




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Spinsterhof 2
5709 EX Helmond
€ 385.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Helmond**

Brugstraat 81
5731 HG Mierlo

helmond@dehuizenbemiddelaar.nl
0492743012

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





Kenmerken Spinsterhof 2



Woonoppervlakte: 113 m²



Perceeloppervlakte: 168 m²



Inhoud: 400 m³



Bouwjaar: 1985



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 385.000 k.k.



Omschrijving Spinsterhof 2

Wat een fantastische woning! Deze compleet gerenoveerde hoekwoning heeft alles wat je nodig hebt om direct te genieten van modern comfort. De woning is instapklaar en perfect onderhouden, waardoor je hier meteen thuis zult voelen.

Bij binnenkomst stap je de hal binnen, waar de prachtige visgraat laminaatvloer meteen de toon zet. Deze stijlvolle vloer loopt door naar de woonkamer, wat zorgt voor een warm en welkom gevoel. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de gezellige woonkamer met tuinzicht en de trap die je naar de bovenverdiepingen leidt. Je vindt hier ook de meterkast en de stadsverwarmingsunit, die je woning comfortabel en energiezuinig houdt. De hal is niet alleen praktisch, maar ook mooi afgewerkt, met een frisse uitstraling die je door de rest van het huis zult zien.

De woonkamer is een heerlijk lichte ruimte, waar je echt het gevoel krijgt van ruimte. Dankzij de open verbinding met de keuken blijft het geheel ruim en luchtig. De serre, die je via de glazen schuifwanden kunt gebruiken zoals je zelf wilt, voegt hier nog een extra dimensie aan toe. Dit is de perfecte plek om een boek te lezen, te genieten van het uitzicht op de tuin of simpelweg te ontspannen na een lange dag.

De keuken is modern en praktisch ingericht. Met de 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, inbouw vaatwasser, combi-oven en koelkast met vriesvak, is dit echt een plek waar koken een plezier wordt. Er is voldoende kastruimte voor al je keukengerei en ingrediënten, en de rechte opstelling zorgt ervoor dat je heerlijk kunt werken in een efficiënte ruimte. Je kunt je voorstellen dat dit de ideale plek is om samen te komen met familie of vrienden voor een gezellige maaltijd.

Aan de voorzijde van de woning is een multifunctionele ruimte te vinden, die je naar eigen wens kunt inrichten. Of je nu een kantoor aan huis wilt, een speelkamer voor de kinderen of een hobbyruimte, deze ruimte biedt volop mogelijkheden. Het fijne is dat deze ruimte een eigen entree heeft, waardoor je deze helemaal los kunt maken van de rest van het huis. Je hebt hier echt de vrijheid om te doen wat jij wilt!



Omschrijving Spinsterhof 2

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers, die allemaal voorzien zijn van een mooie laminaatvloer en een frisse uitstraling. De lichte wanden en plafonds zorgen voor een rustige sfeer, waardoor je hier gegarandeerd goed kunt slapen. De luxe badkamer is een ware oase van rust. De ruime inloopdouche, met zowel een regen- als handdouche, is heerlijk om onder te stappen. Het wastafelmeubel met dubbele kraan zorgt ervoor dat je 's ochtends niet hoeft te wachten om je klaar te maken. Ook het vrijhangende toilet en de design radiator geven de badkamer een luxe uitstraling. De wanden zijn tot het plafond betegeld en de vloer is voorzien van tegels, wat alles een strakke en moderne look geeft.

Op de tweede verdieping vind je een ruime master bedroom die je meteen verliefd zult maken. Het hoge plafond met ingebouwde spots zorgt voor een open en lichte sfeer, en het Velux dakraam laat het zonlicht binnenstromen. Met de airco-installatie kun je zelf de temperatuur regelen, zodat je het altijd naar wens hebt, ongeacht het seizoen. Bovendien is er op deze verdieping ook nog een voorzolder met aansluitingen voor witgoed en extra opbergruimte onder de schuine dakvlakken. Dit maakt de zolder niet alleen een heerlijke slaapkamer, maar ook een praktisch gebruik van de ruimte.

En dan de tuin. De achtertuin is een geweldige plek om buiten te genieten, met een betegeld terras, sierbestrating en kunstgras. Het is een onderhoudsarme tuin, maar wel met een strak design, waar je lekker kunt zitten en genieten van het buitenleven. Dankzij de vrije achterom kun je eenvoudig je fietsen en afvalbakken opbergen, wat zorgt voor extra gemak. Alles in de tuin is goed doordacht, zodat je kunt genieten van rust en ruimte zonder je zorgen te maken over onderhoud.

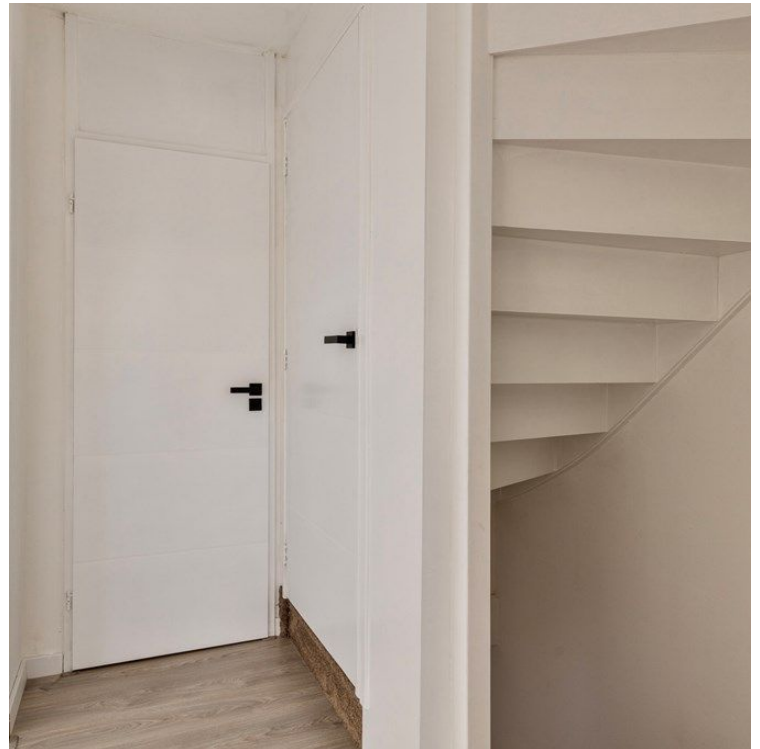
Deze woning heeft werkelijk alles: een instapklare, moderne afwerking, veel praktische ruimte en een fijne locatie. Met de multifunctionele ruimtes, de ruime serre, de luxe badkamer en de heerlijke tuin is dit de perfecte plek voor wie op zoek is naar comfort en stijl. Wacht niet langer en kom snel een kijkje nemen – deze woning wil je niet missen!



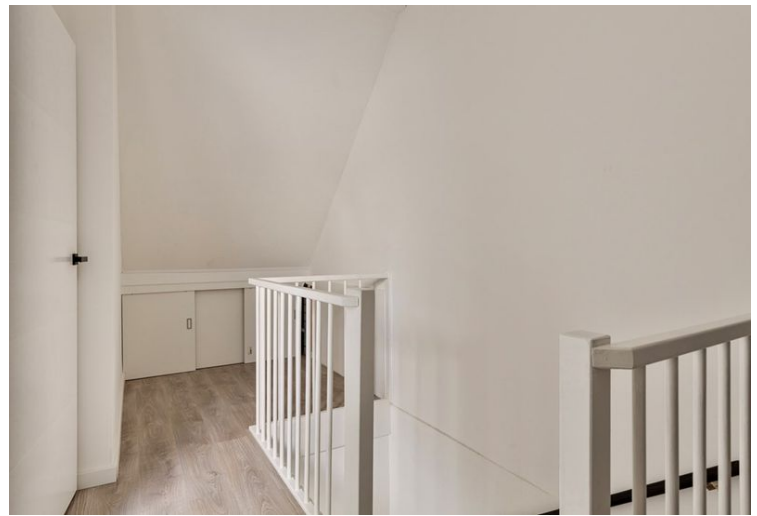
Spinsterhof 2 in beeld

















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



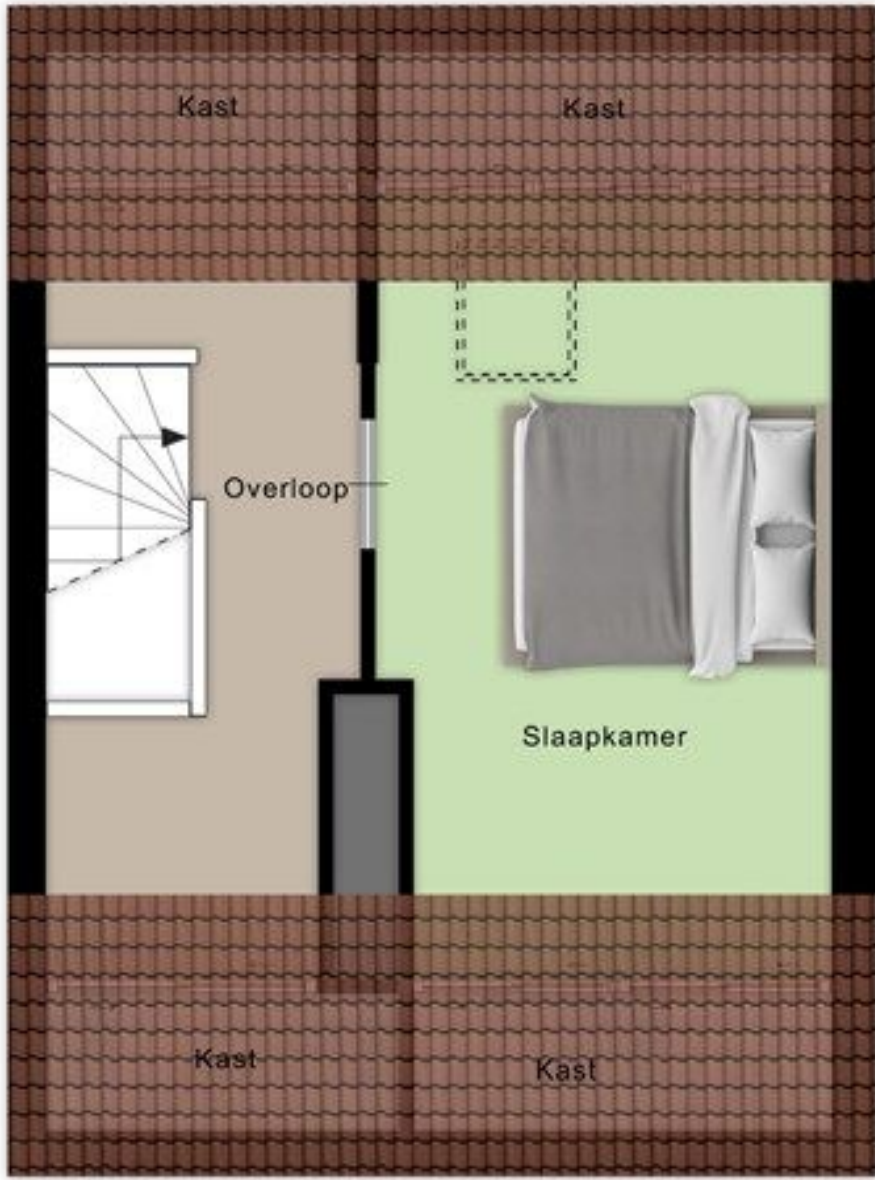
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



5.14 m

2.04 m 2.97 m

7.00 m
0.83 m
5.08 m
0.88 m



1,50 m
3,98 m
1,50 m

2.31 m 2.74 m

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



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht onder voorbehoud
Adres	Spinsterhof 2
Postcode	5709 EX
Plaats	Helmond
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte (m ²)	113
Perceeloppervlakte (m ²)	168
Inhoud (m ³)	400
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A, vervaldatum: 24 nov 2034



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.

