



# **metselaars makelaardij**

uw vertrouwen waard



Eikenlaan 2, Nuenen





# Eikenlaan 2, Nuenen

In een van de mooiste straten van Nuenen, tussen bestaande villa's, bieden wij deze luxe villa aan. In de villa is aan alle hedendaagse wensen en comfort gedacht. In de afgelopen jaren is deze woning geheel gerenoveerd. Er zijn 2 slaapkamers waarvan 1 masterbedroom, een badkamer, kookeiland, sfeervolle woonkamer en een grote tuin met achterom. In het souterrain zijn ook nog 3 kamers gelegen. De architectuur van de woning versterkt de omgeving en is gericht op de omliggende natuur. Zo is er veel gebruik gemaakt van grote raampartijen waardoor er een schilderachtig uitzicht is over de tuin.

De woning is zeer mooi gelegen in een gewilde wijk in Nuenen. Het sfeervolle centrum van Nuenen en de dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar. De straat grenst tevens aan het natuurgebied 'Nuenens Broek' dat resulteert in een prachtige groene omgeving om in te wandelen.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 147 m<sup>2</sup>

Inhoud: 840 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 1300 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: 1959

Energie label: E

- Prachtige ligging in de wijk Lissevoort, grenzend aan natuurgebied;
- Geheel gerenoveerde woning;
- Ruim perceel met veel privacy.





# BEGANE GROND

---

## Begane grond

Entree, 4 traptreden naar de tussenhal van waaruit alle vertrekken te bereiken zijn. De gehele verdieping is voorzien van een mooie eiken parketvloer.

Via sfeervolle stalen openslaande deuren komt u in de ruime en lichte woonkamer met met grote raampartijen (met elektrisch screen), sfeervolle doorkijk haard en open (woon)keuken.

De moderne keuken (2016) is voorzien van een kookeiland en vaste kastenwand met alle benodigde inbouwapparatuur (Miele), zoals vaatwasser, keramische kookplaat, ingebouwde afzuigkap, stoomoven, combimagnetron, koffiezetapparaat, een extra grote koelkast en tevens een Quooker. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de zijtuin.

Vanuit de woonkamer is er een open verbinding met de eetkamer. Ook deze kamer is voorzien van grote raampartijen en veel lichtinval. Door middel van openslaande deuren is er toegang tot een terras met hardhouten dek.

Terug in de hal heeft u toegang tot 2 ruime slaapkamers waarvan 1 masterbedroom met badkamer en suite en inloopkast.

De moderne badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en 2e toilet. De andere slaapkamer is eveneens voorzien van prachtig uitzicht waarin u lekker kunt genieten van de tuin en de groene omgeving. Vanuit de hal tevens toegang tot een nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

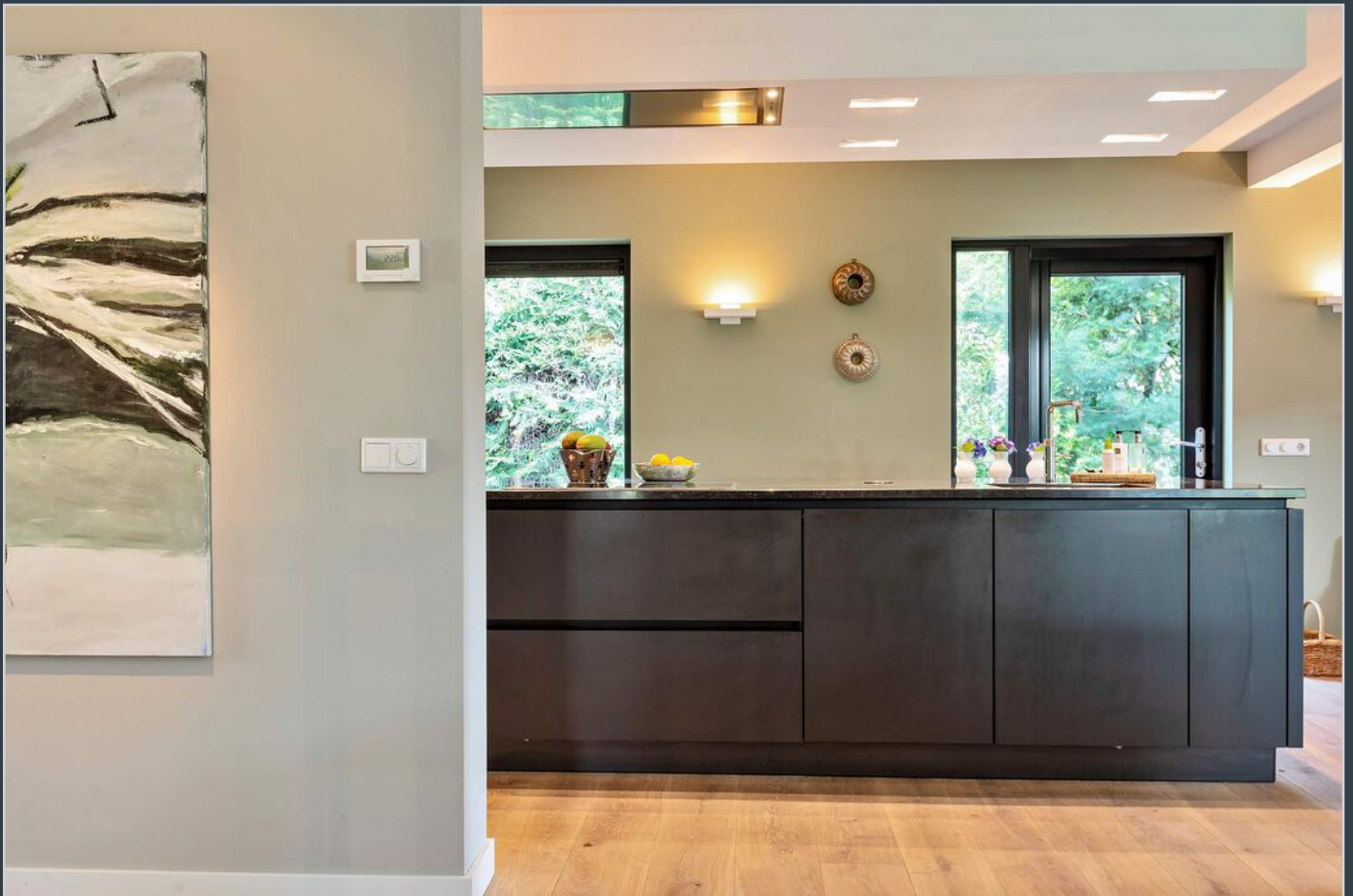
## Souterrain

Overloop met toegang tot alle vertrekken, zoals CV-kamer (HR ketel 2026), logeerkamer/werkkamer, wasruimte, grote en kleine berging en de garage. De garage is voorzien van elektra, water, verwarming en elektrische deur en biedt plaats voor 1 auto en zeer veel bergruimte. Het souterrain is voorzien van een vinyl vloer en in de garage een comfortabele gietvloer.





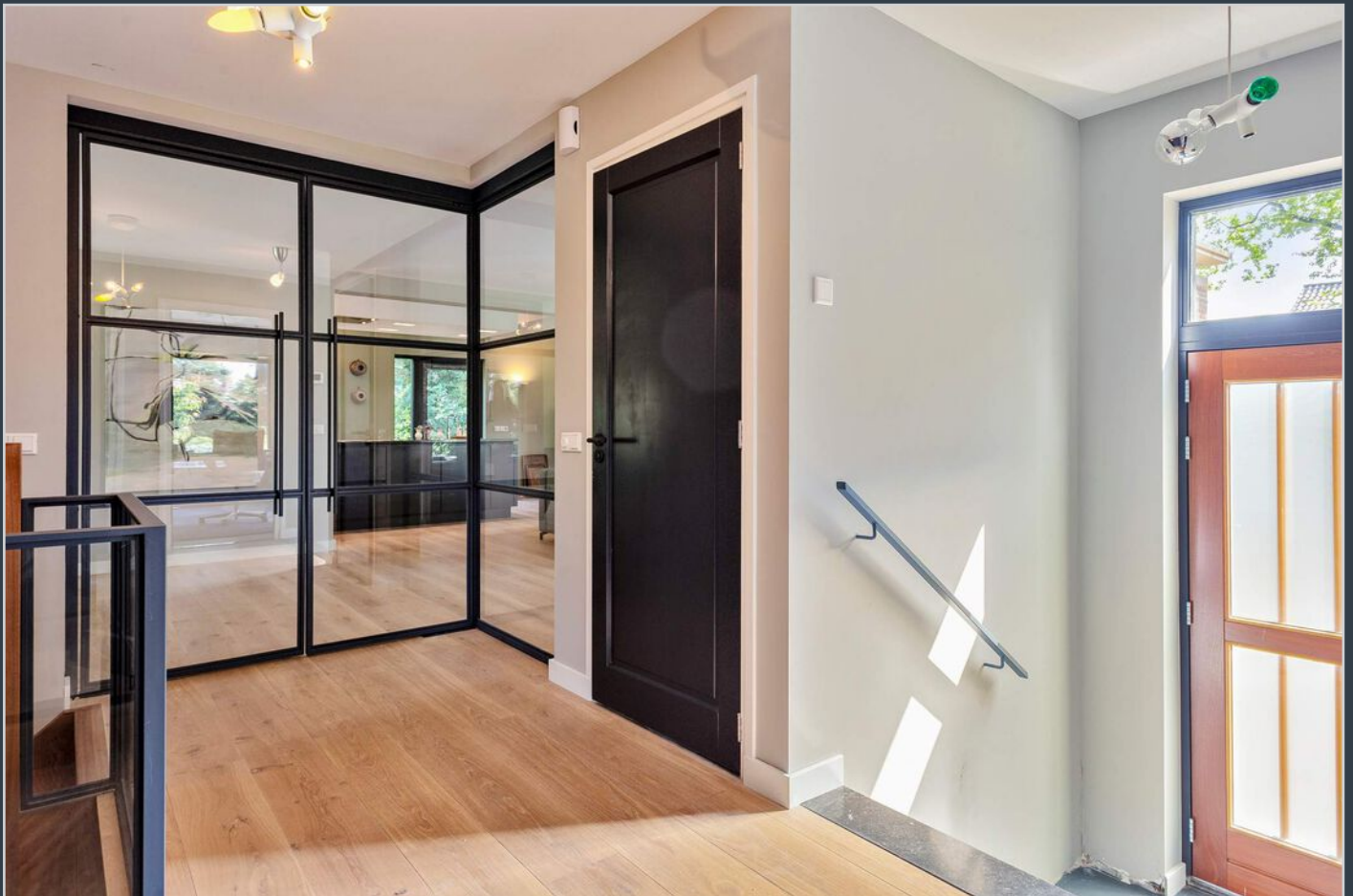








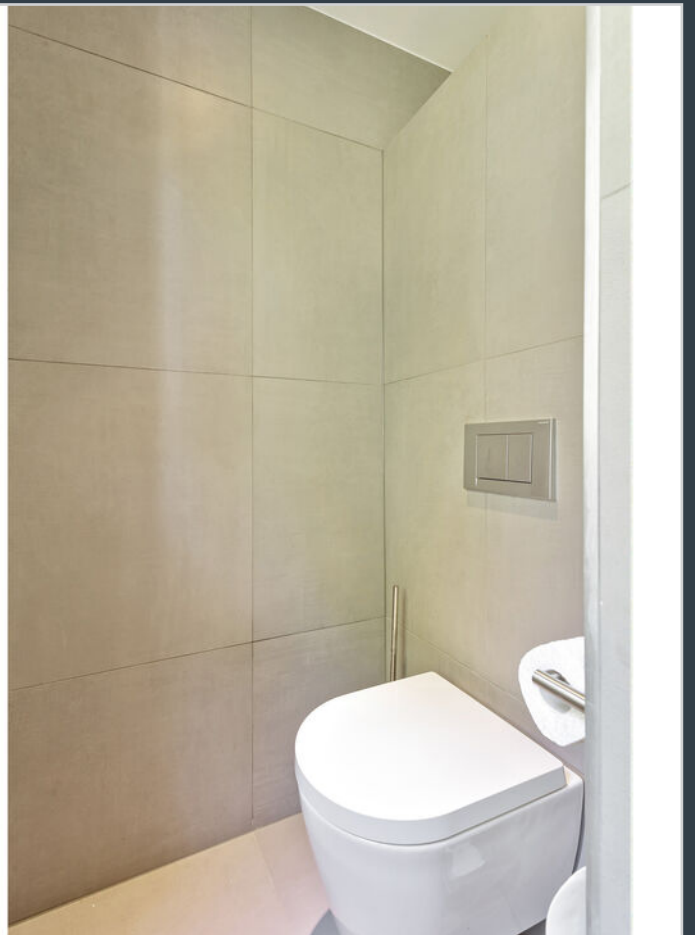
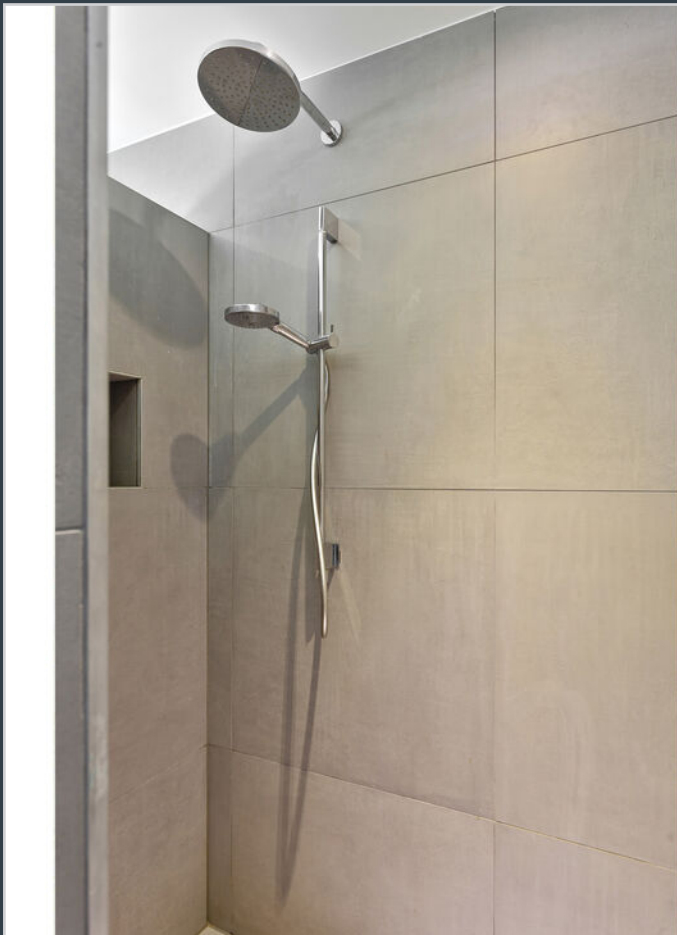


























# EXTERIEUR

---

De grote en ruime tuin rondom heeft verschillende zitplekken/terrassen om heerlijk van de volwassen beplanting te kunnen genieten. Zo kunt u op elk moment van de dag lekker in de zon zitten of de schaduw opzoeken. De tuin is voorzien van verlichting en diverse elektra aansluitingen. Parkeergelegenheid in de voortuin voor 3 auto's.













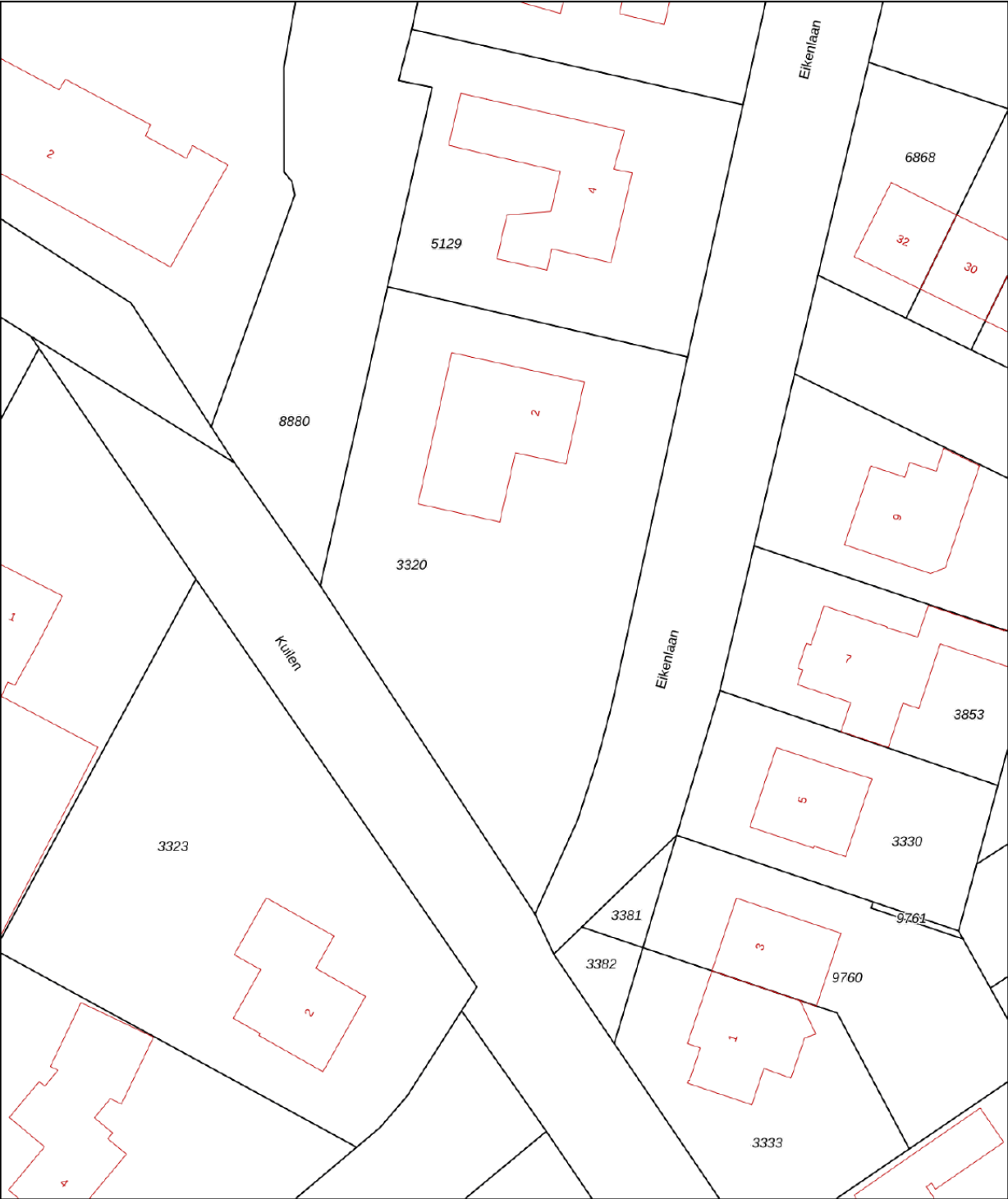






Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikenlaan 2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

E

3320

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







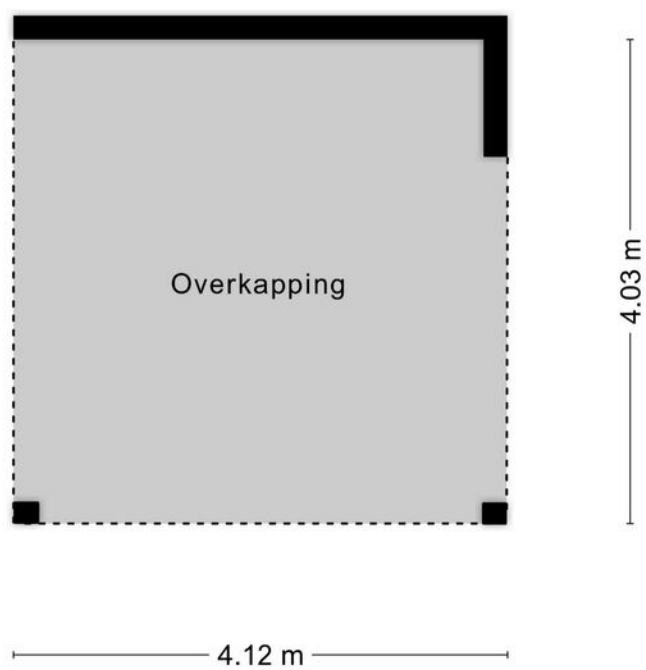
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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](https://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

