

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.

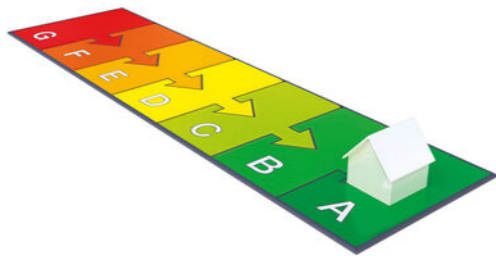


St Gerardusplein 15 01 - Eindhoven

www.tsas.nl

Aan mooi plein gelegen duo-appartement, ideaal voor twee stellen/singles of praktisch aan huis. Dit ruim bemeten appartement van 124m2 met energielabel A en patio tuin ligt in de geliefde woonomgeving stadsdeel Stratum / Eindhoven-Zuid.

- bouwjaar : 1926
- gebruiksopp. : 124 m² en 15 m² patio tuin
- bruto inhoud : 453 m³
- kadastraal bekend : Eindhoven sectie D nummer 2602
- staat van onderhoud : goed - (deels volledig nieuw)
- aantal kamers : 4 waarvan 2 slaapkamers
- centrale verwarming : 2 cv-combiketels (Vaillant 2021 en Remeha 2024)
- buitenruimte : patio tuin
- aanvaarding : in overleg / eventueel direct
- energielabel : A
- servicekosten : € 381 p/mnd incl. voorschot GWL en internetaansluiting



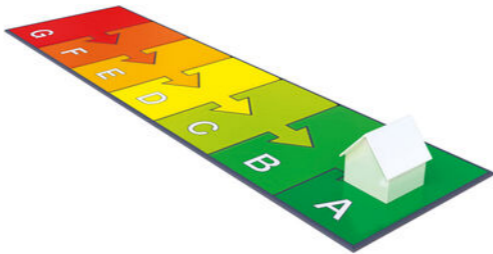
In het geliefde stadsdeel Stratum (in de wijk Kortonjo) in Eindhoven-Zuid gesitueerde multifunctionele benedenwoning (appartementenrecht). De wijk in het voormalige ‘agrarische dorp’ dankt zijn naam aan het rijksmonument Villa Kortonjo. In de directe omgeving treffen we mooie (stads-) parken, bossen en overige natuurgebieden. Een groot scala aan wandel- en fietsroutes maken het mogelijk deze groene omgeving te verkennen. Vanuit de woning vrij uitzicht op de historische Gerardus Majellakerk (1925) en omliggend plein met volop parkeermogelijkheden (gratis parkeren). Vrijdags vindt op het plein een weekmarkt plaats. Binnen de wijk een uitgebreid aanbod aan onderwijsinstellingen, sportaccommodaties en (buurt-) winkels. Het centrum van Eindhoven met het Abbe Museum ligt op minder dan 2 km afstand. De uitermate prettige vooroorlogse woonomgeving is gunstig gesitueerd en beschikt over een goede infrastructuur. Uitstekend bereikbaar met eigen en/of openbaar vervoer. Directe aansluiting op de Randweg Eindhoven waardoor steden als Amsterdam-Maastricht (A2) Antwerpen-Venlo (A67) prima en snel bereikbaar zijn.

Het witte appartementencomplex, waar nummer 15-01 deel van uitmaakt, bestaat uit slechts 5 appartementen. Een kleine Vereniging van Eigenaars dus. Eén van de beide benedenwoningen, rechts gelegen, is zowel qua grootte als ook voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden, beduidend anders, lees aantrekkelijker. Het biedt uitstekende mogelijkheden om aan de voor-/straatzijde geheel zelfstandig te wonen en tegelijkertijd aan de achterzijde een beroep of hobby uit te oefenen dan wel deze ruimte ten behoeve van mantelzorg te bestemmen. Het zijn dus als het ware twee in elkaar overlopende - intern met elkaar verbonden - geheel ‘zelfstandige’ woongedeeltes. Rechts van de woning bevindt zich een (gemeenschappelijke) afsluitbare steeg met toegang tot het aan de achterzijde gelegen woon-/werkgedeelte alsmede toegang tot de (gemeenschappelijke) fietsenberging.



Spacious and Versatile Ground-Floor Apartment with Patio Garden, Rear Access and Bicycle Storage Located in a desirable residential area in the Stratum district / Eindhoven South

- year of construction : 1926
- net living area : 124 m² + 15 m² patio garden
- volume : 453 m³
- cadastral details : Eindhoven, section D, number 2602
- condition : well maintained, partly new
- number of rooms : 4, including 2 bedrooms
- heating : 2 central heating combi (Vaillant 2021 and Remeha 2024)
- outdoor space : patio garden
- acceptance : in consultation / possible immediately
- energy label : A-label
- service charge : € 381 per month, incl. advance payment for utilities (gas, water, electricity) and internet connection.



This multifunctional ground floor apartment (ownership by apartment rights) is located in the popular Stratum district (specifically in the Kortonjo neighbourhood) in the southern part of Eindhoven. The neighbourhood, originally a rural village, derives its name from the national heritage site “Villa Kortonjo”, a summer residence with gardener’s house, coach house, and stables, designed in 1907 by architect Gerard Geenen. The area features beautiful parks, woodlands and other green spaces. A wide range of walking and cycling routes allow you to explore the natural surroundings. The apartment enjoys an open view of the historic Gerardus Majellakerk (1925) and the surrounding square, which offers ample (free) parking. A weekly market is held here every Friday.

The neighbourhood offers a wide range of schools, sports facilities and local shops. Eindhoven city centre with Abbe Museum is less than 2 km away. This highly desirable pre-war living environment is conveniently located and benefits from excellent infrastructure. It is easily accessible by both private and public transport. The nearby Eindhoven ring road provides direct access to major motorways such as the A2 (Amsterdam–Maastricht) and A67 (Antwerp–Venlo).

The white apartment building of which number 15-01 is a part consists of only 5 apartments, forming a small owners’ association (VvE). One of the two ground floor apartments, situated on the right, is distinct in both size and flexibility of use — in other words, more attractive. It offers excellent opportunities to live completely independently at the front (street side) while using the rear area for a profession, hobby, or even for informal care purposes. In essence, the apartment consists of two seamlessly connected, yet independently usable living units. To the right of the property is a shared, lockable side alley with access to the rear living/working area and the communal bicycle storage.



De indeling.

Entree en hal voor de hier aangeboden (dubbele) benedenwoning alsmede ten behoeve van de rechter bovenwoning.

Ruime woon- en eetkamer met open keuken. Aan de voorzijde houten ramen en kozijnen voorzien van isolerende beglazing en karakteristieke glas in loodramen (eveneens geïsoleerd). De woonruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, de wanden en het plafond in wit stucwerk. De witte keukeninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, kunststof werkblad met geïntegreerde RVS-spoelbak, 4-pits gasfornuis en afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Gang met flinke werkkast en separate cv- annex wasruimte. Royale badkamer met inloofdouche, vaste wastafel en toilet. De wanden tot plafondhoogte betegeld.

Slaapkamer van behoorlijke afmeting en voorzien van volledig geïsoleerd kunststof kozijn met daarin een openslaande buitendeur en een draai-/kiepraam. Kleine betegelde patiotuin.

Afsluitbare - brandvertragende/veiligheidstussendeur van en naar het achtergelegen appartementsgedeelte dat de afgelopen maanden intern geheel vernieuwd/gerenoveerd is. De geïsoleerde betonvloeren daarbij voorzien van pvc-vloerafwerking, de wanden en plafonds gestukadoord, nieuwe cv-installatie, elektrische installatie en dergelijke.

Ingedeeld met allereerst (vanuit het eerder omschreven appartement gezien) een fijne, ruime en lichte slaapkamer. Toegang tot de hal/gang met buitendeur van en naar de eerder genoemde steeg/achterom. Royaal bemeten woon-/eetkamer met dubbele goed geïsoleerde kunststof raampartijen met draai-/kiepramen. Vanuit deze kamer is een toegang mogelijk naar een grote kruip-/kelderruimte. Een ruimte die overigens niet is meegerekend in de woon- en/of andere gebruiksoppervlakte, mede omdat deze niet (geheel) droog is.

Nieuwe witte keukeninrichting compleet met onder- en bovenkastjes, kunststof werkblad met RVS-spoelbak, geïntegreerd 4-pits gasfornuis en afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasser en gecombineerde oven/magnetron. Gang/portaalgedeelte, eveneens met een kunststof pui inclusief draai-/kiepraam en openslaande buitendeur naar kleine patiotuin.

Werkkast annex wasruimte en separate cv-ruimte met nieuwe cv-combiketel. Badkamer met een eveneens geheel nieuwe inrichting bestaande uit inloofdouche, wastafel en toilet, designradiator. De wanden tot plafondhoogte betegeld.

Ter aanvullende informatie

Uit inzage in Bewijs van Eigendom blijken van toepassing de voor appartements-gebouwen gebruikelijke bepalingen/erfdienstbaarheden, alsmede bepalingen omtrent het (gemeenschappelijk) gebruik van binnen- en buitenruimten. Centrale meterkast ten behoeve van de levering gas, water en elektra.

Technisch - Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: de kruip-/kelderruimte is niet droog. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).

Layout

Shared entrance and hallway serving this (double) ground floor apartment as well as the right-hand upstairs apartment. Spacious living and dining room with open-plan kitchen. At the front, wooden window frames with double glazing and original stained-glass windows (also insulated). The living space features laminate flooring with white plastered walls and ceiling.

The white kitchen is fitted with upper and lower cabinets, a synthetic worktop with integrated stainless steel sink, 4-burner gas hob with extractor hood, refrigerator, and dishwasher. Hallway with large storage cupboard and separate utility room housing the central heating system and washing machine.

Generously sized bathroom with walk-in shower, washbasin, and toilet. Walls fully tiled up to ceiling height. Spacious bedroom with fully insulated synthetic window frame including a tilt-and-turn window and French doors to the outside. Small tiled patio garden.

A lockable, fire-retardant/security door connects to the rear apartment section, which has been fully renovated internally in recent months.

The concrete floors have been insulated and finished with PVC flooring, walls and ceilings have been plastered, and a new central heating system and electrical installation have been installed.

From the previously described front section, you enter a bright, spacious rear bedroom. From this room there is access to a hallway with exterior door to the previously mentioned side alley.

Large living/dining room with two well-insulated synthetic window units, both with tilt-and-turn functionality.

This room also has access to a generous crawl space/basement, which has not been included in the usable surface area due to occasional moisture issues.

Brand new white kitchen with upper and lower cabinets, synthetic worktop with stainless steel sink, integrated 4-burner gas hob and extractor hood, refrigerator with freezer compartment, dishwasher, and a combined oven/microwave.

Hallway/vestibule area also features a synthetic facade with tilt-and-turn window and French doors to the small patio garden.

Utility closet with washing machine connection and a separate room with a new central heating combi-boiler. Bathroom fully renovated with walk-in shower, washbasin, toilet, and designer radiator. Walls fully tiled up to ceiling height.

Additional Information

The information has been compiled with care. However, Buro t'Sas accepts no liability for any inaccuracies or omissions, nor can any rights be derived from the provided details. All dimensions are approximate. Viewings by appointment only through our office.

For your information:

The Deed of Ownership includes the usual provisions and easements applicable to apartment buildings, as well as rules for the (shared) use of indoor and outdoor areas.

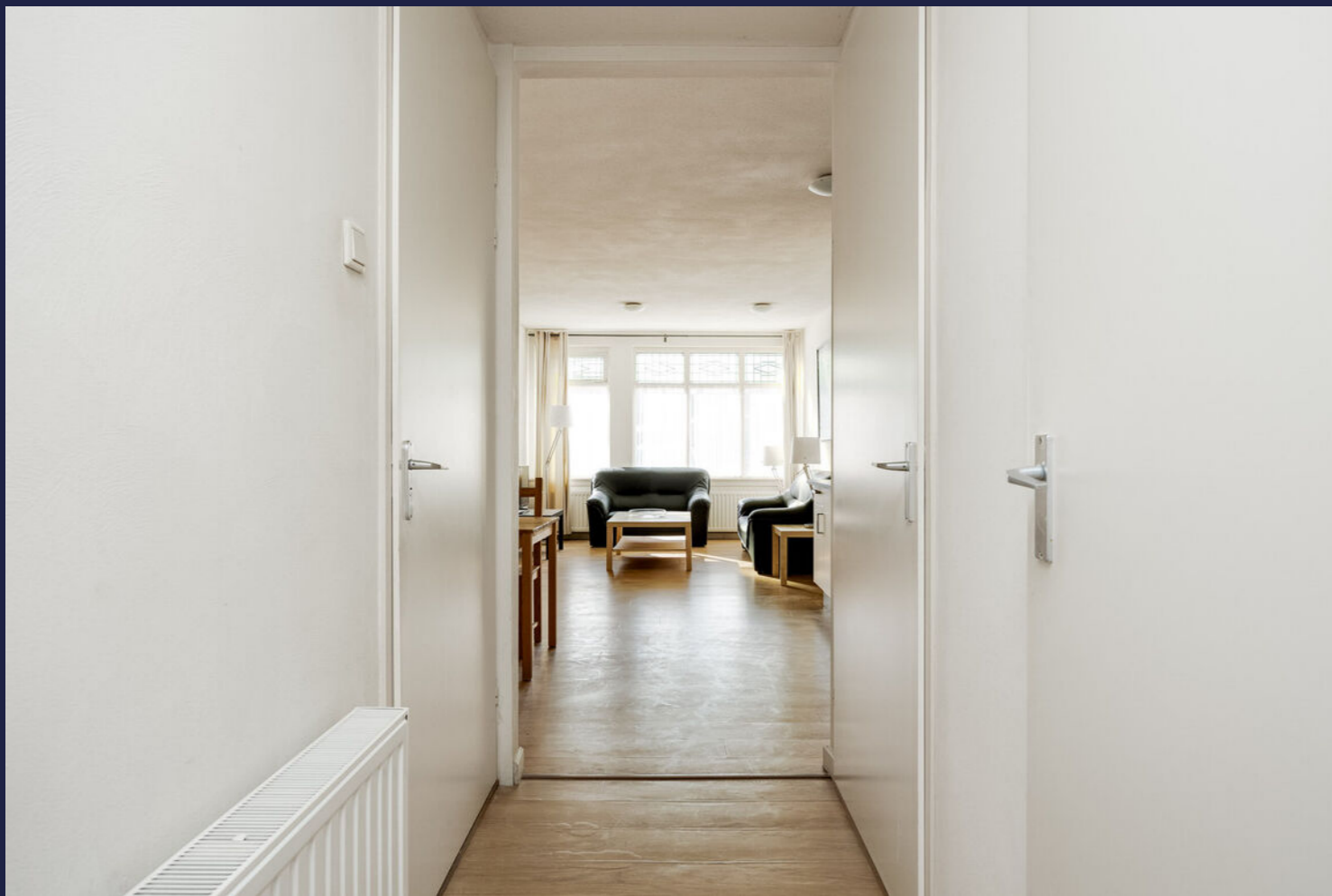
There is a central meter cabinet for the supply of gas, water, and electricity.

Technical Notes:

Known defects (not immediately visible): the crawl space/cellar is not dry. (However, this does not release the buyer from their obligation to carry out their own due diligence.)









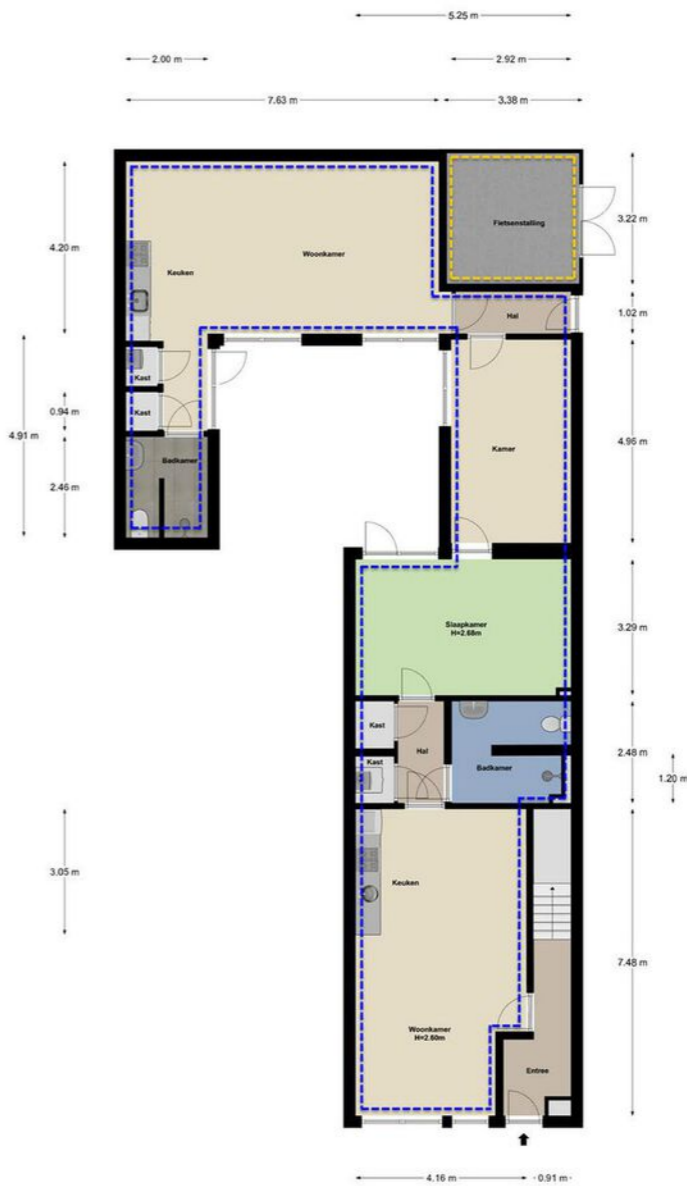
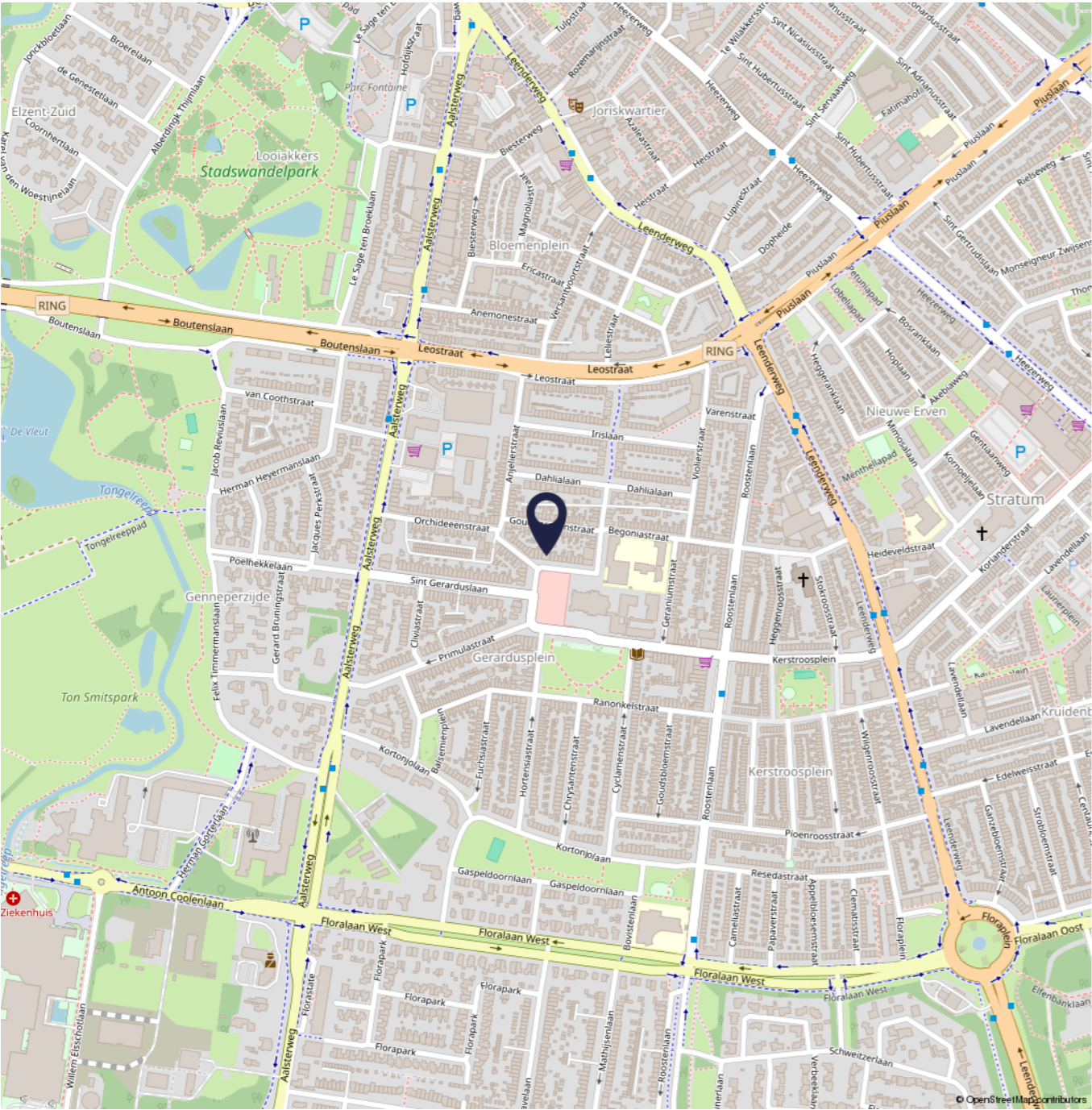


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zover aanwezig blijft alles achter	■		
- kasten, tafel, stoelen, banken, bed etc.	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- PVC	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

lijst van zaken



Plattegrond, Sint Gerardusplein 15 01 5644 NG, EINDHOVEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	124 m²
	Overige inpandige ruimte	10 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m²
	Externe bergruimte	0 m²

locatieaanduiding

Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t'sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur

‘Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo’n match, staat dan in mijn geheugen gegrift. Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecodes zijn me heilig.’

Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur

‘Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd. Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn. Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.