



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tongerhof 9, Nuenen



Tongerhof 9, Nuenen

Wilt u wonen in een royaal gezinshuis? Dan is dit uw kans. Deze woning is voorzien van 5 slaapkamers en 2 badkamers op de verdiepingen en heeft op de begane grond een vernieuwde luxe keuken. Deze woning ligt in een verkeersluwe straat en geniet vrij uitzicht aan de achterzijde. De woning is gelegen in Nuenen oost in een rustig hofje nabij diverse voorzieningen, basisscholen en op fietsafstand van het gezellige centrum van Nuenen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 237 m².

Inhoud: 916 m³.

Perceeloppervlakte: 422 m².

Bouwjaar: ca. 1994.

Energielabel: B.

- Luxe vrijstaand geschakelde woning voorzien van badkamers;
- In 2020 is de keuken compleet vernieuwd;
- Als meerwerk tijdens de bouw is er een royale keuken, bijkeuken en kelder gerealiseerd;
- In 2019 is vrijwel de gehele woning opnieuw gestuct;
- Onder architectuur aangelegde achtertuin.



BEGANE GROND

Entree: De woning beschikt over een overdekte entree. U bereikt via de entree de hal welke is voorzien van een parketvloer. Hier vindt u de hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping. De hal biedt toegang tot het toilet, de inpandige garage en de woonkamer. Alle ramen op de begane grond zijn voorzien van houten kozijnen met dauerlftung. De kozijnen in de uitbouw zijn voorzien van draai-kiepramen.

Toilet: De deels in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte is voorzien van een stand closet en een fonteintje.

Garage: Vanuit de hal is de inpandige garage bereikbaar welke is voorzien van tapijt en isolatie. In de garage bevindt zich de meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars) en een stortbak. Via een loopdeur is er toegang tot de zijtuin en via een kanteldeur is er toegang tot de oprit.

Woonkamer: De breed opgezette woonkamer in U-vorm geniet een prettige lichtinval door de doorlopende kozijnen tot aan de vloer. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van maatwerk shutters. Op de vloer ligt een mooie parketvloer en de wanden en plafonds zijn afgewerkt met strak stucwerk. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en het eetgedeelte is gesitueerd aan de achterzijde. Via een houten schuifpui is er toegang tot de achtertuin.

Keuken: De complete luxe keuken is geplaatst in 2020. Deze moderne keuken is uitgevoerd met een kunststof/keramisch aanrechtblad, een wandopstelling met daarin de Amerikaanse koelkast met vriezer en ijsblokjes automaat, een combi magnetron en een grote oven. In het kookeiland is een Siemens inductie fornuis geplaatst en een spoelbak met mengkraan en aparte Quooker. Het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots en een afzuigkap. Het kookeiland is tevens voorzien van een fraaie bar. Vanuit de keuken is er fraai zicht op de tuin.

Bijkeuken: Aan de achterzijde van de keuken is de ruime bijkeuken gesitueerd, welke voorzien is van een kastenwand en aansluitingen voor het witgoed. Tevens is hier een deur naar het terras en de achtertuin.

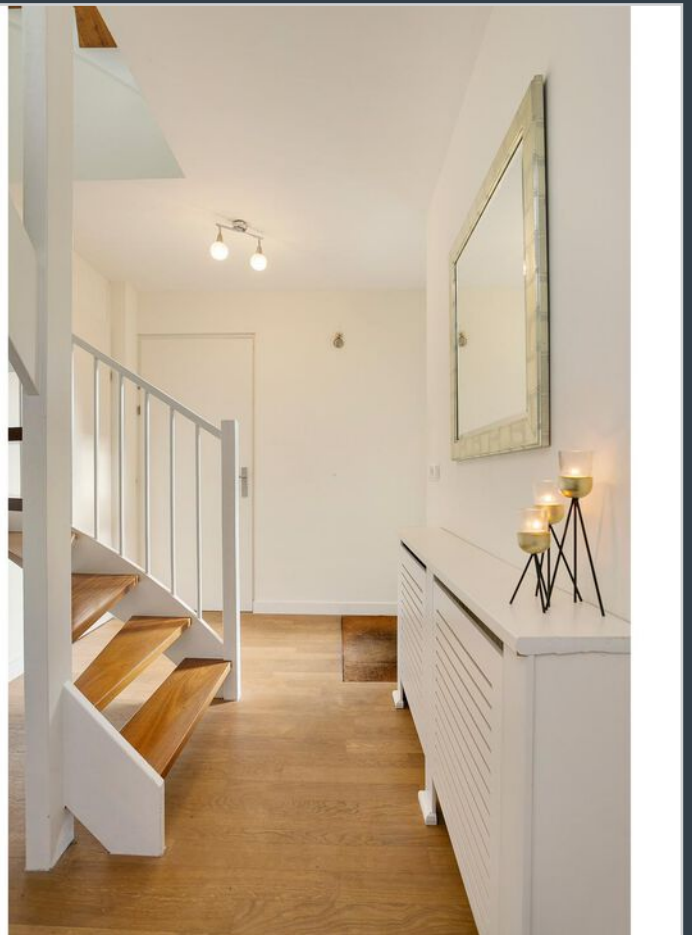
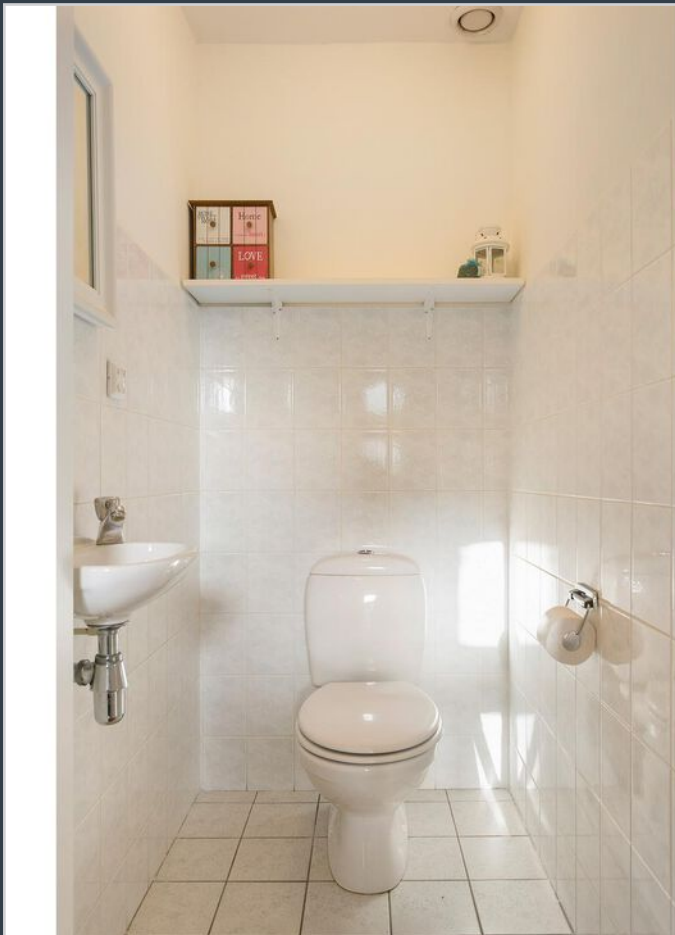
Kelder: Als meerwerk tijdens de bouw is de kelder opgenomen. Deze manshoge praktische kelder is koel en droog waardoor deze ruimte ideaal is voor het opslaan van spullen en voorraad.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: Via de overloop zijn twee slaapkamers, een badkamer en de slaapvleugel met slaapkamer, badkamer en kantoor bereikbaar. Tijdens de originele bouw zijn er 3 slaapkamers en 1 badkamer gesitueerd en door een grootschalige verbouwing is er een complete slaapvleugel gerealiseerd op zowel de eerste als de tweede verdieping. Alle slaapvertrekken zijn voorzien van houten kozijnen met dauerlftung. De kozijnen in de uitbouw zijn voorzien van draai-kiepramen.

Slaapkamer 1: Deze ruime kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning met zicht over de achtertuin.

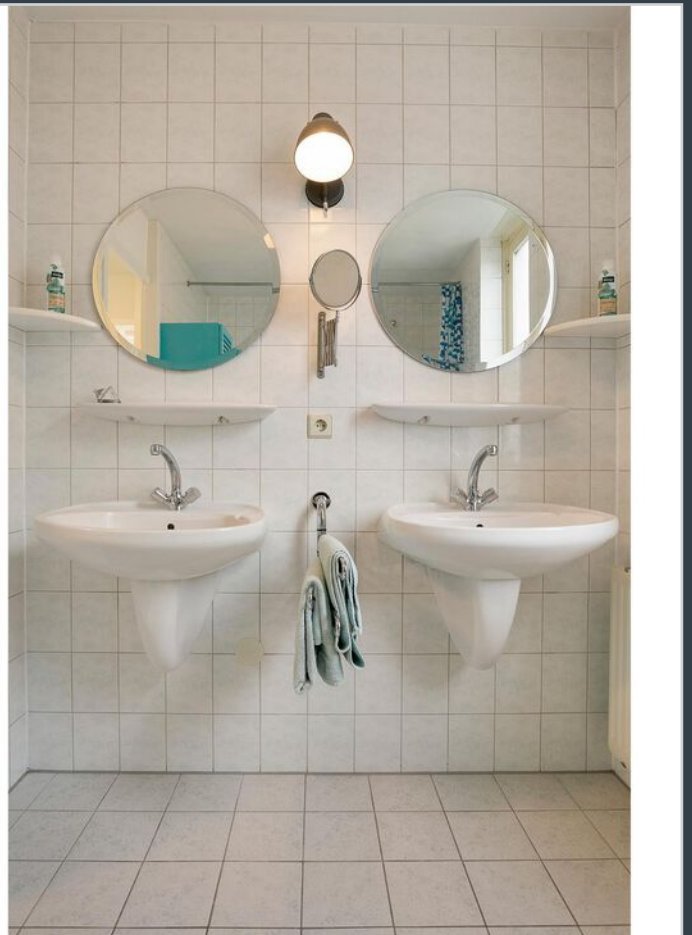
Badkamer: De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een staand closet, dubbele wastafel met spiegels en zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer, voorheen 2 slaapkamers, is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een prettige lichtinval door de dakkapel. Deze slaapkamer kan ook weer teruggebracht worden naar 2 slaapkamers.

Slaapvleugel: De uitbouw is in spouw uitgevoerd en compleet geïsoleerd. Er is een slaapvleugel gerealiseerd met een ontzettend grote woonoppervlakte. De vloer van de slaapvleugel is voorzien van luxe laagpolig tapijt. Aan de voorzijde is een werkplek gesitueerd met uitzicht over de straat. In het midden is een luxe, in moderne kleurstelling betegelde, badkamer en suite. Deze complete badkamer is ingericht met een inloopdouche, zwevend closet, designradiator, mechanische en natuurlijke ventilatie en een design badmeubel met geïntegreerde kranen. Aan de achterzijde bevindt zich de masterbedroom (slaapkamer 3). Deze kamer is voorzien van een ruime walk-in-closet. De wanden en plafonds van deze kamer zijn afgewerkt met strak stucwerk. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

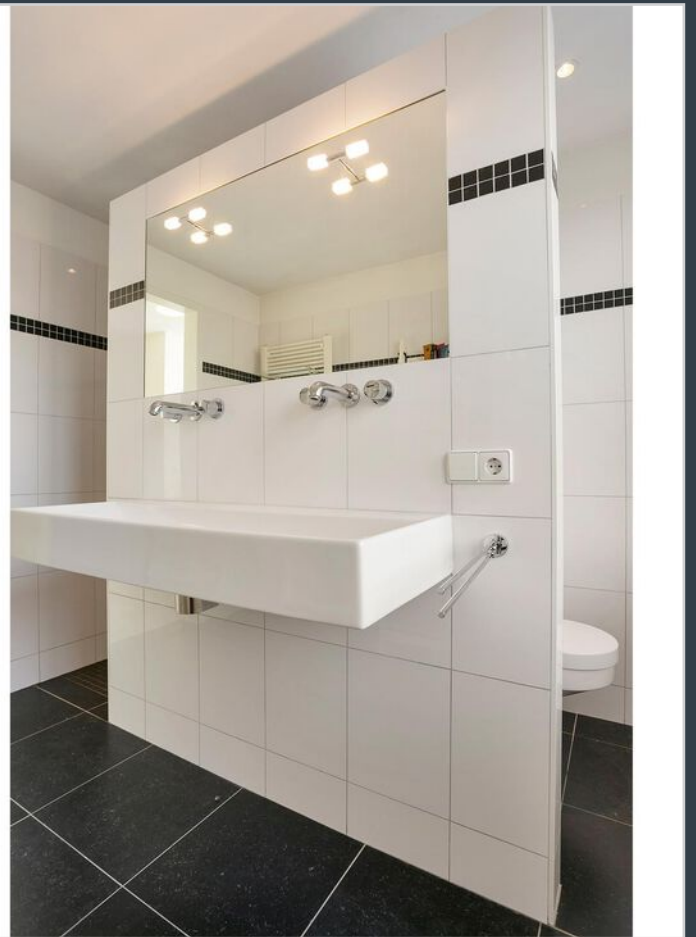


















TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Middels een hardhouten trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling voor de CV ketel. Er is voldoende praktische bergruimte achter een luik.

Slaapkamer 4: Deze slaapkamer met strakke stucwerk wanden heeft een dakkapel aan de achterzijde, over de volledige breedte van de kamer. Hierdoor heeft de kamer veel lichtinval en ruimte.

Slaapkamer 5: In de uitbouw gesitueerde extra slaap-/werkkamer met 2 Velux dakramen en een tot de nok doorlopend plafond. Er zijn aan beide kanten knieschotten gerealiseerd, waardoor er extra bergruimte beschikbaar is.







EXTERIEUR

Achtertuintuin: De achtertuin is in 2010 onder architectuur aangelegd. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk. Een ideale combinatie van zon en privacy, er zijn geen directe achterburen en aan een fietspad gelegen. Direct aan de woning is een houten vlonder met overstek geplaatst en links in de tuin is een strakke vijver aangelegd. Aan de achterzijde van de tuin zijn er houten schuttingen als erfafscheiding geplaatst. De tuin loopt aan de zijkant verrassend ver door, waarbij er middels een poort toegang is tot de voorzijde. Door middel van bomen (Catalpa en dakplatanen) is er in het voorjaar en in de zomer een prachtig groen uitzicht.












Kadastrale kaart

Uw referentie: tongerhof 9



<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 7572</p>	
---	--	--	---

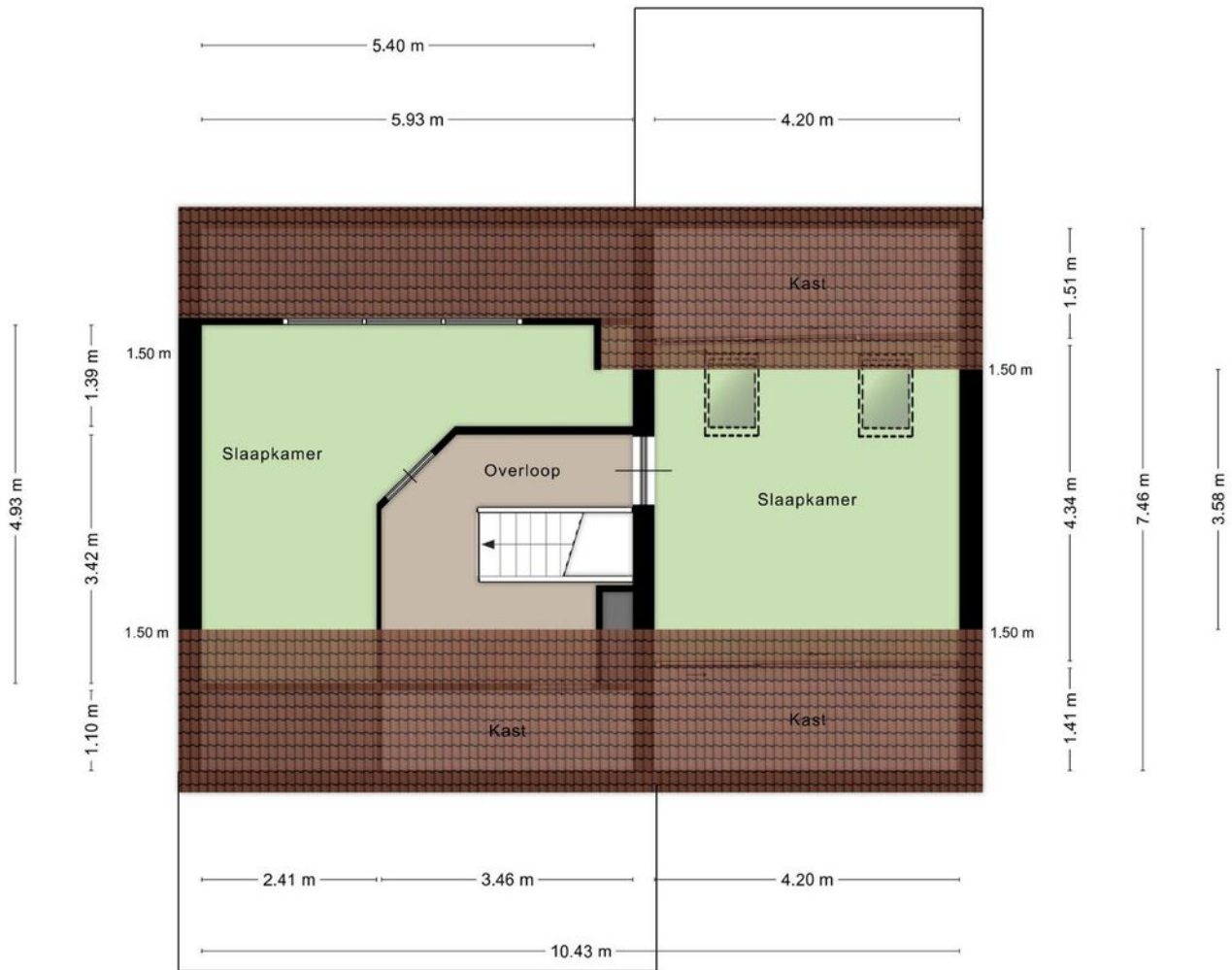
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



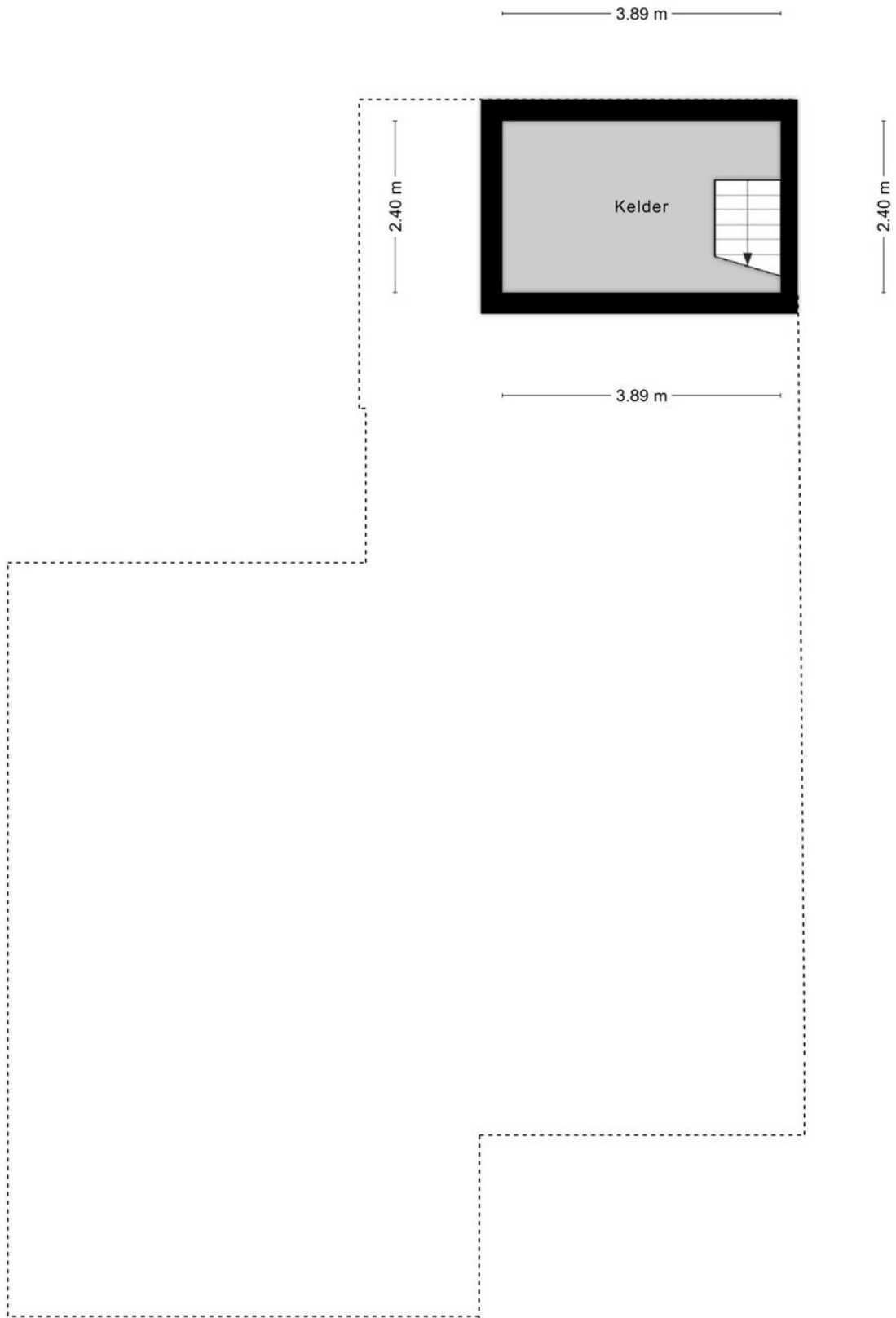
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



2.79 m

2.74 m



2.47 m

2.84 m

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

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		■	
- opbouw spots zolder kamers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boeken planken zolder kamer (uitbouw), inbouw kasten grote slaap kamer in inloop kast (uitbouw 1e verdieping) en badkamer kast originele bouw badkamer	■		
- alle overige kasten incl badkamerkast nieuwe badkamer en bijkeuken		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
- Shutters	■		
- plisse gordijnen 1e verdieping	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
alle planten/ bomen in pot		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- trampoline			<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

