

Brochure

EINDHOVEN
Tongelresestraat 437

Kenmerken & specificaties



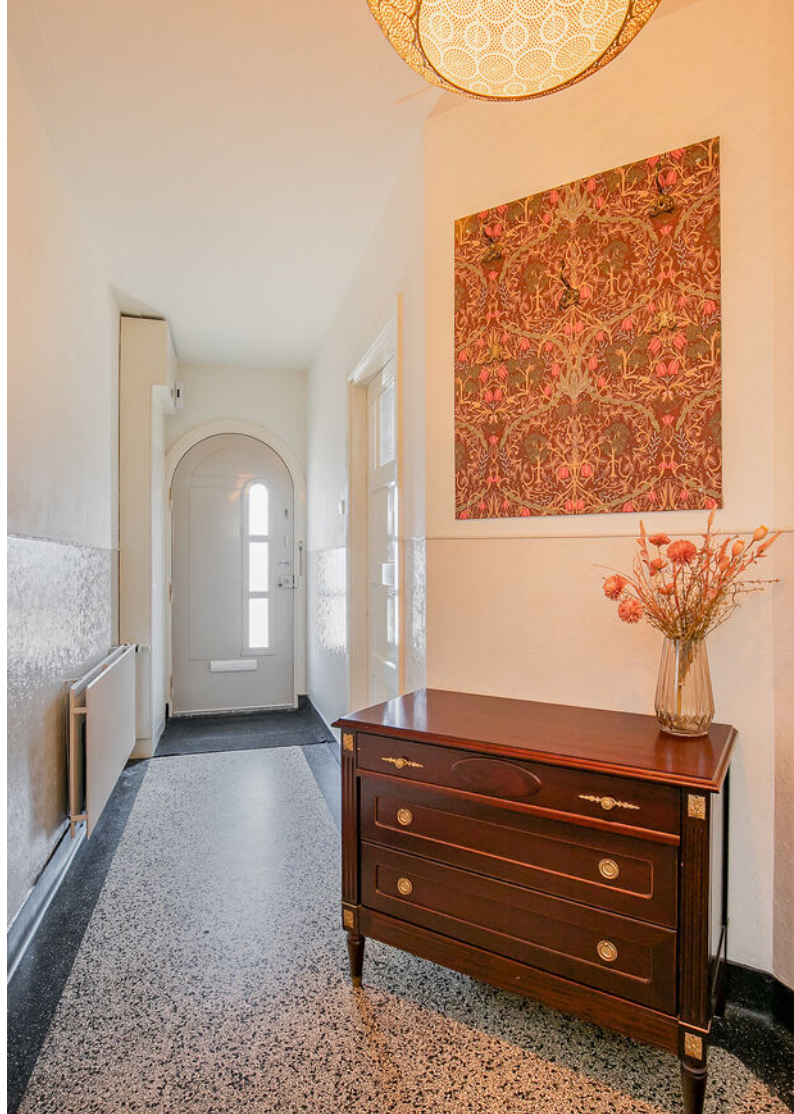
Inhoud woning: ± 467 m³
Woonoppervlakte: ± 132 m²
Externe berguimte: ± 14 m²
Perceeloppervlakte: ± 130 m²

- ✓ Jaren '30 bouwstijl
- ✓ Diepe tuin en dakterras op het Westen gelegen
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ Verrassend ruime zolderverdieping
- ✓ Airco's op verdiepingen



Inleiding

Unieke kans! Deze fraaie jaren '30 woning met uitstekende afwerking aan de Tongelresestraat 437 staat nu te koop. De charmante tussenwoning is voorzien van een hoogwaardige afwerking, moderne keuken, praktische bijkeuken, zonnige tuin en dakterras, airco's en een verassend ruime zolderverdieping. Deze woning in gewilde jaren '30 stijl is gunstig gelegen in stadsdeel Tongelre, waarbij door middel van uitvalswegen eenvoudig het centrum van Eindhoven enerzijds, en de N270 anderzijds te bereiken is. Binnen enkele minuten zijn voorzieningen en instellingen als Albert Heijn, LIDL, een basisschool, Technische Universiteit Eindhoven, MMC en DAF bereikbaar.



Bij binnenkomst betreedt u de lange hal die is uitgerust met een prachtige terrazzovloer. In de hal vindt u ook de uitgebreide meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot verschillende vertrekken.

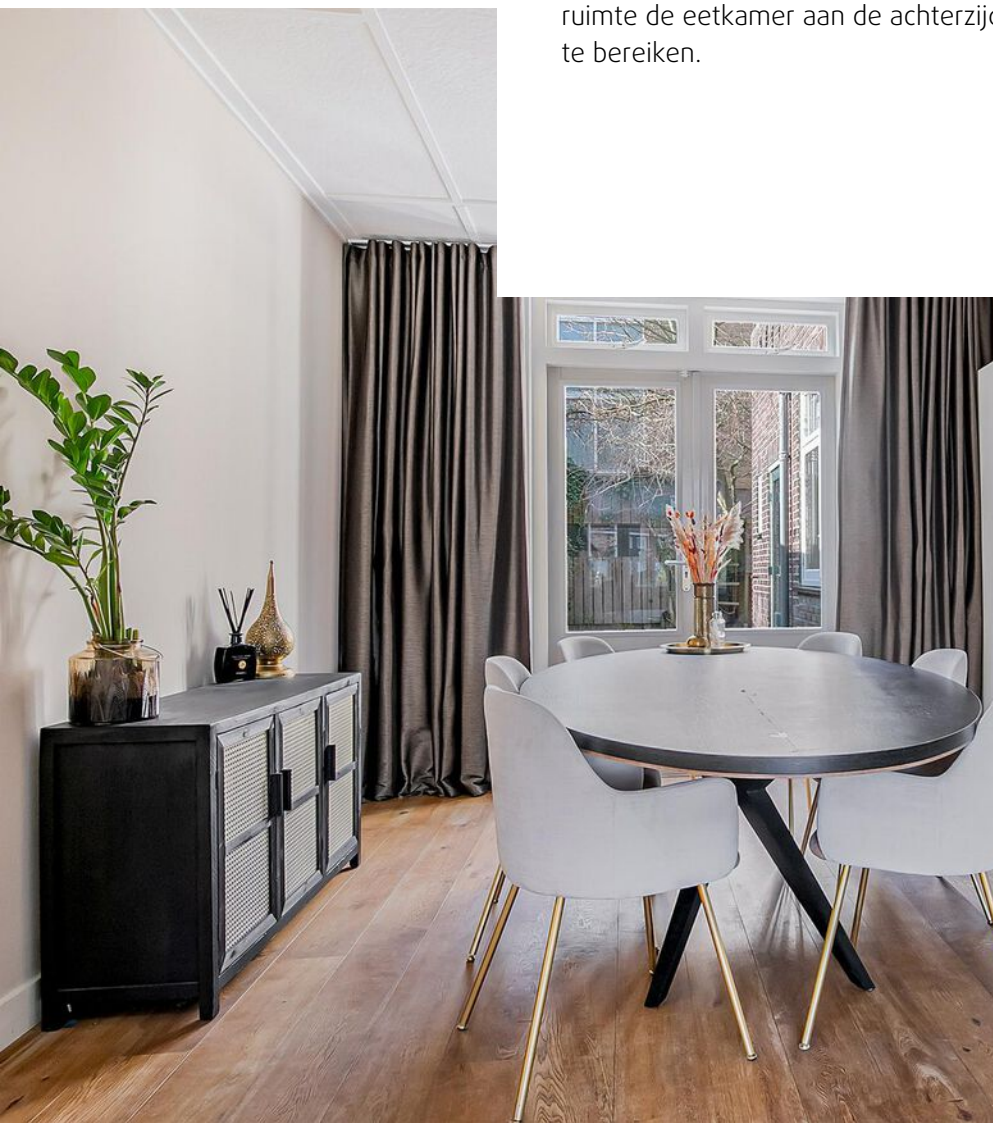


Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de knusse woonkamer. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van een fraaie houten vloer en een grote raampartij die de woonkamer van veel natuurlijk licht voorziet.





Middels en-suite deuren is vanuit deze ruimte de eetkamer aan de achterzijde te bereiken.





De eetkamer is ruim van opzet en net als de woonkamer afgewerkt met een houten vloer. Daarnaast is deze ruimte voorzien van nieuwe radiatoren en openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de eetkamer komt u terug in de hal die doorloopt naar de achterzijde en u zo naar de keuken leidt.



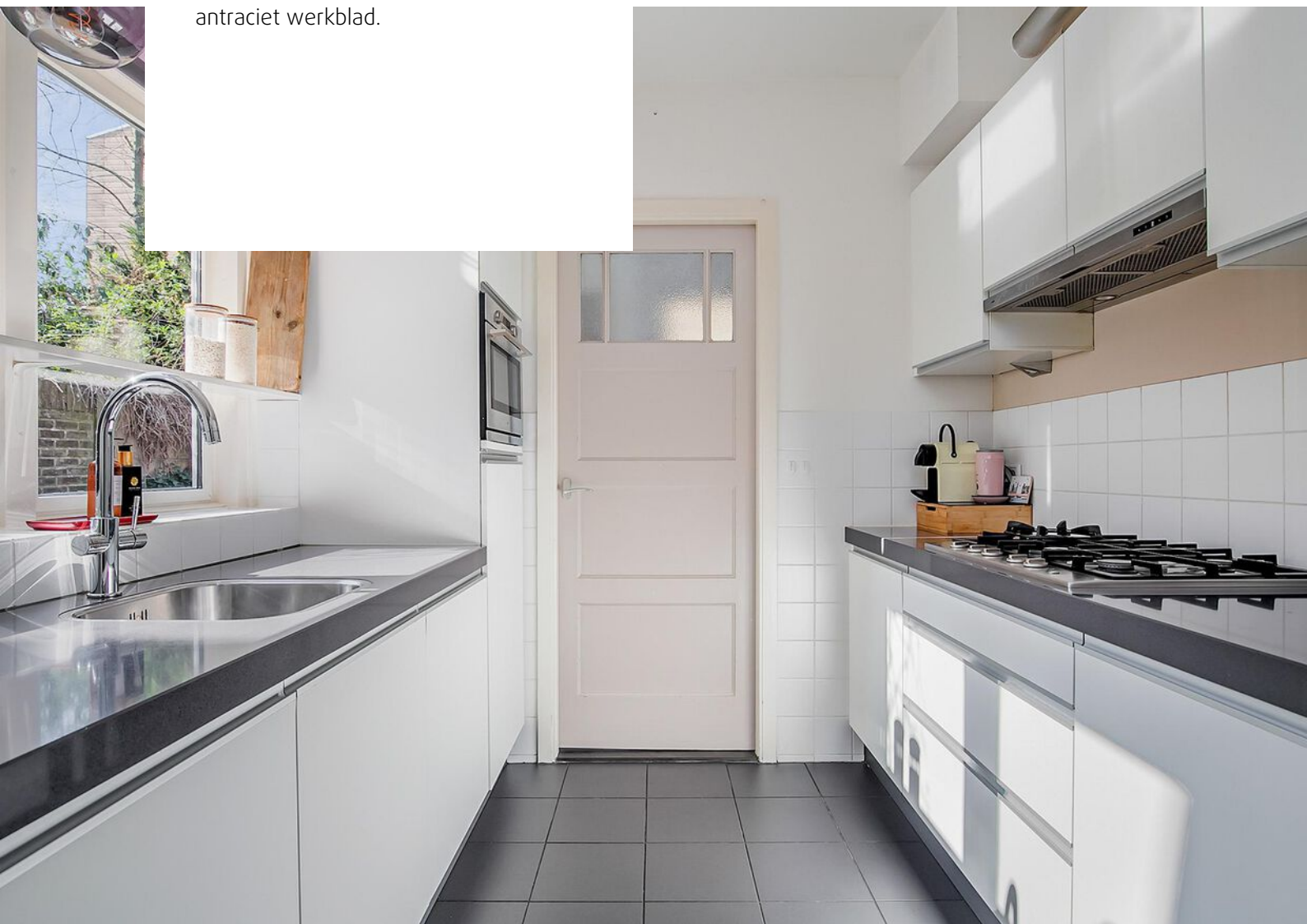


De gesloten keuken aan de achterzijde bestaat uit twee wandopstellingen met inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, combi-oven en koelkast. Voor bergruimte is de keuken uitgerust met onder- en bovenkasten en een praktische trapkast.



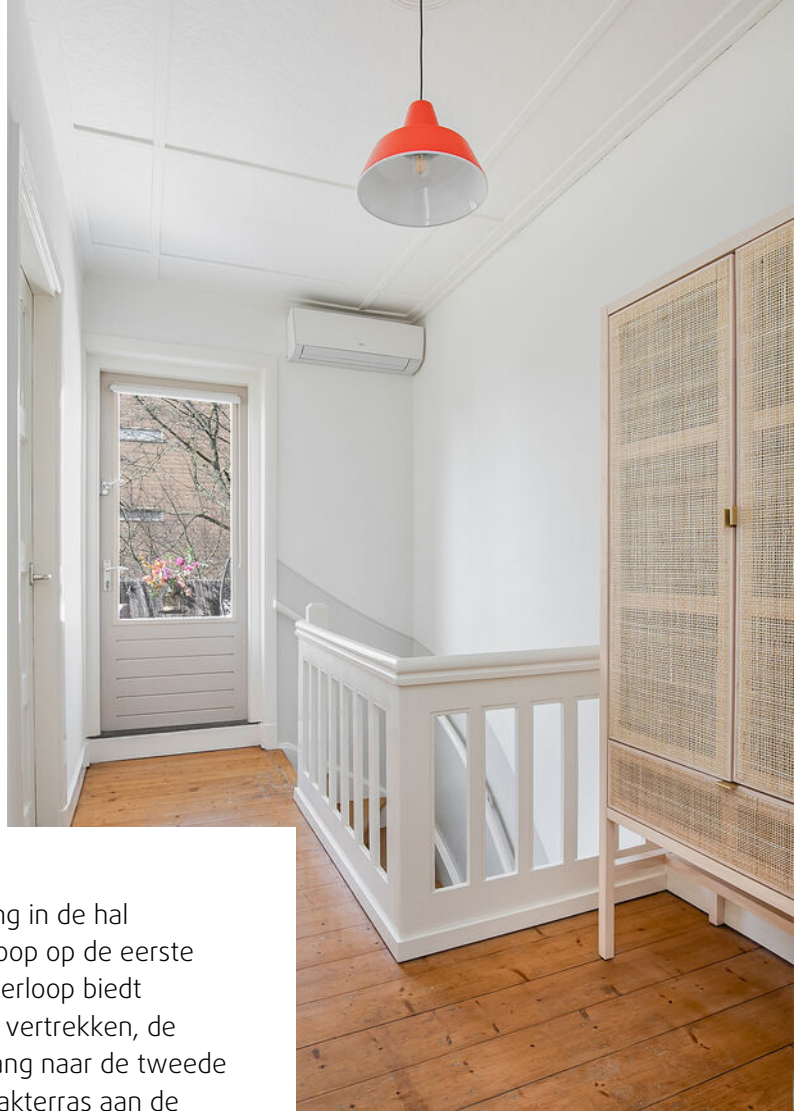
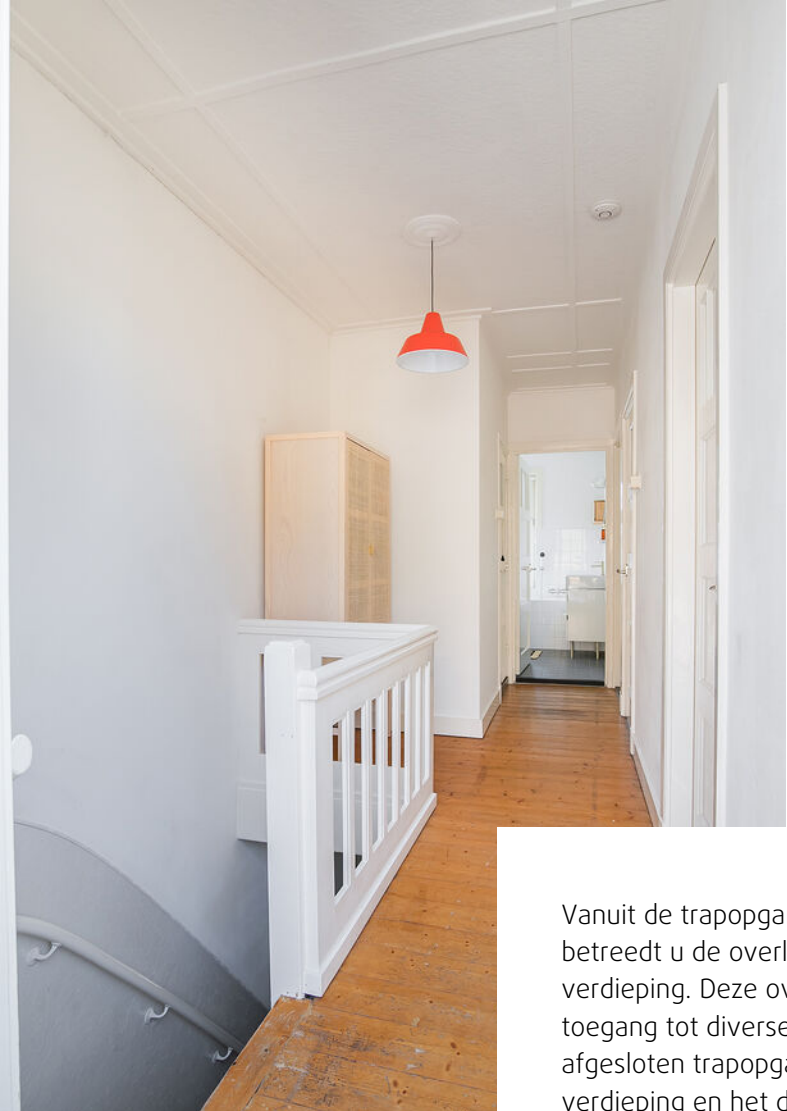


De moderne keuken is afgewerkt in een lichte kleurstelling met een antraciet werkblad.



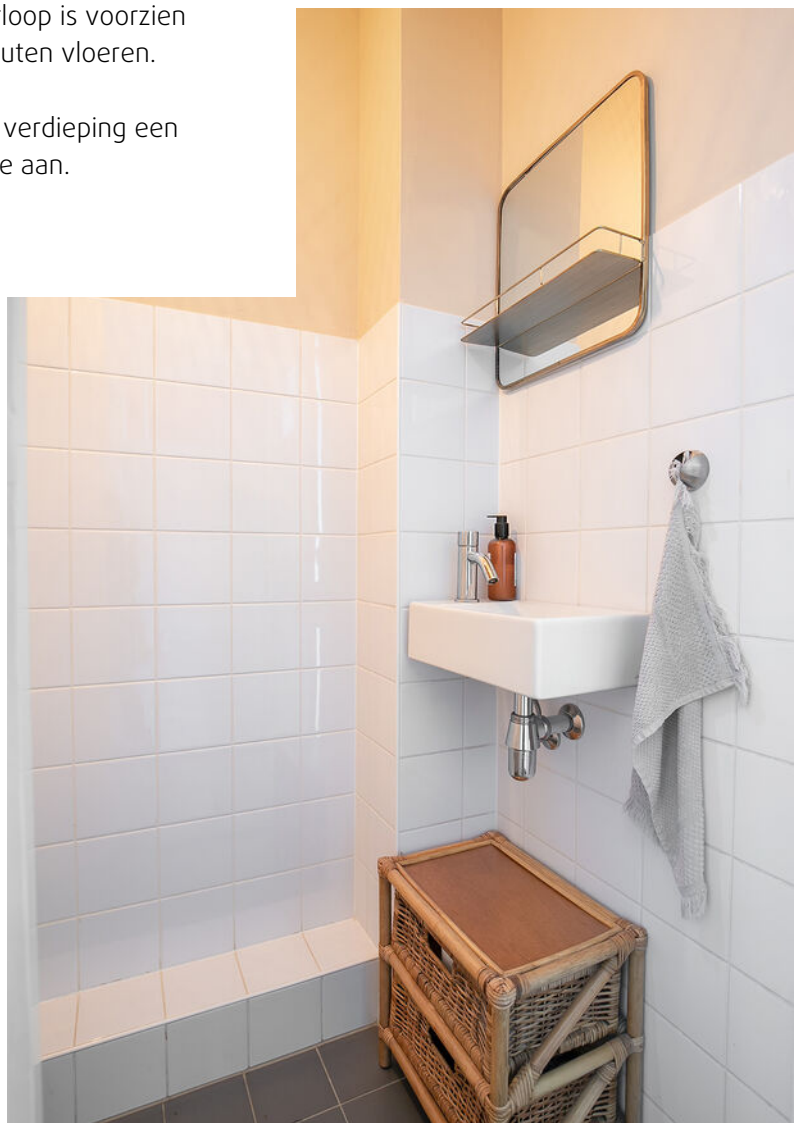


Achter de keuken treft u de bijkeuken aan. Deze ruimte is voorzien van een fonteintje, een toiletruimte, een loopdeur naar de achtertuin, aansluitingen voor de wasapparatuur en biedt de mogelijkheid voor een extra diepvries.



Vanuit de trapopgang in de hal betreedt u de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot diverse vertrekken, de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping en het dakterras aan de achterzijde. De overloop is voorzien van een airco en houten vloeren.

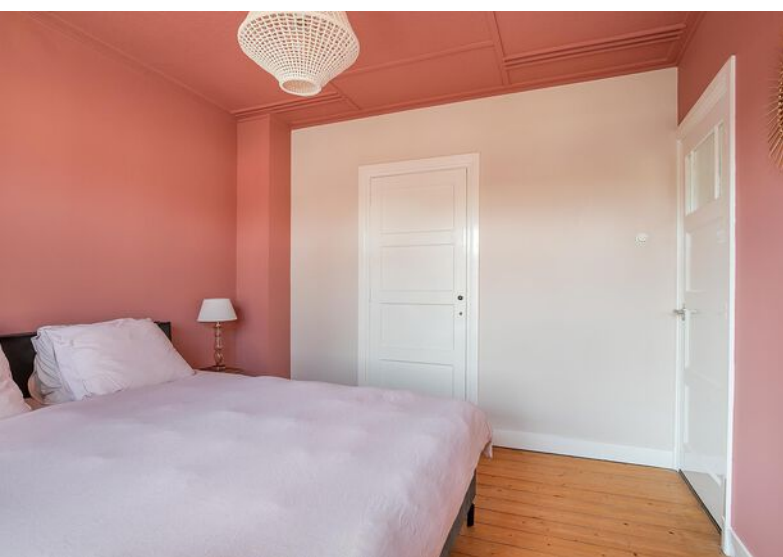
Ook treft u op deze verdieping een separate toiletruimte aan.





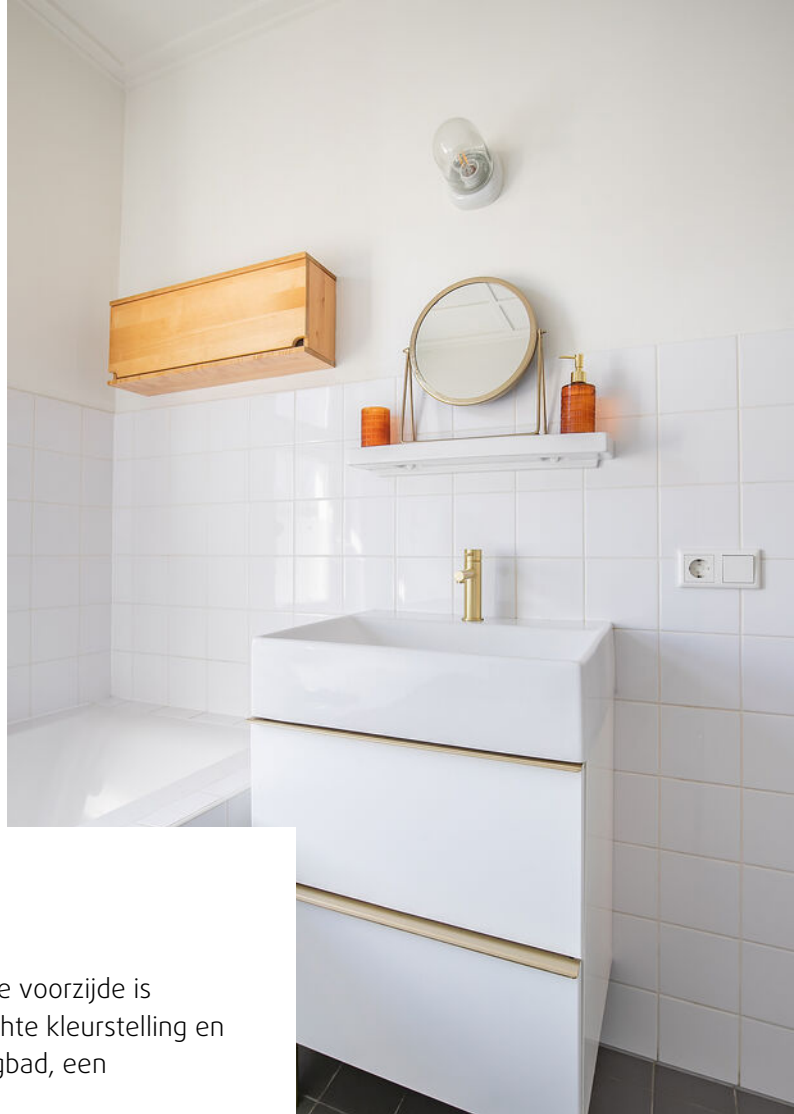


De eerste slaapkamer is de kleinere slaapkamer aan de achterzijde en is voorzien van een fraaie houten vloer en een vaste kast.



De tweede slaapkamer is de ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning. Evenals de eerste slaapkamer is deze ruimte voorzien van een houten vloer en vaste kastruimte.





De badkamer aan de voorzijde is afgewerkt in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad, een douchehoek met regendouchesysteem, een wastafel in meubel en een designradiator. Voor ventilatie zijn een mechanische afzuiging en een raam aanwezig.





Het dakterras geniet van veel privacy en door de ligging op het westen, net als de tuin, van veel zon.





De overloop op de tweede verdieping is voorzien van een houten vloer en heeft een hoge nok. Deze biedt toegang tot twee slaapkamers, een technische ruimte en een berging.

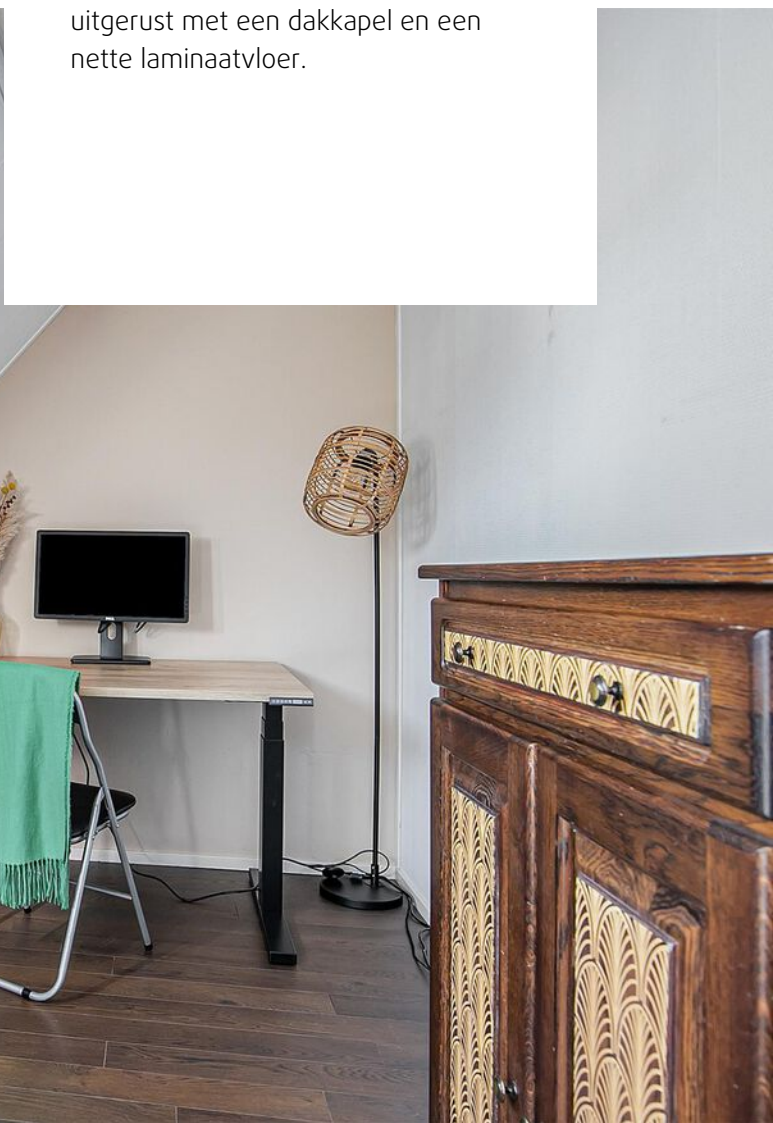
De technische ruimte is voorzien van de cv-ketel en de unit voor mechanische ventilatie.

De eerste slaapkamer is voorzien van een extra lang Velux-dakraam en een airco.



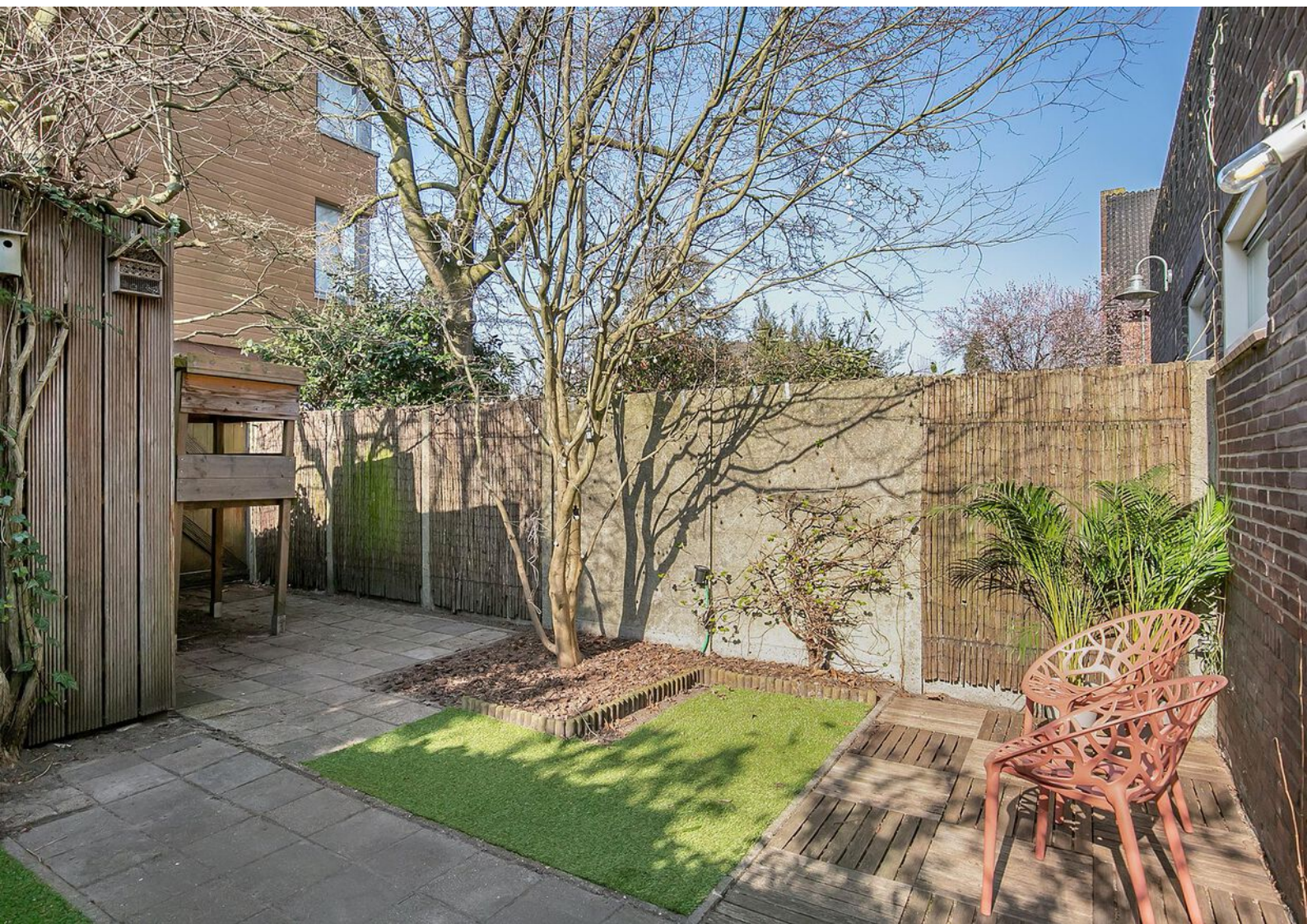


De tweede slaapkamer is gelegen aan de andere zijde van de overloop en is uitgerust met een dakkapel en een nette laminaatvloer.





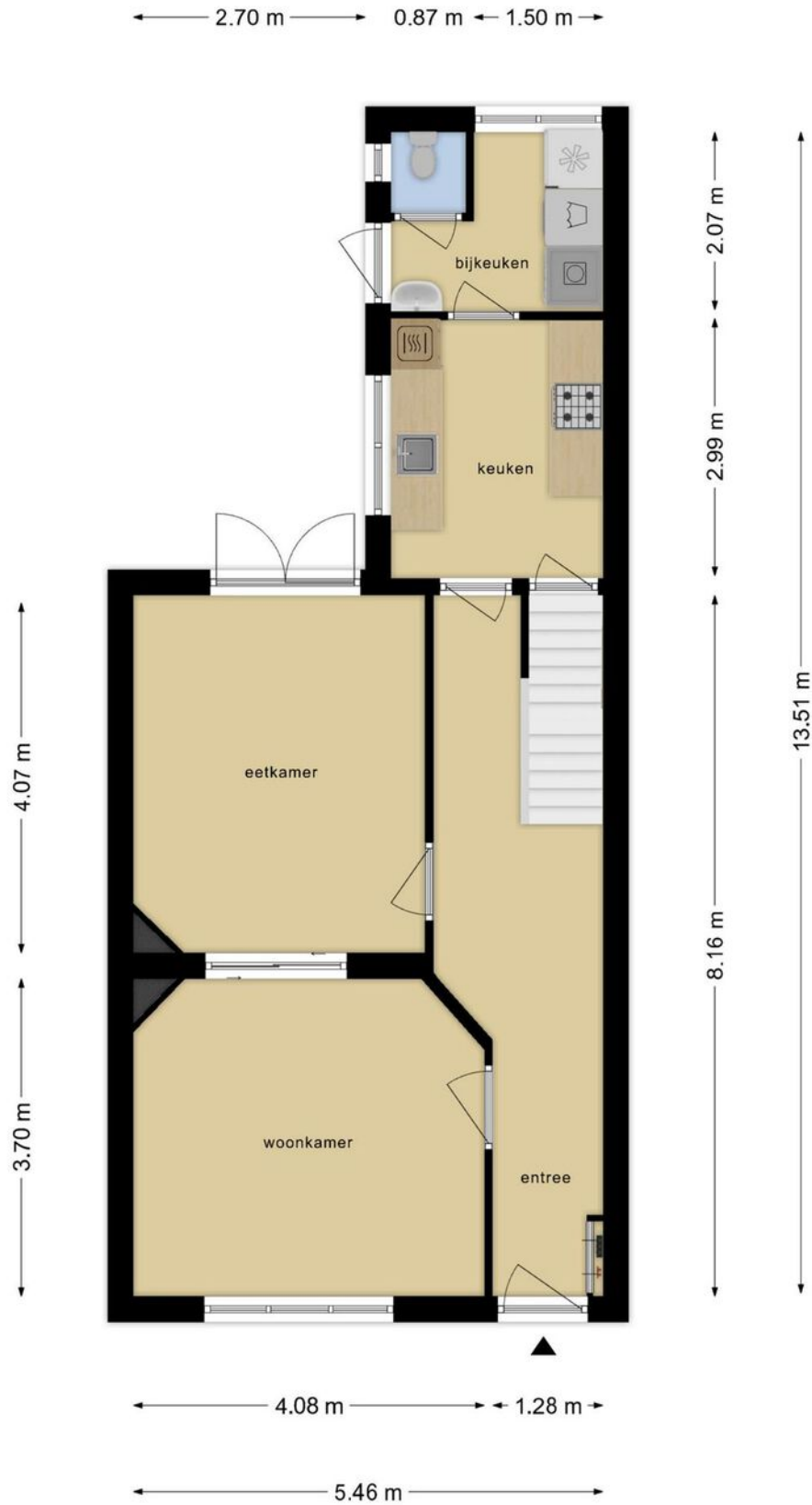
De achtertuin is gelegen op het zonnige westen, waardoor de tuin optimaal gebruikt kan worden om te genieten. De tuin is ingedeeld met bestrating, kunstgras, borders met vaste beplanting en een vlonderterras aan de woning. Aan de achterzijde is de tuin verrassend diep, wat ruimte biedt voor buitenhobby's of spelende kinderen. Achter in de tuin is een ruime berging en een achterom gesitueerd.







Plattegronden



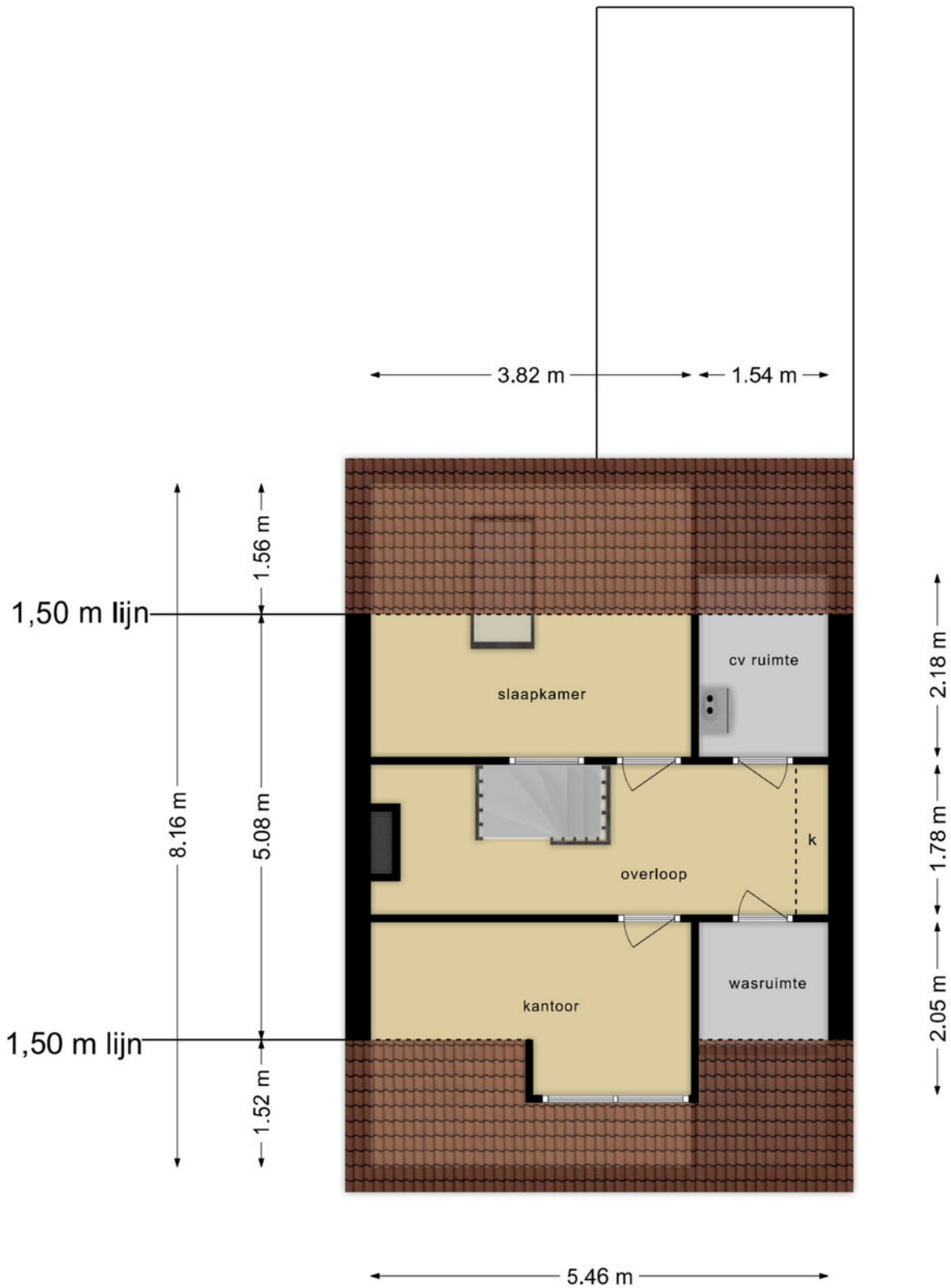
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



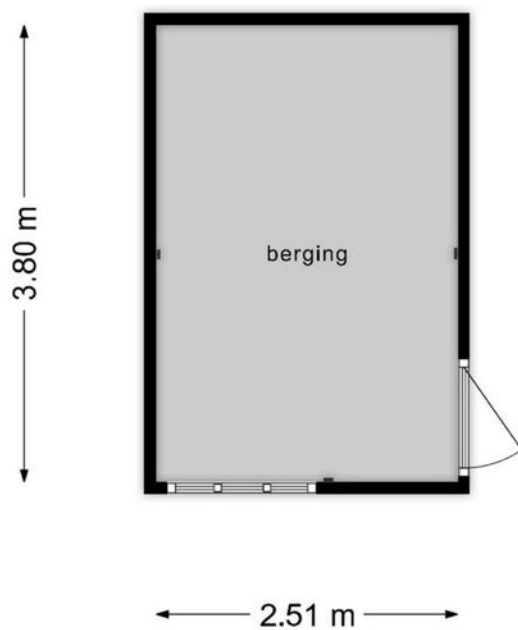
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



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

Plattegronden

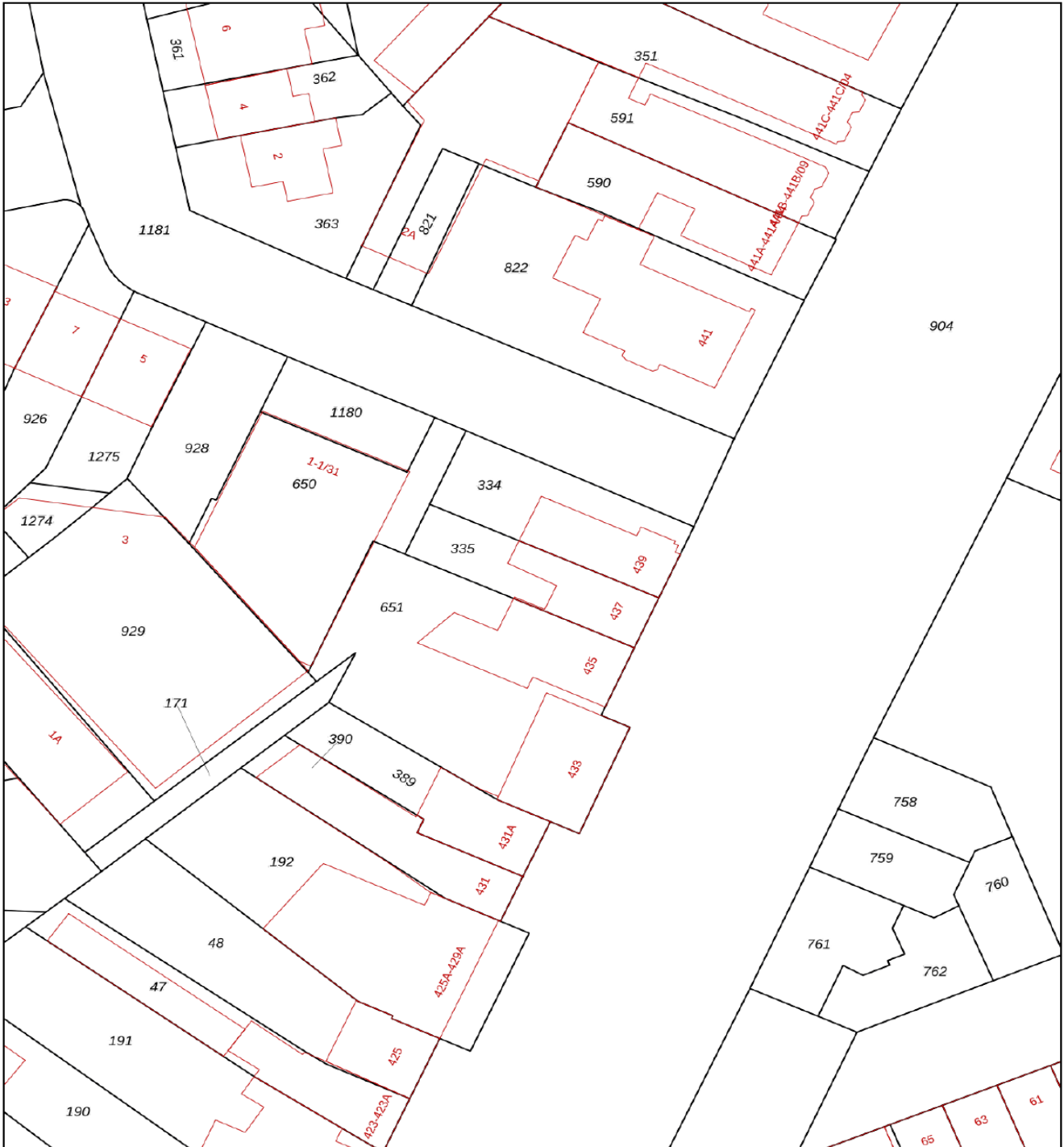


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tongelresestraat 437

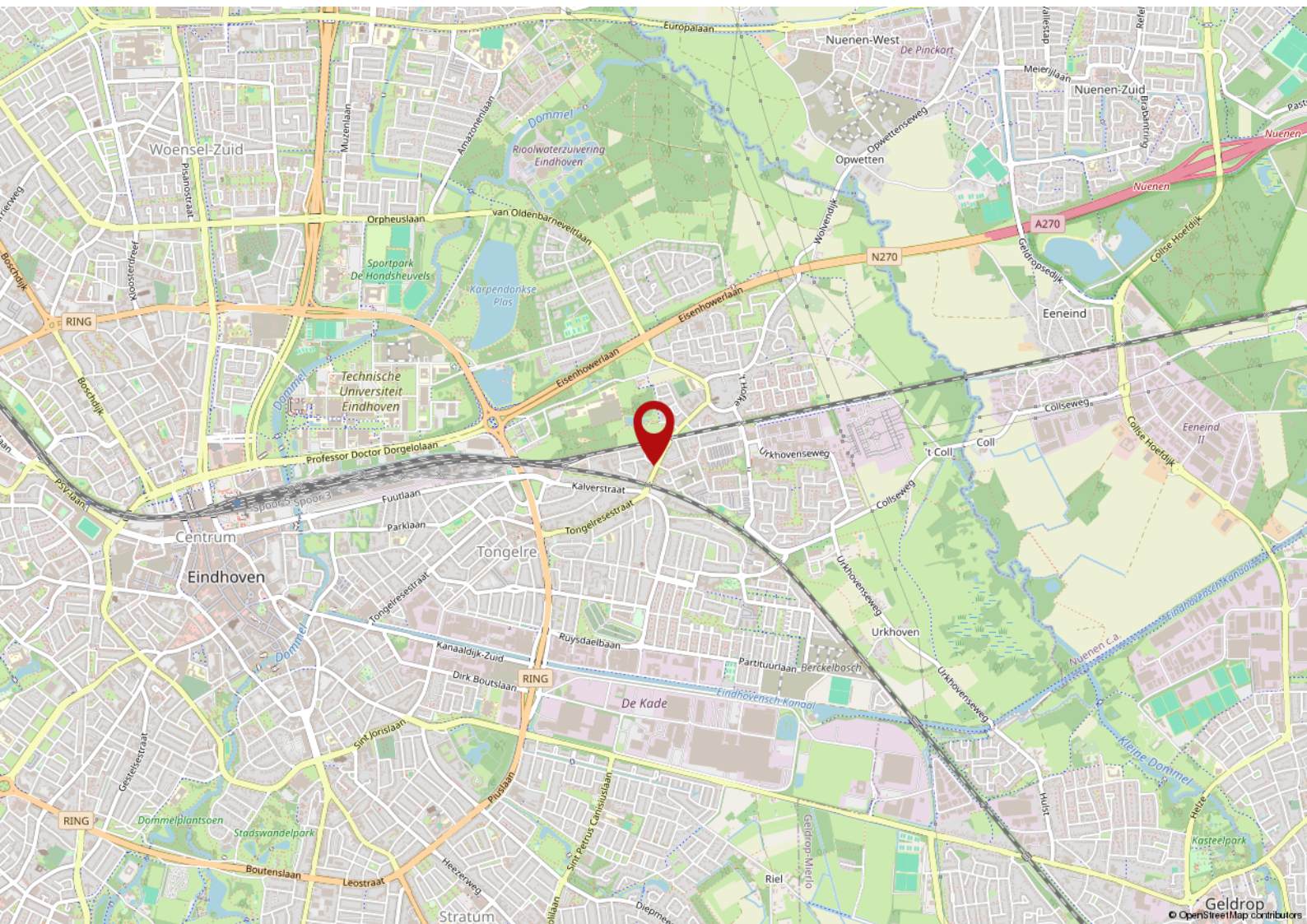
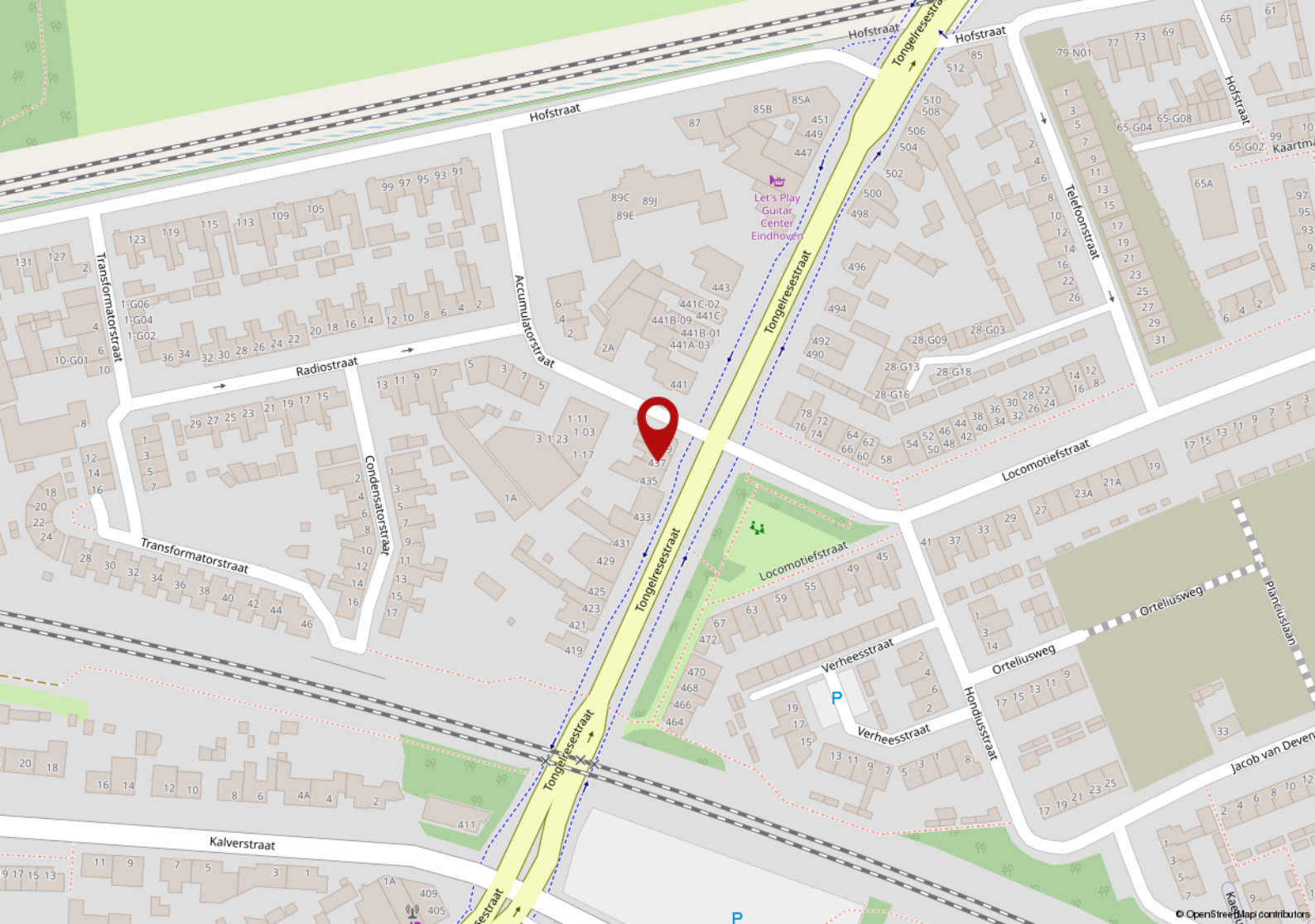


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tongelre	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 335	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024
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

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



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

