



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Andriesplein 22, Nuenen



Andriesplein 22, Nuenen

Royale tussenwoning gelegen in Oud Nuenen. Deze woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers op de verdiepingen en heeft de beschikking over een eigen garage. Gelegen nabij het gezellige centrum van Nuenen op loopafstand van diverse voorzieningen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 121 m².

Inhoud: 410 m³.

Perceeloppervlakte: 131 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: C.

- Royale tussenwoning voorzien van 4 slaapkamers;
- Eigen garage;
- Vanuit de badkamer is er toegang tot een balkon;
- Gelegen nabij het centrum van Nuenen;
- Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en natuurgebied.



BEGANE GROND

Hal: De ruime hal is voorzien van een massieve Franse eiken parketvloer en een garderobenis en biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De wanden zijn afgewerkt met granol en het plafond met schrootjes. De gehele begane grond is verder voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Toilet: Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteintje.

Meterkast: In de trappenkast bevindt zich de deels gemoderniseerde meterkast.

Woonkamer: De ruime woonkamer geniet veel lichtinval door de raampartijen aan zowel de voor- als de achterzijde. De zitkamer is gelegen aan de voorzijde. Vanuit de zithoek is er fraai zicht over het Andriesplein. Aan de achterzijde is de eetkamer gelegen met zicht op de achtertuin. De woonkamer is net zoals de hal voorzien van een massieve Franse eiken parketvloer en de wanden zijn afgewerkt met aan een zijde schoon metselwerk en aan de andere zijde strak stucwerk. Vanuit de eetkamer is de open keuken bereikbaar.

Keuken: De keuken is geplaatst in hoekopstelling en is ingericht met witte kasten en een kunststof aanrechtblad. Er is een 4-pits gaskookplaat aanwezig net als een vaatwasser, magnetron en een losse koel-/vriescombinatie. De keuken is voorzien van inbouwspots en een tegelvloer. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn allen voorzien van vloerbedekking en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een inbouwkast en een Frans balkon.

Slaapkamer 2: Deze kinderkamer is tevens gelegen aan de voorzijde.

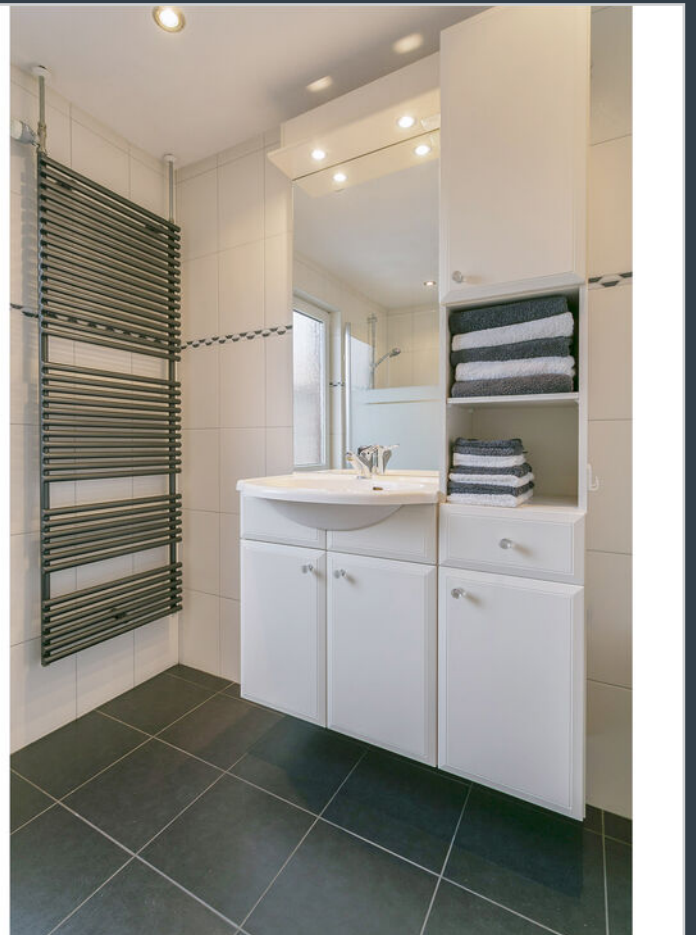
Slaapkamer 3: Ruime kamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien een royale inbouwkast. De kamer is momenteel in gebruik als werkkamer.

Badkamer: De badkamer is geheel betegeld in moderne kleurstelling en is voorzien van een inloopdouche met glazen wanden. Tevens is er een inbouw closet, een design radiator en een vaste wastafel aanwezig. De wastafel is voorzien van een spiegelkast met spotjes. Vanuit de badkamer is er een kunststof deur welke toegang biedt tot het plat dak.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en is voorzien van vloerbedekking. De voorzolder biedt plaats aan de opstelling voor de CV ketel en de aansluitingen voor het witgoed.

Slaapkamer 4: Ruime slaapkamer voorzien van een Velux dakraam. Onder de schuine kanten bevindt zich extra bergruimte.







EXTERIEUR

Achtertuintuin: Op het noordwesten gelegen achtertuintuin met overkapping aan huis. De kunststof overkapping is door middel van een rolluik afsluitbaar en er is gebruik gemaakt van licht doorlatende platen. In de overkapping is een warmtelamp geplaatst. De achtertuintuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een border met groenblijvende beplanting. Houten schuttingen dienen als omheining. De tuintuin beschikt over een achterom met poort.

Garage: De garage is voorzien van een tegelvloer en middels een afstand bedienbare elektrische sectionaaldeur is er toegang tot het achtergelegen pad.








Kadastrale kaart

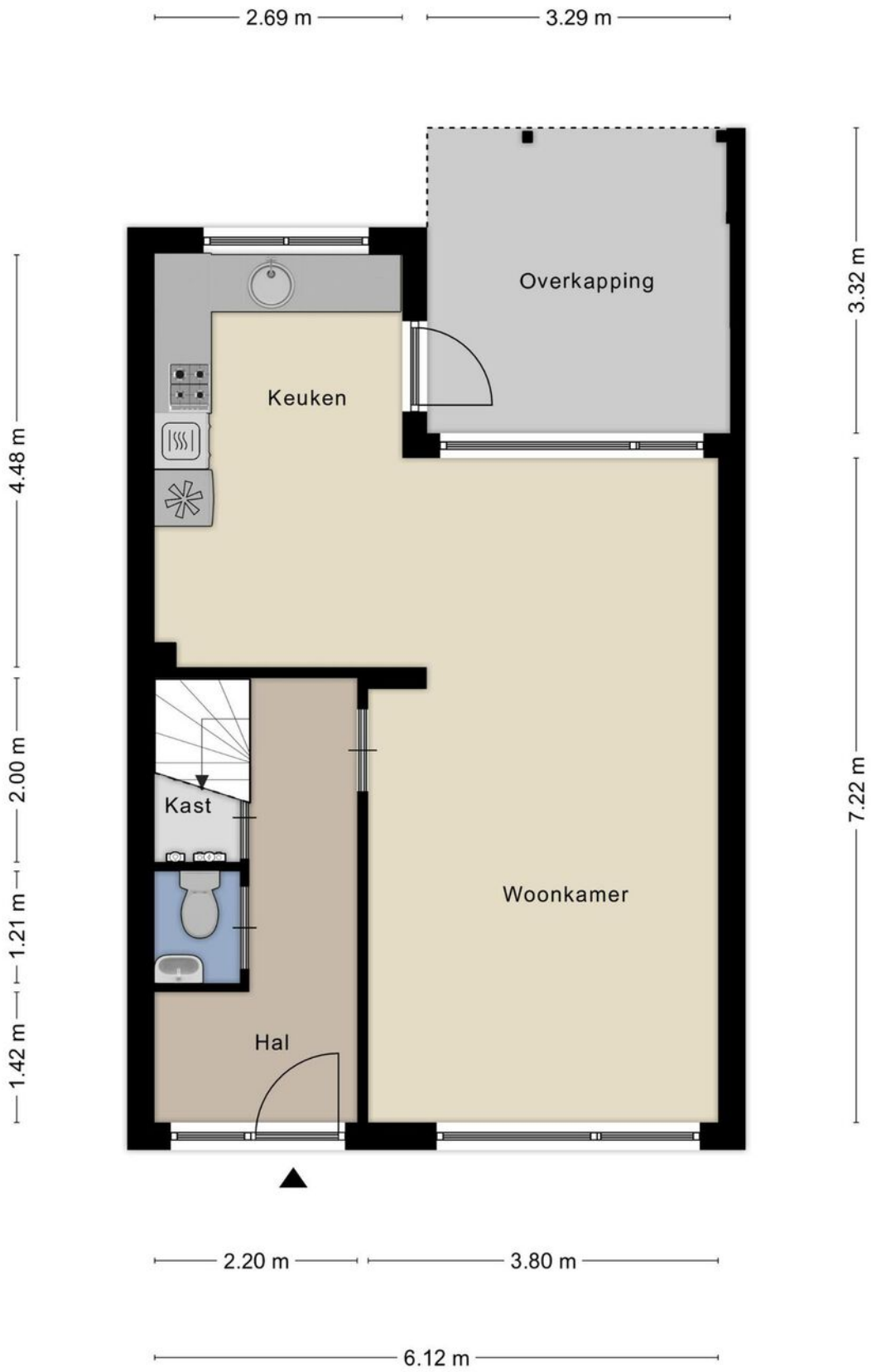
Uw referentie: andriesplein 22



| | | | |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Nuenen | |
| — | Huisnummer | Sectie E | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 5394 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 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.

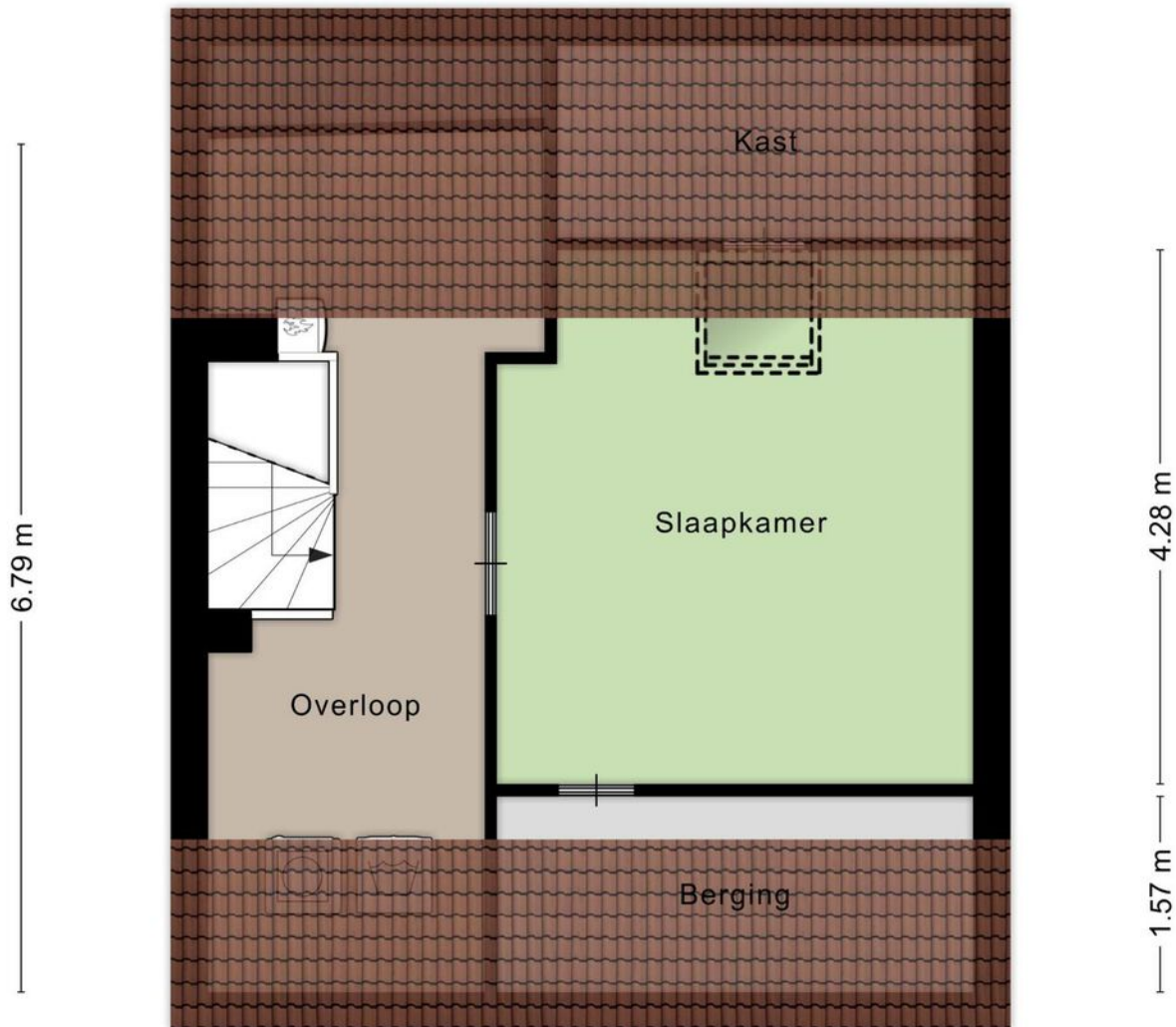


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

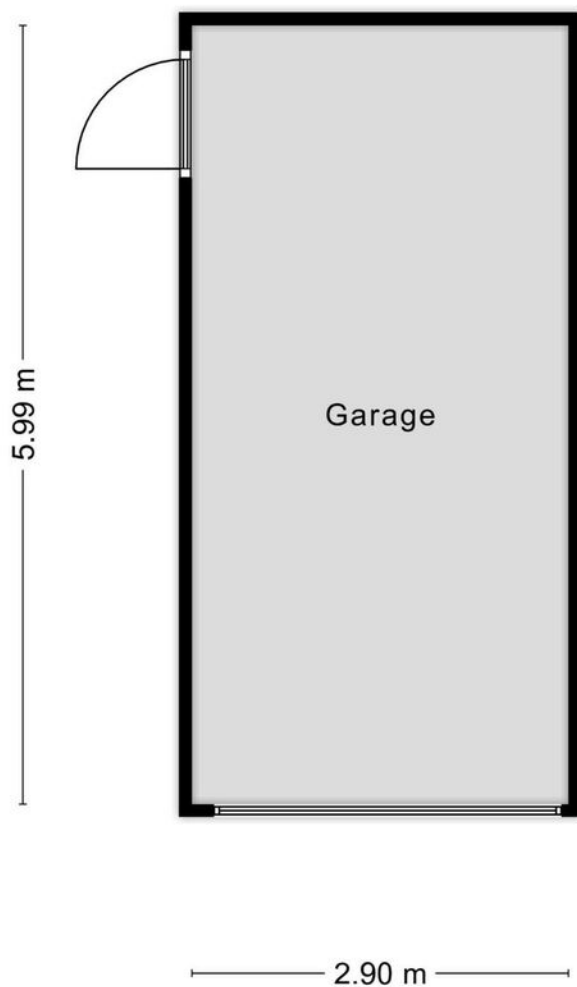
2.69 m 3.34 m



2.21 m 3.82 m

6.13 m

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 | | | |
| Designradiator(en) | ■ | | |
| Radiatorafwerking | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - Plafonnières | ■ | | |
| - Plafondventilator met lamp | | ■ | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Schuifkasten | ■ | | |
| - Planken in gangkast onder trap | ■ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | | | ■ |
| - overgordijnen | | | ■ |
| - rolgordijnen | | | ■ |
| - (losse) horren/rolhorren | ■ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ■ | | |
| - houten vloer(delen) | ■ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Kapstok | ■ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| - Losse koel/vries combinatie | | ■ | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | | ■ | |
| - fontein | ■ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | | ■ | |
| - toiletborstel(houder) | | ■ | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ■ | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Zonwering buiten | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Waterslot wasautomaat | | ■ | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |
| Kliko ombouw | ■ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ■ | | |

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

