



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Putterlaan 40, Nuenen



Putterlaan 40, Nuenen

Moderne en royale tussenwoning gelegen aan een autoluwe straat in Nuenen zuid. Deze woning is uitstekend onderhouden en is afgelopen jaren onder andere voorzien van een nieuwe keuken, badkamer, toilet, meterkast, woonkamer en dakpannen. Op de verdiepingen zijn 4 slaapkamers gelegen. Op loopafstand ligt winkelcentrum "Kernkwartier".

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 139 m².

Inhoud: 478 m³.

Perceeloppervlakte: 162 m².

Bouwjaar: 1969.

Energie label: B.

- De woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd met een erker;
- Er zijn 10 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- De stenen berging in de tuin heeft een betonnen dak;
- De serre aan de achterzijde heeft ventilatie en zonwering;
- De cv ketel is vernieuwd in 2021.



BEGANE GROND

Hal: de ruime hal biedt toegang tot de meterkast, toilet, trapopgang en de deur naar de woonkamer. Tevens ligt hier een fraaie mozaïek parketvloer.

De meterkast is geheel vernieuwd en ingericht met een moderne elektrische installatie en slimme meters.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Ook is er mechanische ventilatie aanwezig.

Woonkamer: de ruime woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd met een sfeervolle erker. Deze erker is voorzien van een elektrische luifel. In 2021 is de woonkamer vernieuwd met een fraaie eikenhouten vloer met white wash, glad gestucte wanden en nieuw schilderwerk. Deze moderne ruimte biedt veel lichtinval. Aan de achterzijde is er middels een schuifpui toegang tot de serre.

Keuken: de hoogglans keuken is nieuw geplaatst in 2021. Het aanrechtblad is uitgevoerd in kunststof met veel ruimte en diverse onder- en bovenkasten. Er is een rvs spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, een 4 pits inductie kookplaat met rvs afzuigkap, koelkast en een oven. Vanuit de keuken is er toegang tot de serre.

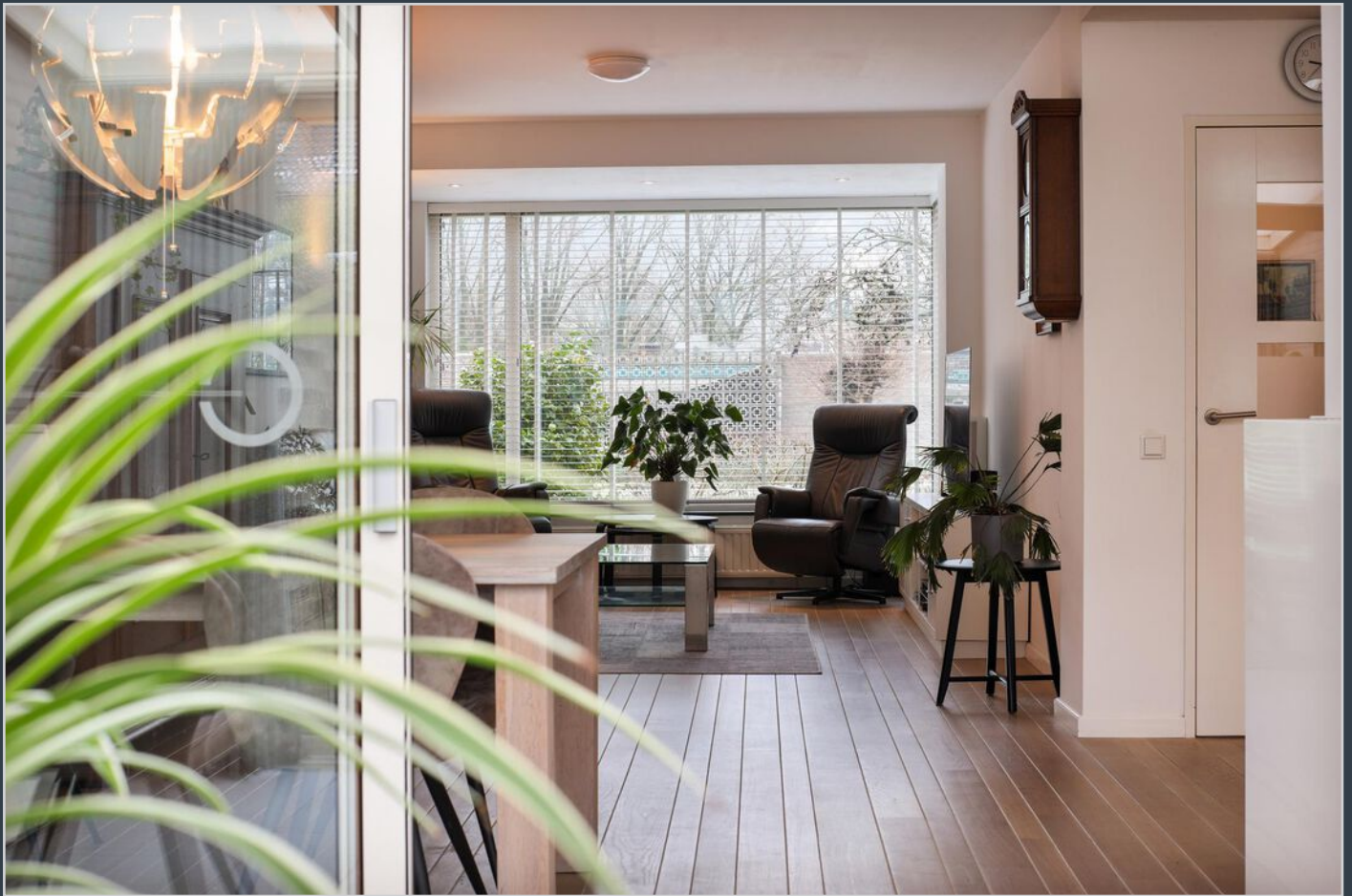
Serre: de serre is uitgevoerd over de gehele breedte en ingericht met een tegelvloer en aluminium kozijnen. Er is een dakraam gerealiseerd voor frisse lucht, aan de bovenzijde bevindt zich een elektrische zonnescreen. Ook aan de buitenzijde van de kozijnen is een elektrisch zonnescreen geplaatst.

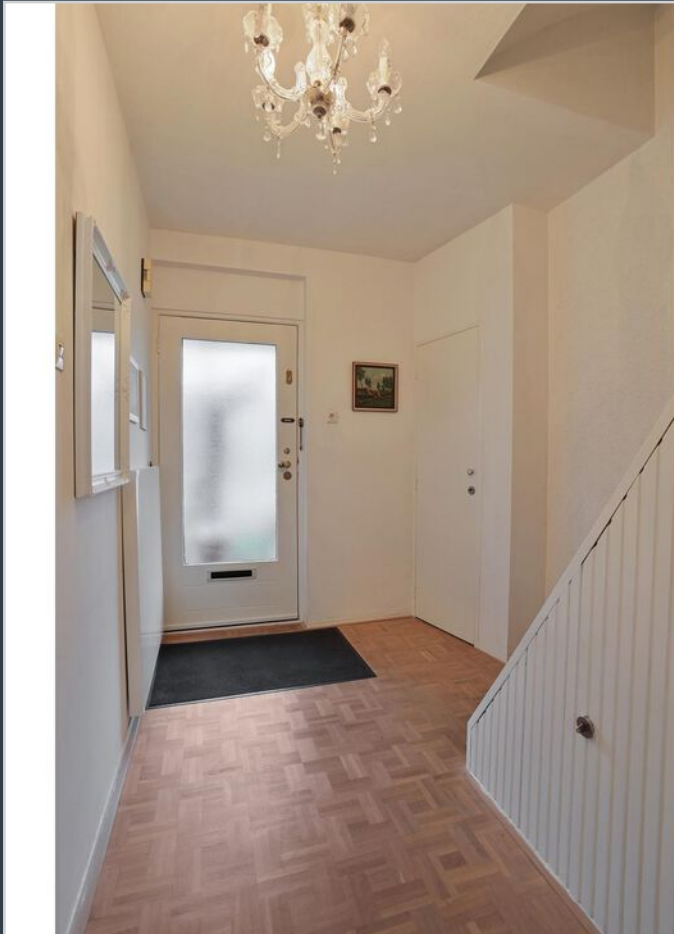














EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer. Over de gehele verdieping is een mozaïek parketvloer gelegen en de houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas en horren. Ook zijn alle kamers voorzien van elektrische rolluiken.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2: ruime kinderkamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3: kinderkamer momenteel als kastenkamer in gebruik. Hier is een wastafel met warm en koud water aanwezig.

Badkamer: de badkamer is vernieuwd in 2021 en is geheel betegeld in moderne kleurstelling. Er is een inloopdouche gerealiseerd, een inbouw closet, een wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator en een verlaagd plafond met inbouwspots + mechanische ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de voorzolder biedt toegang tot een 4de slaapkamer. Onder de schuine kant bevindt zich voldoende praktische bergruimte.

Bergruimte: in de bergruimte bevindt zich de opstelling van de cv ketel. Dit betreft een HRE Intergas ketel uit 2021. Ook zijn hier de aansluitingen voor het witgoed. Middels een Velux dakraam is er veel lichtinval. Dit raam is voorzien van een hor.

Slaapkamer 4: royale slaapkamer voorzien van een mozaïek parketvloer en een Velux dakraam met zonwering. Er is veel bergruimte aan de achterzijde achter een knieschot.



EXTERIEUR

Achtertuint: de achtertuint is gelegen op het westen en grotendeels ingericht met sierbestrating en kleine borders met groenblijvende beplantingen. Aan weerszijden zijn houten schuttingen. Achterin de tuint is een stenen royale berging met een betonnen dak.







Kadastrale kaart

Uw referentie: Putterlaan 40



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

F

28

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2022

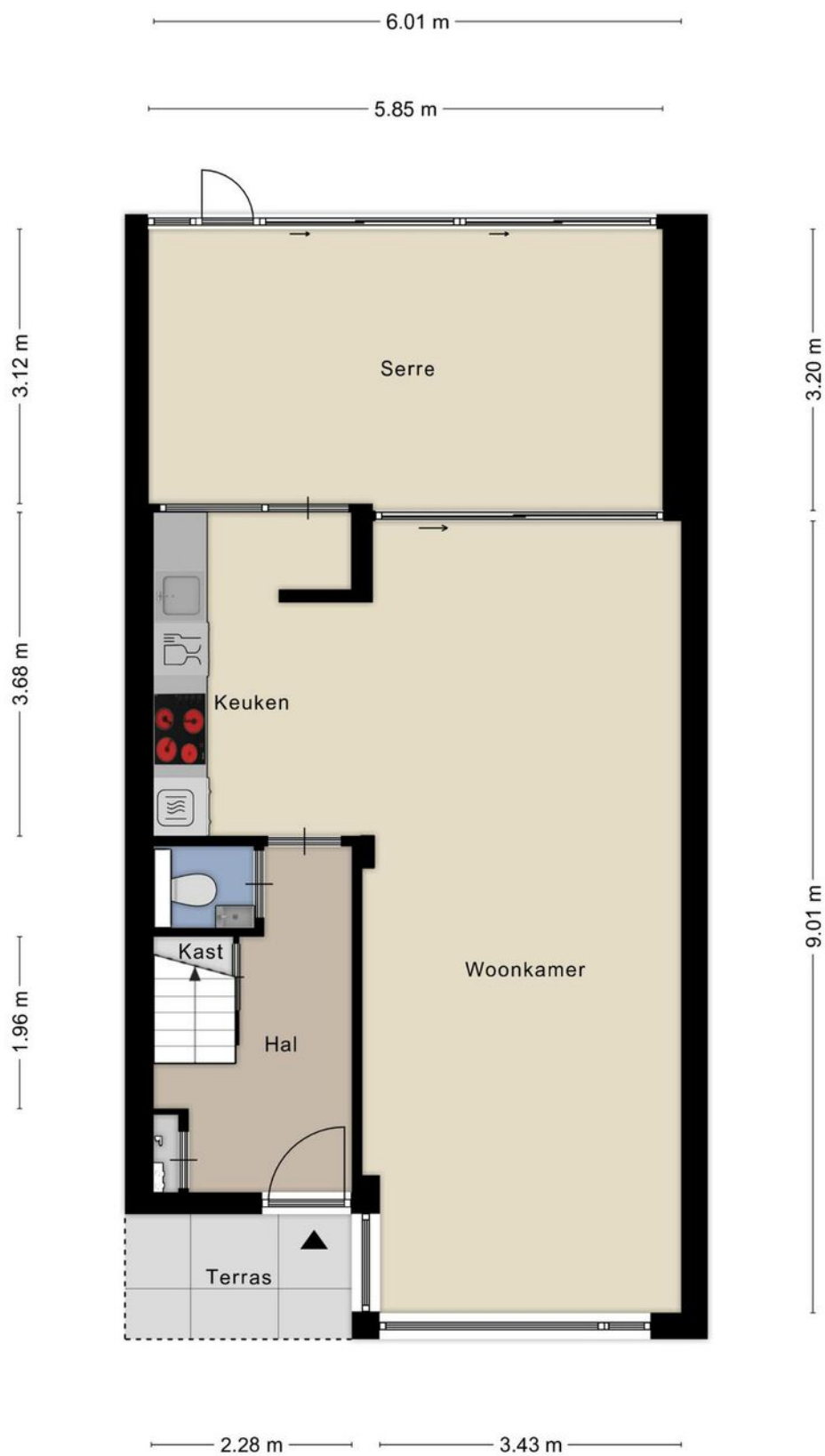
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

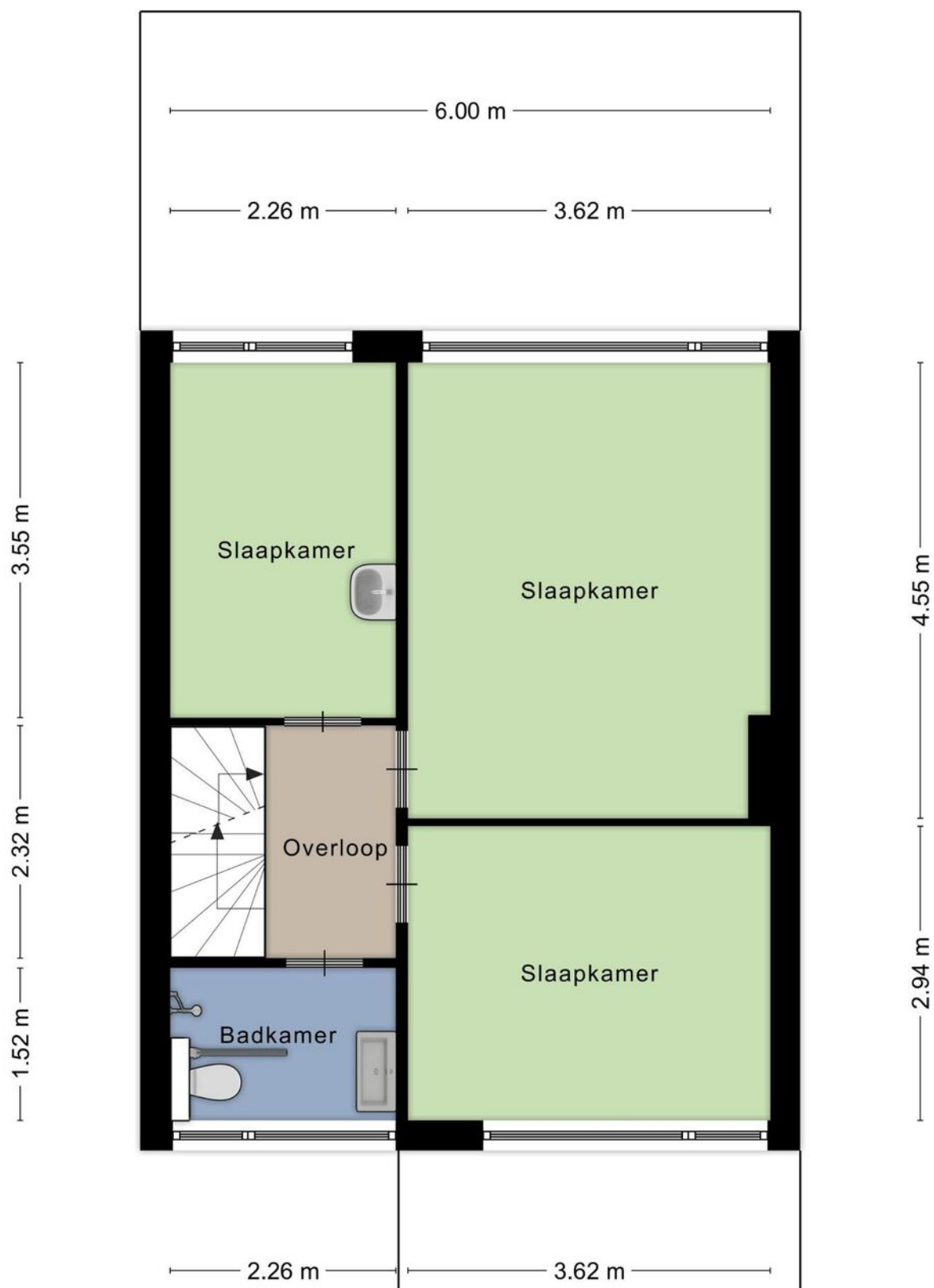
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

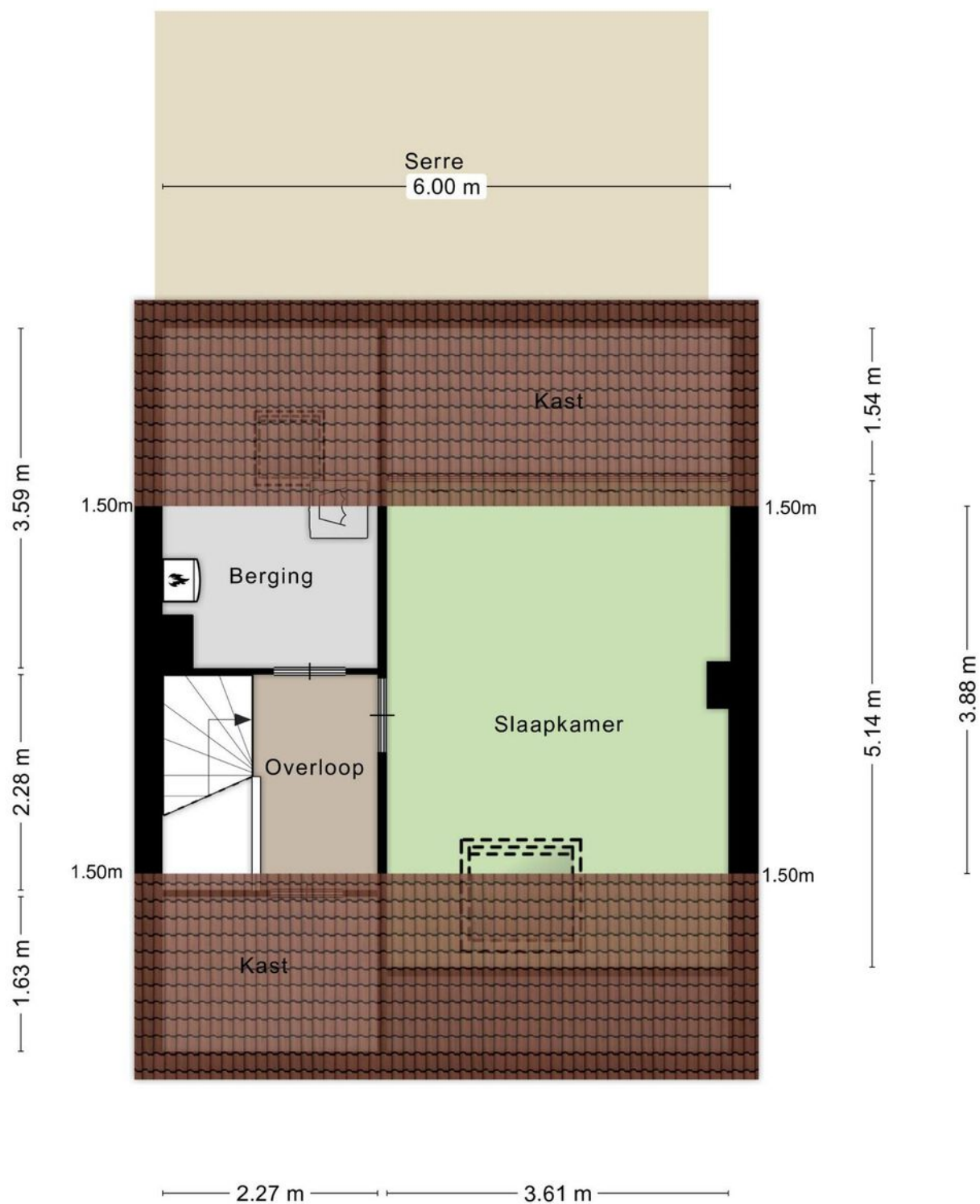
kadaster

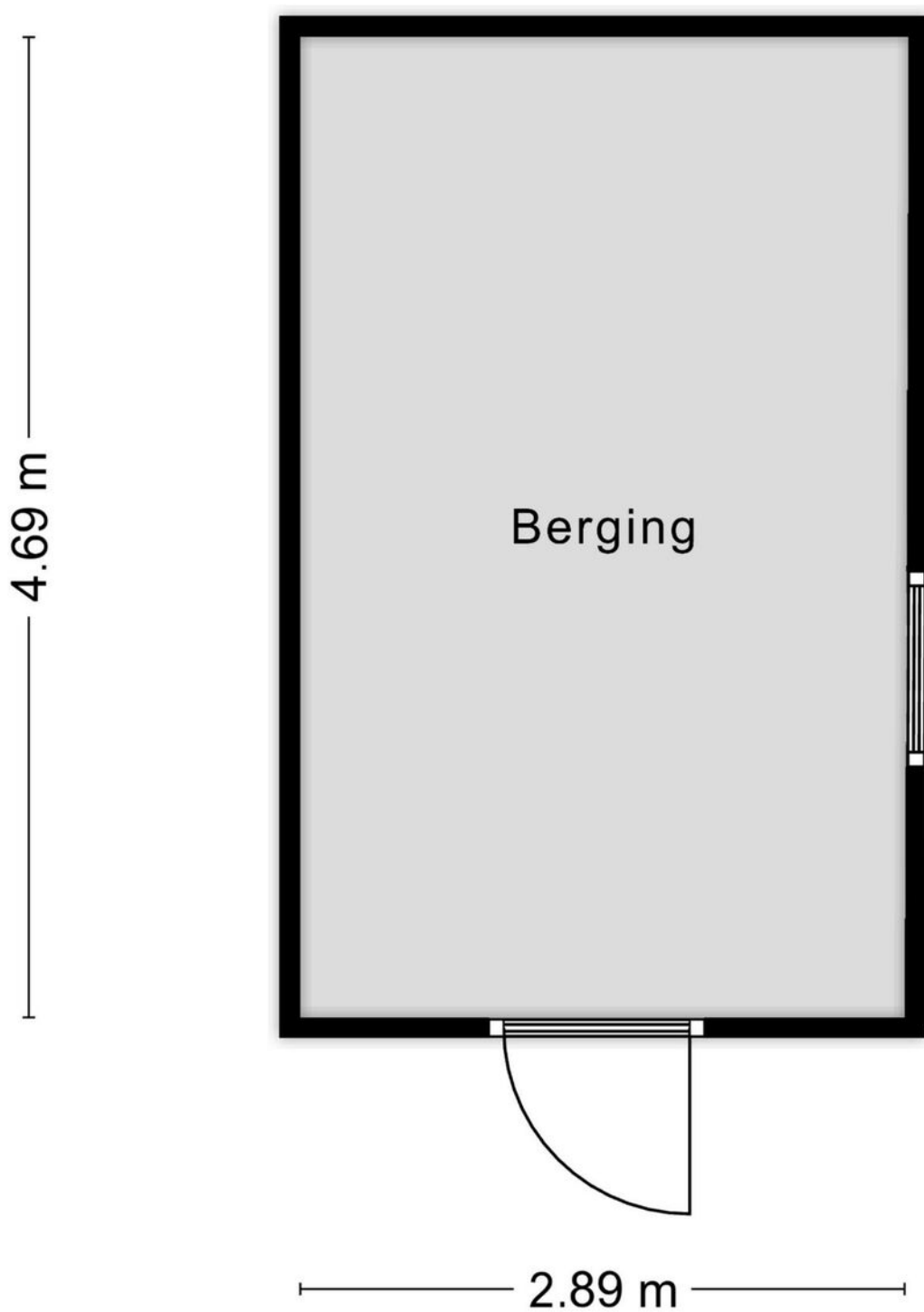






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen			☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Garderobekasten			☒
– Vaste kasten woonkamer en serre	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– vitrages	☒		
– rolgordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– houten vloer(delen)	☒		
– plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– koelkast	☒		
– vaatwasser	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Screens	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		

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 ú 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

