



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Willem Jan Jonkerlaan 3, Eindhoven







# Willem Jan Jonkerlaan 3, Eindhoven

Het Zwitserleven is een leefstijl waar deze bungalow volgens ons aan voldoet. In het dorp Acht (Acht-Zuid) ligt op een rustige locatie deze gelijkvloerse en vrijstaande bungalow met volop privacy. De bungalow is gunstig gepositioneerd op haar royale perceel van 600 m<sup>2</sup> en heeft een slaapvleugel voorzien van drie slaapkamers. In de inpandige garage kan uw auto veilig worden geparkeerd. Wat wenst u nog meer?

De bungalow is volledig geïsoleerd en opgericht in 1993. In 2020 heeft het dak nieuw bitumen gekregen met extra dakisolatie op afschot en zijn de lichtkoepels vervangen. Het huidige energielabel C kan eenvoudig worden verbeterd door het plaatsen van zonnepanelen en een hybride warmtepomp.

Acht-Zuid ligt in het westelijk deel van Eindhoven en heeft een snelle ontsluiting richting de omliggende snelwegen richting 's-Hertogenbosch, Tilburg en Veghel. Op korte afstand is de Internationale School, basisschool/kinderdagopvang en in de wijk zijn er nog diverse speeltuintjes.

---

## **ALGEMEEN:**

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>145 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>667 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1993</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>C</b>

- \* *In 2020 is het bitumen van het dak vervangen en extra isolatie op afschot;*
- \* *De ouderslaapkamer en woonkamer zijn beide voorzien van airconditioning;*
- \* *Volledig geïsoleerd;*
- \* *Kozijnwerk bestaat gedeeltelijk uit hout en gedeeltelijk aluminium met dubbele beglazing;*
- \* *Gunstig ingedeelde bungalow met onder andere drie slaapkamers, inpandige garage en bijkeuken;*
- \* *Goede verhouding woning en perceel!*
- \* *Prachtig en goede locatie binnen villawijk Acht-Zuid. De omgeving kent voornamelijk villa's en bungalows;*
- \* *Snelle ontsluiting richting de omliggende snelwegen A2 (Maastricht-'s-Hertogenbosch), A50 (Nijmegen) en A58 (Tilburg);*
- \* *Acht-Zuid kent een gunstige ligging t.o.v. Internationale School.*



# BEGANE GROND

---

## Ontvangsthal

Opvallend royale en centraal gelegen ontvangsthal. In de meeste ruimtes is een lichte tegelvloer gelegd voorzien van vloerverwarming welke als verwarming wordt ondersteund door radiatoren. Het plafond is bekleed met plafonddelen en heeft een lichtkoepel welke zorgt voor veel natuurlijk lichtinval, de muren zijn voorzien van spachtelputz-sierpleister.

## Toilet

Geheel betegeld gastentoilet met fonteintje en wandcloset.

## Woonkamer

Opvallend lichte, L-vormige woonkamer met een fraaie view aan zowel voor- als achterzijde. Er is een goede verbinding via de schuifpui naar de achtertuin. In de woonkamer is een Barbas gashaard voor een gezellige sfeer en extra warmte. Een airconditioning zorgt tijdens warme dagen voor een koele ruimte. De wanden zijn voorzien van spachtelputz-sierpleister en het plafond is van stucwerk.

Door de L-vormige indeling kan er een logisch zitgedeelte en eetgedeelte worden gecreëerd.

## Woonkeuken

Aparte woonkeuken met L-vormige inbouwkeukeninstallatie. De keuken beschikt over een Pelgrim 4-pits gaskookplaat, een koelkast met vriesvak, een Siemens combi-magnetron en een Bosch vaatwasser.

In de keuken is er voldoende ruimte voor een eettafel met meerdere stoelen.

## Bijkeuken

Royale bijkeuken waarvan de wanden halfhoog zijn betegeld. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor witgoedapparatuur, een schrobputje en een schuifkast voor proviand of andere voorraad.





*Artist Impression*















*Artist Impression*









# SLAAP VLEUGEL

---

## Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer is royaal van opzet en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoons logeerbed. De slaapkamer beschikt over vloerbedekking, wanden met behang/stucwerk en een draai-/kiepraam.

## Badkamer

Deze moderne en volledig betegelde badkamer is geplaatst in 2018. De badkamer heeft een inloopdouche, een wandcloset, een designradiator en een dubbele wastafel met meubel. Het meubel heeft fraaie verlichting waarbij ook de glazen planken worden verlicht.

## Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer heeft eveneens vloerbedekking, wanden met behang/stucwerk en een draai-/kiepraam.

## Slaapkamer 3

Ouderslaapkamer met een grote schuifpui welke zorgt voor een mooie verbinding en zicht op de achtertuin. De schuifpui kan volledig worden verduisterd door een elektrisch bedienbaar rolluik. De slaapkamer is voorzien van een schuifkastenwand over de volle breedte.

## Garage

Inpandige garage met een tegelvloer, elektrisch bedienbare sectionaal deur (defect) en een loopdeur naar oprit. In de garage is een radiator, stortbak en een riante lichtkoepel welke zorgt voor veel daglichttoetreding.

## Berging

Aanpandige bergruimte toegankelijk via de oprit. Ideaal voor het stallen van fietsen of gereedschappen. In de berging is een stortbak en zijn de verdelers voor de vloerverwarming en c.v.-ketel (combi, Vaillant, bouwjaar 2010) gesitueerd.



























# EXTERIEUR

---

## Tuinhuis

Houten tuinhuis met openslaande deuren zodat er bijvoorbeeld ook een aanhanger droog gestald kan worden. Achter het tuinhuis is een aparte stallingsruimte voor de afvalcontainers.

## Tuin

Rondom de woning gelegen tuin met een royale oprit voor meerdere auto's. De achtertuin kent veel privacy en is groen aangelegd met borders die voorzien zijn van vaste beplanting en een siervijver met waterpartij. De tuin kan gedeeltelijk worden besproeid door middel van een sproei-installatie.







Kadastrale kaart

Uw referentie: Willem jan jonkerlaa



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woensel	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1678	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

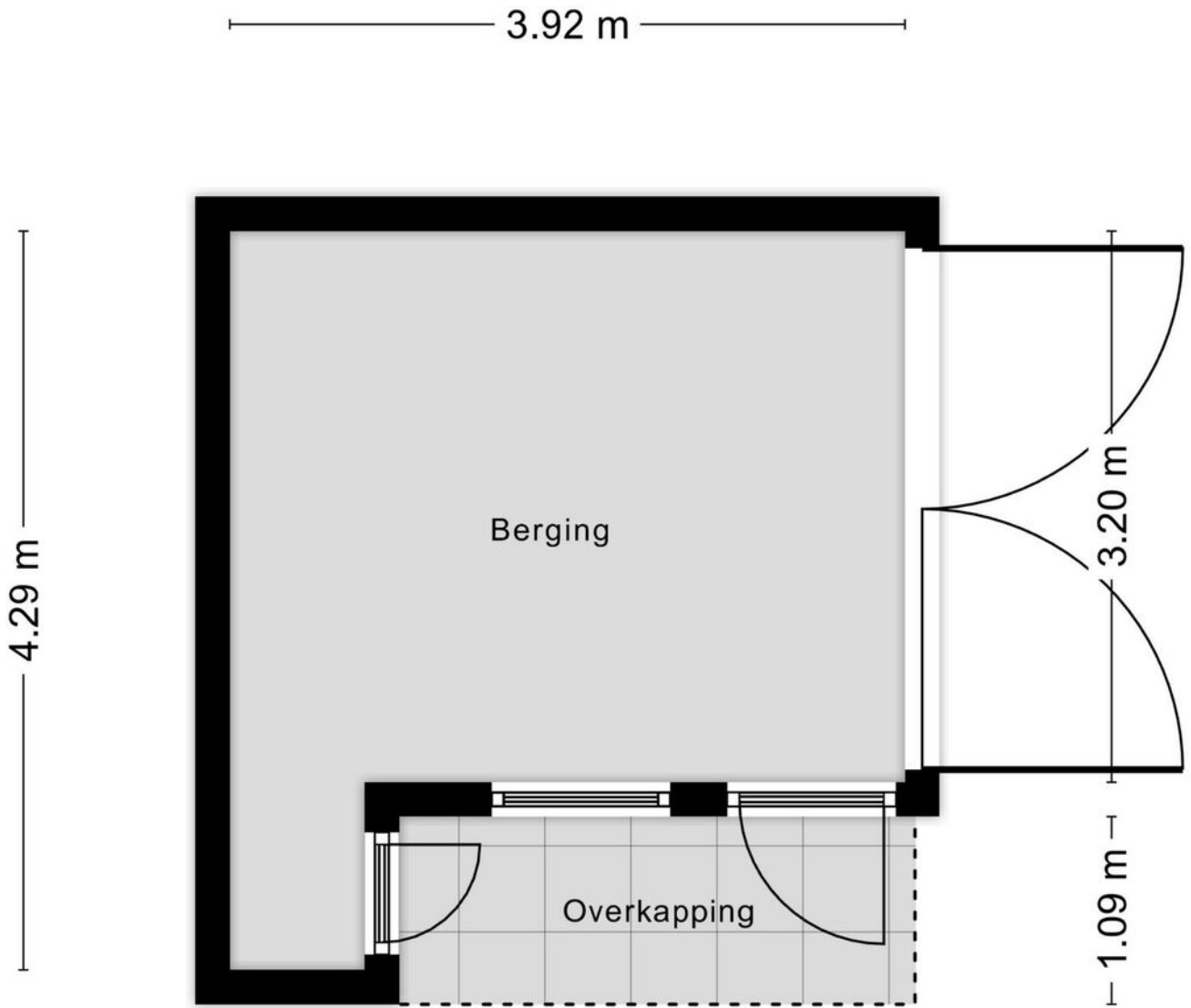
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





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



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





### **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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/ dimmers	■		
- opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	■		
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		



### **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](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)**

