



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Oude Dijk 6, Nuenen



# Oude Dijk 6, Nuenen

Unieke langgevel boerderij met bijgebouw onder de rook van Eindhoven. Deze boerderij uit 1866 is ontzettend fraai gelegen op een perceel van ruim 1.200m<sup>2</sup> in dorpskern het Eeneind. Er zijn nog veel authentieke elementen aanwezig en de boerderij is in de loop der jaren goed onderhouden.

Het bijgebouw is te gebruiken voor het uitoefenen van een beroep/praktijk aan huis of als mantelzorg woning.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen. Zowel het centrum van Eindhoven als van Helmond zijn binnen 10 autominuten bereikbaar.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 294 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1.167 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 1.230 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1866.

Energie label: F.

- Mooie langgevel boerderij met authentieke elementen;
- Bijgebouw geschikt als praktijk- /kantoorruimte met eigen voorzieningen;
- Gelegen op een zeer fraai perceel van 1.200 m<sup>2</sup>;
- Parkachtige achtertuin met volwassen beplanting;
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.



# BEGANE GROND

---

Entree: de ruime entree is voorzien van Brabants boeren plavuizen. Deze vloer is grotendeels doorgelegd op de begane grond. De hal biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en werkkamer.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld en er is een staand closet met fonteintje. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.

Badkamer: de badkamer is aan de voorzijde van de boerderij gelegen, ingericht met een wastafel en een ligbad met douche combinatie. Er hangt een designradiator en het plafond is voorzien van inbouwspots.

Werkkamer: er bevindt zich een aparte werkkamer welke tevens kan dienen als slaapkamer. Deze kamer heeft een laminaatvloer en een vaste inbouwkast.

Living: de royale living heeft veel authentieke elementen, zoals de originele balken, opgemetselde schouw en boeren plavuizen tegels. Rondom de schouw is de zithoek gesitueerd, vanwege het hoog doorlopende plafond is er een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde is van origine een bar, hierboven is later een slaapkamer en badkamer gerealiseerd. Vanuit de living is er middels openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin. Ook is er een deur naar de bijkeuken.









# BEGANE GROND

---

Keuken: de keuken is aan de achterzijde gelegen met fraai zicht over de achtertuin. De keuken is vernieuwd in 2017 en geplaatst in wandopstelling en ingericht met een kunststof aanrechtblad. De lades zijn soft close, de inbouwapparatuur is grotendeels van het merk AEG. Er is een 4 pits inductie fornuis, rvs afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Het verlaagd plafond is voorzien van inbouwspots. Vanuit de keuken is er een doorloop naar het bijgebouw.

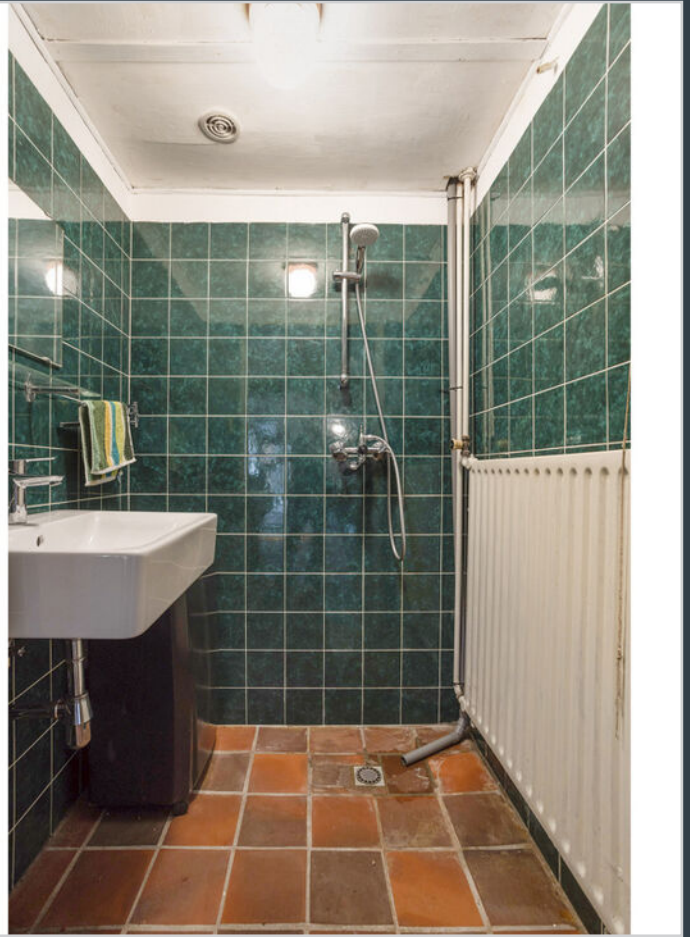
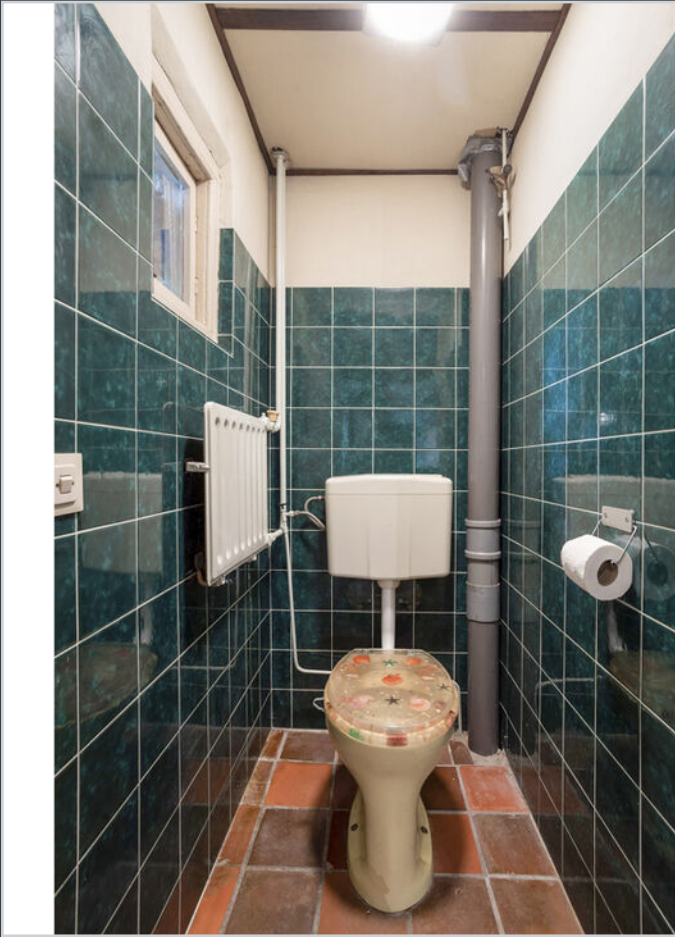
Bijkeuken: de bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor het witgoed. Hier is in een later stadium een toilet, douchegelegenheid en extra kamer gecreëerd.

Werkkamer: de werkkamer is voorzien van een parketvloer en houten schroten plafond. De ruimte is voorzien van verwarming.

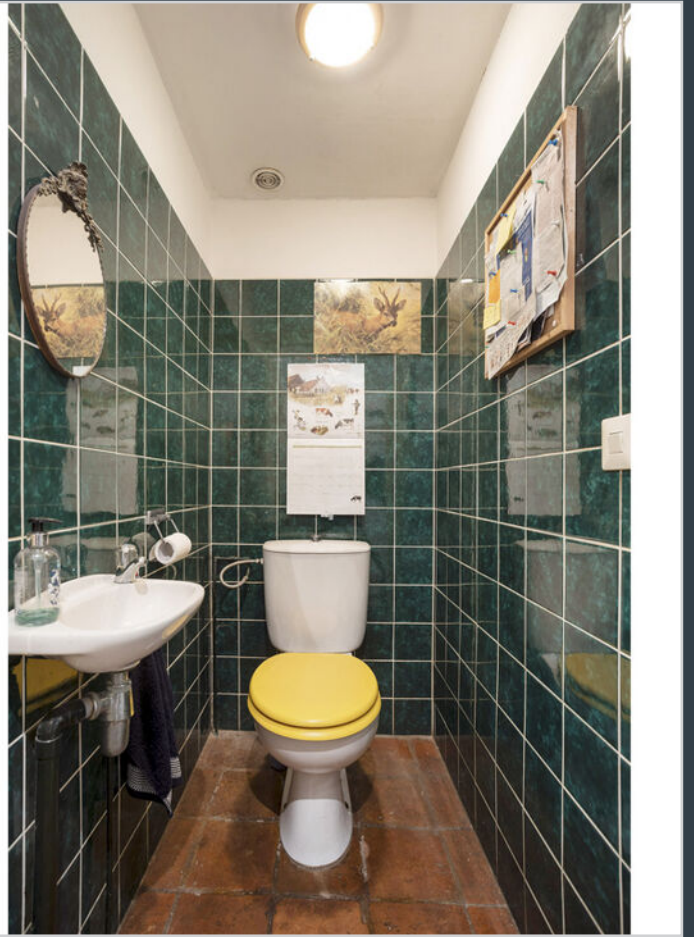
Garage: de garage is inpandig gelegen en dient op dit moment met name voor provisieruimte. Aan de zijkant is de opstelling van de cv-ketel gesitueerd. Deze Nefit Topline is recentelijk vernieuwd.











# EERSTE VERDIEPING

---

Vanuit de entree is er een trapopgang naar de eerste verdieping. In dit gedeelte van de boerderij bevindt zich het originele slaapgedeelte.

Vanuit de overloop zijn er 2 slaapkamers bereikbaar. Deze slaapkamers zijn voorzien van tapijt en inbouwkasten. Op een van de slaapkamers is een wastafel met warm en koud water.

Vanuit de living is er ook een trap naar een later gerealiseerde slaapkamer met badkamer. Dit gedeelte was vroeger in gebruik als hooizolder. Deze slaapkamer is momenteel in gebruik als ouderslaapkamer en heeft veel lichtinval door een tweetal dakramen. Aansluitend aan de slaapkamer is de badkamer gelegen met een douchecabine en een dubbele wastafel. Achter een deur treft u een extra toilet en een boiler voor het warm water.









# MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

---

Naast de langgevel boerderij bevindt zich een apart bijgebouw, welke eind jaren 90 is verbonden met de boerderij.

Het bijgebouw is voorzien van een aparte ingang vanaf de straatkant, waardoor het uitermate geschikt is voor het uitoefenen van een beroep aan huis, een mantelzorg woning of een hobby ruimte.

Vanuit de entree bereikt u de keuken. Er is een keukenblok geplaatst met een spoelbak. Vanuit de keuken is er een open doorloop naar de 'woonkamer', van waaruit u een fraai zicht heeft over de achtertuin. Naast de keuken is er een aparte slaapkamer met aangrenzend een badkamer.

De badkamer is ingericht met een toilet en een ruime inloopdouche.

Middels een verbouwing eind jaren 90 is het bijgebouw verbonden met het woongedeelte. In deze serre bevindt zich vloerverwarming en de kozijnen zijn hier uitgevoerd in dubbel glas. De serre is ingericht als extra zithoek.













# EXTERIEUR

---

Voortuin: aan de straatkant zijn originele lei lindebomen die het geheel een authentieke uitstraling geeft. Middels een kiezelpad is de boerderij bereikbaar.

Achtertuintuin: De parkachtige achtertuintuin biedt ontzettend veel groen en een oase aan rust. Vanwege de aanwezigheid van volwassen bomen, hagen en planten is er ontzettend veel privacy en kunt u op meerdere plaatsen de zon of de schaduw opzoeken.

Direct aan huis bevindt zich een terras waar op nog een originele waterput ligt uit 1866. Als afscheiding van het terras is een pergola met blauwe regen. Achterin de tuin is gazon en borders met groenblijvende beplantingen.

Rechts achterin bevinden zich een tweetal schuren voor het opslaan van tuinspullen. Aan de zijkant van de boerderij bevindt zich een poort met achterom.










Kadastrale kaart

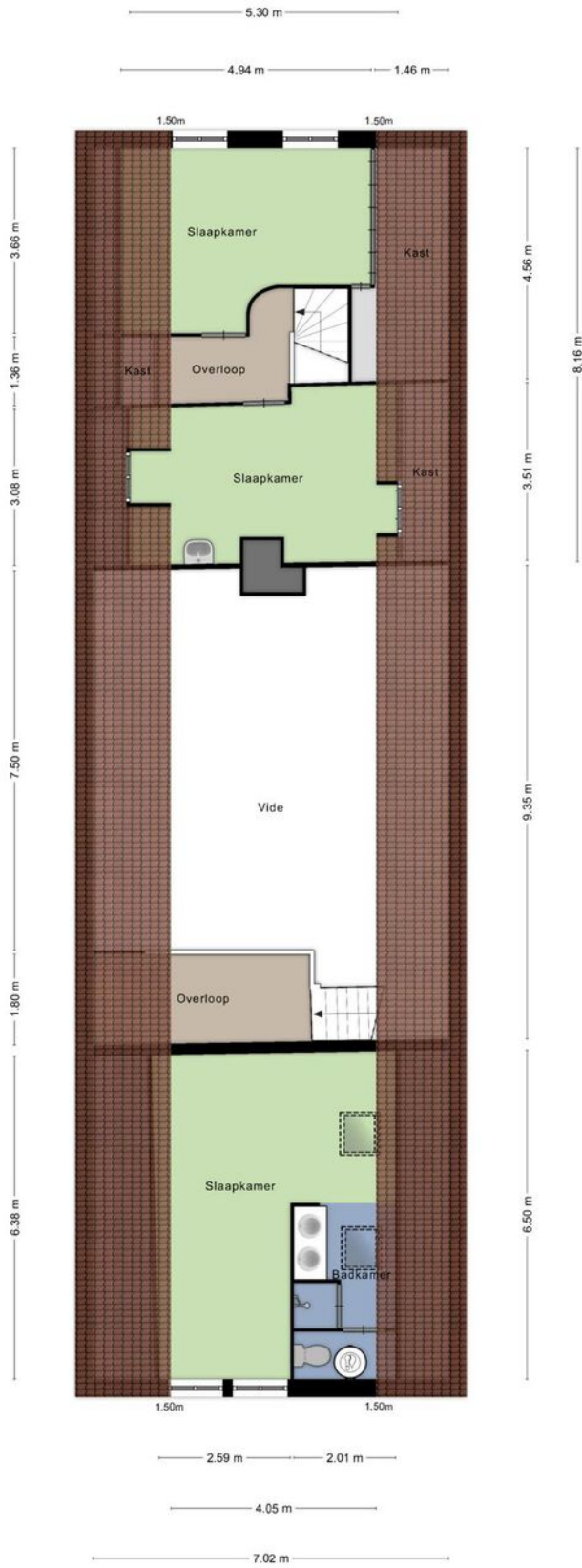
Uw referentie: Oude Dijk 6



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie C Perceel 3258</p> <p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

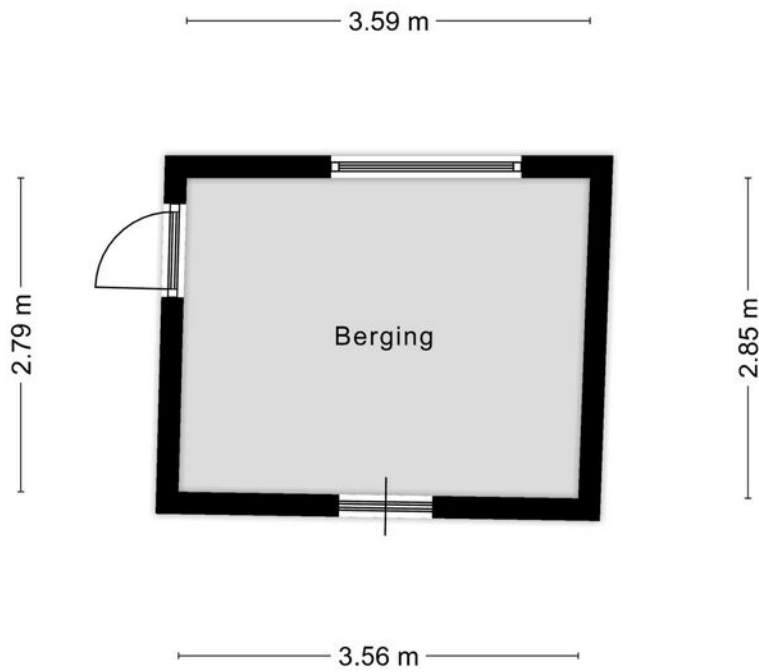
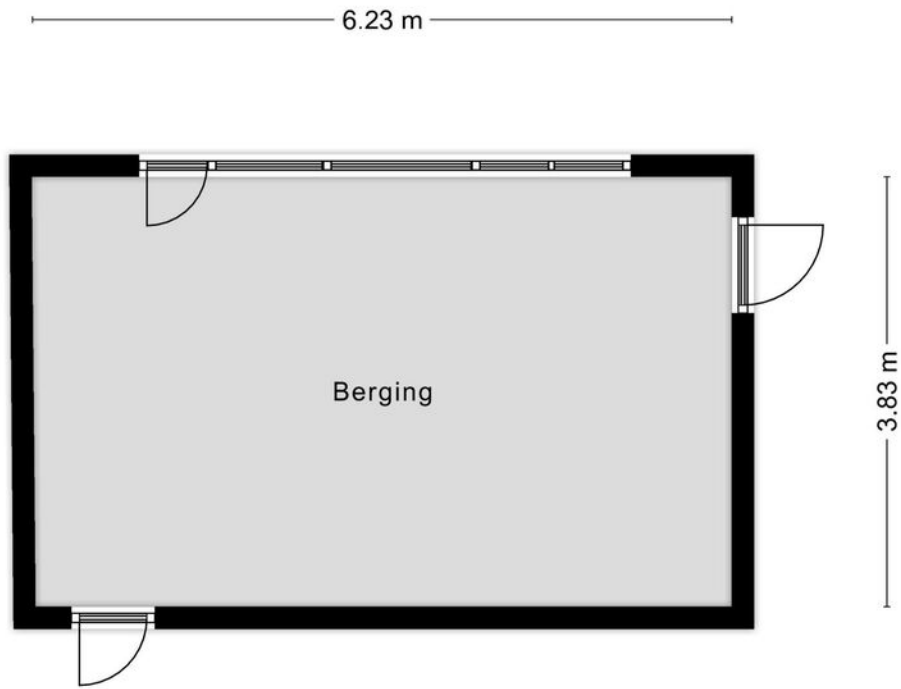


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zilver www.zilver.nl



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





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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 ontlenen, 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

