



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Weverstraat 36 A, Nuenen



Weverstraat 36 A, Nuenen

Op een toplocatie in oud Nuenen ligt deze vrijstaande woning met onder meer een woonkeuken, een fijne serre, een ruime woonkamer en op de eerste verdieping 4 slaapkamers. Deze woning heeft een eigen oprit en een vrijstaande garage met daaraan grenzend twee multifunctionele gebouwen, die uitermate geschikt zijn voor kantoor of praktijk aan huis. Wat deze woning ook uniek maakt is de ligging; nabij het centrum, scholen, sportcentrum en invalswegen naar diverse steden.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 125 m².

Inhoud: 506 m³.

Perceeloppervlakte: 396 m².

Bouwjaar: ca. 1965.

Energielabel: G.

- Vrijstaande woning gelegen in oud Nuenen;
- 4 slaapkamers op de verdieping;
- Ruime bergzolder over de gehele breedte van de woning gelegen;
- De begane grond is voorzien van een uitbouw over de volledige breedte waardoor er veel leefruimte is ontstaan;
- Royale multifunctionele gebouwen gerealiseerd voor het uitoefenen van een hobby of beroep aan huis.



BEGANE GROND

Entree: de hal is ruim van opzet en is voorzien van een originele tegelvloer. Vanuit de hal is de woonkamer, keuken en meterkast bereikbaar. De meterkast is voorzien van vier groepen.

Woonkamer: de woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel in schouw. Er is tapijt op de vloer en de wanden zijn voorzien van granol. Aan de voorzijde is een elektrische rolluik geplaatst en aan de zijkant is een met de hand bedienbaar rolluik. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor hier een aangebouwde serre is gerealiseerd. Vanuit de serre is er middels openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin en de ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken.

Keuken: de keuken is apart gelegen naast de woonkamer en is ruim van opzet. Er is een kunststof aanrechtblad en diverse houten onder- en boven kasten. Er bevindt zich een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een hetelucht oven en een koelkast. Vanuit de keuken is een bergkast en een kelderkast te bereiken en aan de achterzijde is er een doorloop naar de aangebouwde bijkeuken.

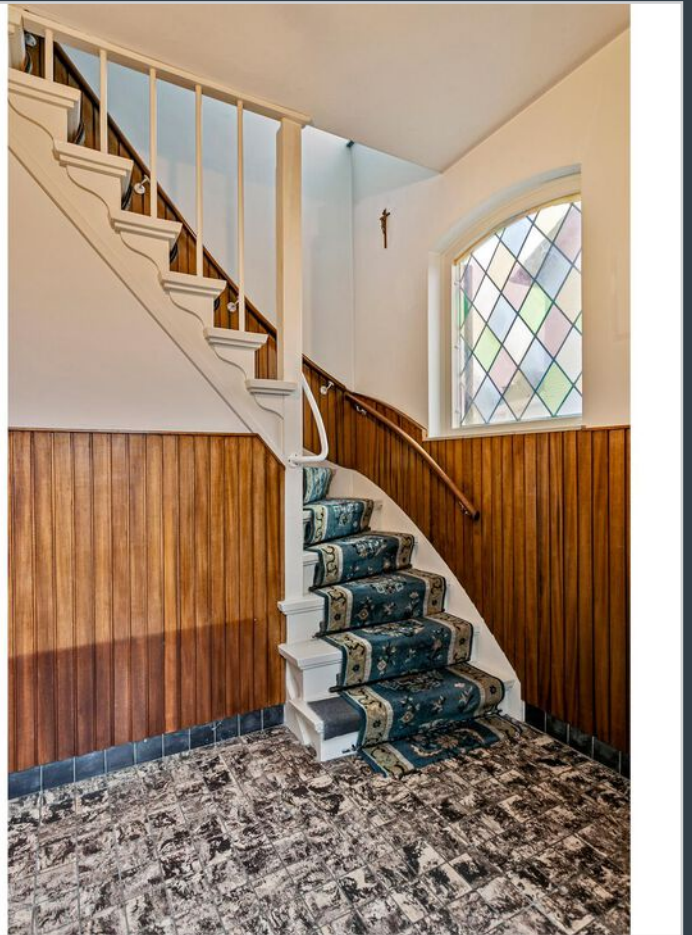
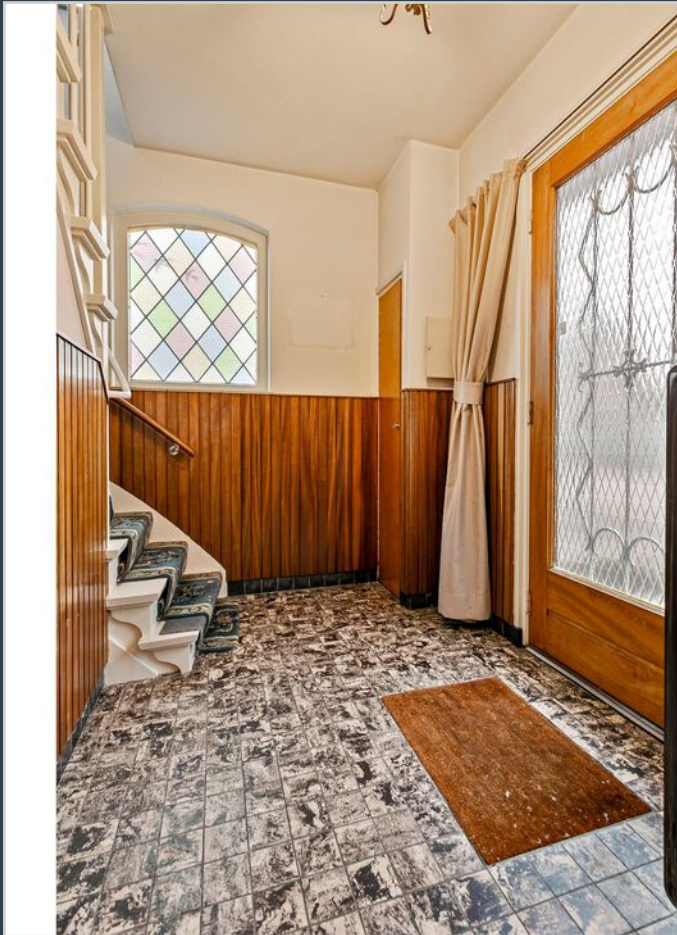
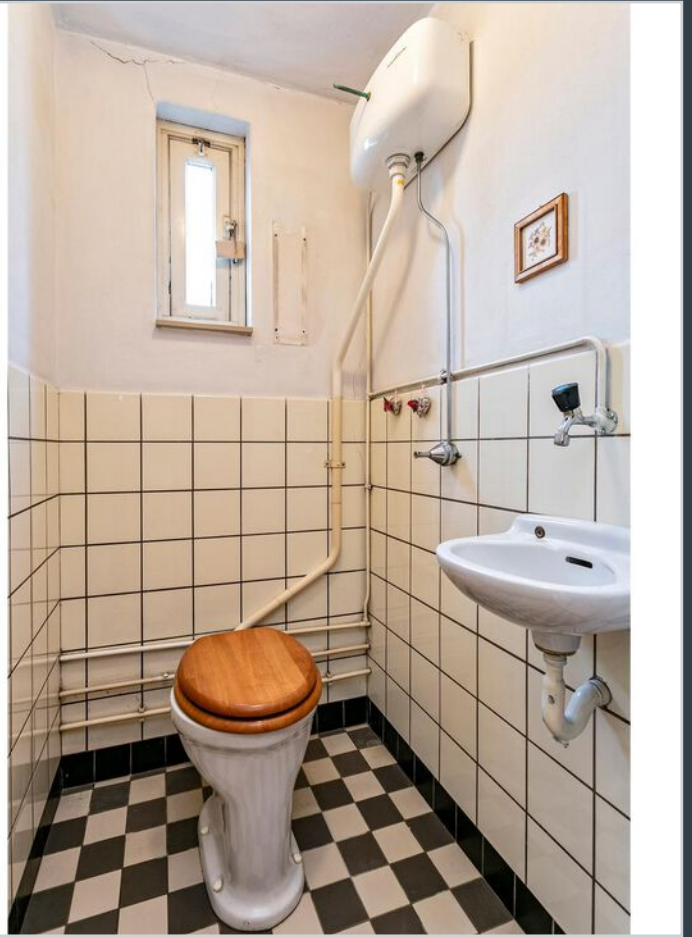
Bijkeuken: de bijkeuken is voorzien van zeil op de vloer en biedt extra ruimte voor opslag en de aansluitingen voor het witgoed. Tevens is er in de bijkeuken aan de achterzijde een inbouwkast met boiler situeert voor het warm water.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld in originele kleurstelling en voorzien van een staand closet. Er is een wastafel en natuurlijke ventilatie aanwezig.









EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. Tevens zit op de overloop een luik naar de 2de verdieping.

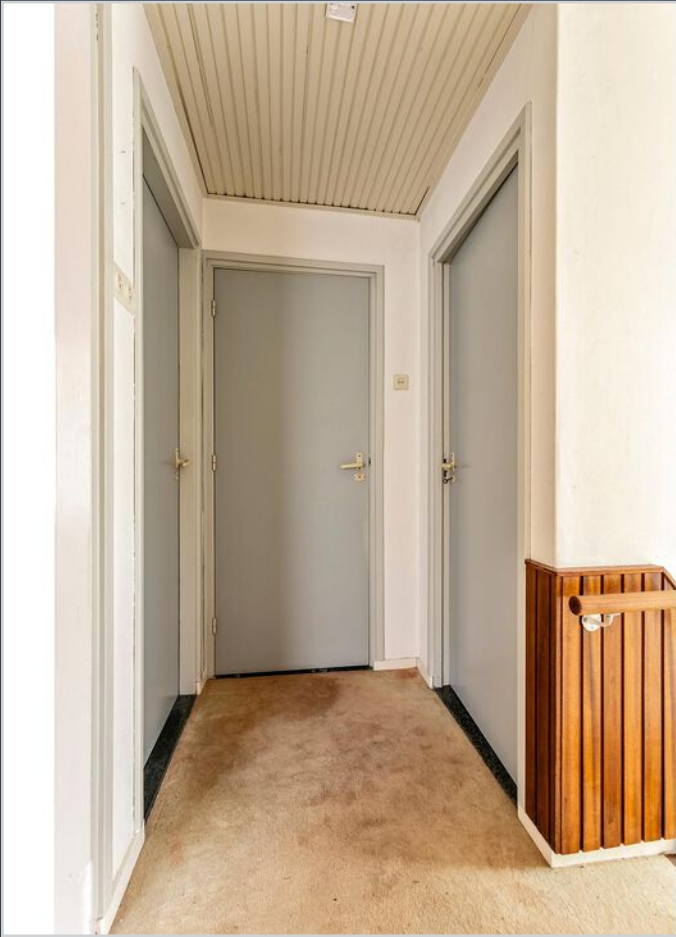
Slaapkamer 1: slaapkamer gelegen aan de voorzijde, deze slaapkamer is voorzien van een tweetal inbouwkasten.

Slaapkamer 2: kinderkamer gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van behang op de wanden.

Slaapkamer 3: slaapkamer gelegen aan de achterzijde, deze slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en elektrische rolluik.

Slaapkamer 4: kinderkamer voorzien van een inbouwkast en een met de hand bedienbaar rolluik.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche combinatie, een wastafel en een staand closet (niet in gebruik). Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.







TWEEDE VERDIEPING

Vanuit de overloop op de eerste verdieping is er middels een vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder. Deze bergzolder is gelegen over de gehele breedte van de woning. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv ketel.





EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is voorzien van borders met groenblijvende beplantingen. Aan de zijkant is een lange oprit tot aan de achterzijde van het perceel met een poort welke toegang biedt tot de binnenplaats met de multifunctionele ruimtes, de tuin en de achterdeur van het huis.

Achtertuintuin: de achtertuin is voorzien van sierbestrating aan huis en borders aan de zijkant. Een groot gedeelte van de achtertuin wordt in beslag genomen door een bijgebouw welke vanuit zowel de tuin als de oprit toegankelijk is.

Multifunctionele bijgebouwen: aan de rechterkant is een ruimte welke is voorzien van een elektrische sectionaaldeur. Hier komt tevens een aparte elektravoorziening binnen. Vanuit de garage is er een open verbinding naar een werkruimte waar een hobbyist aan huis prima zijn of haar beroep kan uitoefenen. Deze ruimte is voorzien van water, elektra en krachtstroom. Afzonderlijk te bereiken is een aparte stenen berging aan de linkerkant op het perceel. Deze multifunctionele tuingerichte ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt. Hier is tevens verwarming en elektra aanwezig.





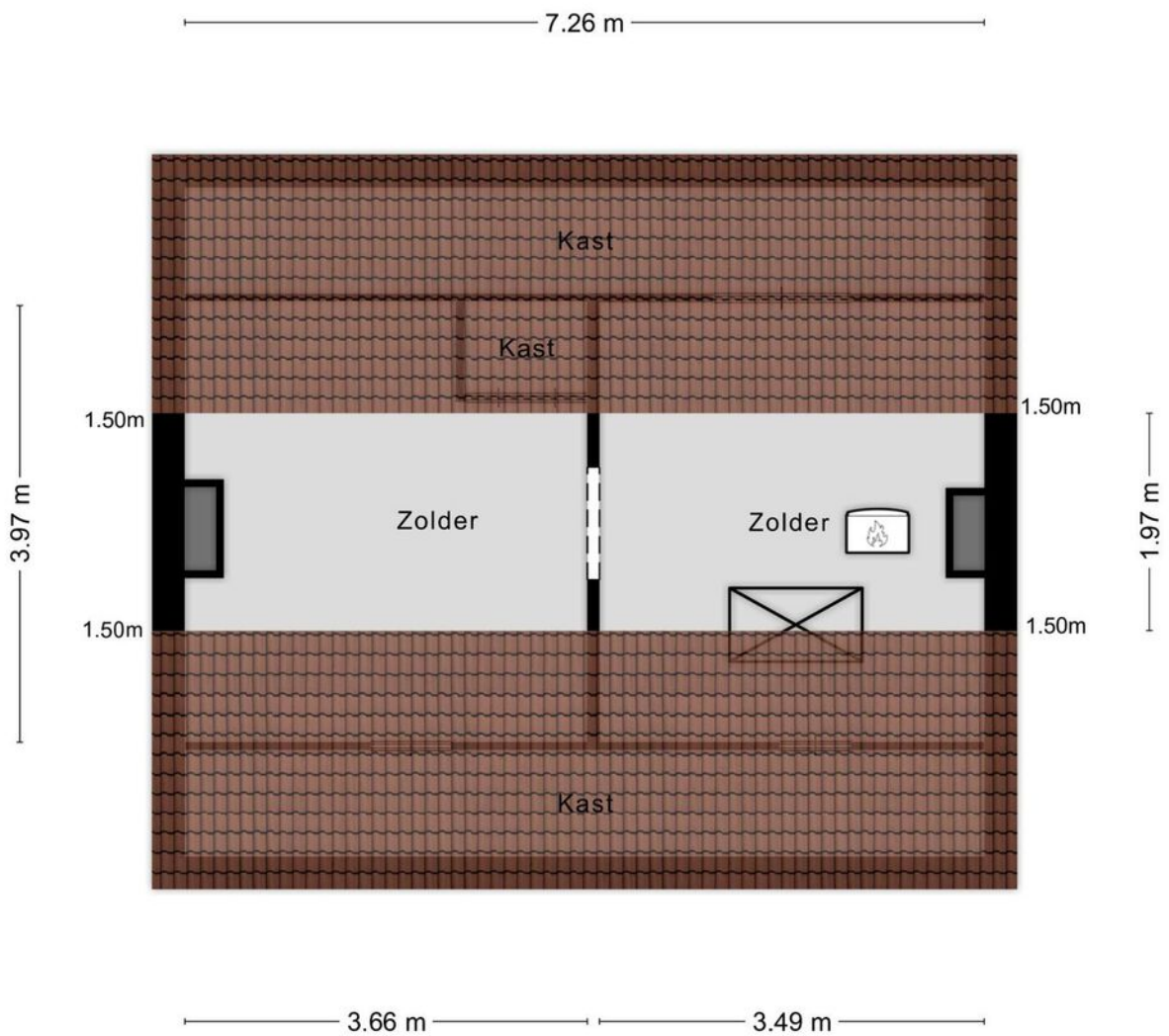




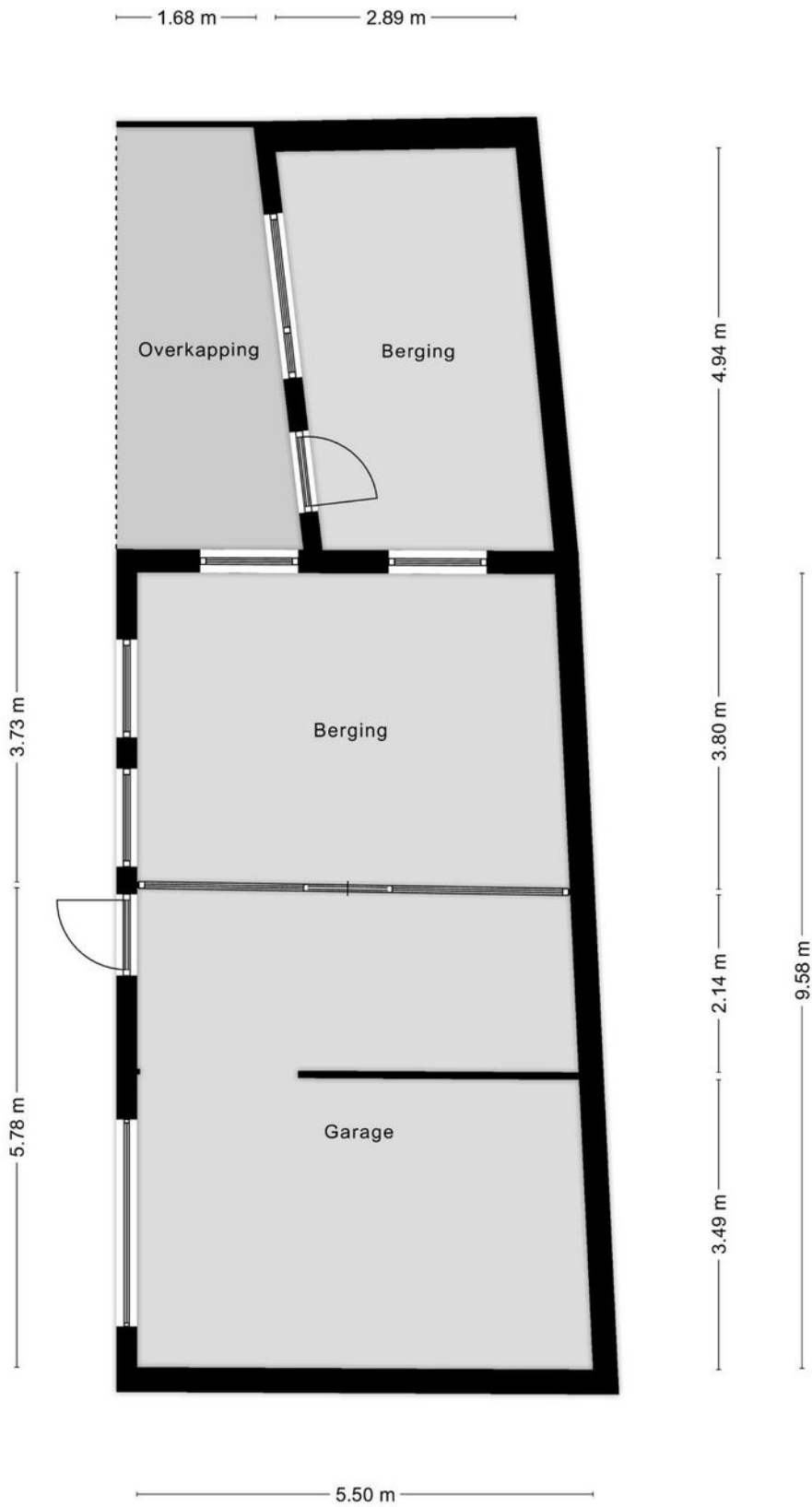
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



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

