



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Bart de Ligtstraat 34, Nuenen



Bart de Ligtstraat 34, Nuenen

Prachtig gelegen appartement in een kleinschalig en gezellig complex "De Olijfgaard", midden in het centrum van Nuenen met een royaal balkon op de zonzijde. Het appartement, gelegen op de eerste etage, is ook per lift bereikbaar. Door de hoekligging en de raampartijen heeft het appartement veel lichtinval. Op de begane grond ligt de eigen garagebox die in pandig bereikbaar is. Voor de garagebox heeft u ook een eigen parkeerplaats waardoor u altijd voor de deur kunt parkeren. Op loopafstand zijn diverse winkels, restaurants en supermarkten te vinden. Het centrale busstation ligt op enkele minuten lopen, waardoor u ook zonder auto snel in het centrum van Eindhoven bent.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 114 m²

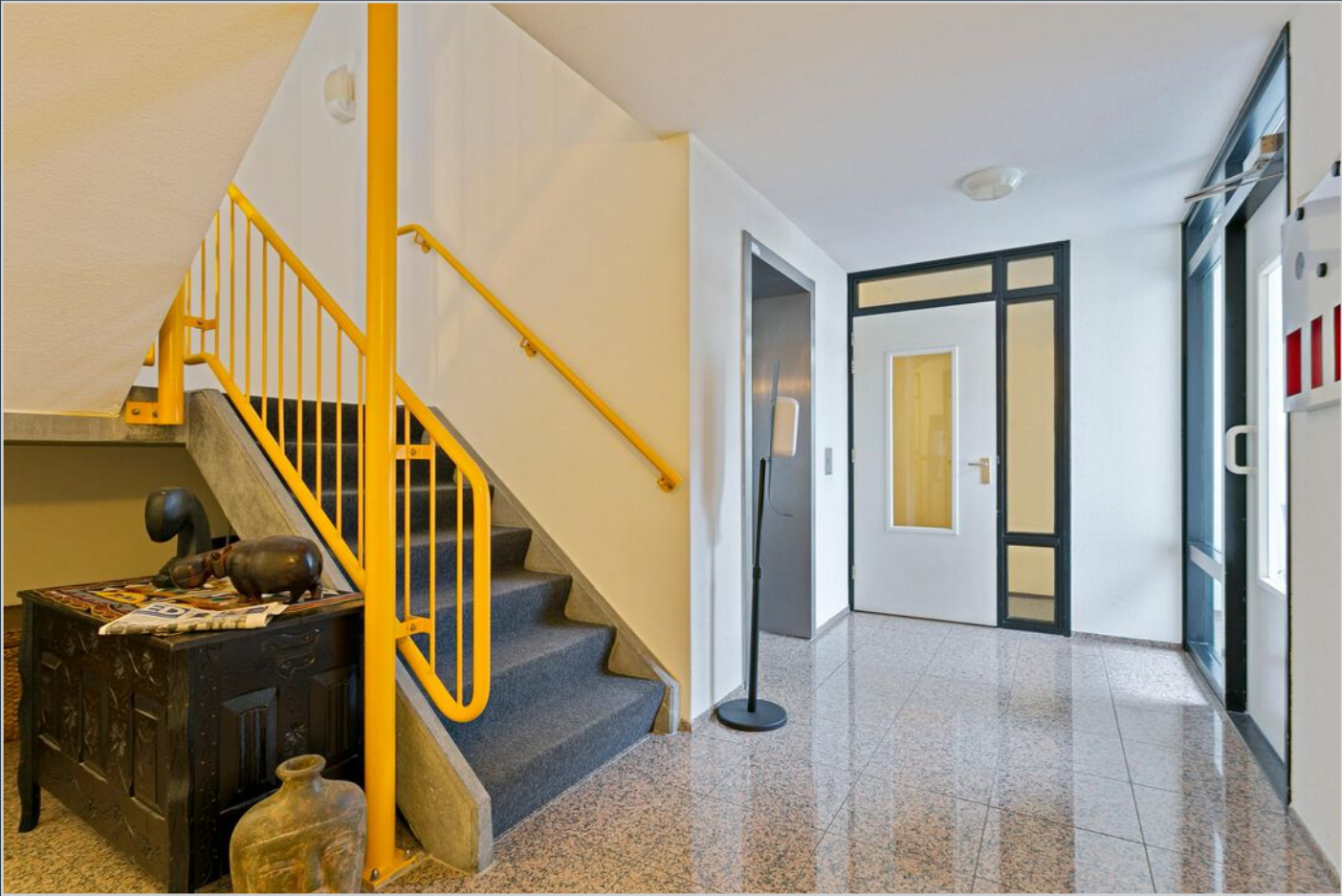
Inhoud: 406 m³

Servicekosten: EUR 220,- per maand

Bouwjaar: 1994

Energie label: A

- Gelegen in het centrum van Nuenen nabij alle voorzieningen
- Royaal appartement met ruime woonkamer
- Balkon op het zuiden met vrij uitzicht
- Beschikking over een eigen garagebox en parkeerplaats
- Kleinschalig appartementencomplex met een prettige sfeer



INDELING APPARTEMENT

Centrale hal: De ingang van de goed verzorgde centrale hal is voorzien van een automatische deuropener. Naast de toegangsdeur bevinden zich de brievenbussen en het bellentableau met videofooninstallatie. Vanuit de centrale hal is er toegang tot een portaal waar u zowel via de trap als de lift toegang heeft tot het appartement op de eerste verdieping. Vanuit het portaal is er tevens toegang tot de garagebox.

Garagebox: De inpandig bereikbare eigen garage (ca. 17 m²) is voorzien van elektra en een elektrische op afstand bedienbare sectionaaldeur. Voor de garage is gelegenheid om de auto te parkeren.

APPARTEMENT

Entree: De royale hal is voorzien van een neutrale en praktische Marmoleum vloer en een garderobe. De hal geeft toegang tot de woonkamer, 2 slaapkamers, het toilet en de badkamer.

Toilet: De toiletruimte is geheel betegeld en uitgevoerd in lichte kleurstelling. De toiletruimte beschikt over een toilet en fonteintje.

Woonkamer: De riante woonkamer is in L-vorm en is voorzien van grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen. Vanuit de woonkamer geeft een deur toegang tot het balkon dat aan de zonzijde ligt. De wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk. Er is een duurzame Marmoleum vloer gelegd. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de open keuken.

Balkon: Heerlijk balkon (ca. 14 m²) gesitueerd op het zuiden met vrij uitzicht over openbaar groen.







INDELING APPARTEMENT

Keuken: De open keuken met kunststof keukeninstallatie is geplaatst in hoekopstelling. De keuken is open naar de woonkamer, maar ligt wel verscholen zodat er vanuit de woonkamer geen zicht op het aanrecht is. De keuken is royaal genoeg voor een kleine ontbijttafel en is voorzien van een koelkast, 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap en een dubbele spoelbak.

Bijkeuken/wasruimte: In de bijkeuken bevinden zich de combiketel, de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor het witgoed. De bijkeuken biedt tevens extra bergruimte.

Slaapkamer 1: De grootste slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van het gebouw aan een rustige straat. Op de vloer ligt Marmoleum en de wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van kledingkasten.

Slaapkamer 2: De tweede slaapkamer ligt net zoals de grote slaapkamer aan dezelfde rustige zijstraat.

Badkamer: De in lichte kleuren uitgevoerde badkamer is voorzien van een zeer ruime inloopdouche (aangepast voor mindervaliden) en een dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van een raam dat daglicht toelaat en toch ook privacy biedt.



















Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart de Ligtstraat



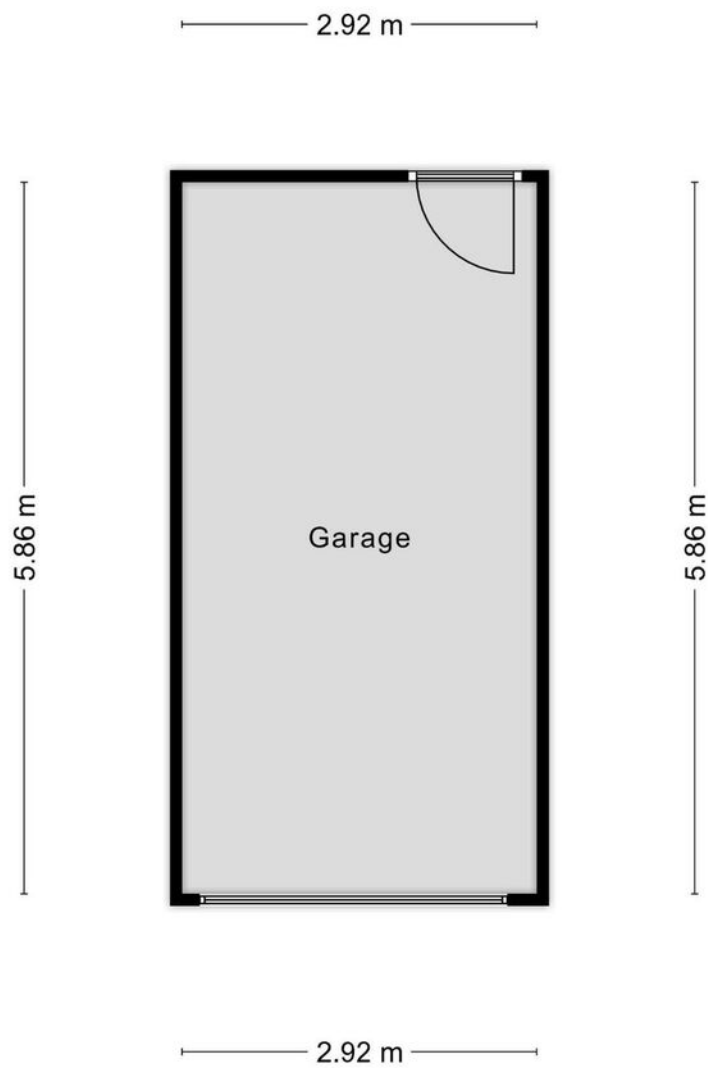
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7364	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2022
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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- Losse hanglampen slaapkamer 1 + eettafel	■		
- Wandlampen woonkamer	■		
- Plafondlampen toilet/badkamer	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Legplanken bijkeuken en garage	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails	■		
- Vitrages			■
- Jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Plavuizen	■		
- Marmoleum en zeil	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- (Gas)fornuis	■		
- Afzuigkap	■		
- Oven	■		
- Koelkast	■		
Woning - Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
- Toilet	■		
- Toilethouder	■		
- Fontein	■		
- Handdoekhaakje en spiegel	■		
- Veiligheidsgreep	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren:			
- Douche (cabine/scherm)	■		
- Doucheset (stang, douchekop en slang)	■		
- Douchezitje	■		
- Veiligheidsgrepen 2 stuks	■		
- Wastafel 2 stuks	■		
- Planchet 2 stuks	■		
- Spiegels 2 stuks en 2 lampjes	■		
- Handdoekenrekje	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Videfoon	■		
Elektrische garagedeuropener	■		
Exterieur - Verlichting			
Buitenverlichting	■		

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

