



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Andoornstraat 26, Nuenen



Andoornstraat 26, Nuenen

Vrijstaand geschakelde woning voorzien van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond en op de verdieping drie slaapkamers en een badkamer. Deze ruime woning is gelegen in Nuenen Zuid aan een rustige straat en ligt op loopafstand van alle voorzieningen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 153 m².

Inhoud: 578 m³.

Perceeloppervlakte: 338 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energie label: D.

- ruime gezinswoning met 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- de woning is rustig gelegen aan een verkeersluwe straat;
- de woning is voorzien van 17 zonnepanelen;
- er is een slaapkamer met badkamer op de begane grond;
- gelegen op 10 autominuten van zowel Eindhoven als Helmond.



BEGANE GROND

Hal: De overdekte entree biedt toegang tot de hal. De hal is ruim van opzet en is voorzien van een garderobe nis en biedt toegang tot het toilet, de inpandige berging, de keuken en via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping.

Toilet: Het toilet is vernieuwd en geheel betegeld in lichte kleurstelling. Er is een inbouwcloset met fonteintje. Tevens is er mechanische ventilatie.

Berging: De inpandige berging is voorzien van de aansluitingen voor het witgoed. Hier is ontzettend veel ruimte voor opslag. Tevens is er een wastafel met warm en koud water.

Keuken: De keuken is geplaatst in een U-opstelling en is voorzien van onder- en bovenkasten en een kunststof aanrechtblad. Er is een vaatwasser, een koelkast, een combi-oven, een vier pits gasfornuis en afzuigkap aanwezig. Via een keukengeiser is er warm water. Vanuit de keuken heeft u doorkijk naar de woonkamer. Naast de keuken is een praktische trapkast gelegen voor het opstaan van provisie.

Woonkamer: Via de keuken is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer is deels voorzien van linoleumtegels en tapijttegels. Aan de voorzijde is er door de grote kozijnen vrij zicht over de Andoornstraat. Aan de achterzijde is het zitgedeelte gerealiseerd rondom de haard. Middels een schuifpui is er toegang tot de achtertuin. Aan de zijkant is een deur met toegang tot de slaapkamer en badkamer.

Slaapkamer: De ouderslaapkamer is gelegen op de begane grond en is voorzien van vaste inbouwkasten. Vanuit hier is door middel van een deur toegang tot het terras. De badkamer is en suite te bereiken.

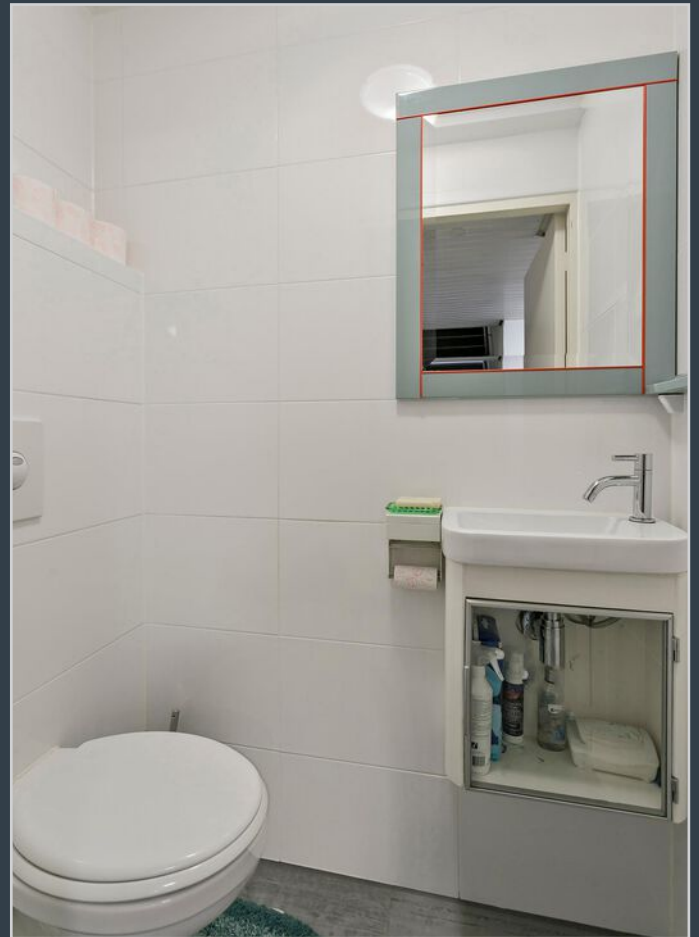
Badkamer: De badkamer is origineel van aard en voorzien van wandtegels in groene kleurstelling. Er is een wastafelmeubel, een ligbad, een ruime douchecabine en een inbouwcloset gerealiseerd. De ventilatie is er zowel natuurlijk als mechanisch.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer één: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel, welke zorgt voor veel lichtinval. Aan de zijkant is er een extra bergruimte toegankelijk.

Slaapkamer twee: Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Hier bevindt zich een elektrische rolluik voor het raam. Middels een luik is er toegang tot de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer drie: Deze slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer: De badkamer is voorzien van een wastafel, een staand closet en een douche cabine. De ventilatie is mechanisch geregeld.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Hier bevindt zich de opstelling van de cv ketel. Dit betreft een Nefit Trendline HRC 30 ketel, bouwjaar 2020.







EXTERIEUR

Voortuin: De voortuin is voorzien van borders met groenblijvende beplantingen, een kleine vijver en de mogelijkheid tot parkeren van een auto op eigen terrein.

Achtertuintuin: De achtertuin is voorzien van een terras aan huis. Direct aan de woning is een elektrische zonneluifel bevestigd. Tevens is er een pergola gerealiseerd, welke zorgt voor extra schaduw. Midden in de tuin is een vijver met verlichting aanwezig en verder treft u borders met groenblijvende beplantingen. Aan de zijkant is een stenen berging voor het tuingereedschap gelegen. Aan de achterzijde bevindt zich een poort.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Andoornstraat 26



0 5 10 15 20 25m

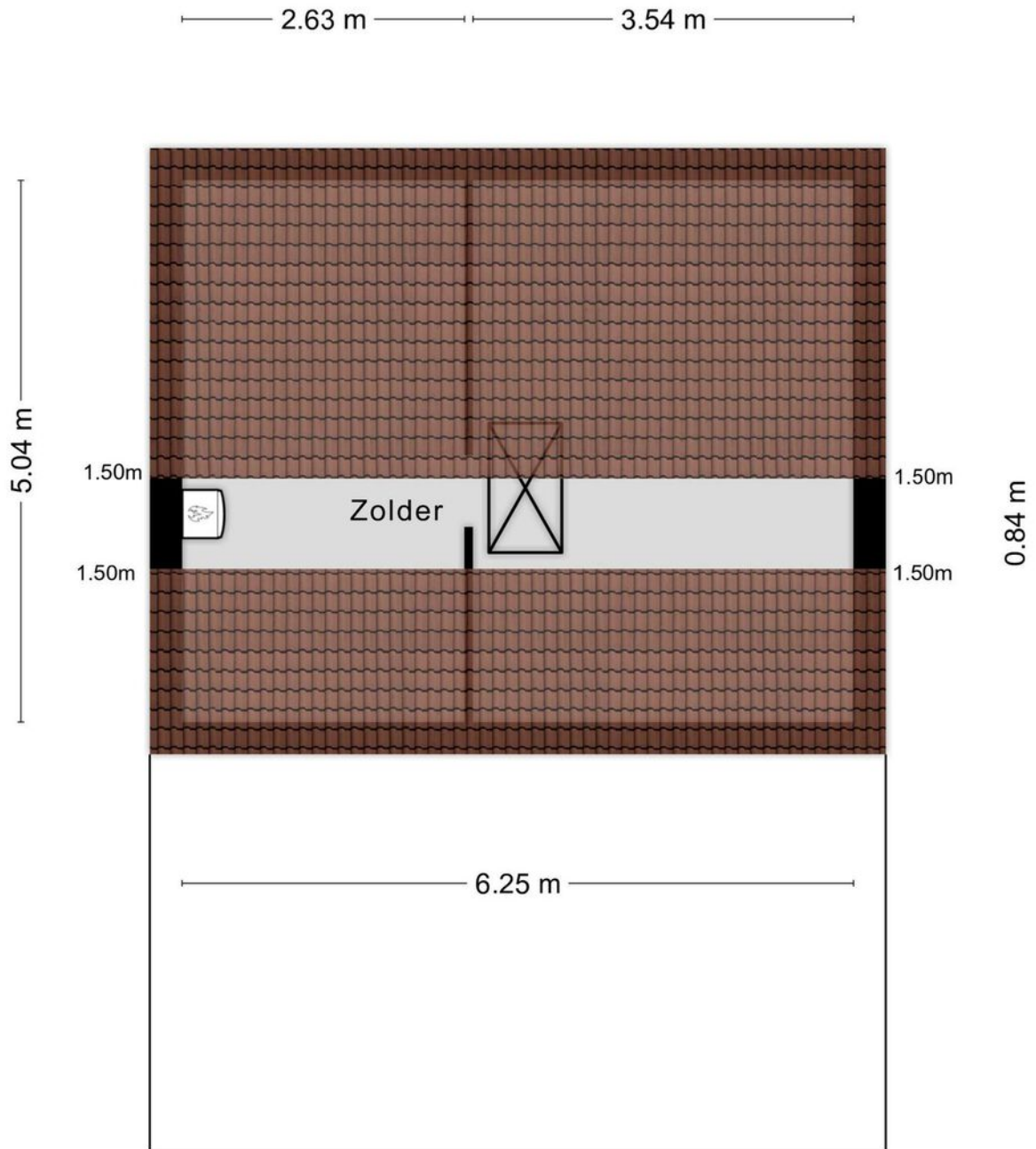
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie F Perceel 3149</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			



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

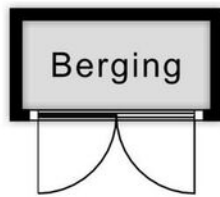


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

— 1.49 m —



0.70 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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 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

