



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Abdijtuinen 712, Veldhoven



Abdijtuinen 712, Veldhoven

In de geliefde Abdijtuinen, in een kleinschalig appartementcomplex, ligt dit goed ingedeelde 4-kamerappartement (3 slaapkamers) met eigen parkeerplaats en externe berging. Het enorme balkon biedt veel buitenruimte. Het aantal slaapkamers en de aparte doucheruimte bieden veel mogelijkheden voor logés of een inwonend familielid. Het appartement ligt op de derde etage en biedt een weids uitzicht richting Abdijlaan.

De Abdijtuinen liep in 2010 ver zijn tijd vooruit vanwege de gezamenlijke aardwarmte; het appartement beschikt over volledige vloerverwarming en -koeling, hetgeen door de bewoners als zeer prettig wordt ervaren.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	148 m²
Inhoud:	490 m³
Bouwjaar:	2010
Energielabel:	A

- * *Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming en -koeling;*
- * *In alle ruimtes kan de temperatuur apart worden geregeld via individuele thermostaten;*
- * *Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en draai-/kiepramen;*
- * *Mooie en praktische indeling met 3 volwaardige slaapkamers, provisie-/wasruimte aansluitend aan de keuken en een aparte doucheruimte;*
- * *Ramen tot aan de onderzijde waardoor u ook op zithoogte een ruim uitzicht heeft;*
- * *Het complex Abdijtuinen was met centraal geregelde aardwarmte zijn tijd ver vooruit;*
- * *De grote parkeergarage onder de diverse appartementengebouwen biedt tevens parkeerruimte voor bezoekers;*
- * *Centrale ligging tussen het Citycentrum en Veldhoven Dorp.*



APPARTEMENT

WOONGEDEELTE

Hal

De hal is centraal gelegen en biedt toegang tot alle vertrekken en een ingebouwde garderobekast. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met spuitwerk. In de leefruimtes ligt een fraaie parketvloer met vloerverwarming en -koeling.

Toiletruimte

De half betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Technische ruimte

In deze ruimte bevinden zich een uitgebreide groepenkast, verdelers vloerverwarming/-koeling en een centrale afbuiging van het merk Itho.

Living

De royale living biedt toegang tot het over de volle breedte gerealiseerde balkon. Dit balkon is bereikbaar via een schuifpui en via een loopdeur. De living vangt extra licht door de raampartijen tot aan de vloer, waardoor u vrij uitzicht heeft op de omgeving.

De living is gerealiseerd met een fraaie parketvloer, spuitwerkwanden en -plafond. De L-vormige keuken van Van Diessen beschikt over een composietwerkblad, Atag 4-pits inductiekookplaat, Liebherr koelkast, Miele vaatwasser, Bosch heteluchtoven en Bosch magnetron. De keuken is voorzien van een apothekerskast, dubbele spoelbak, pannencarrousel, lades en bovenkasten.

Provisieruimte

Aansluitend aan de keuken is er een royale provisie-/wasruimte, die voorzien is van witgoedaansluitingen. De ruimte is toegankelijk via een schuifdeur.

Balkon

Het opvallende en royale balkon is breder dan het appartement zelf. Een gedeelte van het balkon is overdekt en voorzien van puien, zodat buiten zitten het hele jaar mogelijk is. Hier heeft u ruim uitzicht op de omgeving.















APPARTEMENT

SLAAPGEDEELTE

Slaapkamer 1

De eerste ruime slaap-/werkkamer is voorzien van een parketvloer, spuitwerkwallen en -plafond. De ramen lopen door tot aan de onderzijde, waardoor u heerlijk kunt genieten van de omgeving.

Slaapkamer 2

Ook deze kamer is royaal. Qua afwerking is deze kamer vergelijkbaar met slaapkamer 1.

Slaapkamer 3

De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een parketvloer, spuitwerkwallen en -plafond. In deze kamer is een inloopkast met schuifdeur gerealiseerd. De slaapkamer heeft drempelloze toegang tot de aansluitende badkamer.

Badkamer

De ruime en geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wandcloset en een brede wastafel met wastafelmeubel.

Doucheruimte

De aparte doucheruimte is rechtstreeks bereikbaar via de hal. Ideaal voor uw logés. De doucheruimte is geheel betegeld, heeft een inloopdouche met glazen deuren en een ingebouwd wastafelmeubel.







CENTRALE HAL

Entree / ontvangsthal

Entree met digitaal bellentableau, intercom en individuele brievenbussen. De keurige ontvangsthal is voorzien van een trappenhuis en lift.

Via de trap of lift is er toegang tot de vierde verdieping. De gezamenlijke hal wordt gedeeld door drie appartementen.



SOUTERRAIN

In het souterrain is er een separate berging en een privé-parkeerplaats in de
gezamenlijke parkeergarage.

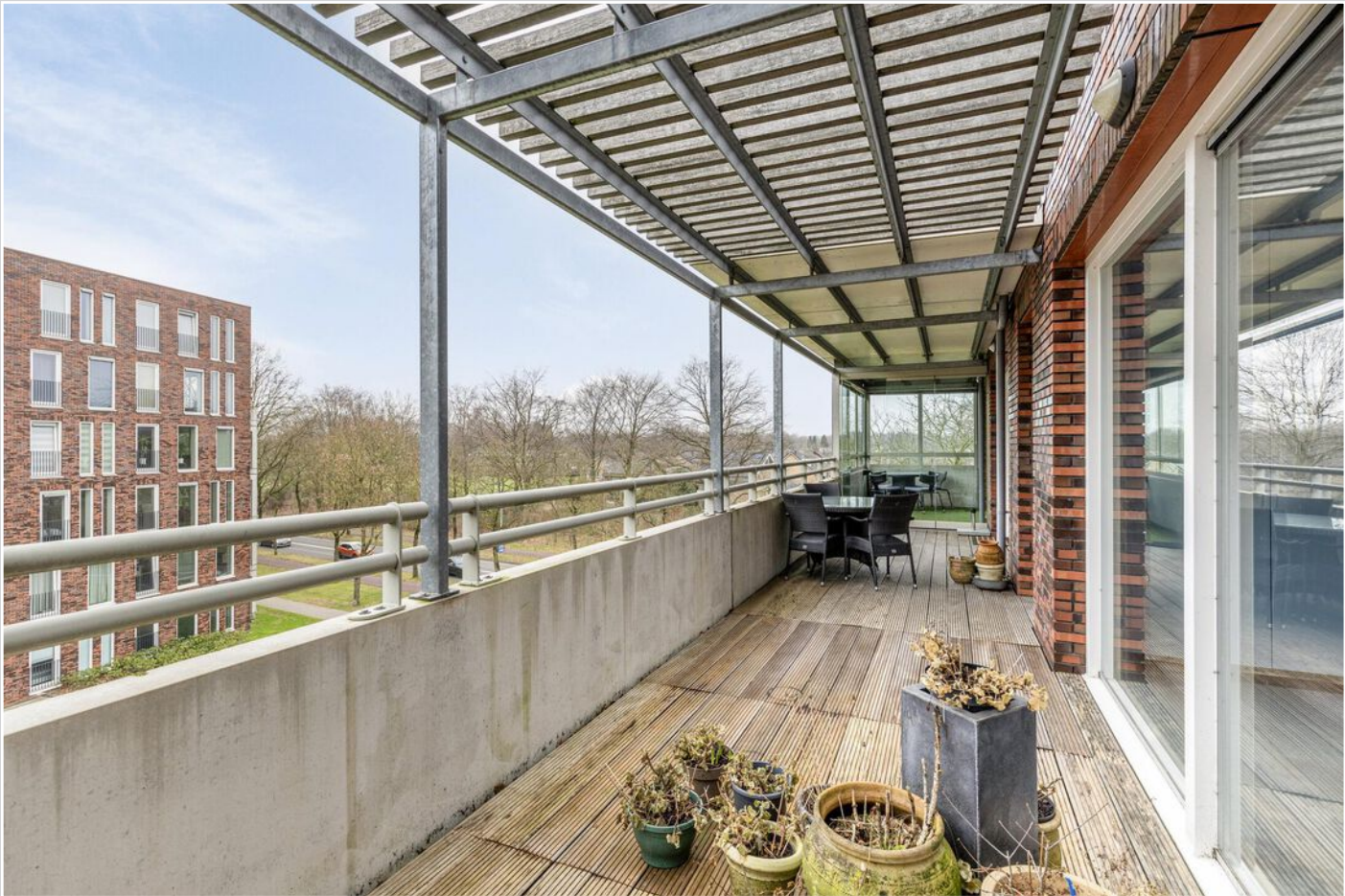
Tevens zijn er parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig.





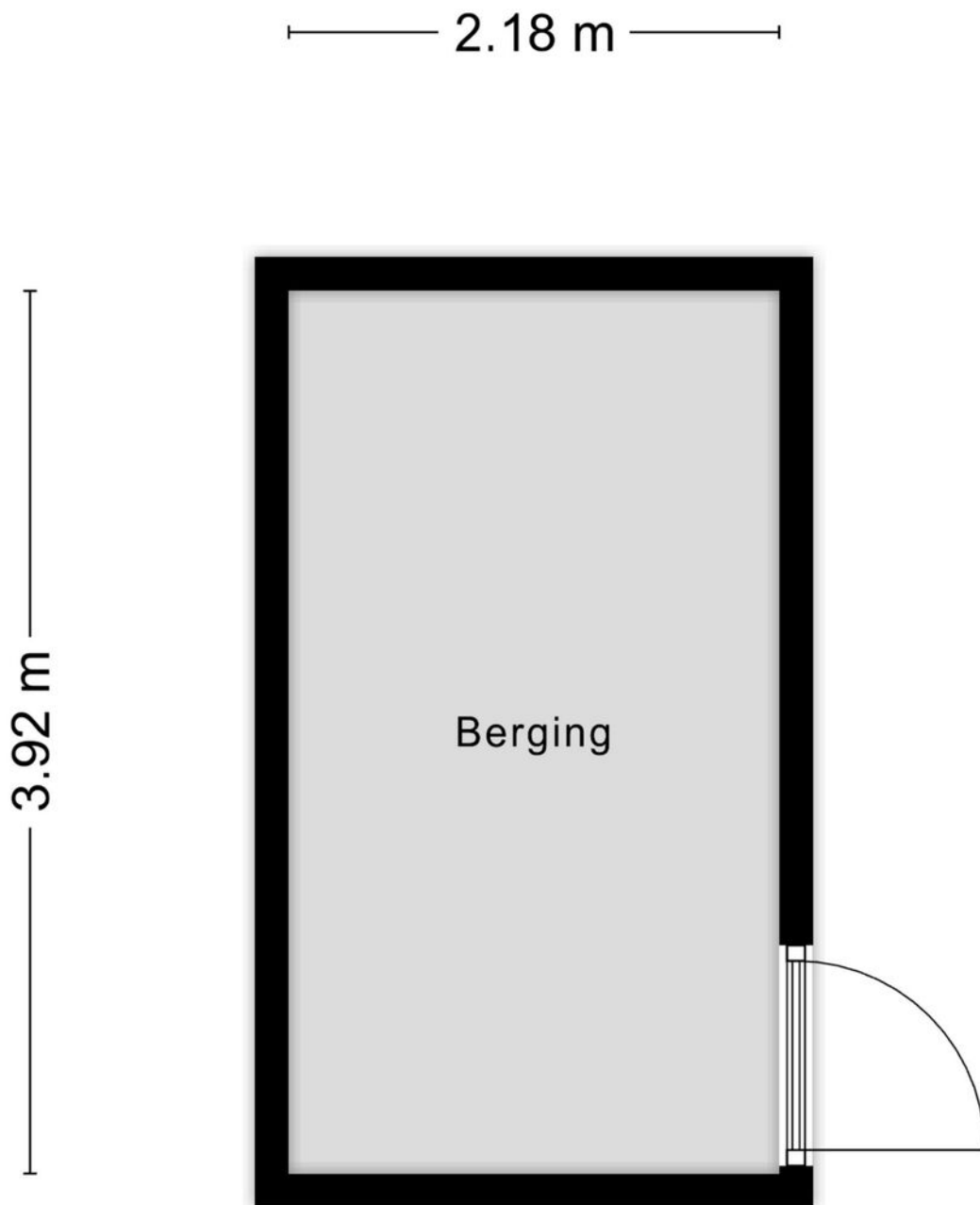






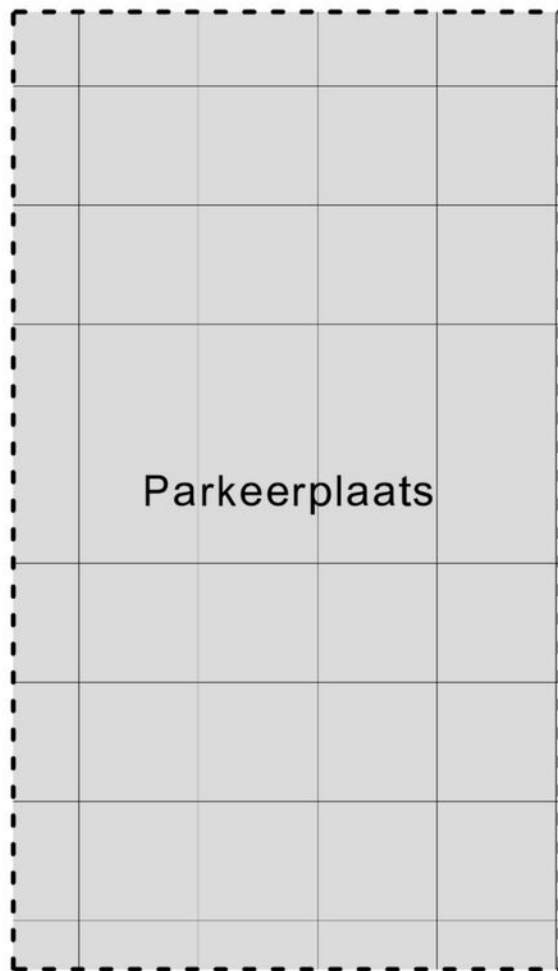


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.29 m



4.01 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				■
Allesbrander				■
Houtkachel				■
(Gas)kachels				■
Designradiator(en)				■
Radiatorafwerking				■
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/ dimmers	■			
- opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	■			
- losse (hang)lampen	■			
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				■
-				■
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen	■			
- overgordijnen	■			
- vitrages				■
- rolgordijnen				■
- lamellen				■
- jaloezieën				■
- (losse) horren/ rolhorren				■
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				■
- parketvloer	■			
- houten vloer(delen)				■
- laminaat				■
- plavuizen	■			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toilethouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				■
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel				■
- wastafelmeubel	■			
- planchet	■			
- toiletkast	■			
- toilet	■			
- toilethouder	■			
- toiletborstel(houder)				■
- Inrichting 2e badkamer	■			
-				■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				■
Brievenbus	■			
Kluis				■
(Voordeur)bel				■
Alarminstallatie				■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	■			
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning				■
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten				■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				■
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■
Zonnepanelen				■
Oplaadpunt elektrische auto				■
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				■
- boiler				■
- geiser				■
- Verwarming en warmwater worden geleverd/beheerd door Eteck				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				■
Beplanting				■
Balkonterras met houten vloerdelen	■			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				■
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
Glazen wanden en inrichting van binnentuin	■			
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				■
- vlaggenmast(houder)				■
- Tuinmeubilair	■			
-				■
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

