



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Hoge Tom 43, Nuenen



Hoge Tom 43, Nuenen

In een kindvriendelijke en centraal gelegen woonomgeving in Nuenen-Oost, aan een rustige straat met vrij uitzicht, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage en eigen oprit. De woning is geheel voorzien van onderhoudsvriendelijke kozijnen met HR ++ glas (de gehele benedenverdieping is voorzien van triple glas), rolluiken, nieuwe dakpannen en 18 zonnepanelen. Deze gemoderniseerde en goed onderhouden woning beschikt tevens over een moderne keuken, badkamer en 4 slaapkamers. Binnen 10 autominuten bent u in Helmond of Eindhoven.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 104 m².

Inhoud: 418 m³.

Perceeloppervlakte: 209 m².

Bouwjaar: ca. 1983.

Energielabel: A.

- 18 zonnepanelen (2015);
- Moderne keuken, badkamer en toilet (2014);
- Geheel voorzien van goed geïsoleerde kunststof kozijnen, met HR++ glas (de gehele benedenverdieping is voorzien van triple glas);
- Vernieuwde dakpannen (2018);
- Vernieuwde cv-ketel (2018);
- Rustige straat met vrij uitzicht, scholen en OV op loopafstand.



BEGANE GROND

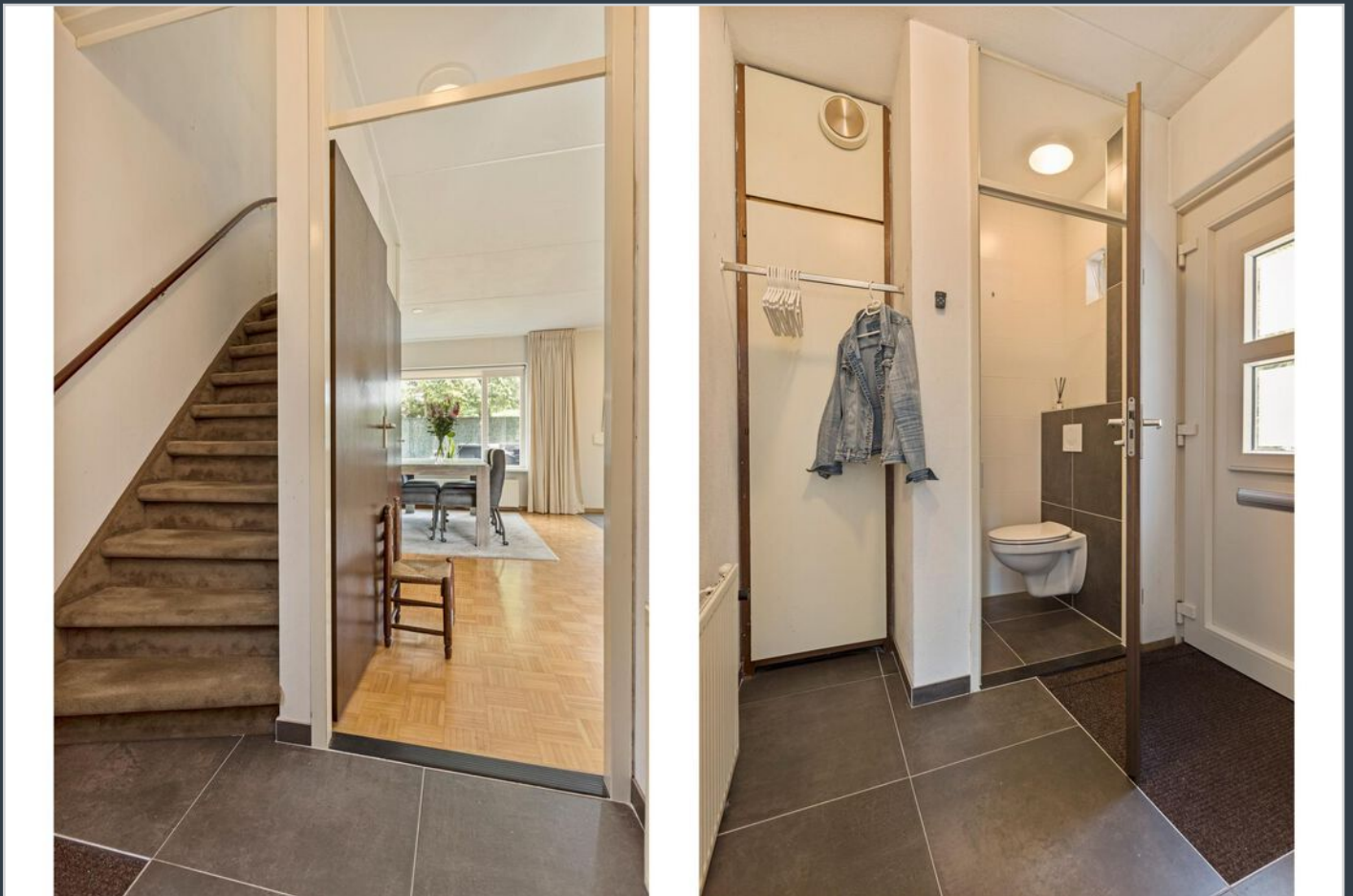
Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een moderne tegelvloer en de voordeur is, net zoals de rest van de kozijnen, vervangen door een geïsoleerde kunststof deur met drie-punts-sluiting. Alle kozijnen op de begane grond zijn vervangen door onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen voorzien van triple glas (2020/2021). In de hal is de garderobe te vinden net zoals de meterkast (gemoderniseerd, 14 groepen, 3 aardlekschakelaars). Via de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet en via een vaste trap tot de eerste verdieping.

Toilet: Het moderne toilet is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is geheel betegeld en voorzien van een vrij hangend closet en fonteintje.

Woonkamer: De speelse z-vormige woonkamer is voorzien van een beukenhouten mozaïek parketvloer. Aan de voorzijde van de woonkamer is het zitgedeelte gelegen en is er vrij uitzicht. Aan de achterzijde van de woonkamer is het eetgedeelte met doorgang naar de halfopen keuken en uitzicht op de achtertuin. Vanuit de woonkamer is ook een praktische trapkast toegankelijk.

Keuken: De halfopen keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze moderne keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasmachine, close-in boiler, combimagnetron en koelkast. Via een loopdeur is de achtertuin te bereiken. Net zoals de voordeur is deze deur ook vernieuwd, uitgevoerd in kunststof, geheel geïsoleerd en voorzien van een plissé hordeur. De achterdeur kan ook worden afgesloten door middel van een rolluik.







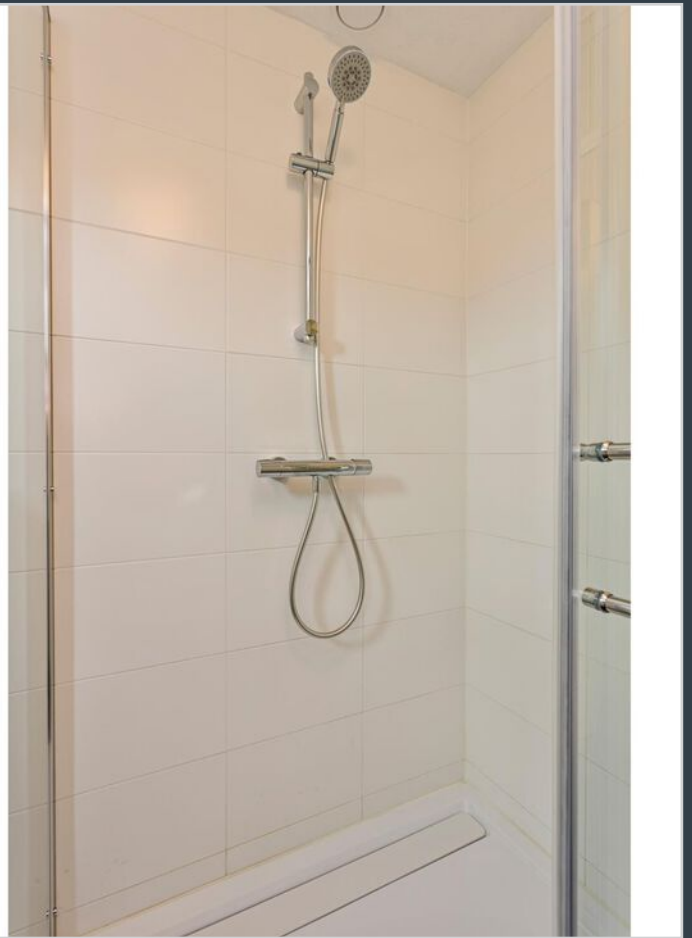
EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderetage. Net zoals op de begane grond zijn alle kozijnen op de eerste verdieping vervangen door onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen voorzien van isolatieglas (HR++).

Slaapkamers: Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en een royale slaapkamer en de badkamer zijn aan de voorzijde gelegen. Alle kozijnen zijn onderhoudsvriendelijke kunststof met isolatieglas (HR++). De draaiende delen zijn voorzien van horren en alle raampartijen zijn af te sluiten door middel van elektrisch bedienbare rolluiken.

Badkamer: De moderne badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een vrij hangend closet, badmeubel met wastafel, designradiator en ruime inloopdouche.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Op de royale voorzolder is de opstelling voor de cv-ketel (HR 2018) en de omvormer van de 18 zonnepanelen (2015) gesitueerd. Het licht valt binnen door een vernieuwd Velux dakraam met ingebouwd verduisteringsscherm. Bij de cv-ketel is de aansluiting voor de wasmachine te vinden. De voorzolder beschikt over zeer veel bergruimte. Net zoals de andere verdiepingen is de zolder ook uitgevoerd met een betonvloer.

Slaapkamer: Op de zolder bevindt zich een royale slaapkamer, waarbij het licht binnenvalt door een Velux dakraam.



EXTERIEUR

De woning beschikt over een keurig aangelegde voor- en achtertuin. Naast de woning ligt een oprit voor 2 auto's met in het verlengde hiervan de garage. De achtertuin is voorzien van een royaal terras, een gazon en borders met vaste beplanting. Tegen de achtergevel van de woning hangt een elektrisch zonnescherm. Vanuit de achtertuin is er toegang tot de garage.

Garage: De garage is voorzien van een op afstand elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Vanuit de garage is er toegang tot de achtertuin.





Kadastrale kaart

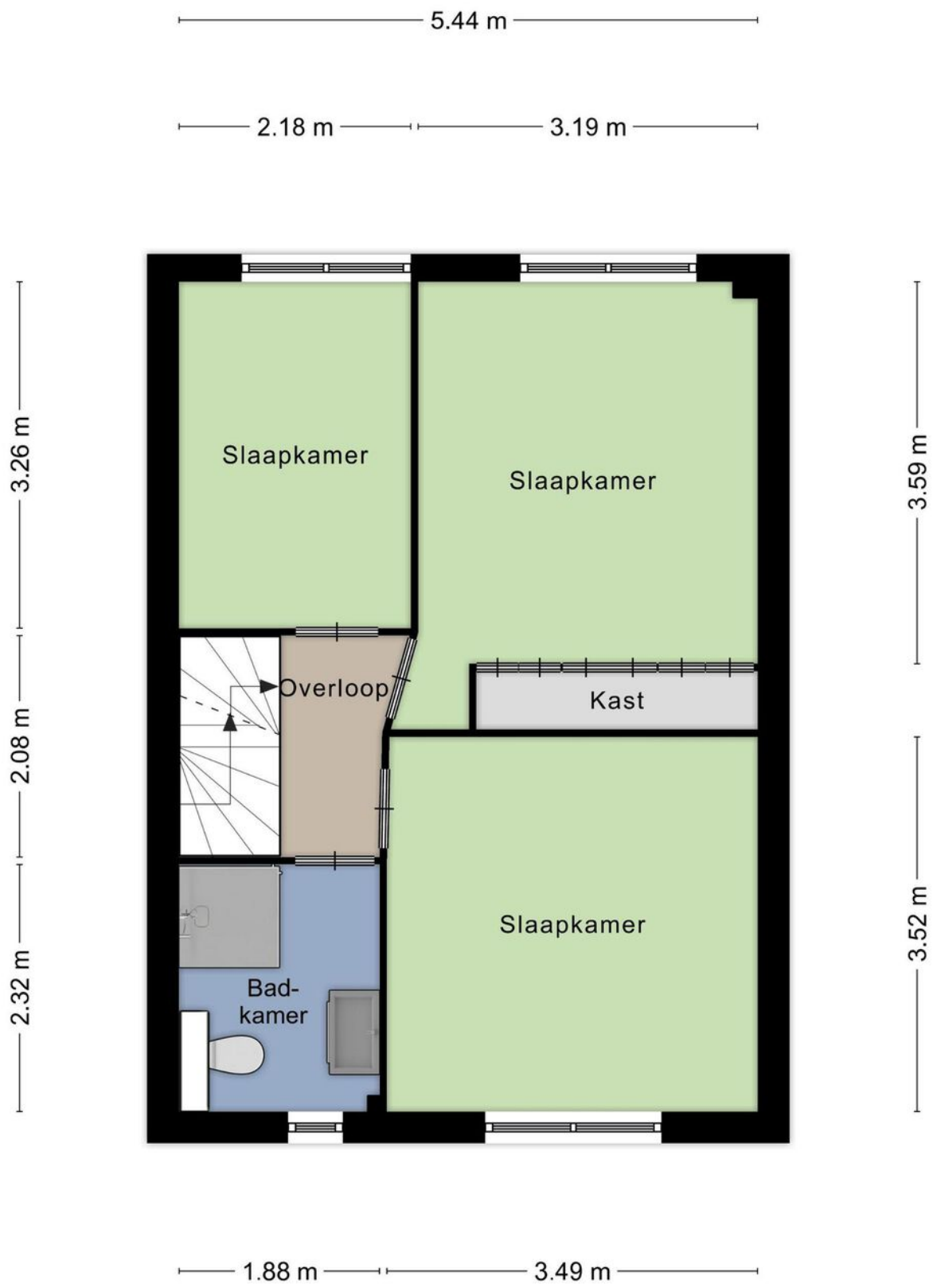
Uw referentie: Hoge Tom 43



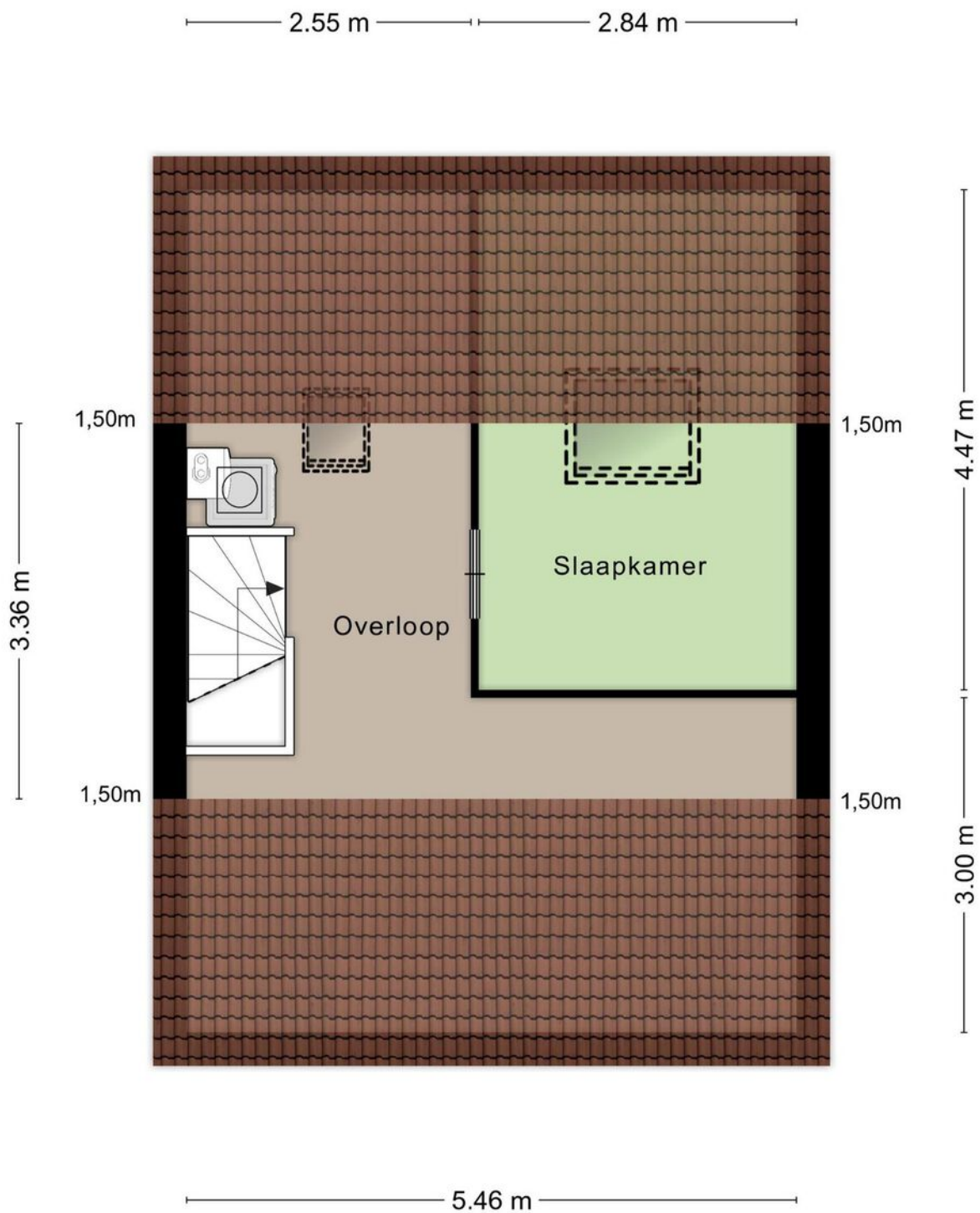
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 5784</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			
- losse (hang)lampen	■		
- plafondlampen blijven achter	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Alle aanwezige horren (achterdeur, ramen eerste verdieping) blijven achter	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
- vloer in de keuken en de hal	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
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

