

# Wordt dit jouw droomhuis?



## de Kreijenbeek 111

Valkenswaard

Goed onderhouden, totaal gemoderniseerde hoekwoning met een luxe keuken, badkamer en toilet op een prachtige en rustige locatie gelegen met maar liefst 5 slaapkamers en een flinke achtertuin op het zonnige



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!

In 2023 is de vloer geïsoleerd en zijn de muren geïsoleerd. De gehele begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen. Energielabel B! Gelegen op een ruim perceel aan de rand van Valkenswaard nabij natuur en bossen, een goede verbinding met centrum en diverse uitvalswegen.

Vraagprijs € 525.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Inhoud</b>	487 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	305 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	152 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	5



# Omschrijving van de woning

Goed onderhouden, totaal gemoderniseerde hoekwoning met een luxe keuken, badkamer en toilet op een prachtige en rustige locatie gelegen met maar liefst 5 slaapkamers en een flinke achtertuin op het zonnige zuiden. In 2023 is de vloer geïsoleerd en zijn de muren geïsoleerd. De gehele begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen.

Energie label B!

Gelegen op een ruim perceel aan de rand van Valkenswaard nabij natuur en bossen, een goede verbinding met centrum en diverse uitvalswegen. Aan de voorzijde van de woning heeft men een parkje en een fraai groen uitzicht! Zoekt u een instapklaar woonhuis met veel ruimte in en om het huis?. Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken!

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree met houten vloer en stucwerk wandafwerking. Meterkast (2022) met 19 groepen, 5 aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Volledige betegeld toilet met hangcloset, fonteintje en afzuiging. Via 2 prachtige glazen deuren met zwarte stalen frame bereikt u de woonkamer. Lichte woonkamer met houten vloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking. Door de flinke raampartijen aan de voor- achter én zijkant komt er veel daglicht binnen. In 2022 vernieuwde, luxe keuken aan de achterzijde. De keuken heeft dezelfde houten vloer met vloerverwarming als de woonkamer, stucwerk wandafwerking, een deur naar de achtertuin en inbouwspots. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met verschillende inbouwapparatuur; inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, oven en verschillende opbergkastjes en lades. De keuken is verder nog voorzien van een prachtig schier/spoel eiland met daarin verwerkt de vaatwasser, een Quooker en verschillende opbergkastjes en lades.

1E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en kast. Slaapkamer 1 aan de voorzijde met laminaat vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 2 aan de achterzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en 2 inbouwkasten. Slaapkamer 3 aan de achterzijde met laminaat vloer, stucwerk wandafwerking en inbouwkast.

In 2022 vernieuwde luxe, volledig betegelde badkamer met ligbad, hangcloset, decorradiator, inloopdouche, wastafel met meubel en afzuiging.

#### 2E VERDIEPING:

Overloop met laminaat vloer en stucwerk wandafwerking. Slaapkamer 4 met laminaat vloer, wastafel met meubel en vide. Slaapkamer 5 met laminaat vloer en stucwerk wandafwerking en zijraam. Separate CV/was ruimte met locatie CV ketel (Nefit, 2010) en aansluitingen voor de wasmachine. Deze ruimte is voorzien van een dakraam en afzuiging.

#### TUIN & BERGING:

De voortuin is voorzien van een pad naar de voordeur, vaste planten en struikgewas. De ruime zonnige achtertuin op het zuiden is voorzien van een terras, een pad naar achteren, borders met vaste beplanting, gazon, een buitenkraantje en bomen. De eveneens ruime zijtuin is voorzien van borders met struikgewas, gazon en een trampoline. Uiteraard is er een achterom aanwezig.

Vrijstaande stenen berging achterin de tuin. Deze is voorzien van elektra.

#### ALGEMEEN:

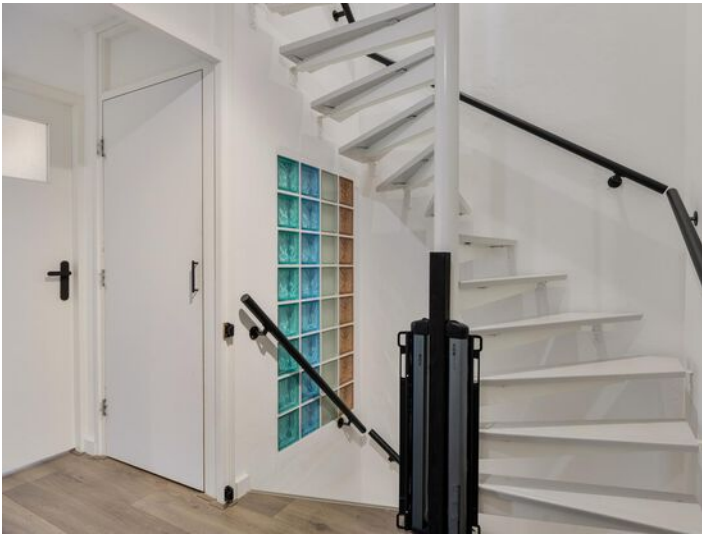
- Goed onderhouden flinke hoekwoning op een prachtige en rustige locatie gelegen met maar liefst 5 slaapkamers en een flinke achtertuin op het zonnige zuiden met berging en achterom.
- Gelegen op een ruim perceel aan de rand van Valkenswaard nabij natuur en bossen, een goede verbinding met centrum en diverse uitvalswegen.
- In 2021 / 2022 is de woning gemoderniseerd met o.a. een luxe keuken, toilet en badkamer (met vloerverwarming).
- In 2023 zijn de spouwmuren geïsoleerd en is de vloer op de begane grond geïsoleerd en geheel voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van aluminium kozijnen.
- Woonoppervlakte 136 m<sup>2</sup>.
- Perceeloppervlakte 305 m<sup>2</sup>.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.
- Een moderne en goed onderhouden woning op een ruim perceel, op een goed bekende en rustige locatie met veel mogelijkheden. Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken!

















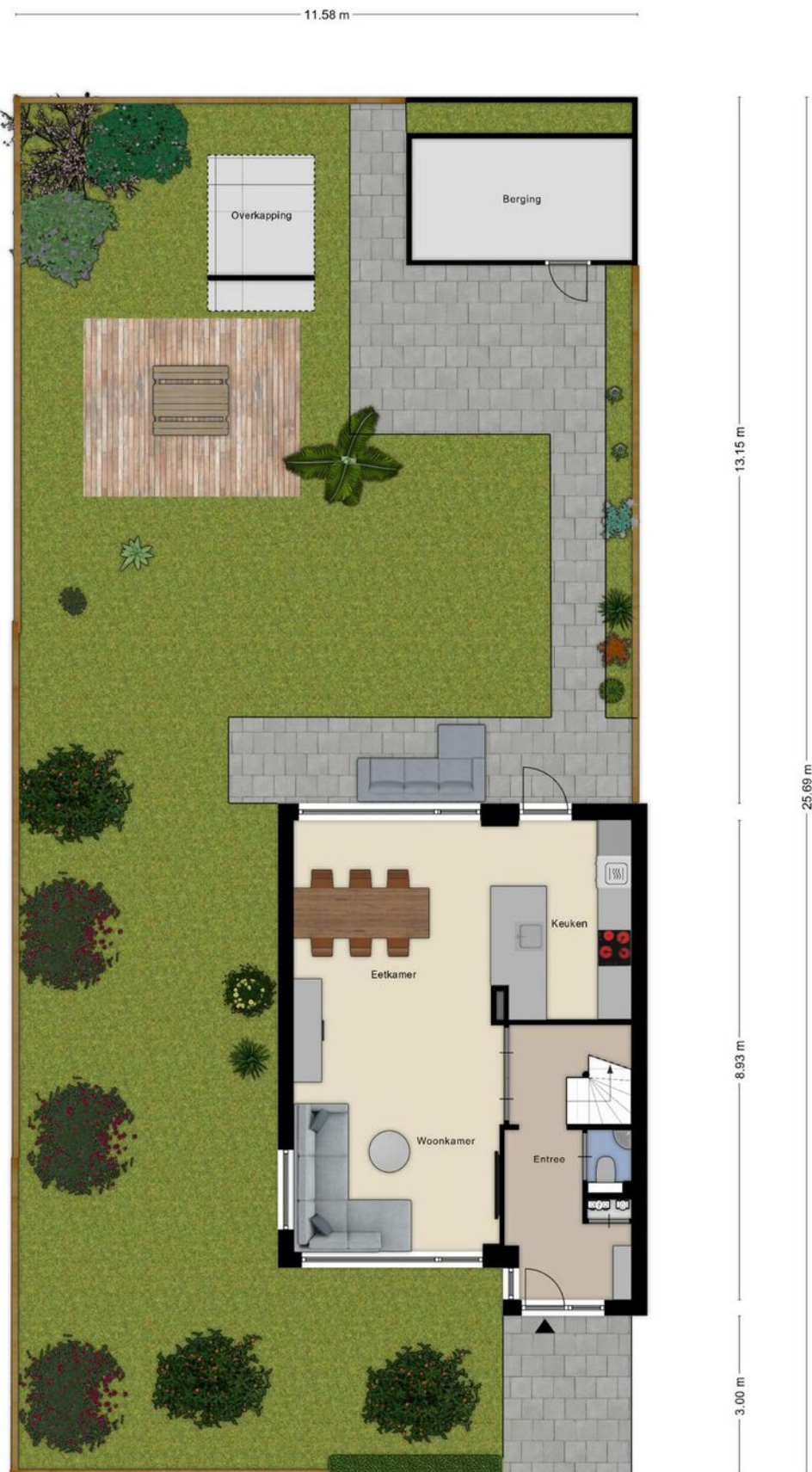








# Plattegrond



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



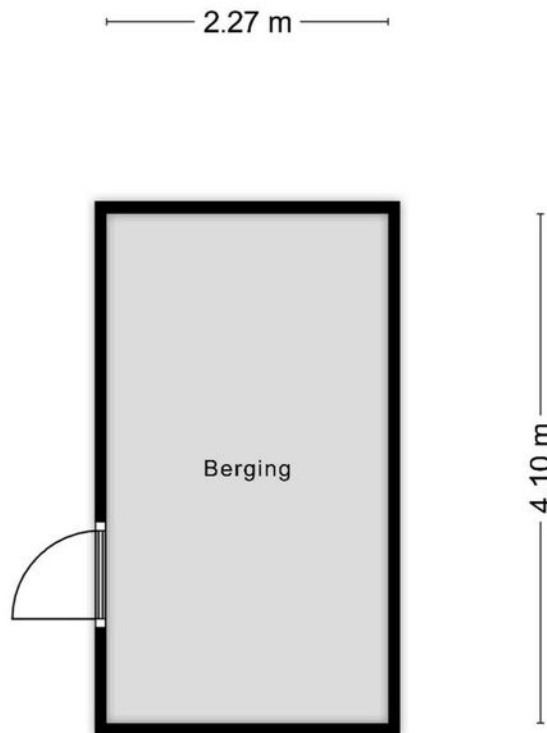
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



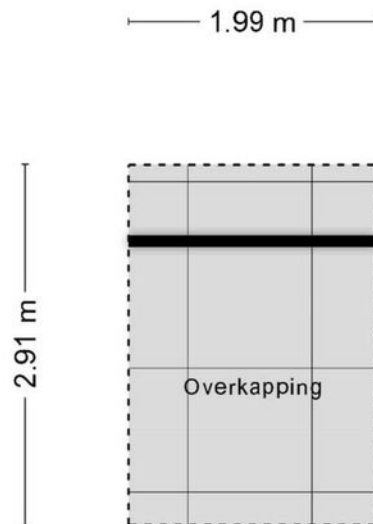
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

# Plattegrond

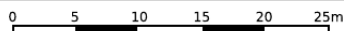


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Y.B.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 Strijp</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3247</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 11 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

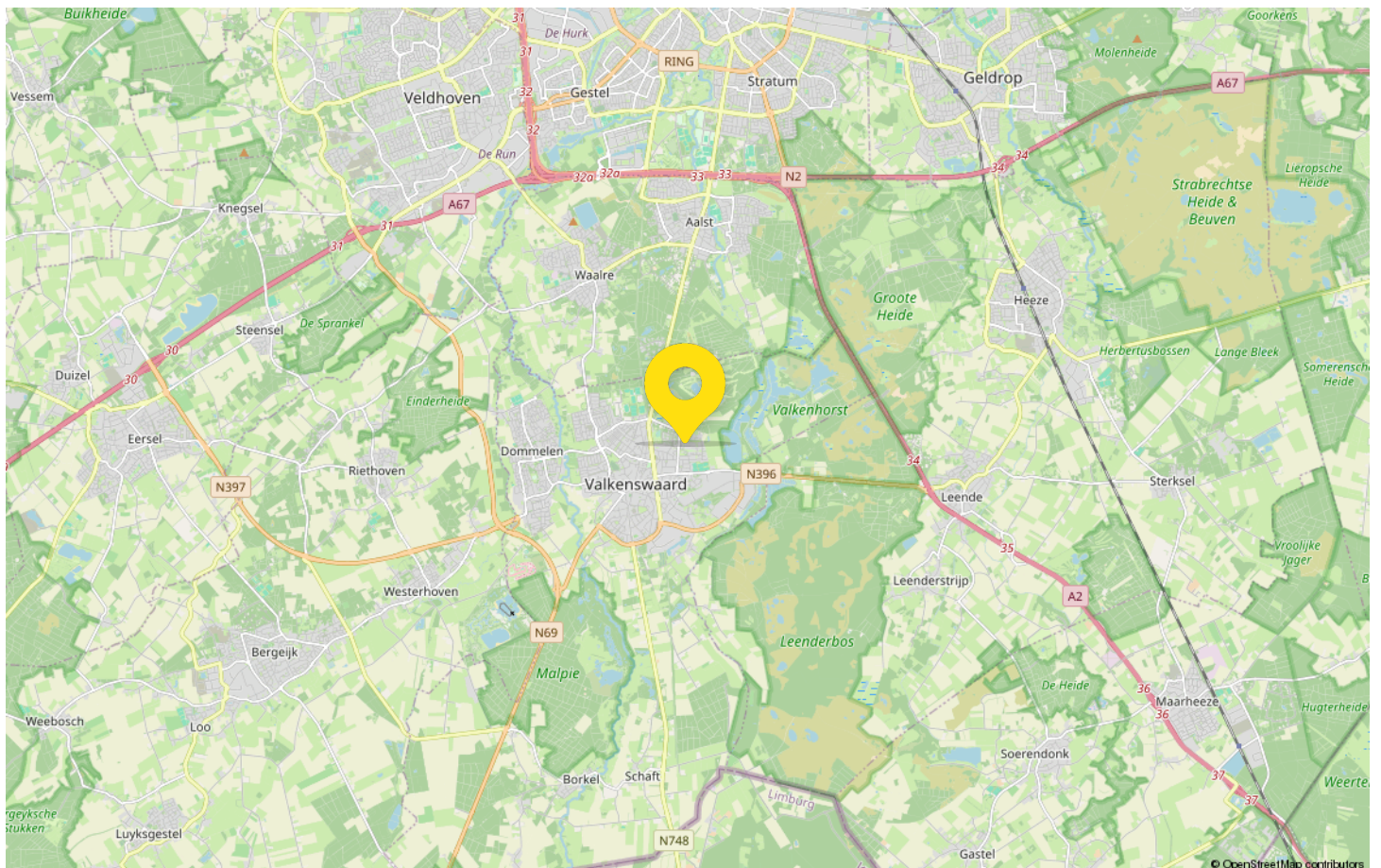
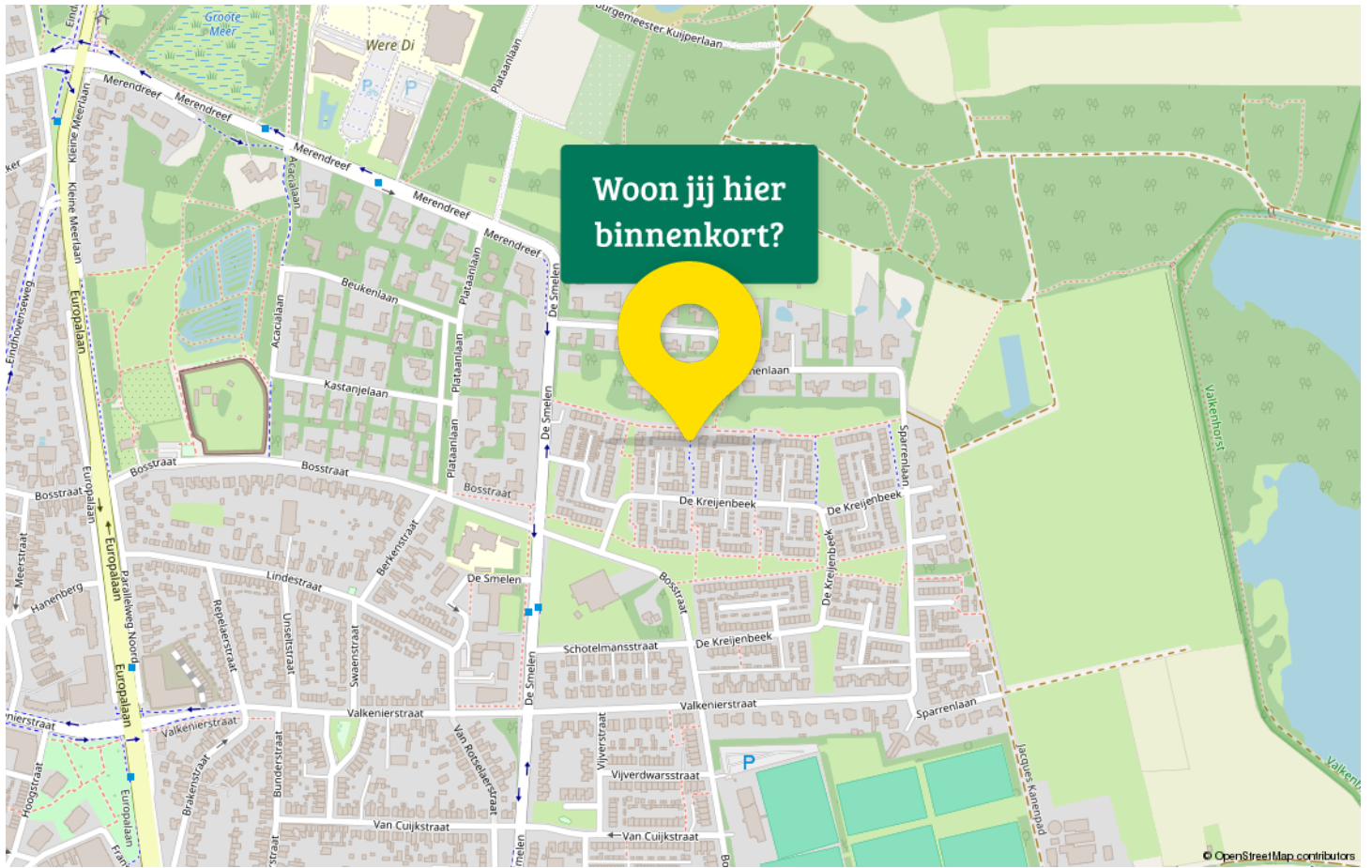
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			X
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kledingkast master bedroom			X
- Kledingkast zolderkamer			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat			X
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser			X
- Quooker			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

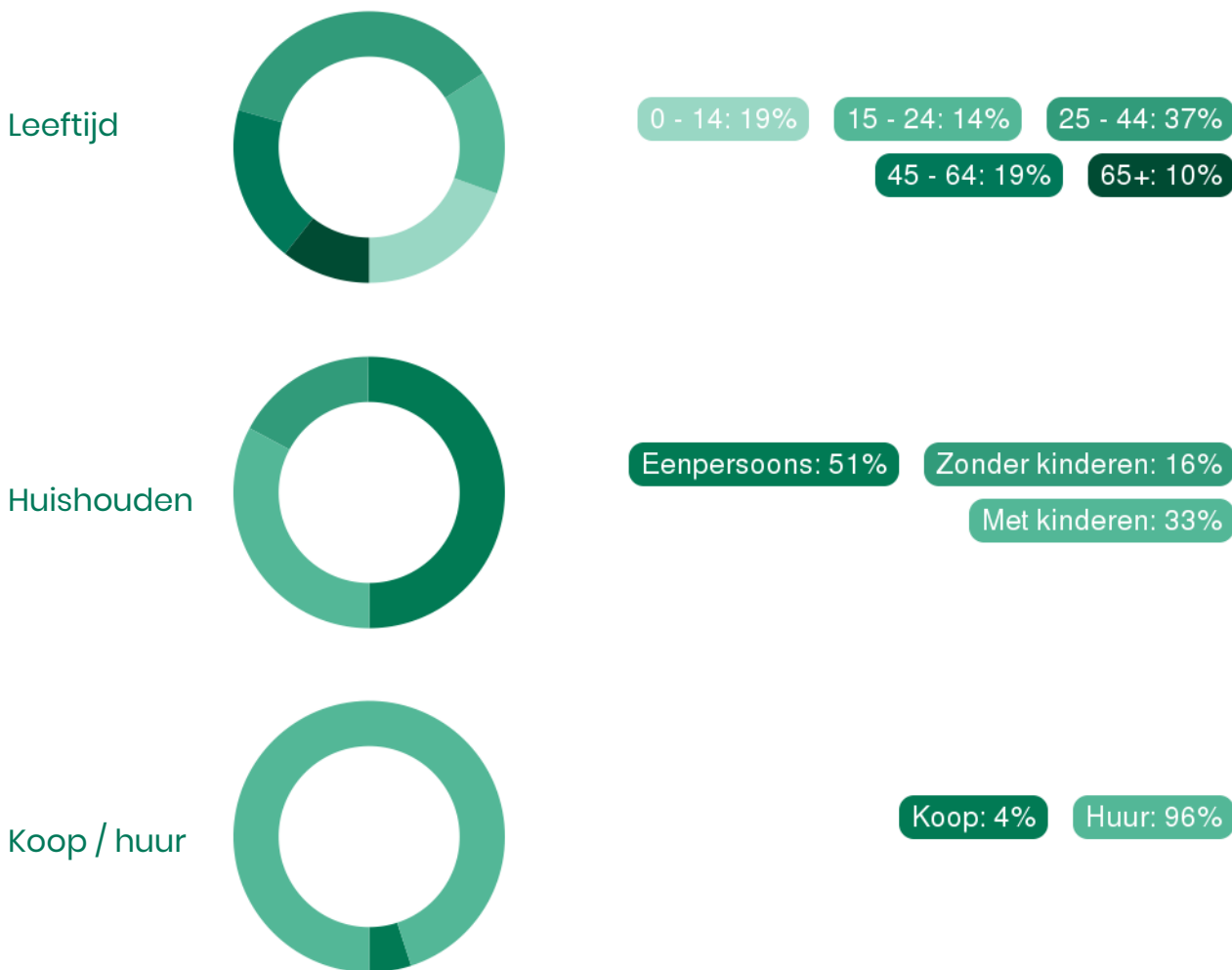
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Almere / Centrum Haven Noord



50%  
man

50%  
vrouw



0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 191.000



# 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

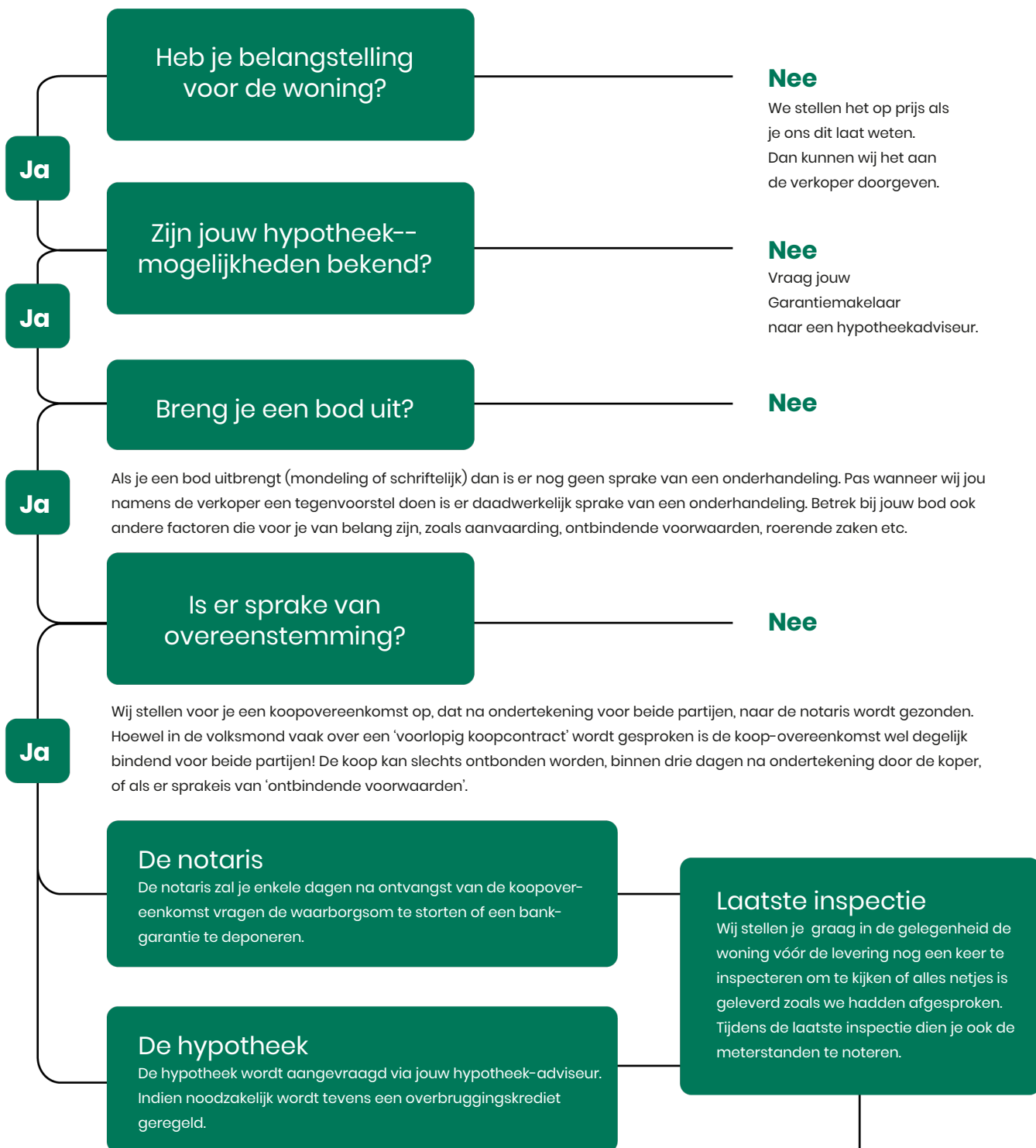
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

## 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 eerste bidder 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.

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





## 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)

