metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Egidius Vogelslaan 6, Nuenen

Egidius Vogelslaan 6, Nuenen

In Nuenen oost gelegen bungalow met inpandige garage, 3 slaapkamers, L-vormige woonkamer, dichte keuken, badkamer en een op het zuid oosten gesitueerde achtertuin voorzien van een vijver. De woning is gelegen aan een autoluwe straat nabij diverse voorzieningen en op fietsafstand van het gezellige centrum van Nuenen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 135 m².
Inhoud: 559 m³.
Perceeloppervlakte: 347 m².
Bouwjaar: ca. 1985.
Energielabel: -.

- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- De woning is voorzien van extra brede (rolstoeltoegankelijke) deurposten;
- 3 slaapkamers en een ruime badkamer;
- Inpandige garage voorzien van een elektrisch garagedeur;
- Breed opgezette woonkamer met sfeervolle houtkachel;
- Op fietsafstand gelegen van het gezellige centrum van Nuenen.

BEGANE GROND

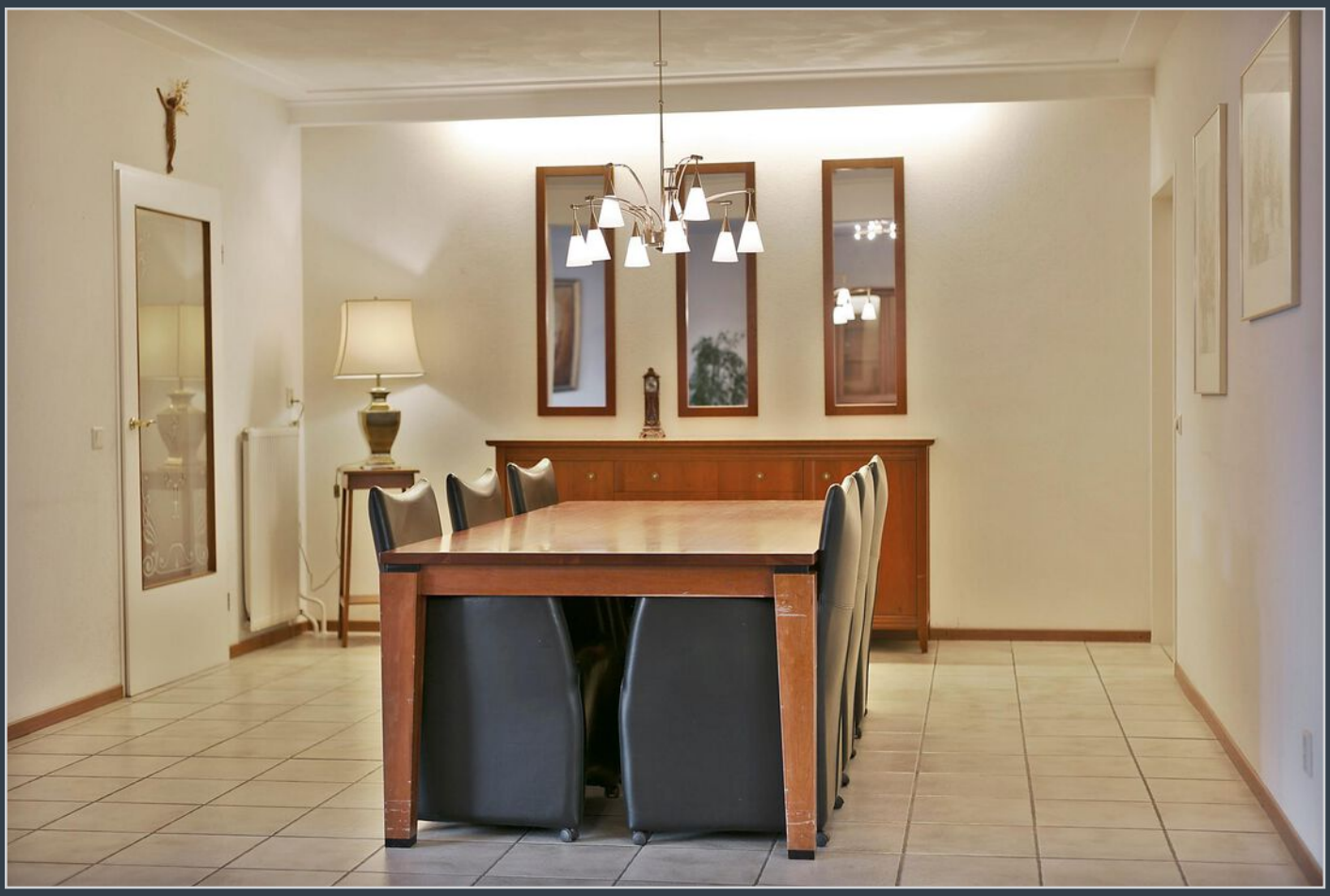
Hal: De overdekte entree biedt toegang tot de hal. De hal is ruim van opzet en is voorzien van een grote kastenwand waarin zich de garderobe bevindt. Vanuit de hal is het toilet, de woonkamer en de inpandige garage bereikbaar. De vloeren in de hal, keuken en de woonkamer zijn voorzien van tegels met vloerverwarming.

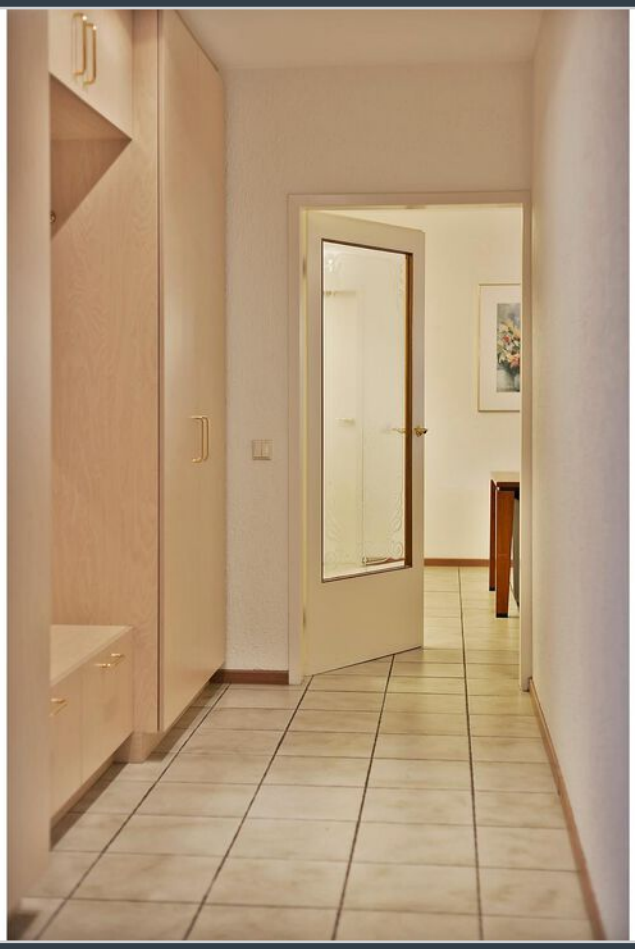
Toilet: Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een duo blok en een fonteintje.

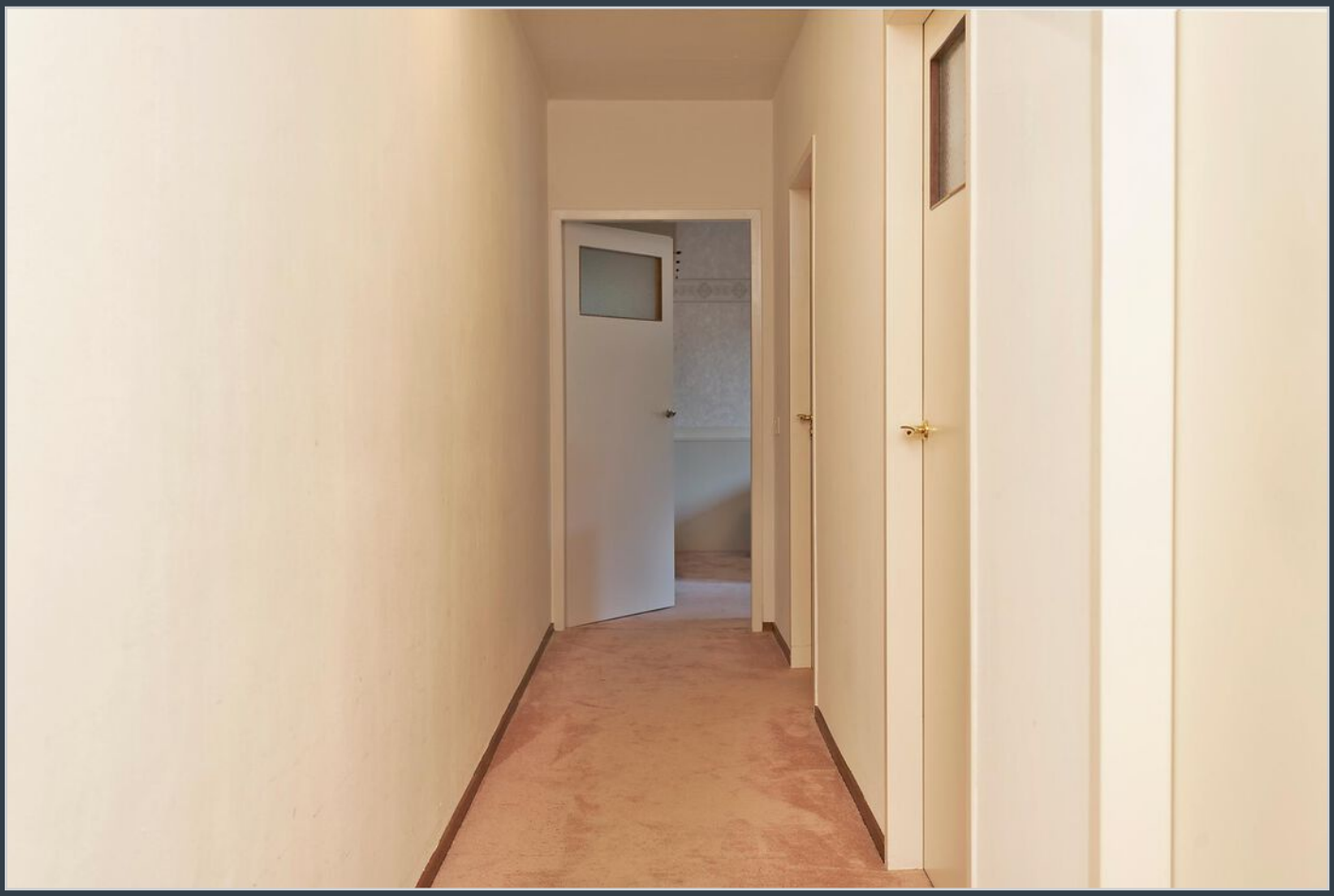
Woonkamer: De royale woonkamer is in L vorm gelegen. De bungalows in deze wijk kenmerken zich door de brede woonkamer en u ziet dit direct terug als u hier binnen stapt. Aan de voorzijde van de woonkamer is de zithoek gerealiseerd rondom de sfeervolle houtkachel. Aan de achterzijde is een loopdeur naar de patio tuin. Aan de voorzijde van de woonkamer is tevens een elektrisch bedienbaar rolluik geplaatst. In de woonkamer zijn alle wanden en plafonds voorzien van stucwerk. In het plafond zijn sierlijsten verwerkt. De kozijnen van de gehele woning zijn vervangen door kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Keuken: Via de woonkamer is er toegang tot de aan de voorzijde gelegen keuken. De keuken is geplaatst in wandopstelling. Er bevindt zich een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast met vriezer.

Garage: De inpandige garage is gelegen aan de voorzijde van de woning. De garage is voorzien van een loopdeur aan de zijkant en een elektrische roldeur met toegang tot de oprit. In de garage bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en hier is tevens verwarming aanwezig. Aan de voorzijde in de garage is de meterkast geplaatst. De garage wordt momenteel opgedeeld door een houten wand die hier geplaatst is, maar deze is op eenvoudige wijze te verwijderen.







CLEOSUN

SLAAP VLEUGEL

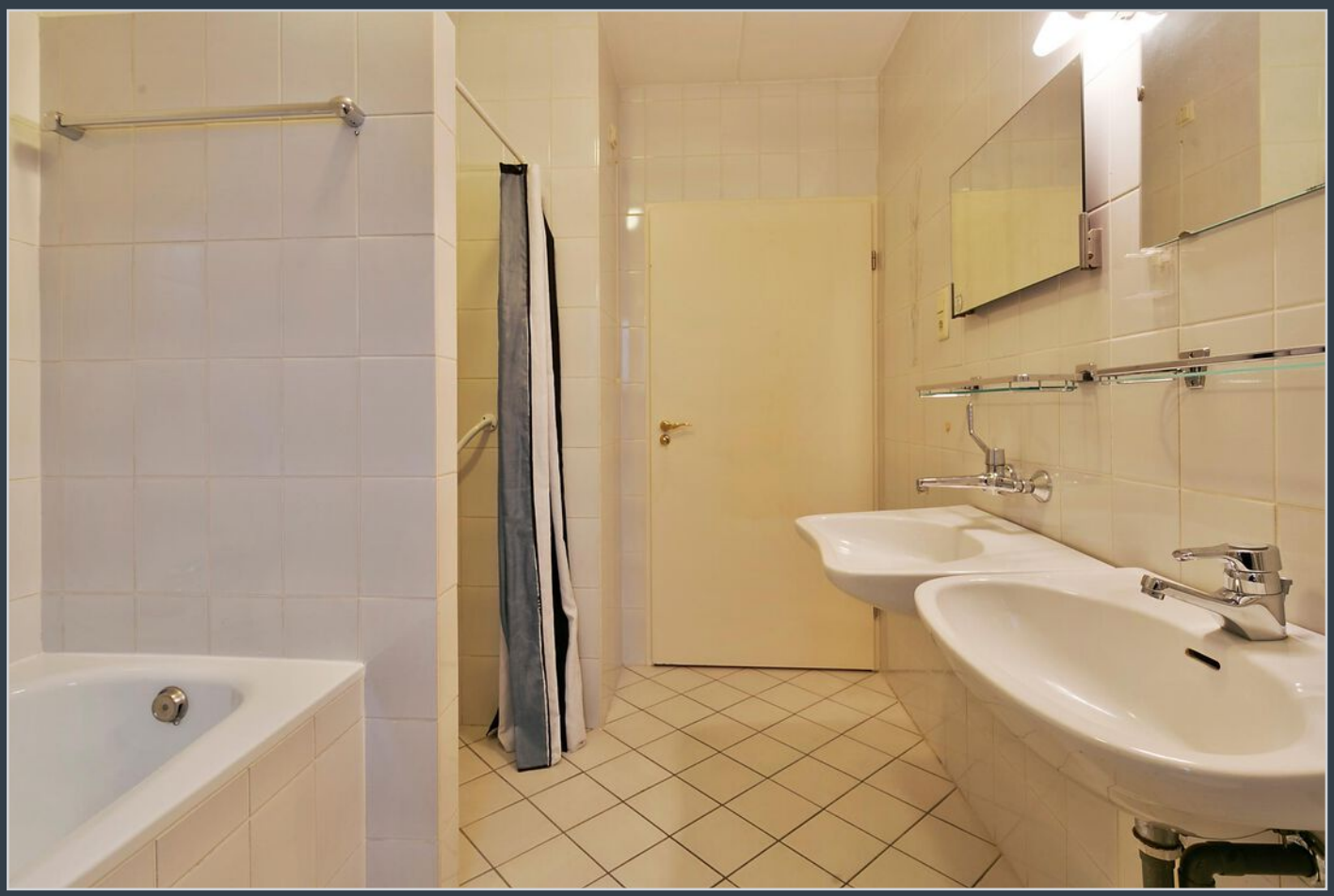
Slaapvleugel: Aan de achterzijde van de woonkamer is er een deur met toegang tot de slaapvleugel. Deze lange hal biedt toegang tot 3 slaapkamers, de cv-ruimte en een badkamer.

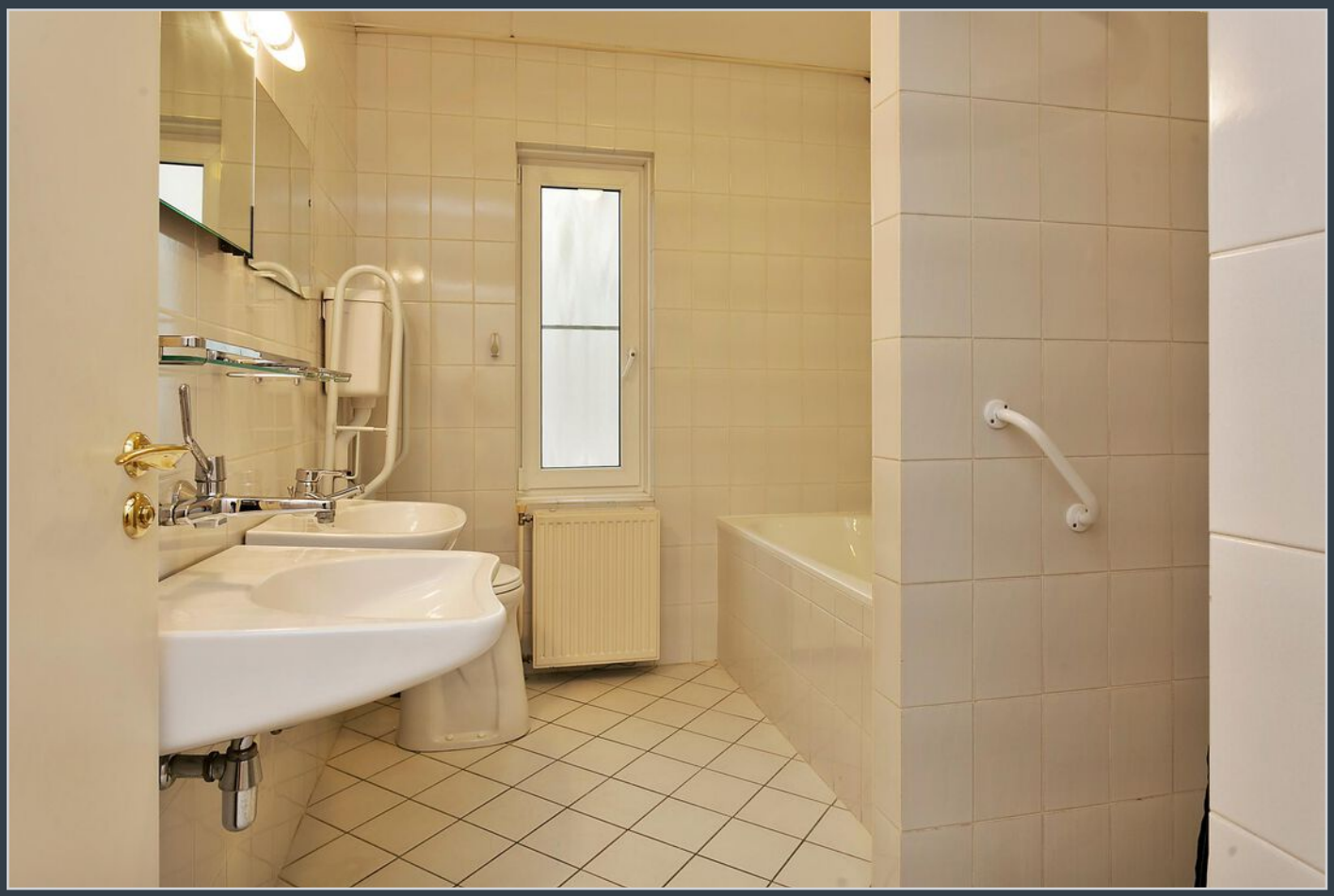
Badkamer: Vooraan de slaapvleugel treft u de badkamer die gedeeltelijk betegeld is in lichte kleurstelling. Hier bevindt zich een toilet, dubbele wastafel met spiegels en een separaat bad en inloopdouche. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Slaapkamer 1: Deze slaapkamer heeft een aansluiting voor een wastafel met warm en koud water. Tevens is deze kamer voorzien van vloerbedekking op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer is tevens voorzien van vloerbedekking op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 3: De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vaste inbouwkast. Ook hier ligt vloerbedekking op de vloer en zijn de wanden voorzien van behang.





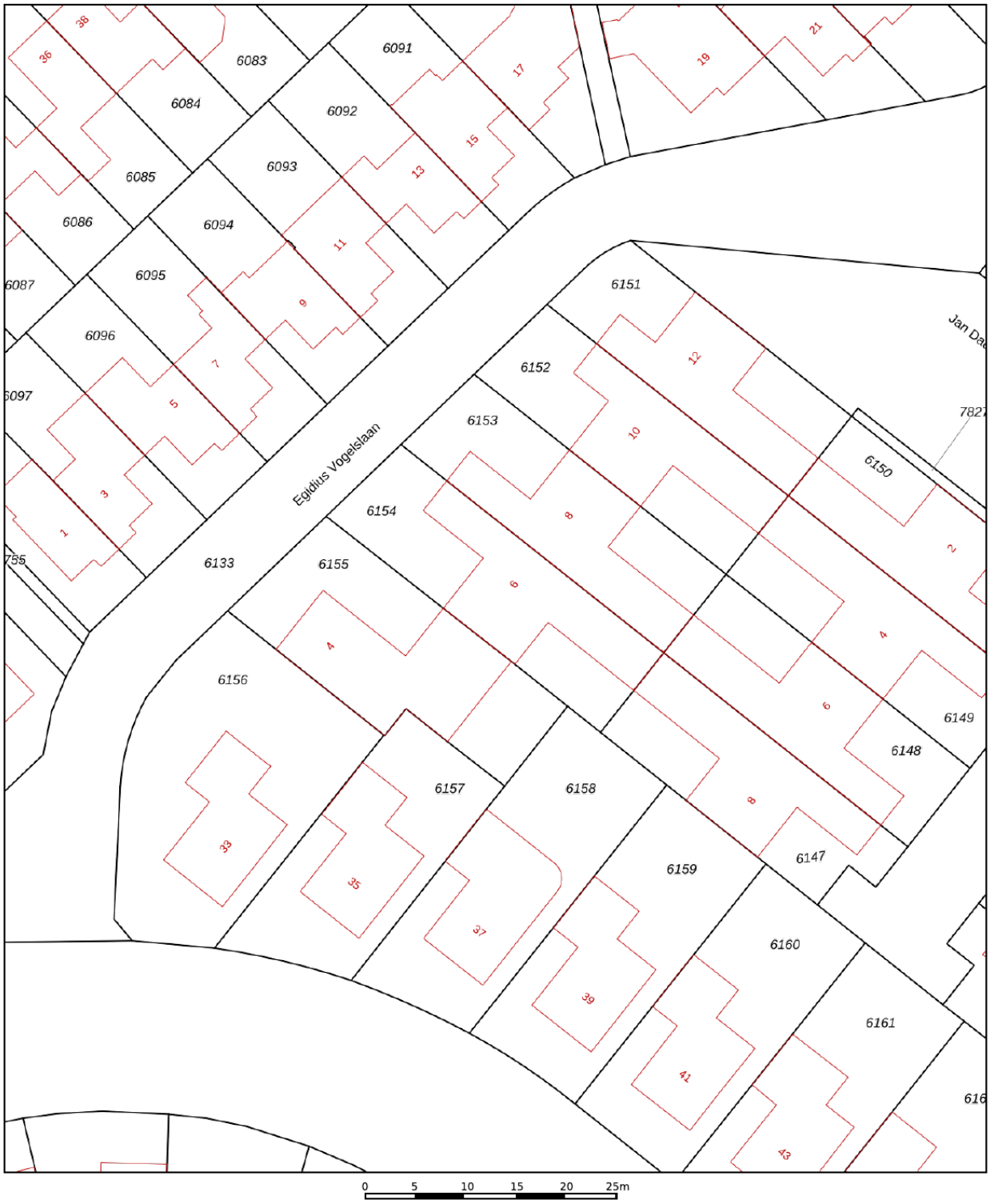
EXTERIEUR

Achtertuin: De patiotuin aan de achterzijde is grotendeels voorzien van sierbestrating. Er is een vijver aangelegd. Er bevinden zich enkele borders met groenblijvende beplanting. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale aluminium overkapping met verlichting een elektrische bedienbare zonneluifel.

Voortuin: De ruim opgezette voortuin is voorzien van diverse borders met volwassen beplanting. Tevens is er plaats voor het parkeren van twee auto's. Zowel de voor- als de achtertuin zijn voorzien van een buitenkraantje.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Egidius Vogelslaan 6



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	E
Perceel	6154

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 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.

9.60 m
4.55 m
3.34 m
Berging
1.50m
0.98 m
Kast
Slaapkamer
4.02 m
Slaapkamer
2.52 m
Gang
Slaapkamer
7.45 m
2.54 m
Overkapping
Badkamer
4.02 m
8.50 m
Kast
Kast
Kast
Keuken
K
Woonkamer
Kast
3.70 m
Hal
1.42 m
1.41 m
6.03 m
5.60 m
Garage
1.99 m
2.46 m
4.95 m
3.57 m

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken naast openhaard			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	■		
– douche (cabine/scherm)	■		
– wastafel	■		
– planchet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Visvijver	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
– vlaggenmast(houder)	■		

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 ontlenen, 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 bieders 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 kapers 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

Berg 19, 5671 CA Nuenen | T 040-2833057 | info@metselaarsmakelaardij.nl | www.metselaarsmakelaardij.nl

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