



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Boordseweg 28, Nuenen



Boordseweg 28, Nuenen

Karakteristiek vrijstaand woonhuis gelegen op een toplocatie in Oud Nuenen op loopafstand van het centrum en het Nuenens Broek. Deze woning is in de loop der jaren uitgebreid op de begane grond waardoor er een ruime keuken, een aparte tv kamer en een slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gerealiseerd. De royale achtertuin is voorzien van een overdekt terras aan huis en biedt ontzettend veel groen.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 148 m².

Inhoud: 592 m³.

Perceeloppervlakte: 620 m².

Bouwjaar: ca. 1945-1959.

Energielabel: C.

- Karakteristiek vrijstaand woonhuis gelegen op een toplocatie in Oud Nuenen;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Werkkamer + slaapkamer op de begane grond;
- Gelegen nabij natuurgebied "Nuenens Broek";
- Moderne badkamer gelegen op de begane grond;
- Ruime en privacy biedende achtertuin met overdekt terras aan huis.



BEGANE GROND

Hal: de hal is breed van opzet en biedt toegang tot een kelderkast, het toilet, de badkamer en de woonkamer.

Toilet: het moderne toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouw closet met fonteintje.

Kelderkast: onder de trap is een kelderkast gelegen waar ruimte is voor provisie.

Meterkast: de elektrische installatie in de meterkast is vernieuwd en voorzien van slimme meters en een glasvezelaansluiting.

Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en biedt ontzettend veel lichtinval door de royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. In het midden van de woonkamer is het zitgedeelte gerealiseerd rondom de sfeervolle houtkachel met stenen bekleding. Deze ruimte is geheel voorzien van glad stucwerk en een moderne houten vloer. Aan de voorkant is er weids zicht over de Boordseweg.

Werk-/tv kamer: aan de zijkant van de woonkamer is er middels een schuifdeur toegang tot een aparte kamer. Deze kamer is gelegen in een uitbouw en voorzien van inbouwspots en mechanische ventilatie.

Aan de achterzijde van de woonkamer is er middels een schuifpui toegang tot het overdekte terras. Uniek in deze aanbouw is de fraaie lichtstraat die zorgt voor een prettige lichtinval.

Keuken: de keuken is in een half open verbinding gelegen en is af te sluiten met een houten schuifdeur. De keuken is geplaatst in hoekopstelling, voorzien van diverse onder- en bovenkasten in lichte kleurstelling en een kunststof aanrechtblad. Er bevindt zich een 5-pits gasfornuis, een RVS afzuigkap en een heteluchtoven in de keuken. Ook is er een vaatwasser, magnetron, 5 laden vriezer en koelkast aanwezig. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Slaapkamer 1: op de voormalige plaats van de keuken is een moderne slaapkamer gerealiseerd, welke tevens zicht biedt op de achtertuin. Deze slaapkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar en vanuit hier is de badkamer en suite te bereiken.

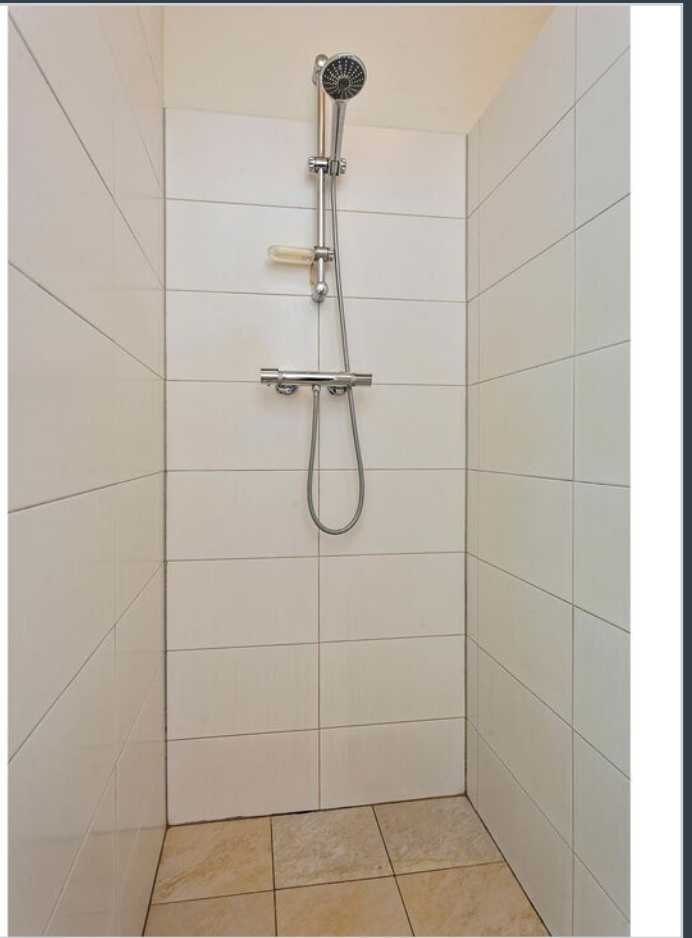
Badkamer: de moderne badkamer is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een dubbele wastafel met verlichte spiegel. Ook is er een inloofdouche gerealiseerd en wordt deze badkamer verwarmd middels een radiator. De ventilatie is op natuurlijke wijze middels een raam.

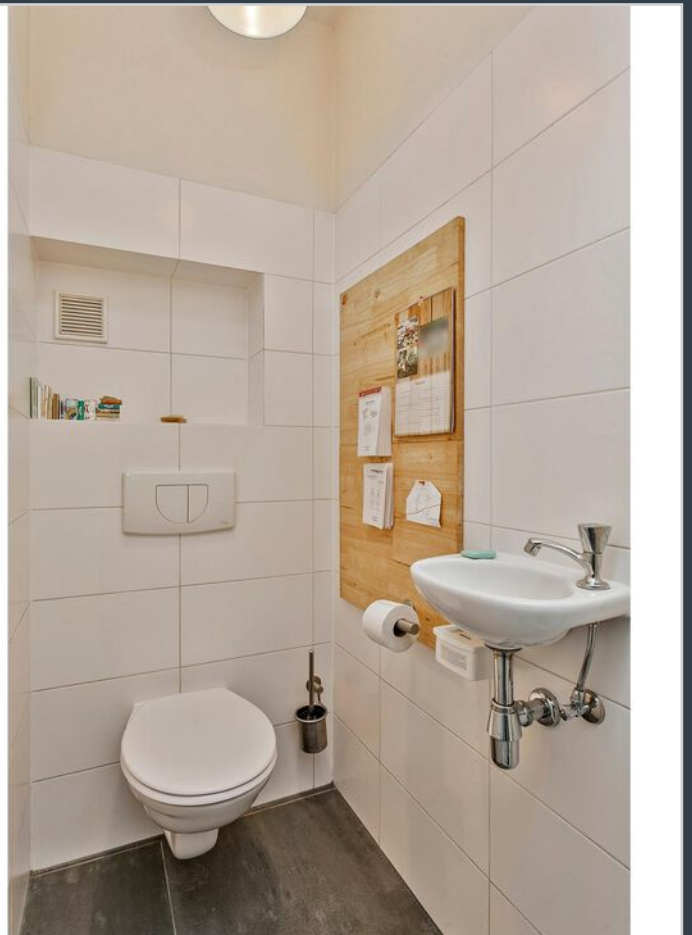














EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels de vaste trap in de hal is de overloop bereikbaar welke toegang biedt tot 3 slaapkamers en een waskamer. Ook is er op de overloop een luik met een vlizotrap welke toegang biedt tot de bergzolder. De houten kozijnen op de eerste verdieping zijn allen voorzien van dubbele beglazing en dauerlftung.

Slaapkamer 2: aan de achterzijde is een ruime slaapkamer gelegen met een wastafel, voorzien van warm en koud water. Middels een deur is er toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Slaapkamer 3: tevens gelegen aan de achterzijde, ruime slaapkamer voorzien van een wastafel met warm en koud water en een vaste inbouwkast. Deze slaapkamer is voorzien van een houten vloer.

Slaapkamer 4: gelegen aan de voorzijde, kinderkamer voorzien van een vaste inbouwkast en een witgelakte houten vloer.

Waskamer: aan de voorzijde is een waskamer gerealiseerd met de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv ketel.







TWEEDE VERDIEPING

Zolder: de royale zolderverdieping is bereikbaar middels een vlizotrap en is momenteel in gebruik als bergzolder. Middels een tweetal dakramen is er lichtinval op deze zolder.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is voorzien van gazon en borders met groenblijvende beplantingen.

De ruime oprit aan de zijkant van het huis biedt plaats aan meerdere auto's. Er is een carport gerealiseerd voor de garage waar je overdekt kunt parkeren. Middels een poort is de achtertuin te bereiken. Aan de zijkant in het verlengde van de carport is een garage gelegen voorzien van elektra.

Achtertuintuin: de achtertuin is ontzettend fraai ingericht met een overdekt terras aan huis. Er is veel privacy in de tuin met veel zonuren. Aan weerszijde zijn borders met groenblijvende beplantingen. Tevens is er een strak gazon gelegd. In de achtertuin is een sfeervolle overkapping geplaatst voorzien van elektra.










Kadastrale kaart

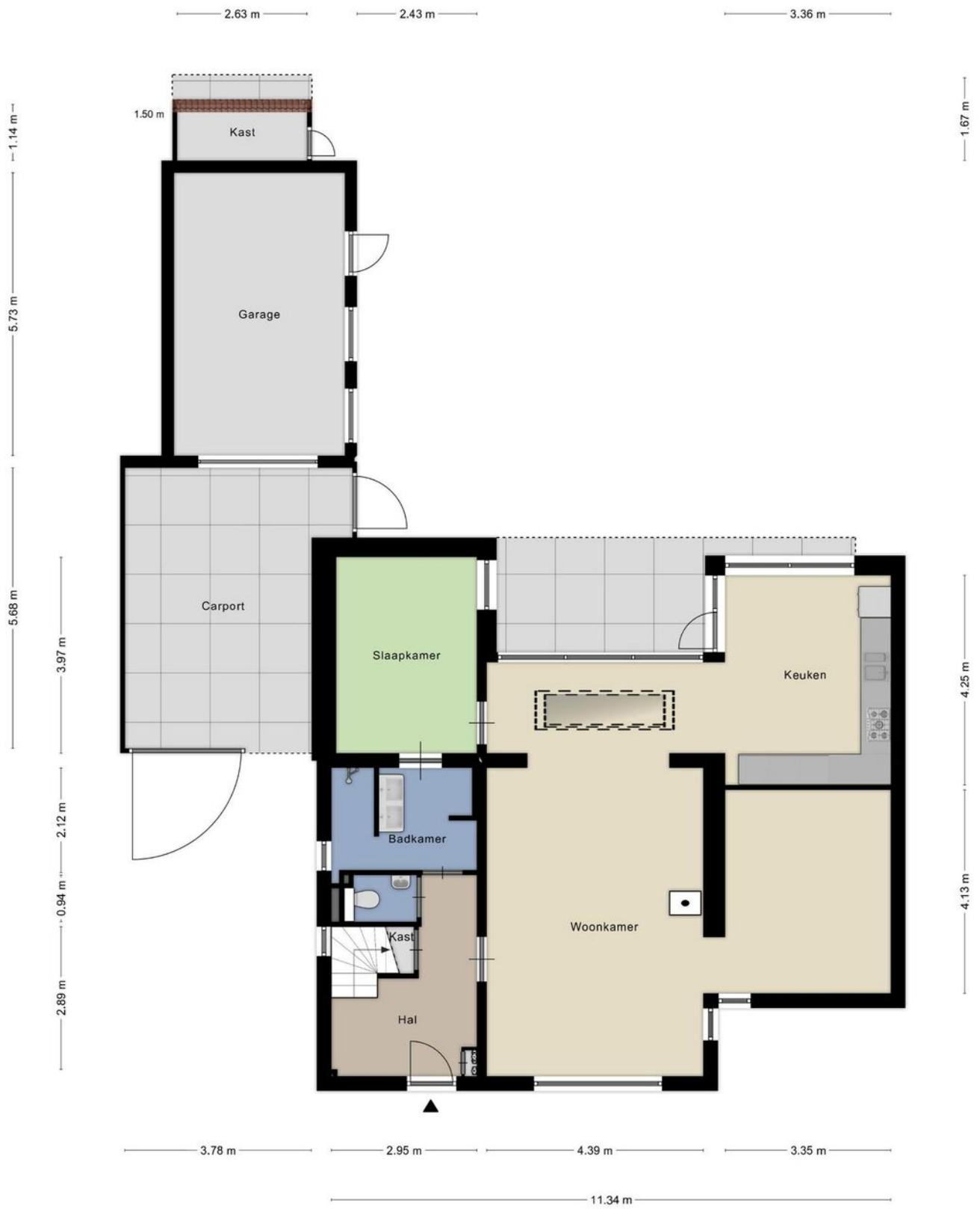
Uw referentie: Boordseweg 28



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 3210</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

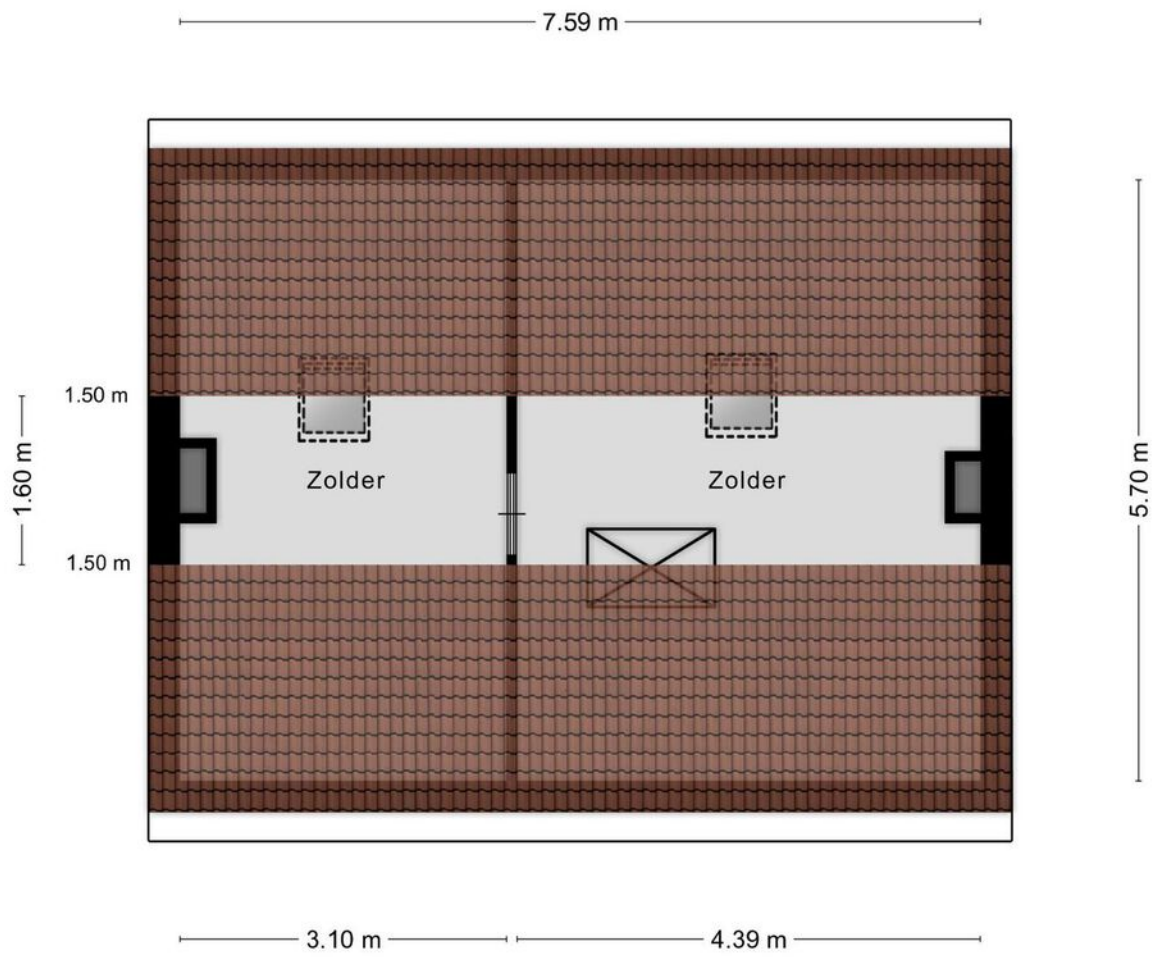
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



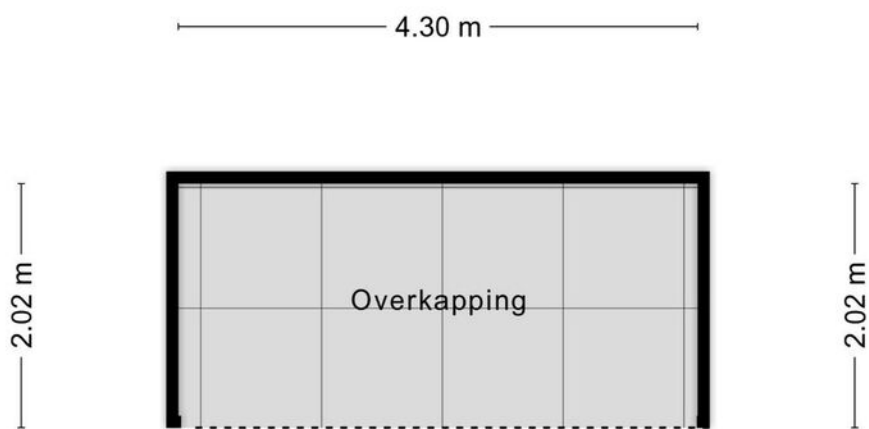
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Houtkachel			■
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		■	
- legplanken kelder	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Vloerbedekking zolder		■	
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- elektrische keuken boiler	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- spiegels (verwarmd)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
rotsblok met 2 fonteinen in waterpartij achtertuin en rotsblok voortuin	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
kasten/werkbank in garage		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- kunstwerken tuin		■	
- Overige bestrating, dakpannen, regenton	■		

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

