



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Voirt 52, Nuenen



# Voirt 52, Nuenen

Uitgebouwde en recent gerenoveerde twee-onder-een kapwoning met 4 slaapkamers en een multifunctionele ruimte in de diepe achtertuin (42 meter). De woning is geheel voorzien van isolatie en is gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen, basisschool en sportgelegenheden.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 99 m<sup>2</sup>.

Gebouwgebonden buitenruimte: 28 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: 51 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 351 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 567 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1962.

Energielabel: C.

- Bijna volledig gerenoveerde instapklare twee-onder-een kapwoning;
- Diepe privacy biedende achtertuin;
- Voorzien van vier slaapkamers;
- Dubbele garage;
- Centrum locatie;
- Geheel geïsoleerd met een nieuw dak.



# BEGANE GROND

---

Hal: De hal is voorzien van een eiken houten visgraat parketvloer en geeft toegang tot het toilet, de gemoderniseerde en uitgebreide meterkast, de woonkamer en middels een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. De gehele woning is voorzien van isolerende beglazing en spouwmuurisolatie. De vloer op de begane grond is ook geïsoleerd en alle wanden zijn voorzien van strak stucwerk.

Toilet: Het toilet is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouwcloset en fonteintje. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Woonkamer: De woonkamer is breed van opzet en is voorzien van een visgraat houten parketvloer met bies, vloerverwarming en zonnescrims. Aan de voorzijde bevindt zich een zithoek rondom de sfeervolle gaskachel (Bellfire). Centraal in de woonkamer is de eethoek geplaatst met de praktische trapkast. Aan de achterzijde is er in de uitbouw de keuken geplaatst. Er is sprake van veel lichtinval. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

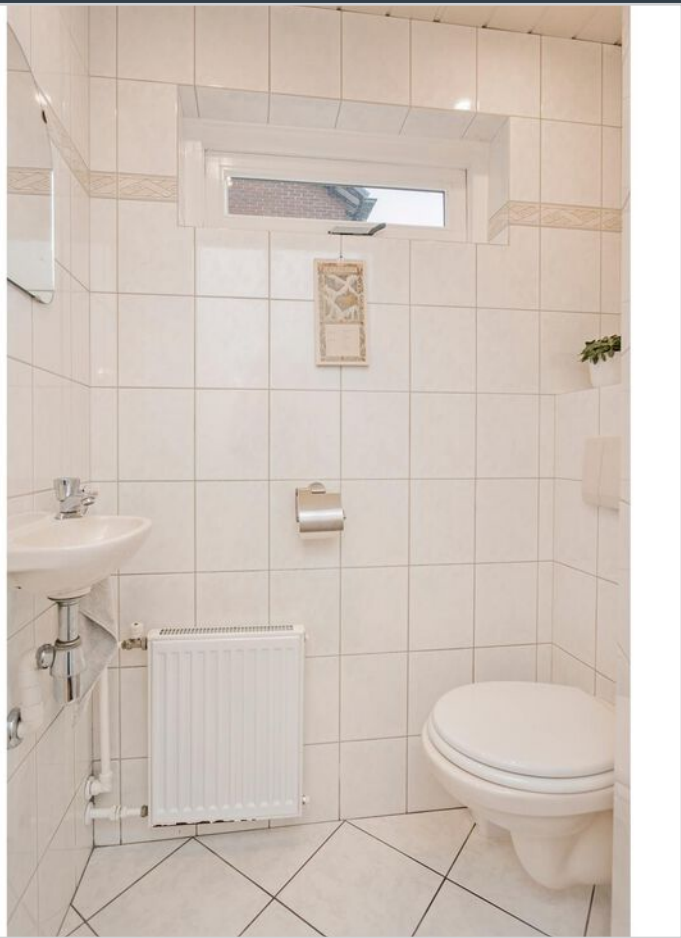
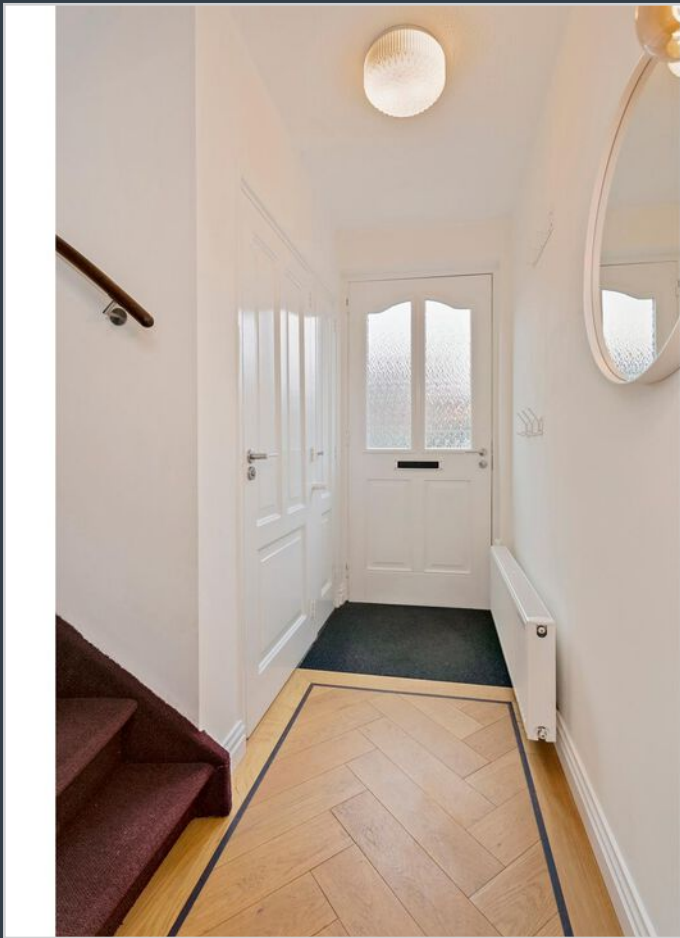
Keuken: De open keuken is geplaatst in hoekopstelling en heeft fraai zicht over de tuin. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat met combi magnetron/oven, een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser en een koelkast.













# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: Middels een vaste trap is de overloop bereikbaar welke toegang biedt tot 3 slaapkamers en de badkamer. Al het stucwerk, de radiatoren, plafonds, elektra en vloerafwerking zijn op deze verdieping vernieuwd.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing.

Slaapkamer 2: Deze ruime kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is, net als de ouderslaapkamer, voorzien van strak stucwerk en een hoogwaardige moderne laminaatvloer. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing en er is een elektrisch zonnescreen geplaatst.

Slaapkamer 3: Deze kamer is gelegen aan de achterzijde en net zo keuring afgewerkt als de andere slaapkamers op deze verdieping.

Badkamer: De badkamer is geheel vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche met thermostaatkranen. Tevens is er een inbouw closet geplaatst en een wastafelmeubel met spiegel. De ventilatie is er zowel natuurlijk als mechanisch geregeld. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots en de tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.







# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Op de voorzolder is de opstelling voor de HR cv-ketel te vinden net zoals de aansluiting voor wasmachine en droger. Er is een Velux dakraam waardoor er extra lichtinval is. Het dak van de gehele zolderetage is vernieuwd, waarbij het asbest dakbeschot is verwijderd en er een dik isolatiepakket is aangebracht.

Slaapkamer 4: Deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. De vloer is voorzien van hetzelfde hoogwaardige laminaat als op de eerste verdieping en ook de hoge plinten komen op zolder terug.









# EXTERIEUR

---

## Achtertuin

De tuin liefhebber kan zijn of haar hart ophalen in de diepe groene achtertuin. In 2017 is de achtertuin aangelegd. Direct aan huis is een terras. Verder is er een gazon, een ruime tuinkas en diverse borders. De diepe tuin is aan de achterzijde voorzien van hoge bomen, welke zorgen voor veel privacy. Door het grote formaat van de tuin is er altijd zekerheid op een plekje met zon en op een plekje met schaduw. Middels groene beplanting wordt de tuin omheind. Vanuit de keuken is er toegang tot een overkapping. Door deze overkapping kunt u droog naar de garage lopen of naar de oprit lopen. Direct achter de woning is één van de twee terrassen gelegen. Het royale terras kijkt uit over de rest van de tuin. Achter dit terras is er een grasveld en vanuit dit grasveld is er toegang tot een tweede terras in het midden van de tuin. Het achterste gedeelte van de tuin is nu ingericht als speelomgeving voor kinderen met aan het einde een kippenren. Achter de garage is een tweede berging geplaatst en in deze tweede berging is de grondwaterpomp te vinden van de sproei installatie voor de achtertuin.

## Garage

De dubbele garage is gelegen in het verlengde van de oprit met de carport. Vanuit de carport is er middels een loopdeur toegang tot de achtertuin en middels een kanteldeur toegang tot de garage. De garage is verdeeld in twee delen waarbij het voorste gedeelte, met smeerput, als garage gebruikt kan worden en het achterste gedeelte als berging. Vanuit beide delen is er via een loopdeur toegang tot de achtertuin. Deze ruimte is voorzien van een waterkraan met spoelbak en er is tevens een mogelijkheid om de wasmachine aan te sluiten. Naast elektriciteit is er ook een krachtstroom aansluiting aanwezig.


















Kadastrale kaart

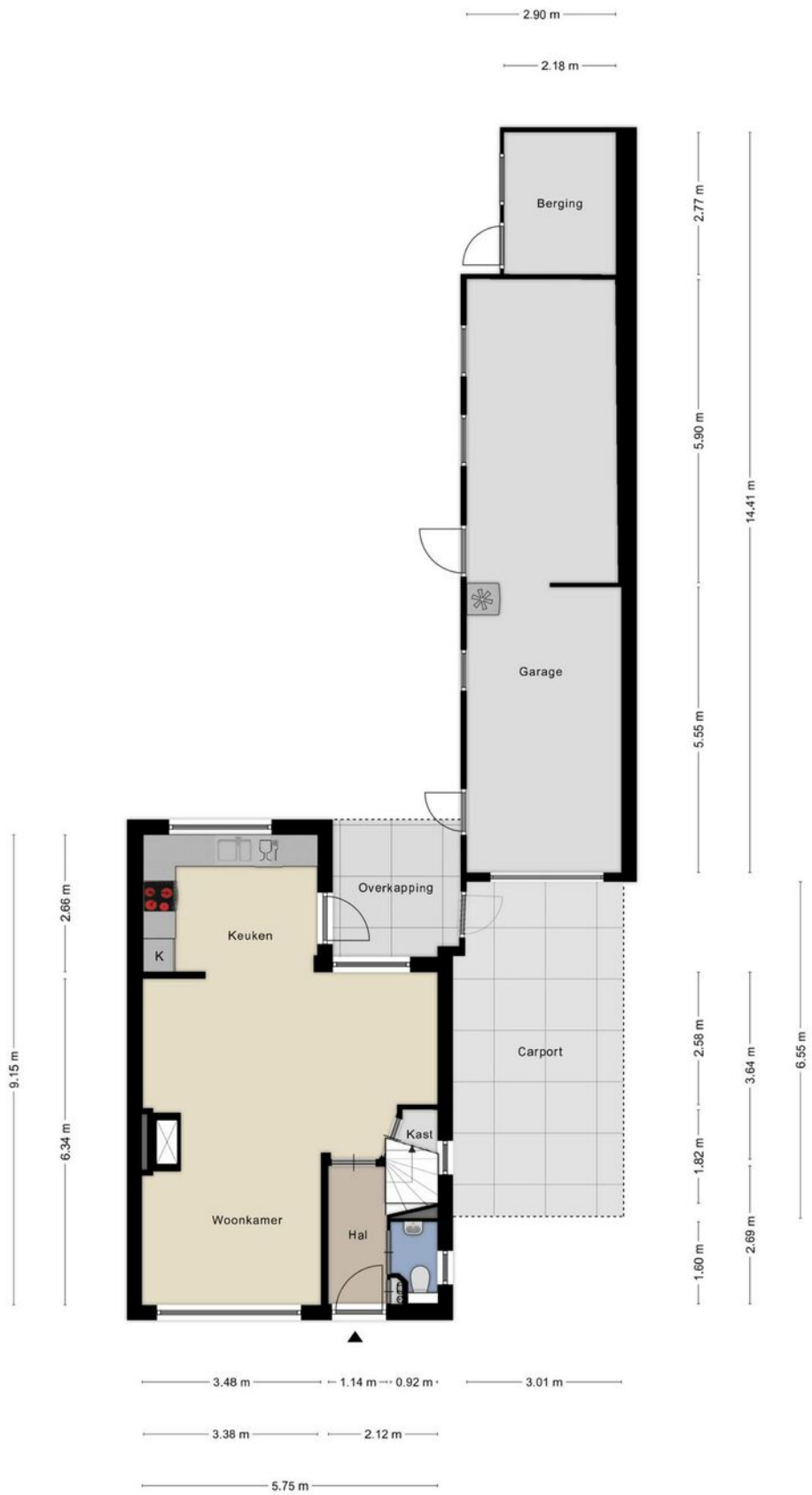
Uw referentie: voirt 52



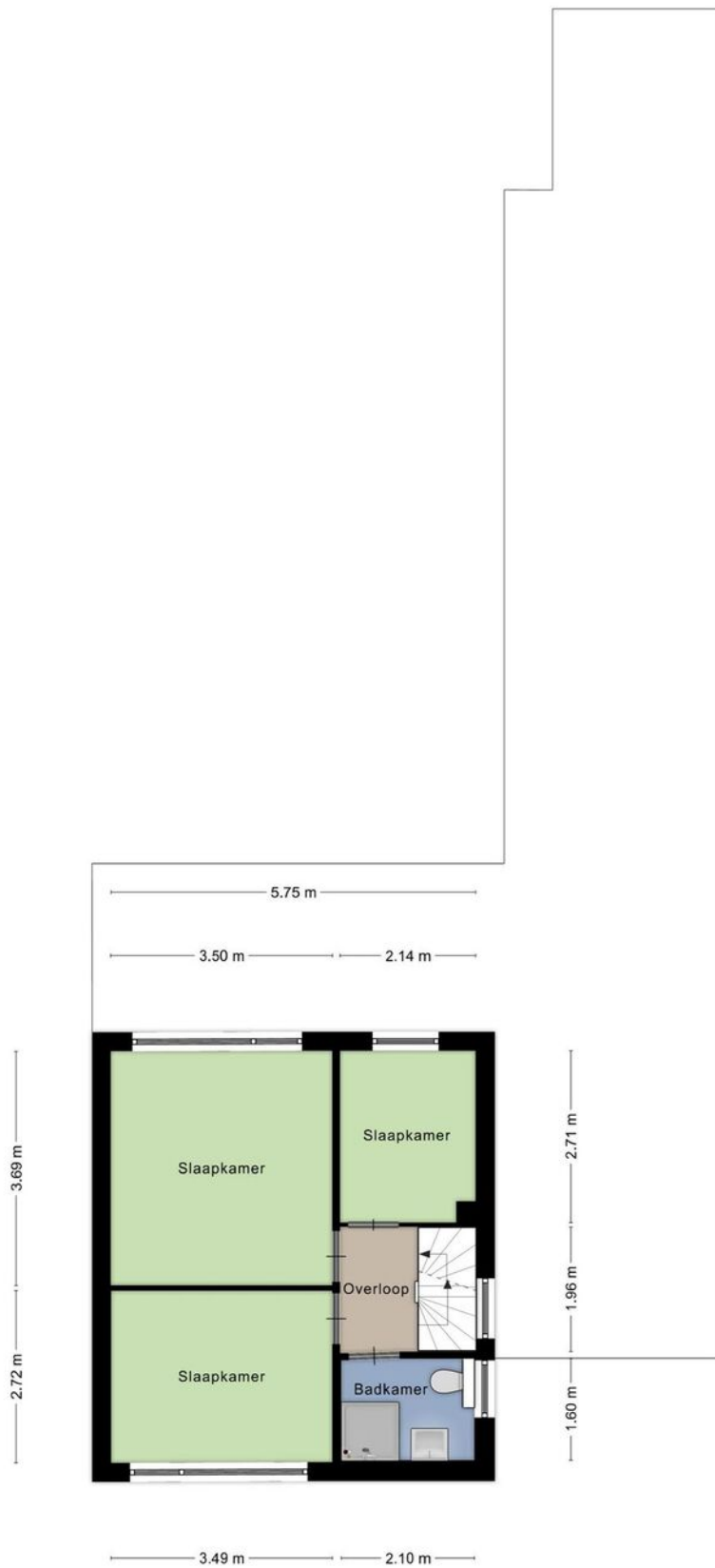
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4121 en 5543	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



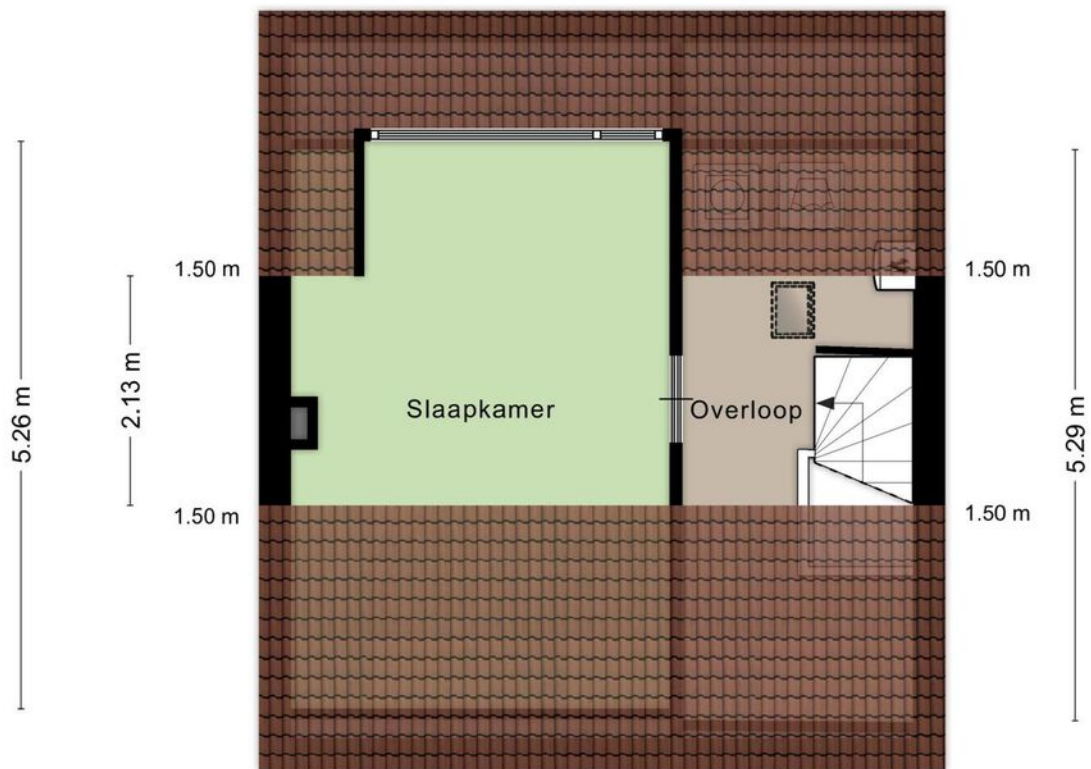
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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

5.76 m

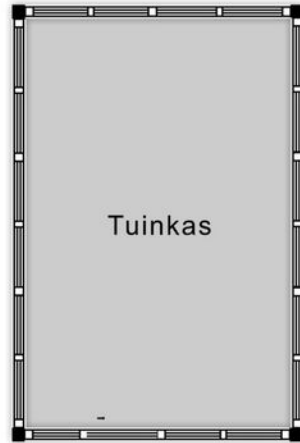
3.51 m 2.17 m



3.51 m 2.13 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

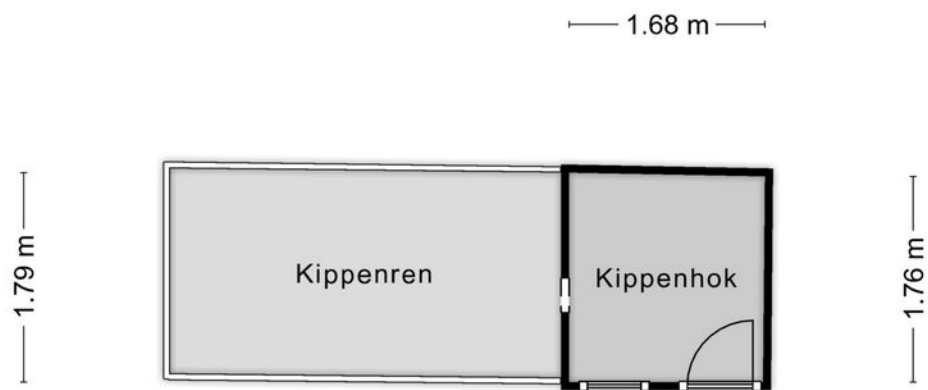
2.51 m



3.50 m

2.27 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Met uitzondering van de siereik bij kippenhok -> GAAT MEE!		■	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
(Broei)kas	■		
Kippenhok met ren	■		
Kippen mogen blijven in overleg			■

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Bewateringssysteem met grondwaterpomp



- Tuinmeubels



# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

