



hoeveel makelaar wil jij?



EINDHOVEN Rachel Ruyschstraat 4



funda

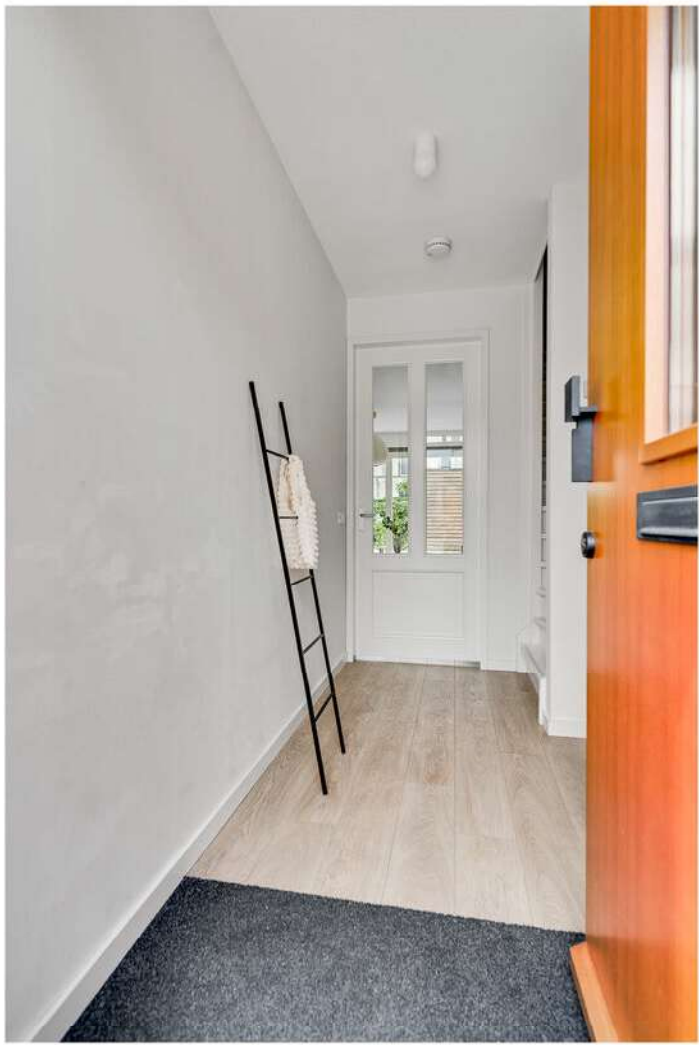
Kenmerken & specificaties



Inhoud	510 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²

- ✓ Moderne instapklare woning
- ✓ Energielabel A+++
- ✓ Voorzien van zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming en -koeling
- ✓ Moderne open keuken
- ✓ Vijf slaapkamers
- ✓ Ideale locatie vlakbij het centrum van Eindhoven

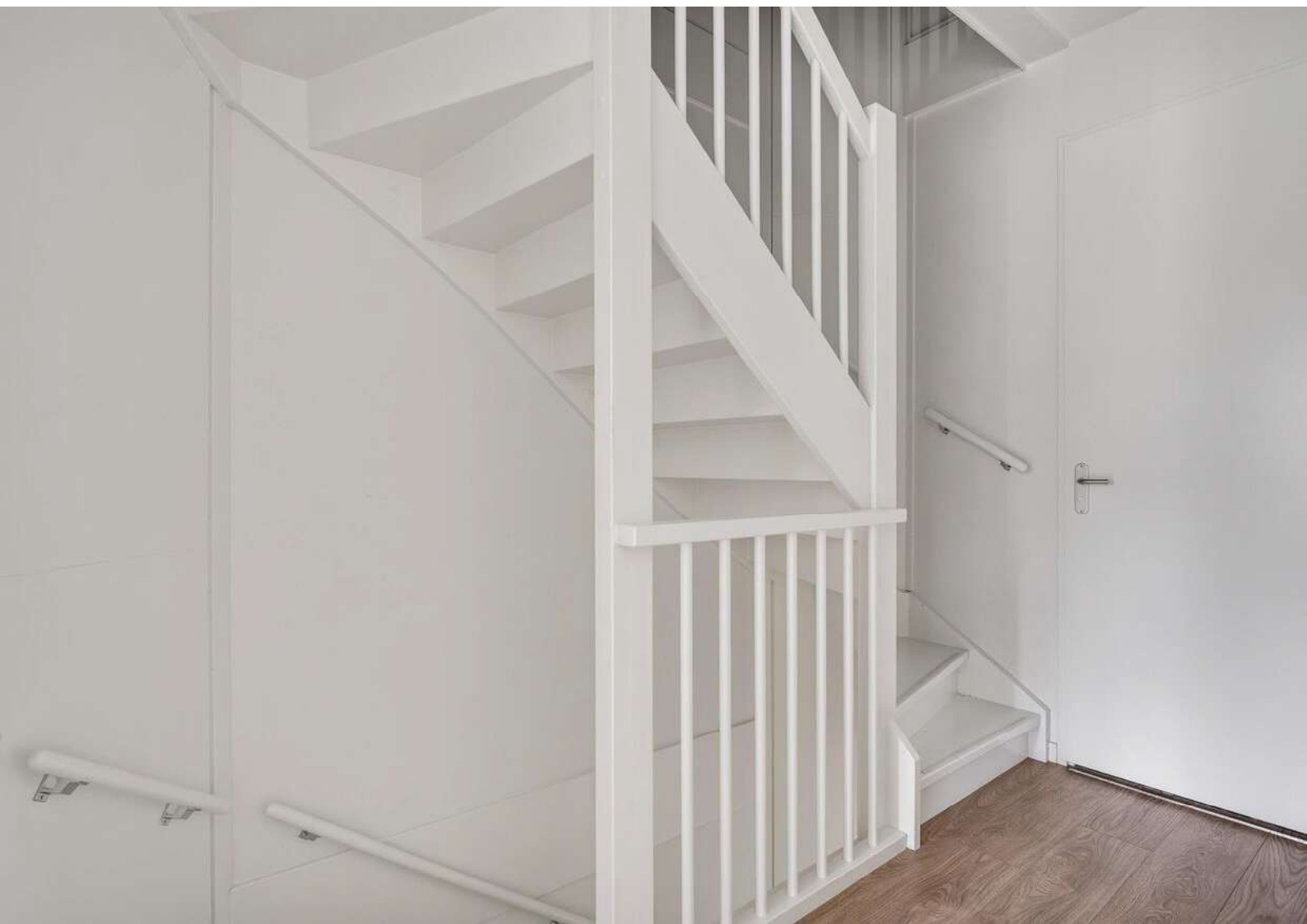


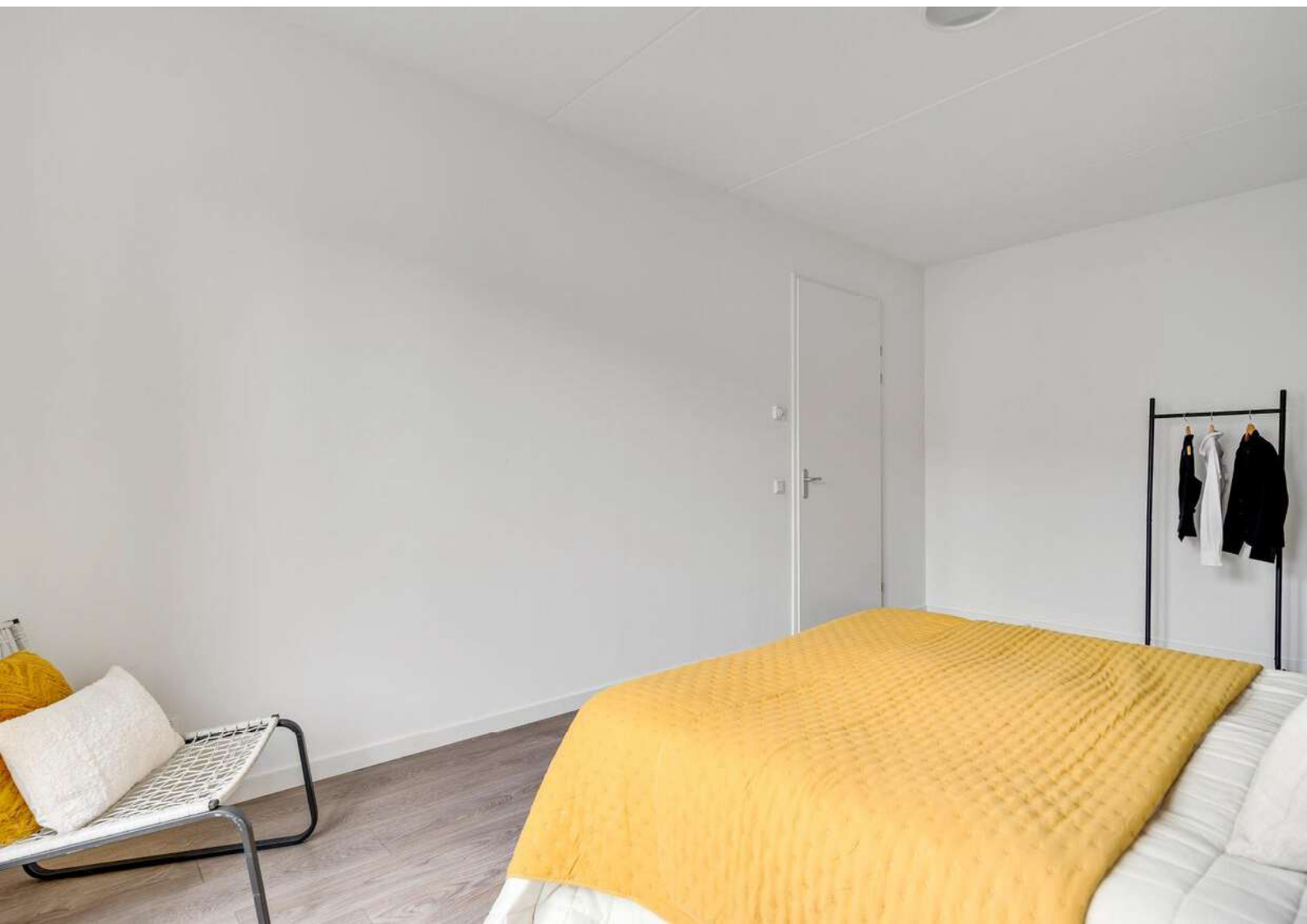




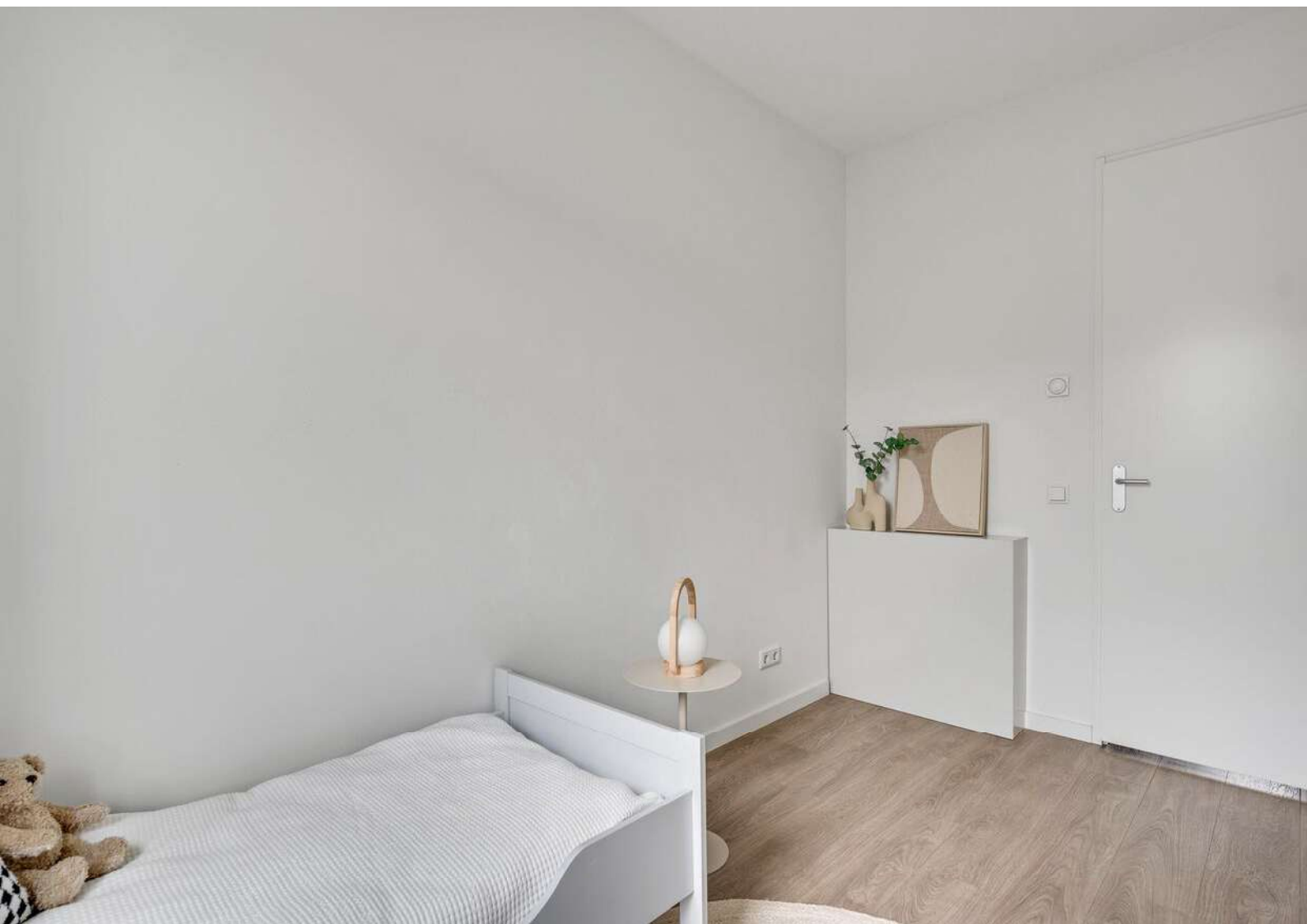






























Omschrijving

Welkom in deze prachtige, moderne en bijna energie neutrale woning, gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk 'Augustus' in de Irisbuurt van Stratum. Deze kwalitatief hoogstaande woning uit november 2020 ligt in het zuidoosten van het centrum van Eindhoven, op korte loop- en fietsafstand van alle voorzieningen. Hier geniet je van comfort, rust en alle gemakken die je zoekt.

LOCATIE

Deze woning combineert een rustige woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid. Op slechts 10 minuten wandelen ben je in het bruisende hart van Eindhoven. In de directe omgeving vind je een park met speeltuin, het landgoed De Burgh, scholengemeenschap Augustinianum en het natuurgebied 't Riel. Ideaal voor gezinnen dankzij nabijgelegen kinderopvang en goede scholen. Ook de rondweg en snelwegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom: een ideale plek om prettig en comfortabel te wonen.

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de ruime en hoge hal op. De royale entree biedt een praktische nis voor de garderobe en toegang tot de meterkast. Vanuit de hal bereik je het toilet, dat met luxe Villeroy & Boch sanitair, elegante tegelvloeren en gedeeltelijk betegelde wanden stijlvol en functioneel is ingericht.

De woonkamer is compact maar licht en ruim dankzij de grote schuifpui naar de zonnige tuin. De hele begane grond is voorzien van een onderhoudsvriendelijke houtlook PVC vloer met vloerverwarming én vloerkoeling voor optimaal comfort.

De moderne Siematic keuken in hoogglans wit is een droom voor iedere kookliefhebber. Het zwarte composiet werkblad met een glazen spatwand zorgt voor een strakke, luxe uitstraling. Voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur zoals koelkast, diepvries, vaatwasser en oven. Dankzij twee verticale raamdelen geniet de keuken van veel natuurlijk licht.

Eerste verdieping

De eerste verdieping straalt warmte en luxe uit met dezelfde houtlook PVC vloer en klimaatregeling als op de begane grond. Er zijn drie ruime slaapkamers, elk met een eigen thermostaat voor individuele temperatuurregeling.

De stijlvolle badkamer is voorzien van een elegante terrazzo vloer, betegelde wanden, een raam voor daglicht, en luxe Villeroy & Boch sanitair: zwevend toilet, dubbele wastafel met meubel, ruime douche en ligbad.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, eveneens uitgerust met PVC vloer, vloerverwarming en -koeling. De verdieping biedt een royale slaapkamer en een veelzijdige tweede kamer, beide voorzien van een Velux dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast is er een overloop met mechanische ventilatie, de omvormer voor zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger.

BUITEN

De op het westen gelegen achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon. Met een mix van sierbestrating en gras biedt de tuin een sfeervolle uitstraling. De ruime berging met stroom en verlichting is perfect voor extra opslag. Optioneel kan op het dak een sedumdak worden aangelegd. De tuin heeft een afsluitbare poort met achterom, wat het gebruiksgemak vergroot.

BIJZONDERHEDEN

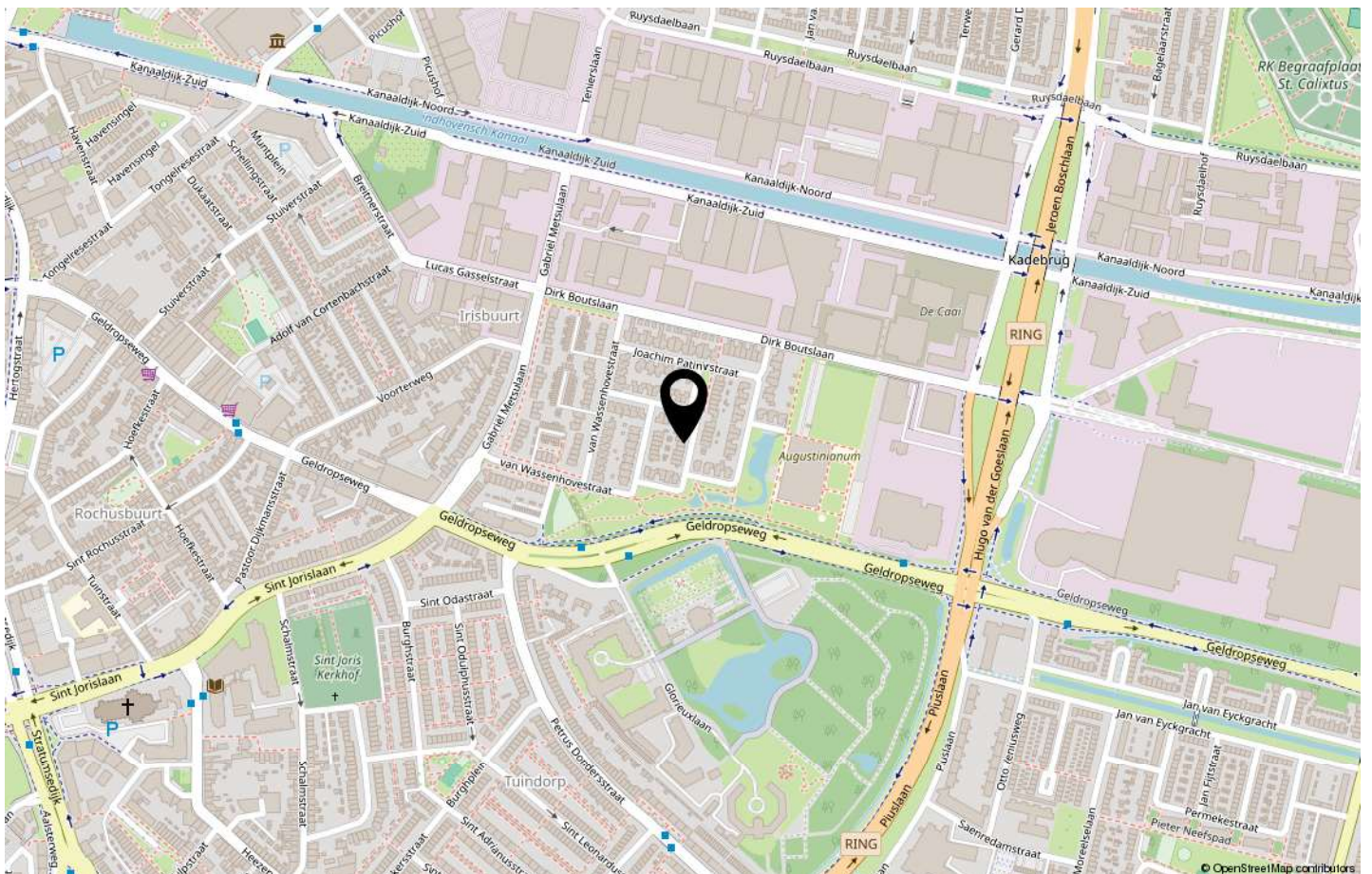
- Bouwjaar 2020, jonge en moderne woning
- Voorzien van 14 zonnepanelen en warmtepomp
- Energielabel A+++
- Schuifdeuren aan de achterzijde voor veel licht en verbinding met de tuin
- Slechts 10 minuten lopen naar het centrum en 5 minuten rijden naar het Centraal Station
- Uitstekende ligging nabij uitvalswegen, maar toch een oase van rust
- Alleen bestemmingsverkeer in de straat; veilig voor spelende kinderen
- Vanaf 1 juni 2025 betaald parkeren in de wijk, met eenvoudige gastenregeling via app
- Hoge plafonds zorgen voor een ruimtelijk en open gevoel
- Veel natuurlijk licht in elke kamer, waardoor het huis warm en uitnodigend aanvoelt
- Individuele bediening van vloerverwarming en -koeling per ruimte voor optimaal wooncomfort

Kenmerken

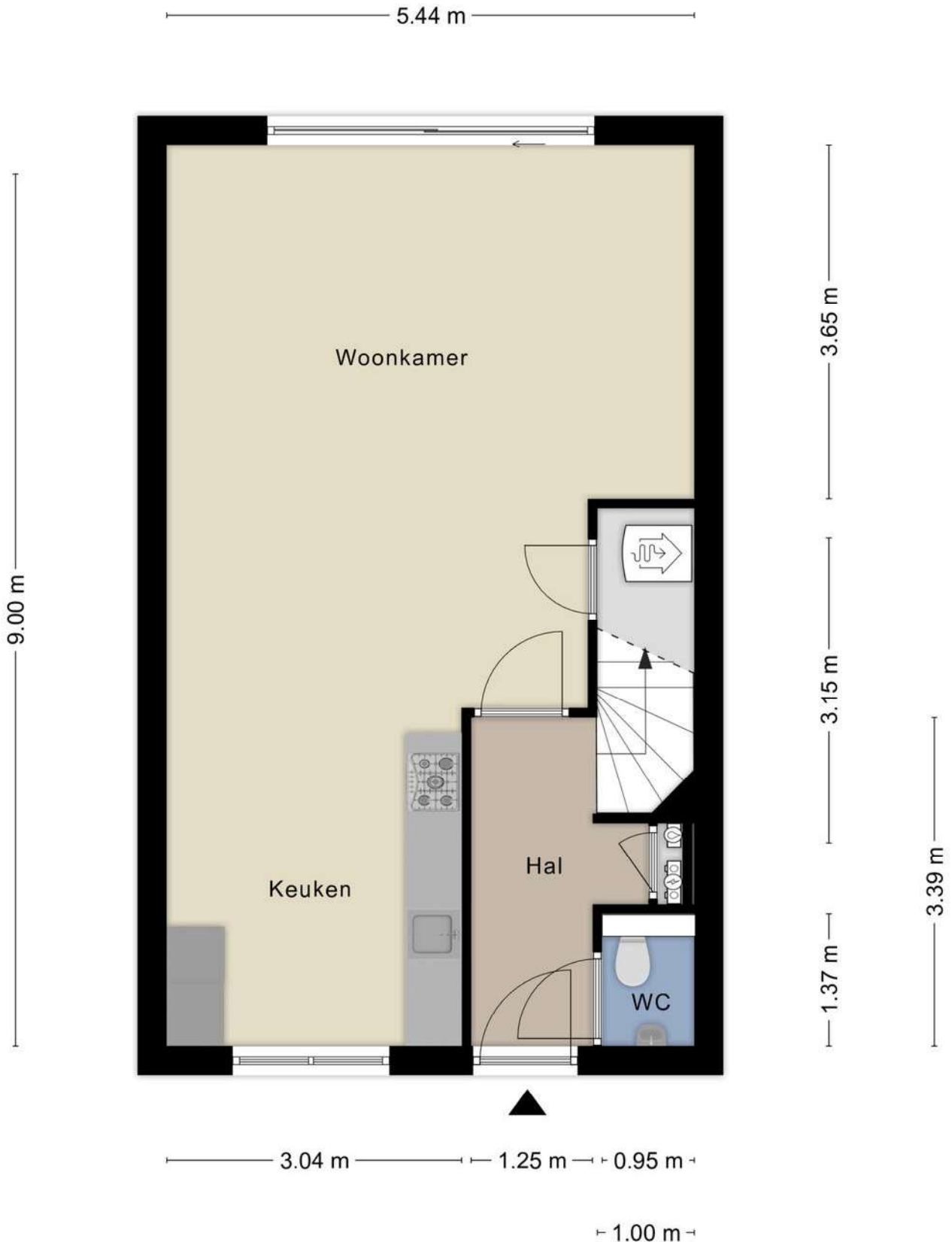
Vraagprijs	€ 700.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	510 m ³
Perceel oppervlakte	130 m ²
Woonoppervlakte	138 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2020
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd

Locatie

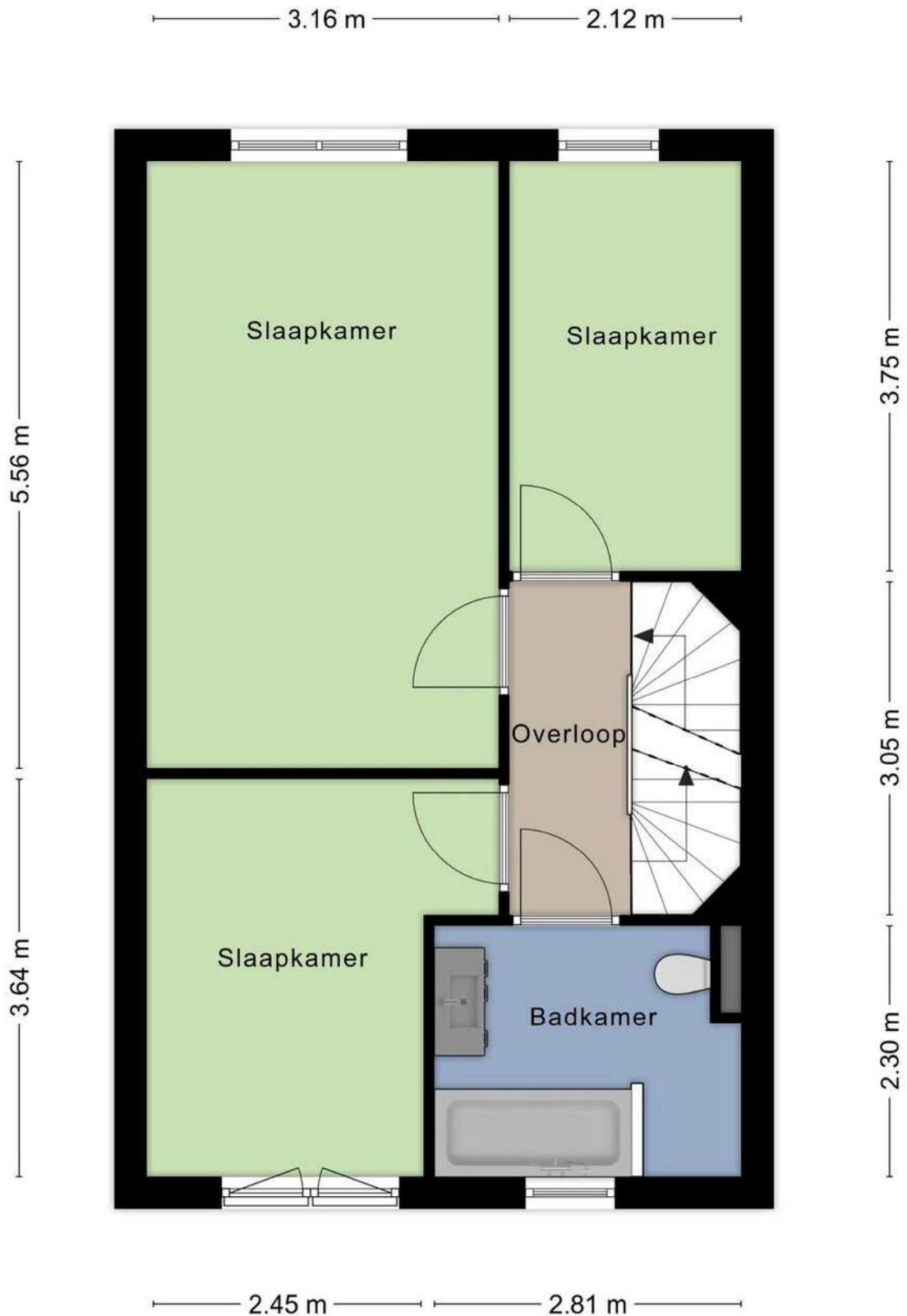
Rachel Ruyschstraat 4, 5613 MZ Eindhoven



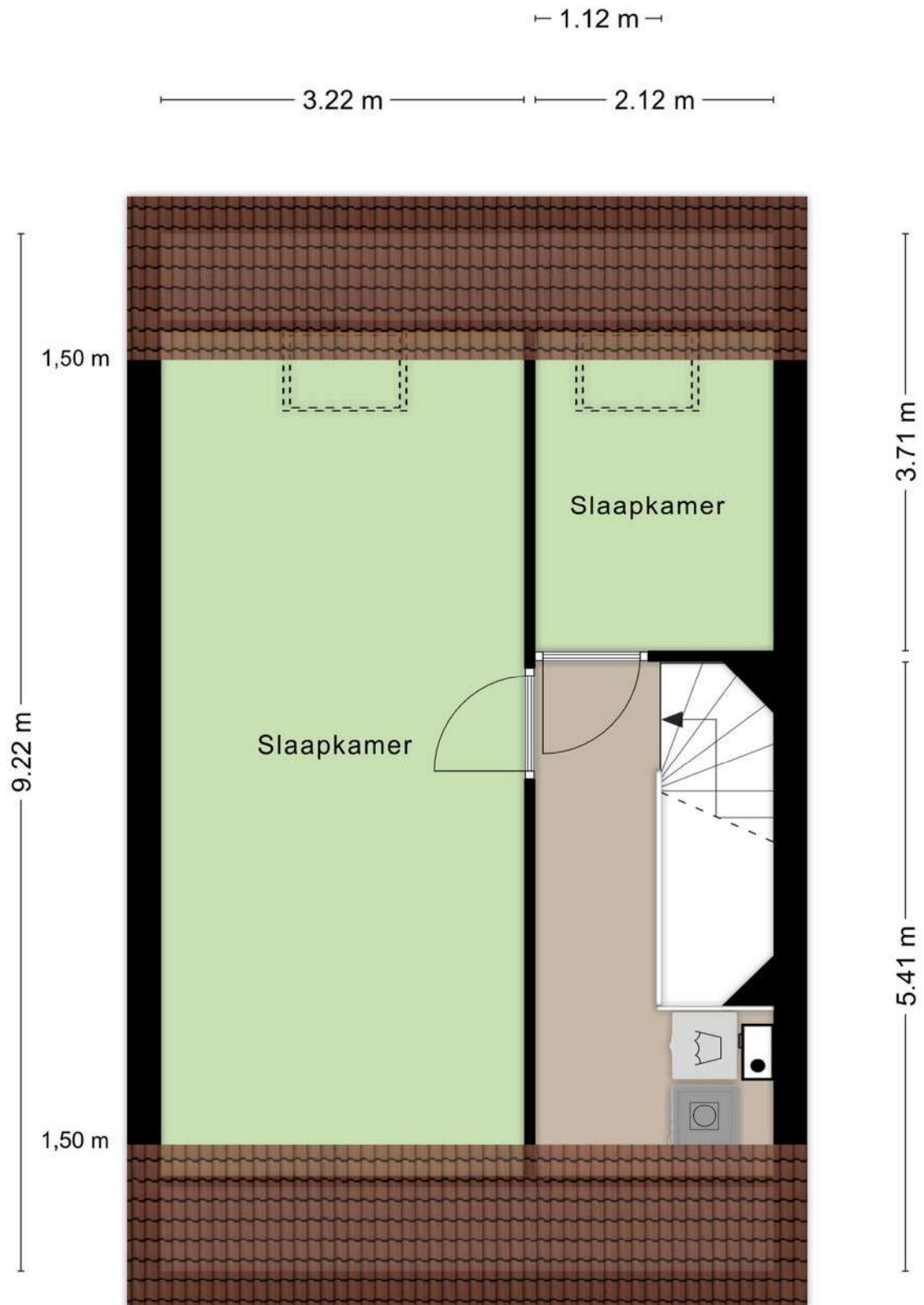
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rachel Ruyschstr 4



<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 7218</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Bolle plafondlampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigd.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl