



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Molvense Erven 103, Nuenen



Molvense Erven 103, Nuenen

Luxe instapklare ruime tweekapper gelegen aan populaire woonlocatie op woonerf de "Molvense Erven". Deze woning is in de loop der jaren compleet vernieuwd en verkeert in perfecte staat van onderhoud. Op de verdiepingen liggen 4 ruime slaapkamers, de begane grond is voorzien van een luxe keuken en een inbandige bijkeuken en garage. De privacy biedende achtertuin is onder architectuur aangelegd. De woning is op loopafstand van scholen, winkelcentra en sportgelegenheden gelegen. Binnen 10 autominuten bent u in Helmond of Eindhoven.

Aanvaarding: februari 2023

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 164 m².

Inhoud: 604 m³.

Perceeloppervlakte: 308 m².

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: C.

- Luxe keuken geplaatst in 2013 voorzien van moderne inbouwapparatuur;
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy;
- Gehele woning is voorzien van vernieuwde hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Buitenschilderwerk in 2020 uitgevoerd;
- Gehele woning is voorzien van spouwmuurisolatie;
- Inbandige garage met elektrische sectionaaldeur;
- Moderne en lichte badkamer vernieuwd in 2015;
- Gelegen aan een verkeersluwe straat in een kindvriendelijke woonomgeving.



BEGANE GROND

Hal: De ontvangst is royaal in de hal. Door de aanwezigheid van een raam komt hier veel licht binnen. De hal is voorzien van een Mosa tegelvloer. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de meterkast, de hardhouten trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Toilet: De toiletruimte is uitgevoerd in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje.

Meterkast: De meterkast is voorzien van een moderne elektrische installatie met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Woonkamer: De ruime woonkamer is breed van opzet en biedt veel lichtinval door de royale raampartijen. Er ligt een fraaie eiken parketvloer en de wanden zijn glad gestuct. Aan de voorzijde is het zitgedeelte ingericht met zicht over de straat. Aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd met toegang tot de achtertuin middels een deur. Vanuit de eethoek is er een fantastisch uitzicht over de privacy biedende achtertuin.

Keuken: De keuken is in half open verbinding gelegen met de woonkamer. De luxe keuken is in 2013 geplaatst in wandopstelling en is ingericht met een composiet aanrechtblad en onder kasten met een soft close systeem. De fronten zijn mat gelakt. Er bevindt zich een Quooker combi met mengkraan, heet waterkraan en een Atag 4 pits gaskookplaat met Novy rvs afzuigkap. Ook is er een Liebherr koelkast, Miele vaatwasser en een Atag combi oven/magnetron. De keuken is voorzien van een Mosa tegelvloer en de wanden en plafonds zijn glad gestuct. Uniek is het open uitzicht over de fraaie tuin. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken: De bijkeuken is voorzien van een ingebouwde schuifkast met veel provisieruimte. De tegelvloer is hier doorgelegd. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin en de inpandige garage bereikbaar.

Garage: De garage is in spouw gebouwd en voorzien van elektra. Aan de voorzijde bevindt een geïsoleerde elektrische sectionaaldeur met toegang tot de oprit. Het dak is in beton uitgevoerd, waardoor het in de garage altijd koel is.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een Quick-Step esdoorn laminaat vloer.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vaste kastenwand.

Slaapkamer 2: Deze ruime slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde en ook deze slaapkamer is ingericht met vaste inbouwkasten.

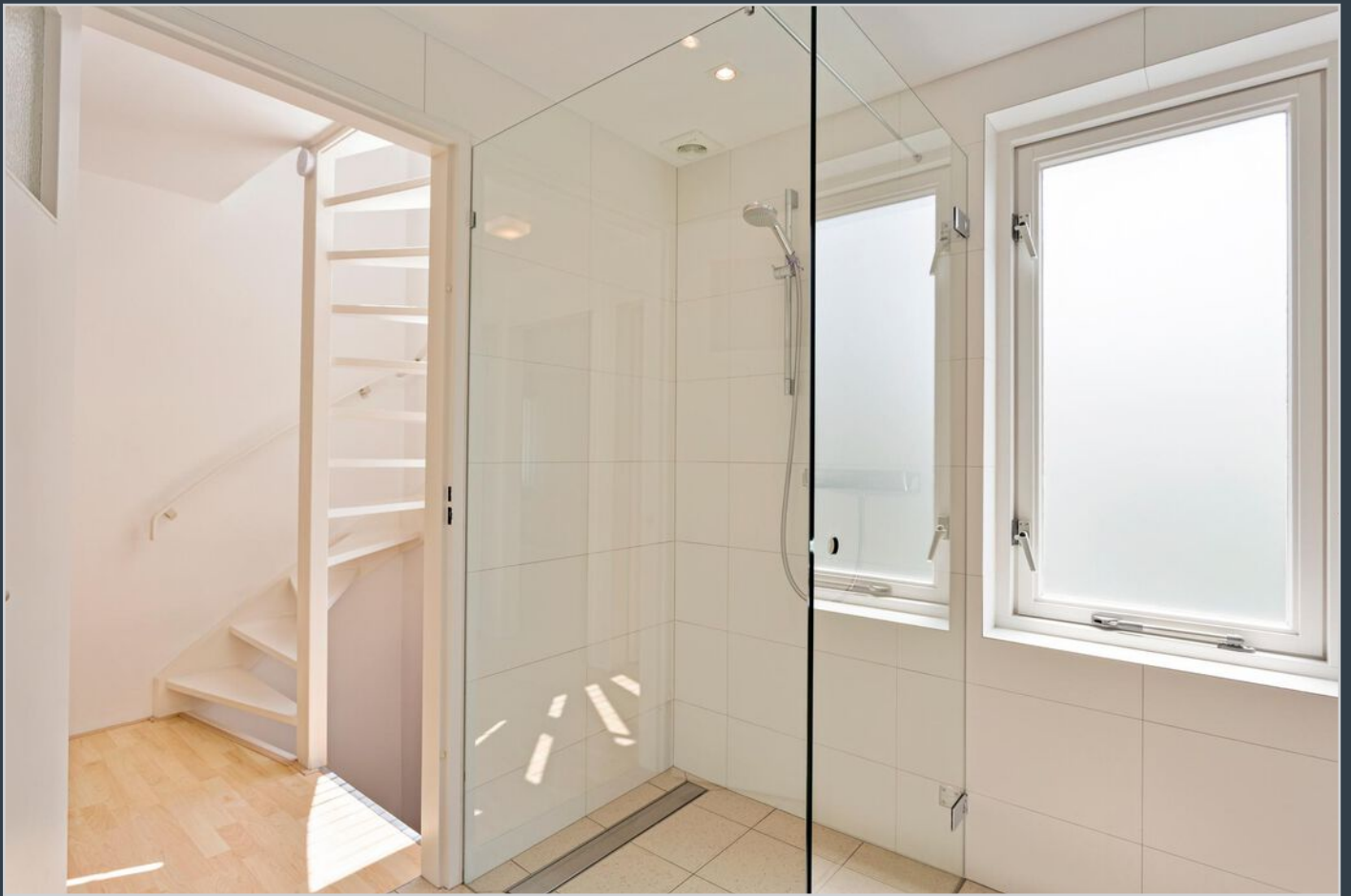
Slaapkamer 3: Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning.

Badkamer: De badkamer is vernieuwd in 2015 en is gelegen aan de voorzijde van de woning. De badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een Mosa tegelvloer. Er bevindt zich vloerverwarming op een warm wateraanvoer. De badkamer is ingericht met een inloopdouche met glazen douchewand en thermostaatkraan en een dubbele wastafel met verwarmde spiegel. Tevens is er een inbouwcloset en een designradiator. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots. Er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Ook hier ligt op de gehele verdieping een Quick-Step esdoorn laminaat vloer. Op de voorzolder zijn de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de CV ketel gesitueerd. De CV ketel betreft een Nefit Topline HR uit 2009. Er is extra daglicht door een Velux dakraam aan de achterzijde. Onder de schuine kanten zijn knieschotten gemaakt voor de opslag van spullen.

Slaapkamer 4: Over de gehele diepte is er een extra slaapkamer op deze verdieping met een groot Velux dakraam aan de achterzijde. Er is wastafel met warm en koud water aanwezig. Ook hier is veel bergruimte aanwezig onder de schuine kant.







EXTERIEUR

Voortuin: De verzorgde voortuin is voorzien van een groene haag en diverse beplanting. De voorzijde van het huis is voorzien van een elektrisch uitvalschermer uit 2017. Voor de garage is een oprit met parkeermogelijkheid voor een auto.

Achtertuint: De achtertuint is onder architectuur aangelegd in 2006 en ingericht met een vijver met Belgisch hardstenen rand. Er is een terras aan huis, welke voorzien is van een elektrisch knikarmschermer uit 2017 met afstandsbediening. De tuint heeft diverse borders met groenblijvende beplanting en aan de achterzijde is klimop, waardoor de tuint gedurende het gehele jaar een groene uitstraling blijft behouden. Achter in de tuint is een extra zonneterras aangelegd.
















Kadastrale kaart

Uw referentie: Molvense Erven 103



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1632</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
 © 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			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
- BLIJFT ACHTER: hal: plafondlamp, toilet: plafondlamp, bijkeuken: plafondlamp, garage: TL lampen, overloop: plafondlamp, voorzolder: wandlamp, zolderkamer: 4 wandlampen	■		
- GAAT MEE: hanglampen en staande lampen woonkamer en hanglamp keuken		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- BLIJFT ACHTER: hal: handschoenenkastje en kapstok, woonkamer: 3 wandplanken, bijkeuken: schuifdeurkast incl. planken, garage: alle legplanken, grote slaapkamer: schuifdeurkast incl. planken, kleine slaapkamer: schuifdeurkast incl. planken en wandplank, zolderkamer: kledingkast, voorzolder: kledingkast	■		
- GAAT MEE: garage: grijze kast		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toiletkast		■	
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)



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

