



## **Petrus Dondersstraat 94, 5614 AJ Eindhoven**

**Vraagprijs € 475.000,- k.k.**



Meneer de Makelaar  
Aalsterweg 78 b  
5615 CH, EINDHOVEN  
Tel: 040-2446424  
E-mail: [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)  
[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)

## Omschrijving

### **Petrus Dondersstraat 94, 5614 AJ Eindhoven**

Wat een ruimte! Dit karakteristieke herenhuis bestaat uit 3 volwaardige verdiepingen, een ruime kelder en een bergzolder. Zo zijn er 5 grote slaapkamers en een heerlijke tuin op het zuidwesten.

En voor de liefhebbers: Diverse authentieke elementen zijn nog in goede staat aanwezig, zoals terrazzovloeren, paneeldeuren en inbouwkasten.

Wel handjes uit de mouwen: Je moet het huis nog naar wens moderniseren.

Locatie? Gelegen op een toplocatie in stadsdeel Stratum, binnen de ring, grenzend aan Het Witte Dorp en landgoed De Burgh. Scholen, centrum, natuurgebied 't Riel en winkelcentrum Boulevard-zuid tref je in de directe omgeving.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin met tuinaanleg en overdekte entree.

**ENTREE**

Vestibule voorzien van originele terrazzovloer en deur naar de hal.

**HAL**

Met terrazzovloer, trapopgang, en biedt toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en kelder.

**TOILETRUIMTE**

Betegelde toiletruimte, met wandcloset en fonteintje.

**KELDER**

Manshoge kelder (ca. 7 m<sup>2</sup>, hoogte 1.85 meter) met groepenkast.

**WOONKAMER**

Ruime woonkamer (ca. 31 m<sup>2</sup>) met openhaard, kunststof schuifpui en erker.

**KEUKEN**

Met terrazzovloer, wandbetegeling, deur naar de tuin en eenvoudige keukeninrichting met oven, spoelbak, afzuigkap en keukenboiler.

**TUIN**

Sfeervolle achtertuin (ca. 12 meter diep en 5,5 meter breed), gesitueerd op het zuidwesten en voorzien van terras en vaste beplanting alsmede een stenen tuinberging en houten overkapping met achterom. De hele middag zon in je tuin!



**1e Verdieping:**

Overloop met toegang tot slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

**SLAAPKAMER 1**

Royale ouderslaapkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>), gelegen aan de voorzijde, voorzien van erker en via schuifdeur toegang tot de badkamer.

**BADKAMER**

Betegelde badkamer (grotendeels uit 2020) voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, toilet, aansluiting wasapparatuur en wastafelmeubel.

**SLAAPKAMER 2**

Slaapkamer (ca. 11 m<sup>2</sup>), gelegen aan de achterzijde, voorzien van ingebouwde bergkast.

**SLAAPKAMER 3**

Gelegen aan achterzijde (ca. 8 m<sup>2</sup>) met inbouwkast.

**2e Verdieping:**

Overloop met dakkapel, toegang tot de slaapkamer(s) en bergruimte. Tevens een luik naar de bergzolder.

**SLAAPKAMER 4**

Slaapkamer (ca. 11 m<sup>2</sup>), gelegen aan de achterzijde, voorzien van inbouwkast.

**SLAAPKAMER 5**

Slaapkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>), gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel.

**BERG-/ STOOKRUIMTE**

Praktische bergruimte met inbouwkast en de opstelling van de c.v.-ketel en de geiser.

**Bijzonderheden:**

Zeer ruime halfvrijstaande woning (ca. 128 m<sup>2</sup> woonoppervlak, excl. kelder en bergzolder) op een kwartier lopen van het centrum!

Gelegen in gewilde woonomgeving nabij belangrijke uitvalswegen, op 15 minuten lopen van natuurgebied 't Riel, Burghplein, Korein Kinderdagopvang, basisschool De Wilakkers en scholengemeenschap om de hoek!

5 Slaapkamers;

Gehele dak vernieuwd in 1999 (dakisolatie, pannen, goten en schoorsteen);

Grotendeels kunststof kozijnen;

Elektra: 5 groepen en aardlekschakelaar;

Verwarming via Remeha c.v.-ketel uit 1997 en warmwater via geiser (Junker) en keukenboiler (Inventum)

Gevelisolatie, dubbel glas en dakisolatie;

13 meter diepe tuin gelegen op het zuidwesten;

Voor de liefhebber: originele terrazzovloeren, paneeldeuren en inbouwkasten aanwezig!

Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten;

Aanvaarding in overleg.







## Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 485 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 174 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 128 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1948
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 50 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Radson (Gas gestookt uit 1997, eigendom)

## Locatie

Petrus Dondersstraat 94  
5614 AJ EINDHOVEN

















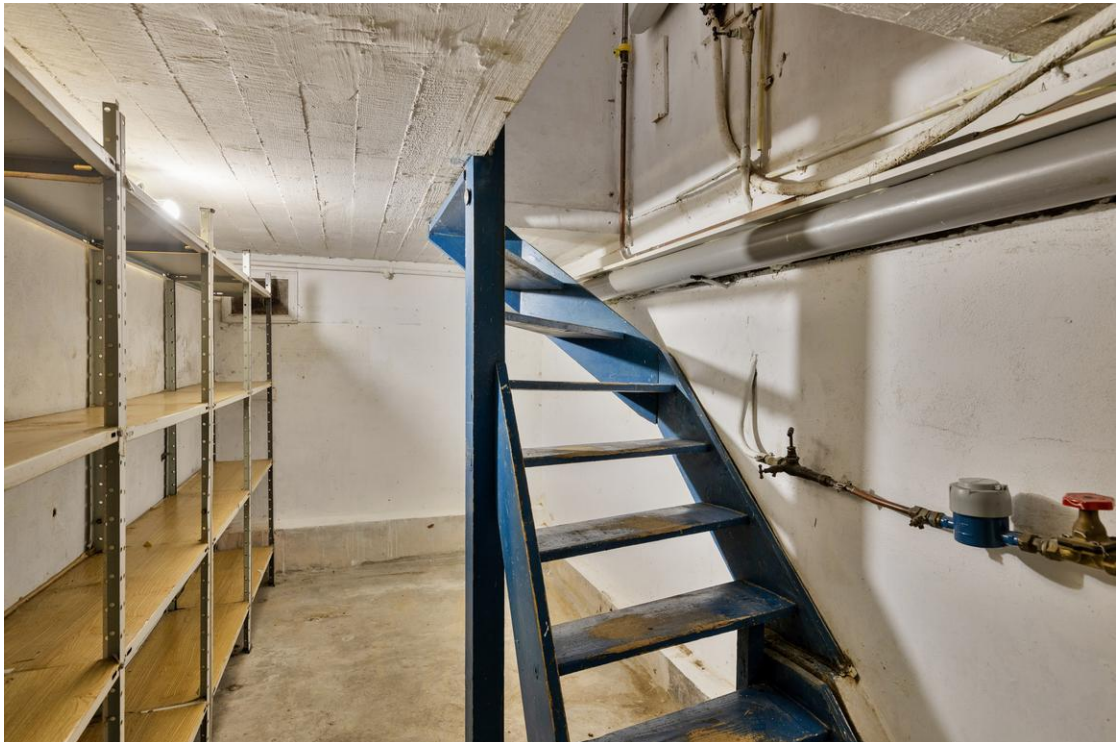




























**Meneer de Makelaar**



Meneer de Makelaar  
Aalsterweg 78 b  
5615 CH, EINDHOVEN  
Tel: 040-2446424  
E-mail: [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)  
[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)









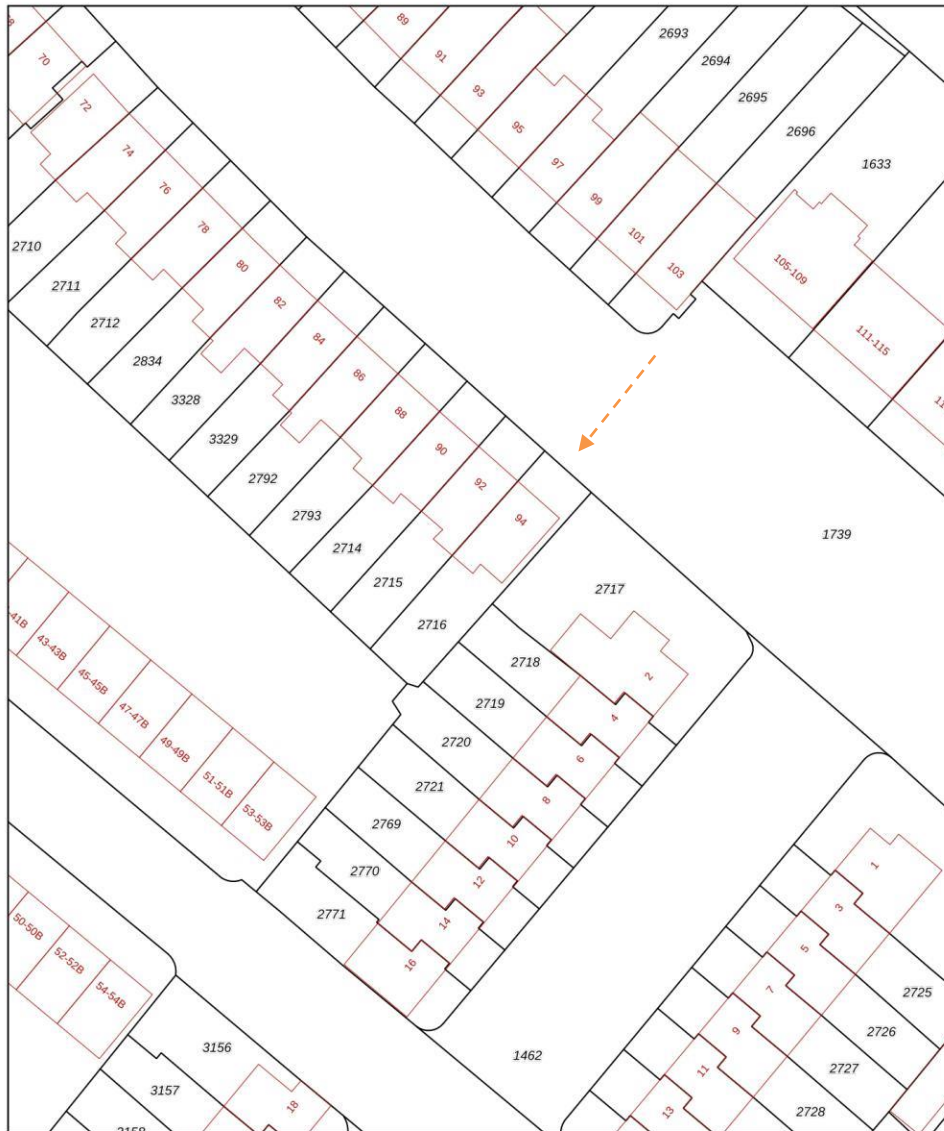





# Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



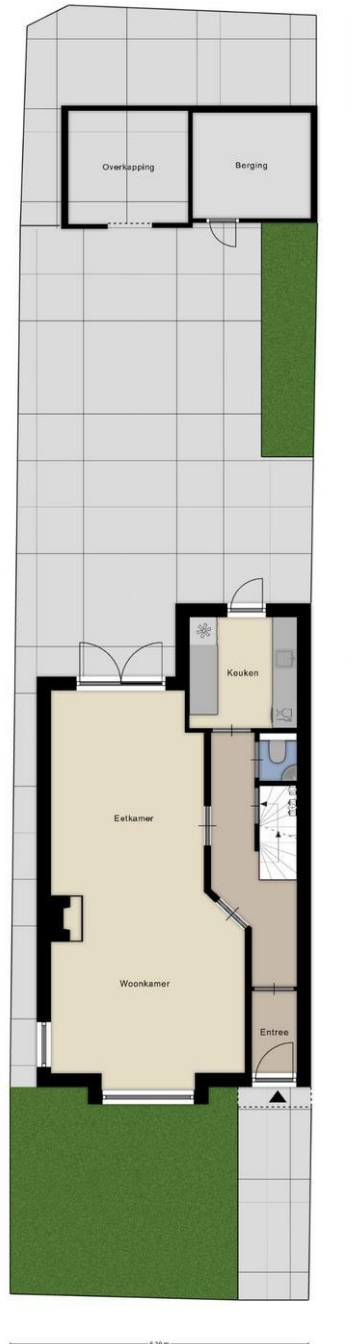
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2716</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.

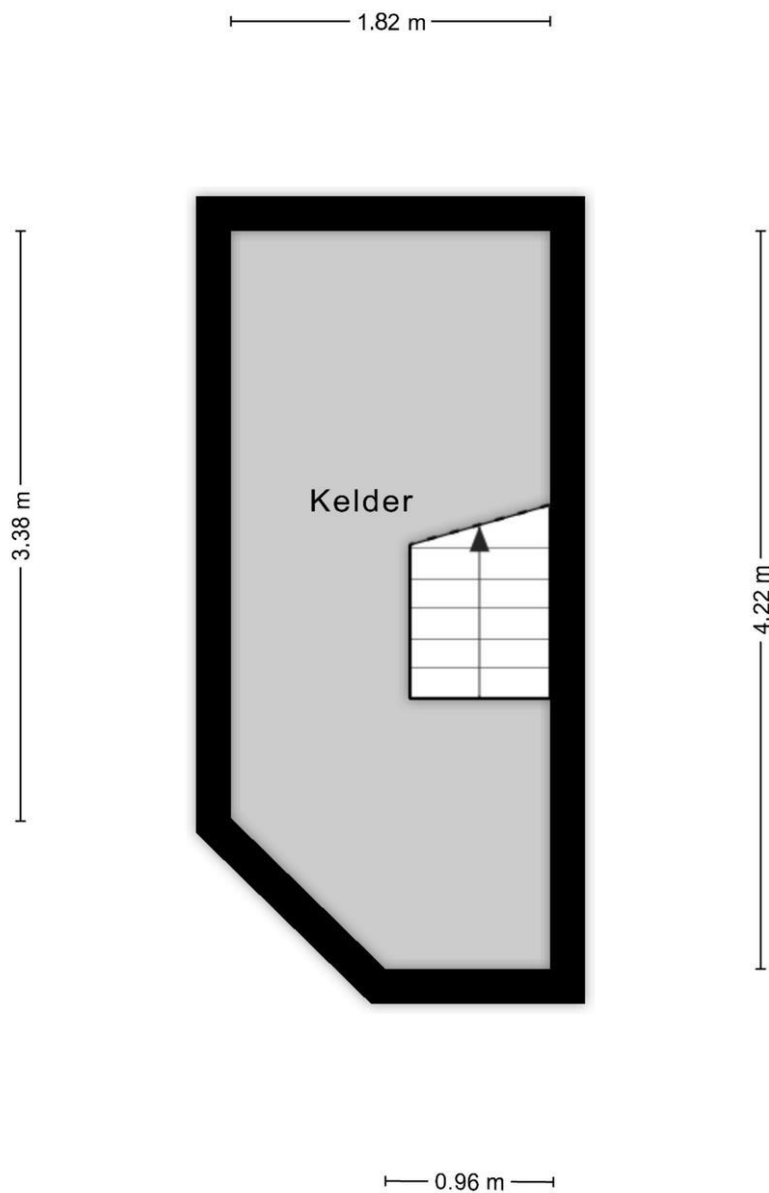
# Plattegrond



Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zoiber www.zoiber.nl



## Plattegrond



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

# Plattegrond



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



# Plattegrond



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

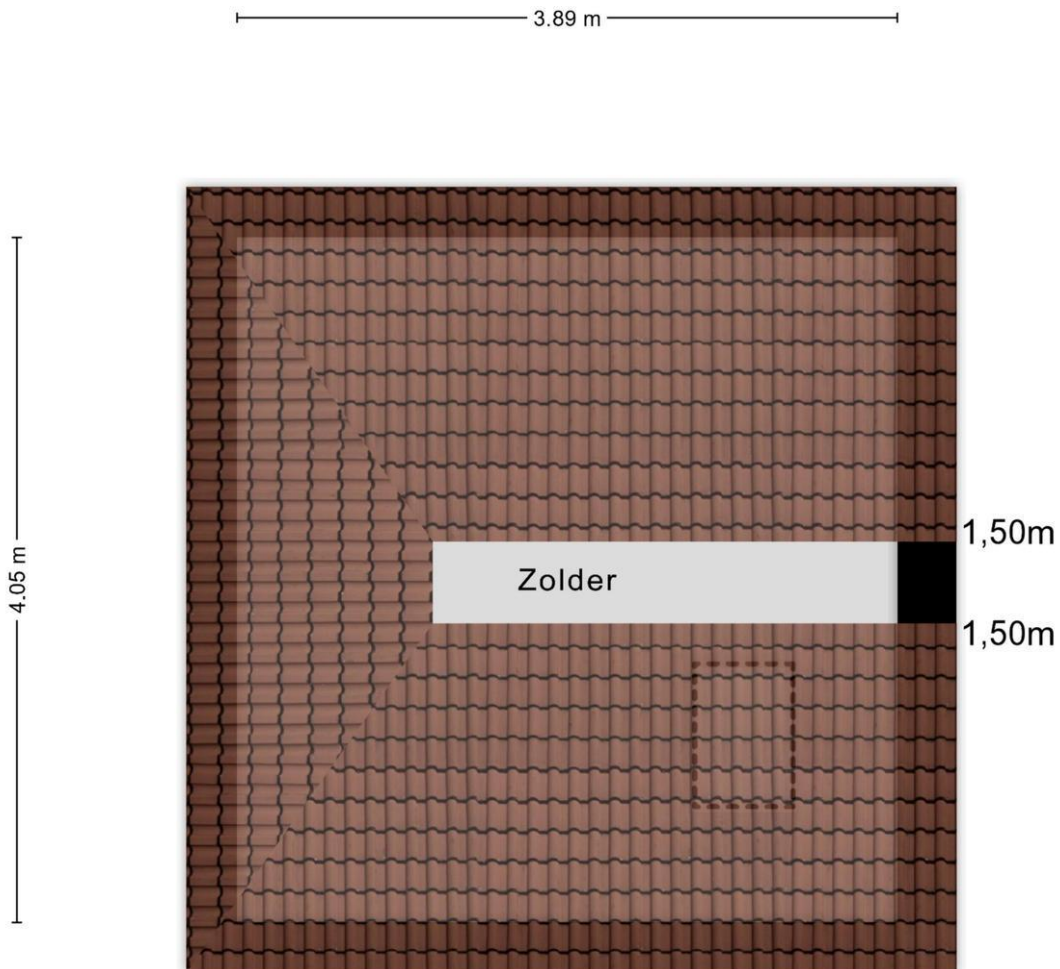
# Plattegrond



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

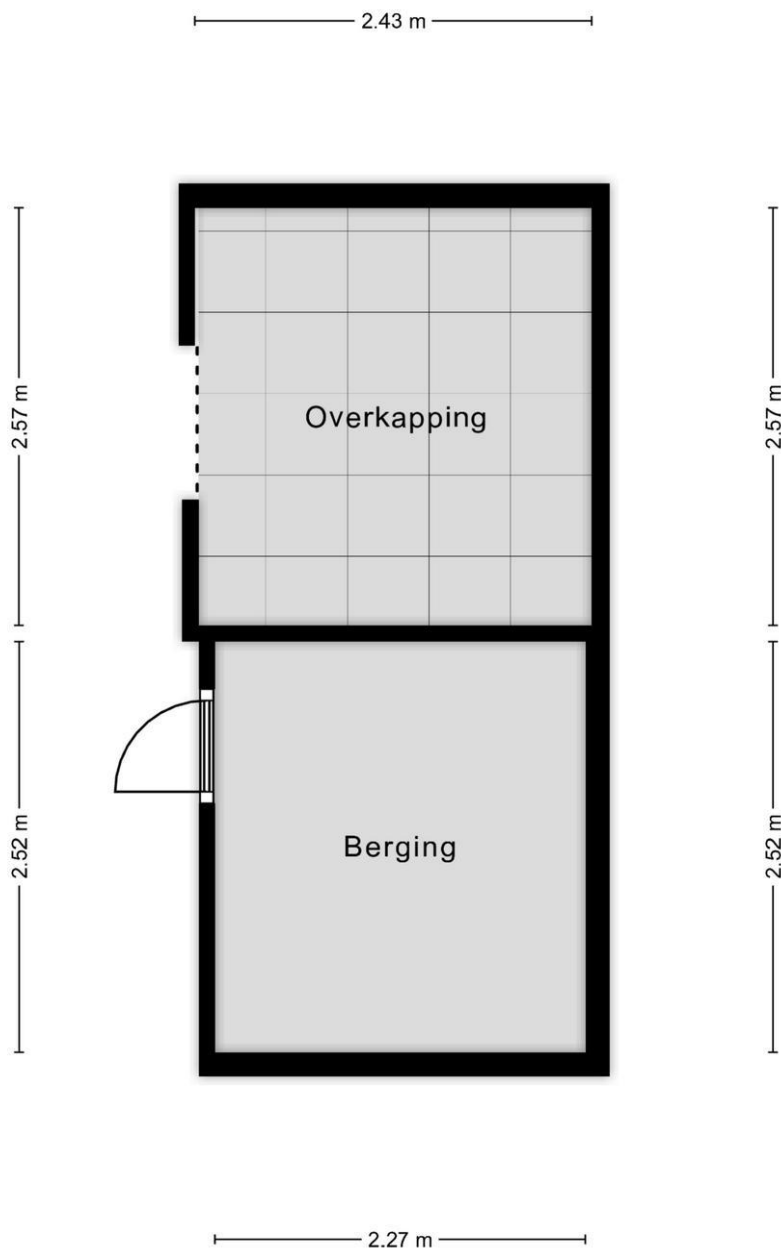


## Plattegrond



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

## Plattegrond



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



# Disclaimer en FAQ

## Disclaimer

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle opgegeven maten zijn  $\pm$  maten. Daarnaast zijn de hiervoor vermelde beschrijvingen en bijgevoegde plattegronden indicatief; de realiteit ziet u tijdens de bezichtiging die wij graag voor u regelen.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld, hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor het verzamelen hiervan zijn wij echter in belangrijke mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing.

Ten aanzien van de bouwkundige situatie, bestemmingsplan etc. etc., nemen wij geen enkele verantwoordelijkheid. Wel stellen wij U uiteraard in de gelegenheid hiernaar, indien U dat wenst, zelf een onderzoek te doen, of te laten doen. U dient zich vooraf te vergewissen van de situatie, zodat achteraf geen teleurstelling ontstaat.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving besloten worden.

Bij het doen van een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

*NB. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.*

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

Notariskeuze: Als koper hebt u het recht de notaris te kiezen. Mocht u ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst nog geen notaris hebben gekozen, dan zullen wij in de overeenkomst opnemen dat u dat binnen 10 werkdagen (na ondertekening) alsnog dient te doen. Heeft u na 10 werkdagen nog geen notaris gekozen, dan zal de verkoper een notaris kiezen.

Tussentijdse verkoop voorbehouden.

Er is pas een rechtsgeldige koopovereenkomst ná ondertekening van de koopovereenkomst: De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een *particuliere*



Meneer de Makelaar  
Aalsterweg 78 b  
5615 CH, EINDHOVEN  
Tel: 040-2446424

E-mail: [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)  
[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)

*verkoper* aan een *particuliere koper* er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit betekent dat een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst niet voldoende is. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de *particuliere verkoper* en de *particuliere koper* kan verkoper ingaan op een hoger bod.

Als de koopovereenkomst schriftelijk is vastgelegd en dus rechtsgeldig is, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen van de koop af te zien. De drie dagen bedenktijd gaat pas in, nadat een door beide partijen ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging aan de koper is overhandigd. De bedenktijd begint de volgende dag om 00.00 uur.

Een bezichtiging is voor zowel de verkoper als de (kandidaat) koper een spannende gebeurtenis. Wij stellen het op prijs als u ons binnen enkele dagen na uw bezoek informeert over uw bevindingen zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren.

Deze brochure is aan meerdere gegadigden verzonden.

**Wij adviseren u altijd uw eigen adviseur/NVM makelaar mee te nemen!**

## FAQ

Het kopen of verkopen van een woning is een spannende tijd. Maar ‘wanneer bent u nu precies in onderhandeling?’ en ‘Wat houdt een optie eigenlijk in?’, zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. De navolgende vraag en antwoord reeks verschaft u wellicht meer duidelijkheid.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij of zij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste aanbieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

### **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **Hoe komt een koop tot stand?**

Als koper en verkoper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.



Meneer de Makelaar  
Aalsterweg 78 b  
5615 CH, EINDHOVEN  
Tel: 040-2446424

E-mail: [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)  
[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)



Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning, Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

#### **De makelaar vraagt een ‘belachelijk’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

#### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces, natuurlijk na overleg met de opdrachtgevers, de verkopers. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen om niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaars beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de



Meneer de Makelaar  
Aalsterweg 78 b  
5615 CH, EINDHOVEN  
Tel: 040-2446424

E-mail: [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)  
[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)

verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

#### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

#### **Wanneer is de overeenkomst rechtsgeldig?**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Meneer de Makelaar  
Aalsterweg 78 b  
5615 CH, EINDHOVEN  
Tel: 040-2446424

E-mail: [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)  
[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)