



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Laan ter Catten 10, Nuenen



Laan ter Catten 10, Nuenen

Ruime twee-onder-een-kap woning met veel ruimte en een prima formaat achtertuin met veel privacy. Naast een garage en eigen oprit is de fijne lichtinval een belangrijk pluspunt. De woning is gelegen nabij diverse voorzieningen, sportgelegenheid en een basisschool en op fietsafstand van de gezellige dorpskern van Nuenen. Binnen 100 meter bevindt u zich buiten de bebouwde kom en in de bossen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 130 m².

Inhoud: 509 m³.

Perceeloppervlakte: 260 m².

Bouwjaar: ca. 1992.

Energielabel: B.

- Vaste trap naar zolder met de mogelijkheid voor een 4e en 5e slaapkamer;
- Oprit met eigen parkeergelegenheid;
- Veel lichtinval;
- Zeer goed onderhouden woning;
- Voorzien van een praktische bijkeuken;
- Fijne woonomgeving met bossen op loopafstand, maar ook nabij het centrum.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot de woonkamer, garderobe, het toilet, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.

Toilet: De toiletruimte is in lichte kleurstelling betegeld en is gepositioneerd onder de trap. De toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Woonkamer: Aan de voorzijde van de woonkamer is een royale zithoek gecreëerd met grote raampartijen en veel lichtinval. Aan de achterzijde van de woonkamer is via een schuifpui toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde van de woonkamer is er tevens toegang tot de open keuken. De vloer in de woonkamer is voorzien tapijt en de muren zijn afgewerkt met granol.

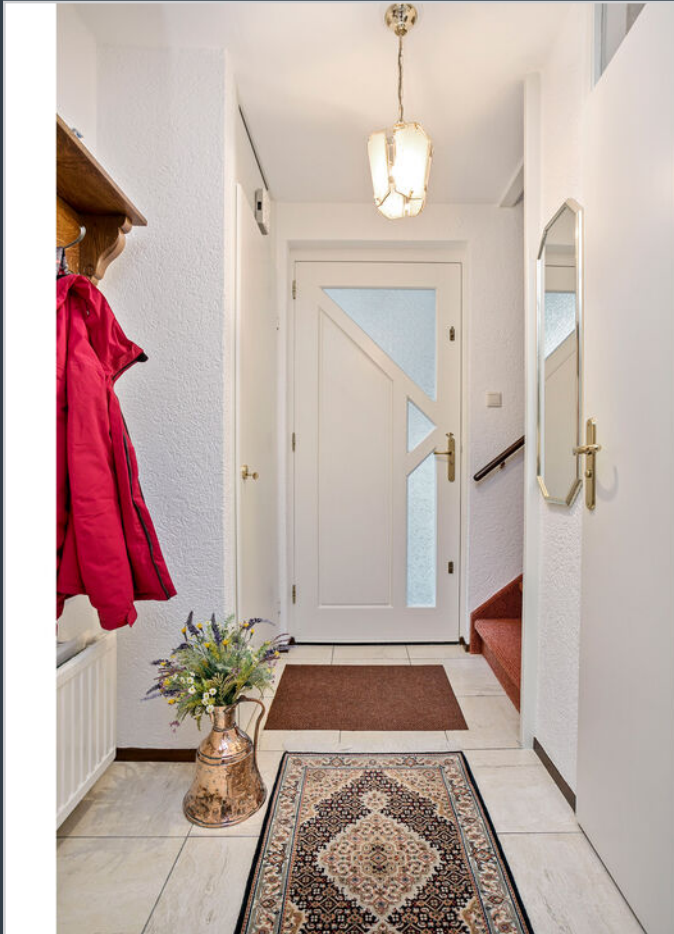
Keuken: De open keuken is uitgevoerd in een moderne kleurstelling en is geplaatst in een L-opstelling. De compleet uitgevoerde keuken is voorzien van een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Op de vloer ligt een antraciet tegelvloer. Via een deur is er toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken: In de praktische bijkeuken zijn de aansluitingen voor het witgoed gesitueerd. Tevens is er plaats voor een extra koel-/vries combinatie. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin en direct toegang tot de garage waardoor de garage inpandig bereikbaar is.

Garage: De garage is voorzien van een wasbak met warm en koud water aansluiting. Er is een extra muur geplaatst en er is dakisolatie. Aan de voorzijde van de garage is er een elektrisch bedienbare sectionaaldeur (geïsoleerd), welke tevens voorzien is van een separate loopdeur. Deze loopdeur ligt in het verlengde van de oprit. Op de vloer van de garage ligt een praktische tegelvloer. Aan de achterzijde van de garage is er via een deur toegang tot de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: Via een vaste trap bereikbare overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping. Een raam op de overloop zorgt voor een prettige lichtinval.

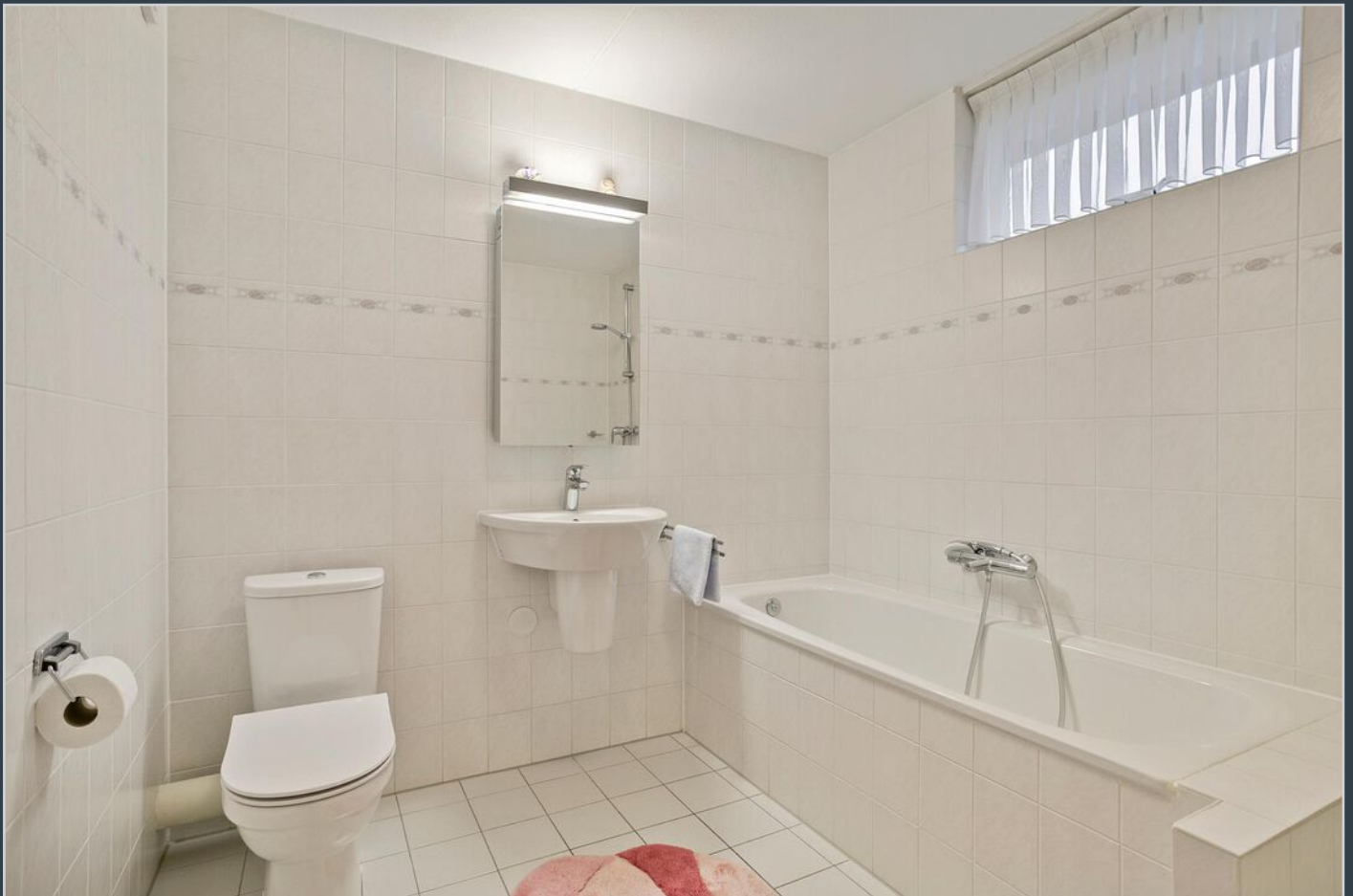
Slaapkamers: Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en een slaapkamer is samen met de badkamer aan de achterzijde van de woning gelegen. Alle drie de slaapkamers zijn royaal genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en zijn voorzien van een tapijt vloer. Net zoals de begane grond is ook deze gehele verdieping voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Beide slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een Frans balkon. De wanden zijn afgewerkt met granol.

Badkamer: De royale in lichte kleurstelling geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douchegelegenheid, een toilet en een vaste wastafel. Deze ruimte wordt geventileerd via een mechanisch ventilatiesysteem en via een raam.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: Via een vaste trap bereikbare open zolderruimte. Deze ruimte is voorzien van tapijt op de vloer. In deze open ruimte bevindt zich de opstelling voor de cv-ketel (2006). Net zoals de overige verdiepingen is ook de zolder uitgevoerd met een betonvloer. Aan de achterzijde van de woning is een Velux dakraam met verduisteringsgordijn. Indien er gebruik gemaakt wordt van een dakkapel kunnen hier een of twee extra slaapkamers gerealiseerd worden.



EXTERIEUR

Voortuin: Deze woning beschikt over een verzorgde privacy biedende voortuin en een oprit met eigen parkeergelegenheid. De voortuin is voorzien van borders met beplanting en een grindpad.

Achters tuin: De achters tuin heeft een mooi formaat waardoor er altijd een plaats met zon of schaduw te vinden is. De achters tuin is voorzien van een royaal terras, een gazon en borders met vaste beplanting. In de achters tuin is een gedeeltelijke rotstuint met waterpartij gemaakt. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging. De achters tuin heeft veel privacy en nagenoeg geen inzicht van achterburen.







Kadastrale kaart

Uw referentie: laan ter catten 10



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie E

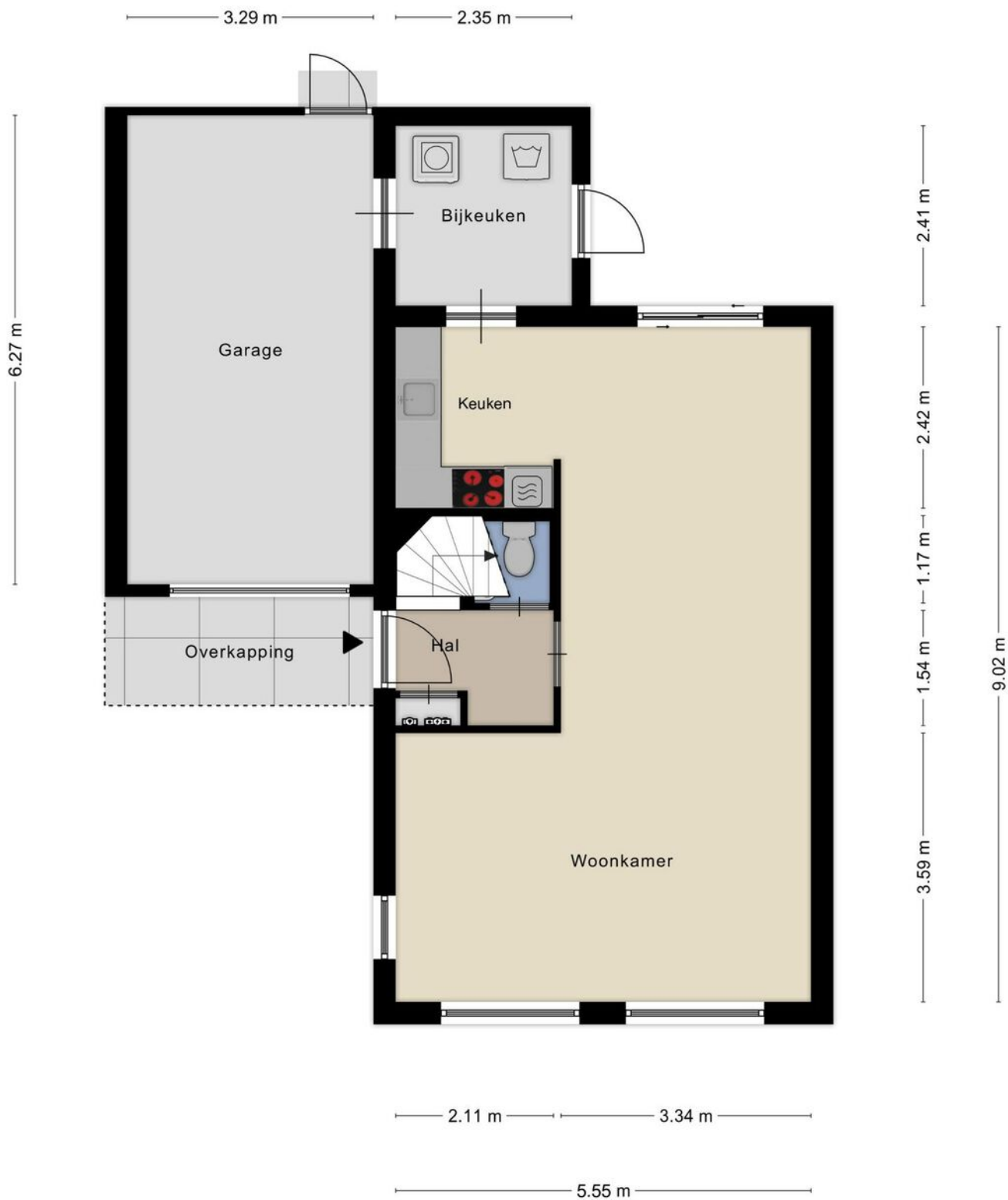
Perceel 7213

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 december 2021
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.

kadaster

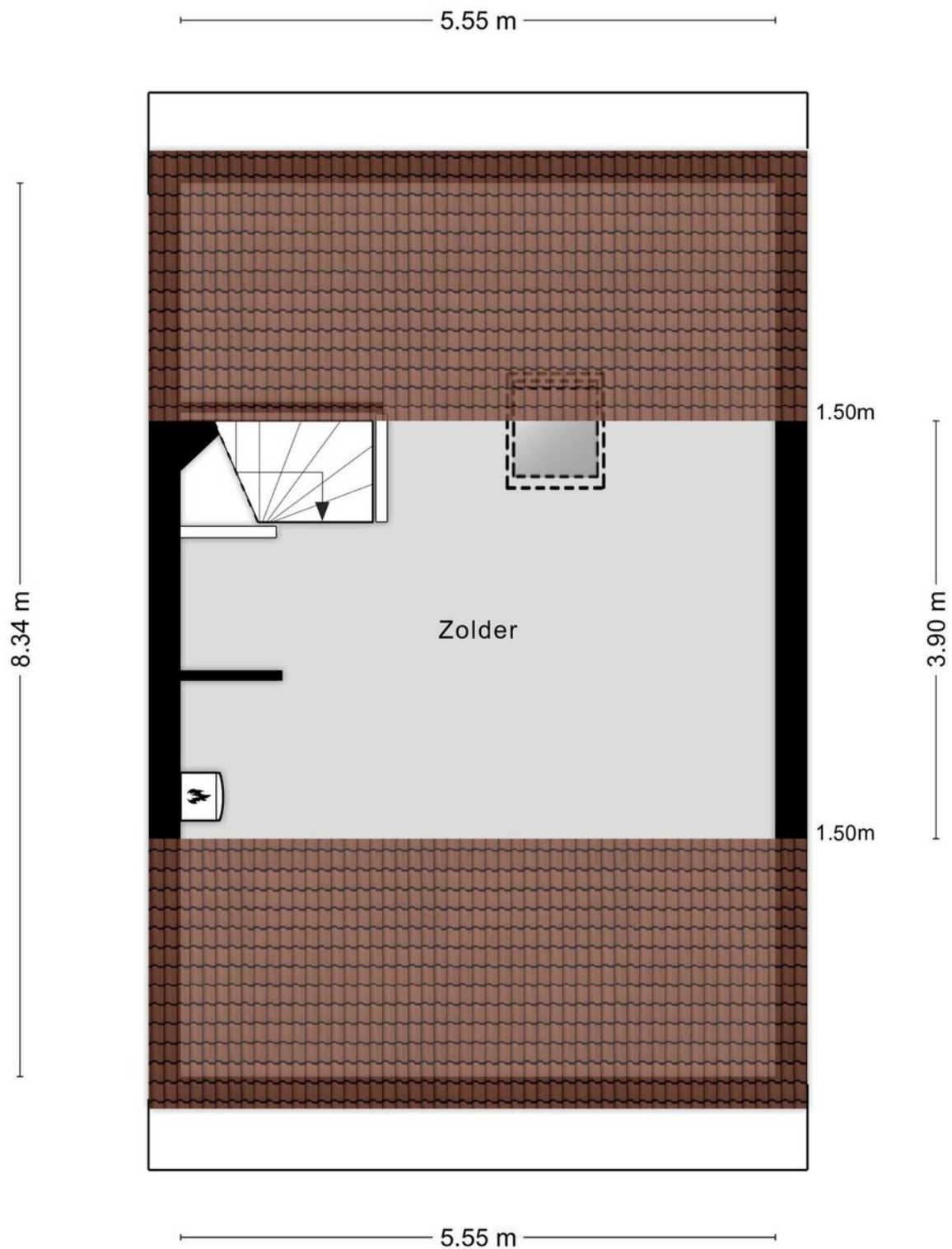




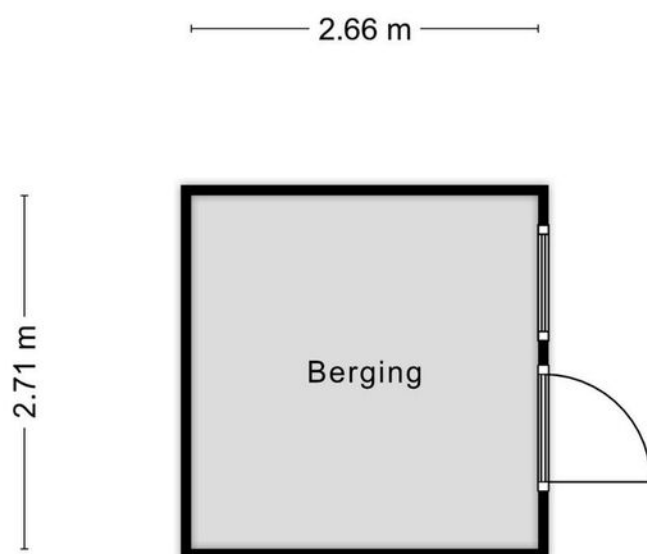
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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			
Verlichting, te weten			
– losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen			☒
– vitrages			☒
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	☒		
– wastafel	☒		
– toiletkast	☒		
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Screens	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		☒	
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		☒	

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 consument-koper (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 reden 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 u 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

