



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Kraanvogelhof 9, Nuenen



Kraanvogelhof 9, Nueneen

Ruime tussenwoning gelegen in Nueneen Zuid op loopafstand van het centrum van Nueneen. Deze woning is op de begane grond voorzien van een uitbouw over de volledige breedte en op de verdieping treft u vier slaapkamers en een badkamer. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen gelegen zoals speelpleinen, scholen en winkel en sportcentra.

Aanvaarding: per direct.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 137 m².

Inhoud: 451 m³.

Perceeloppervlakte: 202 m².

Bouwjaar: ca. 1969.

Energielabel: C.

- ruime tussenwoning voorzien van een uitbouw;
- de woning beschikt over 4 slaapkamers;
- serre en keuken zijn voorzien van vloerverwarming;
- de gehele woning heeft kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- op loopafstand van het gezellige centrum van Nueneen.



BEGANE GROND

Hal: de hal is voorzien van een eikenhouten vloer en biedt onder de trap ruimte aan een garderobe nis. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling. Het toilet is voorzien van een inbouwcloset met fonteintje. Er is natuurlijke ventilatie.

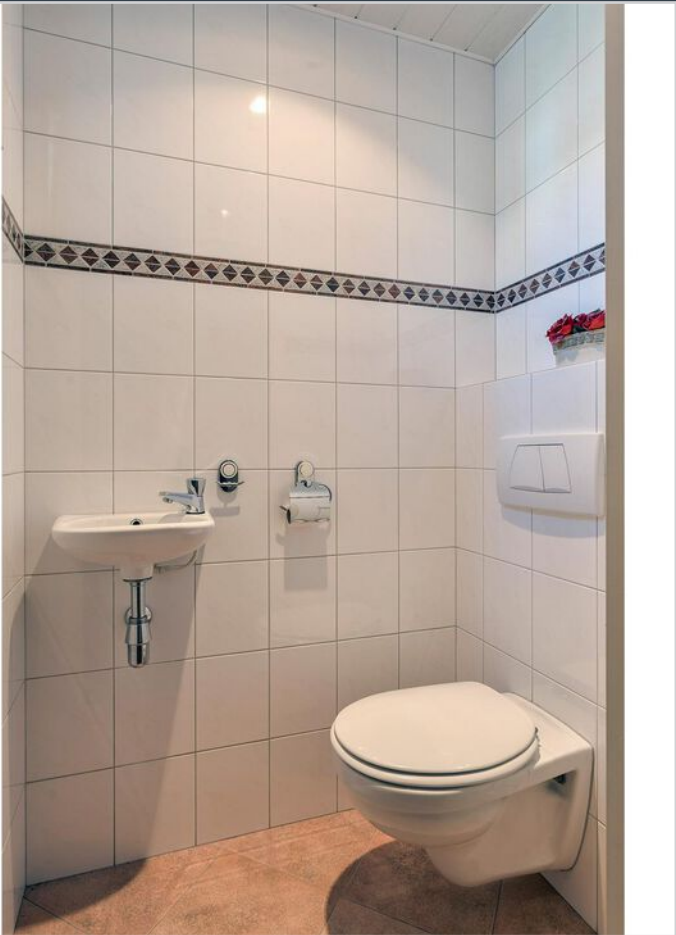
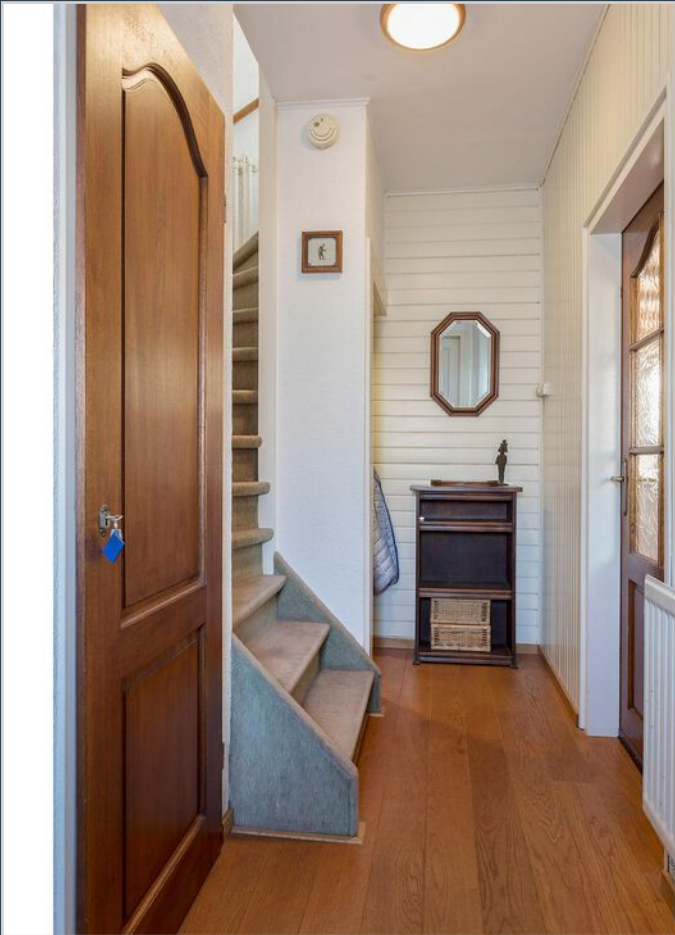
Woonkamer: de woonkamer is gelegen aan de voorzijde met zicht over de brede straat. Midden in de woonkamer is een allesbrander. De woonkamer heeft een massief eikenhouten vloer. Er is een open doorloop naar de keuken en de serre aan de achterzijde.

Keuken: de keuken en de serre zijn voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken is geplaatst in hoekopstelling met een kunststof aanrechtblad en onder- en bovenkasten in lichte kleurstelling. Er bevindt zich een vaatwasser, 5 pit gasfornuis, oven, afzuigkap en koelkast.

Serre: in 1998 is de serre gerealiseerd aan de achterzijde, waardoor je gedurende het gehele jaar het buitengevoel hebt. In de serre is een extra verwarming voor gedurende de winterperiode. Middels een kunststof schuifpui met plissé hordeur is de achtertuin toegankelijk.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen met draai kiepfunctie.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Hier zijn inbouwkasten aanwezig.

Slaapkamer 2: ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer heeft een vaste inbouwkast en wastafel met warm en koud water.

Slaapkamer 3: kleine slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een douchecabine, toilet, wastafel en witgoed aansluiting. Er is natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt plaats voor de opstelling van de cv ketel en de opstelling van het witgoed.

Slaapkamer 4: vanwege de dakopbouw aan de voorzijde is er een royale extra slaapkamer op deze verdieping aanwezig. Aan de achterzijde is er een luik met toegang tot bergruimte. Ook is er een klein dakvenster.



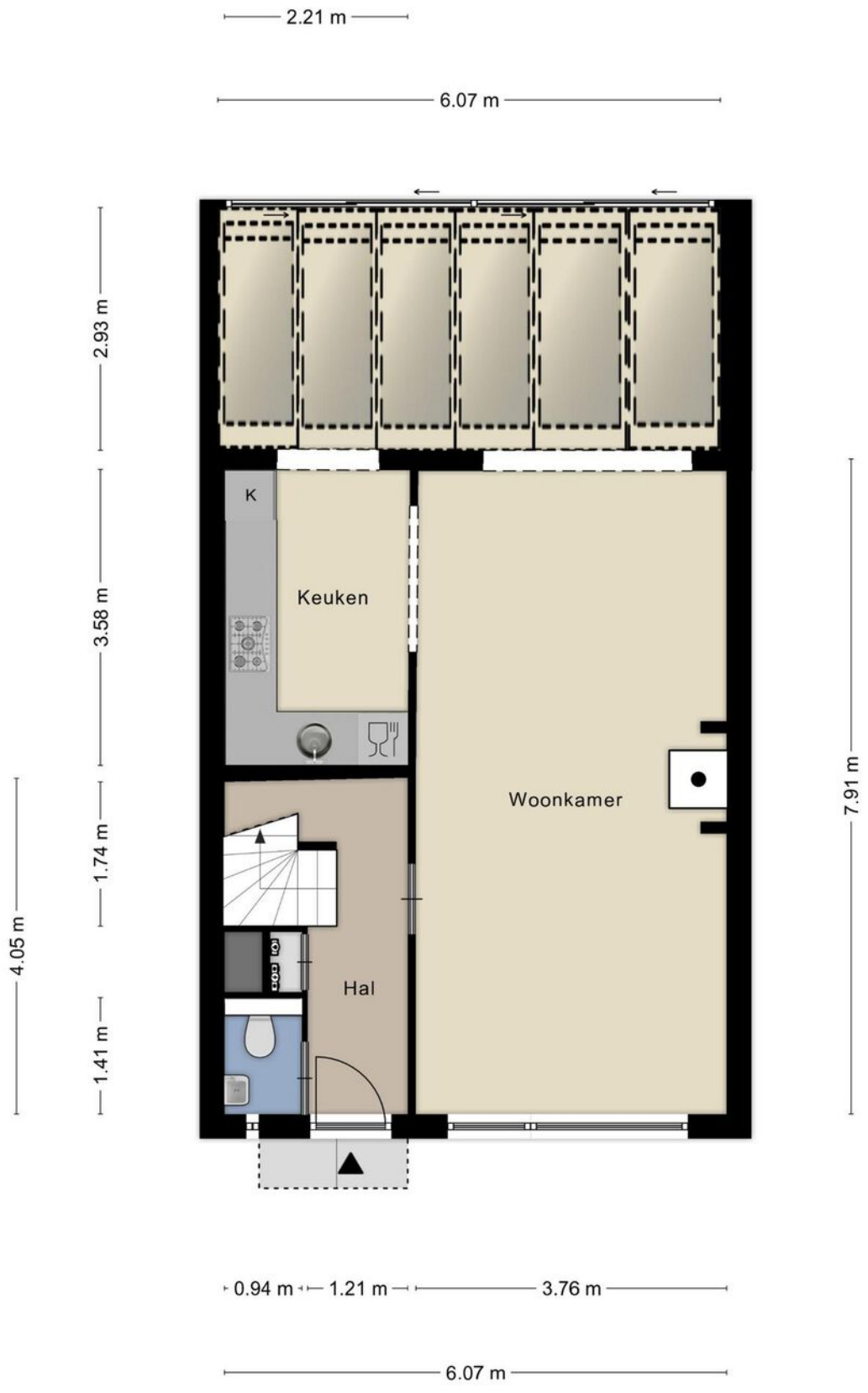
EXTERIEUR

De achtertuin is gelegen op het oosten en is voorzien van bestrating en borders met groenblijvende beplanting. De tuin is breed van opzet en biedt veel privacy. Er is een houten berging aan de zijkant voor opslag van de containers. Middels een poort is er een achterom naar het pad.

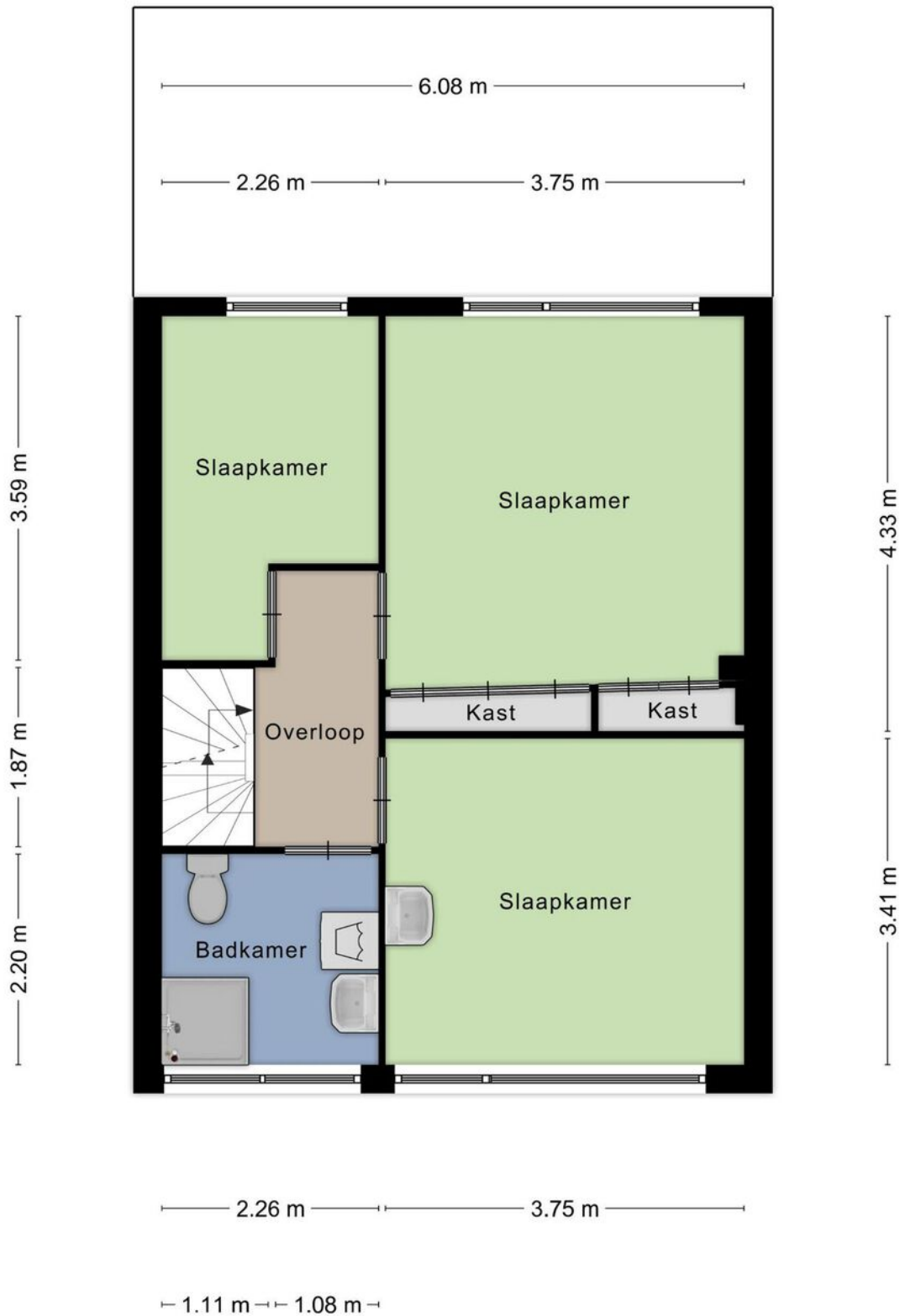
Berging: achter in de tuin is een stenen berging aanwezig. De berging is voorzien van elektra. Het dak is in 2020 vernieuwd.







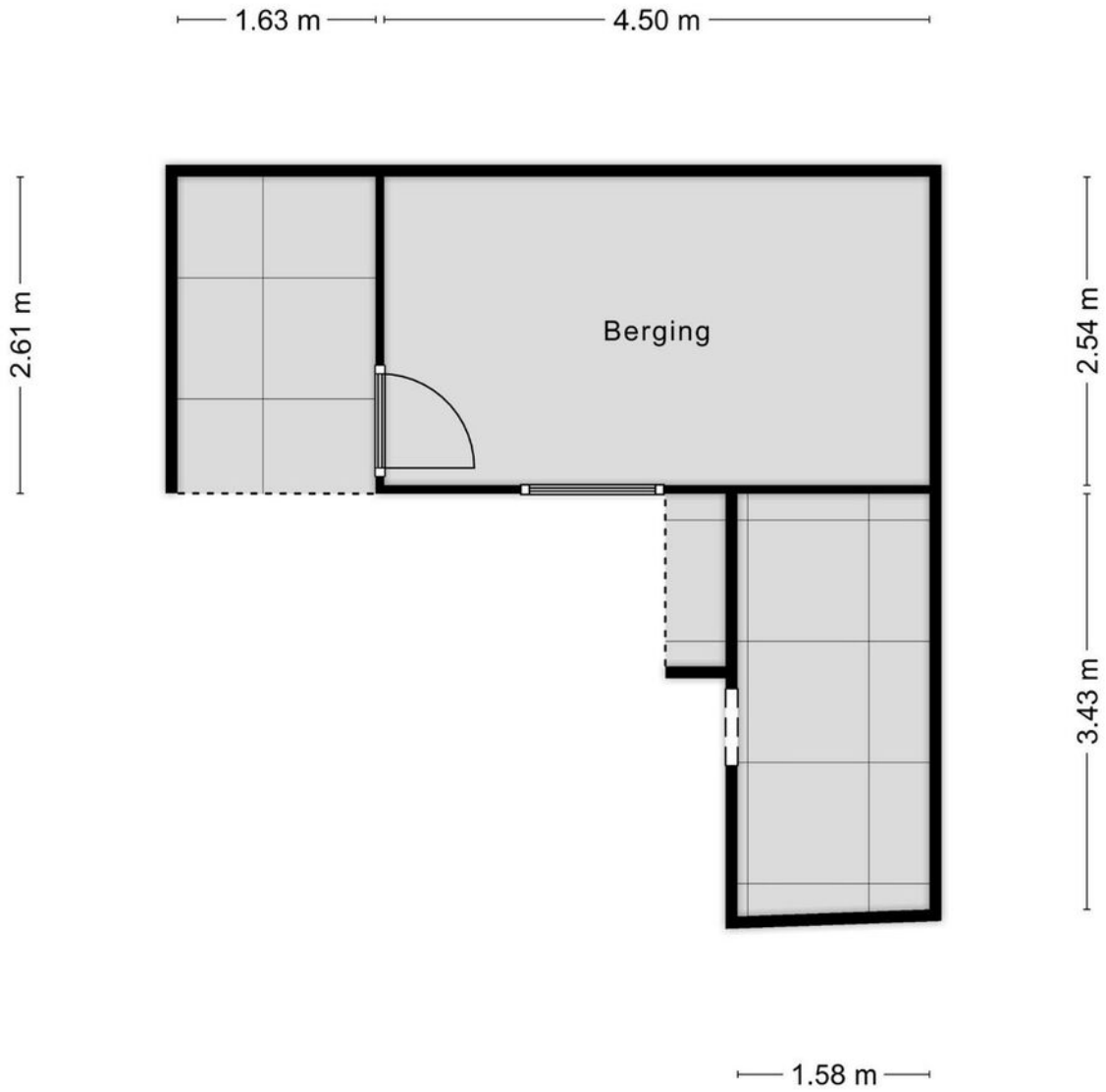
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Allesbrander	■		
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- Losse (hang)lampen - behalve de hanglamp boven de eet tafel en de twee schemerlampen in de woonkamer de twee bedlampen die gaan mee	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op de zolderkamer en servieskast Kamer en vitrinekast kamer	■		
- hang leg kast voorkamer gaat mee en tv Meubel en Kasten in de serre toiletkast en toiletkast douche		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
-		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toiletkast		■	
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
tuin boedha,s tuinpotten +houten bankje ornamenten		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		

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

