



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 31, Nuenen



Tweevoren 31, Nuenen

Royale instapklare drive in woning gelegen aan de rand van de wijk Tweevoren, op loopafstand van scholen, sportcentra en winkels. De woning biedt binnen ontzettend veel luxe en is in de loop der jaren compleet verbouwd. Er is een multifunctionele ruimte in het souterrain gecreëerd die voor allerlei doeleinden kan dienen. De fraaie living is tuingericht en heeft een uitbouw. De tuin biedt vrij uitzicht en heeft veel parkeergelegenheid rondom.

Aanvaarding: september 2022

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 166 m².

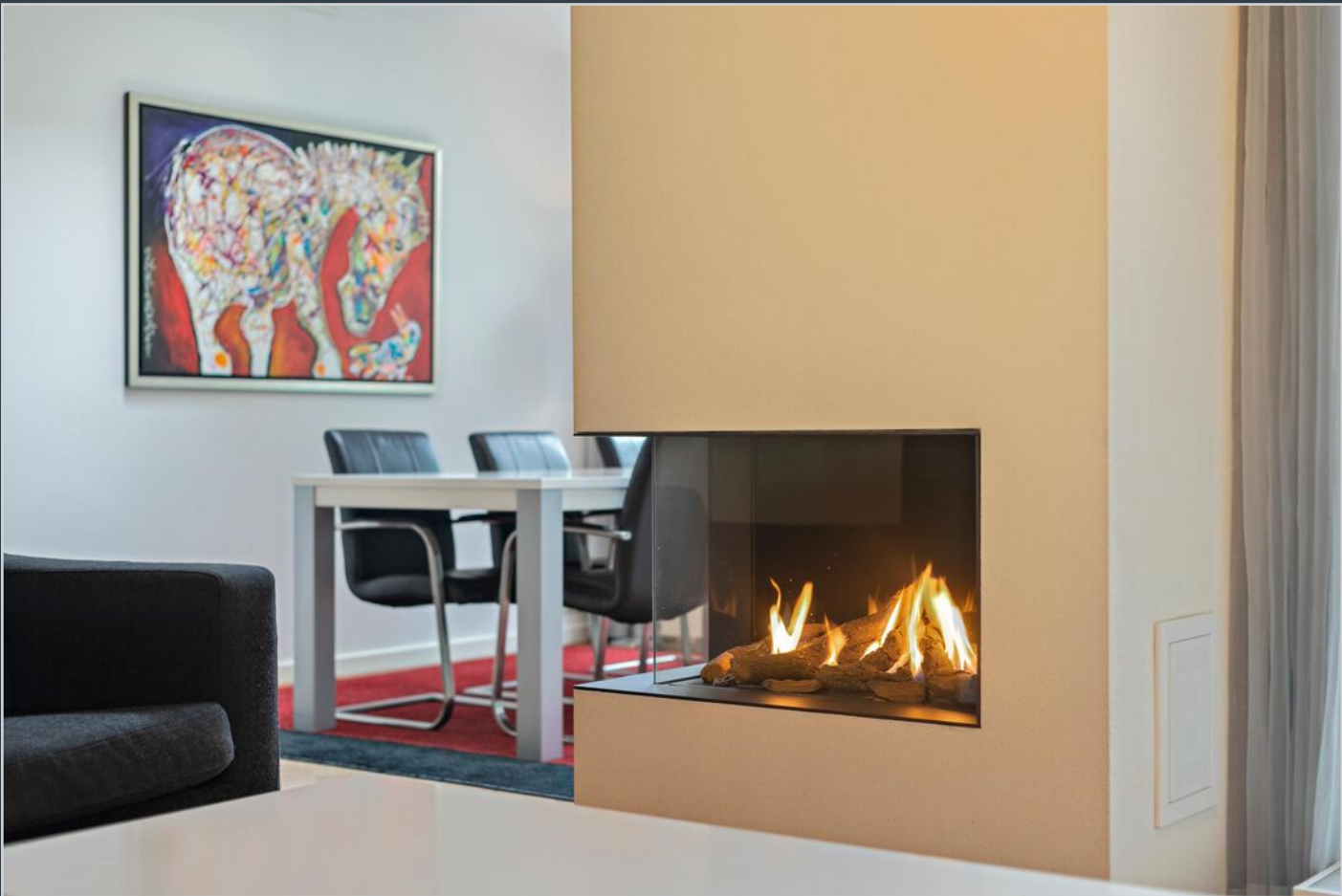
Inhoud: 579 m³.

Perceeloppervlakte: 160 m².

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: A.

- royale instapklare drive in woning voorzien van 4 slaapkamers;
- er liggen 11 zonnepanelen op het plat dak;
- de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing;
- in 2017 is de eerste verdieping vernieuwd met een extra ruime badkamer;
- de woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een extra tuinkamer.



BEGANE GROND

Entree: de gehele begane grond is voorzien van een fraaie parketvloer in visgraat gelegd met klassieke bies. De entree biedt toegang tot de meterkast en het toilet

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

Meterkast: de meterkast is voorzien van een moderne elektrische installatie en glasvezelaansluiting.

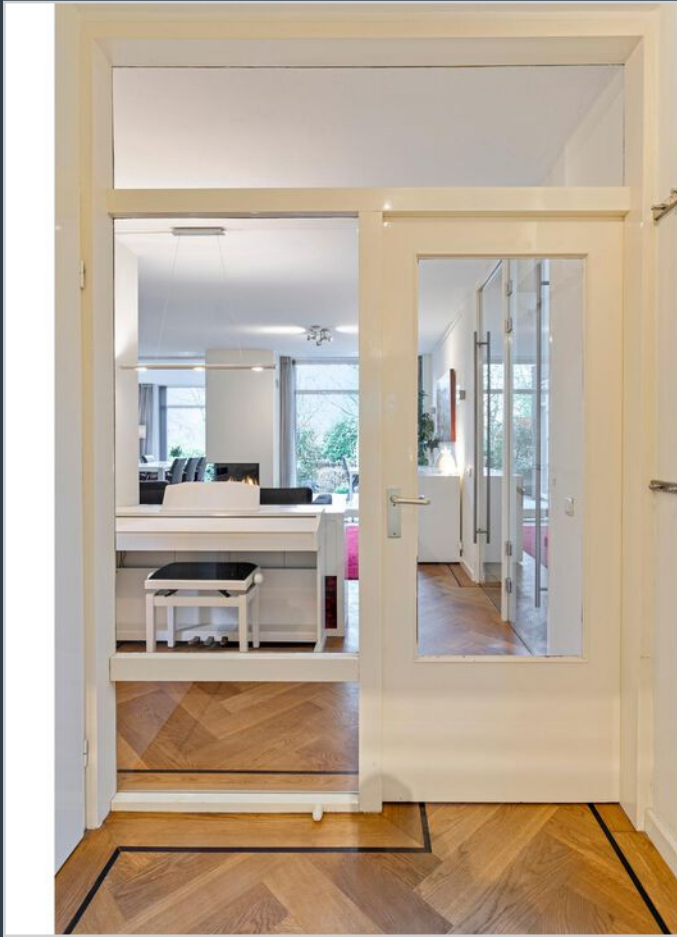
Woonkamer: de woonkamer is ontzettend ruim van opzet en biedt veel lichtinval door de royale kunststof raampartijen. Door middel van een uitbouw aan de achterzijde is er een royale eethoek en zithoek gerealiseerd. Centraal in de woonkamer is een fraaie gesloten gaskachel geplaatst alsmede een op maat gemaakte kast. De wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk. De uitbouw is voorzien van een lichtstraat en biedt middels openslaande tuindeuren toegang tot het terras.

Keuken: de keuken is in een half open verbinding gelegen met de woonkamer en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken is geplaatst in wandopstelling en heeft onder- en bovenkasten in zwarte kleur stelling. Het aanrechtblad is uitgevoerd in composiet, er is een vijf pits gasfornuis met RVS afzuigkap, een brede spoelbak, een vaatwasser en combi oven en koffie automaat aanwezig. Ook is er een vaste inbouwkast die momenteel als servieskast dient.

Het trapportaal is voorzien van pvc bekleding op de trap en glazen tussendeuren.











EERSTE VERDIEPING

Uniek aan de wijk Tweevoren is de lichtkoepel die zich op de overloop bevindt. Dit huis is echter voorzien van een vernieuwde Velux lichtkoepel die elektrisch te openen is en waar tevens zonwering aanwezig is.

Alle slaapkamers zijn voorzien van laagpolige vloerbedekking, strak gestucte wanden en gestucte plafonds. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing, horren en Belgisch hardstenen vensterbanken.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft fraai zicht over de achtertuin.

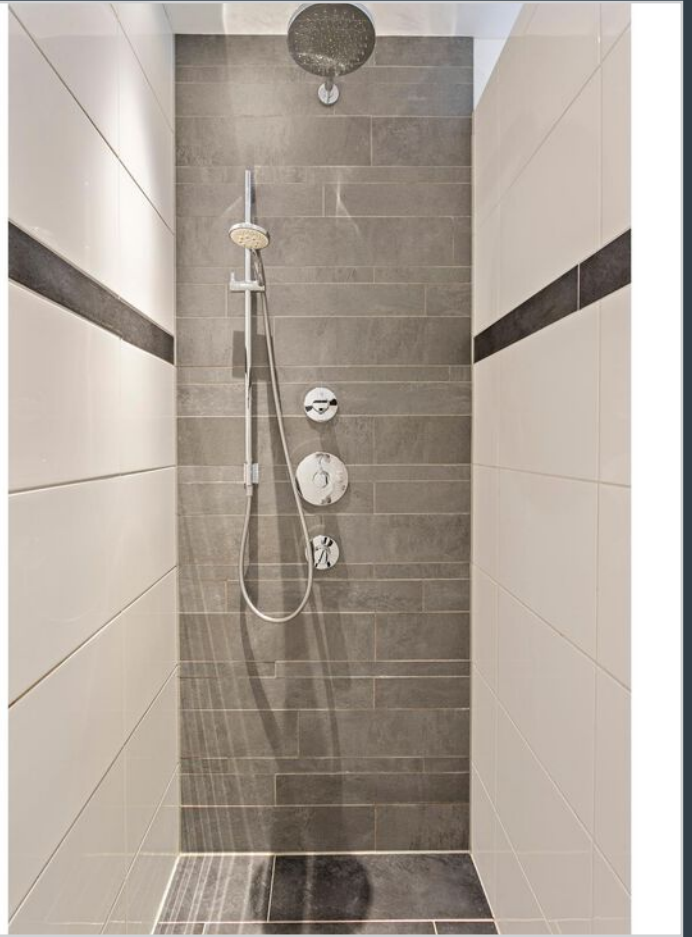
Slaapkamer 2: kinderkamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 kinderkamer gelegen aan de voorzijde. Deze slaapkamer is voorzien van elektrische rolluiken.

Slaapkamer 4: werkkamer voorzien van een elektrisch rolluik.

Badkamer: de badkamer is vernieuwd en verruimd. Er is een royale inloofdouche geplaatst met geïntegreerde kranen en een regendouche. Daarvoor bevindt zich een royaal wastafelmeubel met spiegelkast en inbouwverlichting. Ook is er een inbouwcloset, een designradiator en mechanische ventilatie.







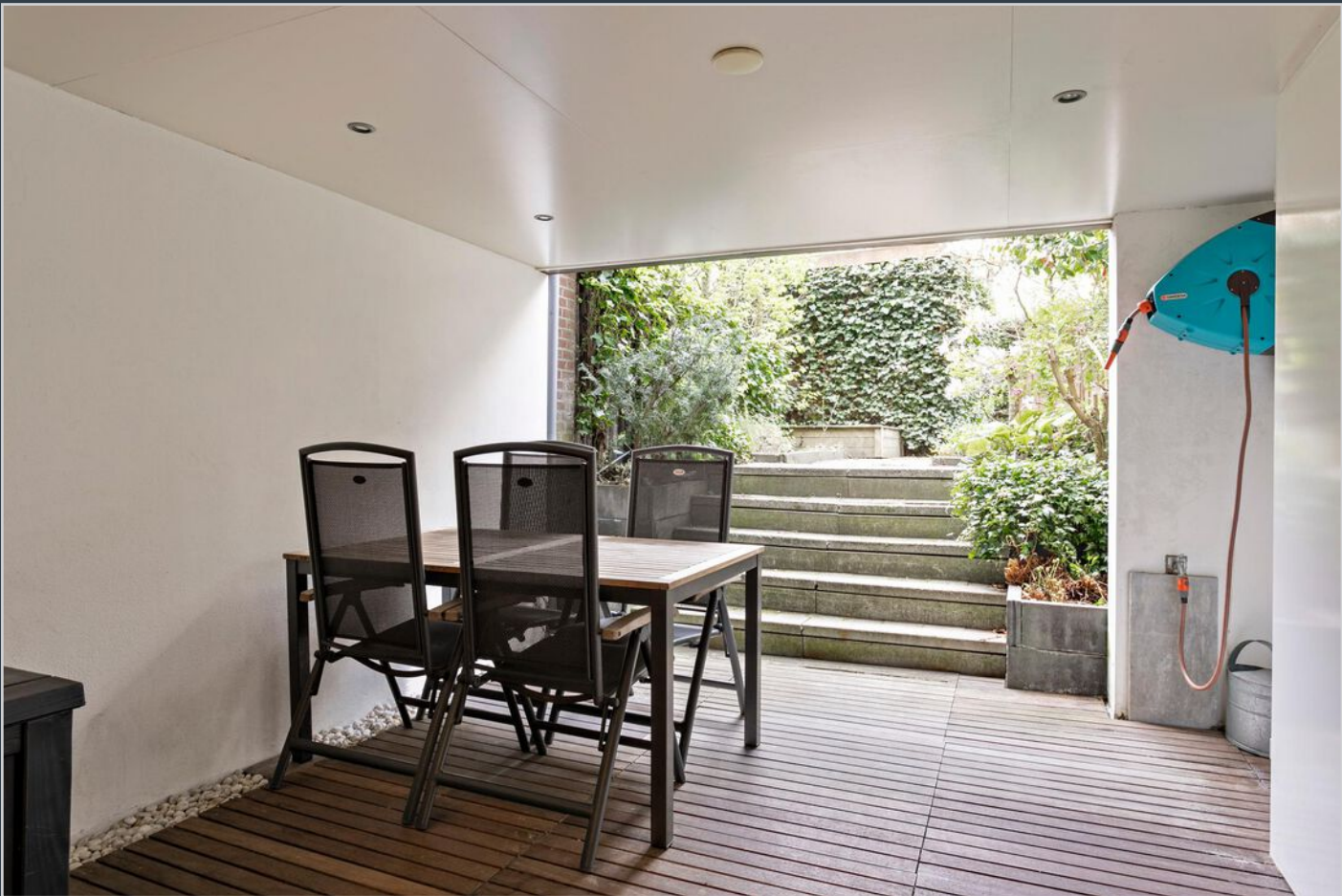
SOUTERRAIN

Souterrain: via de trap komt u in het souterrain waar zich een bijkeuken, een multifunctionele ruimte en bergruimte bevinden.

De bijkeuken is ingericht met de aansluitingen voor het witgoed, de opstelling van de cv ketel en een wastafel met warm en koud water. Vanuit hier is er toegang tot de tuin.

Multifunctionele ruimte: er is een royale multifunctionele ruimte gerealiseerd onder de woning, waarbij er openslaande kunststof tuindeuren zijn geplaatst naar het overdekte terras. De ruimte is momenteel in gebruik als kantoor met vaste kasten.





EXTERIEUR

Tuin: de achtertuin is ontzettend fraai ingericht en biedt uitzicht over het groen. Direct aan huis bevindt zich een terras, van waaruit er middels een trapje toegang is tot de lager gelegen tuin. De tuin is ontzettend speels ingericht met borders met groenblijvende beplantingen, kunstgras en waaltjes. In de achtertuin bevindt zich een houten fietsenberging met daartegenover een dubbele openslaande poort met toegang tot de openbare parkeerplaatsen.

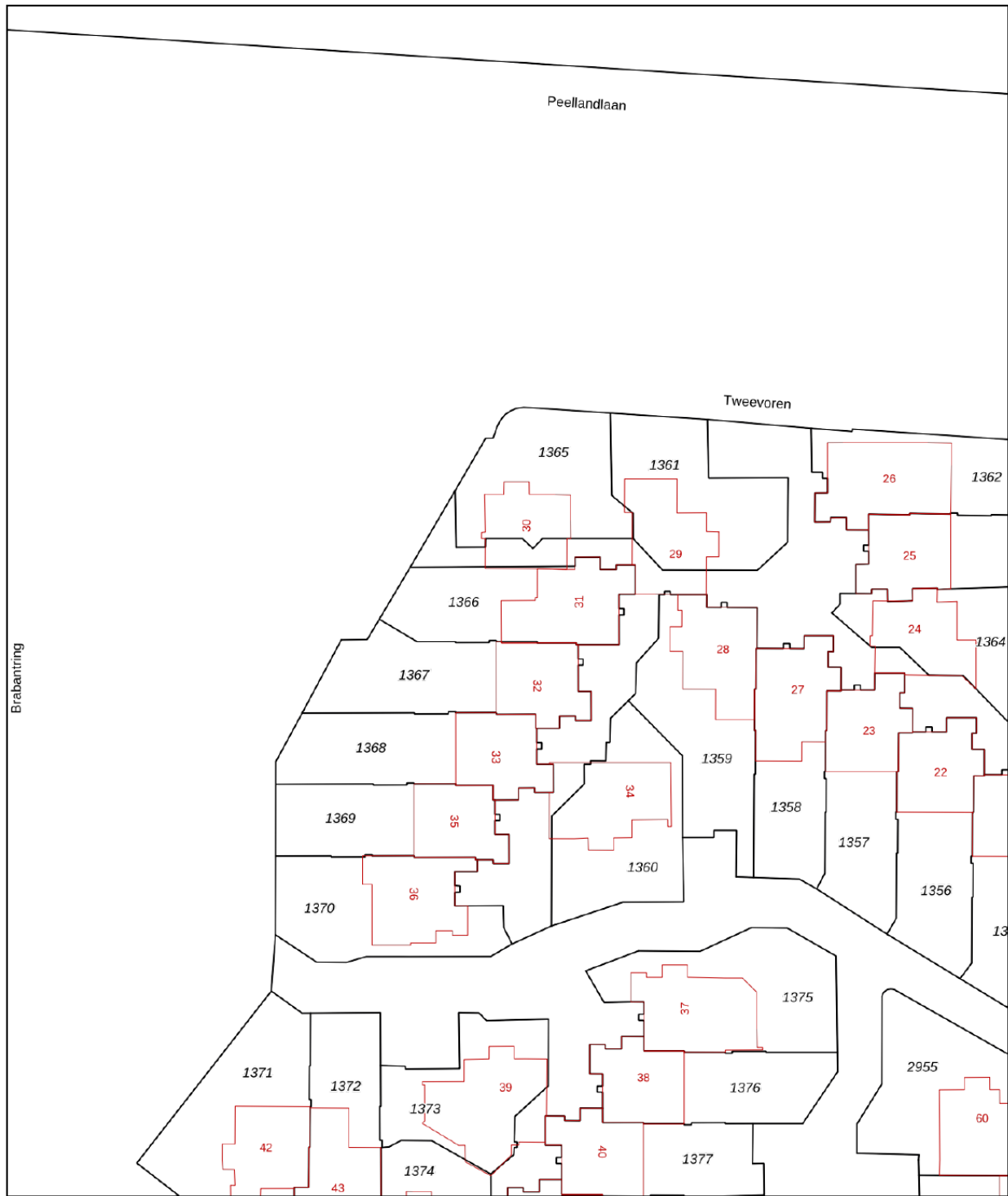
Vanuit de tuin is er tevens toegang tot een overdekt terras wat gelegen is onder de woonkamer. Hier bevinden zich een tweetal kasten en kunt u heerlijk in de schaduw zitten.






Kadastrale kaart

Uw referentie: tweevoren 31



<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 F Perceel 1366</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

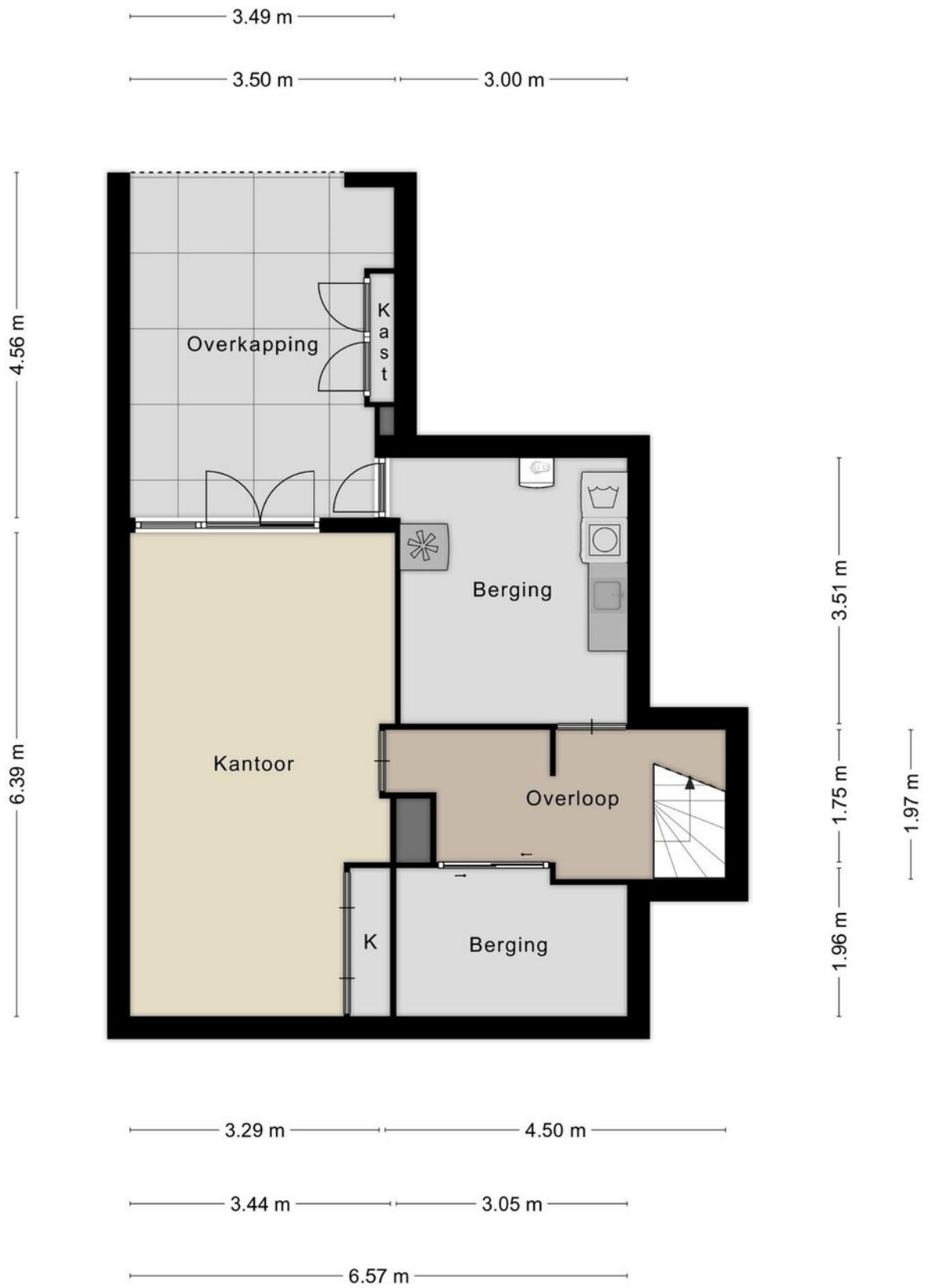
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte boekenkast woonkamer	■		
- Pax kasten slaapkamers, zonder inhoud			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- vitrages	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat	■		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator ventilatoren		■	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Plantenbakken afscheiding terras			■
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



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

