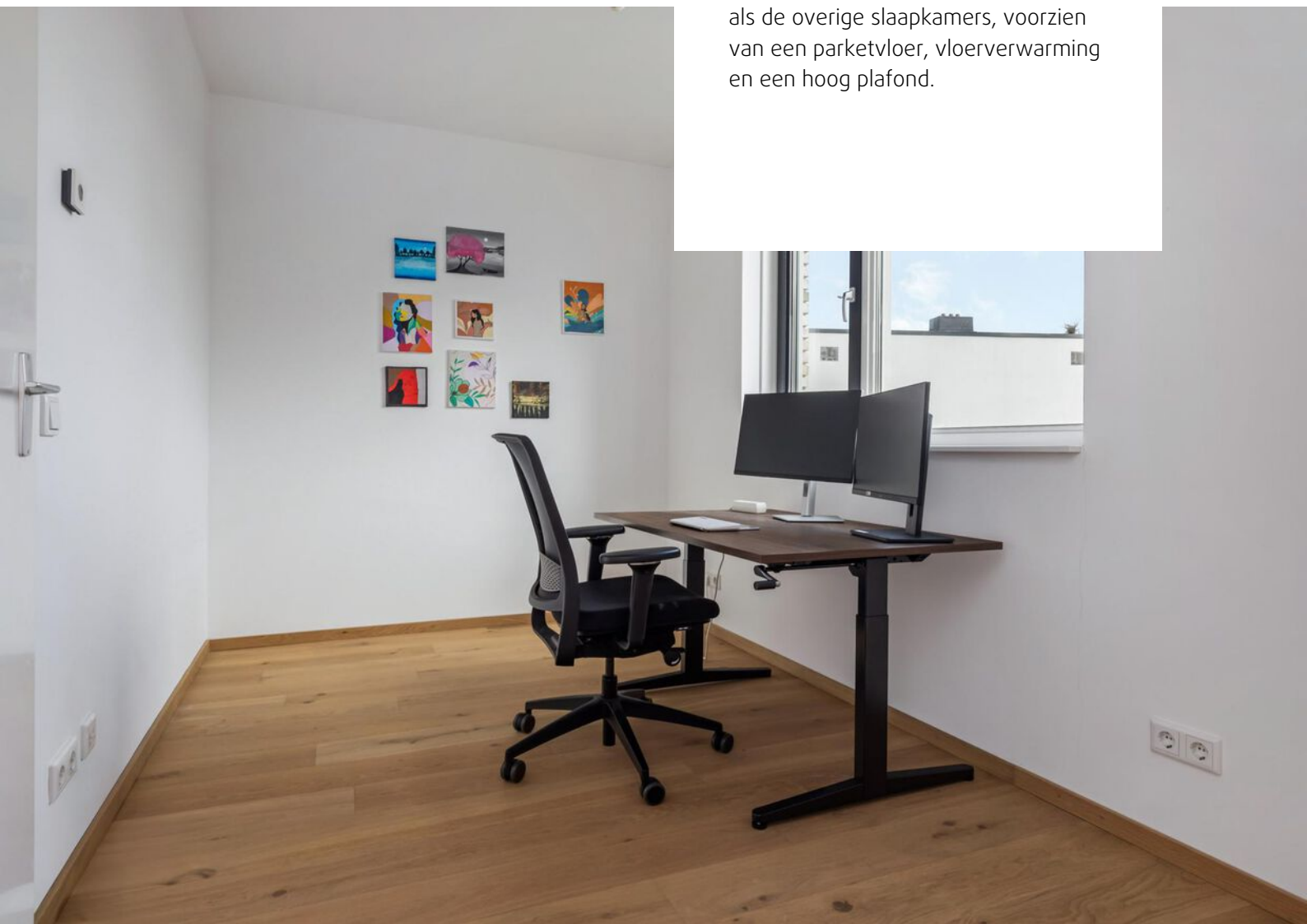


De eerste slaapkamer op deze verdieping (ca. 14 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een hoog plafond, wat een ruimtelijk gevoel creëert.





De tweede slaapkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde gesitueerd en is, net als de overige slaapkamers, voorzien van een parketvloer, vloerverwarming en een hoog plafond.



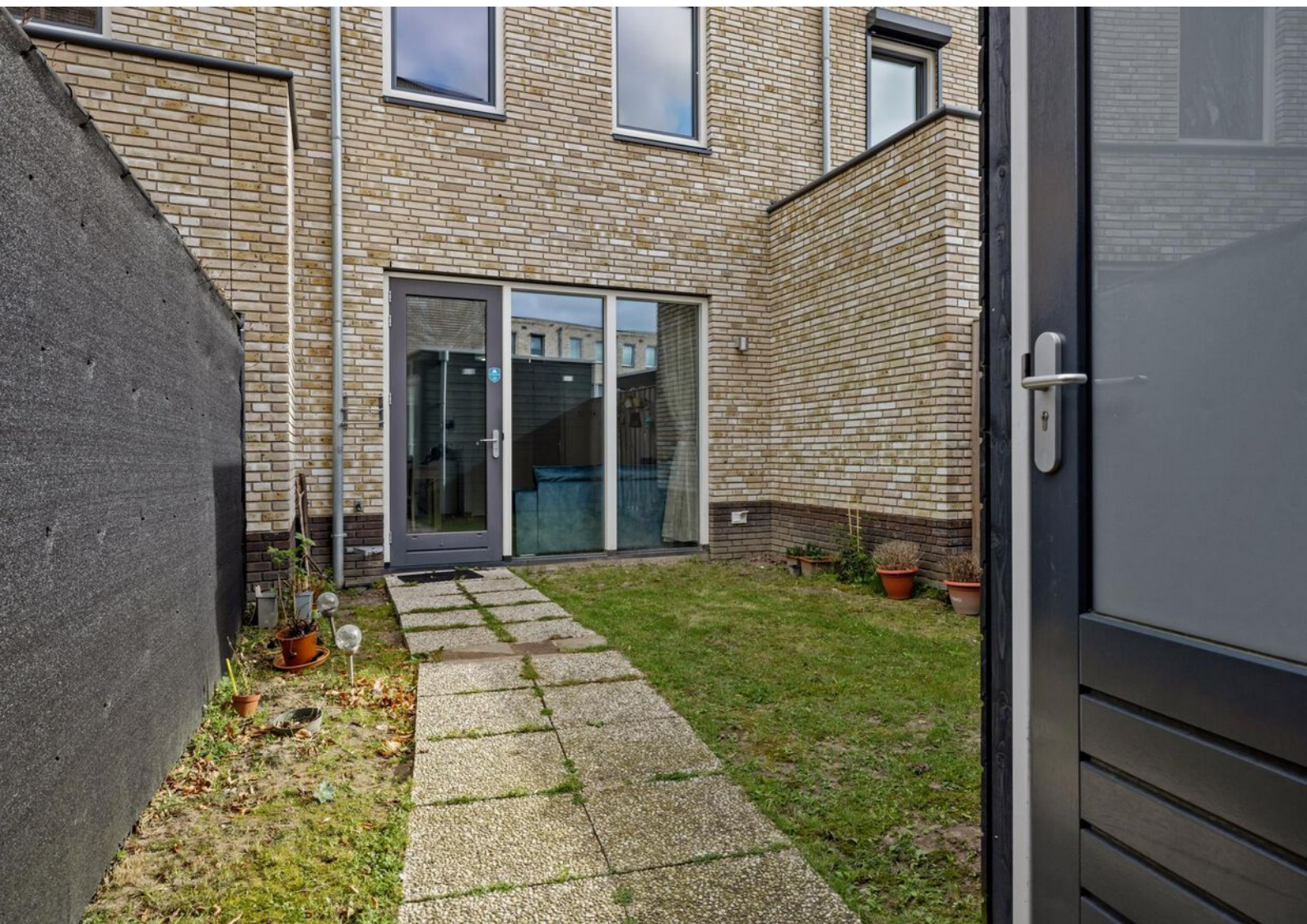




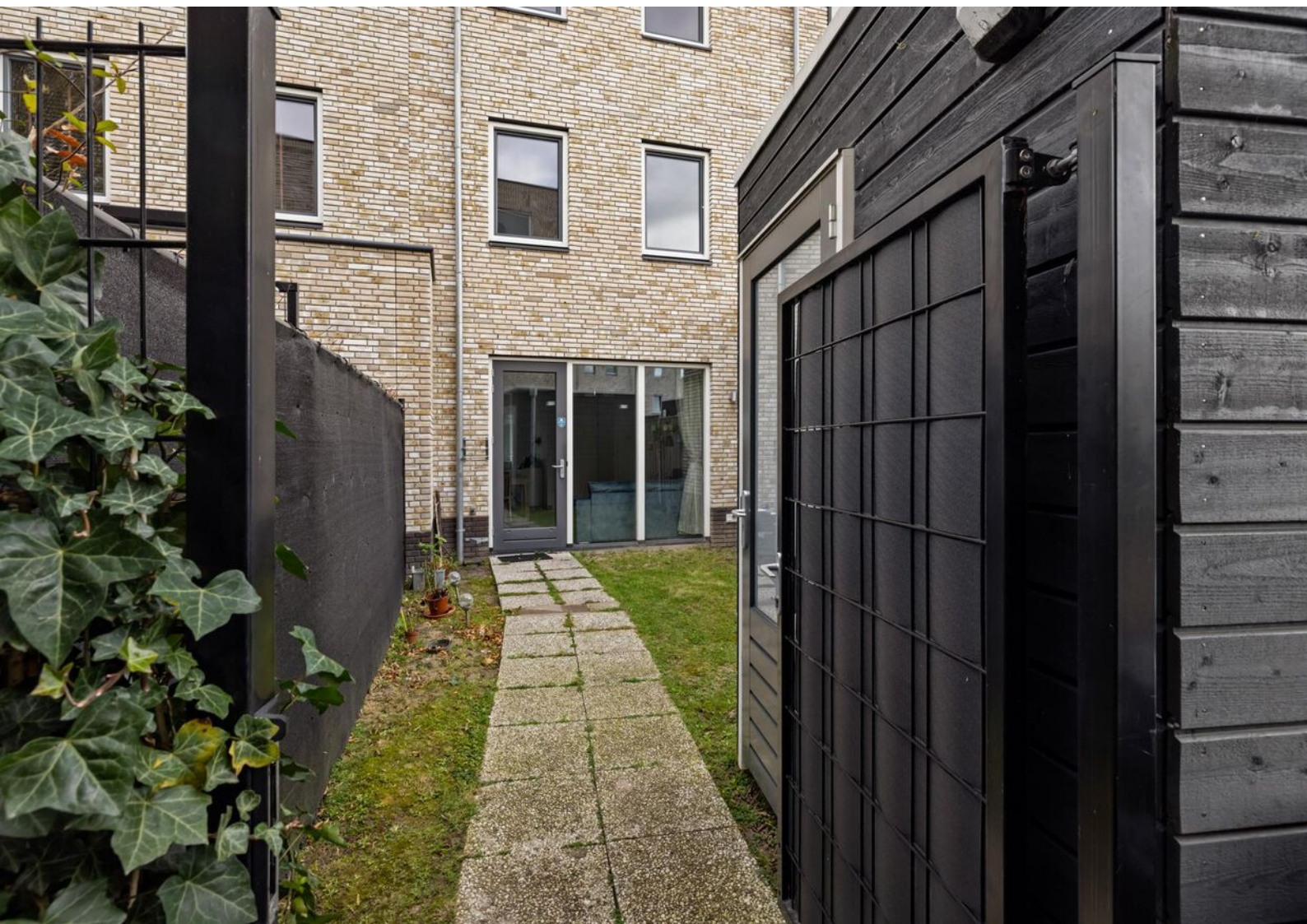
De loopdeur in de woonkamer biedt toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten. De tuin is grotendeels voorzien van een gazon met een pad naar de berging.



Achter in de tuin bevindt zich een praktische houten berging.



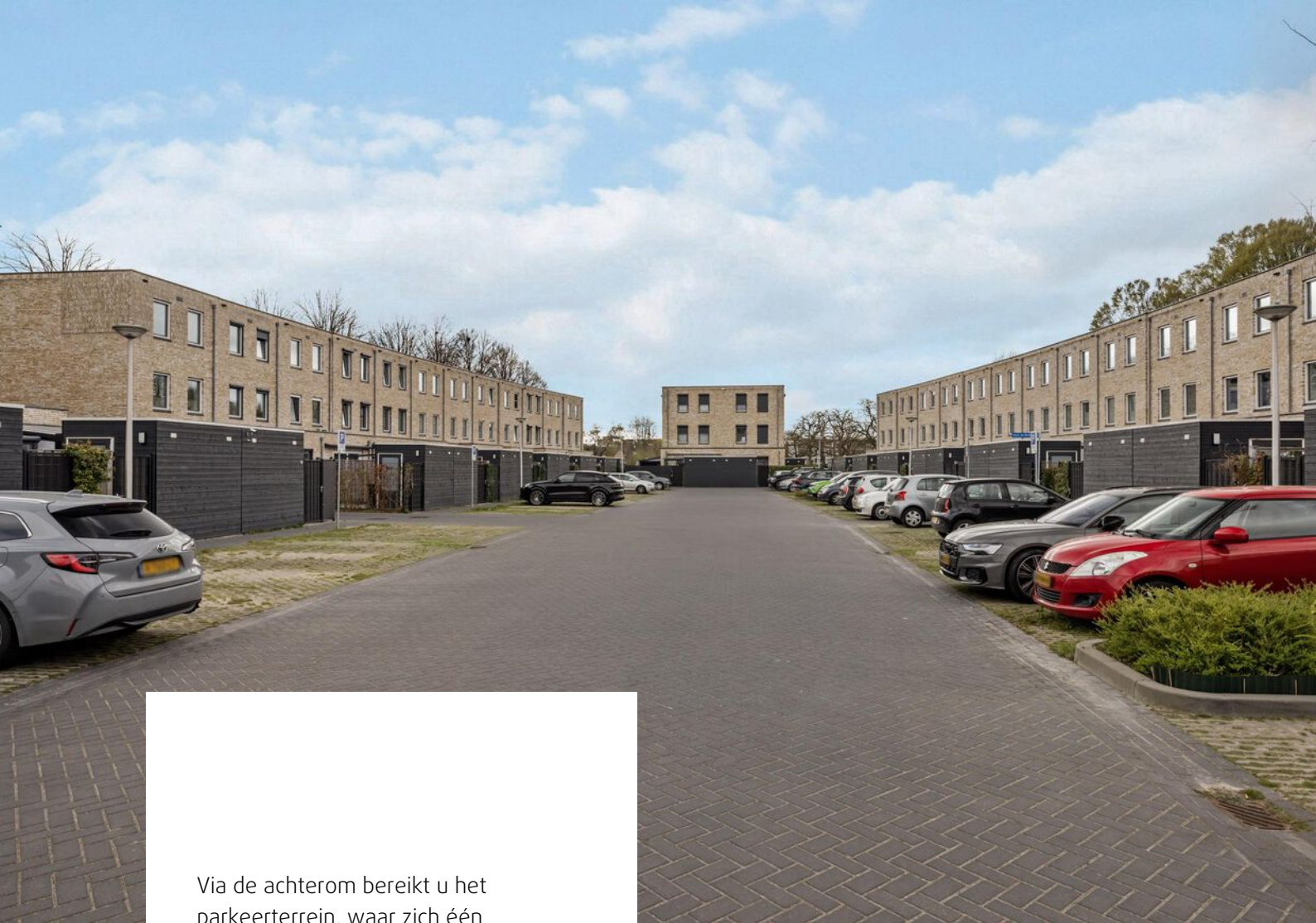




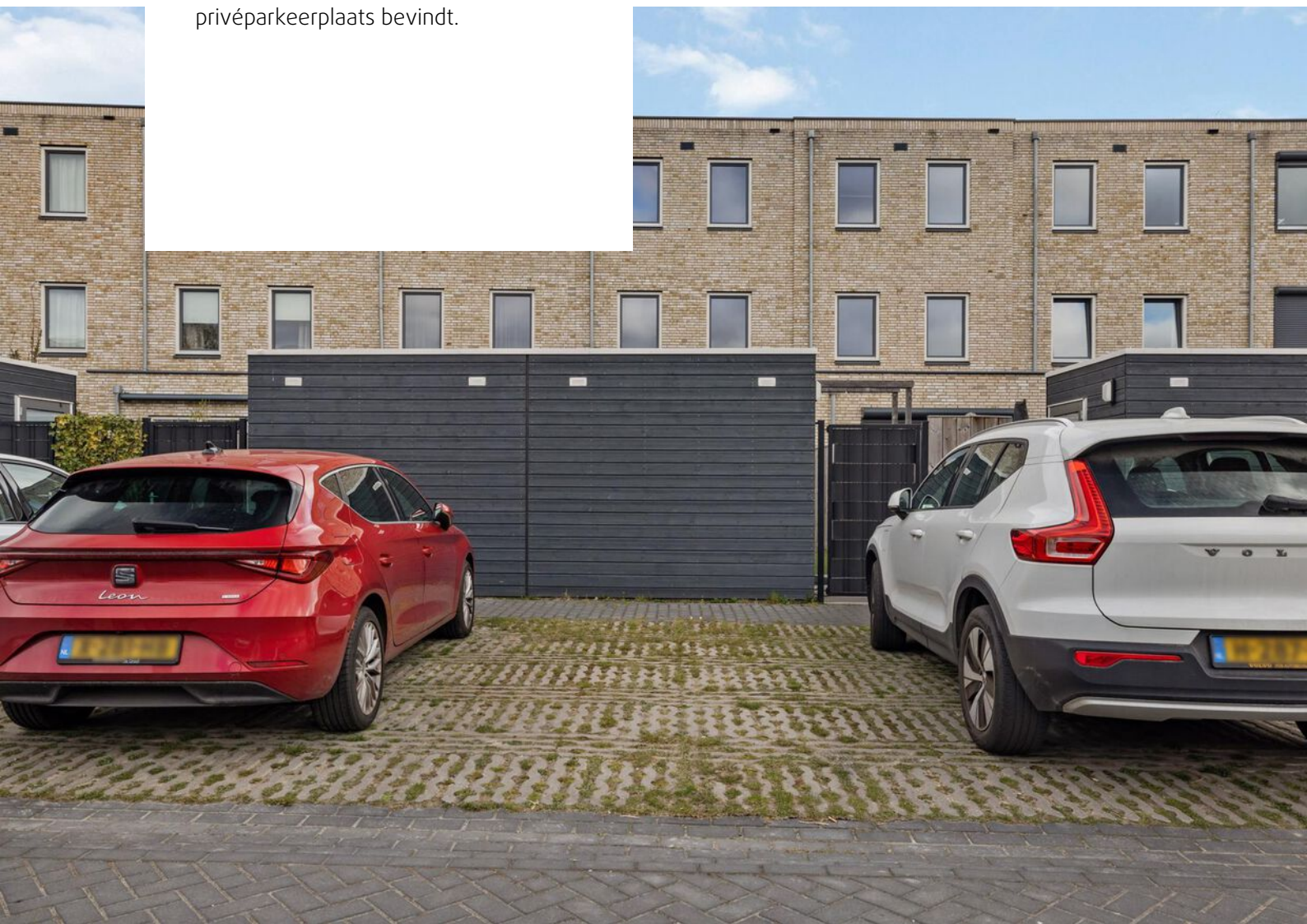








Via de achterom bereikt u het parkeerterrein, waar zich één privéparkeerplaats bevindt.









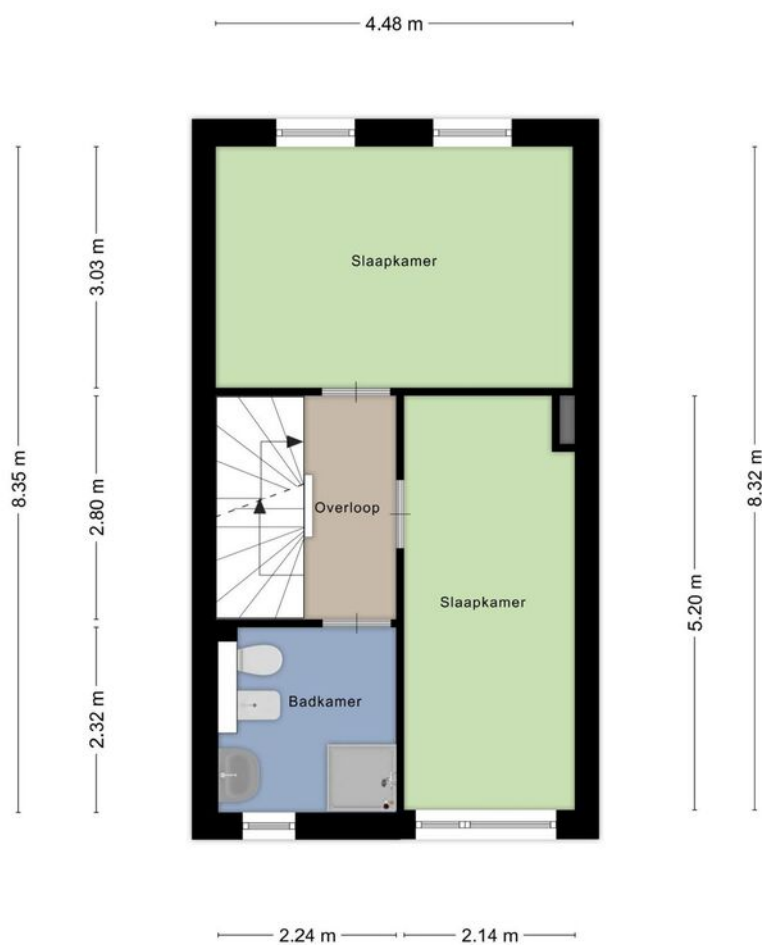
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



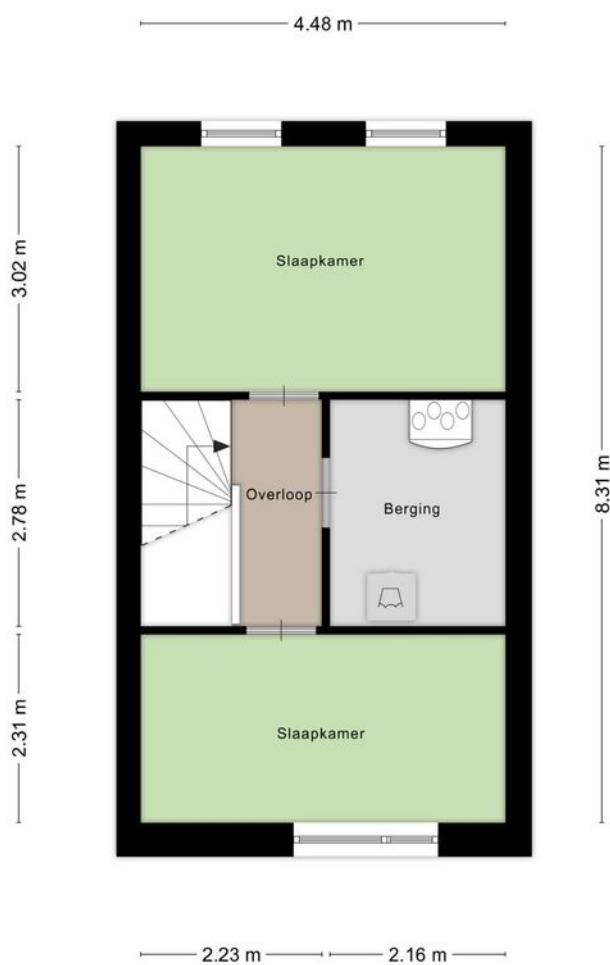
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



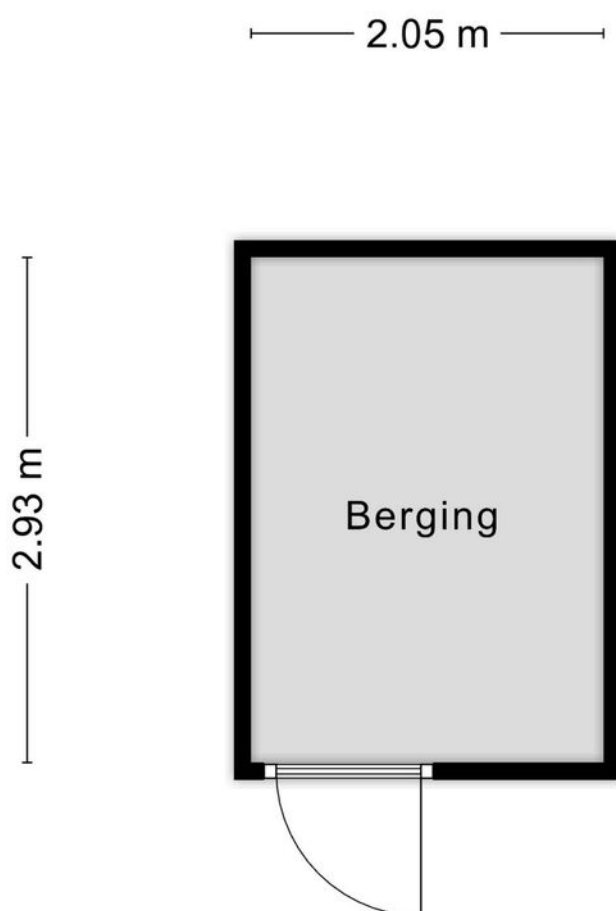
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

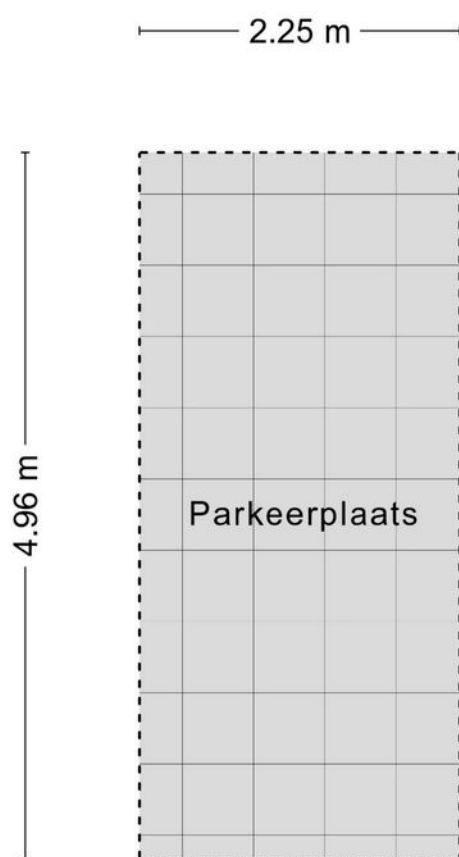


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vmgmakelaars



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

G

7996

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025

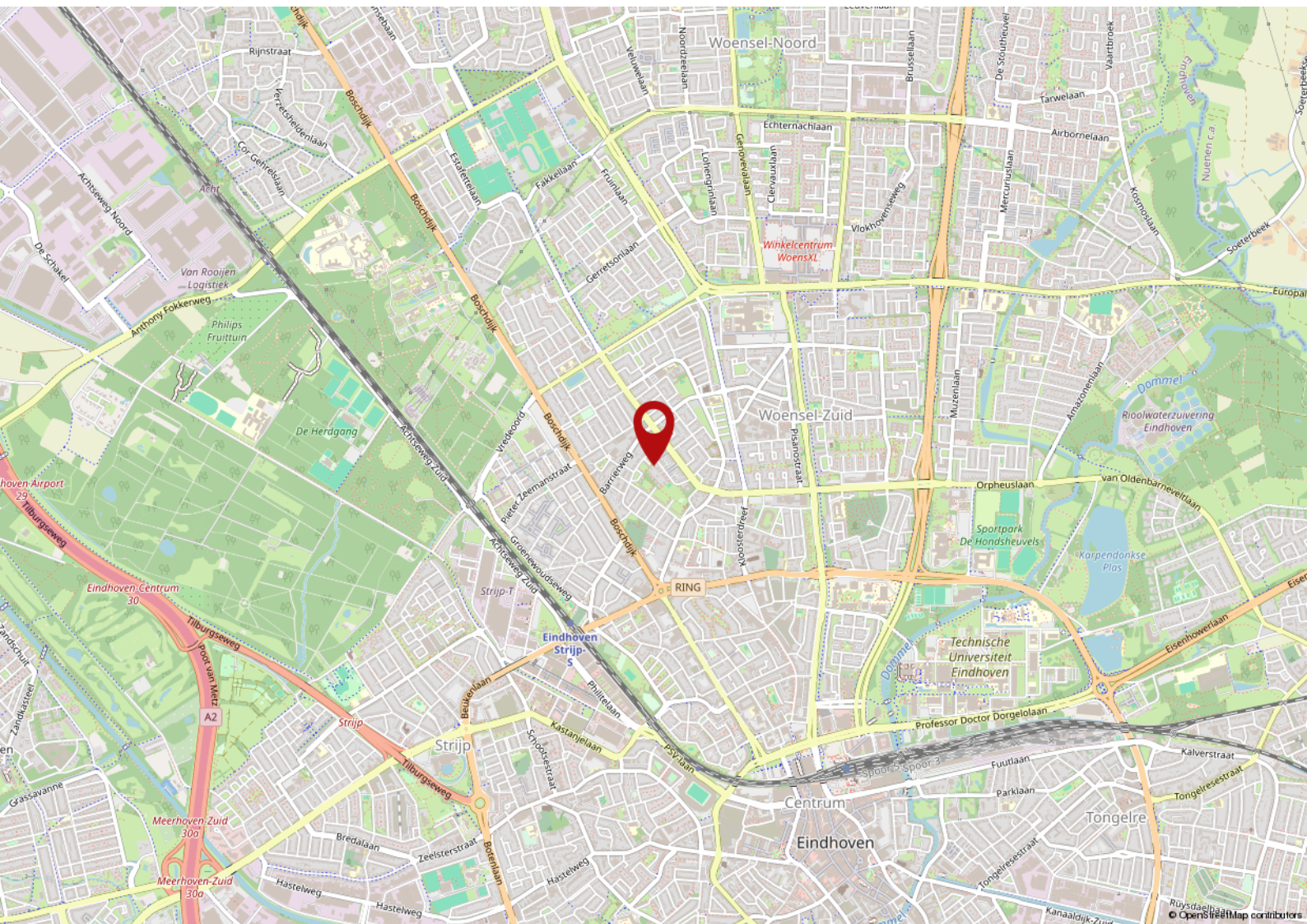
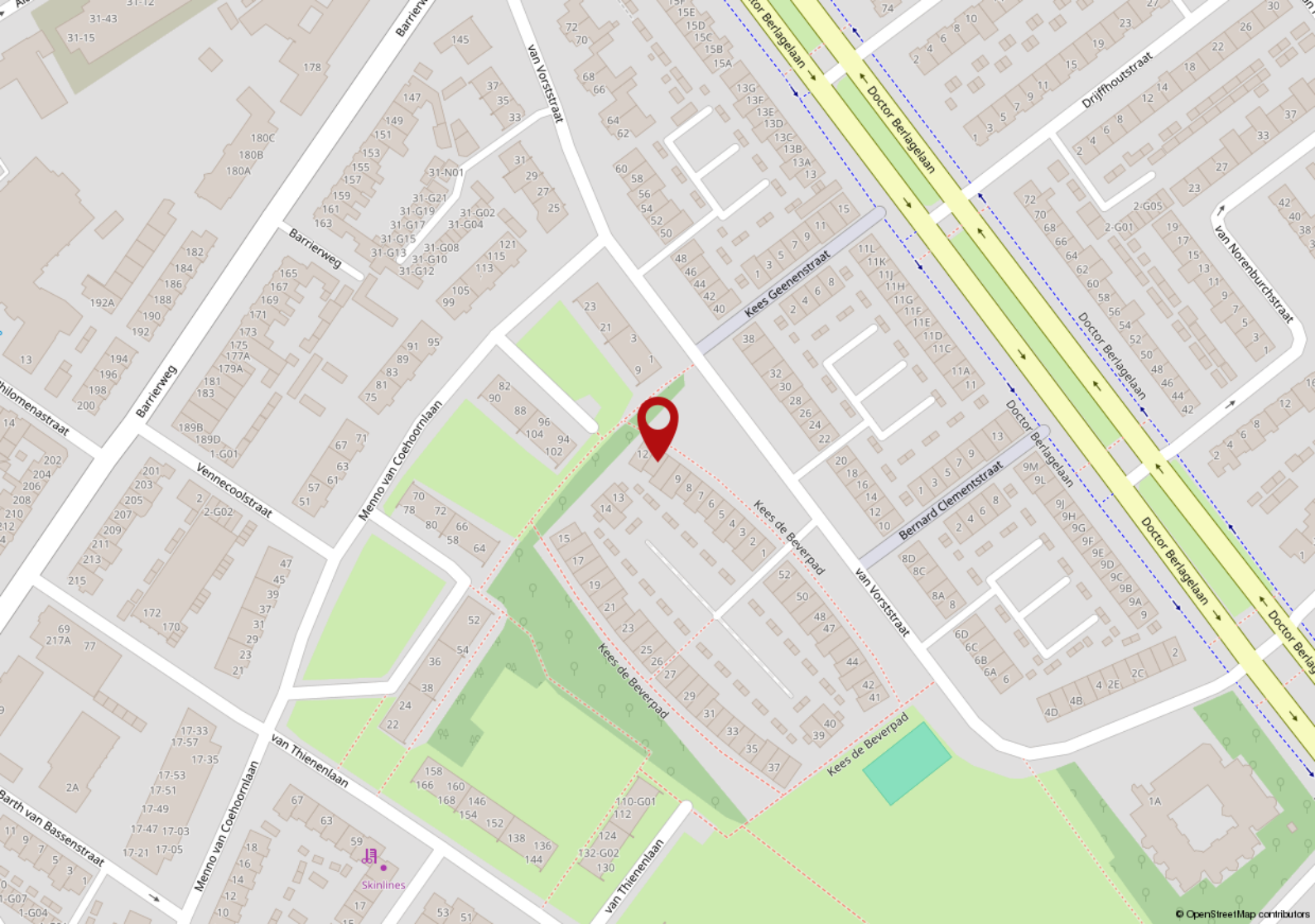
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.







# 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.



# Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven  
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven  
T 040 - 222 1661  
E [regioeindhoven@vmg-makelaars.nl](mailto:regioeindhoven@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)



## 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](mailto:regioeindhoven@vmg-makelaars.nl)  
[www.vmg-makelaars..nl](http://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](mailto:regioeindhoven@vmg-makelaars.nl)

 [vmgmakelaars](https://www.instagram.com/vmgmakelaars)

 [vmgmakelaarsregioeindhoven](https://www.facebook.com/vmgmakelaarsregioeindhoven)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend