



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 95, Nuenen



De Vroente 95, Nuenen

Verrassend ruime, instapklare en zeer fraaie aan het water gelegen, geschakelde tweekapper met extra kamer boven de garage. Ideaal voor gezinnen met kinderen. De woning is gelegen in een rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke (veel speelgelegenheid) woonwijk uit 1978. De woning kijkt uit op een open pleintje met veel gemeentegroen en parkeerplaatsen. De nabije omgeving biedt veel voorzieningen. Op 2 minuten lopen een winkelcentrum met zowel grote winkels (Jumbo, Action, Lidl & Kruidvat) als gespecialiseerde winkels. Een bushalte en diverse lagere scholen op loopafstand.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 181 m².

Inhoud: 645 m³.

Perceeloppervlakte: 324 m².

Bouwjaar: ca. 1978.

Energielabel: B.

- Instapklare geschakelde tweekapper zeer fraai aan het water gelegen;
- Maar liefst 6 slaap-/werkkamers;
- In een kindvriendelijke woonomgeving;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Prachtig aangelegde achtertuin met vrij uitzicht.



BEGANE GROND

Hal: vanuit de verzorgde voortuin en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, toegang tot de overdekte entree. In de hal bevinden zich de trap naar de eerste etage, een meterkast, toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. De stoppenkast in de meterkast is geheel vervangen. In de meterkast bevindt zich ook de aansluiting van het glasvezelnetwerk.

Toilet: de toiletruimte is grotendeels betegeld en heeft een vrij hangend toilet, fonteintje en elektrische vloerverwarming.

Woonkamer: middels de hal komt u in de ruime woonkamer en keuken, die uitkijkt op de achtertuin en via de openslaande deuren te bereiken is. De wanden in de woonkamer zijn voorzien van strak stucwerk.

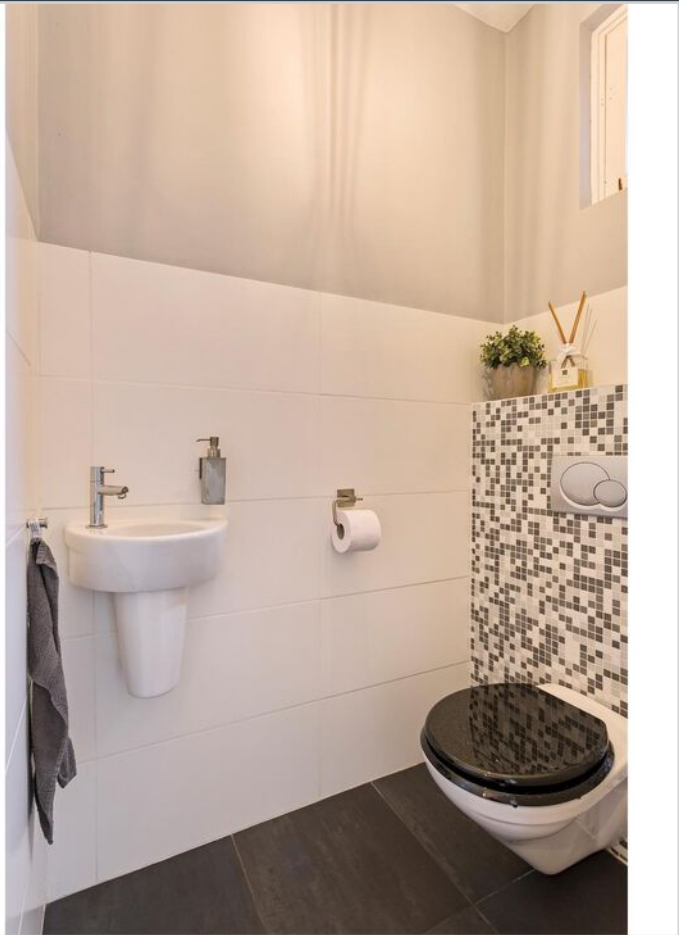
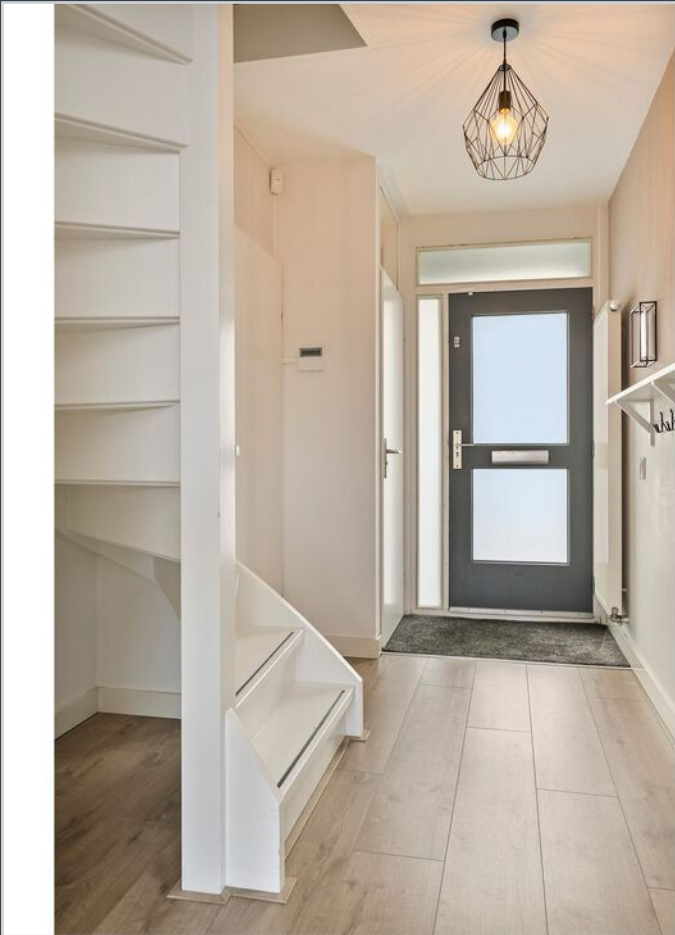
Keuken: de deels open keuken aan de voorzijde is luxe afgewerkt met een granieten aanrechtblad, een 5-pits gasfornuis, magnetron, wasbak, koelkast/vriezer, oven, afzuigkap, ingebouwde boiler en vaatwasser.

Werk-/speelkamer: vanuit de woonkamer is er toegang tot de deels open werk-/speelkamer die grenst aan de achtertuin. Deze kamer heeft via een deur toegang tot de achtertuin. Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot de bijkeuken/wasruimte.

Hobbykamer: de vroegere garage is gesplitst in een fietsenschuur en een extra kamer, geschikt als hobbykamer, opslagruimte of game kamer. Deze extra kamer is bereikbaar vanuit de bijkeuken. De fietsenberging ligt in het verlengde van de oprit en is via een brede loopdeur bereikbaar.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap (geplaatst in 2017) komt u op de overloop van de eerste verdieping. De overloop met airconditioning (2020) geeft toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van een effen vliesbehang die in elke gewenste kleur geschilderd kan worden.

Badkamer: de ruime en moderne geheel betegelde badkamer, met ligbad, aparte douche, vrij hangend toilet, 2 wastafels en elektrische vloerverwarming.

Slaapkamers: aan de voorzijde van de woning zijn 2 kleinere slaapkamers gelegen die eventueel samengevoegd kunnen worden. Deze kamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een scheidingswand waardoor er een walk-in closet wordt gecreëerd. De vloer is voorzien van vloerbedekking. Boven de garage ligt nog een extra ruime slaapkamer met een zolderruimte (vide) en uitzicht naar zowel de voor- als achterzijde. In deze slaapkamer bevinden zich tevens 2 grote bergruimten. Deze vide waarbij er beneden gespeeld kan worden en boven geslapen, is de droom van ieder kind.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: middels de vaste trap bereikbare overloop. De tweede etage is geheel verbouwd waarbij de woning destijds is voorzien van nieuwe dakpannen en dakgoten. Aan de achterzijde is een ruime dakkapel geplaatst over de gehele breedte van de woning en aan de voorzijde een groot Velux dakraam. De hele ruimte is fraai en in lichte kleuren afgewerkt.

Op de voorzolder bevindt zich een ruim keukenblok met wasbak en kunststof aanrecht. De HR cv-ketel bevindt zich in één van de keukenkasten. Daarnaast biedt de voorzolder toegang tot twee bergruimten. In het trappengat hangt de omvormer van de zonnepanelen (2018).

Slaapkamer: de ruime zolderkamer is groot en ideaal als 5de slaapkamer of werkruimte. Ook vanuit deze kamer bieden schuifdeuren toegang tot 2 ruime bergruimten. Net zoals de overige verdiepingen zijn de houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing en zijn op diverse plaatsen in de woning uitneembare horren geplaatst.





EXTERIEUR

Achtereinde: prachtig aangelegde achtereinde (2020) met vrij uitzicht over het water. Geen achterburen of pad aan de overzijde, veel privacy dus! In de tuin bevindt zich een stenen bergruimte tegen het huis aan en een hardhouten schuur voor de opslag van tuinspullen.











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

Kadastrale kaart

Uw referentie: de Vroente 95



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2391</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte plank in de hal beneden	■		
- Planken in het washok	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		■	
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Muurlamp achtertuin (lantaarns) 2 x gaan mee		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<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

