



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Johan Frisostraat 10, Nuenen



Johan Frisostraat 10, Nuenen

Royale en goed onderhouden villa gelegen op loopafstand van het centrum van Nuenen met al haar voorzieningen. Deze woning biedt veel ruimte en mede door de aanwezigheid van 6 slaapkamers op de verdiepingen en een werk-/speelkamer op de begane grond is deze woning zeer geschikt voor een groot gezin. Er is een fraaie tuin rondom gelegen op een riant perceel van 838m².

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 263 m².

Inhoud: 944 m³.

Perceeloppervlakte: 838 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energie label: D.

- royale villa voorzien van maar liefst 6 slaapkamers;
- op de begane grond is een aparte werkkamer en royale bijkeuken gelegen;
- de sfeervolle en fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het westen;
- de woning is op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen gelegen.



BEGANE GROND

Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is ruim van opzet en biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de bijkeuken, de werkkamer en de woonkamer. Wat direct opvalt is de combinatie van de parketvloer en de Belgisch hardstenen vloer. Deze vloer is doorgelegd naar de woonkamer waardoor deze fraai in verbinding staan met elkaar.

Meterkast: de meterkast is voorzien van 13 groepen en onder andere een krachtstroom aansluiting.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is ingericht met een inbouwcloset, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Werkkamer: aan de voorzijde van de woning is een aparte werkkamer gesitueerd. Deze kamer is ideaal te gebruiken voor een beroep aan huis, of als een aparte speelkamer voor de kinderen. Deze kamer heeft een verlaagd plafond en op de vloer ligt laminaat. Vanuit de werkkamer is er fraai zicht over de Johan Frisostraat.

Woonkamer: de woonkamer is ruim van opzet en speels ingericht met een gashaard aan de voorzijde. Er ligt zowel een Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming als een klassieke parketvloer. Achter de gashaard is de trapopgang naar de eerste verdieping. Via een schuifpui met convectorput is er toegang tot het terras met fraai uitzicht over achtertuin.

Eetkamer: de eetkamer is ruim en geniet veel lichtinval door de schuifpui, welke toegang geeft tot het terras. De vloer is voorzien van een parketvloer en een convectorput. Vanuit de eetkamer is er toegang tot keuken.









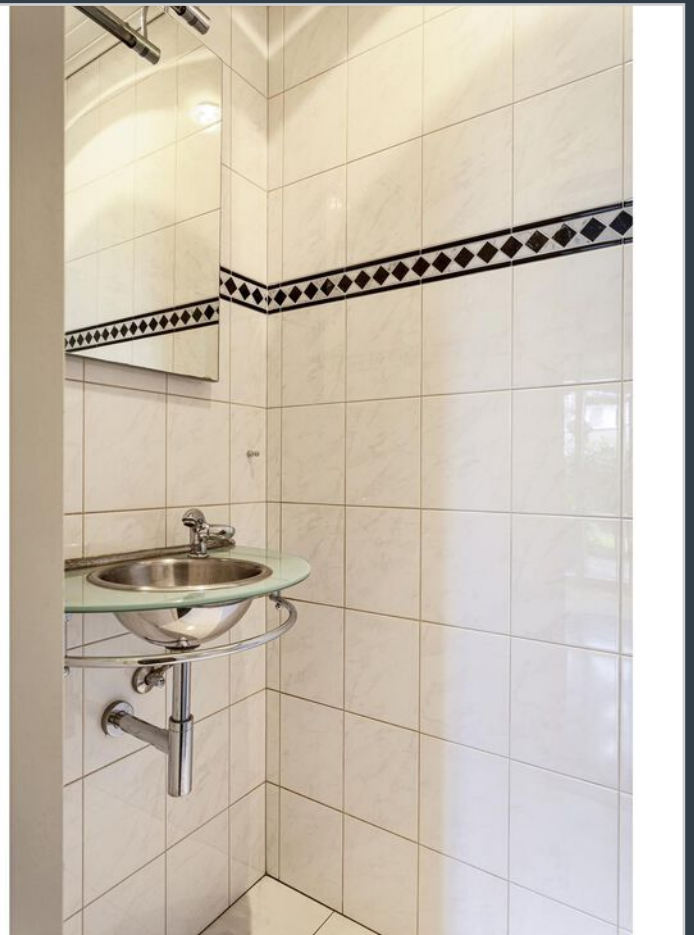


BEGANE GROND

Woonkeuken: de keuken is opgesteld in u-vorm en is voorzien van MDF-keukeninstallatie en een granieten aanrechtblad met 1½ spoelbak. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, zoals een inductie kookplaat, afzuigschouw, koelkast, vaatwasser, close-in boiler en een combi-oven. Er zijn voldoende boven- en onderkasten en in het plafond zijn inbouwspot verwerkt. Tevens is de keuken voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.

Bijkeuken: de zeer royale bijkeuken is betegeld en voorzien van een schuifkastenwand. In de bijkeuken bevindt zich de vloerverwarmingsunit en aansluiting voor het witgoed. Er is een kleine kelder ruimte aanwezig voor het opslaan van provisie.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de vaste trap in de woonkamer is er toegang tot de overloop. De overloop heeft een laminaatvloer, plafond met inbouwspots en deur naar balkon. Via de overloop is er toegang tot 5 slaapkamers, badkamer en het toilet.

Slaapkamer 1: deze ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer, een Velux dakraam, ingebouwde kasten en plafond met inbouwspots. Vanuit deze kamer is badkamer 1 bereikbaar.

Badkamer 1: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, dubbele vaste wastafel, een ligbad met thermostaatkraan, design radiator, mechanische ventilatie en plafond met inbouwspots.

Slaapkamer 2: deze kamer bevindt zich tevens aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer en een ingebouwde kast.

Slaapkamer 3: aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer met laminaatvloer en inbouwkast.

Slaapkamer 4: deze kamer heeft dezelfde specificaties als slaapkamer 3 en fraai zicht over de straat.

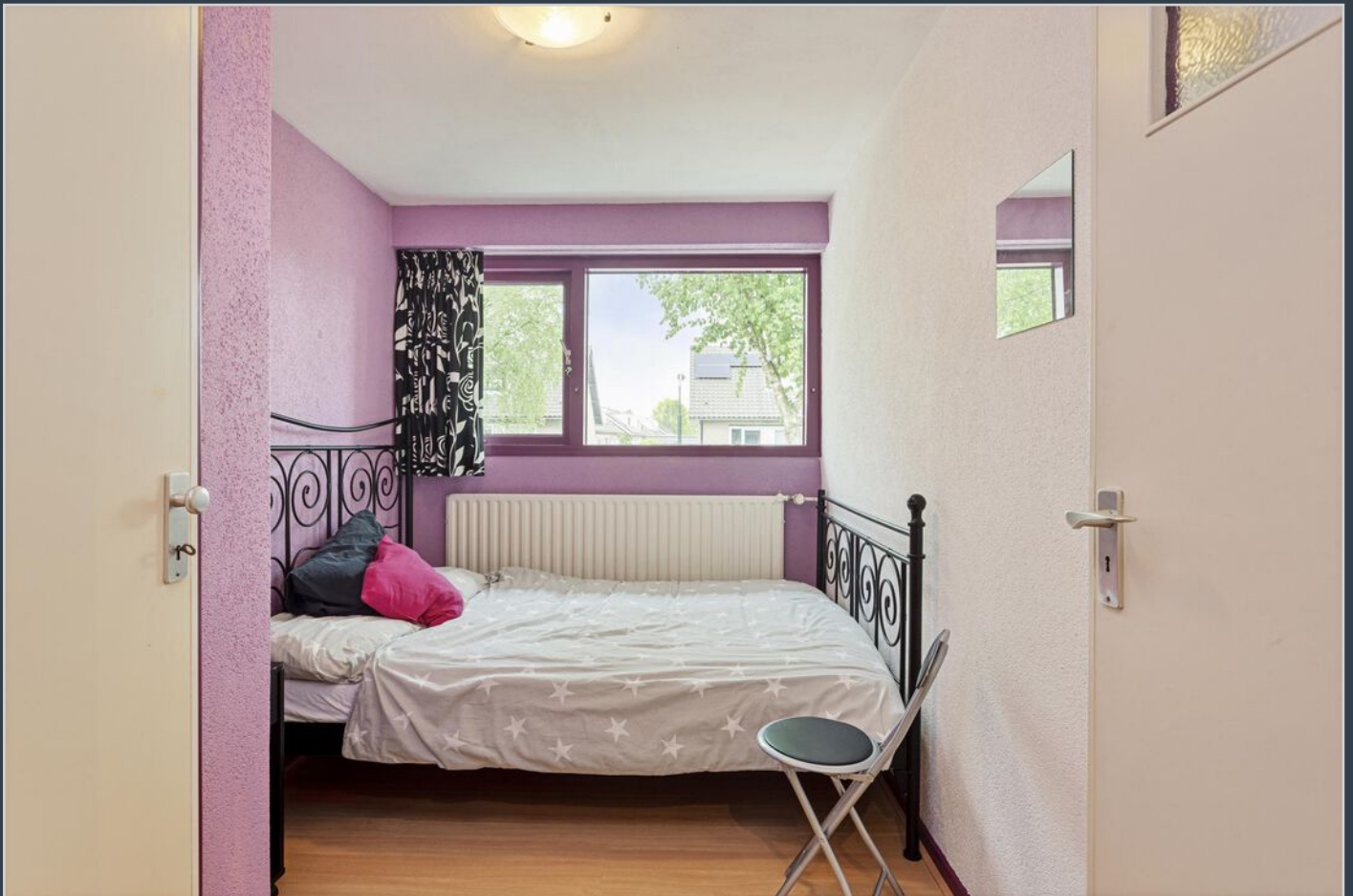
Slaapkamer 5: de vijfde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is momenteel in gebruik als werk-/hobbykamer. Vanuit deze kamer is er via een deur toegang tot de trapopgang naar de tweede verdieping.

Badkamer 2: de tweede badkamer is voorzien van vloer- en wandbetegeling in lichte kleurstelling, een douchecabine met thermostaatkraan, vaste wastafel, inbouwkast, design radiator, mechanische ventilatie en plafond met inbouwspots.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is ingericht met een inbouwcloset. Er is middels een raam natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en een aparte berging.

Berging: in deze berging bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (2018).

Slaapkamer 5: deze kinderkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer en Velux dakraam.

Slaapkamer 6: tevens aan de achterzijde gelegen slaapkamer met laminaatvloer, Velux dakraam, vaste wastafel in meubel en bergruimte.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is aangelegd met gazon en sierplanten. De tuin is fraai aangelegd rondom de woning. Aan de rechterkant is een oprit met plaats voor het parkeren van meerdere auto's.

Achtertuint: aan de achterzijde is er een terras aan huis met een elektrische zonneluifel. De tuin is voorzien van sfeervolle tuinverlichting en is ingericht met diverse terrassen, een vijverpartij en borders met groenblijvende beplantingen. Er zijn natuurlijke erf afscheidingen en aan de rechterkant is een houten tuinhuis, voorzien van elektra. Ook is er naast het huis ontzettend veel ruimte voor bijvoorbeeld het realiseren van een carport of het plaatsen van een camper/caravan. Er is een poort met achterom.



















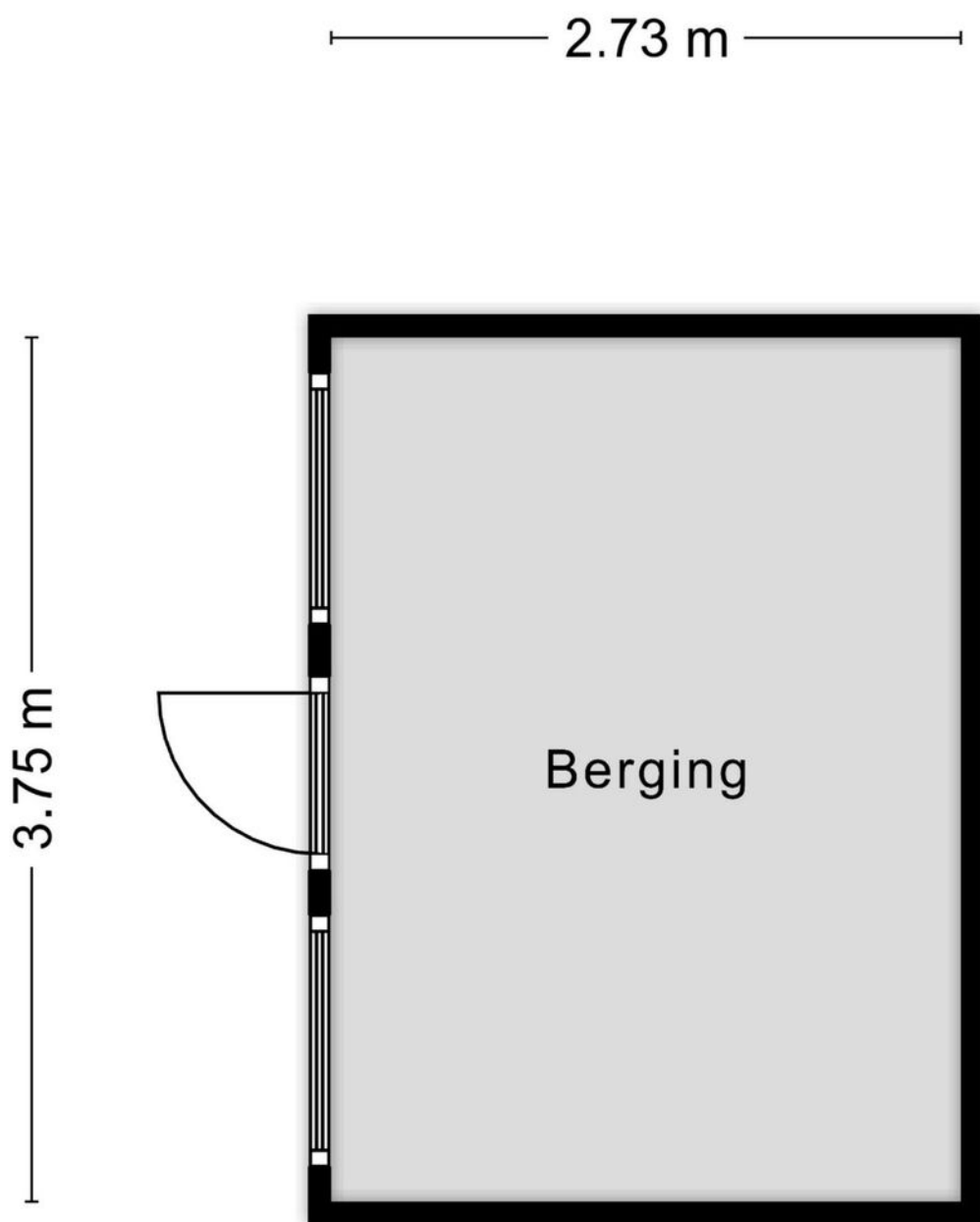




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒		
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen	☒		
– meeste plafondlampen blijven achter	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– legplanken in de kelder	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– vitrages	☒		
– rolgordijnen	☒		
– lamellen	☒		
– jaloezieën	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	☒		
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Overig, te weten			
– schilderij ophangstelsel	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer			☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	☒		
Keukenaccessoires, te weten			
- boiler 10 liter	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
- spiegel	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- planchet	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
Alarminstallatie	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning			☒
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
compostbak	☒		
droogmolen			☒
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
– (sier)hek	☒		
– 3 hardhouten tuintafels			☒
– hardhouten tuinbank			☒

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

