

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Alzira 44**

**Eindhoven**

Onder fraaie architectuur gebouwde  
en uitgebouwde hoekwoning met  
vrijstaande garage en serre.



**Garantiemakelaars Alberti**

Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

040 295 7957

info@alberti.nl  
www.alberti.nl



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

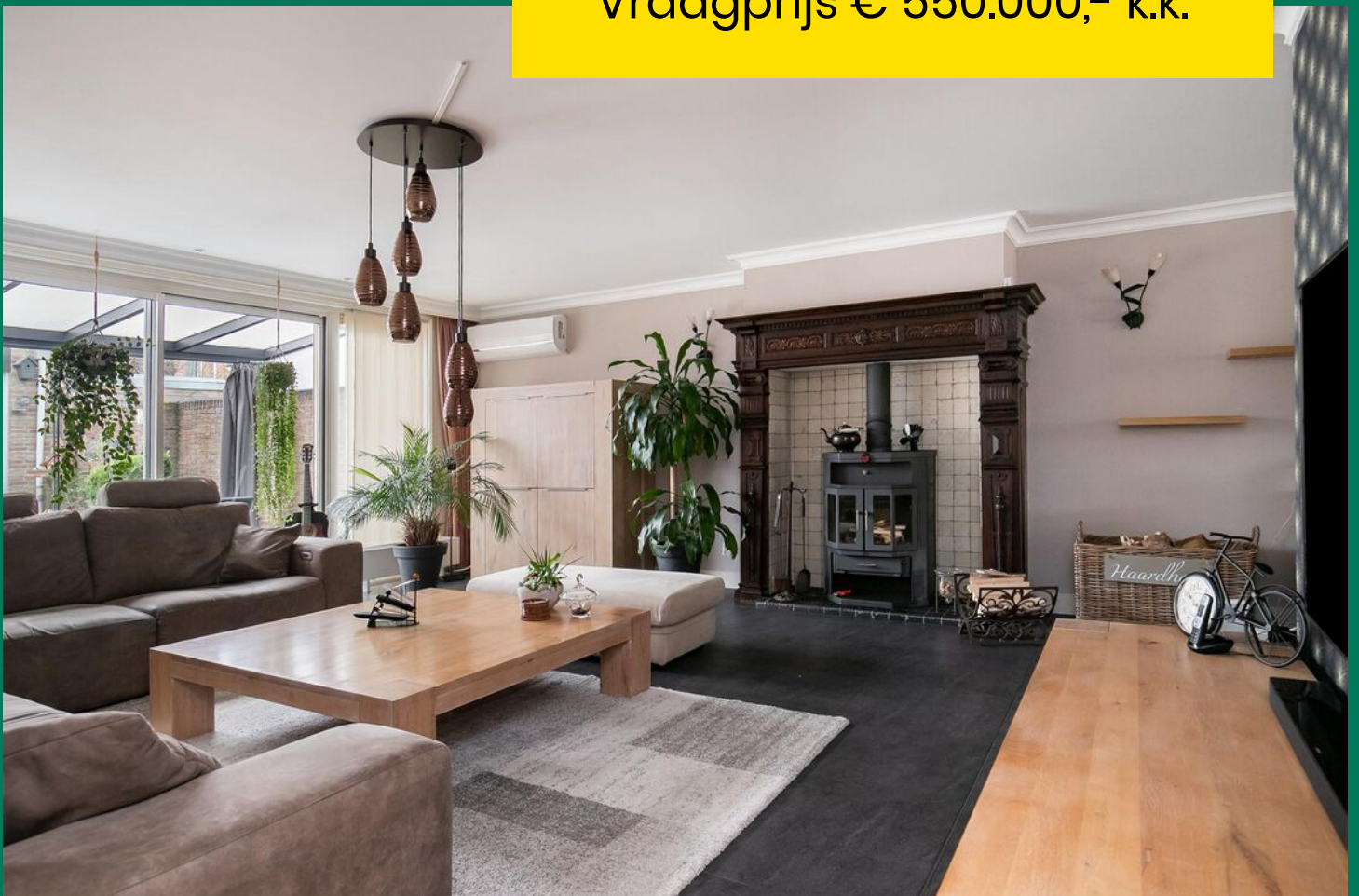
**Alberti Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is zowel op de begane grond aan de achterzijde en zijkant uitgebouwd alsmede ook op de 2e verdieping en daardoor voorzien van maar liefst 5 slaapkamers met de mogelijkheid om 6 slaapkamers te creëren! De woning is keurig netjes onderhouden en heeft energielabel A.

Vraagprijs € 550.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1998
<b>Inhoud</b>	571 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	161 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	218 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	5





# Omschrijving van de woning

Onder fraaie architectuur gebouwde en uitgebouwde hoekwoning met vrijstaande garage en serre. De woning is zowel op de begane grond aan de achterzijde en zijkant uitgebouwd alsmede ook op de 2e verdieping en daardoor voorzien van maar liefst 5 slaapkamers met de mogelijkheid om 6 slaapkamers te creëren! De woning is keurig netjes onderhouden en heeft energielabel A. In 2023 zijn er 14 zonnepanelen geplaatst en 2 airco units. Zeer gunstig gelegen in de Italiaanse buurt in de gewilde wijk Blixembosch met alle voorzieningen op korte afstand, zoals winkelcentrum, scholen, kinderdagverblijf, uitvalswegen etc. Zoekt u een royaal woonhuis met veel woonoppervlakte op een gewilde locatie? Kom dan snel kijken!

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Overdekte entree. Hal met tegelvloer met vloerverwarming. In 2023 vernieuwde meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Modern, volledig betegeld toilet met hangcloset, fonteintje en afzuiging. Ruime en praktische trap/provisiekast met locatie CV ketel (Atag, bouwjaar 2012) en unit van de vloerverwarming. Uitgebouwde woonkamer met tegelvloer met vloerverwarming, flinke schuifpui naar de achtertuin/veranda, inbouwspots sfeervolle houtkachel en airconditioning (2023). In 2000 is de woonkamer aan de achterzijde uitgebouwd over de volledige breedte. De U-vormige woonkamer is zeer ruim en voorzien van vele raampartijen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde zijn de ramen voorzien van rolluiken en een markies.

De woning is in 2000 ook aan de zijkant uitgebouwd. Hier is de keuken gecreëerd en een fijne kantoor/hobby ruimte met tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking en kasten wand.

Dichte keuken aan de achterzijde. De keuken is voorzien van een opstelling aan 2-zijdes met veel werkblad, verschillende inbouwapparatuur; inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, 2 grote koelkasten, 2 vriezers en verschillende opberg (boven)kastjes en lades. Aan de achterzijde van de keuken bevinden zich de aansluitingen van de wasapparatuur en een deur naar de achtertuin.

### 1E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer en inbouwspots.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde met laminaat vloer en rolluiken. Deze slaapkamer was voorheen verdeeld in 2 slaapkamers, dit is eenvoudig terug te realiseren (de deur zit er nog). Slaapkamer 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde en zijn voorzien van een laminaat vloer en rolluiken. Volledig betegelde moderne badkamer met wastafel met meubel, hangcloset, ruime douche en afzuiging.

Op de overloop, in het trappenhuis naar de 2e verdieping is in 2023 een airconditioning geplaatst.

### 2E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en rolluik. Separaat, half betegeld toilet met wastafel met meubel, afzuiging en rolluik. Zeer ruime slaapkamer 4 met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en rolluiken. Via slaapkamer 4 bereikbare slaapkamer 5. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en rolluik.

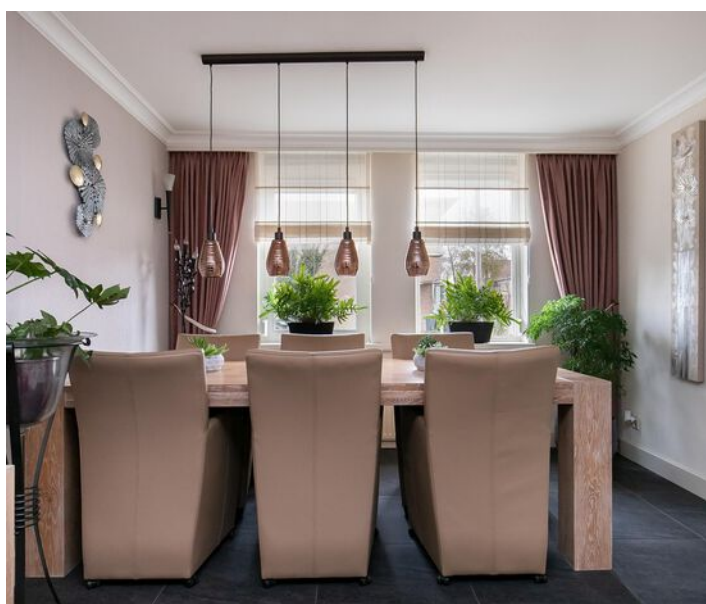
### TUIN & GARAGE:

Verzorgde voortuin met bestrating en planten bakken met vaste beplanting. Fijne, geheel omheinde achtertuin met achterom. In 2000 is er een fijne veranda/serre geplaatst met glazen schuifwand en inbouwspots. Verder is de achtertuin voorzien van een buitenkraantje, borders met vaste beplanting en elektra. Ruime, vrijstaande garage (ruim 21m2!) achterin de tuin met tegelvloer, elektra en elektrische garage deur (2023). De garage is in 1998 gebouwd.

### ALGEMEEN:

- Onder fraaie architectuur gebouwde en uitgebouwde hoekwoning met vrijstaande garage.
- Zeer gunstig gelegen in de Italiaanse wijk (Blixembosch) met alle voorzieningen op korte afstand, zoals winkelcentrum, scholen, kinderdagverblijf, uitvalswegen etc.
- In 2000 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd en ook aan de zijkant.
- In 2000 luxe veranda/serre geplaatst.
- In 2006 is de dakopbouw gerealiseerd op de 2e verdieping!
- In 2023 zijn er 14 zonnepanelen geplaatst en 2 airco units.
- Energielabel A.

- Woonoppervlakte 161 m2 exclusief de serre van 24 m2 is totaal 185 m2.
- Perceeloppervlakte 218 m2.
- Bouwjaar 1998.
- Aanvaarding in overleg.













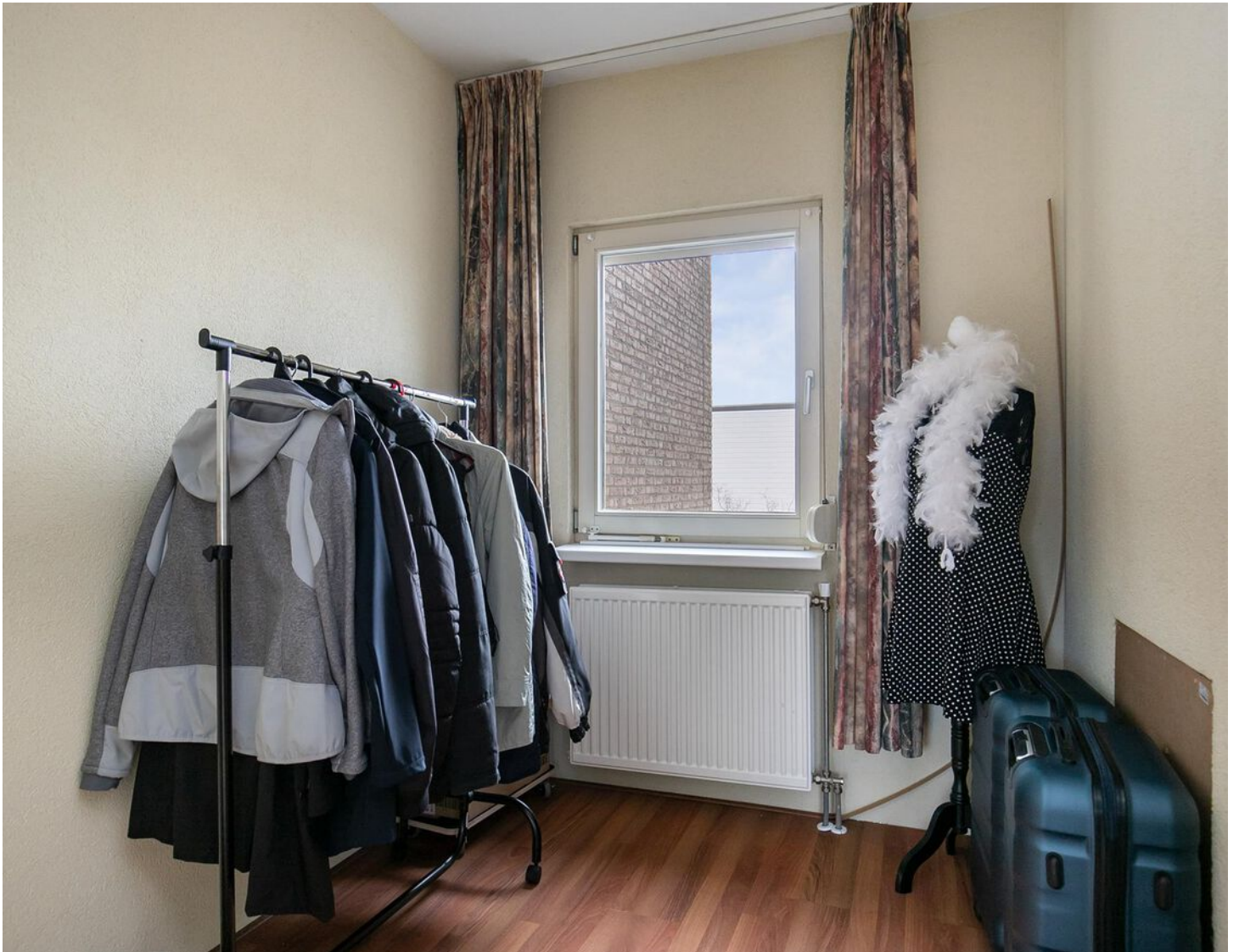




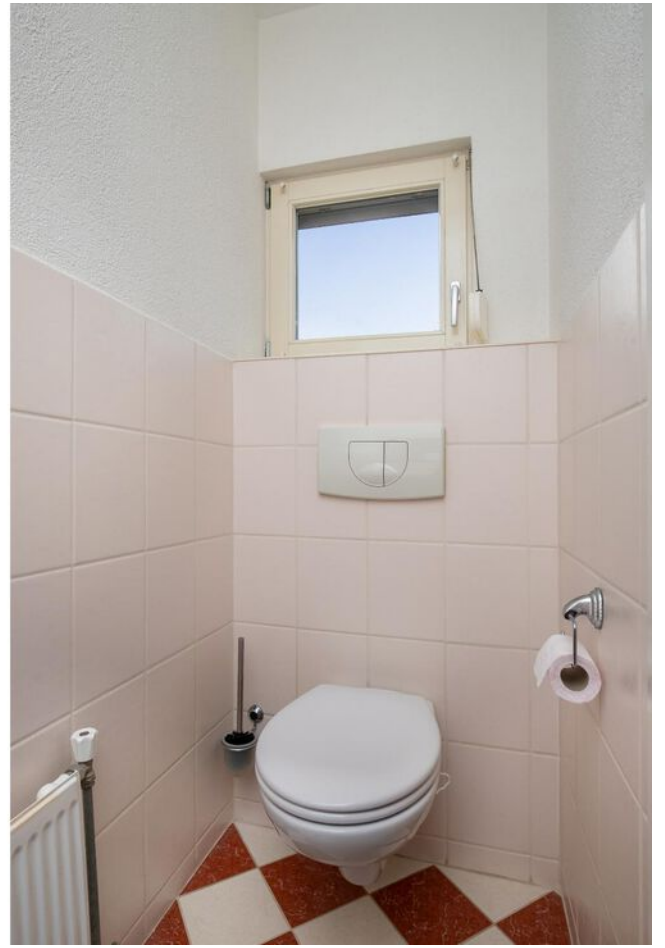


































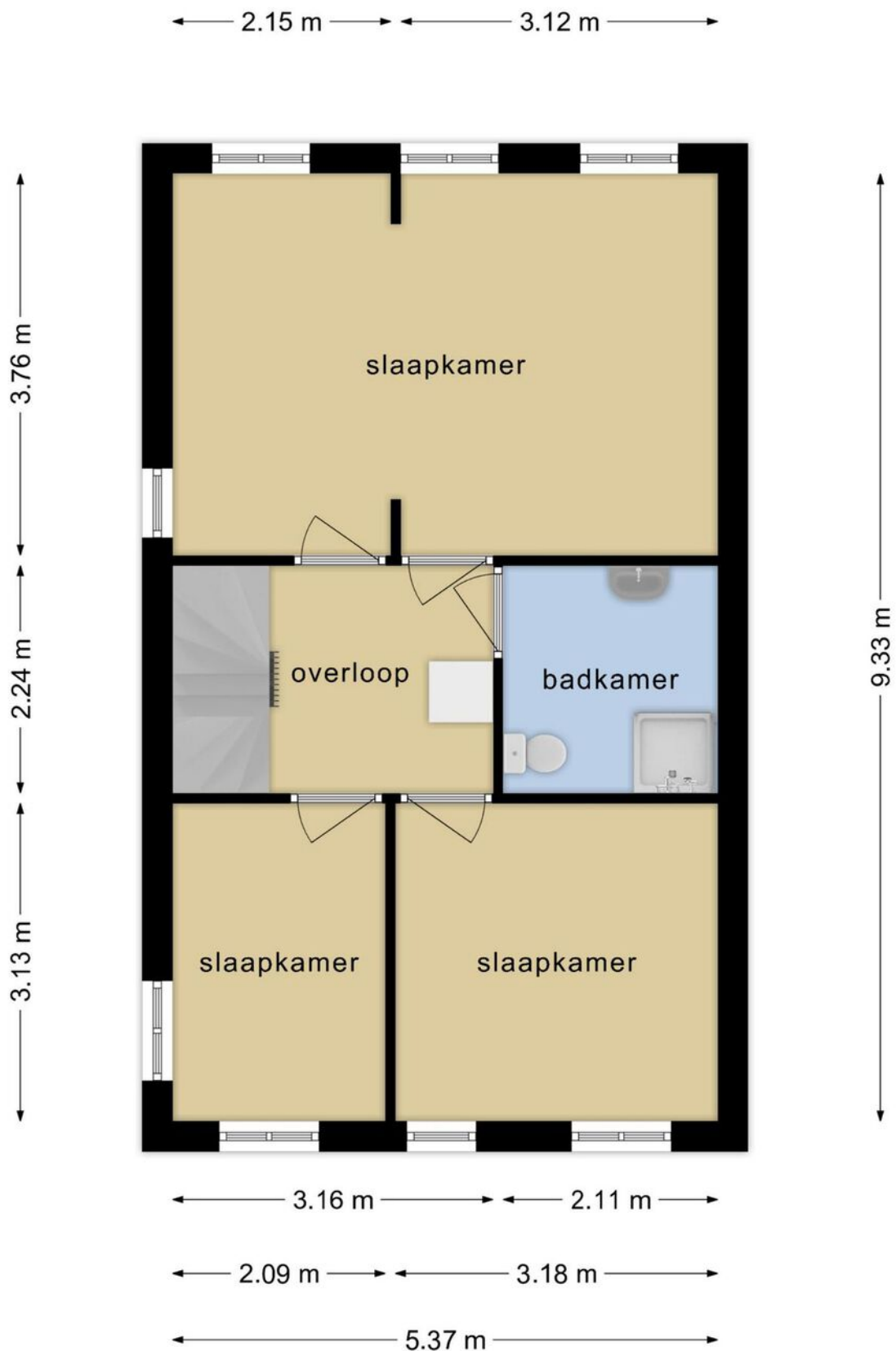
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

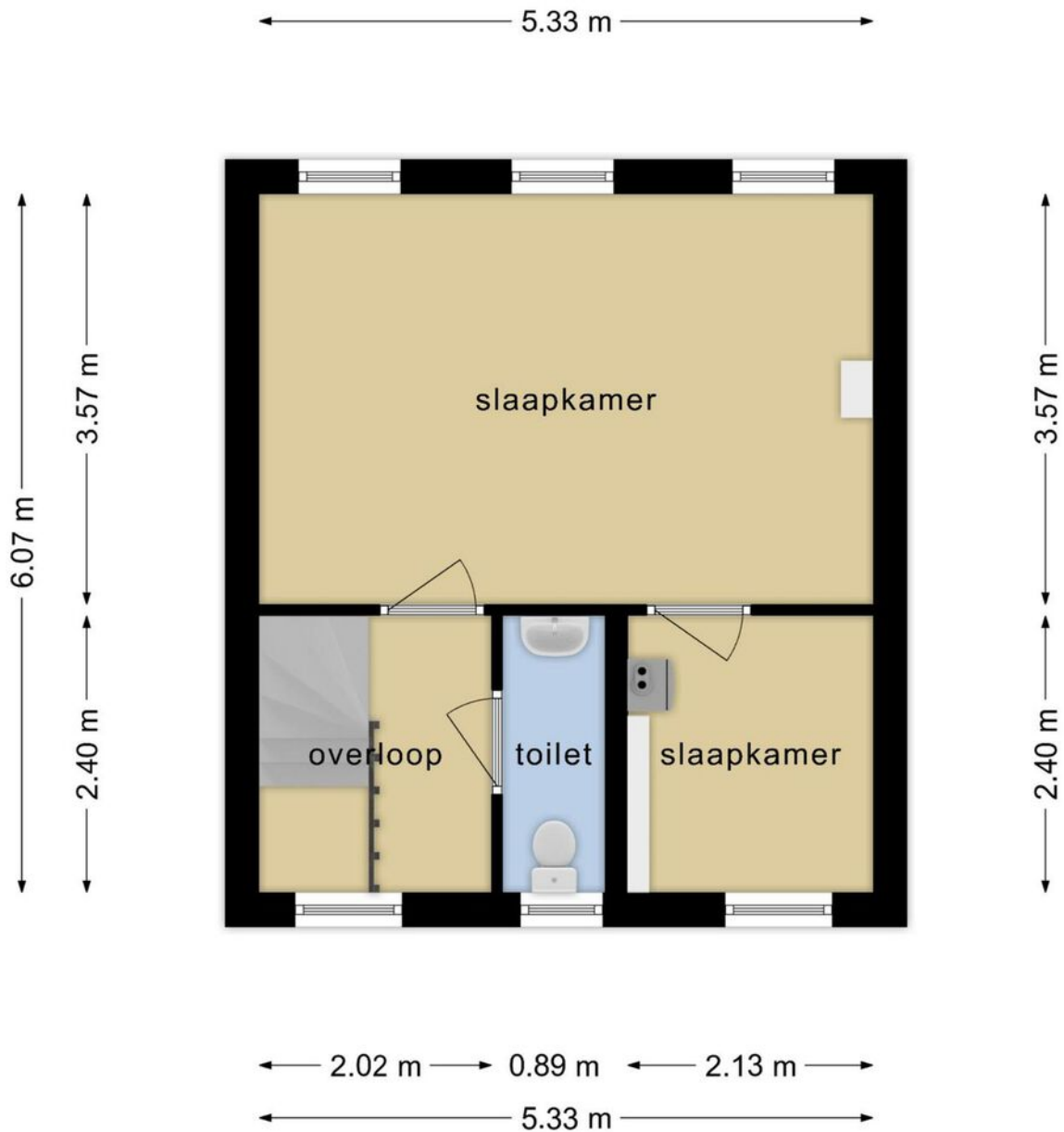


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

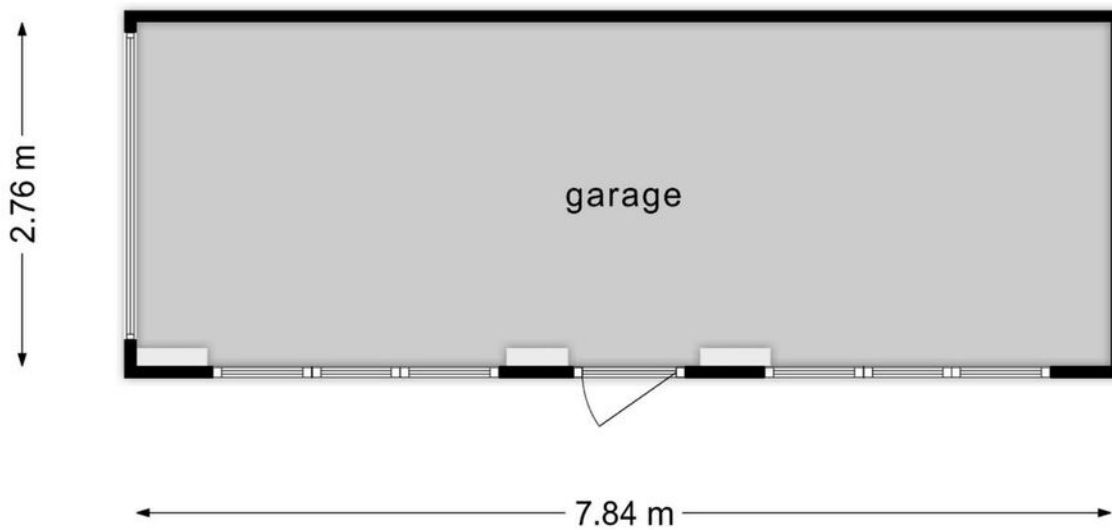
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



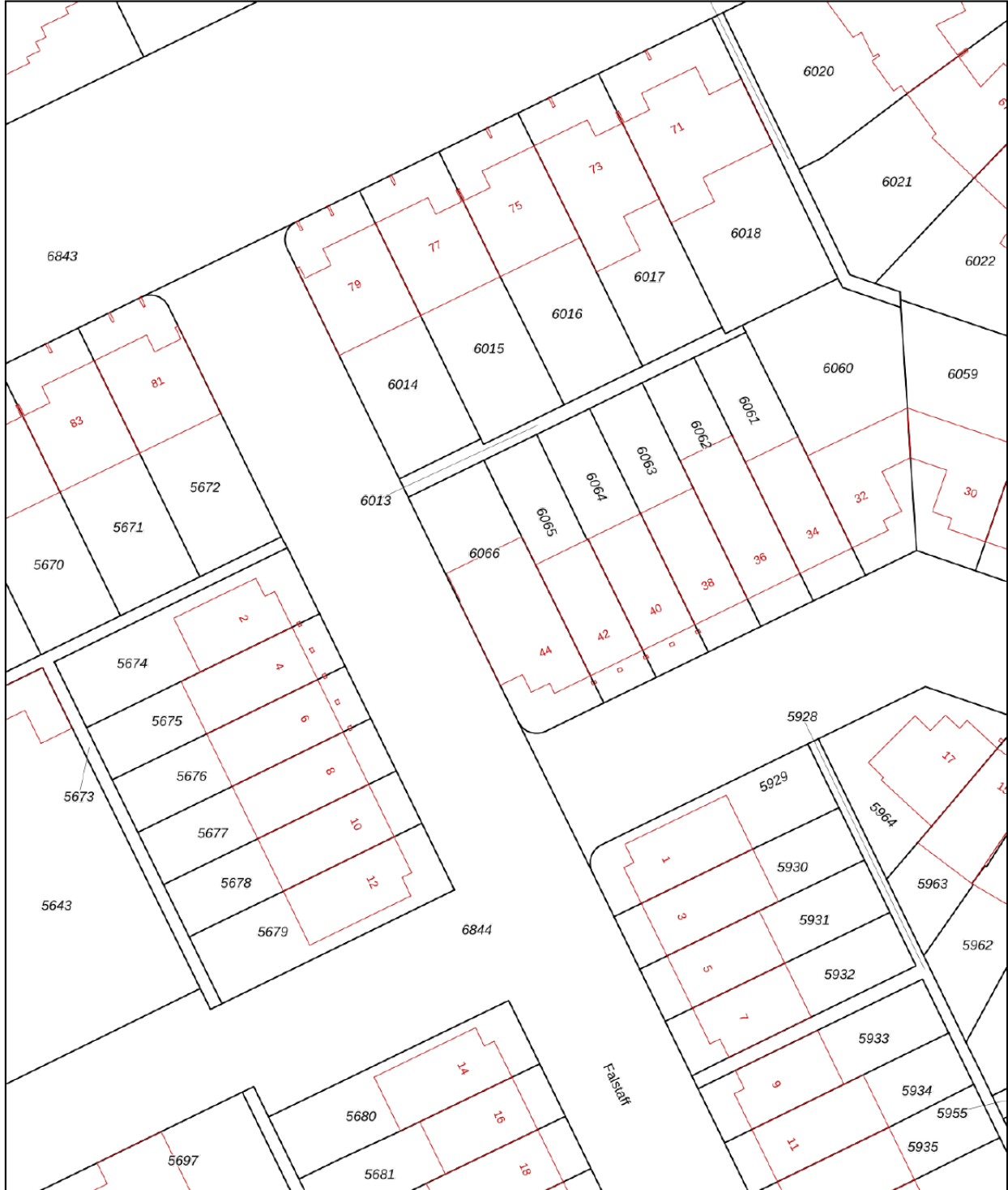
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Y.B.



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 Woensel</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 6066</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>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

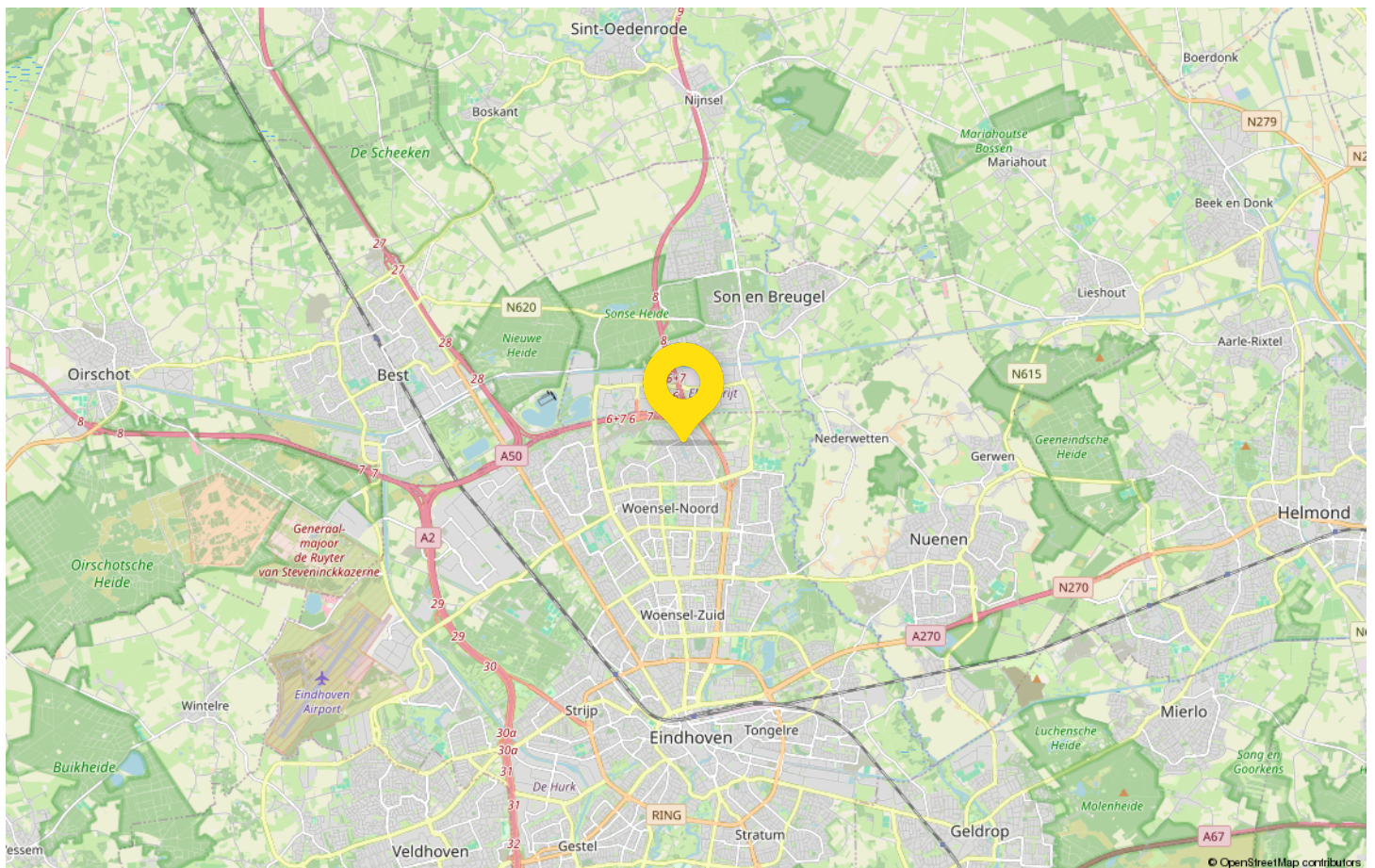
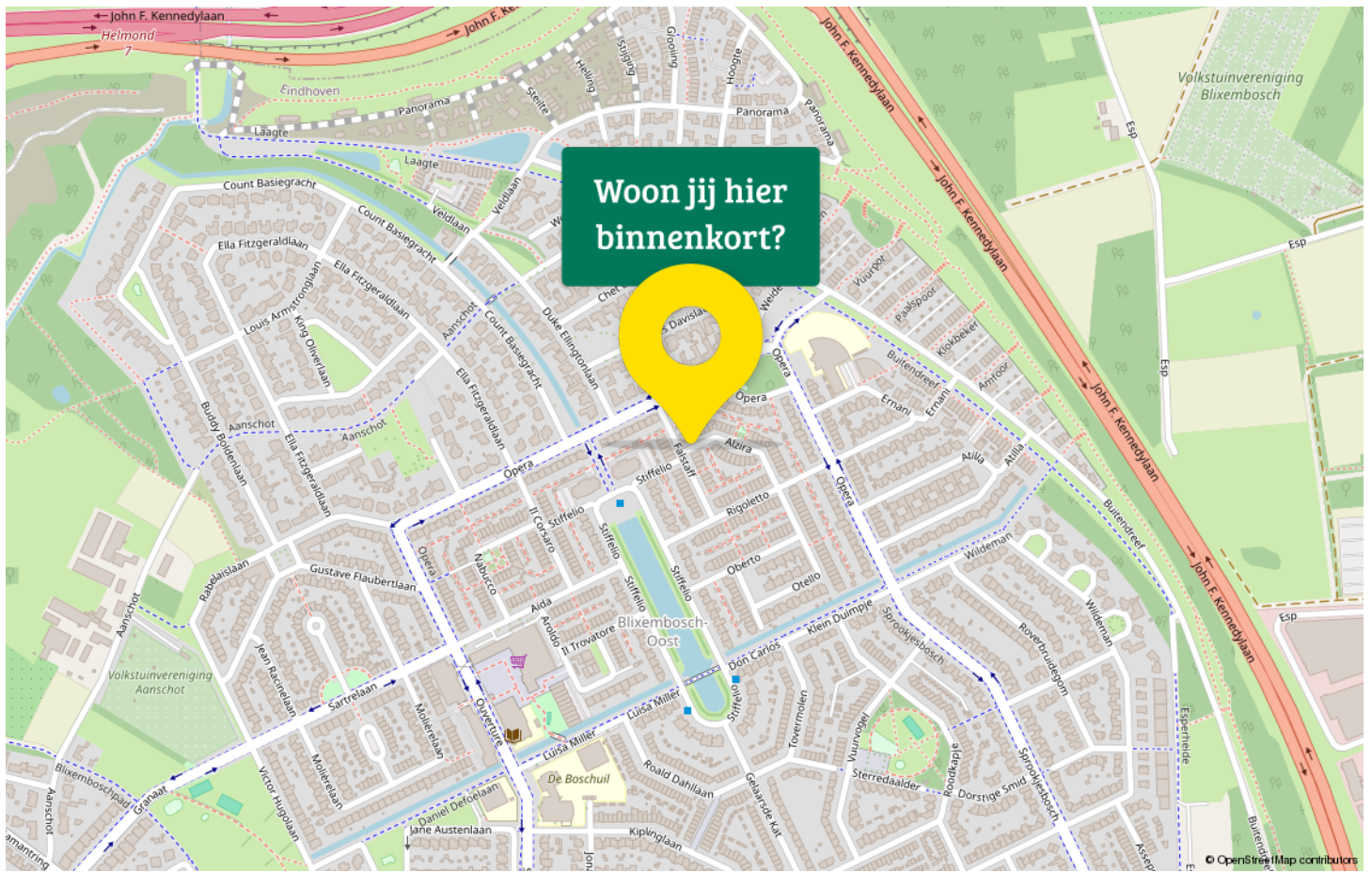
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- legplanken in de kelder	X		
- legplanken in de garage	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			X
- hor bij de achter deur			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat			X
- afzuigkap			X
- magnetron		X	
- oven		X	
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
markies voorzijde	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- closin boiler			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
overkapping	X		

# Locatie op de kaart





# Maak kennis met Brainport Eindhoven

Eindhoven, de lichtstad van Nederland, verkent een rijke tapistry van historie waar industrie en technologie samensmelten, gecombineerd met een hedendaagse visie die het leven in de stad vormgeeft. Gelegen op het zuiden van Nederland, herbergt deze dynamische stad de fascinerende geschiedenis van de industriële revolutie van het land.

Over Eindhoven's geschiedenis, de oorsprong ervan gaat terug tot de 13e eeuw toen het als een klein dorp diende. Echter, de stad heeft grote bekendheid verkregen na de oprichting van Philips Lighting in 1891



Eindhoven is tegenwoordig synoniem met innovatie en design. Het staat bekend als de Dutch School of Design en huisvest de beroemde Design Academy Eindhoven en de Dutch Design Week. De stad is ook de trotse thuisbasis van High Tech Campus Eindhoven, vaak aangeduid als de "slimste vierkante kilometer in Europa". Eindhoven wordt ook wel de Brainport Eindhoven genoemd.

Van sierlijke kerken tot eigentijdse architecturale meesterwerken zoals het futuristische Evoluon; van groenrijke parken tot aan het stedelijk gebied Strijp-S; Eindhoven representeert een unieke combinatie van oud en nieuw.

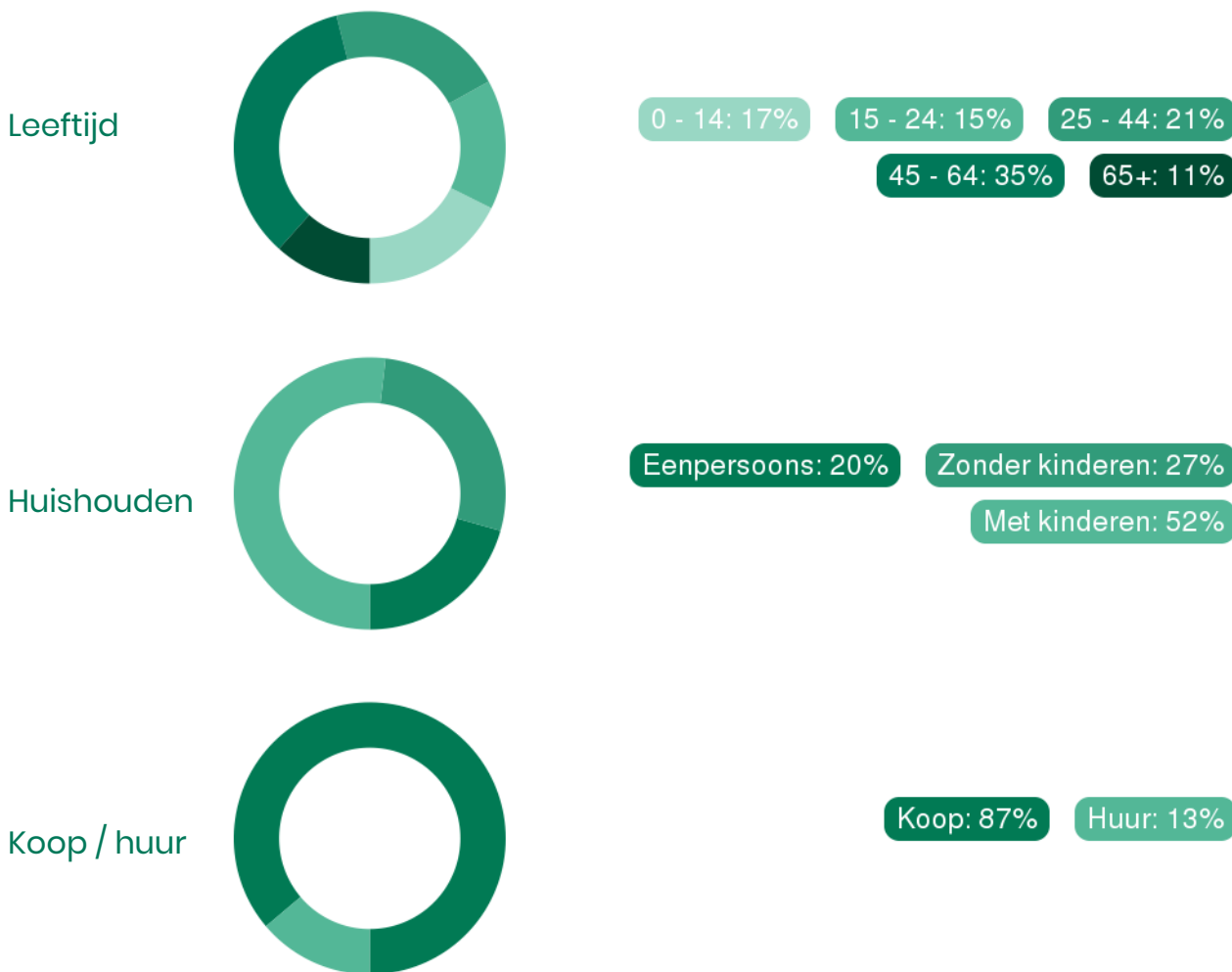
De levendige stadsleven biedt voor ieder wat wils. Of het nu gaat om culinaire reizen, genieten van levende muziek bij Muziekgebouw Eindhoven, winkelen bij typisch Nederlandse boetieks tot bekende merkketens, Eindhoven pulseert met speciale energie.

Het voetbalhart van de stad klopt in het Philips Stadion, de thuishaven van PSV - één van de top voetbalclubs in Europa. De lokale bevolking leeft op de dynamiek van deze sport, waardoor je de unieke geest van de gemeenschap voelt.

Eindhoven is ook een stad die zich snel ontwikkelt op het gebied van duurzaamheid en slimme technologieën.

# Statistieken

## Buurtinformatie - Eindhoven / Blixembosch-Oost



50%  
man

50%  
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 371.000





## Alberti jouw Garantiemakelaar

Alberti Garantiemakelaars helpt je graag op weg bij het kopen, verkopen of taxeren van je woning. Het vinden van de juiste makelaar kan nog wel eens lastig zijn. Je zoekt een makelaar met kennis van de lokale markt. Hij moet een uitgebreid woningaanbod hebben en jouw wensen en interesses in acht nemen.

Bij het kopen of verkopen van een huis wil je als klant natuurlijk zekerheid. Alberti Garantiemakelaars garandeert zekerheid en maakt dit meetbaar in de vorm van 5 garanties. Zo kan je zorgeloos je huis kopen of verkopen in Eindhoven, Best en omgeving.

Onze makelaars staan altijd klaar om je te helpen met het verkopen van je huis in Eindhoven, Best en omstreken. De woningmarkt is behoorlijk verzadigd geraakt in de afgelopen jaren. Juist in deze tijden is het belangrijk om een makelaar in te schakelen die garanties biedt. Alberti Garantiemakelaars garandeert een verkoop tegen de beste voorwaarden en de beste verkoopprijs. Onze verkoopmakelaars hebben jarenlange ervaring met de verkoop op de woningmarkt van Eindhoven, Best etc.

Jouw aankoopmakelaar, verkoopmakelaar en taxateur in één Alberti Garantiemakelaars is niet zomaar een makelaar. Wij willen graag meer betekenen voor onze klanten. De waardering van onze klanten staat namelijk op plek nummer 1 en daar geven wij prioriteit aan. Het is onze passie om de optimale woning voor je te vinden die aansluit op jouw wensen.

Wij geven professionele hulp bij het aankoop- en verkoopproces, maar ook voor de taxatie van je huis kan je bij ons terecht.

Zoals onze contactgarantie beschrijft: "Je kan ons altijd terecht voor een vraag.". En met altijd bedoelen wij ook echt altijd! Doordeweeks kan je zonder afspraak langskomen voor een kop koffie bij ons kantoor op de Strijpsestraat 53 te Eindhoven.



### Adresgegevens

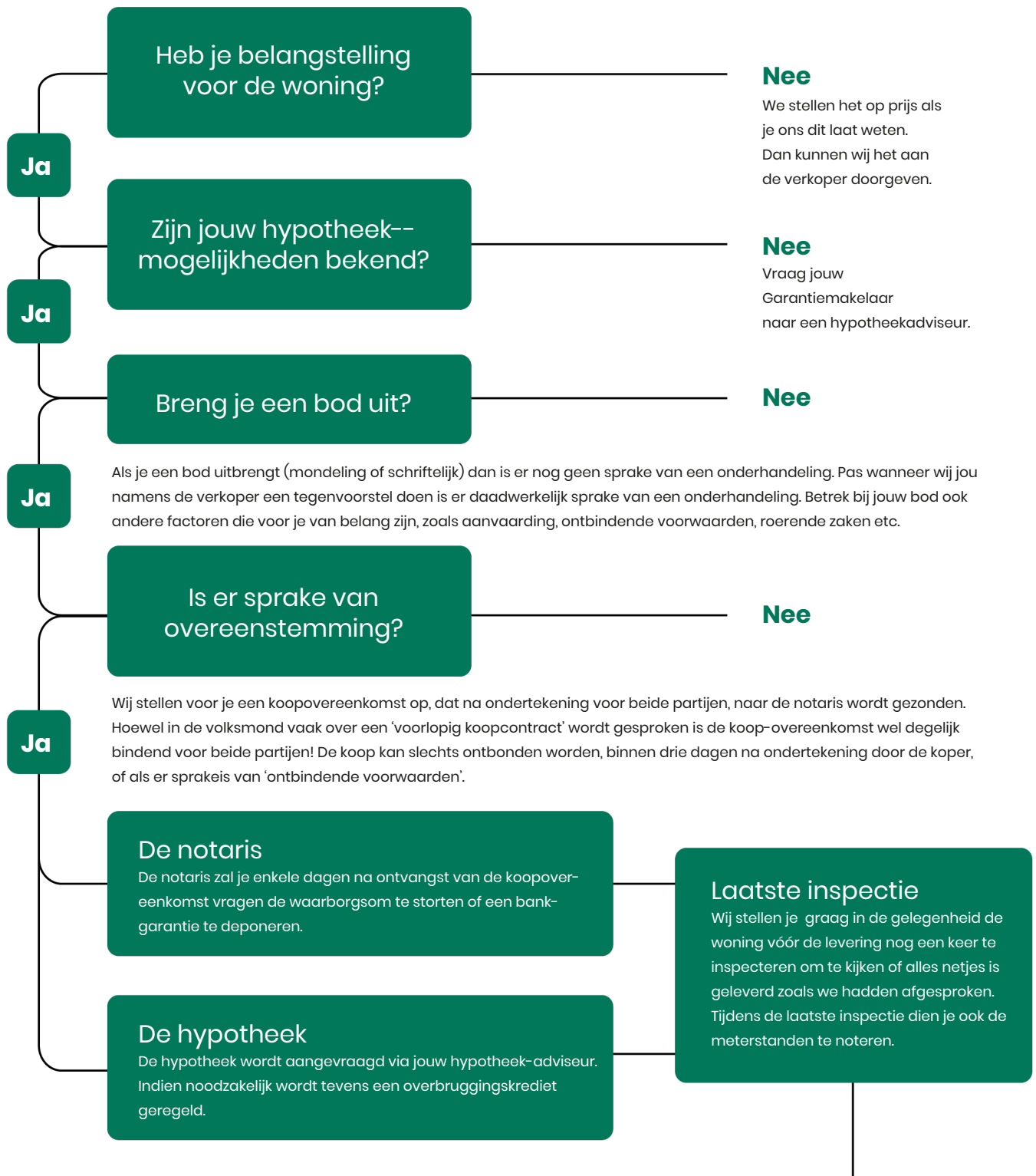
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

### Wij zijn bereikbaar via:

040 - 295 79 57  
info@alberti.nl  
www.alberti.nl

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen 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 eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 deze 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.

## 5. 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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling 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 onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. 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 NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**040 - 295 79 57**

[info@alberti.nl](mailto:info@alberti.nl)

[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)



Garantiemakelaars Alberti  
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

040 - 295 79 57  
[info@alberti.nl](mailto:info@alberti.nl)  
[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)

