

**TE KOOP**

## **Kromstraat 3 K**

Veldhoven



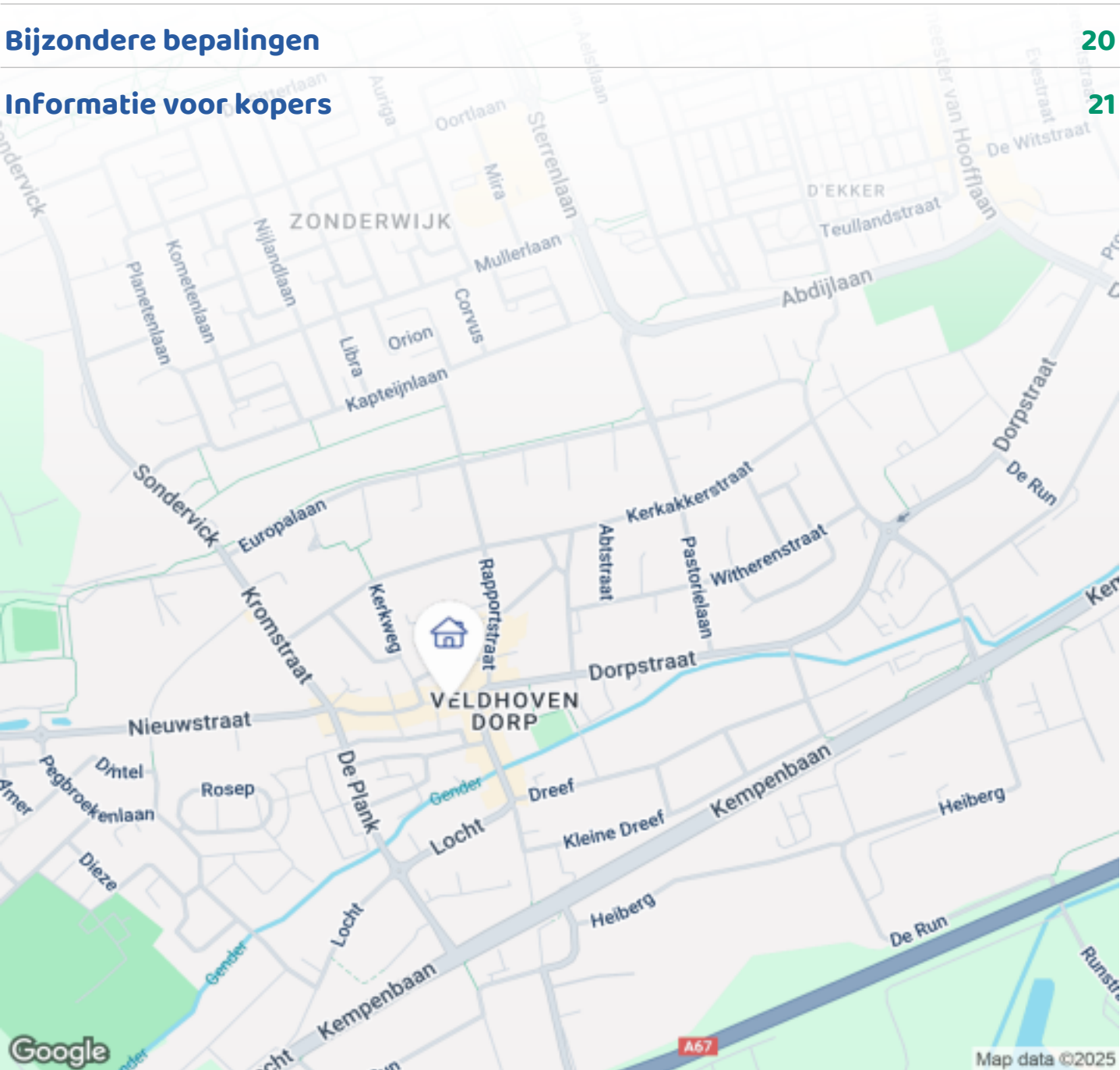
**Vraagprijs**

**€ 365.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Kromstraat 3 K, Veldhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

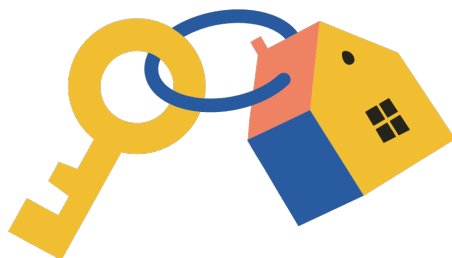


Deze prima afgewerkte en ruim bemeten maisonnette uit 1982 is onderdeel van een kleinschalig appartementencomplex gelegen in het gezellige winkelgebied De Kromstraat.

De maisonnette beschikt over een sfeervolle woonkamer met semi-open keuken, twee slaapkamers, badkamer/toilet, balkon met bergingskast en een parterre (fiets)berging.

De onderste woonlaag is voorzien van een laminaatvloer; de bovenste woonlaag van een parketvloer. Alle ruimtes hebben gestucte muren en dito plafond.

Allerlei voorzieningen zoals supermarkt, bakker, overige winkels, horeca, openbaar vervoer, gratis parkeergelegenheid, kinderdagverblijf, basisschool, buitenschoolse opvang en sportschool zijn op een loopafstand van maximaal 500 meter beschikbaar. Het City Centrum, ASML en de middelbare school zijn



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gemakkelijk per fiets te bereiken en de eerste uitvalsweg in de nabije omgeving is slechts 3 minuten rijden.

## INDELING:

### 1ste woonlaag:

- Hal / entree met meterkast.
- Sfeervolle en ruime woonkamer met toegangsdeur naar het balkon. De lichte woonkamer is fraai afgewerkt met o.a. strakke sierlijsten aan het plafond en dimbare inbouwspots.
- In de woonkamer bevindt zich ook de trapopgang naar de verdieping.
- Semi-open keuken, gelegen aan de galerijkant, heeft een keukeninrichting in hoekopstelling welke is voorzien van zeer veel kastruimte, laden, werkblad met spoelgedeelte en inbouwapparatuur (combi-oven, koelkast, gaskookplaat, rvs-afzuigschouw, carrouselkast en vaatwasser).
- Balkon, met gezellig uitzicht over de winkelstraat, is bereikbaar vanuit de woonkamer en heeft een bergingskast waar b.v. een vrieskast in kan staan.

### 2de woonlaag:

- Overloop met ingebouwde kastruimte met opstelling cv-combiketel (Remeha, bouwjaar 2022, huur € 30,45 per maand).
- Zeer ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde en een royale tweede slaapkamer aan de galerijzijde.
- Betegelde badkamer voorzien van raam, toilet, vaste wastafel, aansluiting t.b.v. de wasmachine en ligbad met geïntegreerde douche.

## ALGEMEEN:

- Keurig afgewerkt en onderhouden maisonnette, gelegen op uitstekende woonlocatie in het centrum van Veldhoven-dorp in winkelstraat 'De Kromstraat'.
- Twee slaapkamers en balkon (met bergruimte) aan de gezellige winkelstraat.
- De gehele maisonnette is voorzien van HR++ beglazing.

- Ruime berging op de begane grond.
- Het appartementencomplex is in 2012 aan de voorzijde vernieuwd en in 2024 is de galerijzijde geheel geïsoleerd en vernieuwd incl. nieuwe voordeur, kozijnen en galerijverlichting.
- Servicekosten bedragen momenteel € 120,- per maand.

This well-finished and spacious maisonette built in 1982 is part of a small-scale apartment complex located in the pleasant shopping area De Kromstraat.

The maisonette has an attractive living room with semi-open kitchen, two bedrooms, bathroom/toilet, balcony with storage cupboard and a ground floor (bicycle) storage room.

The lower living floor has a laminate floor; the upper living floor has a parquet floor. All rooms have plastered walls and ceilings.

All kinds of facilities such as supermarket, bakery, other shops, catering, public transport, free parking, daycare, primary school, after-school care and gym are available within a walking distance of maximum 500 meters. The City Center, ASML and the secondary school are easily accessible by bike and the first exit road in the vicinity is only a 3-minute drive away.

## LAYOUT:

### 1st floor:

- Hall / entrance with meter cupboard.
- Cozy and spacious living room with access door to the balcony. The bright living room is beautifully finished with, among other things, sleek moldings on the ceiling and dimmable recessed spotlights.
- The living room also contains the staircase to the first floor.
- Semi-open kitchen, located on the gallery side, has a corner kitchen layout with lots of cupboard space, drawers, worktop with sink and built-in appliances (combi oven, refrigerator, gas hob, stainless steel

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

extractor hood, carousel cupboard and dishwasher).

- Balcony, with a cozy view over the shopping street, is accessible from the living room and has a storage cupboard where, for example, a freezer can be placed.

2nd floor:

- Landing with built-in cupboard space with central heating boiler (Remeha, built in 2022, rent € 30.45 per month).
- Very spacious bedroom located at the front and a spacious second bedroom on the gallery side.
- Tiled bathroom provided with a window, toilet, fixed sink, connection for the washing machine and bath with integrated shower.

GENERAL:

- Neatly finished and maintained maisonette, located in an excellent residential location in the center of Veldhoven-dorp in the shopping street 'De Kromstraat'.
- Two bedrooms and balcony (with storage space) which is facing the cozy shopping street.
- The entire maisonette is equipped with HR++ glazing.
- Spacious storage room on the ground floor.
- The front part of the apartment complex was renovated in 2012 and in 2024 the gallery side has been completely insulated and renovated including new front doors, frames and gallery lighting.
- Service costs are currently € 120 per month.







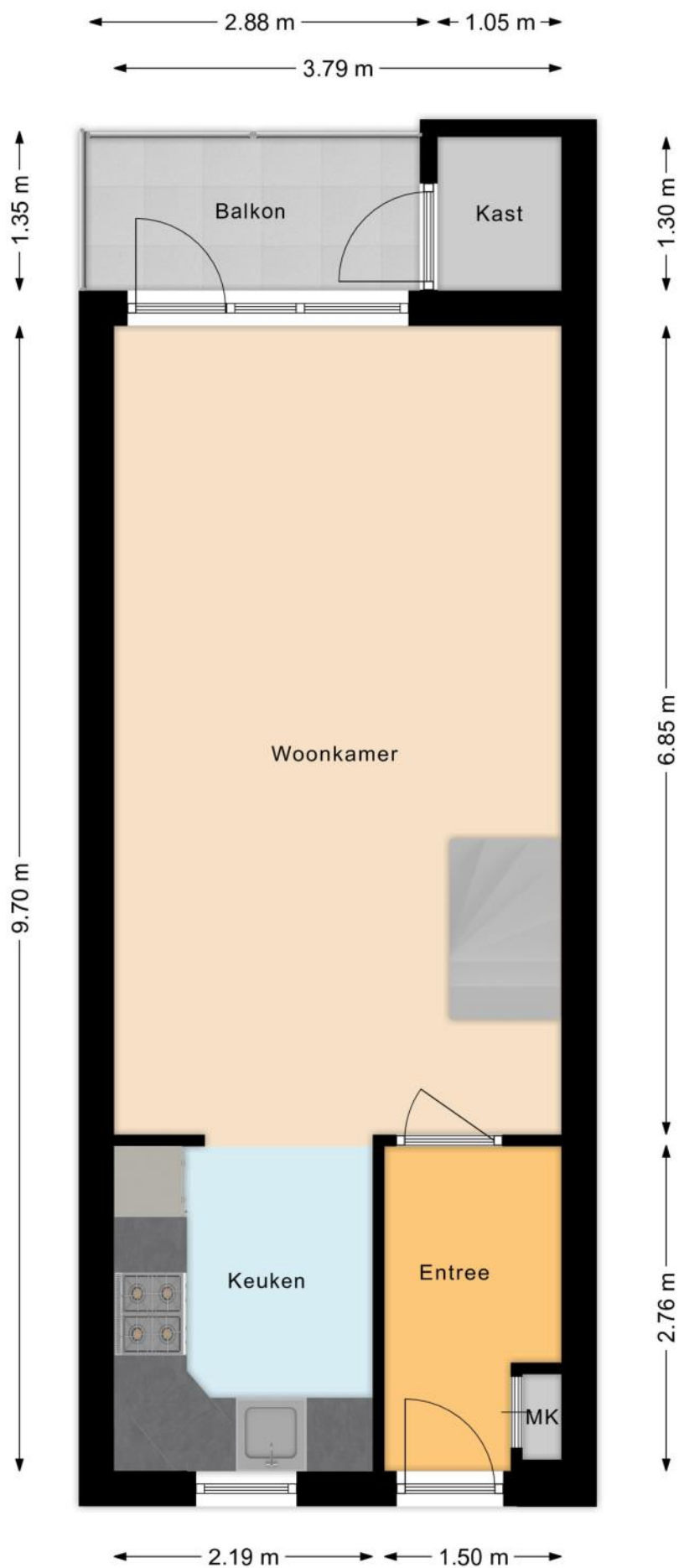




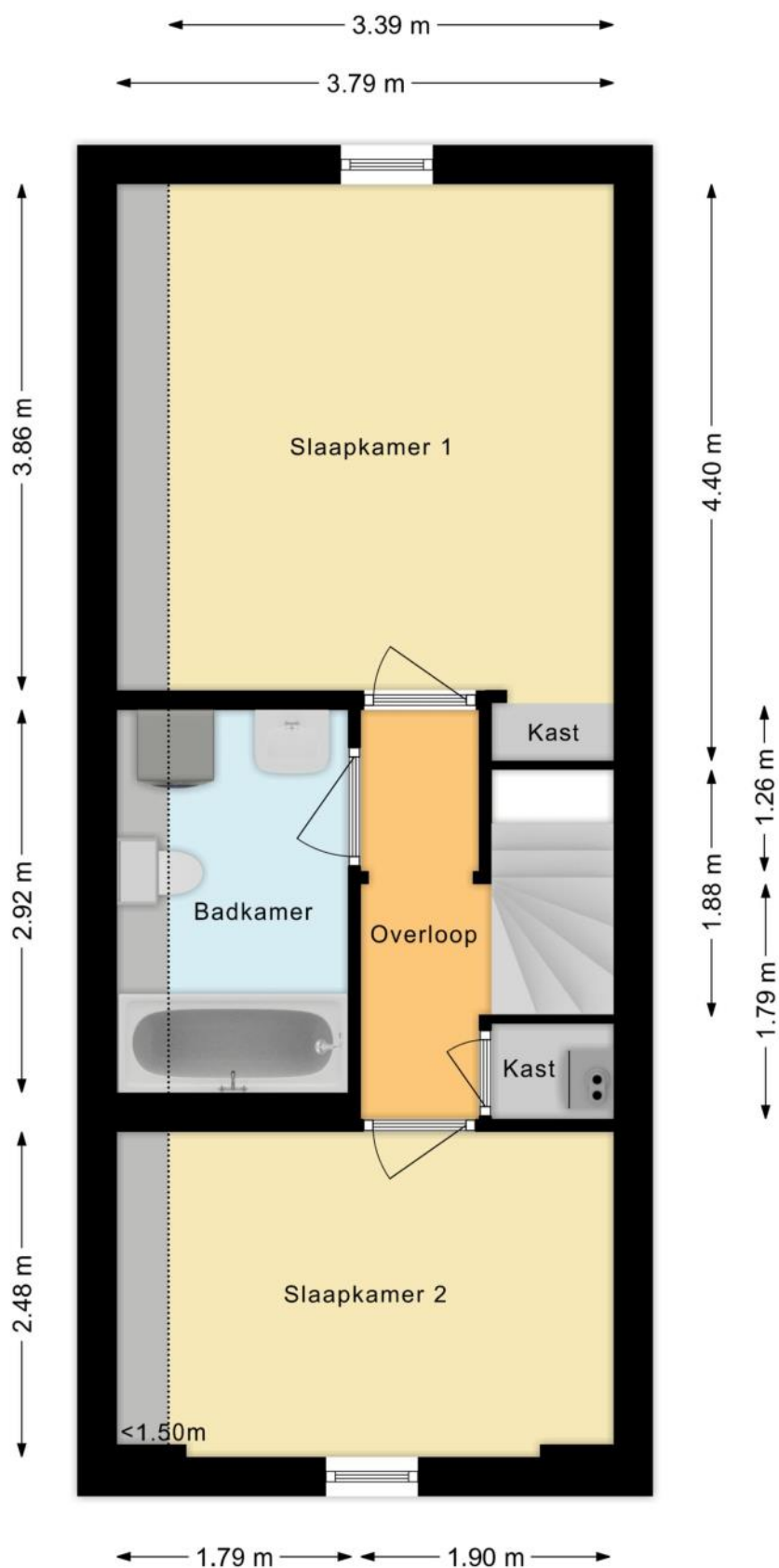




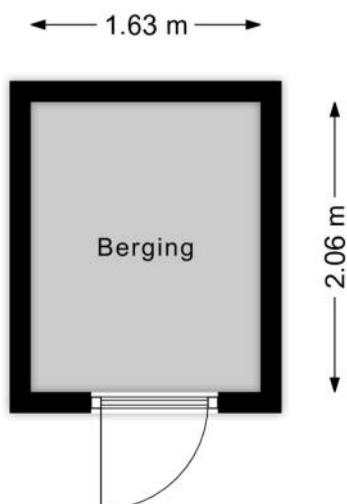
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	227 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remhea
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Huur

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 120 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Veldhoven E 4924 10

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Ter overname:

TV meubel huiskamer

Bank huiskamer

Bamboe kastje badkamer

Salontafel (2) + plantentafel huiskamer

Sta-lamp huiskamer

Wasmachine

Droger

Glazen kast keuken



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.