



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Opera 98, Eindhoven



Opera 98, Eindhoven

Deze ruime vrijstaande woning biedt u volop ruimte en comfort. Met een lichte woonkamer, een op maat gemaakte keuken en maar liefst vier slaapkamers is dit een huis waar u jarenlang plezier van zult hebben. De woning is doordacht ingedeeld en biedt veel leefruimte, zowel binnen als buiten. Dankzij de grote raampartijen geniet u in iedere ruimte van een fijne lichtinval.

De diepe achtertuin met een verwarmd zwembad en veel privacy maakt het plaatje compleet. Hier kunt u zich heerlijk terugtrekken, ontspannen en optimaal genieten van het buitenleven. Met meerdere zitplekken en een fraai aangelegd gazon is deze tuin een ideale plek voor gezellige zomeravonden, spelende kinderen of een verfrissende duik. De woning is bovendien voorzien van een royale garage en een ruime oprit, waardoor u altijd voldoende parkeergelegenheid heeft.

Deze woning is perfect voor gezinnen of iedereen die op zoek is naar een comfortabele en ruim opgezette woning met een prachtige tuin.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	149 m²
Inhoud:	680 m³
Perceeloppervlakte:	694 m²
Bouwjaar:	1999
Energielabel:	A+++

- * *Vrijstaande woning met veel ruimte*
- * *Vier slaapkamers en twee badkamers*
- * *Veel natuurlijk licht door grote raampartijen*
- * *Prachtige, diepe achtertuin met verwarmd zwembad en veel privacy*
- * *Zeer ruime garage met veel opslagmogelijkheden*
- * *Luxe keuken en recent vernieuwde badkamer*



BEGANE GROND

ENTREE

Via de entree heeft u toegang tot het toilet, een slaapkamer, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer. Het toilet is voorzien van een inbouwcloset, wandhoge tegels en een fonteintje. In de entree is een garderobenis voor uw jassen.

WOONKAMER

De woonkamer is een lichte en ruime plek met ramen aan drie zijden, waardoor er volop natuurlijk licht binnenvalt. De tegelvloer zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke uitstraling. Dit is een heerlijke ruimte om samen te komen na een drukke dag en te genieten van het zicht op de achtertuin en het zonlicht dat naar binnen valt. Dankzij de open verbinding met de keuken blijft de woonkamer verbonden met de rest van het huis. Twee loopdeuren bieden directe toegang tot de achtertuin en het terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

KEUKEN

Op maat gemaakte keuken van Geurts Interieurbouw. Voorzien van een oven, magnetron, vaatwasser, quooker, inductiekookplaat, afzuigkap en een koelkast. De keuken heeft donkerhouten fronten en een wit composiet blad en biedt uitzicht op de achtertuin.

BIJKEUKEN

Via een loopdeur in de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken. Hier bevinden zich de cv-ketel, mechanische ventilatie en wandhoge tegels. Er is ook een deur naar de garage.

GARAGE

De garage is uitzonderlijk ruim en biedt meer dan genoeg plek voor een auto, fietsen, gereedschap en opslag. De elektrische garagedeur maakt het gemakkelijk om in en uit te rijden, terwijl een lichtkoepel voor extra daglicht zorgt. Aan de achterzijde bevindt zich een loopdeur naar de tuin en er zijn aansluitingen voor witgoed aanwezig.

SLAAPKAMER 1

Gelegen aan de voorzijde met zicht op de voortuin. Deze kamer heeft een eigen badkamer en is geschikt als slaapkamer, ruimte voor uw beroep aan huis of bijvoorbeeld uw hobby kamer.

BADKAMER 1

Voorzien van een wastafelmeubel met twee opbouwwaskommen, een ligbad, inbouwcloset en een douche. De badkamer heeft mechanische ventilatie en een handdoekradiator.



















EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Geeft toegang tot de drie slaapkamers en een badkamer. Voorzien van een laminaatvloer en een airco.

SLAAPKAMERS 2, 3 EN 4

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk met hun eigen kenmerken. De tweede slaapkamer is een lichte en ruime kamer met een dakkapel en inbouwspots, waardoor er een prettige sfeer ontstaat. Hier heeft u uitzicht op de achtertuin.

De derde slaapkamer is nog ruimer en heeft een groot dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. Door de hoogte tot aan de nok voelt de kamer extra ruim aan en is er opbergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer biedt eveneens een fijn ruimtelijk gevoel en heeft aan beide kanten opbergruimte achter de knieschotten. Vanuit hier kijkt u uit op de achtertuin en het zwembad.

BADKAMER

Deze luxe uitgevoerde badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en biedt alle moderne gemakken. De ruimte is voorzien van een inbouwcloset, een ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Dankzij de ramen geniet u van natuurlijke ventilatie, terwijl de inbouwspots zorgen voor een prettige verlichting. De badkamer is geheel wandhoog betegeld en straalt een moderne en verfijnde uitstraling uit.















EXTERIEUR

ACHTERTUIN

De achtertuin is een absolute meerwaarde van deze woning. De diepe, groene tuin biedt volop privacy en heeft geen achterburen. Hier vindt u een verwarmd zwembad met een solar dek, waarvan de aansluitingen voor een warmtepomp al aanwezig zijn.

Er zijn meerdere fijne zitplekken, ideaal om te ontspannen en te genieten van de zon of de schaduw. Een overdekt terras met spots biedt een sfeervolle plek aan de rand van het zwembad. Via een loopdeur heeft u toegang tot de garage. Het ruime gazon en een achterom maken het geheel compleet.

VOORTUIN

Voorzien van automatische verlichting. Eigen oprit met ruimte voor twee auto's. Twee bomen zorgen voor extra privacy. Er is een aangelegd pad van de voordeur naar de achtertuin.













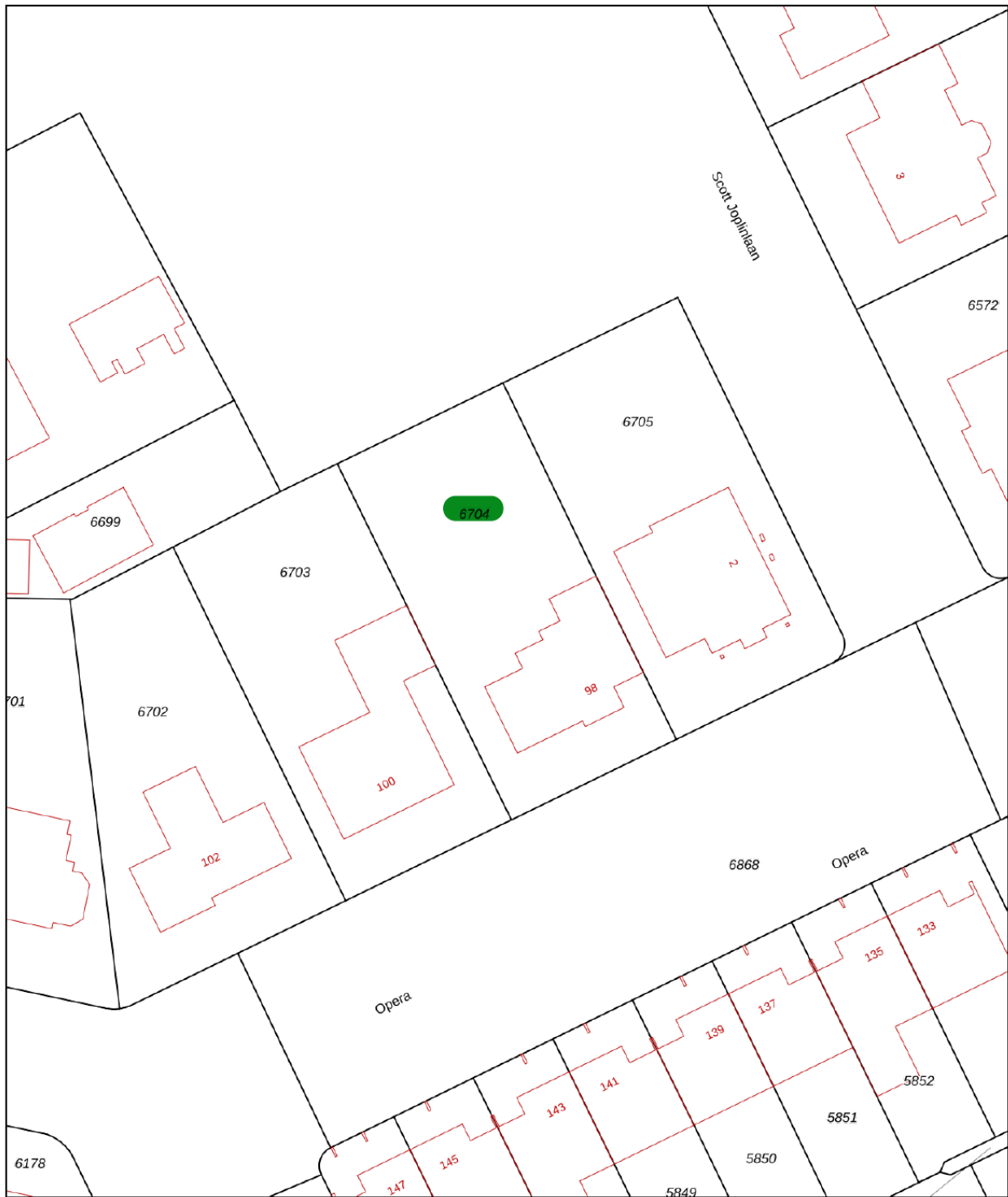







Kadastrale kaart

Uw referentie: Opera 98



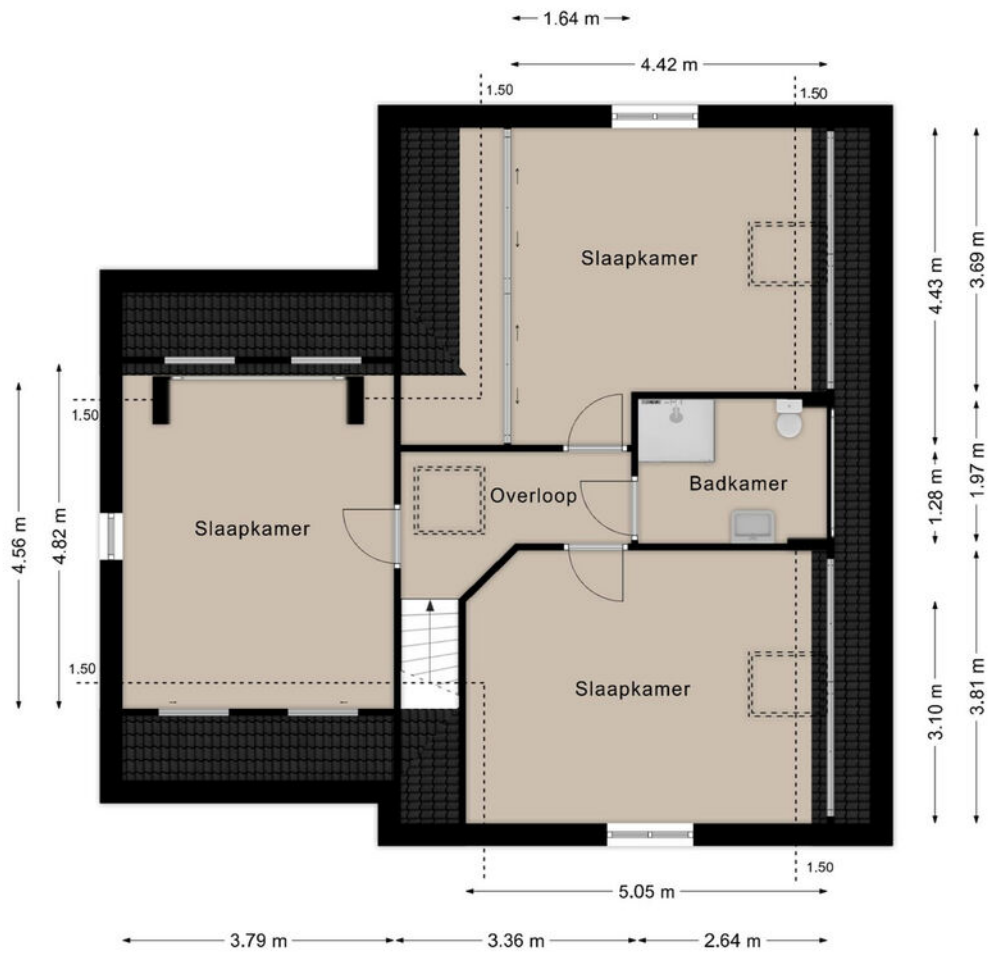
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 6704</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Begane Grond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

1e Verdieping



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

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				
- Kledingkasten slaapkamers			■	
-				■
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	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet				■
- toiletkast	■			
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
-				■
-				■
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				■
- Zonneboiler	■			
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
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				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)				■
- Zwembad	■			
-				■
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



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

