



EMMALAAN 10, GELDROP

Vraagprijs €445.000 k.k.

Bouwjaar 1955

Inhoud 397 m³

Woonoppervlakte 105 m²

Perceeloppervlakte 358 m²

Aanvaarding in overleg

Makelaar Bas Simons



Nu in de verkoop bij ERA Focus makelaars (Bas Simons), deze charmante twee-onder-een-kapwoning met grote garage, ruim perceel en dat allemaal gelegen in een van de mooiste lanen van Geldrop op loopafstand van het gezellige centrum, NS station en uitvalsweg richting Eindhoven.

WAT ER OPVALT AAN DE WONING:

- Kluswoning. Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten. Omdat er niemand meer in de woning woont is er geen lijst van zaken en geen vragenlijst deel B. Koper heeft de keuze om de woning bouwtechnische te laten keuren en/of een aannemer mee te nemen naar de bezichtiging.
- Aanvulling op het vorige; omdat er niemand in de woning woont, zal verkoper een niet-zelfbewoningsclausule in de koopakte zetten.
- Woning met veel potentie om er je eigen droomwoning van te maken.
- Vrijstaande garage met kap.
- Perceel van maar liefst 385m² zonder bebouwing achter het perceel.



INDELING

Begane grond:

HAL:

Via een ruime oprit waar 3 auto's op kunnen staan bereik je de voordeur en daarna bij binnenkomst de hal. In de hal bevindt zich de meterkast (oude meterkast met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar), trapopgang, trapkast en toegang tot de woonkamer en woonkeuken.

WOONKAMER:

Doorzonwoonkamer met houten balkenvloer met een houtenparketvloer als afwerking, behangen wanden, dichtgemaakte schouw en toegang tot de woonkeuken. Alle kozijnen zijn van hout en voorzien van enkel en/of dubbel glas.

WOONKEUKEN:

Ruime woonkeuken met rechte opstelling voorzien van mdf aanrechtblad, 4-pits gaskookplaat, spoelbak, inbouw vaatwasser, koelkast en magnetron. Vanuit de keuken bereik je de ruimte waar de douche, toilet en extra slaapkamer is gesitueerd.

DOUCHE, TOILET EN SLAAPKAMER:

De inloopdouche is in 2022 gebouwd en voorzien van fraaie vloer en wandtegels. Deze ruimte beschikt natuurlijke ventilatie doormiddel van uitzetraam. Ook de toiletruimte is in 2022 gebouwd en voorzien van een hangcloset en voormelde fraaie wand en vloertegels. Stookruimte/wasruimte ligt naar de doucheruimte en hier bevindt zich een boiler (2022) en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Achterin ligt een ruime slaapkamer voorzien van houten kozijn met dubbel glas en met vloerbedekking afgewerkte vloer.





INDELING

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot badkamer, inbouwkast en een drietal slaapkamers.

Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, houten schroten plafond, houten kozijnen met enkel glas en behangen wanden.

Badkamer aan de voorzijde van de woning voorzien van tegelvloer, staande toilet, wastafel, douchecabine en hout kozijn met enkel glas.

VLIERING:

Bergvliering die op dit moment gebruikt wordt als bergruimte (hoogte vloer tot nok van het dak is laag). Mocht je deze bergruimte willen gebruiken als woonruimte (slaapkamer) dien je rekening te houden dat de nok verhoogd moet worden (zie bureu).

TERREINAFWERKGIN EN GARAGE:

Ruime diepe tuin met diverse borders, gazon, grondbeplanting en op het westen gesitueerd. Garage met kap, gebouwd in spouw en voorzien van verwarming en elektra.

* Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.







Bijzondere artikelen die in de koopakte komen te staan:

"Niet zelf-bewoningsclausule" clausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

"As is where is" clausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

KADASTRALE KAART

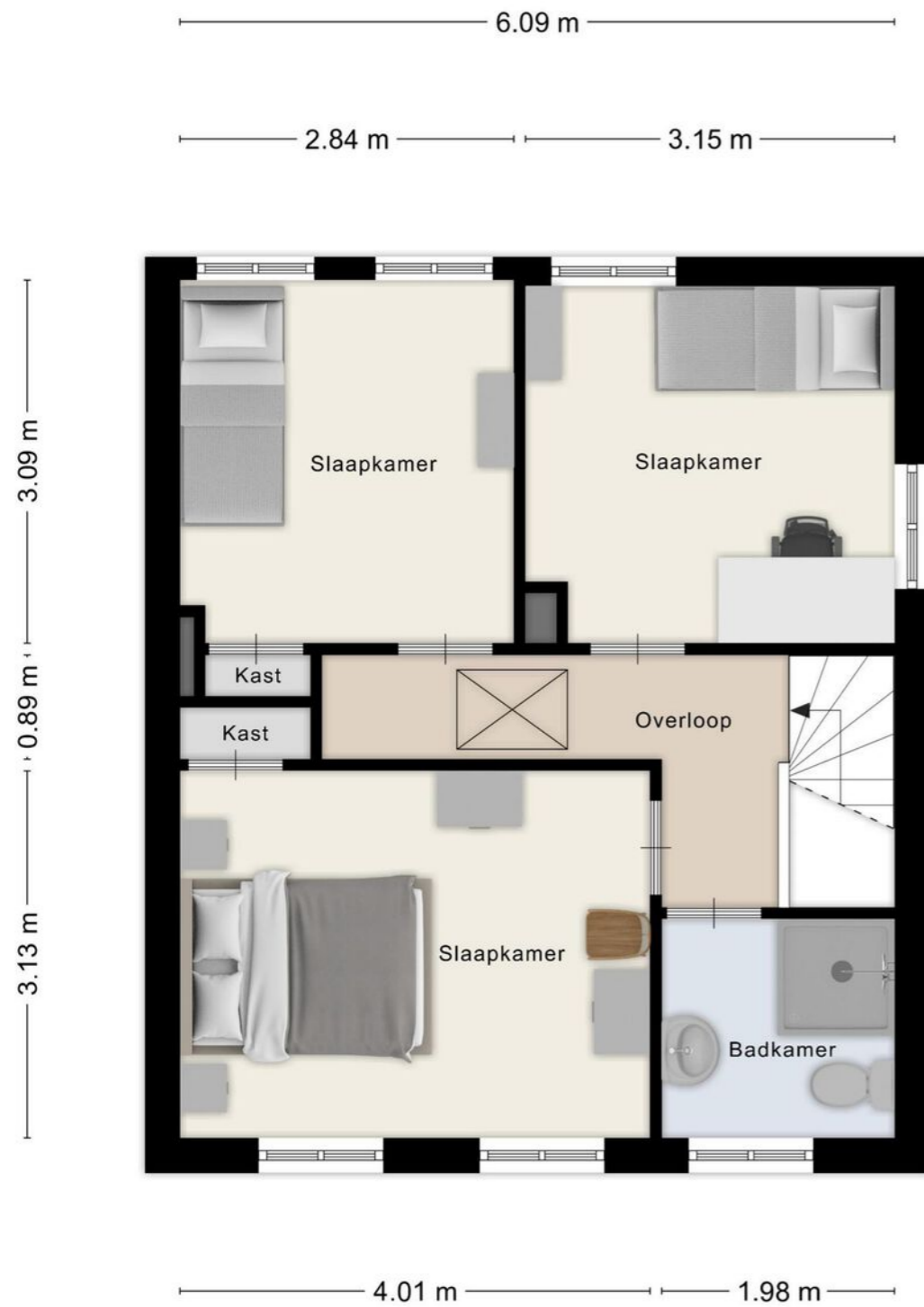


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldrop</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 270</p> <p>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.</p>	
---	--	--

PLATTEGROND

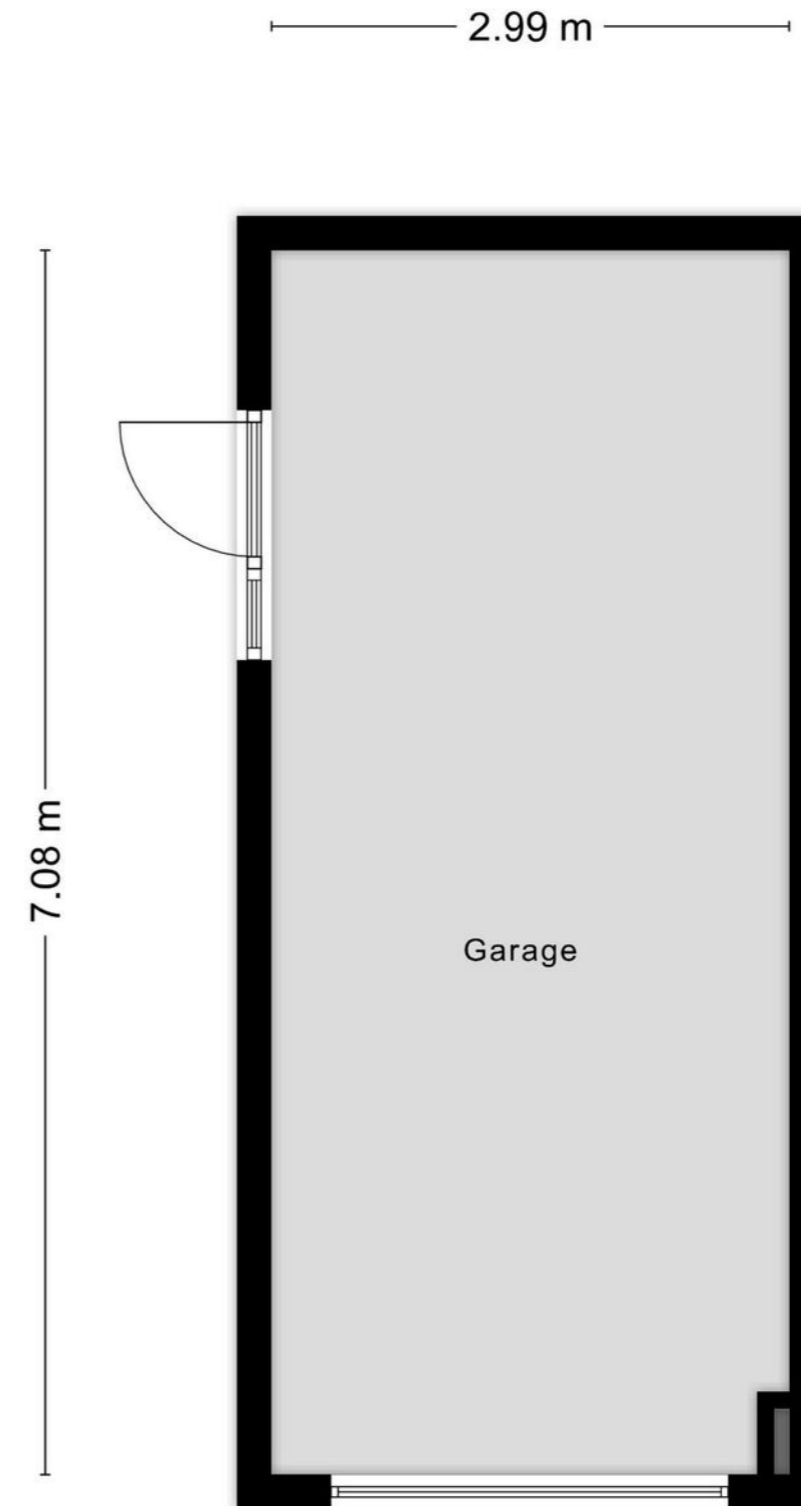


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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



Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
wieisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl
I www.erafocus.nl