



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Oude Dijk 9, Nuenen



Oude Dijk 9, Nuenen

Vrijstaande goed onderhouden woning in Nuenen zuid (Eeneind) welke is voorzien van een royale woonkamer, speel-/werkkamer, garage, 4 slaapkamers en een grote bergzolder. De woning is landelijk gelegen op een perceel van maar liefst 1.348 m² met een zonnige achtertuin welke uitzicht biedt over de velden. Diverse voorzieningen, basisschool en sportgelegenheden zijn nabij gelegen en zowel het centrum van Eindhoven als Helmond op slechts 10 autominuten.

Aanvaarding: tweede kwartaal 2023.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 170 m².

Inhoud: 658 m³.

Perceeloppervlakte: 1348 m².

Bouwjaar: 1986.

Energielabel: C.

- Vrijstaande woning in Nuenen zuid (Eeneind) met een prachtig aangelegde zonnige achtertuin;
- Camera en alarmbeveiliging aanwezig;
- Vanuit de achterkant is er wijds zicht over de velden;
- Slechts 10 autominuten gelegen vanaf Eindhoven en Helmond;
- Diverse voorzieningen, basisschool en sportgelegenheden zijn nabij gelegen;
- 4 slaapkamers op de verdieping en een werk-/speelkamer op de begane grond;
- Garage voorzien van een elektrische sectionaaldeur;
- De woning is landelijk gelegen op een perceel van maar liefst 1.348 m².



BEGANE GROND

Hal: de hal is ruim van opzet en voorzien van een aparte garderobe nis, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een lichte tegelvloer met vloerverwarming, schuurwerk wandwerking en glad gestucte plafonds. Middels hete lucht door de aanwezige roosters in de vloer wordt de woning verwarmd.

Toilet: het toilet is geheel vernieuwd in moderne lichte kleurstelling en voorzien van een design inbouwcloset met soft close en direct flush en een fonteintje. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Meterkast: de meterkast is voorzien van een uitgebreide elektrische installatie en glasvezelvoorziening.

Kelderkast: onder de trap is een praktische kelderkast waar zich de unit van de vloerverwarming bevindt en die tevens prima kan dienen voor het plaatsen van proviand.

Woonkamer: de woonkamer is ontzettend royaal van opzet en biedt veel lichtinval door de raampartijen rondom. Alle ramen in het huis zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde is de eetkamer gerealiseerd met zicht op de prachtige tuin. Middels een schuifpui is er toegang tot het overdekte terras.

Speel-/werkkamer: aan de zijkant van de woonkamer is er een open doorloop naar een extra kamer die prima kan dienen als speelkamer of werkplek aan huis. Ook kunt u vanuit deze kamer de achtertuin bereiken middels openslaande tuindeuren. Het plafond is voorzien van diverse inbouwspots.

Keuken: de keuken is gelegen aan de achterzijde en is geplaatst in hoekopstelling. Er zijn diverse onder- en bovenkasten, een kunststof aanrechtblad en een vernieuwd inductie fornuis met vier zones. Tevens is er een Miele vaatwasser, een Miele combi oven, magnetron en een Liebherr koelkast. De afzuigkap en koelkast zijn recentelijk vernieuwd.

Bijkeuken: vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken waar zich de aansluitingen voor het witgoed bevinden. Hier is tevens een stortbak met koud water. Middels een deur bereikt u de achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers en een badkamer. Op de overloop is een airco geplaatst die de bovenverdieping heerlijk koelt in warme dagen. De slaapkamers zijn allen voorzien van tapijt.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en ligt over de gehele breedte van de woning. Er is aan de zijkant een royale praktische kledingkast onder de schuine kant gerealiseerd. Tevens is er in deze slaapkamer een extra airco gerealiseerd.

Slaapkamer 2: kinderkamer voorzien van een vaste inbouwkast. Middels een dakkapel is er veel lichtinval in deze slaapkamer.

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van twee dakkapellen en onder de schuine kanten zijn knieschotten met bergruimte gerealiseerd.

Slaapkamer 4: momenteel wordt deze kamer gebruikt als werkkamer, maar is tevens prima te gebruiken als kinderkamer. Deze kamer is tevens voorzien van een dakkapel. Vanuit het raam heeft u vrij zicht over de achtertuin.

Badkamer: de badkamer is onlangs gerenoveerd en geheel betegeld in lichte kleurstelling. Er is een luxe inloopdouche gerealiseerd met regendouche en een glazen douchedeur. Tevens is er een badmeubel met spiegelkast en een inbouw closet. Middels een dakkapel is er veel lichtinval. Er is ventilatie aanwezig en de tegelvloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.







TWEEDE VERDIEPING

Zolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze bergzolder bevindt zich op stahoogte en loopt over de gehele diepte van de woning. Hier is onder andere de opstelling van de hetelucht verwarming en de boiler geplaatst. Tevens bevindt zich hier een stortbak met koud water.







EXTERIEUR

Achtertuint: direct aan huis bevindt zich een overdekt terras met inbouwspots. De tuin is ontzettend royaal en biedt weids uitzicht over de velden en is opgedeeld in verschillende zones. Direct aan huis is een royale vijver met filterpomp gelegen, er zijn diverse looppaden door de bloementuin met veel groenblijvende beplantingen. Achter de fraaie hagen ligt een groot grasveld met speelvoorziening. De tuin grenst direct aan een paardenwei en vanaf hier kunt u Eindhoven in de verte zien liggen.

Garage: er is een, in spouw opgetrokken, garage aan de zijkant van het huis gelegen. Deze is aan de voorzijde voorzien van een ruime oprit welke plaats biedt aan meerdere auto's. De garage is verder voorzien van een tegelvloer, vliering en een elektrische sectionaaldeur.

Berging: achter de garage ligt een stenen berging met ruimte voor het stallen van uw tuingereedschap. Tevens is hier de zandfilterpomp en zuiveringsinstallatie voor de vijver geplaatst. De pers- en zuigpomp voor de beregening van de tuin is hier aanwezig.





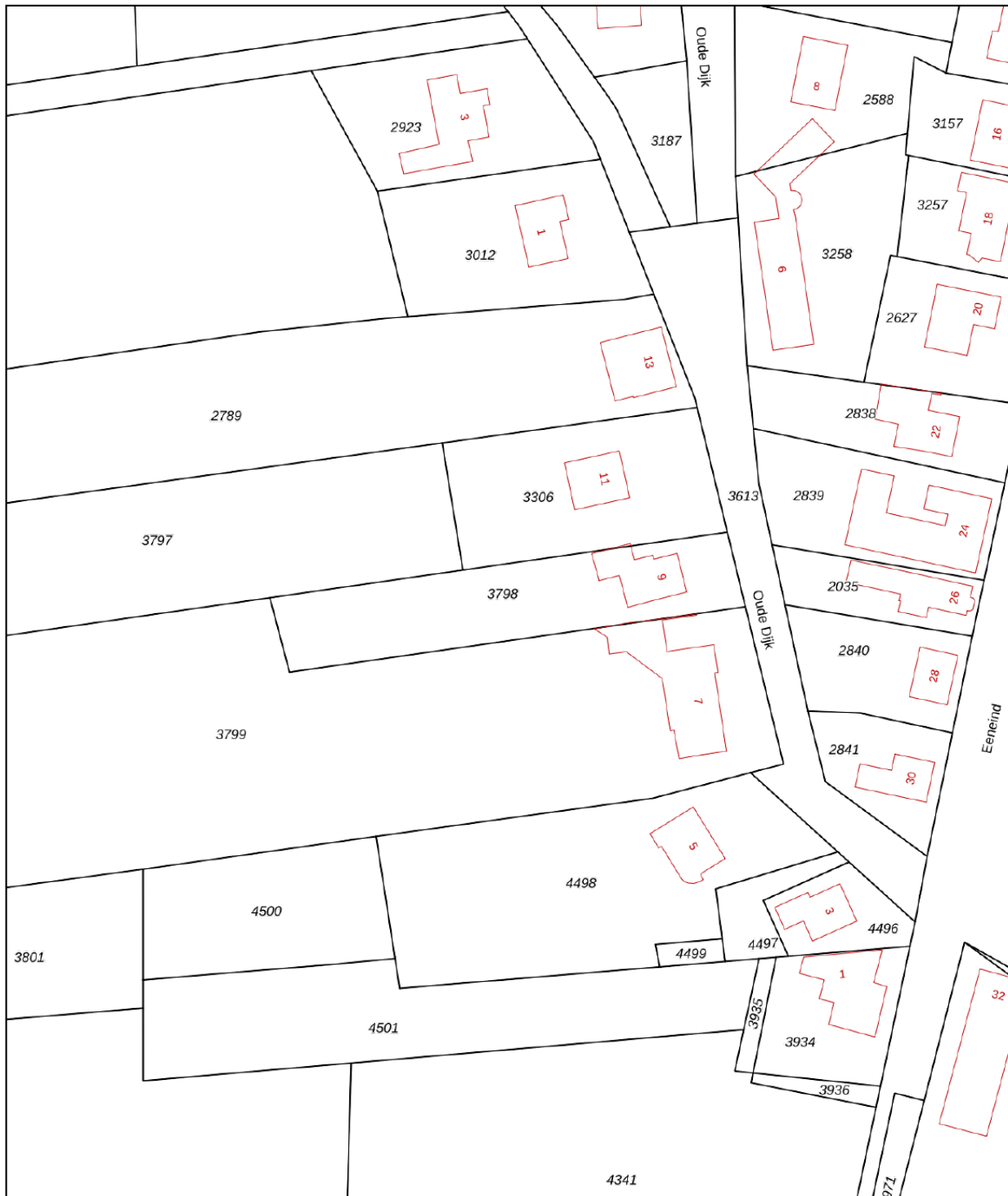







Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude dijk 9



| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie D Perceel 3798</p> |  |
|---|--|---|---|

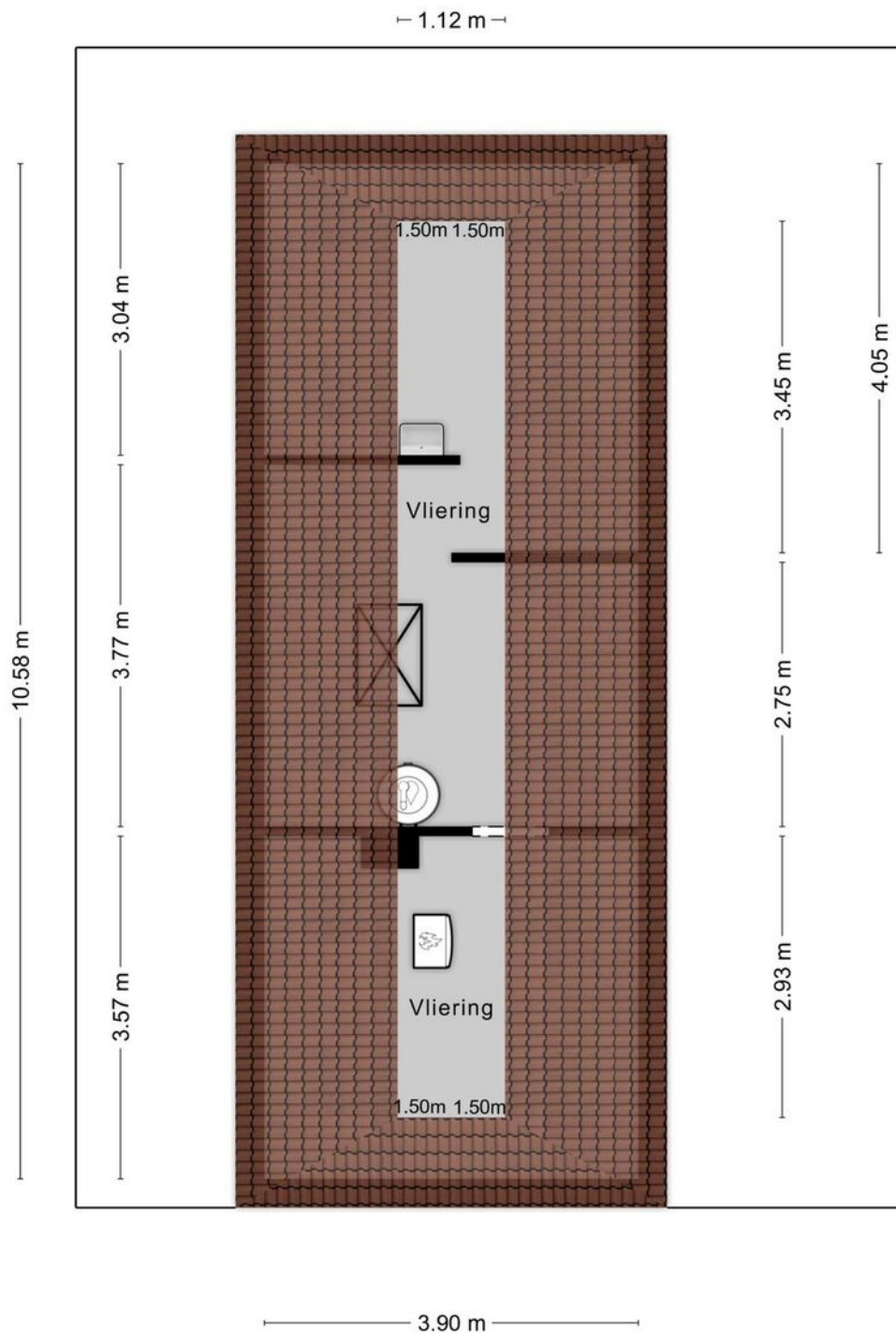
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ■ | | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| - Zes wandlampen (vier in woonkamer en twee in tuinkamer) | ■ | | |
| - Lampen overloop | ■ | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - In slaapkamers | ■ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - overgordijnen | ■ | | |
| - rolgordijnen | ■ | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ■ | | |
| - Luxaflex window styling woon en tuinkamer | ■ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ■ | | |
| - Tegelvloer beneden verdieping | ■ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | ■ | | |
| - Kapstok in gang | ■ | | |
| - Wijn opbergsysteem in gangkast | ■ | | |
| - Dimbare led verlichting onder keukenkastjes | ■ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - koelkast | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - vriezer | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - vaatwasser | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - koffiezetapparaat | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - GFT afvalbakje in gootsteenkastje | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Rolgordijn en gordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Stang voor kookbenodigdheden | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Messenblok | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - Waterkoker | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - Snijplanken | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - Grote en kleine afvalbak | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - Keukentafel en stoelen | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletrolhouder | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - fontein | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Zeepdispenser | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - wastafelmeubel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletkast | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletrolhouder | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Handdoekenrekken | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Douche etagere | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| (Voordeur)bel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Alarminstallatie | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Airconditioning | ■ | | |
| Screens | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Waterslot wasautomaat | | ■ | |
| Plisee hordeur voor schuifpui | ■ | | |
| Elektrische screens | ■ | | |
| Zonwering buiten elektrisch | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| - boiler | ■ | | |
| - geiser | ■ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |
| Vijver, vissen, vijverapparatuur en voederautomaat | ■ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| Elektrapunten voortuin (2x) en achtertuin (3x) en garage (2x) | ■ | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| beeld fluitist | | ■ | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | ■ | | |
| - Robotmaaier | ■ | | |
| - Beregeningsinstallatie achtertuin (inclusief zuig en perspomp) en voortuin (inclusief computer) | ■ | | |
| Overig - Contracten | | | |
| CV: Ja | | | |

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 consumentkoper (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 redenen 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

