



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 69, Nuenen



Tweevoren 69, Nuenen

Royale moderne sokkelwoning voorzien van 4 slaapkamers en een ruime tuin rondom. Deze woning is gelegen aan de rand van de wijk Tweevoren direct aan een speelveld en is geheel voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Afgelopen jaar is er een nieuwe keuken geplaatst. Uniek aan deze woning is dat er een extra balkon met trapopgang naar de woonkamer is gerealiseerd.

Aanvaarding: juni/juli 2022

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 127 m².

Inhoud: 483 m³.

Perceeloppervlakte: 230 m².

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: C.

- Royale moderne sokkelwoning voorzien van 4 slaapkamers en een ruime tuin rondom;
- Nieuwe en luxe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en eetbar;
- Sfeervolle woonkamer met open haard en vrij uitzicht over de mooie groene omgeving;
- Privacy biedende achtertuin met eigen achterom;
- Gelegen in de wijk Tweevoren nabij diverse voorzieningen, basisschool en sportgelegenheden.



EERSTE VERDIEPING

Overloop: trapportaal met toegang tot de begane grond en tot de 2e verdieping.

Woonkamer: de ruime en sfeervolle woonkamer is voorzien van een lichte laminaat vloer. De wanden en plafonds zijn glad gestukt. Het zitgedeelte is ingericht rond de open haard en vanuit de woonkamer heb je rondom een vrij uitzicht over de mooie groene omgeving. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot het balkon.

Balkon: het balkon is gelegen op het zuiden en heeft Bankirai vloerdelen. Er is een trap gerealiseerd waardoor je direct toegang hebt tot de tuin wat erg uniek is voor deze wijk!

Keuken: de keuken is vernieuwd en geplaatst in wandopstelling. De luxe keuken is voorzien van een kunststof aanrechtblad in betonlook en verder voorzien van een vaatwasser, koelkast, vriezer, rvs spoelbak en een losstaand SMEG 5-pits gasfornuis met hetelucht oven. Er is tevens een eetbar geplaatst om aan te zitten.









TWEEDE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt veel lichtinval door de typerende groene koepel, waar de wijk bekend om staat. Vanuit deze overloop zijn er 4 slaapkamers bereikbaar.

Slaapkamers: alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer en kunststof kozijnen met isolerende beglazing en één van de kamers is tevens voorzien van een wastafel.

Badkamer: geheel betegelde badkamer, voorzien van een badmeubel met geïntegreerde wastafel, een hangend closet, een designradiator, een ligbad met douchevoorziening en een thermostaatkraan.







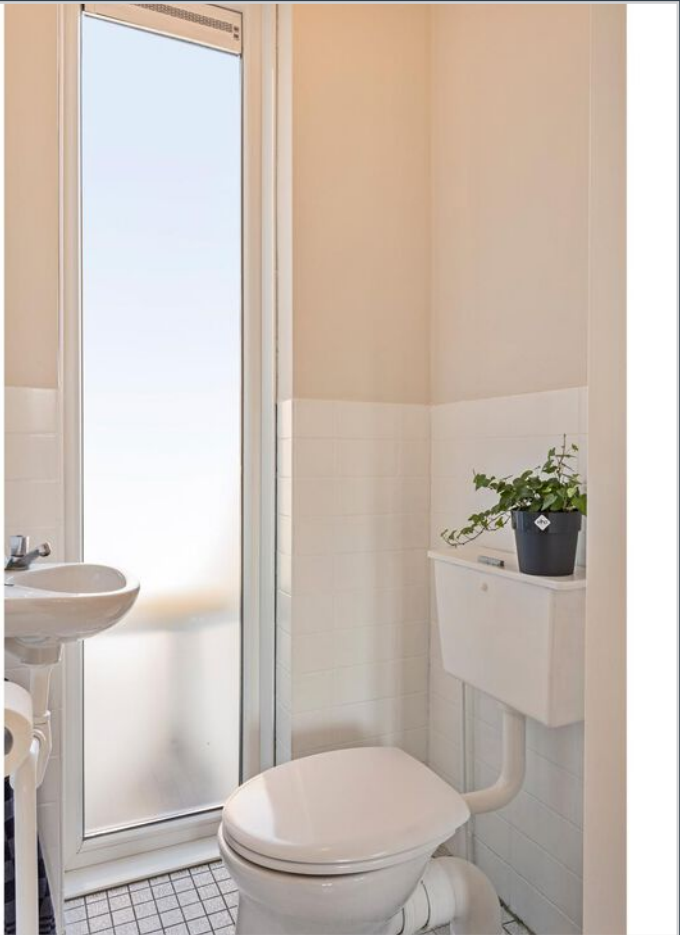
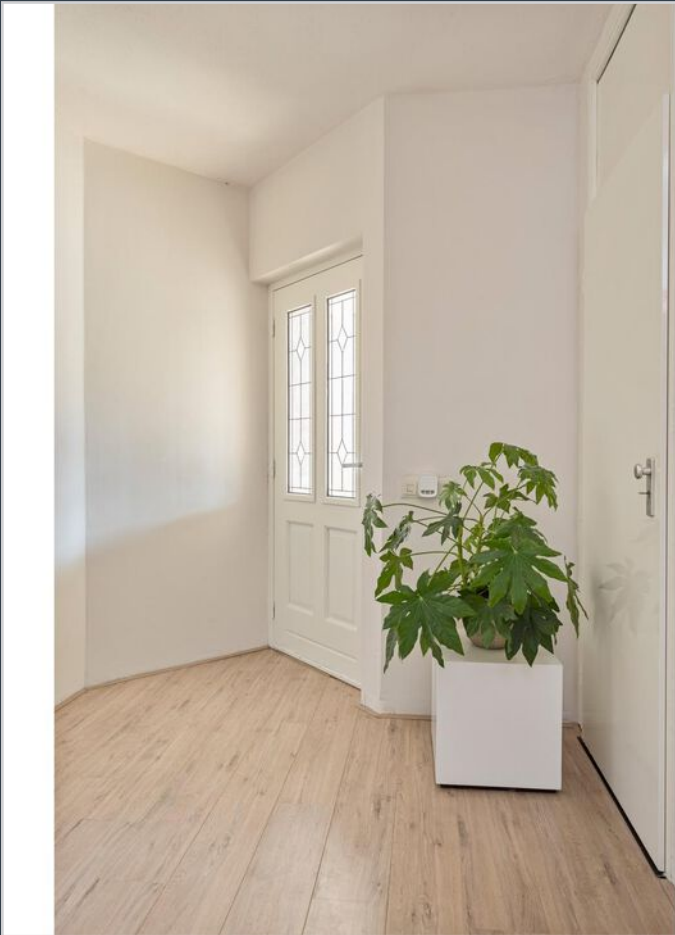


BEGANE GROND

Entree: de overdekte entree biedt toegang tot het toilet, de meterkast en het trappenhuis.

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

Berging: inpandige berging met een aansluiting voor de wasmachine en de C.V.-opstelling.







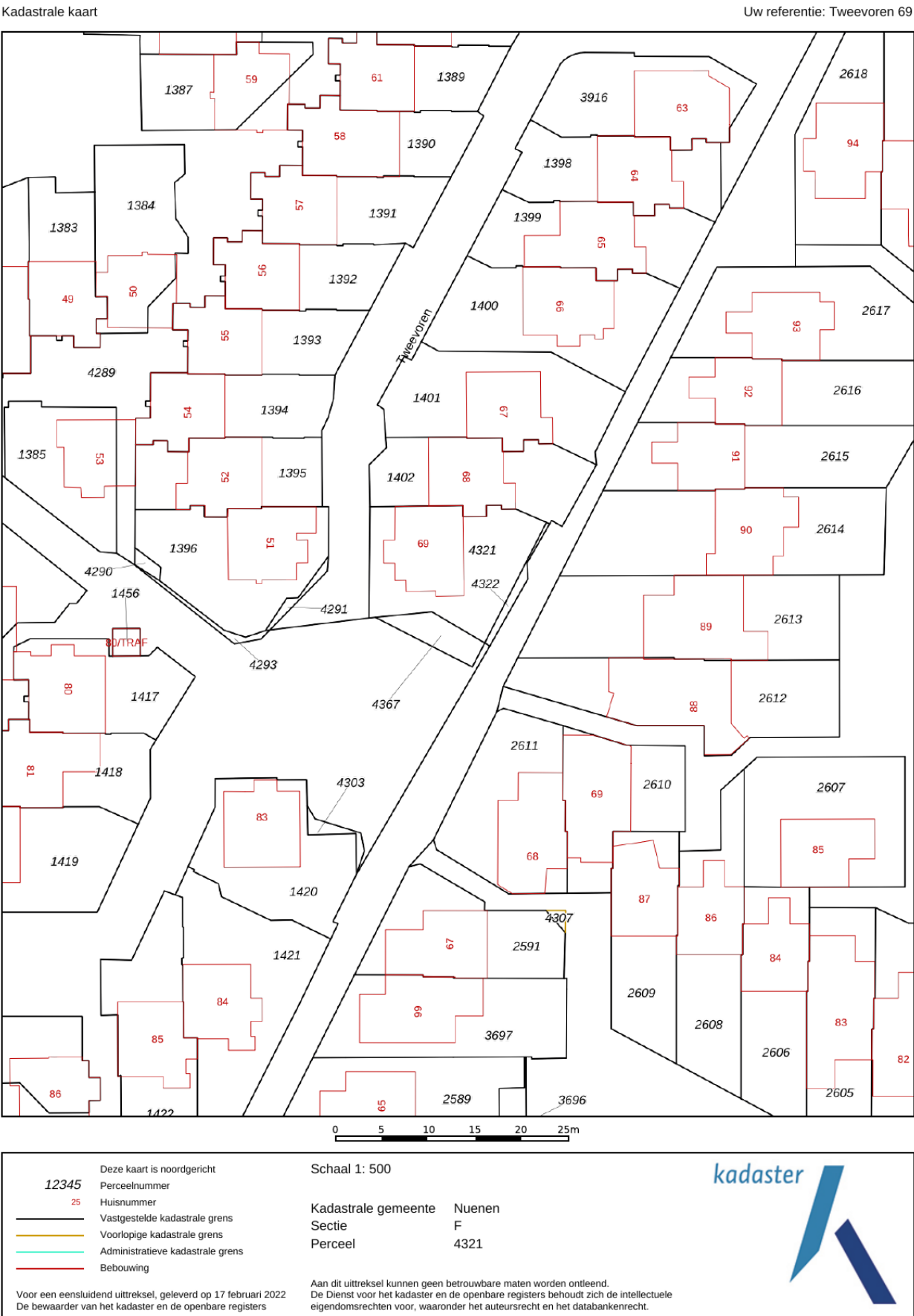
EXTERIEUR

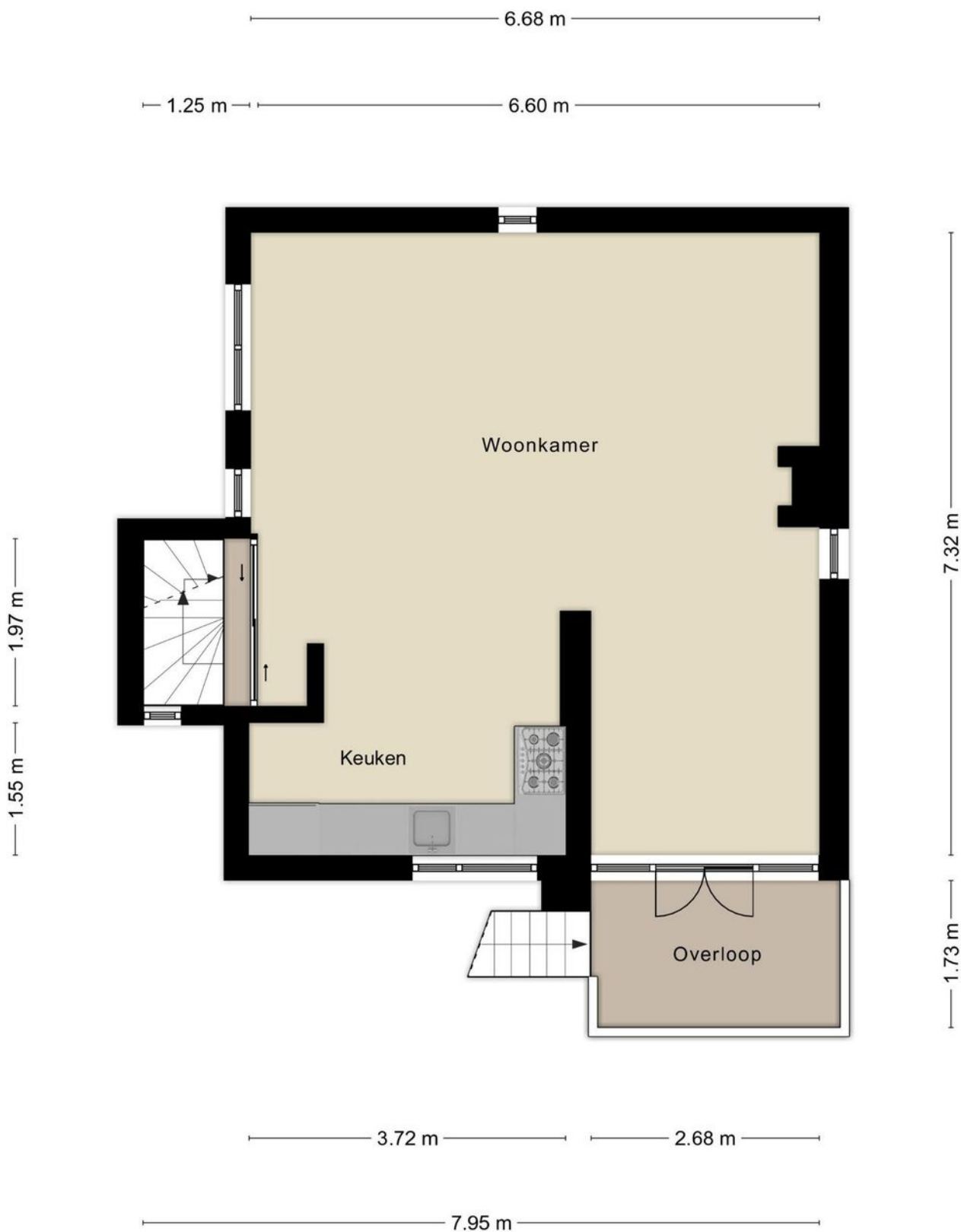
Royale en privacy biedende tuin rondom gelegen met een overdekt terras, een zonneterras voorzien van Bankirai delen, een gazon en volwassen beplanting. Er is in het verleden extra gemeenteground bij gekocht waardoor het perceel royaler is dan bij de omliggende huizen, dus ideaal voor tuinliefhebbers. Er zijn een tweetal poorten gerealiseerd met eigen achterom en parkeerplaatsen zijn er in de directe nabijheid.

Berging: er is een aangebouwde berging geplaatst wat vroeger een droogloop was onder de woning door. Deze berging is voorzien van elektra en biedt ruimte voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.





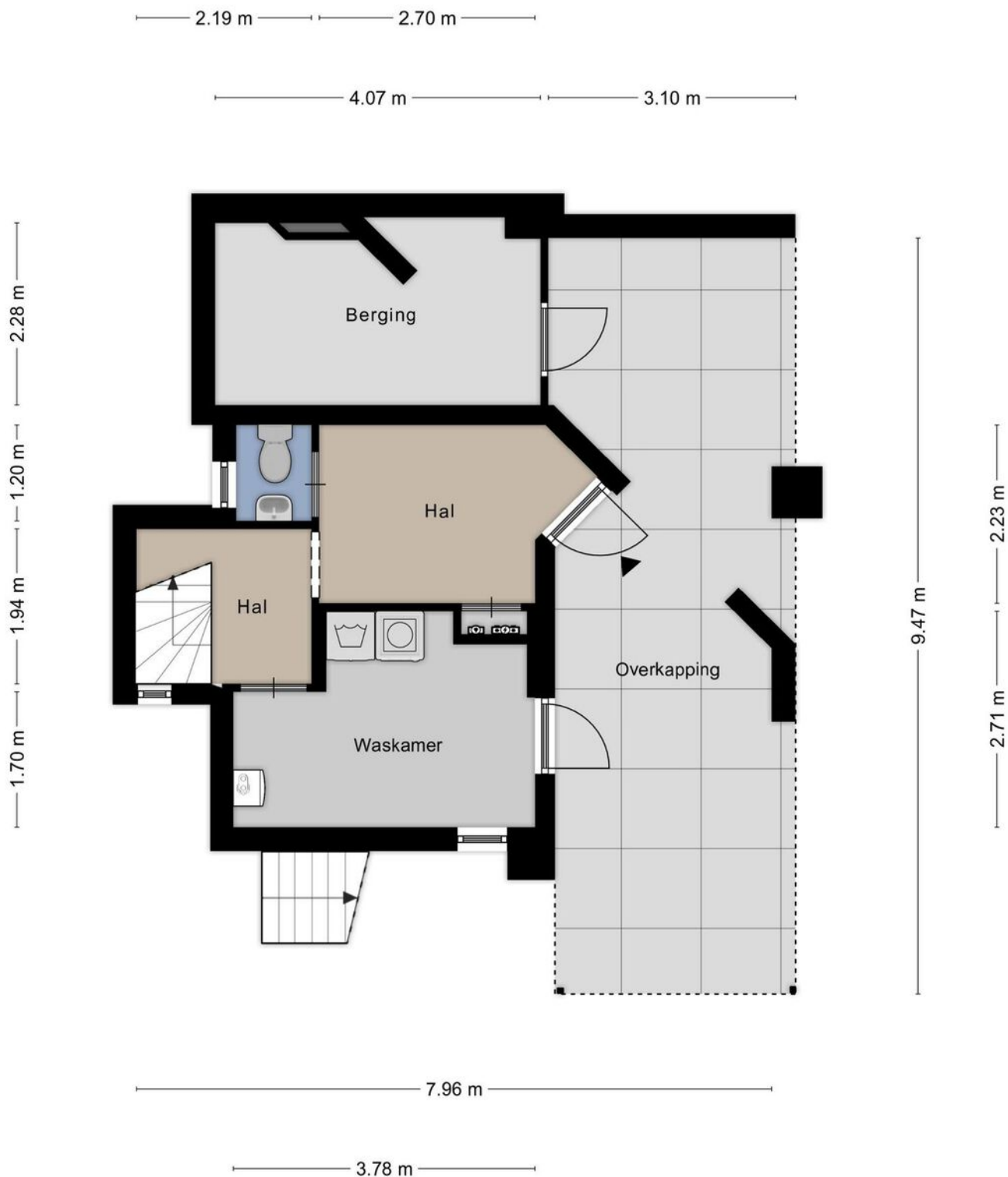




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒		
Designradiator(en)	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– In de berging en in de schuur (losse kasten + legplanken). Op de 1e slaapkamer boven aan de trap links de kast met schuifdeuren.	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– laminaat	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– koel-vriescombinatie	☒		
– vaatwasser	☒		
Keukenaccessoires, te weten			
– Verlichtingsplaten onder keukenkasten	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toilethouder	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- planchet	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
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 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

