



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Weverstraat 112, Nuenen



Weverstraat 112, Nuenen

Op fraaie locatie in oud Nuenen ligt deze ruime tussenwoning. Aan de voorzijde is er vrij zicht over het speelveld gelegen aan de Boordseweg en de Weverstraat. De woning is goed onderhouden en heeft een uitbouw op de begane grond, waar een riante keuken geplaatst is. Op de verdiepingen zijn 4 slaapkamers aanwezig. De woning is verder gelegen nabij diverse voorzieningen zoals basisschool, sportgelegenheden en het gezellige centrum van Nuenen. Het fraaie natuurgebied "Nuenens Broek" is op loopafstand gelegen van de woning.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 139 m².

Inhoud: 480 m³.

Perceeloppervlakte: 213 m².

Bouwjaar: ca. 1961.

Energie label: C.

- Ruime tussenwoning voorzien van een uitbouw over de volledige breedte;
- Luxe riante keuken met diverse inbouw apparatuur;
- Vrij zicht aan de achterzijde in de tuin;
- Het sanitair is op de begane grond en eerste verdieping vernieuwd en modern;
- De woning is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing.



BEGANE GROND

Hal: de hal is ruim van opzet en biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Er is een praktische trappenkast gelegen voor het opslaan van provisie.

Toilet: het toilet is vernieuwd en voorzien van een inbouw closet met fonteintje. De ruimte is volledig betegeld in moderne lichte kleurstelling. Er is natuurlijke ventilatie middels een raam en het plafond is voorzien van een Led inbouwspot.

Meterkast: de meterkast met de uitgebreide elektrische installatie bevat slimme meters en een glasvezel aansluiting.

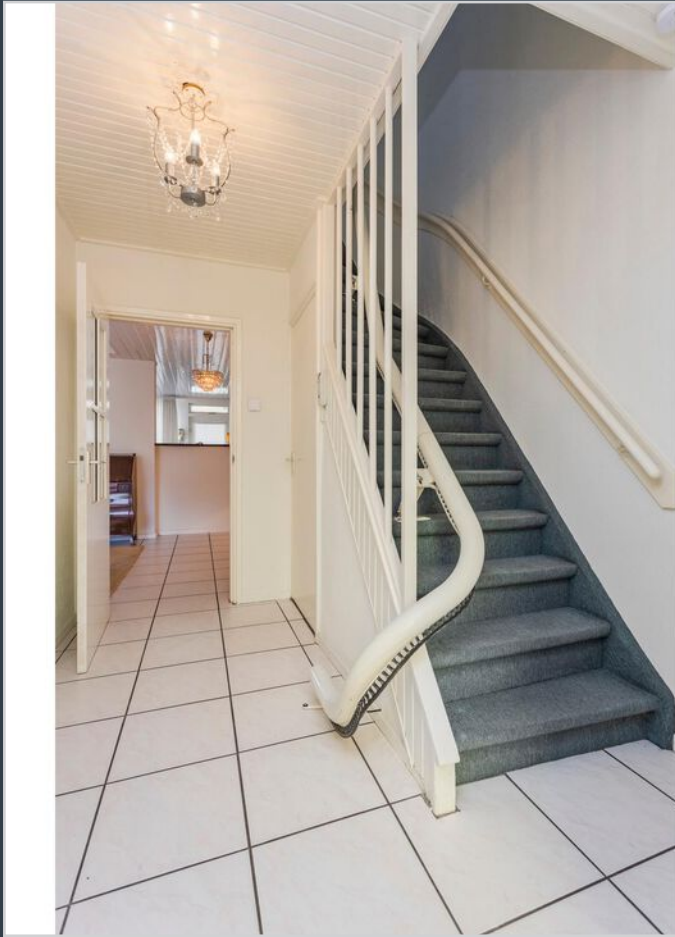
Woonkamer: de gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De woonkamer is breed van opzet en heeft een zitgedeelte aan de voorzijde. Door de royale raampartijen komt er ontzettend veel daglicht binnen aan zowel de voor- als achterzijde. De kozijnen zijn op deze verdieping allen uitgevoerd in hout met isolerende beglazing. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd en is de eetkamer gesitueerd.

Keuken: de open keuken is geplaatst in hoekopstelling en bevat ontzettend veel bergruimte in de onder- en bovenkasten. Deze moderne keuken is voorzien van een kunststof aanrechtblad en bevat een 4-pits inductiefornuis met rvs afzuigkap, een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, een koelkast en een combi oven/magnetron. In de keuken is een donkere tegelvloer gelegd en het verlaagd plafond is voorzien van inbouwspots. Er is vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken: de bijkeuken bevat de aansluitingen voor het witgoed. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Overloop; de ruime overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

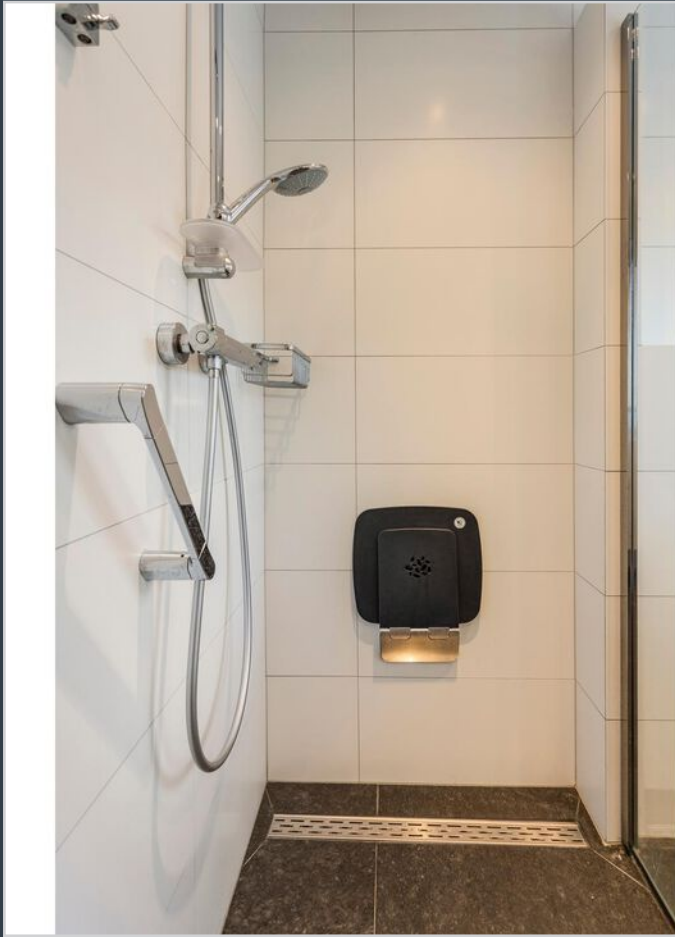
Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is ruim van opzet. Er is een moderne laminaatvloer gelegd en een vaste inbouwkast.

Slaapkamer 2: kinderkamer gelegen aan de achterzijde. Momenteel wordt deze slaapkamer gebruikt als kastenkamer. Ook is hier een vaste inbouwkast aanwezig en op de vloer ligt een houten planken vloer.

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Vanuit deze slaapkamer is een vrij zicht op het veld bij de Willemstraat. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer: de badkamer is vernieuwd en geheel betegeld in moderne kleurstelling. Er is een ruime inloofdouche met glazen douchewand geplaatst, net als een inbouw closet en een wastafelmeubel met spiegelkast en opbouwverlichting. Er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie en een designradiator voor het drogen van de handdoeken.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt plaats voor de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatie unit. Middels een klein dakvenster is er daglichttoetreding.

Slaapkamer 4: op zolder is een logeerkamer ingericht voorzien van een laminaatvloer en aan de achterzijde een dakkapel.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ingericht met borders voorzien van groenblijvende beplantingen en sierbestrating. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aan de voor- en aan de zijkant, met openbare parkeerplaatsen.

Achtertuint: de achtertuint is ingericht met een terras aan huis en er is een elektrische zonneluifel aan huis geplaatst. Middels een looppad is de stenen berging en de poort naar het achtergelegen pad bereikbaar. De tuint is verder ingericht met een gazon en houten + stenen schuttingen als omheining. Er zijn geen directe achterburen waardoor er veel privacy is.



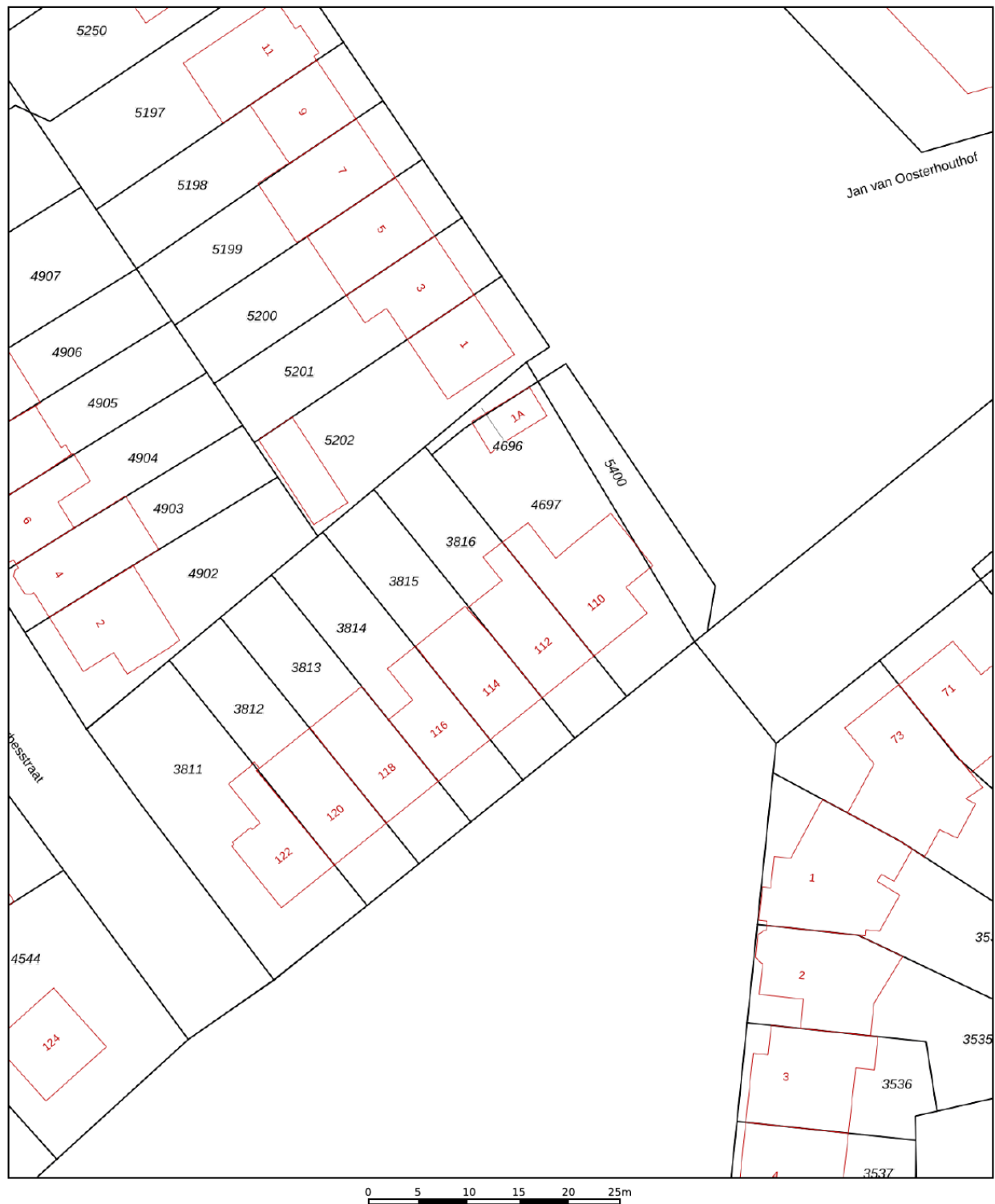




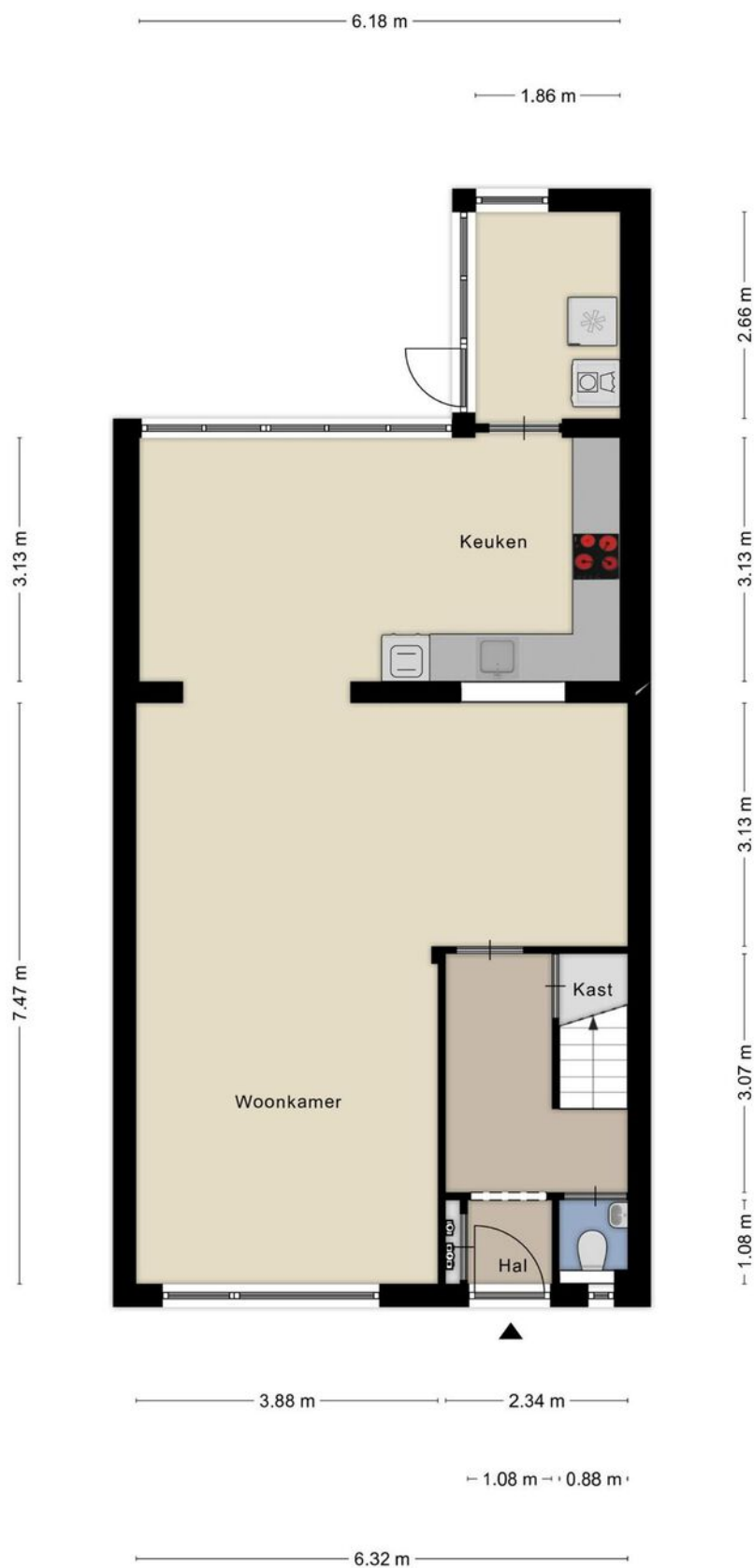


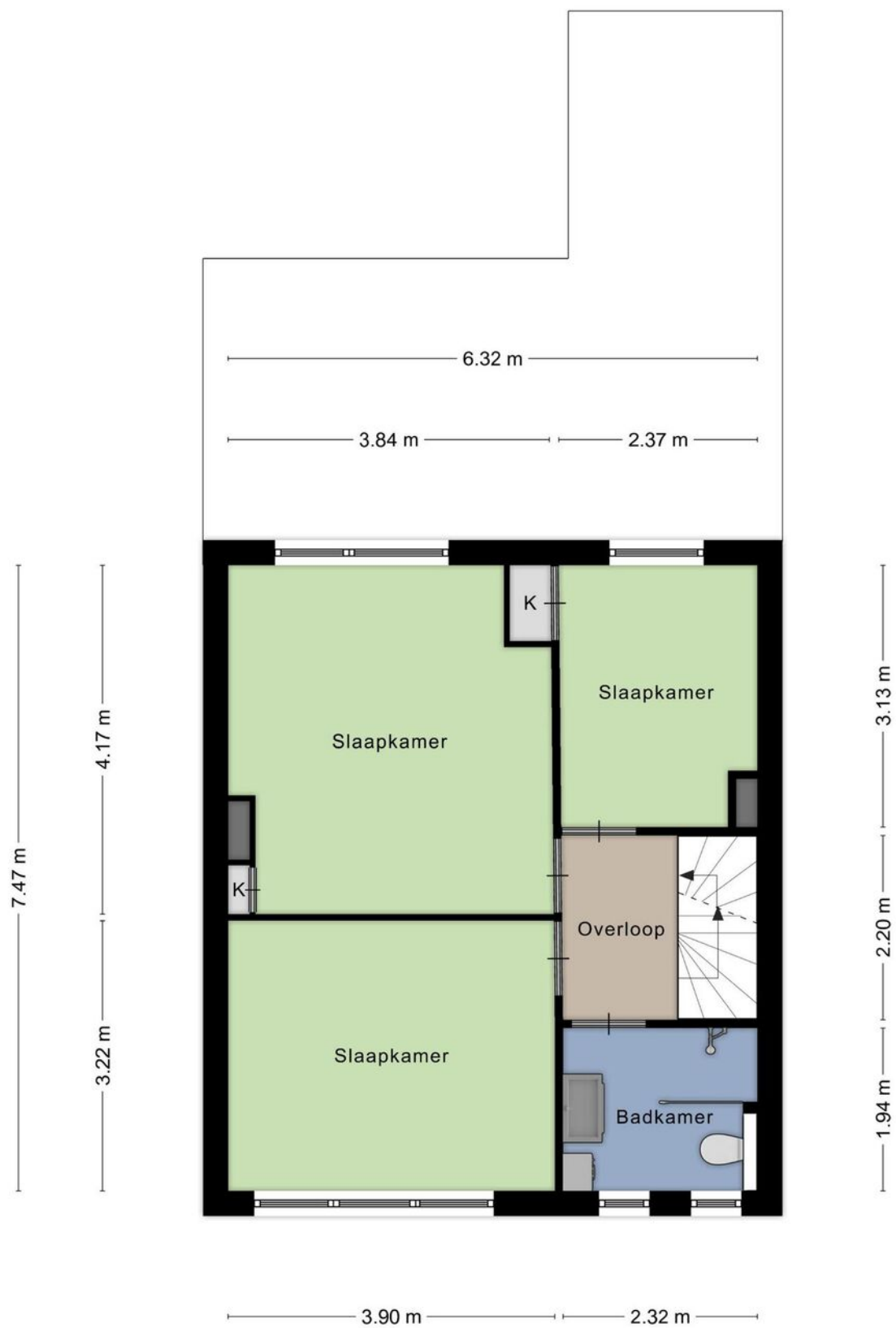
Kadastrale kaart

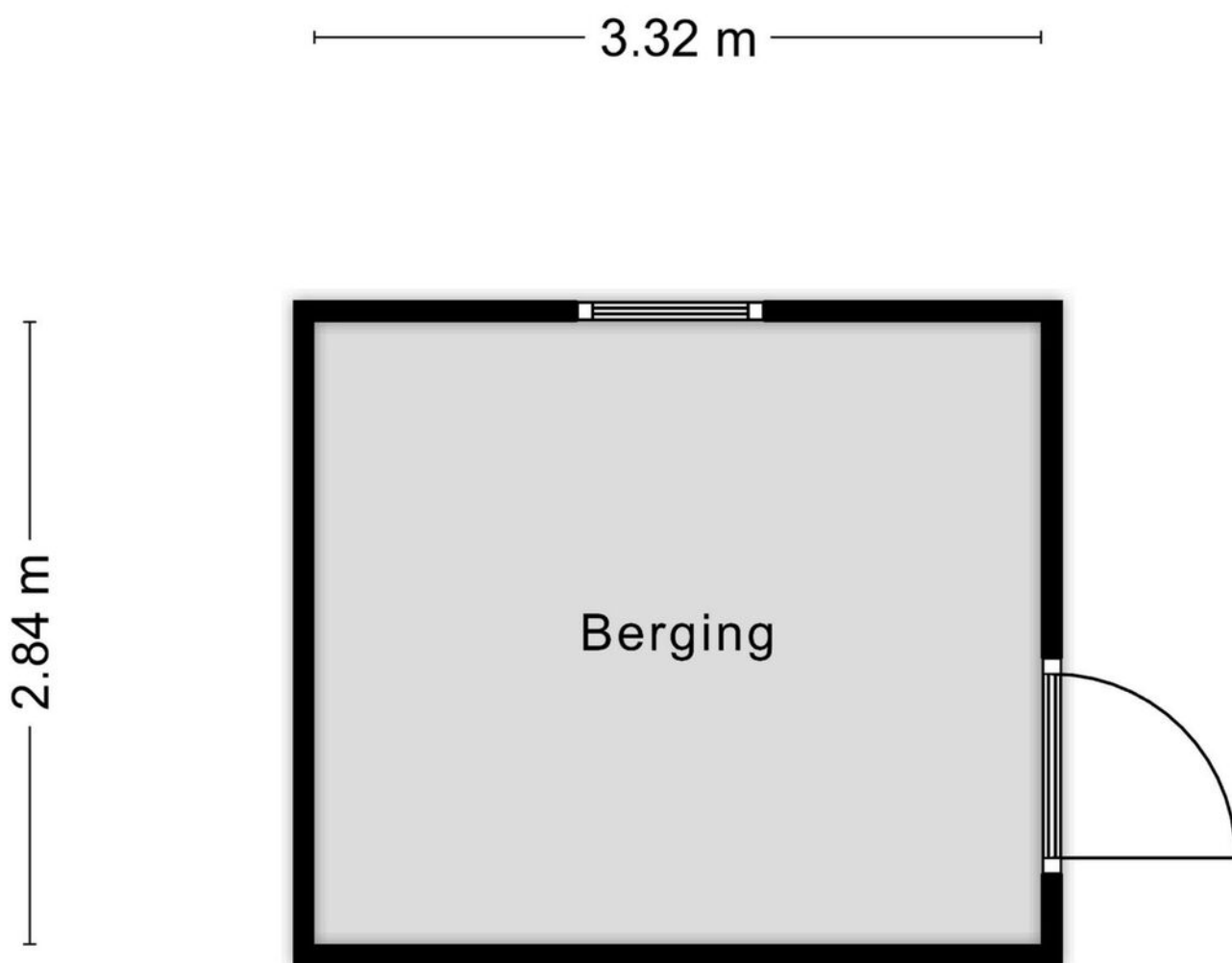
Uw referentie: Weverstraat 112



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3816	
	Bebouwing		
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.			







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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
- losse (hang)lampen		☒	
- Zijhoek kamer, plafondlamp hal	☒		
- Dimmer kamerlamp gaat mee		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijkeuken, kelder,kleine kamer inbouwkast	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- overgordijnen			☒
- rolgordijnen	☒		
- jaloezieën	☒		
- Zonwering	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
- Trapbekleding	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- afzuigkap	☒		
- magnetron	☒		
- oven	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- vriezer			☒
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
- Keukeninbouwspots	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- planchet	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
Kluis	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Zonwering buiten	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		☒	
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		☒	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
– vlaggenmast(houder)	☒		

EXTRA INFORMATIE

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.



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om u te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op funda.nl.

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



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | info@metselaarsmakelaardij.nl | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

