



Hoogstraat 381, Eindhoven

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Alberti Garantiemakelaars
Strijpsestraat 53, 5616 GL Eindhoven
Nederland

Tel. 040 - 295 79 57
info@alberti.nl
www.alberti.nl



Omschrijving van de woning



Recent compleet gerenoveerde, instapklare vooroorlogse woning met moderne luxe keuken, complete badkamer en 3 flinke slaapkamers, bergzolder met veel bergruimte en een fijne tuin op het zonnige zuiden. De gehele woning is in 2024/2025 gerenoveerd en gemoderniseerd. Er zijn vele grote raampartijen aanwezig welke zorgen voor veel daglicht in de woning. De woning is voorzien van 9 zonnepanelen. De tuin wordt nog voorzien van een nieuwe erfafscheiding aan de achterzijde. Doordat de woning een hybride warmtepomp heeft en zonnepanelen heeft men een A+ energielabel!

De woning is gunstig gelegen in stadsdeel Gestel nabij alle gewenste voorzieningen zoals: stadscentrum, park, scholen, Franz Leharplein, High tech Campus en uitvalswegen. Zoekt u een woning is gunstig gelegen in stadsdeel Gestel nabij alle gewenste voorzieningen zoals: stadscentrum, park, scholen, Franz Leharplein, High tech Campus en uitvalswegen. Zoekt u een instapklare woning op een goede locatie, dan moet u deze beslist van binnen zien!

INDELING:

BEGANE GROND:

Hal met visgraat PCV vloer en stucwerk wandafwerking. Meterkast met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars. Deels betegeld toilet met hangcloset en fonteintje. De lichte woonkamer is voorzien van een visgraat PVC vloer, stucwerk wandafwerking. De plafonds zijn hoog wat een ruimtelijk gevoel geeft. Open keuken aan de achterzijde met PVC vloer en deur naar de achtertuin. De moderne en rechte keuken opstelling is voorzien een granieten werkblad van verschillende inbouwapparatuur; 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en verschillende opbergkastjes en lades.

1E VERDIEPING:

Overloop met PVC vloer, stucwerk wandafwerking en luik naar de bergverlating. Bergkast met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur. Slaapkamer 1 aan de achterzijde met PVC vloer, stucwerk wanden en dakkapel. Slaapkamer 2 aan de achterzijde met PVC vloer, stucwerk wanden en dakkapel. Slaapkamer 3 aan

Omschrijving van de woning

de voorzijde met PVC vloer, stucwerk wanden en dakkapel.

Volledig betegelde, luxe badkamer aan de voorzijde met wastafel met meubel, hangcloset, inloopdouche en mechanische ventilatie.

2E VERDIEPING:

Via vlizotrap bereikbare bergvliering. Ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld uw seizoenartikelen Locatie CV combiketel + hybride warmtepomp (Nefit 2024).

TUIN:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuiden. De achtertuin is voorzien van een terras, vaste beplanting en gazon. Ook is er een buitenkraantje aanwezig. De achtertuin zal aan de achterzijde nog voorzien worden van een erfafscheiding met achterom.

ALGEMEEN:

- Recent volledig gerenoveerde leuke stadwoning met 3 slaapkamers, veel bergruimte en een fijne tuin op het zuiden.
- De woning is gunstig gelegen in stadsdeel Gestel nabij alle gewenste voorzieningen zoals: stadscentrum, park, scholen, Franz Leharplein, High tech Campus en uitvalswegen.
- In 2024/2025 volledig verbouwd en voorzien van o.a. nieuwe keuken, badkamer, toilet, elektra, vloeren, stucwerk, cv installatie, radiatoren, deuren etc.
- Energielabel A+!
- Hybride warmtepomp met cv combiketel Nefit bouwjaar 2024!
- in 2025 nieuwe dakgoten geplaatst en nieuwe erfafscheidingen.
- 9 zonnepanelen.
- De tuin wordt nog voorzien van een nieuwe afrastering aan de achterzijde.
- Woonoppervlakte 91 m2.
- Perceeloppervlakte 110 m2.
- Bouwjaar 1918.
- Aanvaarding in overleg, kan snel.
- Zoekt u een instapklare woning op een goede locatie, dan moet u deze beslist van binnen zien!





Kenmerken

Object gegevens

Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1918

Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	332 m ³
Perceel oppervlakte	110 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m ²
Externe bergruimte (berging)	-
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-

Details

Ligging	in woonwijk
Garage	
Berging	nee
Parkeren	openbaar parkeren

Energie

Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Warmwater	c.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit HR 2024

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuindiepte	950 cm
Tuibreedte	650 cm
Hoofdtuin	achtertuin
Positie	zuid
Kwaliteit	normaal
Ligging	zuid











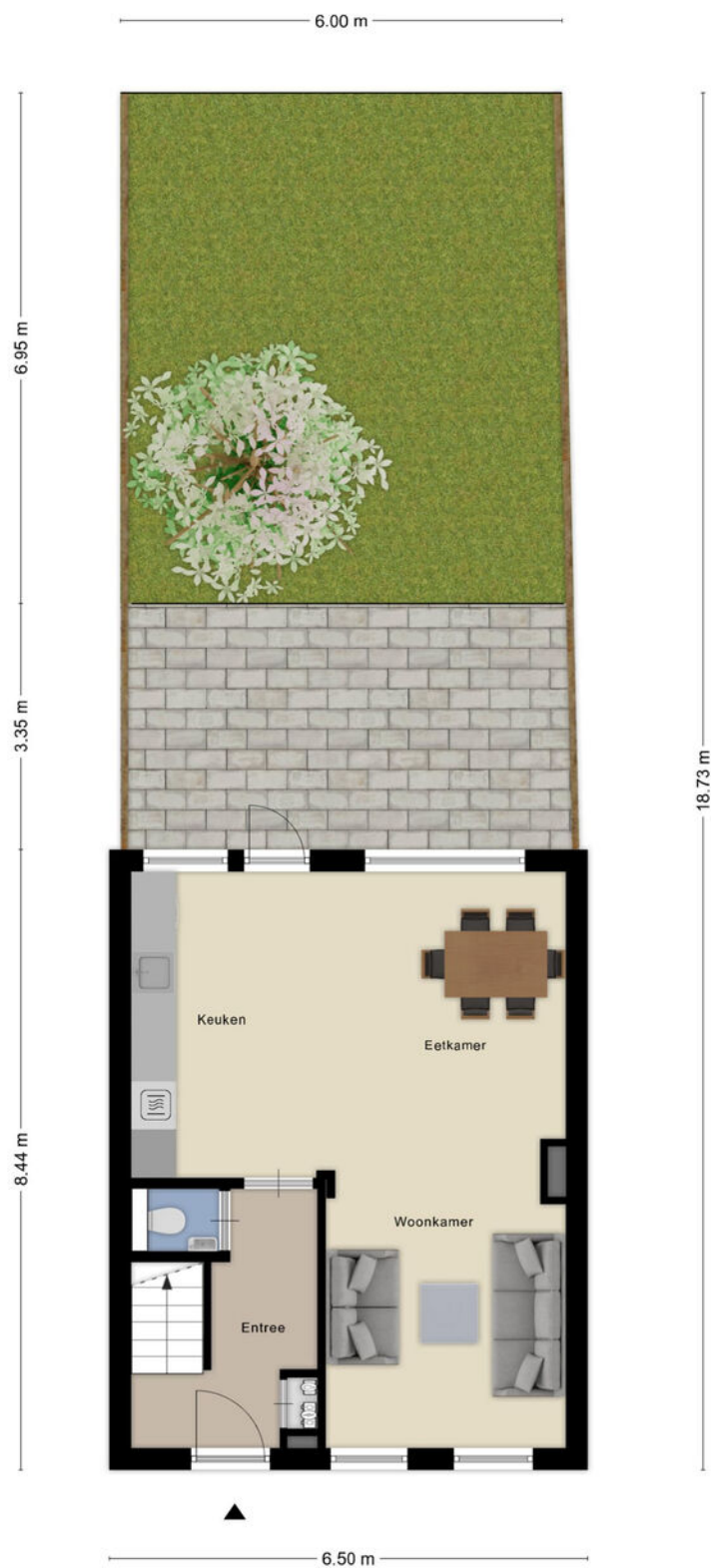








Plattegrond



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

Plattegrond



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

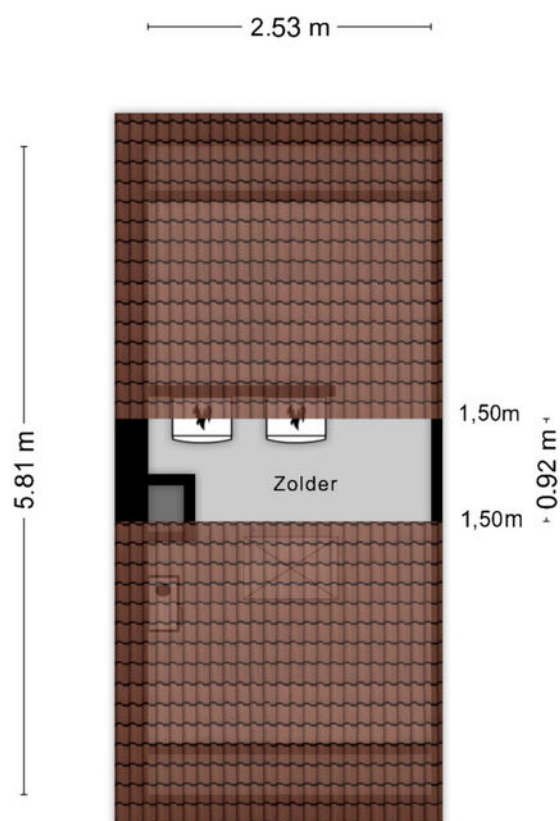


Plattegrond



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

Plattegrond



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: cii



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

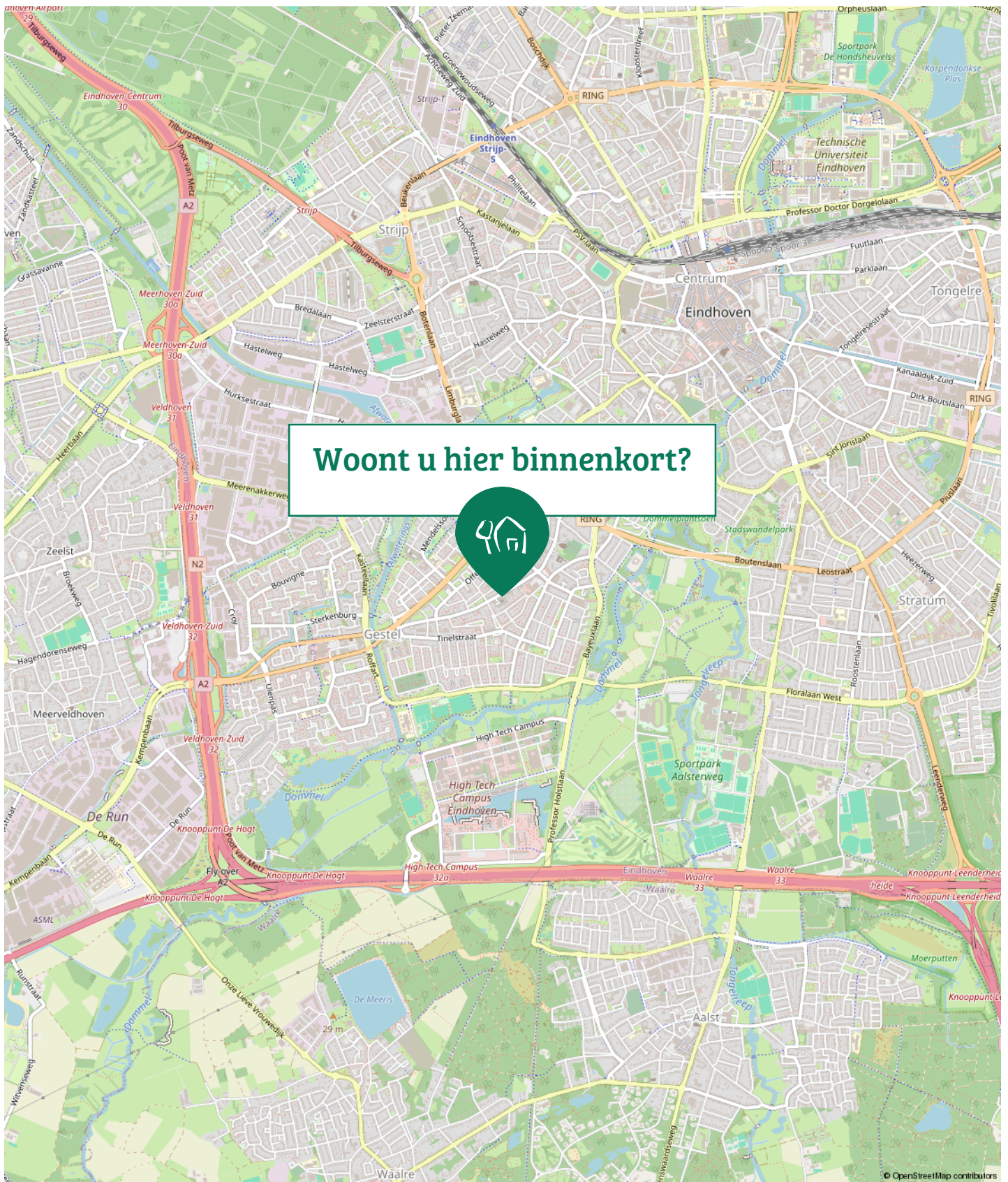
Kadastrale gemeente Gestel
Sectie C
Perceel 5514

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.

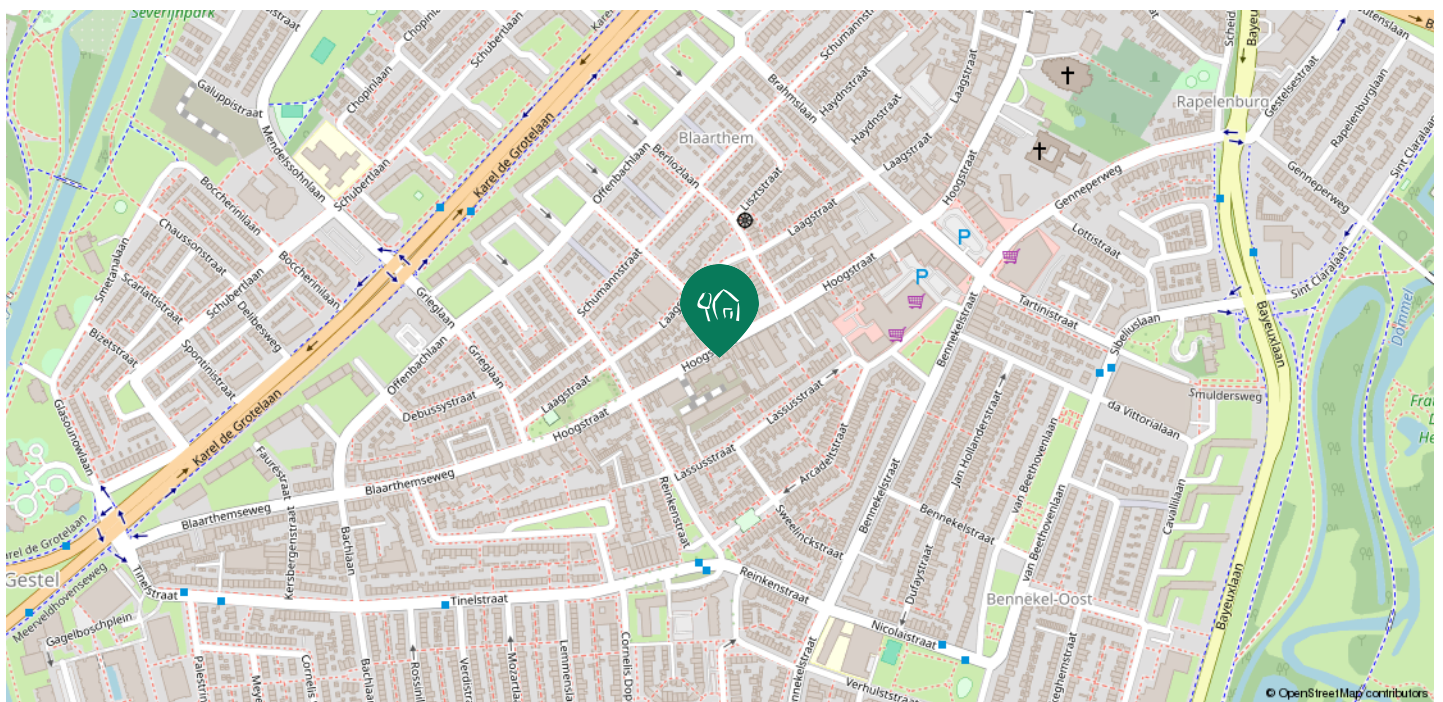
kadaster



Locatie op de kaart



Locatie op de kaart



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantimakelaar
naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



Buurtinformatie - Veenendaal / Dragonder-Noord

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 25%

65+: 25%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 39%

Koop / huur



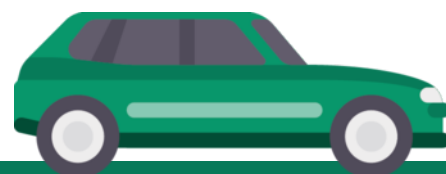
Koop: 66%

Huur: 34%

49%
man



51%
vrouw



1,0 per huishouden

Heeft u interesse in Hoogstraat 381?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 040 - 295 79 57 of mail naar info@alberti.nl.

Alberti Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Alberti Garantiemakelaars, 040-2957957.

U bent welkom op kantoor:
ma t/m vr: 9.00u tot 12.30u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 040 - 295 79 57
- info@alberti.nl
- www.alberti.nl

Adresgegevens

Alberti Garantiemakelaars
Strijpsestraat 53, 5616 GL Eindhoven



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.