

Vraagprijs
€439.000

EINDHOVEN
Orvallaan 34

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 387 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 109 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 19 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 127 \text{ m}^2$

- ✓ Instapklare tussenwoning in kindvriendelijke wijk
- ✓ Sfeervolle woonkamer
- ✓ Halfopen keuken met inbouwapparatuur
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Moderne badkamer
- ✓ Verzorgde achtertuin met overkapt terras
- ✓ Energielabel C, geldig tot: 01-09-2035



Inleiding

Op zoek naar een instapklare tussenwoning in een kindvriendelijke wijk? Orvallaan 34 staat nu te koop! Deze fraai afgewerkte eengezinswoning is voorzien van vier keurige slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een fraai aangelegde achtertuin.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk 'Tempel' aan de noordzijde van Eindhoven. De wijk staat bekend om de goede voorzieningen, waarbij supermarkten op loopafstand bereikbaar zijn. Verder is de wijk voorzien van basisscholen en liggen ook sportaccommodaties en gezondheidszorg op enkele minuten.

Naast goede voorzieningen is de wijk ook zeer goed bereikbaar. Drukbereden bushaltes en uitvalswegen maken dat zowel de Eindhovense binnenstad als bedrijven en instellingen zoals Eindhoven Airport, ASML en de TU/e eenvoudig te bereiken zijn.



U betreedt de woning in de hal, die is voorzien van een nette laminaatvloer, voldoende garderoberuimte, de uitgebreide meterkast en de toiletruimte.

U betreedt de woning in de hal, die is voorzien van een nette laminaatvloer, voldoende garderoberuimte, de uitgebreide meterkast en de toiletruimte. De recentelijk gemoderniseerde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet. Vanuit de hal bereikt u enerzijds de keuken aan de achterzijde en anderzijds de trapopgang naar de eerste verdieping.



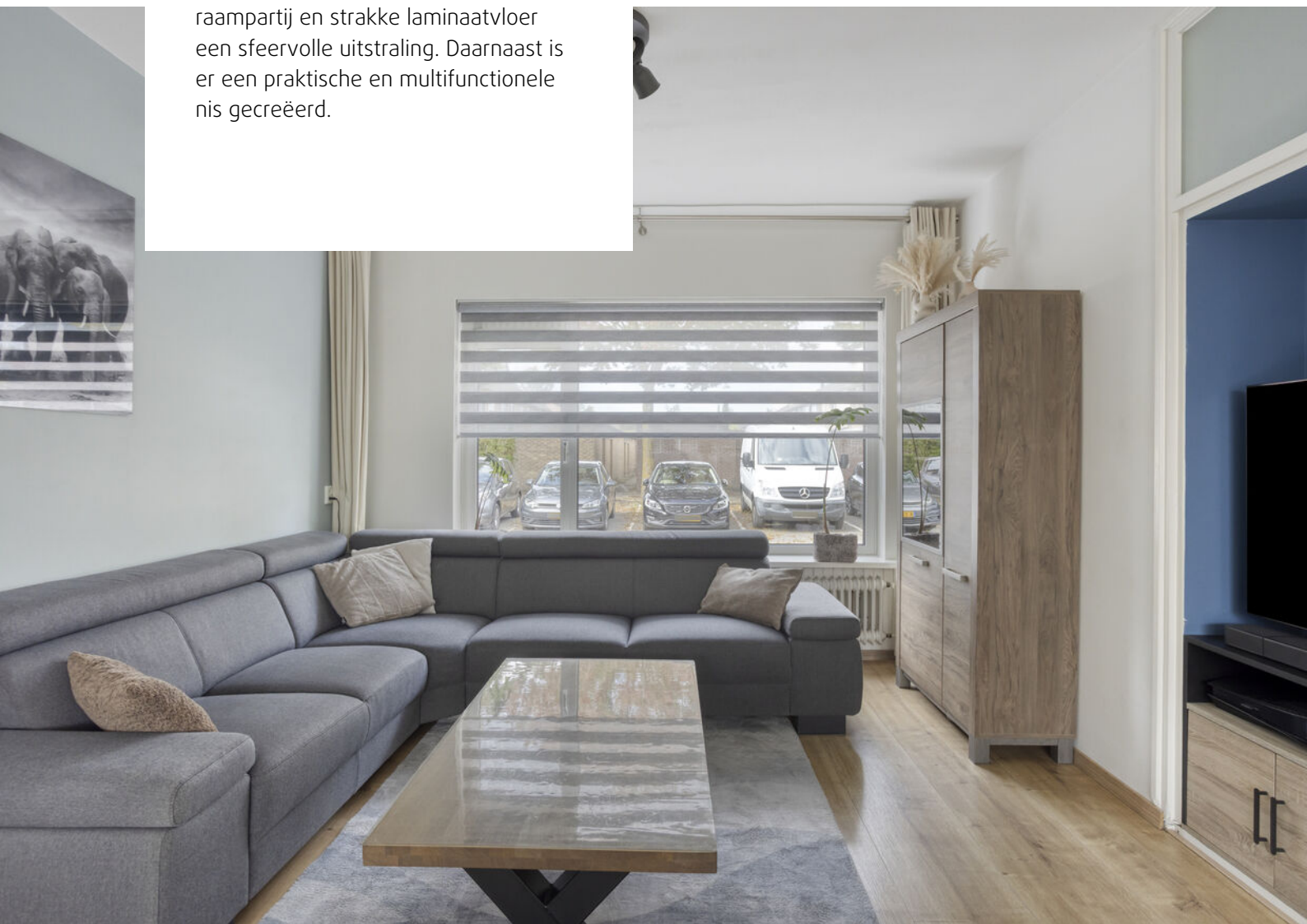




Aan de achterzijde treft u de halfopen keuken. Deze nette keuken is voorzien van een dubbele rechte opstelling in lichte kleurstelling met een strak zwart werkblad. Door de onder- en bovenkasten en de vaste trapkast beschikt de keuken over veel bergruimte. Naast werk- en bergruimte is de keuken ook voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser, een inductiekookplaat met afzuigkap en een combi-oven. Aan de achterzijde is middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.



De keuken biedt ook toegang tot de ruime woonkamer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd. Dit zitgedeelte heeft door de grote raampartij en strakke laminaatvloer een sfeervolle uitstraling. Daarnaast is er een praktische en multifunctionele nis gecreëerd.





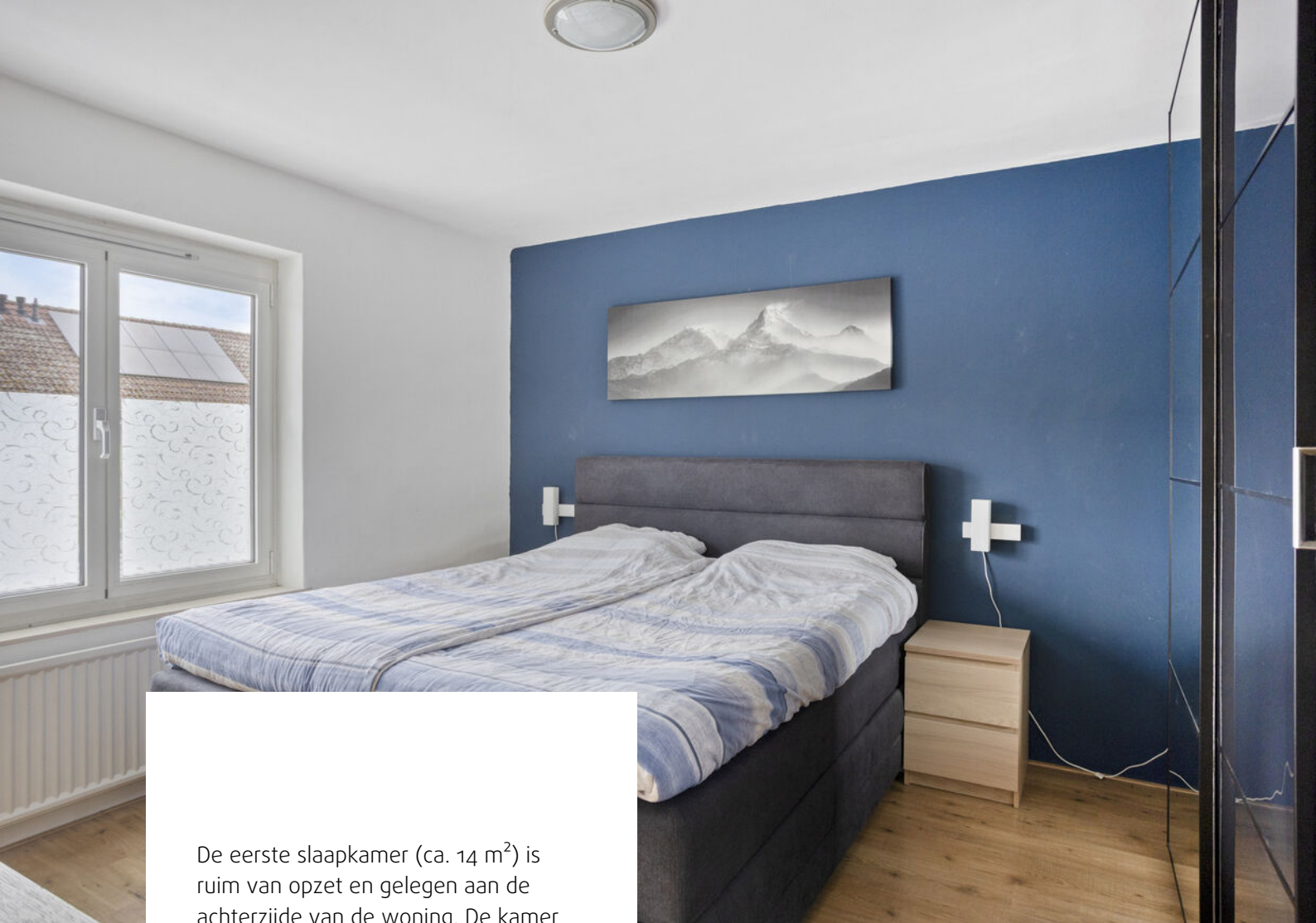
De achterzijde van de woonkamer biedt ruimte voor een zeer ruim eetgedeelte. De kamer is groot genoeg voor een riante eettafel en wederom voorzien van een grote raampartij, waardoor prettig contact met de tuin ontstaat. Het eetgedeelte is ook voorzien van een airco en toegang tot de achtertuin middels een loopdeur.



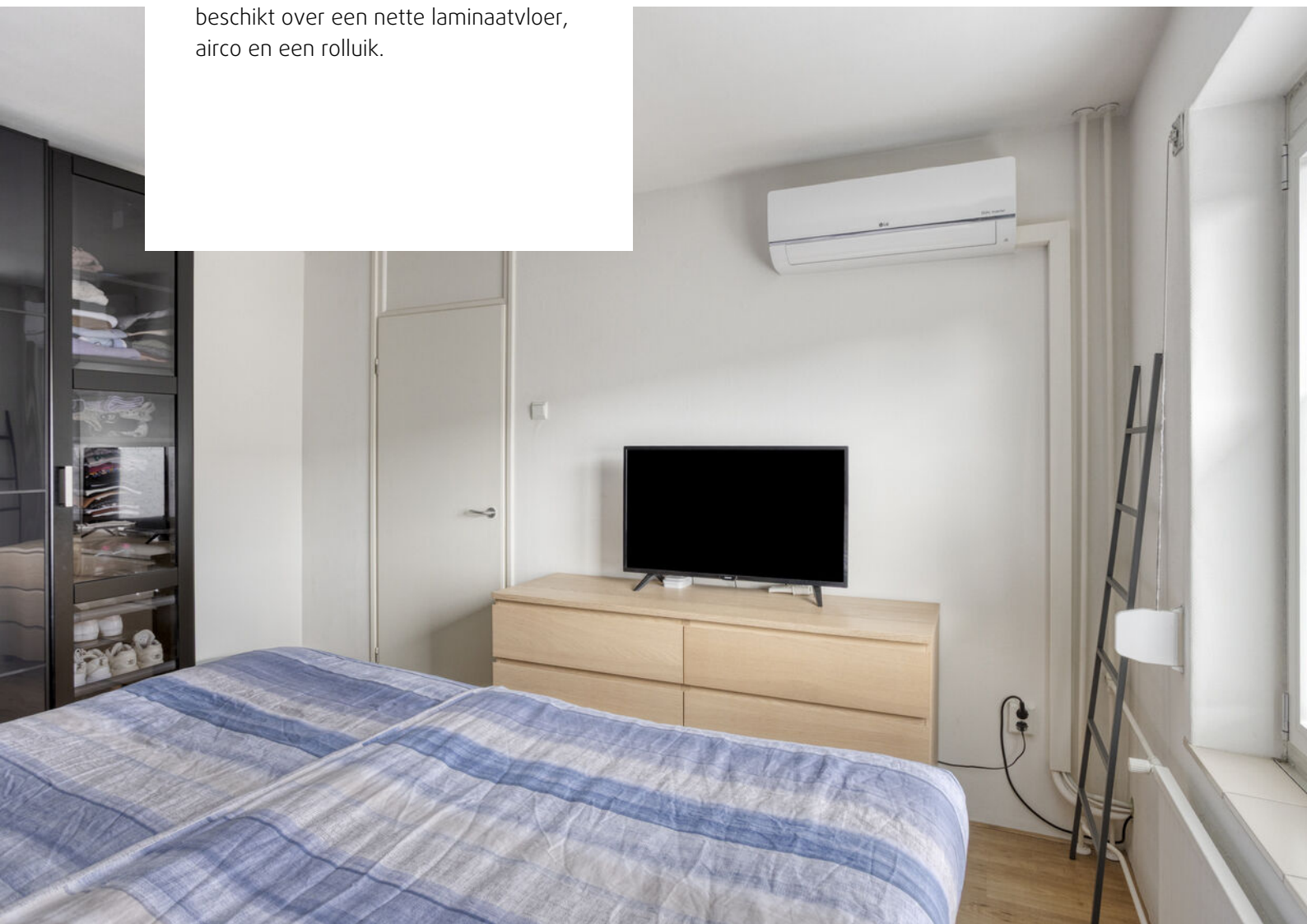


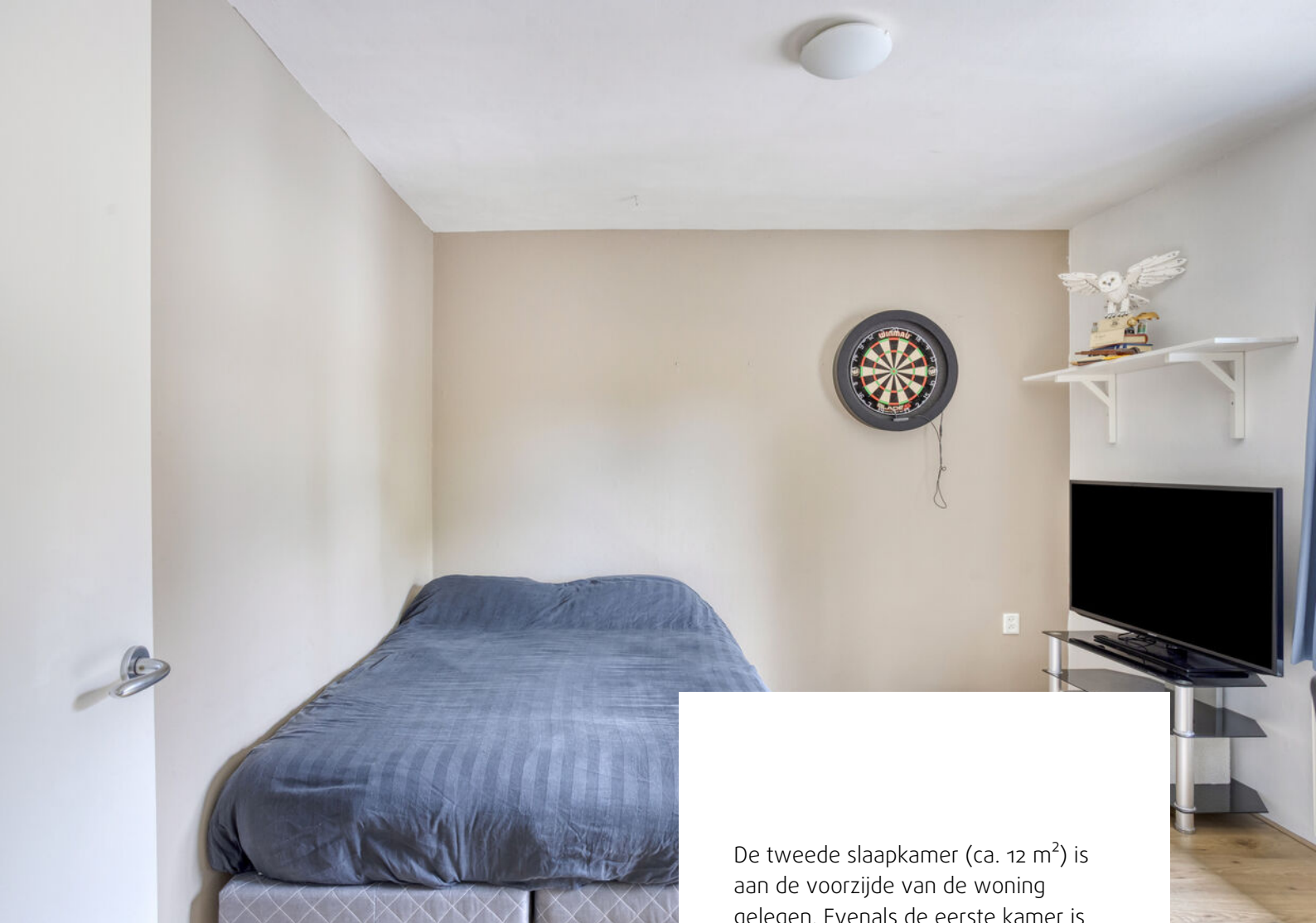
Vanuit de trapopgang in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop is voorzien van een nette laminaatvloer, een separate toiletruimte en toegang tot de drie slaapkamers en badkamer. Tevens biedt de overloop middels een vaste trap doorgang naar de tweede verdieping.



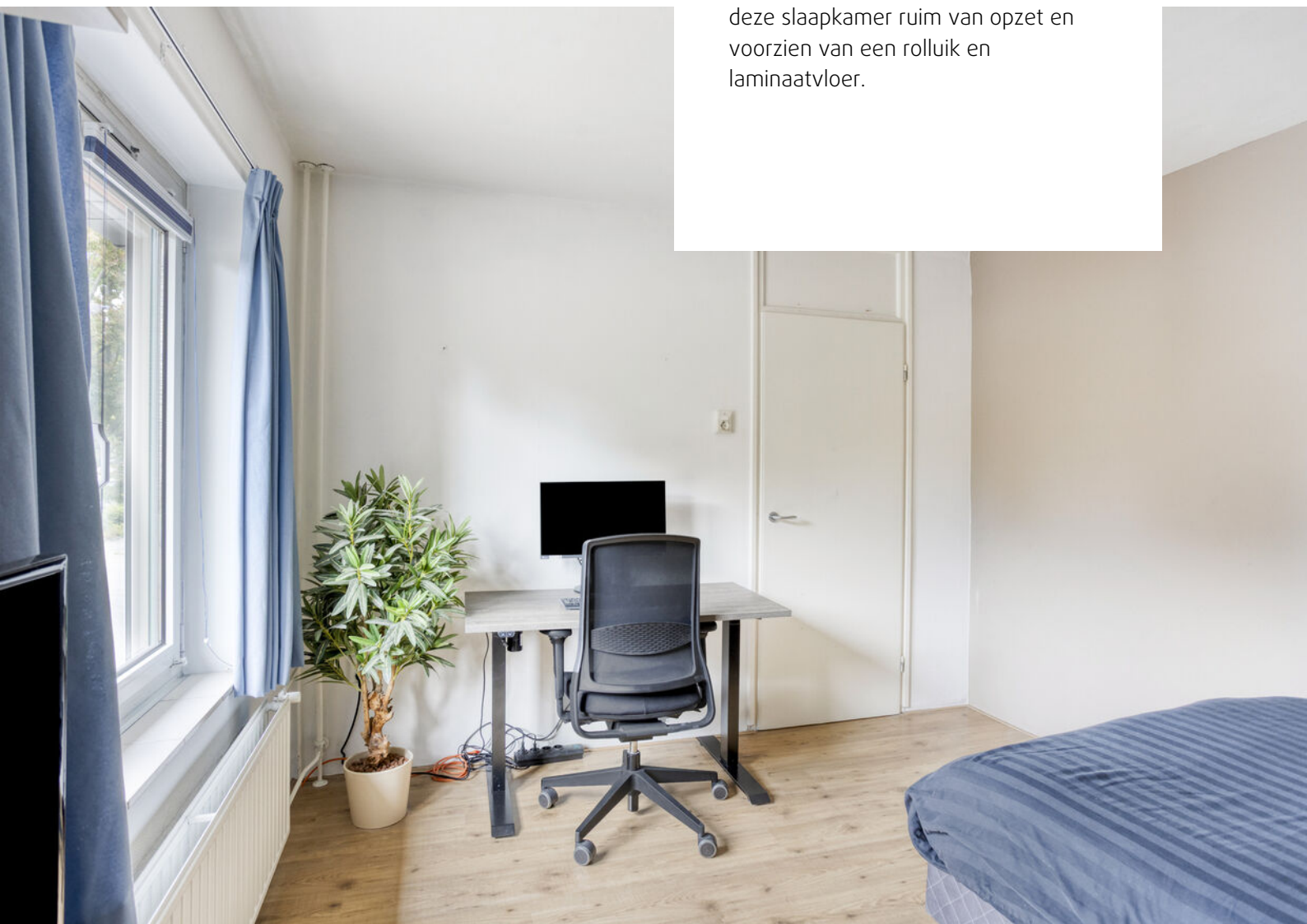


De eerste slaapkamer (ca. 14 m²) is ruim van opzet en gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer beschikt over een nette laminaatvloer, airco en een rolluik.





De tweede slaapkamer (ca. 12 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen. Evenals de eerste kamer is deze slaapkamer ruim van opzet en voorzien van een rolluik en laminaatvloer.





De derde slaapkamer (ca. 7 m²) is multifunctioneel inzetbaar en net als de andere slaapkamers voorzien van een nette laminaatvloer en rolluik. Deze kamer ligt aan de achterzijde.



De laatste ruimte op de eerste verdieping is de moderne badkamer. Deze ruimte is geheel en fraai betegeld in een hedendaagse kleurstelling. Naast een nette uitstraling beschikt de badkamer over een zeer ruime douche, een designradiator en een dubbel badkamermeubel. Voor ventilatie zijn er een klepraam en een mechanische optie aanwezig.

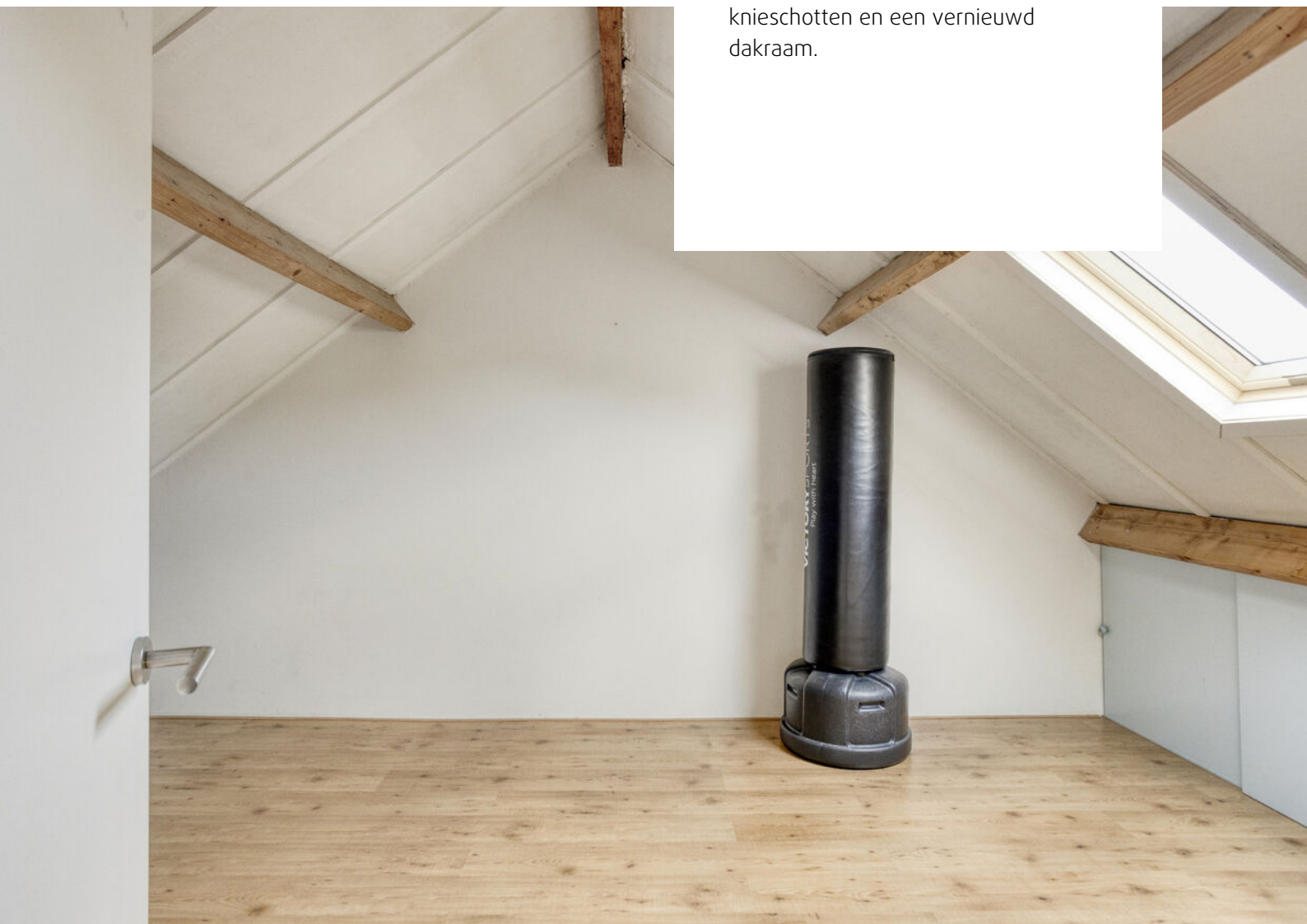




De vaste trapopgang in de overloop brengt u naar de voorzolder op de tweede verdieping. Deze voorzolder beschikt over een laminaatvloer, bergruimte achter de knieschotten en een dakraam. Daarnaast zijn hier ook de cv-ketel (2023) en de aansluitingen voor de wasapparatuur geplaatst.

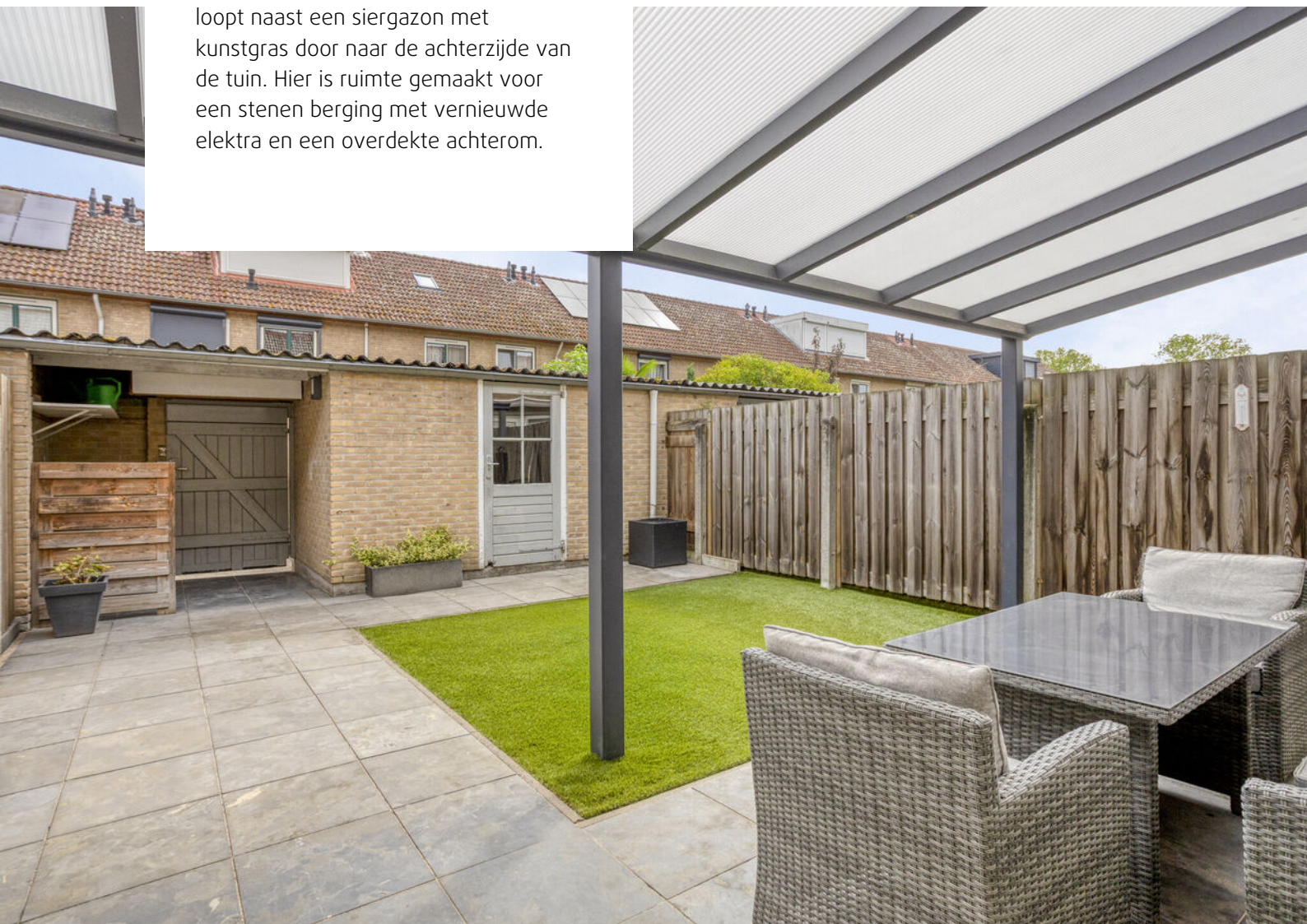


Door de voorzolder bereikt u de vierde slaapkamer (ca. 14 m²). Deze ruimte is voorzien van bergruimte achter de knieschotten en een vernieuwd dakraam.

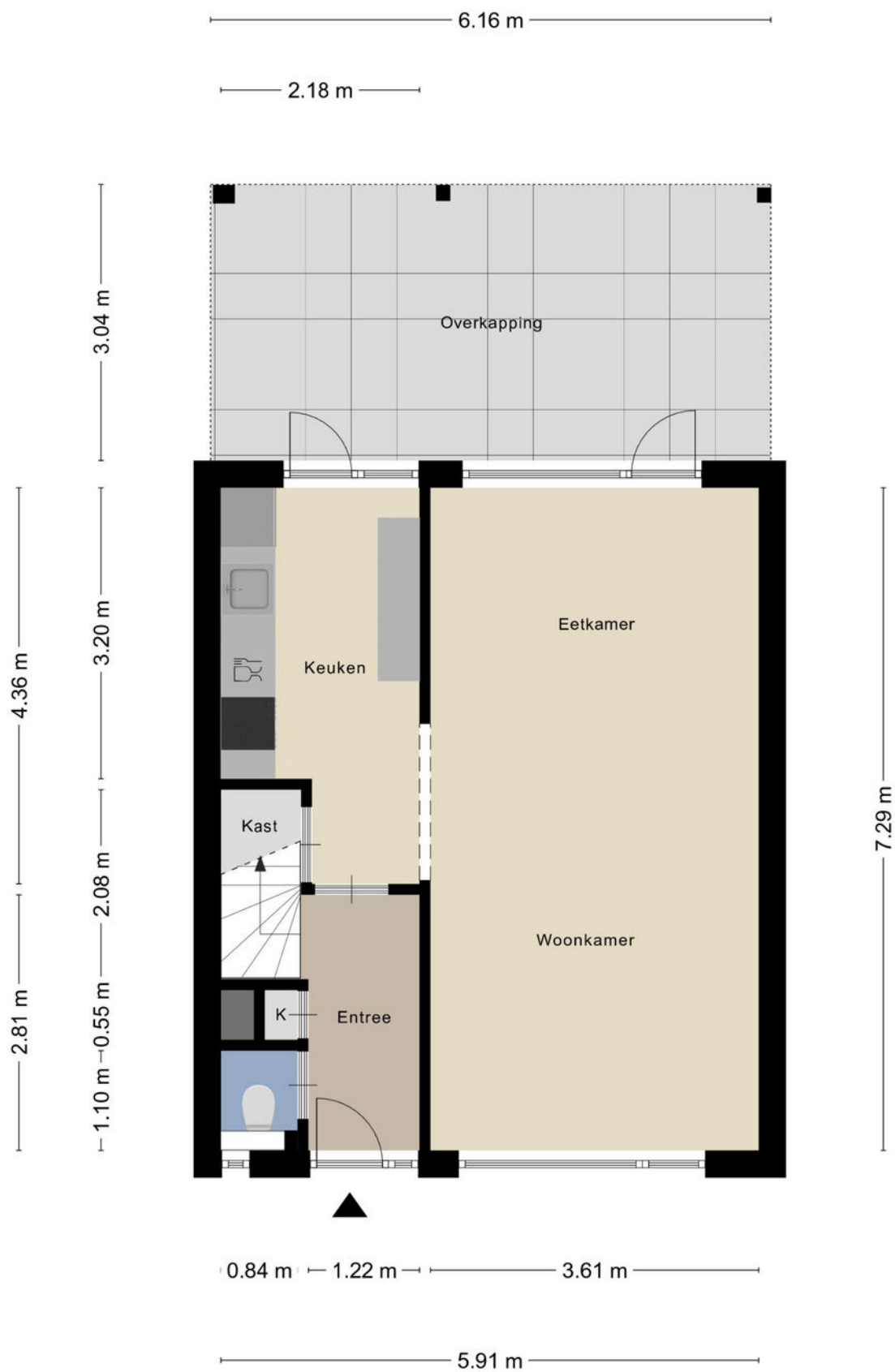




Zowel vanuit de keuken als de woonkamer bereikt u de vernieuwde achtertuin op het oosten. Direct aan de woning is met sierbestrating en een grote overkapping ruimte gemaakt voor een flink terras. De sierbestrating loopt naast een siergazon met kunstgras door naar de achterzijde van de tuin. Hier is ruimte gemaakt voor een stenen berging met vernieuwde elektra en een overdekte achterom.



Plattegronden

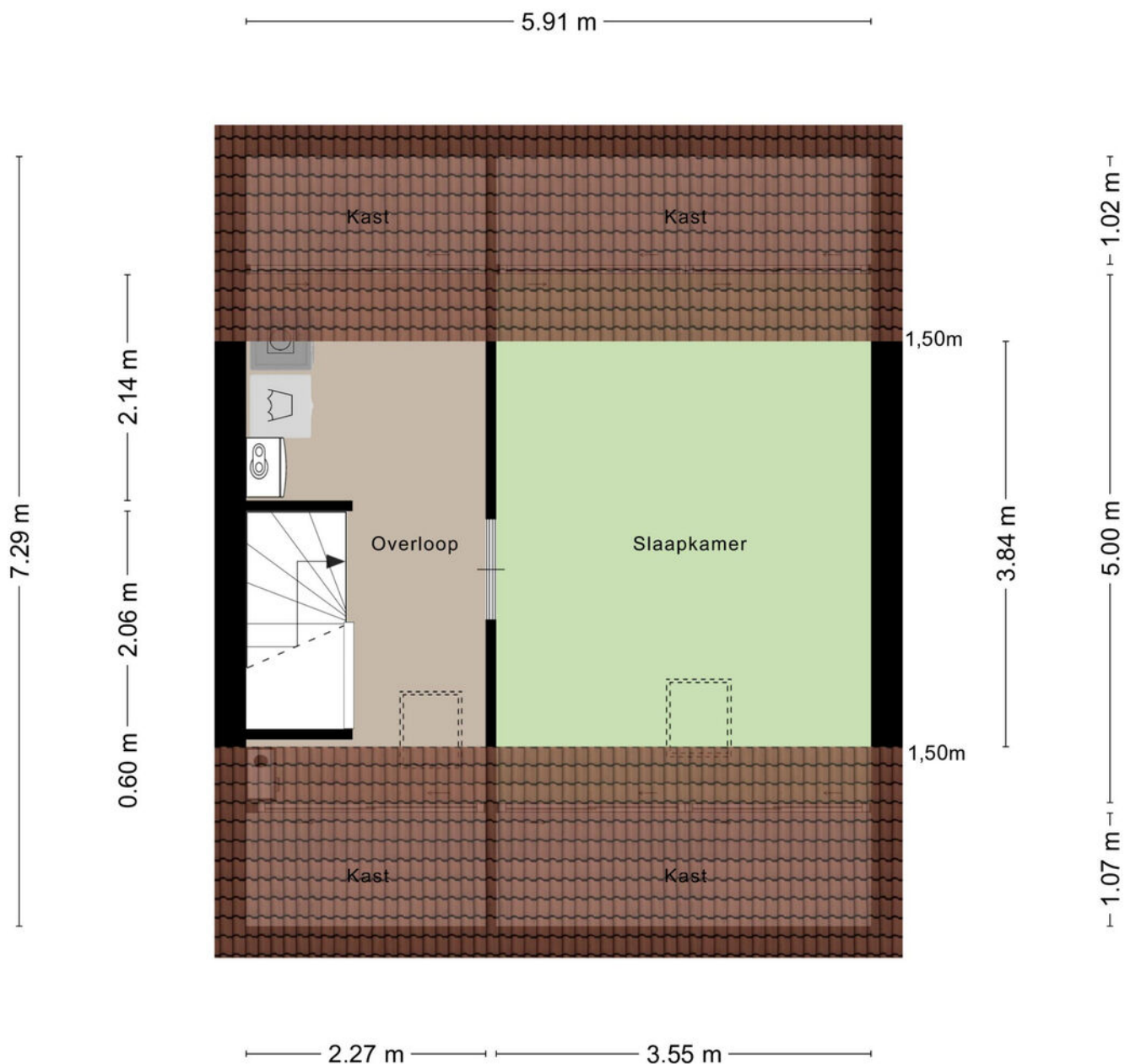


Plattegronden



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

Plattegronden

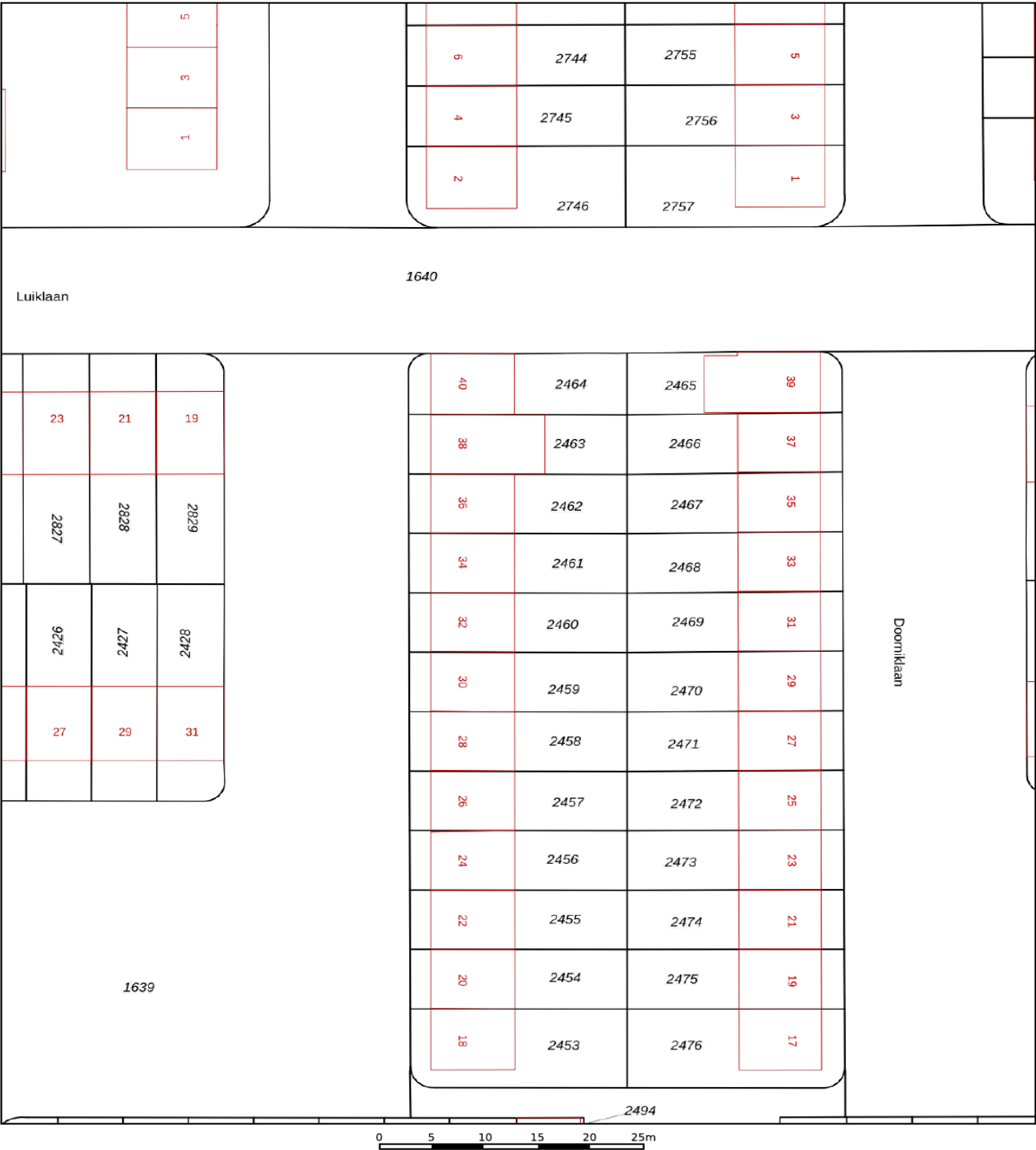


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VMG Makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Woensel

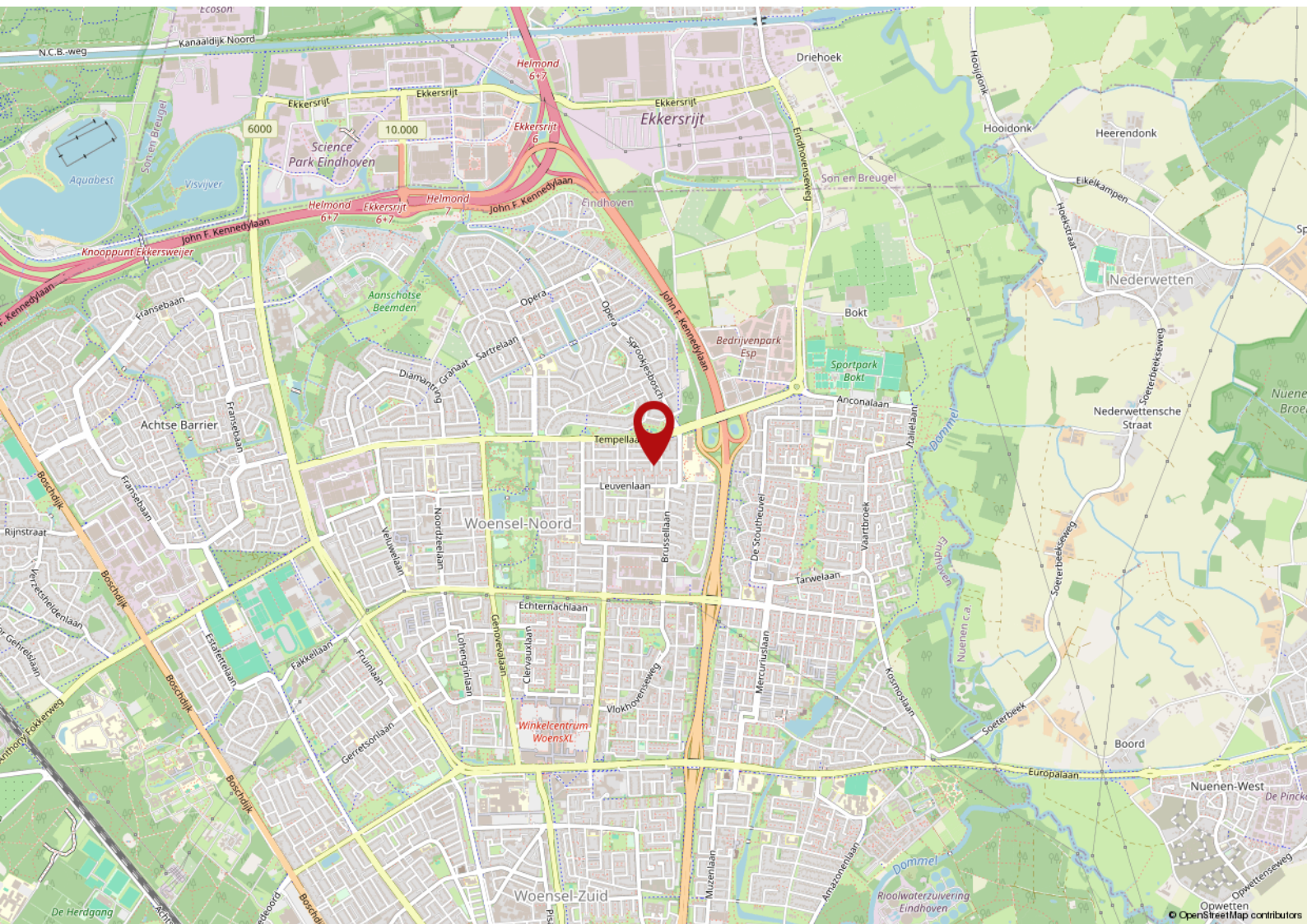
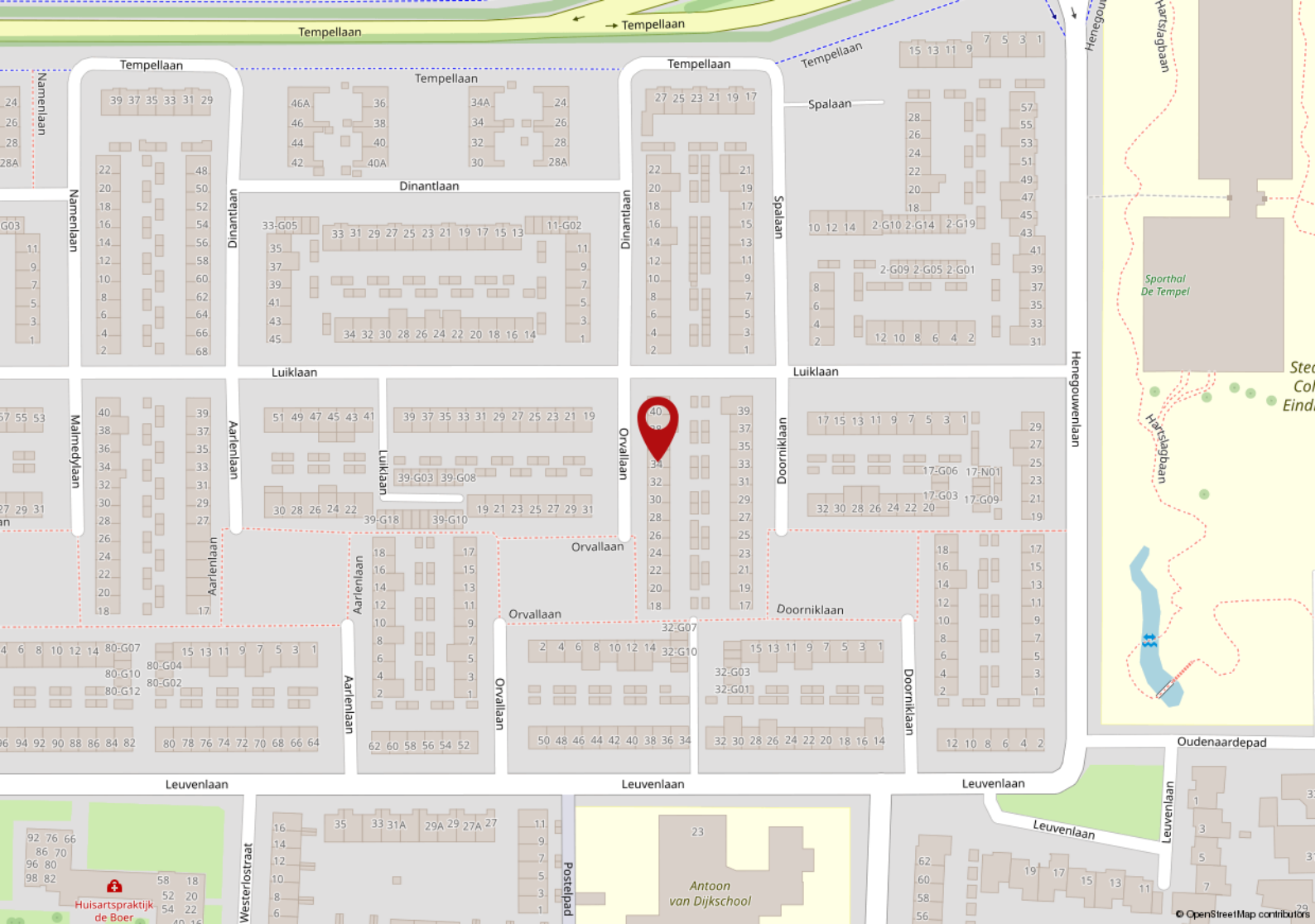
Sectie: M

Perceel: 2461

kadaster

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 10 september 2025
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.

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