



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Oude Kerkdijk 32, Nuenen



Oude Kerkdijk 32, Nuenen

Ruime energiezuinige twee-onder- een kap woning met garage gelegen op een unieke, kindvriendelijke locatie aan een rustige en groene laan met volwassen bomen. Door het groen heeft de woning zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde veel privacy. De woning ligt aan een rustig fietspad en ligt hemelsbreed op 150 meter van het winkelcentrum "Kernkwartier" met alle mogelijke winkels en voorzieningen. Ook de basisscholen, het zwembad of andere sportactiviteiten zijn in de buurt gelegen. Middelbare scholen liggen in de omgeving. De woning is voorzien van een woon- / eetkamer, leefkeuken, bijkeuken, 3 slaapkamers, badkamer, ruime voorzolder en een grote zolderkamer. De achtertuin ligt op het zonnige westen en het dak is voorzien van 13 zonnepanelen. De woning is recent voorzien van een nieuwe badkamer en alle kozijnen zijn vervangen door onderhoudsvriendelijke kozijnen met isolerende beglazing. De woning heeft energielabel A.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 165 m².

Inhoud: 610 m³.

Perceeloppervlakte: 280 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: A.

- Energiezuinige woning;
- Geheel voorzien van onderhoudsvriendelijke kozijnen met isolerende beglazing;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Zonnige achtertuin op het westen;
- Vernieuwde badkamer;
- Oprit met plaats voor 2 auto's of een camper;
- Rustige groene ligging met voorzieningen op loopafstand.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is de hal bereikbaar. In de ontvangsthal ligt een hardgebakken tegelvloer en zijn de wanden voorzien van structuurverf. Er is een vernieuwde meterkast aanwezig, welke is uitgerust met moderne automaten. Het toilet verkeert in originele staat en is deels betegeld en voorzien van een duoblok toilet en een fonteintje.

Woon-/eetkamer: Ruime woon-/eetkamer in L-vorm, voorzien van een eiken visgraad parketvloer, deels spachtelputz wandafwerking, schoon metselwerk en een strak gestuct plafond. De kozijnen aan de voorzijde zijn voorzien van kunststof met dubbel glas en aan de achterzijde is een aluminium schuifpui met dubbel glas en plissé gordijnhor. De verwarmingsradiator is in een convectorput geplaatst. Centraal in de kamer bevindt zich een sfeervolle open haard. Glasvezel aanwezig.

Keuken: Vanuit de woonkamer is er toegang tot de gesloten woonkeuken. De keuken is in L-opstelling geplaatst, voorzien van kunststof blad en closed-in boiler. Verder is de keuken voorzien van losse apparatuur. Op de vloer ligt een tegelvloer en de wanden zijn voor 2/3 betegeld. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken: Praktische extra bergruimte met toegang tot de garage en de achtertuin.

Garage: De garage is in spouw uitgevoerd en geeft door middel van een kanteldeur toegang tot de oprit.















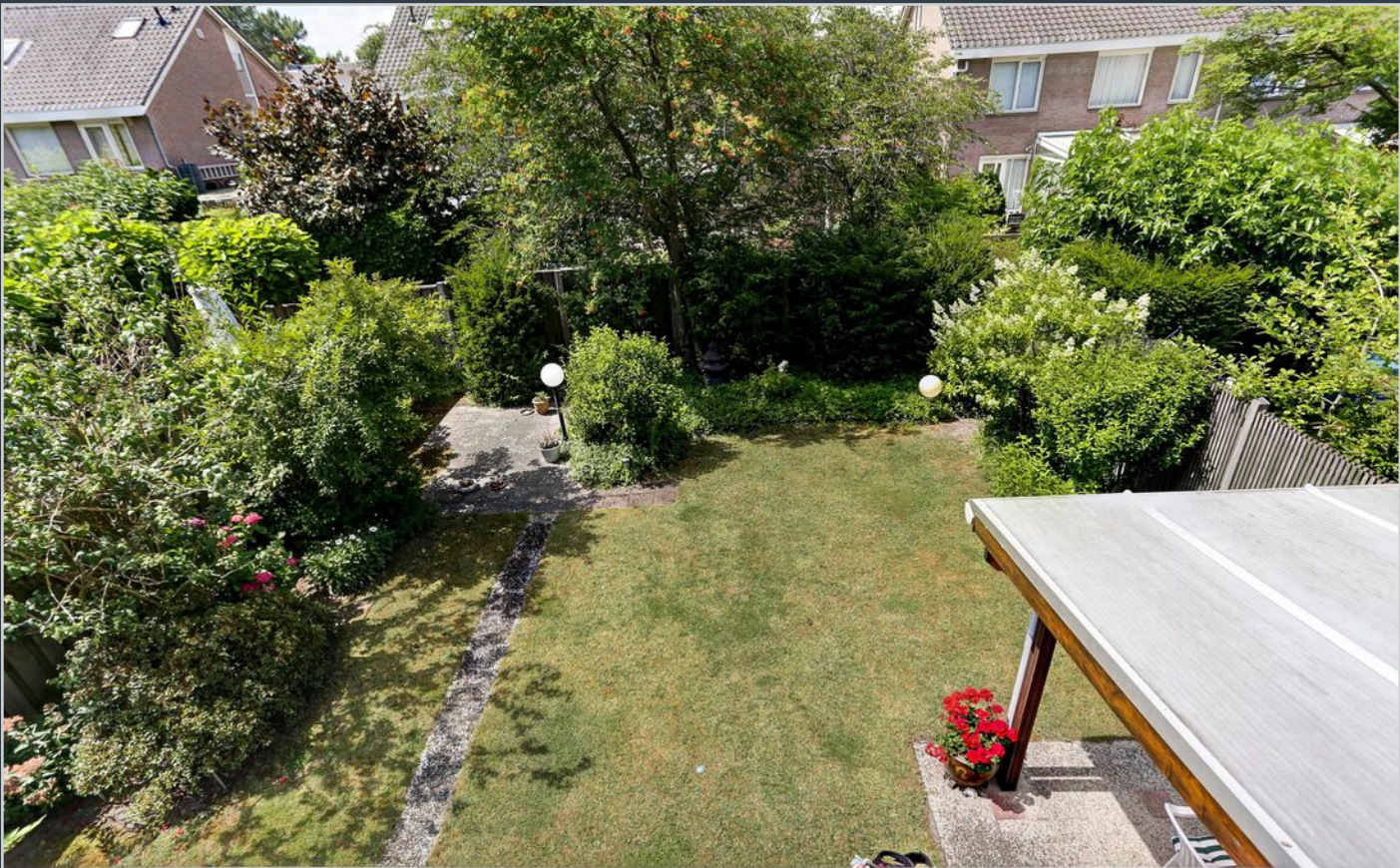
EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop geeft toegang tot een drietal ruime slaapkamers en de badkamer. Er is een hoog kozijn met isolerende beglazing en verticale Luxaflex lamellen voor optimaal daglicht.

Slaapkamers: De kamers zijn voorzien van behang, een gestuct plafond en een Quickstep laminaatvloer. Alle drie de kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met naar binnen opengaande kiepbare ramen met isolerende beglazing en luxaflex lamellen. De kleinste kamer heeft direct toegang tot een balkon. Deze kamer is ook voorzien van een praktische wastafel met warm en koud water. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel met warm en koud water. In de ouderslaapkamer is er een grote vaste kast met schuifdeuren geplaatst. De slaapkamers aan de achterzijde (zonzijde) zijn voorzien van rolluiken, tegelijk en afzonderlijk elektrisch bedienbaar.

Badkamer: De badkamer is recent geheel vernieuwd. De in moderne kleurstelling geheel vernieuwde badkamer is uitgevoerd met een ruime douchecabine, vaste wastafel, zitbad met douchegelegenheid en een toilet. Naast een design radiator wordt deze ruimte ook verwarmd met elektrische vloerverwarming. De ventilatie vindt plaats door middel van natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is via een keurig beklede vaste trap bereikbaar en beschikt over een ruime voorzolder met hier de opstelling voor de cv-ketel. Tevens is hier een wasmachineaansluiting te vinden en de omvormer voor de zonnepanelen. Het Velux dakraam met verduistering zorgt voor een goede lichtinval net zoals het lange raam in het trappgat.

Zolderkamer: De ruime zolderkamer is voorzien van een laminaatvloer en praktische bergruimten onder de schuine kanten. Ook op de zolderslaapkamer zorgt een extra Velux dakraam met verduistering voor een goede lichtinval. Net zoals twee andere slaapkamers is ook deze kamer voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water. Het dak boven de zolder is aan de buitenzijde extra na geïsoleerd. Alle verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton net zoals het dak van de garage, wat het geheel tot een erg robuuste woning maakt.



EXTERIEUR

Voortuin: Royale voortuin met een grote oprit met plaats voor 2 auto's. De voortuin is verzorgd aangelegd en voorzien van vaste beplanting. Er is een stopcontact aangelegd. Tegen de voorgevel is er een extra buitenkraan geplaatst. Boven de voordeur is er een overkapping geplaatst.

Achtertuintuin: De achtertuin is deels bestraat en deels voorzien van een gazon met enkele borders. Via de deur van de bijkeuken is er toegang tot een praktische houten overkapping. Aan de achterzijde van de tuin is er via een poort toegang tot een brandgang en op deze manier is er sprake van een achterom. Tegen de achtergevel van de woonkamer is een elektrisch bedienbare zonneluifel geplaatst. Het keukenraam is voorzien van een elektrisch bedienbaar screen. Er zijn stopcontacten en tuinverlichting aangelegd. De achtergevel is tevens voorzien van een buitenkraan om de tuin te beregenen.







Kadastrale kaart

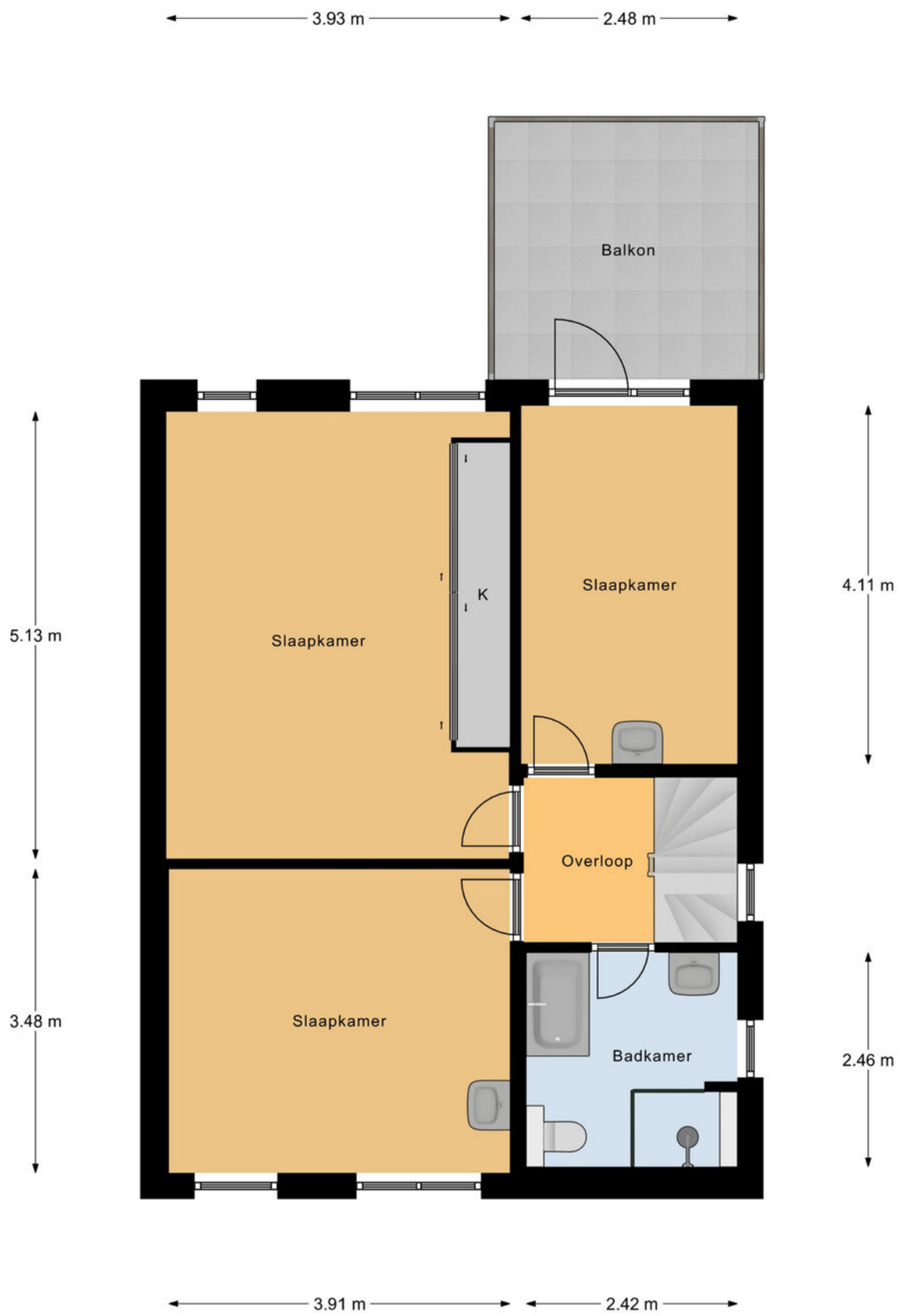
Uw referentie: Oude Kerkdijk 32



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1569</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>



Begane Grond



1e Verdieping

← 3.93 m → ← 2.42 m →



2e Verdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse Kasten 6x hoog,2x lagere,1x plankenrek		■	
- Legplanken bijkeuken en garage	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plisee hordeur	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Nespresso koffieapparaat		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Voorraadkast klein (blauw)	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- Electr. vloerverwarming	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Zonnepanelen	■		
Werkbank met bankschroef (in garage)	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- Closed-in boiler	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Radiatorfolie woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Chinese plantenpot groot		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Stopcontacten voor- en achtertuin	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten schuttingen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Stenen mini-pagode		<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

