




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Orchideeënstraat 19B**  
**5644 NH Eindhoven**  
**€ 249.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Eindhoven**

Fransebaan 590A  
5627 JM Eindhoven

[eindhoven@dehuizenbemiddelaar.nl](mailto:eindhoven@dehuizenbemiddelaar.nl)  
0407117362

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Orchideeënstraat 19B



Woonoppervlakte: 63 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 2



Perceeloppervlakte: 25 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 208 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1929



Vraagprijs: € 249.000 k.k.



## Omschrijving Orchideeënstraat 19B

**\*\*Unieke hoekwoning voor starters: Ontdek de charme van deze in 2015 gerenoveerde woning gelegen op slecht 10 minuten fietsafstand van het centrum van Eindhoven\*\***

(English see below)

Stap binnen in deze sfeervolle hoekwoning die ideaal is voor starters en alleenstaanden. Met een bijzonder karakter en praktische indeling is deze zogenoemde atelierwoning een uniek pareltje, tevens geschikt voor combinatie van wonen en werken aan huis.

**\*\*Moderne entree en multifunctionele ruimte\*\***

De entree, gelegen aan de zijkant van de woning, verwelkomt je met een eigentijdse kunststof voordeur. Stap binnen in de multifunctionele ruimte, compleet met keukenblok, cv-ketel installatie van Nefit en volop ruimte voor het creëren van een werkplek. De tegelvloer met houtlook en de deels betegelde wanden geven een moderne uitstraling.

**\*\*Gerenoveerde badkamer \*\***

De gerenoveerde badkamer is voorzien van een inloopdouche, vrijhangend toilet en een stijlvolle wastafel met meubel. Geniet van de comfortabele afwerking met tegelvloer en tot aan het plafond betegelde wanden. Op de eerste verdieping bevindt zich het woonvertrek, inclusief een gezellige woonkamer met open keuken.

**Woonverdieping**

Middels de vaste trap bereik je de sfeervolle woonverdieping.

**\*\*Gerenoveerd keukenblok en lichte woonkamer\*\***

Ruime open woonkamer die naar eigen wens en smaak is in te delen. Profiteer van een lichtkoepel en diverse raampartijen die zorgen voor een overvloed aan daglicht. Een praktische vaste inbouwkast biedt extra opbergruimte.

Het keukenblok is uitgerust met een spoelbak en kookplaat en de kunststofkozijnen zijn vernieuwd in 2015. De dakbedekking, isolatie en geïsoleerde verdiepingsvloer dateren ook uit dat jaar.



## Omschrijving Orchideeënstraat 19B

**\*\*Ontdek de creatieve mogelijkheden van deze unieke woning\*\***

Deze hoekwoning is een ideale startplek voor wie op zoek is naar een knusse, praktische woning met karakter. Ben jij klaar voor dit avontuur? Kom dan snel deze unieke woning bezichtigen en laat je inspireren door de creatieve mogelijkheden die het te bieden heeft. Maak van deze woning jouw eigen plek van rust en creativiteit!

**\*\* Ligging\*\***

De woning is gelegen op een rustige woonlocatie grenzend aan een binnenterrein in de gezellige Gerardusbuurt op loopafstand van het mooie kerkplein met diverse winkels, scholen en voorzieningen nabij.

Het centrum van Eindhoven is op 10 minuten fietsafstand en er zijn diverse uitvalswegen.

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging, neem contact met ons op.

-----  
-----  
ENGLISH

**\*\*Unique corner house for starters: Discover the charm of this house, renovated in 2015, located just 10 minutes by bike from the center of Eindhoven\*\***

Step inside this attractive corner house that is ideal for starters and singles. With a special character and practical layout, this so-called studio home is a unique gem, also suitable for a combination of living and working at home.

**\*\*Modern entrance and multifunctional space\*\***

The entrance, located on the side of the house, welcomes you with a contemporary plastic front door. Step inside the multifunctional room, complete with kitchenette, Nefit central heating boiler installation and plenty of space to create a workplace. The tiled floor with a wood look and the partly tiled walls give a modern look.

**\*\*Renovated bathroom\*\***

The renovated bathroom has a walk-in shower, free-hanging toilet and a stylish sink with furniture. Enjoy the comfortable finish with tiled floor and walls tiled up to the ceiling. The living area is located on the first floor, including a cozy living room with open kitchen.



## Omschrijving Orchideeënstraat 19B

### Living floor

You reach the attractive living floor via the fixed staircase.

### **\*\*Renovated kitchen and bright living room\*\***

Spacious open living room that can be arranged according to your own wishes and taste. Benefit from a skylight and various windows that provide an abundance of daylight. A practical built-in cupboard offers extra storage space.

The kitchen unit is equipped with a sink and hob and the plastic frames were renewed in 2015. The roof covering, insulation and insulated floor also date from that year.

### **\*\*Discover the creative possibilities of this unique home\*\***

This corner house is an ideal starting point for those looking for a cozy, practical home with character. Are you ready for this adventure? Then come and view this unique home and be inspired by the creative possibilities it has to offer. Make this home your own place of peace and creativity!

### **\*\*Location\*\***

The house is located in a quiet residential location adjacent to a courtyard in the pleasant Gerardusbuurt within walking distance of the beautiful church square with various shops, schools and facilities nearby.

The center of Eindhoven is a 10-minute bike ride away and there are several arterial roads.

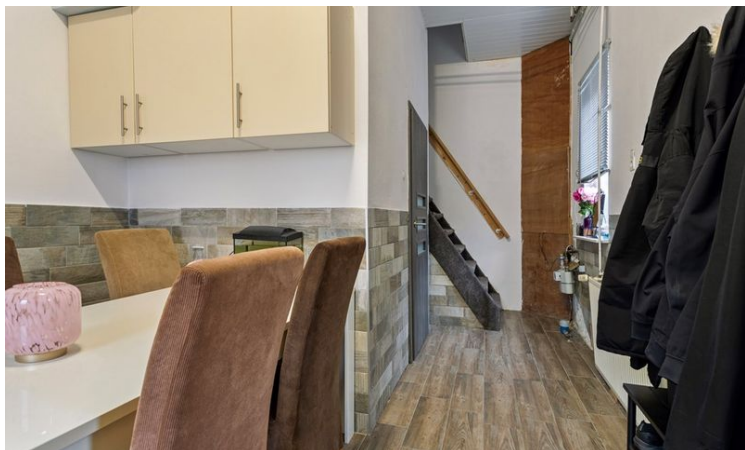
For more information or to schedule a viewing, please contact us.



# Orchideeënstraat 19B in beeld



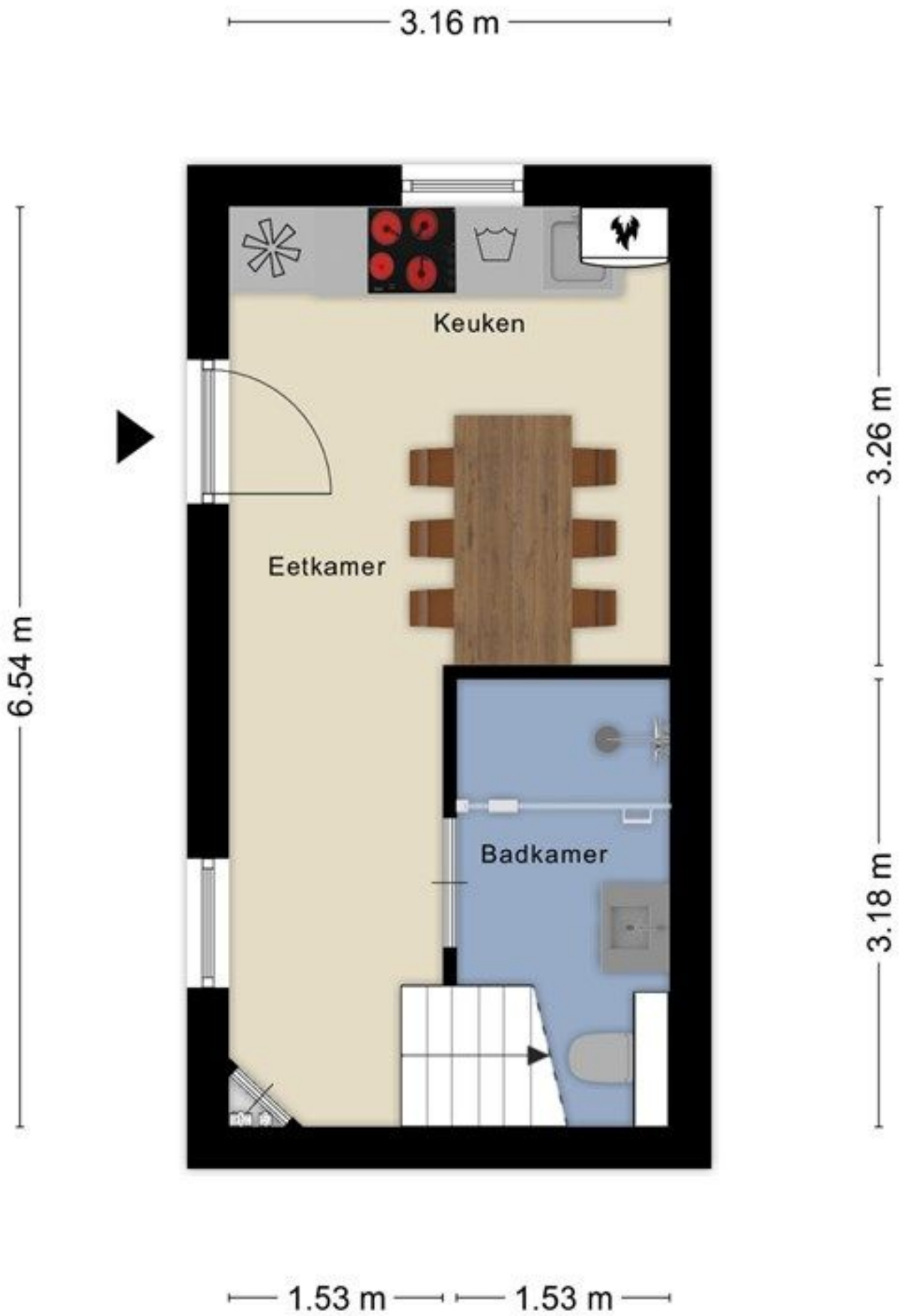




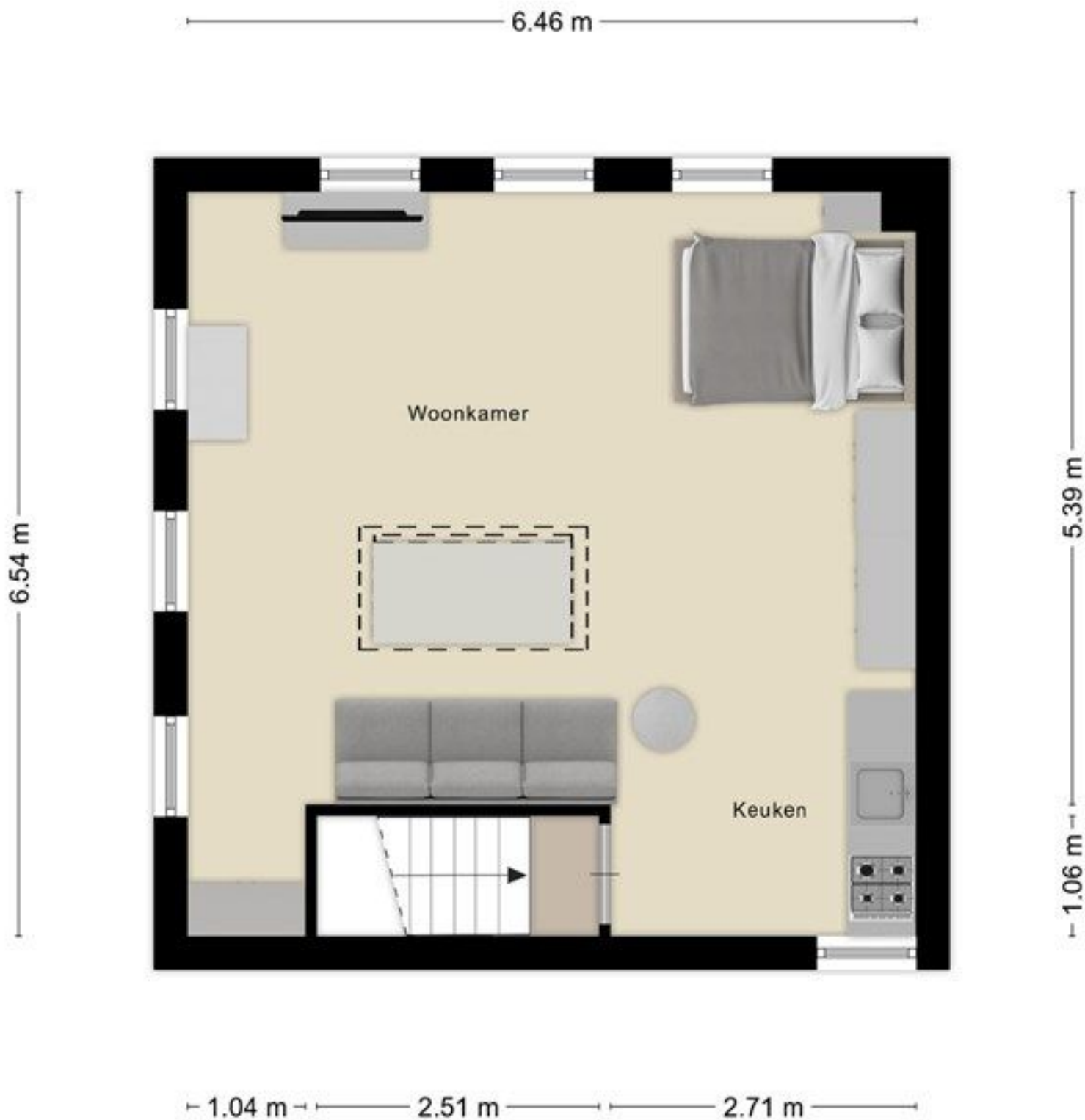








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Alle kenmerken op een rij

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Status                               | beschikbaar                 |
| Adres                                | Orchideeënstraat 19B        |
| Postcode                             | 5644 NH                     |
| Plaats                               | Eindhoven                   |
| Aanvaarding                          | in overleg                  |
| Soort woning                         | eengezinswoning             |
| Type woning                          | woonhuis                    |
| Bouwjaar                             | 1929                        |
| Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )    | 63                          |
| Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> ) | 25                          |
| Inhoud (m <sup>3</sup> )             | 208                         |
| Aantal woonlagen                     | 2                           |
| Aantal kamers                        | 2                           |
| Aantal slaapkamers                   | 1                           |
| Verwarming                           | CV ketel                    |
| C.V. ketel                           | neift, eigendom, gas        |
| Energie label                        | B, vervaldatum: 22 sep 2024 |



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### **Hoe plan ik een bezichtiging in?**

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### **Wat is een mededelingsplicht?**

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### **Wat is een onderzoeksplicht?**

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### **Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### **Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?**

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

