



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Mackaylaan 30, Eindhoven



Mackaylaan 30, Eindhoven

Alles wat u niet snel zou verwachten van een vrijstaand geschakelde woning. Op een rustige woonlocatie in villawijk Koudenhoven op een hoekperceel met veel privacy en groen ligt deze verrassende woning.

De woning is groots verbouwd en gemoderniseerd met een zee aan woonruimte. Ideaal voor grote gezinnen of beroep-aan-huis. Prachtig gerenoveerd onder architectuur in 2015, waarbij de beste materialen zijn gebruikt.

Zoekt u een woning met volop leefruimte en ontelbare mogelijkheden in een fijne woonomgeving, kom dan zeker kijken. U zult verrast worden door de sfeer, indeling en het hoge afwerkingsniveau.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	248 m²
Inhoud:	932 m³
Perceeloppervlakte:	424 m²
Bouwjaar:	1974
Energielabel:	B

- * *Fraai gelegen in de kindvriendelijke en groene villawijk Koudenhoven;*
- * *De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen en groots verbouwd in 2015;*
- * *Grotendeels eikenhouten kozijnen en deuren met HR++ beglazing;*
- * *Op-maat-gemaakte designkasten en dubbele badkamer;*
- * *Royaal hoekperceel met volop privacy en eigen parkeer gelegenheid;*
- * *Op korte afstand van ring Eindhoven met gunstige verbinding naar snelweg A50 (Nijmegen), A2 ('s-Hertogenbosch-Maastricht) en de A67(Venlo);*
- * *Bij bestaande gedeelte zijn de gevels en kruipruimte na-geïsoleerd;*
- * *11 zonnepanelen met een verwachte jaarlijkse opbrengst van ca. 4.500 kWh.*



BEGANE GROND

Hal

Ruime hal met kapstok en een zitbankje om rustig uw schoenen aan te trekken. In de meterkast zijn moderne schakelgroepen en glasvezelaansluiting aanwezig. Een fraaie eikenhoutenvloer welke doorloopt richting de woonkamer en vrijwel de gehele begane grond beslaat. In de hal is de open trapopgang geplaatst naar de eerste verdieping.

Toilet

Het toilet is halfhoog betegeld met fonteintje en wandcloset.

Woonkamer

Werkelijk een uniek en verrassend ingedeelde woonkamer met royale leefruimte, diverse hoekjes en een sfeervolle zitkuil. De eikenhouten vloer geeft een warme sfeer in combinatie met de natuurstenen tegel in de zitkuil.

De zitkuil heeft een grote glazen pui, loopdeur en een lichtstraat. Hierdoor geniet u van veel lichtinval en een mooie verbinding met de achtertuin.

In het eetgedeelte is een op-maat-gemaakte designkast voor het opbergen van servies. De openslaande tuindeuren maken een mooie verbinding met de tuin waardoor u ook op het buitenterras kunt eten.

In het plafond zijn meerdere luidsprekers welke gekoppeld zijn aan een muzieksysteem waardoor u zowel in de woonkamer als keuken kunt luisteren naar uw favoriete muziek.

Alle wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk en LED-spots.

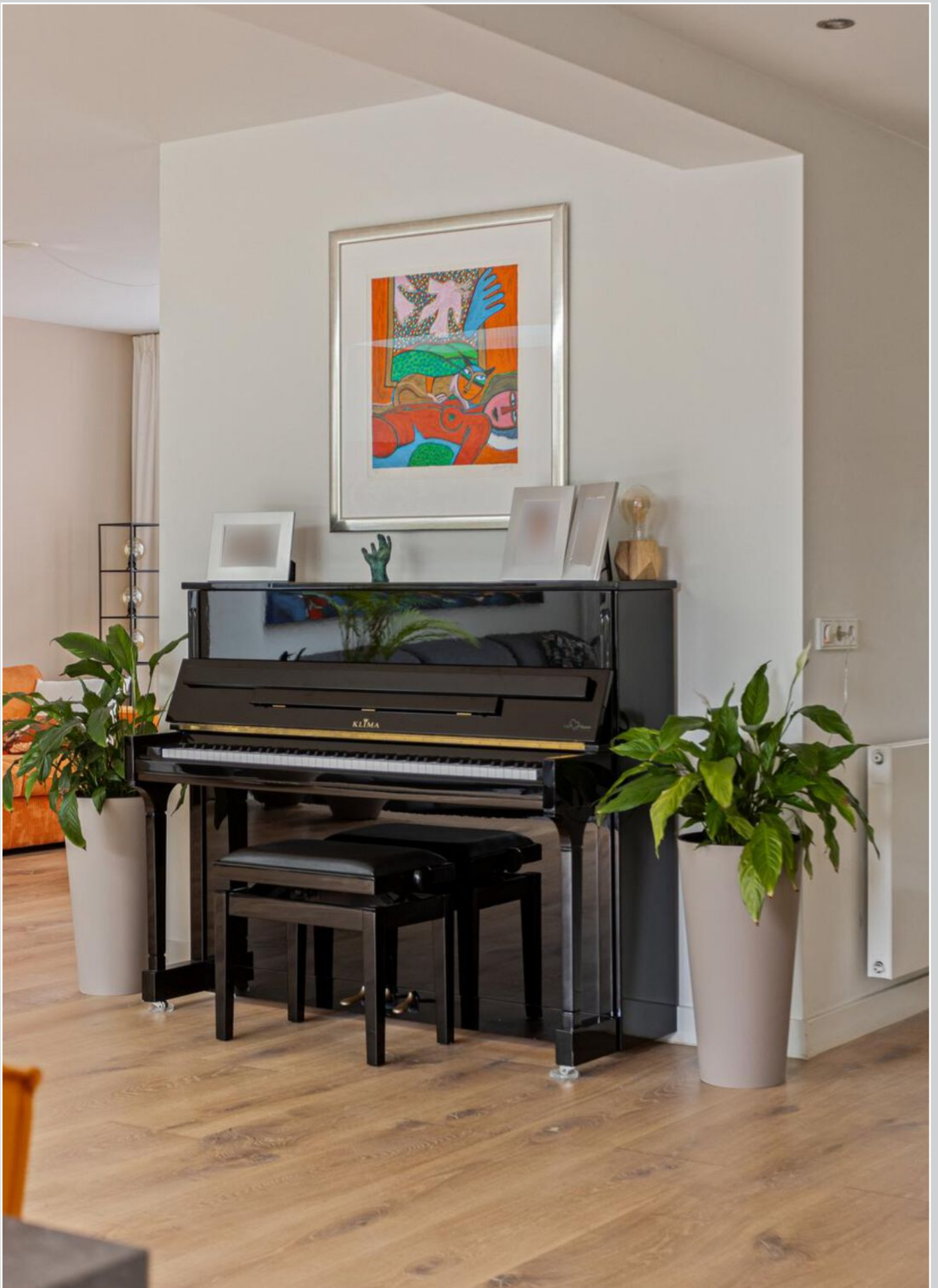
In de hoek van de zitkuil is een (rookkanaal+gasaansluiting) ter voorbereiding voor het installeren van een hout- of gaskachel.















BEGANE GROND

Keuken

De L-vormige keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad, 1,5 ingebouwde spoelbak en een Siemens 5-pits inductiekookplaat dat verdiept ligt in het werkblad. De keuken is daarnaast voorzien van een Siemens afzuigkap, Siemens oven, Siemens vaatwasser en koelkast.

Multifunctionele ruimte

De aparte ruimte kan voor vele doeleinden gebruikt worden zoals chillruimte voor de kinderen of kantoor als u veel thuis werkt. In deze ruimte zijn tuindeuren geplaatst waardoor ook hier een mooie verbinding binnen-buiten is. Er is een gasaansluiting voor het plaatsen van een gas-sfeerhaard.

Bijkeuken

Ruime bijkeuken c.q. waskamer met witgoed aansluitingen. De bijkeuken is ideaal en direct vanuit de oprit bereikbaar via een loopdeur. De bijkeuken heeft een stortbak, plafond met LED-spots en een natuurstenen tegelvloer.

Garage

De inpandige garage is bereikbaar via een geïsoleerde elektrisch bedienbare sectionaaldeur of via de bijkeuken. De garage is eveneens voorzien van de antracietkleurige natuurstenen tegelvloer. In de garage is een krachtstroomaansluiting voor een elektrisch voertuig en een afsluitbare wateraansluiting voor de achtertuin.















EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met heerlijk veel lichtinval. De overloop biedt toegang tot alle slaapvertrekken en badkamer.

Op de gehele verdieping ligt een modern en kwalitatief hoogwaardig tapijt voor een warme sfeer en creëert eenheid aan de afwerking.

Slaapkamer 1

De opvallend royale ouderslaapkamer is voorzien van een eigen badkamer en apart kantoor wat eventueel omgebouwd kan worden tot walk-in-closet. De slaapkamer en het kantoor zijn afgewerkt met luxe inbouwkasten en een vast bureau.

Naast het kantoor is de installatieruimte met verdelers vloerverwarming en c.v.-ketel Nefit Topline met extra boiler.

De slaapkamer zelf heeft rondom raampartijen met een Frans balkon waardoor u kunt genieten van veel lichtinval en zicht op uw eigen achtertuin.

Wand- en plafondafwerking is voorzien van gladstucwerk en LED inbouwspots. De achterwand van het bed is afgewerkt met sierbehang. Zowel in de slaapkamer als kantoor zijn er internetaansluitingen.

Eerste badkamer

De zeer ruime badkamer is voorzien van een royale inloofdouche met dubbele regen- en handdouche zodat u met 2 personen tegelijk kunt douchen. Een riant wastafelmeubel met dubbele kraan, groot werkblad en veel opbergruimte.

In het ligbad kunt u genieten van de televisie. Achter de nis is een wandcloset waardoor de badkamer beschikt over alle gemakken.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld met een moderne keramische tegel, een designradiator, plafond muziekspeakers en LED plafondspots.















EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer 2

Deze royale slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een vaste op-maat-gemaakte design kast met cozy bankje en een vaste internetaansluiting. Het Velux dakraam en hoekraam zorgen voor volop lichtinval en view over de straat.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde van de woning is deze ruime derde slaapkamer gelegen met volop ruimte voor een tweepersoonsbed, kast, bureau, een vaste internetaansluiting en heeft een dubbelraam met draai-/kiepfunctie, .

Slaapkamer 4

Deze slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en heeft eveneens voldoende ruimte voor een complete slaapkamerinrichting. De slaapkamer is afgewerkt met glasvliesbehang en spuitwerk plafond. De garderobekasten behoren tot de inrichting van de slaapkamer en blijven achter.

Tweede badkamer

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met een hand- en regendouche. De badkamer is verder voorzien van een wandcloset, wastafelmeubel, radiator en Velux dakraam. Het plafond beschikt over LED-spots en mechanische ventilatie.











EXTERIEUR

Achtertuintuin

De fijne, gunstig gesitueerde achtertuintuin heeft een goede breedte-diepte verhouding en is voorzien van veel privacy vanwege groene omliggende tuinen en eikenbomen op gemeentegrond.

Omdat de woning op een hoek is gelegen heeft u aan één zijde geen directe burenen. De achtertuintuin heeft een groot gazon met rondom border aangeplant met diverse planten. Via de poort aan de zijkant van het huis is de achtertuintuin direct bereikbaar. De achtertuintuin beschikt over een waterkraantje.

Voortuintuin

De groene voortuintuin is gerealiseerd door middel van gazon, leilindes, hagen en diverse beplanting. De eigen oprit biedt de mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein. In de straat zijn er daarnaast volop parkeermogelijkheden.











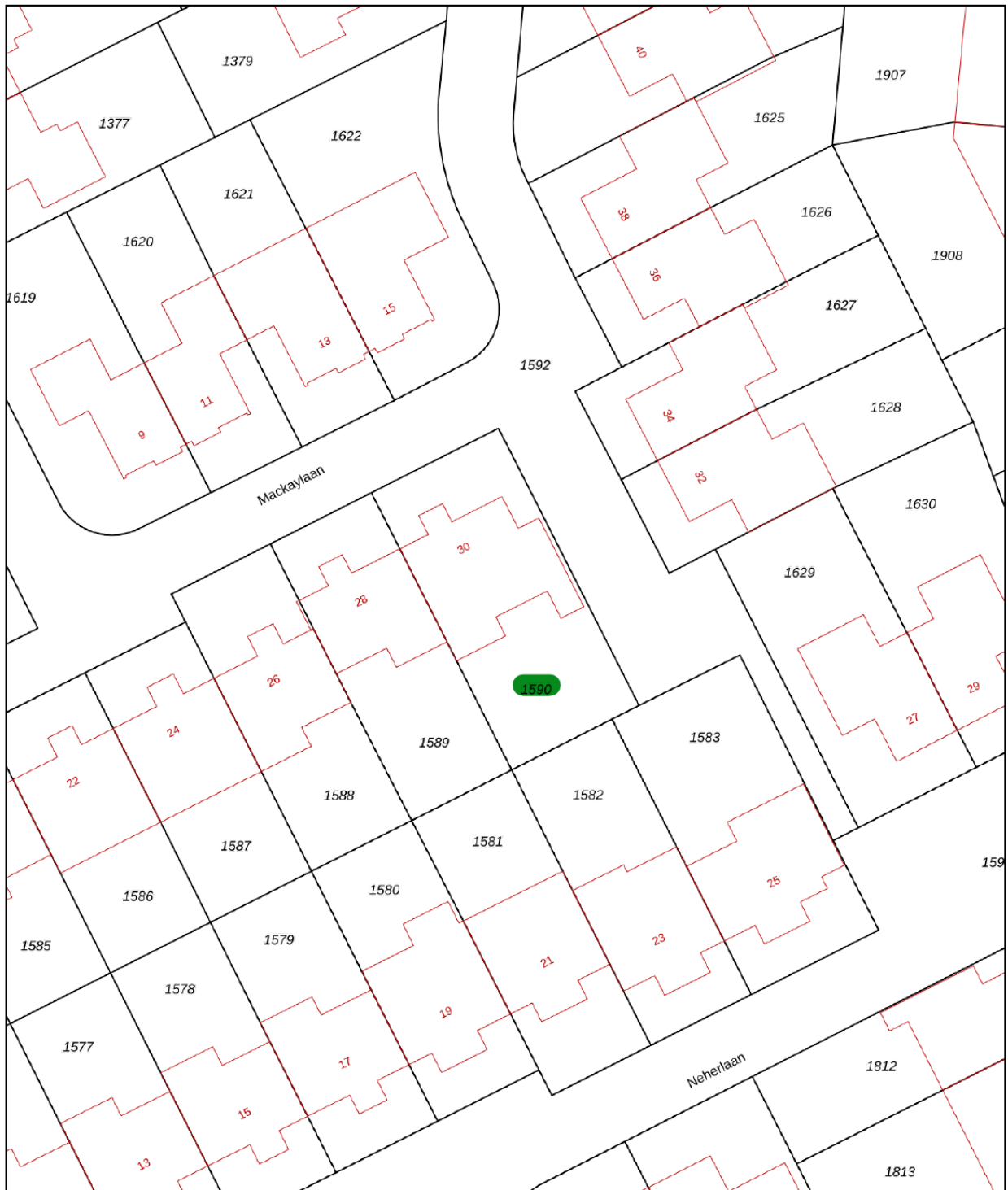






Kadastrale kaart

Uw referentie: Mackaylaan 30



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tongelre	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie G	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1590	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024
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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten in logeerkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen		■	
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine / scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toilethouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		



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



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

