



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 108, Nuenen



De Vroente 108, Nuenen

Royale tussenwoning met inpandige garage gelegen in kindvriendelijk woonerf "De Vroente". Deze woning is aan de achterzijde uitgebouwd en is vrij gelegen aan een groenstrook. Op de verdiepingen zijn er middels een dubbele dakopbouw een vijftal ruime slaapkamers gerealiseerd. Op loopafstand gelegen van winkelcentrum "Het Kernkwartier" en basisscholen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 152 m².

Inhoud: 559 m³.

Perceeloppervlakte: 184 m².

Bouwjaar: ca. 1978.

Energielabel: -.

- Royale tussenwoning voorzien van een uitbouw op de begane grond;
- Middels een dubbele dakopbouw zijn er 5 ruime slaapkamers ;
- Aan de achterzijde is een groenstrook gelegen;
- De woning is voorzien van een inpandige garage.



BEGANE GROND

Entree: De hal biedt toegang tot het toilet, de garage, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet: Het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouw closet met fonteintje.

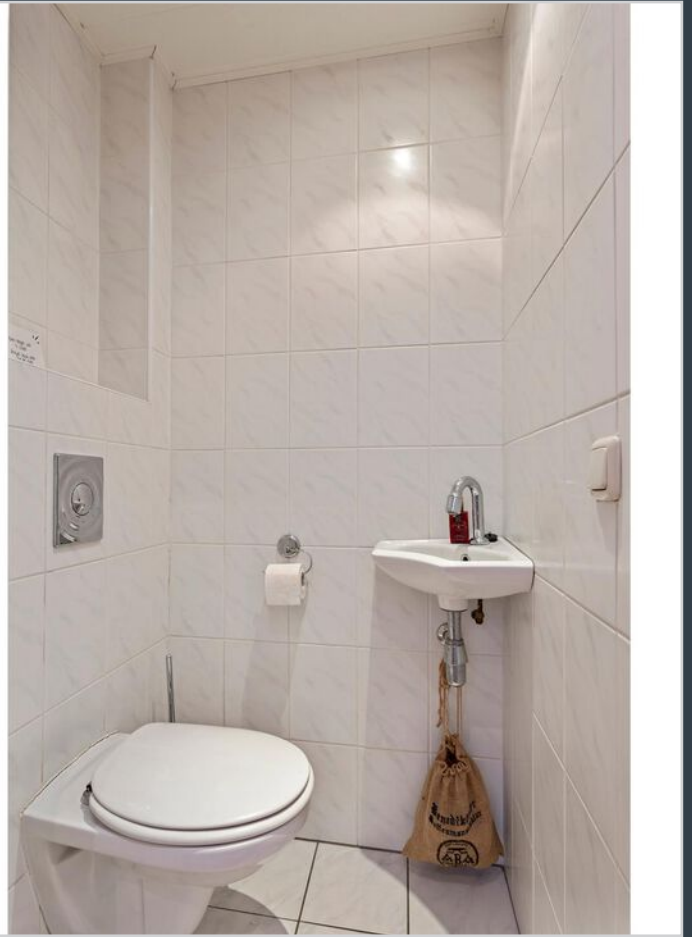
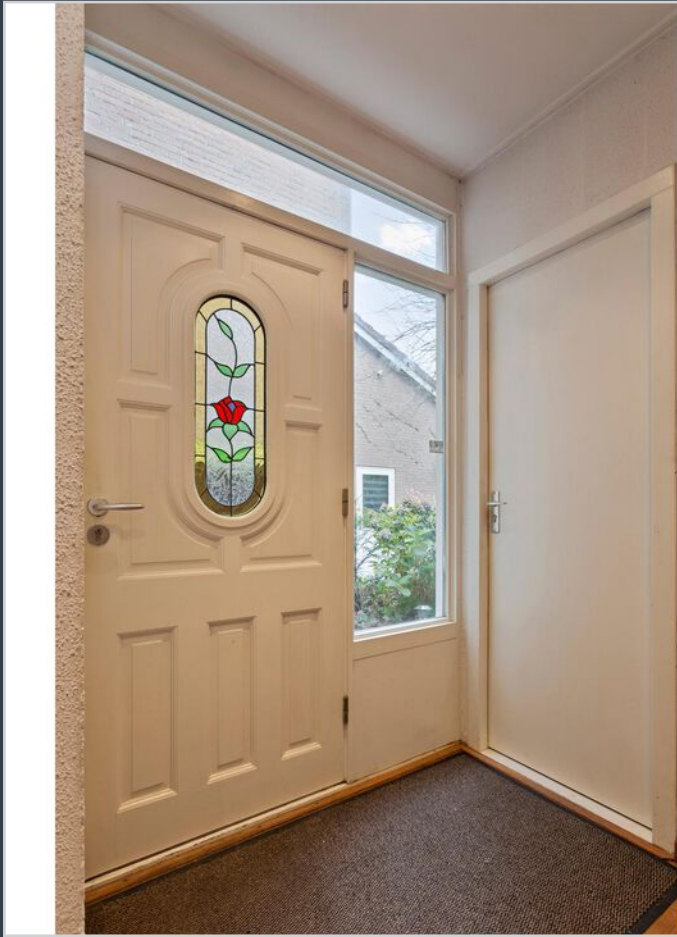
Woonkamer: Via de hal is er toegang tot de royale woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde. Er is een parketvloer gelegd en de wanden zijn glad gestuct. Tevens is er een trappenkast voor het opslaan van provisie aanwezig. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd. Door de extra grote dakramen heeft de woonkamer veel daglicht. De uitbouw heeft een aluminium schuifpui met toegang tot de tuin.

Keuken: De keuken is in het midden van de woonkamer gelegen en geplaatst in hoekopstelling. De keuken is voorzien van een kunststof aanrechtblad, een oven, gasfornuis en een vaatwasser. De keuken dient gemoderniseerd te worden.

Garage: De garage is inpandig bereikbaar en is voorzien van elektra en een bergzolder.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een dubbele internet aansluiting, een lichte laminaatvloer, structuurverf op de wanden en houten kozijnen met isolerende beglazing. De draaiende ramen zijn voorzien van horren.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer heeft een wastafel aansluiting.

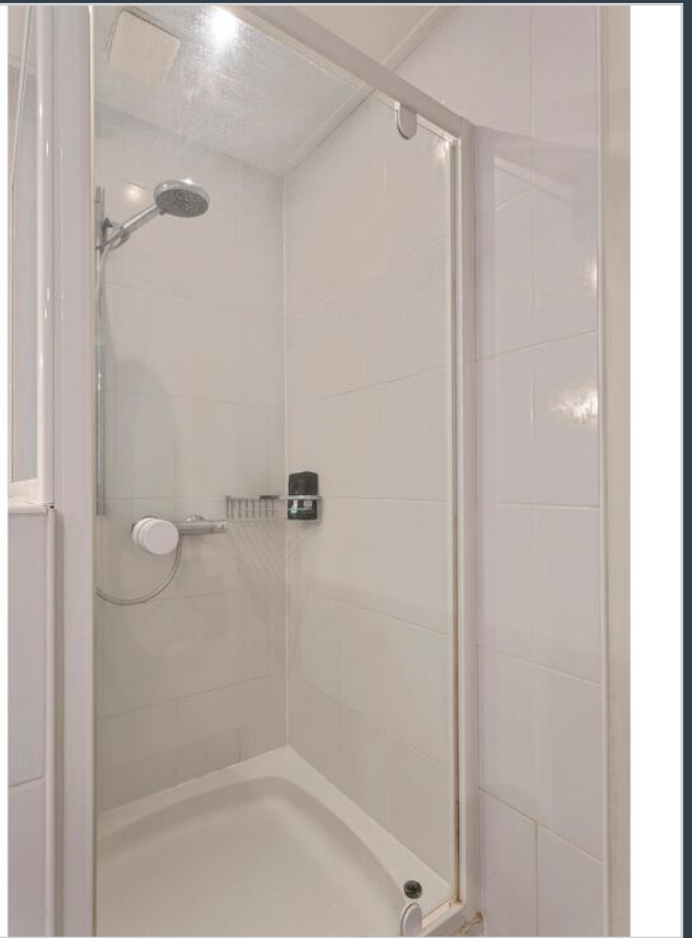
Slaapkamers 2 en 3: Deze ruime kinderkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer: De badkamer is verbouwd en extra diep. Hierdoor is er ruimte ontstaan voor het realiseren van een tweepersoons hoekbad met whirlpool, een douchecabine, een dubbele wastafel met wastafelmeubel en een inbouw closet. Verwarming is er middels een designradiator en er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

Zolder: Op de tweede verdieping zijn er middels een dubbele dakopbouw 2 extra slaapkamers gerealiseerd. Beide kamers zijn voorzien van op maat gemaakte kasten onder de schuine kanten. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van tapijttegels, de aansluitingen voor het witgoed, de opstelling van de cv ketel en een wastafel met warm en koud water. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een lichte laminaatvloer en een dubbele internetaansluiting. Tevens is er over de gehele breedte een afstand bedienbare verduisteringsscreen geplaatst.



EXTERIEUR

TUIN

De achtertuin is gelegen op het oosten en is voorzien van een terras aan huis. Verder is de tuin ingericht met kunstgras en borders met vaste beplantingen. Aan weerszijden zijn er houten schuttingen als omheining. Achter in de tuin is een eenvoudige houten berging en is er een poort met achterom naar een groenstrook.

OMGEVING

Aan de achter de woning gelegen groenstrook ligt een speelveld wat ideaal is voor kinderen. De wijk "De Vroente" kenmerkt zich door de veilige en rustige woonomgeving voor gezinnen met kinderen. De wijk ligt tegen winkelcentrum "Het Kernkwartier" aan met haar vele voorzieningen. Op 5 fietsminuten is het centrum van Nuenen gelegen met vele horeca rondom het gezellige park en op 10 autominuten bent u in het centrum van zowel Eindhoven als Helmond.








Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vroente 108



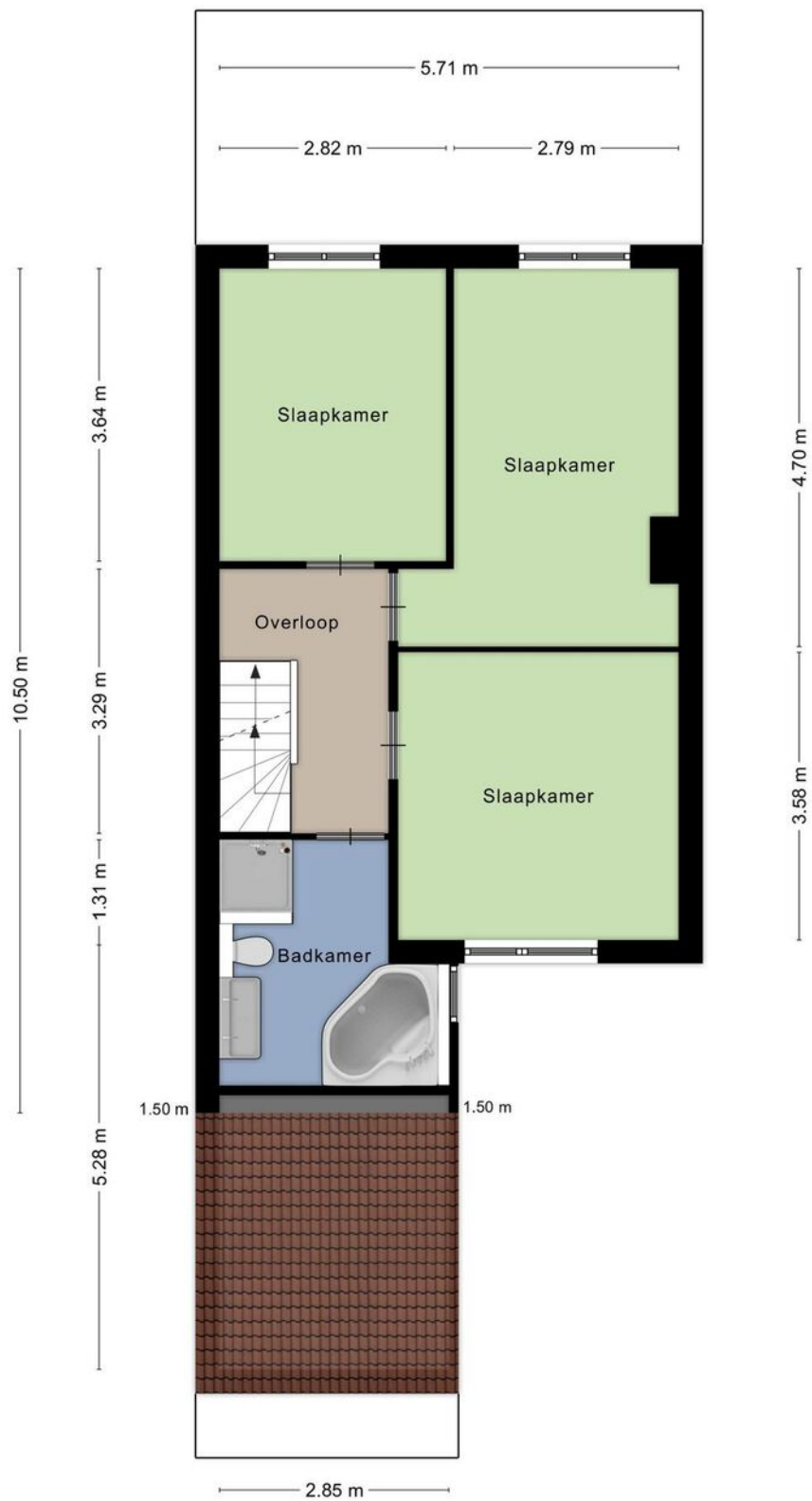
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2338	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

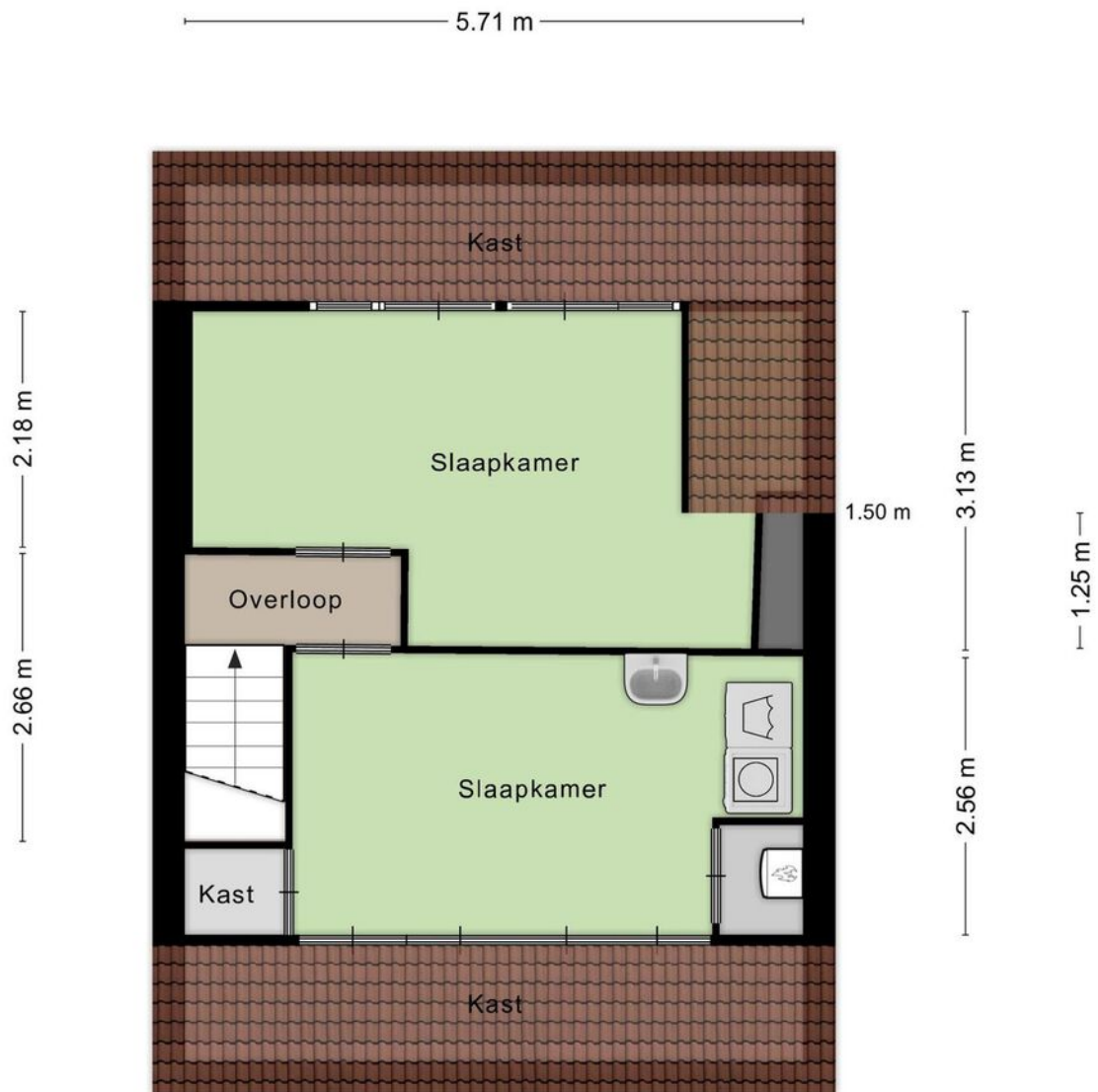
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Philips HUE lampen systeem		■	
- TL verlichting compleet garage		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten en legplanken		■	
- Rolbakken zolder/knieschot	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plafond ventilator		■	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- Voordeurmat		■	
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		■	
- Kapstok		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- Vuilnisbak		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- Spiegel met verlichting	■		
- Handdoekrek en tweemaal hoekhouders	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Verandadak	<input checked="" type="checkbox"/>		
Velux elektrische jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Drietal planten uit achtertuin gaan mee (gemarkeerd met lint)		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuinverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		<input checked="" type="checkbox"/>	
Fietsenhok vrijstaand in tuin		<input checked="" type="checkbox"/>	
Houtopslaghok bij voordeur		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Metalen sierelementen in tuin		<input checked="" type="checkbox"/>	

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

