




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Victor Hugolaan 18
5629 PD Eindhoven
€ 650.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Eindhoven**

Fransebaan 590A
5627 JM Eindhoven

eindhoven@dehuizenbemiddelaar.nl
0407117362

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





Kenmerken Victor Hugolaan 18



Woonoppervlakte: 173 m²



Inhoud: 614 m³



Bouwjaar: 1999



Aantal kamers: 7



Soort woning: herenhuis



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 650.000 k.k.



Omschrijving Victor Hugolaan 18

Deze prachtig onderhouden woning is een pareltje op een unieke locatie dat je niet wilt missen! Met zijn fantastische ligging direct aan het park, ruime woonkamer, een werkkamer op de begane grond én een lichte tuinkamer biedt deze charmante woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel en plezierig wonen.

De woning is gelegen in de populaire woonwijk Blixembosch, met een gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals de A50, A2 en A67. Daarnaast bevinden scholen, winkels, kinderopvang, sportlocaties, ziekenhuizen en het openbaar vervoer zich allemaal op korte afstand.

Begane grond - Welkom thuis in deze verrassende ruime woning!

Bij aankomst word je verwelkomd door een aangelegde voortuin en een oprit die naar de entree leidt. Vervolgens geeft de hal toegang tot de ruime woonkamer en een inbandige berging voor al je opslagbehoeften. Hier vind je tevens de meterkast met slimme meters en glasvezelaansluiting.

Woonkamer

De woonkamer is een ware eyecatcher met zijn schitterende uitzicht op het park en de mogelijkheid om de ruimte naar eigen wens in te delen. De eetkamer bevindt zich aan de achterzijde en grenst aan de open keuken. Via de schuifpui bereik je de achtertuin, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

Keuken

De keuken is voorzien van een hoekopstelling en een extra keukenblok, waardoor er volop werkruimte is. Je vindt hier een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, inbouw koelkast, inbouw vaatwasser (2018) en diverse kastruimte. Het granieten werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling.

Tuinkamer

Een bijzondere toevoeging aan deze woning is de ruime tuinkamer, die in 2006 is gerealiseerd. Met zijn grote raampartijen rondom geniet je hier van een prachtig uitzicht op de tuin en profiteer je van veel natuurlijk lichtinval. De tuinkamer is voorzien van inbouwspots, een lichtstraat en een tegelvloer met vloerverwarming.

Verder op de begane grond bevindt zich een portaal met toegang tot de trapopgang, toilet en een extra multifunctionele kamer.



Omschrijving Victor Hugolaan 18

Werk/speelkamer

De multifunctionele ruimte is ideaal voor een werkruimte aan huis en heeft zelfs de mogelijkheid tot een eigen entree aan de voorzijde.

Tevens kan deze ruimte dienst doen als speelkamer.

Vanuit hier heb je een fraai zicht op de tuinkamer en zorgt een lichtkoepel voor een prettige lichtinval.

Berging

Vanuit deze ruimte bereik je tevens de inpandige berging met voldoende opslagruimte en directe toegang tot de hal en voorgelegen oprit.

Eerste verdieping - Sfeervolle slaapkamers en moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang geeft tot twee royale slaapkamers, een gemoderniseerde badkamer, een praktische bergkast en de vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 is een plaatje met een frans balkon en prachtig uitzicht over het park. De openslaande balkondeuren zijn voorzien van handbediende rolluiken. Verder heeft deze slaapkamer een walk-in closet en is de afwerking verzorgd met een laminaatvloer en stucwerk wanden.

Slaapkamer 2 biedt eveneens het vrije uitzicht op het park en is voorzien van een raampartij met handbediende rolluik, een laminaatvloer en stucwerk wanden.

Badkamer

De badkamer is recent grotendeels gemoderniseerd (2021) en voorzien van een ruime inloopdouche, een ligbad, een vrijhangend toilet en designwastafels met meubel. De tegelvloer en de tot plafond betegelde wanden geven de badkamer een luxe uitstraling. Zowel natuurlijke als mechanische ventilatie zorgen voor een aangenaam klimaat.

Tweede verdieping - Extra kamers en veel bergruimte



Omschrijving Victor Hugolaan 18

Op de zolderverdieping bevinden zich nog eens twee kamers aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Beide kamers hebben mooie ronde raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Vanuit de voorste kamer geniet je weer van het prachtige uitzicht over het park. In de kamer aan de achterzijde vind je de cv-ketel en de mechanische ventilatie unit met tevens de aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er op deze verdieping een ruime inloopkast met volop bergruimte.

Buitenleven - Genieten in de tuin

De achtertuin, gelegen op het noordoosten, is een heerlijke plek om buiten te vertoeven. Met een betegeld terras, diverse volwassen beplanting en een elektrisch bedienbare zonneluifel kun je hier in alle rust genieten van het buitenleven.

Algemeen:

- Fantastische ligging aan park
- Multifunctionele ruimte met mogelijkheid tot werken aan huis
- Fraaie tuinkamer
- Inpandige berging
- Badkamer gemoderniseerd 2021
- Volledig geïsoleerd
- Voorzien van veilig hang- sluitwerk
- Fraaie ligging in gewilde woonwijk Blixembosch met gunstige ligging nabij scholen, winkels, kinderopvang, sportlocaties, ziekenhuizen en openbaar vervoer.

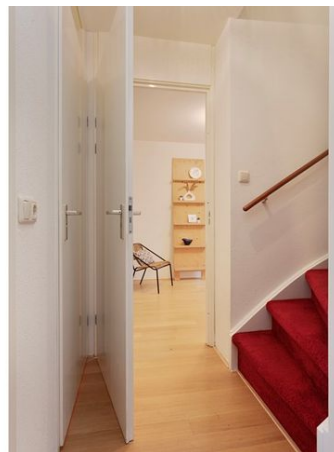
Ben jij op zoek naar een woning die aan al jouw wensen voldoet, dit is je kans!
Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging.



Victor Hugolaan 18 in beeld



















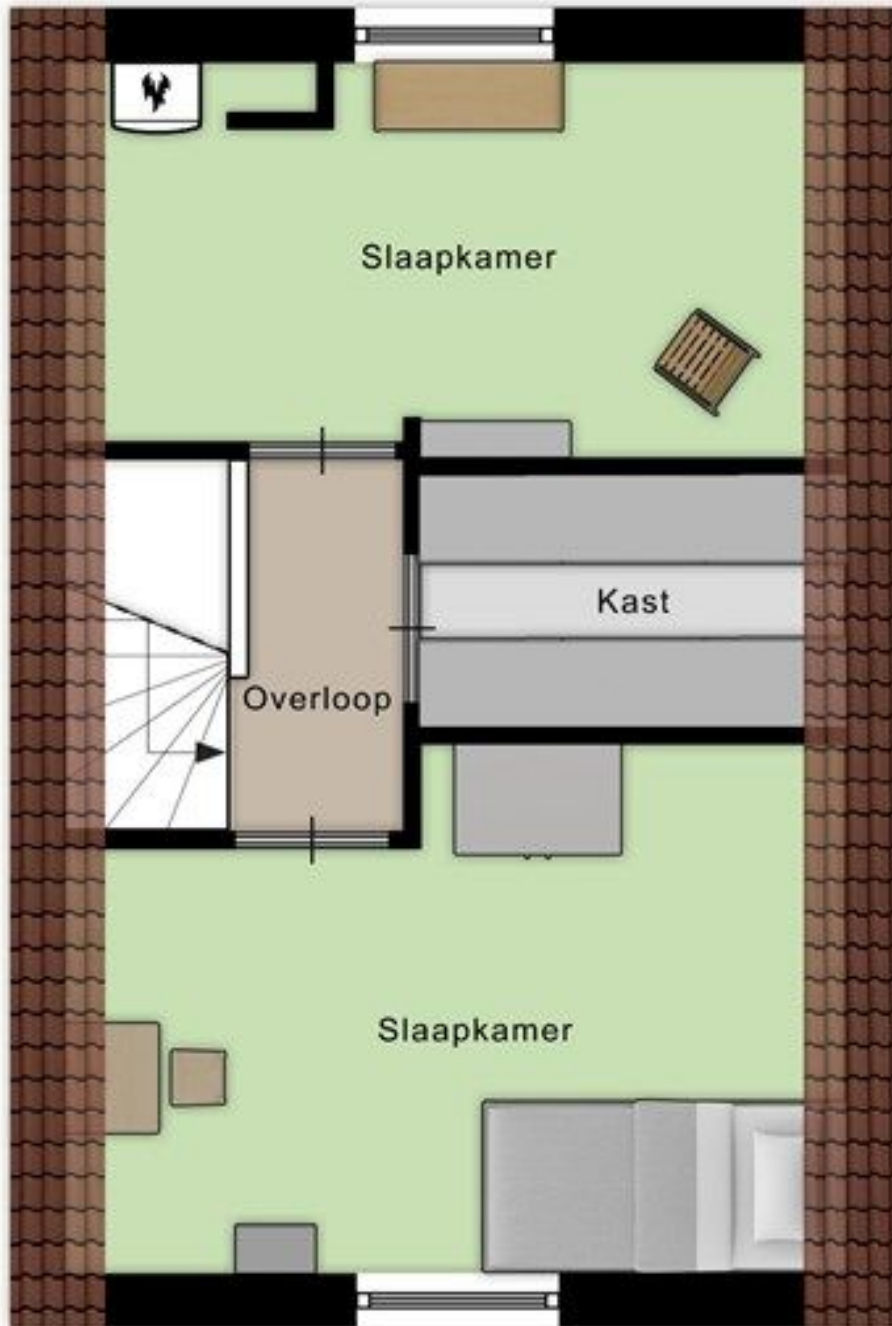
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

3.85 m
1,50m 1,50m

6.62 m
2.07 m
2.03 m
2.32 m



2.16 m
1.37 m
2.89 m

4.30 m

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



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Victor Hugolaan 18
Postcode	5629 PD
Plaats	Eindhoven
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	herenhuis
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1999
Inhoud (m ³)	614
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	intergas, 2016, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 26 dec 2030
Isolatie	volledig geïsoleerd



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.

