



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Kramsvogel 3, Mariahout



De Kramsvogel 3, Mariahout

Zeer royale villa, type semibungalow gelegen in de dorpskern van Mariahout. Deze robuust gebouwde woning met royale carport en inpandige garage heeft een zonnige tuin op het zuidwesten en is in eigen beheer op luxe wijze gebouwd. Zo is de woning geheel voorzien van een marmeren vloeren met vloerverwarming, een centraal stofzuigstelsysteem, sauna, koelcel en een airconditioning.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 233 m².

Inhoud: 973 m³.

Perceeloppervlakte: 619 m².

Bouwjaar: ca. 2002.

Energielabel: -.

- Ruime semi-bungalow voorzien van een inpandige garage en verrassende achtertuin;
- De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en een centraal stofzuigstelsysteem;
- Prettige lichtinval door de grote raampartijen;
- Gelegen in de dorpskern van Mariahout nabij diverse voorzieningen;
- Een zeer luxe afgewerkte woning.



BEGANE GROND

Entree: vanuit de overdekte entree is er middels dubbele openslaande deuren toegang tot de hal. Deze deuren zijn net zoals de overige ramen in het huis voorzien van glas-in-lood. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met isolerende beglazing. De vloer is voorzien van een marmeren tegel met vloerverwarming, alle wanden zijn uitgevoerd in spachtelputz en de plafonds zijn gestuct en met sierlijsten afgewerkt. De centrale hal heeft toegang tot diverse ruimtes. Aan de linkerkant is er direct toegang tot de woonkamer en aan de rechterkant het toilet, de garage, de achtertuin en de slaapvleugel op de begane grond. Vanuit de hal is er tevens, middels een eikenhouten trap, toegang tot de 1e verdieping.

Toilet: het royale toilet is voorzien van een vrijhangend closet, urinoir en fonteintje. Verder is deze ruimte geheel betegeld en voorzien van diverse inbouwspots.

Woonkamer: aan de linkerkant van de woning ligt de woonkamer. De woonkamer is royaal en speels ingedeeld met een grote erker aan de voorkant. De erker is voorzien van meerdere raampartijen waardoor er veel lichtinval is. Centraal in de woonkamer is de sfeervolle gashaard te vinden met marmeren schouw. Net zoals de hal is de woonkamer voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming en de wanden zijn uitgevoerd in spachtelputz stucwerk met sierlijsten tegen het plafond. Aan de achterkant van de woonkamer is er middels grote openslaande deuren toegang tot de achtertuin en via schuifdeuren is er vanuit de woonkamer toegang tot de leefkeuken. Deze schuifdeuren zijn, net zoals vele ramen in de woning, voorzien van glas-in-lood.

Keuken: de keuken is uitgevoerd in een L-opstelling voorzien van een marmeren werkblad. Verder is in de keuken de volgende apparatuur te vinden: vaatwasmachine, 5 pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en een koelkast. Net zoals de woonkamer heeft ook de keuken via openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin.

Slaapvleugel: deze slaapvleugel is opgedeeld in een royale badkamer, inloopkast en een slaapkamer. Vanuit de slaapvleugel is er een mooi uitzicht op de achtertuin.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld en speels ingedeeld. De badkamer is uitgevoerd met een vrijhangend closet, badmeubel met dubbele wastafel, ligbad met bubbel + jetstream en in de inloopdouche zijn extra sproeiers in de wand verwerkt. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie maar middels een raam is er ook natuurlijke ventilatie mogelijk. Verder is de badkamer uitgevoerd met speakers en net zoals in de rest van de woning is ook de badkamer voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming. De ruimte tussen de badkamer en de slaapkamer is voorzien van een zeer royale inloopkast.

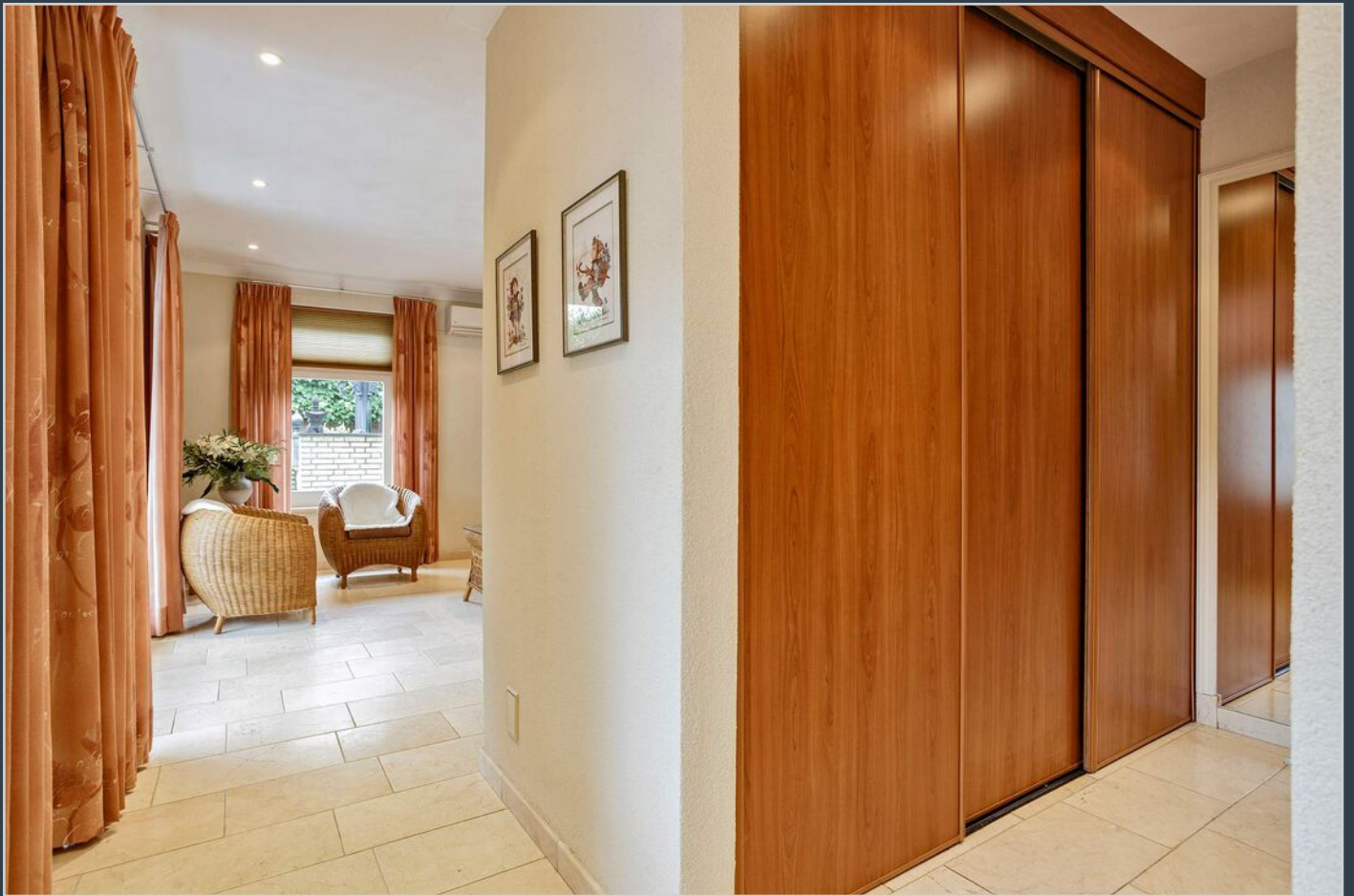
Slaapkamer 1: de slaapkamer heeft prachtig zicht op de tuin en via openslaande deuren kan er vanuit de slaapkamer direct de tuin in gewandeld worden. Deze slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning.















EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop geeft toegang tot een slaapvleugel met badkamer en zeer royale hobbykamer. Door een dakkapel is er veel lichtinval op de overloop. Net zoals de begane grond is de 1ste verdieping voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk.

Hobby-/werkkamer: de zeer royale hobby-/werkkamer is nu in gebruik als biljartkamer. In deze kamer is een keukenblok aanwezig met warm en koud stromend water en een dakkapel geeft extra lichtinval in deze kamer. De kamer ligt boven de erker op de begane grond waardoor dezelfde ronde vorm terug komt, hierdoor is dit een zeer speelse ruimte. Schuifkasten onder de schuine wand zorgen voor extra bergruimte en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt met speakers voor een geluidsinstallatie.

Badkamer 2: de luxe en compleet uitgevoerde badkamer is in deze woning amper gebruikt en ziet er daarom nieuw uit. De badkamer is voorzien van een urinoir, badmeubel met dubbele wastafel, douchecabine, vrijhangend closet, bidet en ligbad met jetstream. Deze ruimte wordt geventileerd d.m.v. mechanische ventilatie en ook middels een raam in de dakkapel. Ook de badkamer is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.

Hal: via een royale corridor is er toegang tot de sauna, bergkast met vlizotrap naar de bergzolder en de extra slaapkamer. Deze doorgang is zeer royaal waardoor er ook ruimte is om eventueel een bureau te plaatsen. Er zijn hier ook volop aansluitingen voor elektra, kabel tv en internet en net zoals in de overige ruimtes in deze woning is hier de aansluiting voor het centrale stofzuigersysteem te vinden. Door een dakkapel aan zowel de voor- als aan de achterzijde is er sprake van veel lichtinval in deze ruimte.

Slaapkamer 2: de grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee Velux dakramen met ingebouwde verduisteringsgordijnen. In het plafond zijn speakers geplaatst en tevens zijn er volop inbouwspots aanwezig welke bedienbaar zijn middels een dimmer. Deze slaapkamer is verder voorzien van een marmeren vloer en alle wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. De ingebouwde sauna biedt ruimte aan meerdere personen en is tevens voorzien van een geluidsinstallatie.











TWEEDE VERDIEPING

Bergzolder: vanuit de bergkast is er via een vlizotrap toegang tot de bergzolder. Deze bergzolder bestaat uit diverse ruimtes die met elkaar verbonden zijn maar dit zijn ruimtes zonder stahoogte.



EXTERIEUR

Voortuin: de woning beschikt over een achtertuin en een voortuin. Naast de woning ligt een pad waardoor er vanuit de straat direct toegang is tot de achtertuin. De keurig verzorgde voortuin is deels bestraat en voorzien van een gesmeed hekwerk. De voortuin geeft tevens toegang tot de carport. Onder de carport is er een buitenkraan aanwezig, een stopcontact en een aansluiting voor het centraal stofzuigstelsel.

Achtertuin: de achtertuin is voorzien van een royaal overdekt terras met ingebouwde verlichting. In de overkapping zijn gasaansluitingen voorbereid zodat hier verwarmingselementen geplaatst kunnen worden. De achtertuin ligt verder op het zonnige zuidwesten en daarom zijn er voor de tuindeuren bij de woonkamer en de keuken elektrische screens geplaatst. Naast het overdekte terras zijn er ook nog enkele andere terrassen welke deels zijn uitgevoerd met natuursteen. Diverse leilinden rondom de achtertuin garanderen de privacy ten opzichte van de burens. In de achtertuin zijn enkele waterelementen geplaatst net zoals de voorbereiding voor een buitenkeuken. De speelse indeling welke in het huis te vinden is, is doorgetrokken naar de verrassende achtertuin.

Garage: vanuit de centrale hal is er toegang tot de luxe afgewerkte inpandige garage. Deze garage is geheel betegeld en voorzien van een keukenblok, kraan met stortbak, uitgebreide meterkast, inbouwkast met aansluiting voor wasmachine en droger, centraal stofzuigstelsel en in deze ruimte is er tevens de cv-ketel met losse boiler geplaatst.

Vanuit de garage is er toegang tot de koelcel die goed geïsoleerd is en in iedere gewenste temperatuur instelbaar is. Vanuit de garage is er middels openslaande deuren toegang tot de voortuin maar tevens is er middels een loopdeur toegang tot de voortuin en carport.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Lieshout C 1739



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lieshout</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1739</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

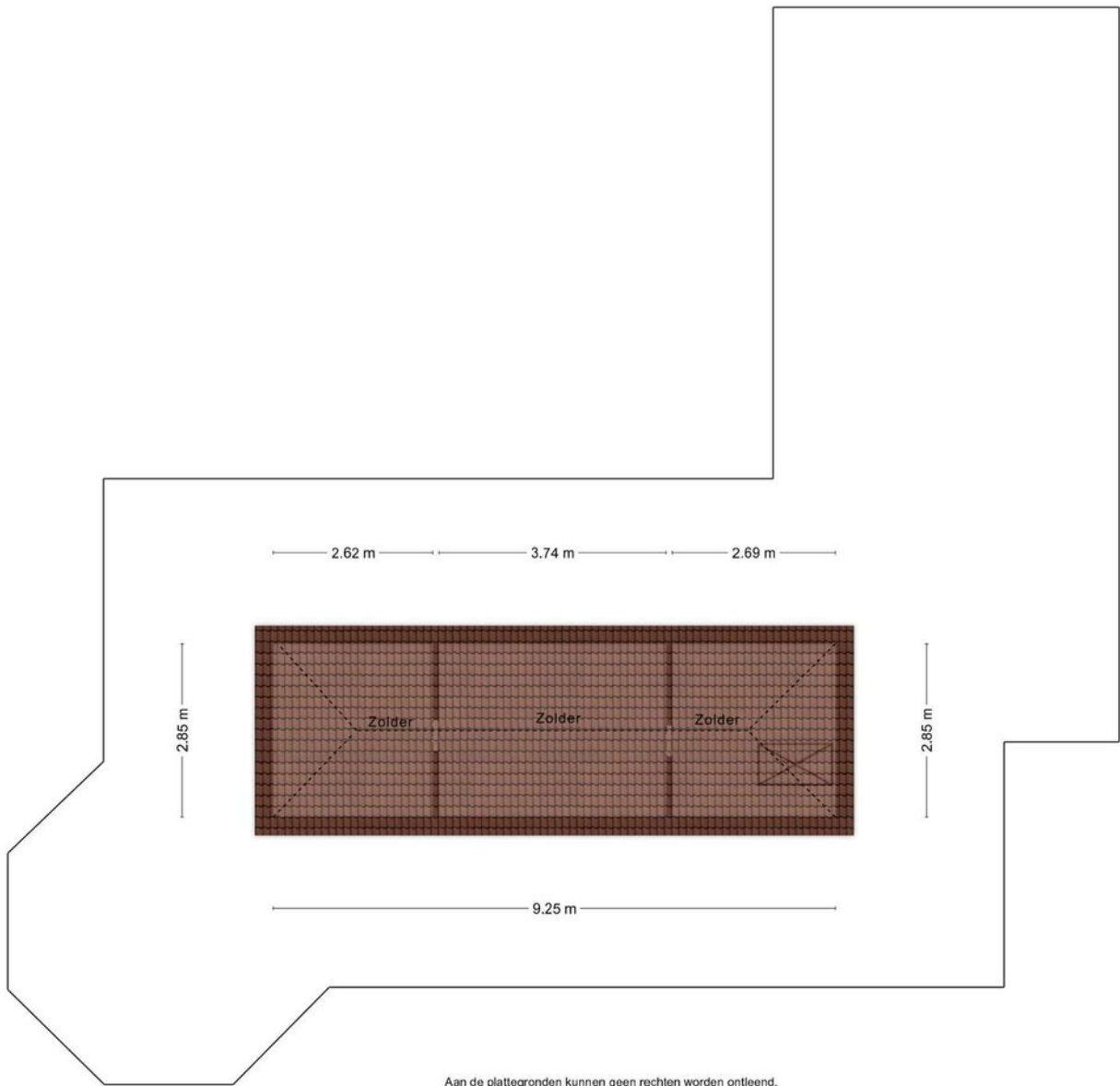
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zober www.zober.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			
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
- Kroonluchter Hal			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Openlegkast Biljartzaal	■		
- Biljart en toebehoren	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	■		
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Urinoir	■		
- Spiegel	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Urinoir	■		
- Bidet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- Centrale stofzuiger met toebehoren	■		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Buitenkeuken, er is een grondwater put onder de buitenkeuken voor 2 kranen en de regeninstallatie die werkt niet meer er zit geen pomp meer op	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Ventilator met Lamp			■
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
2x Fontein	■		
Bank met twee sokkels en vazen	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- 2 Grote Olifanten voor, Gietijzeren tuinfontein, Losse bloempotten, 2 Tuinvazen van wilgentakken voor			■
- Koperen ketel			■

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

