



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Frederikstraat 14, Nuenen





# Frederikstraat 14, Nuenen

Fraai gelegen, uitgebouwd vrijstaand herenhuis met een ruime vrijstaande garage, privacy biedende achtertuin, twee slaapkamers op de eerste verdieping (origineel 3) en een derde kamer op de tweede verdieping. Deze gezinswoning heeft een vrij gelegen tuin rondom op een perceel van 475 m<sup>2</sup> en is gelegen in de zeer gewilde en kindvriendelijke woonomgeving "plan Panakkers", op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen en natuurgebied "Nuenens Broek". De prachtige tuin geniet veel zon en privacy. Door de ligging in het centrum zijn het park en alle restaurantjes binnen enkele minuten lopend te bereiken.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 150 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 529 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 475 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: E.

- Fraai gelegen, uitgebouwd vrijstaand herenhuis met een ruime vrijstaande garage;
- Groene, rustige privacy biedende achtertuin;
- Extra kamer op de begane grond voor hobby of beroep aan huis;
- Woonkamer met sfeervolle open (gas)haard;
- 2 slaapkamers met mogelijk tot het creëren van een 4de slaapkamer;
- Op loopafstand van het centrum en natuurgebied "Nuenens Broek".





# BEGANE GROND

---

Hal: ruime ontvangsthal met garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast met krachtstroom en een glasvezelaansluiting. De hal is afgewerkt met een eikenhouten parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz afwerking. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

Woonkamer: de sfeervolle woonkamer is eveneens voorzien van een eiken houten parketvloer, een stucwerk plafond en spachtelputz muurafwerking. Een sfeervol element in de woonkamer is de open (gas)haard. De raampartijen aan de voorzijde zijn voorzien van brede vensterbanken. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De kamer is opgedeeld in een apart zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte in de aanbouw.

Werk-/studeerkamer: aan de achterzijde van de woonkamer is er een extra kamer uitgebouwd. Deze ruimte is aan alle zijden voorzien van grote raampartijen en in het plafond is een lichtstraat geplaatst. Door middel van een aluminium schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin. Deze ruimte is een oase van licht en met de schuifdeuren open wordt de tuin direct bij deze kamer betrokken.

Keuken: dichte keuken met een lichte keukeninrichting in hoekopstelling, voorzien van een kunststof aanrechtblad met een spoelbak, een keramische kookplaat en een afzuigkap. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasmachine, combi oven/magnetron en koelkast. Een groot raam in de keuken geeft fijn zicht op de oprit en zorgt voor een prettige lichtinval in de keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de royale bijkeuken.

Bijkeuken: de bijkeuken geeft ruimte om provisie op te slaan en tevens is hier een inbouwkast geplaatst. In deze inbouwkast is de cv-ketel gemonteerd, dit betreft een Intergas hoogrendementsketel uit 2021. De aansluitingen voor het witgoed zijn tevens in deze inbouwkast gesitueerd. Deze bijkeuken geeft toegang tot het toilet en via een loopdeur toegang tot de oprit.

Toilet: de geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje.





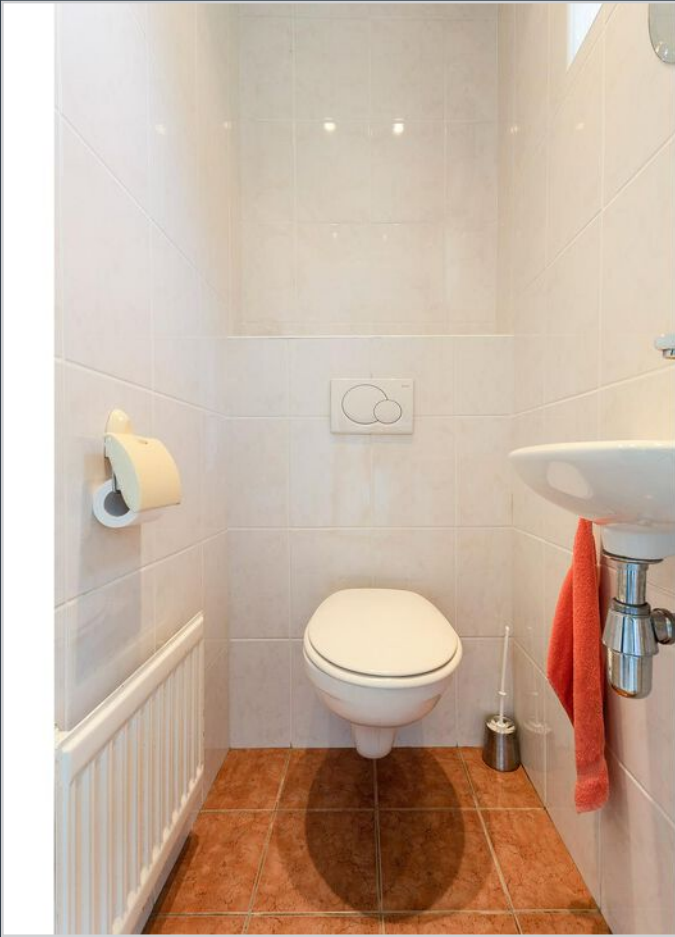
















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: een zeer ruime overloop met de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop biedt daarnaast toegang tot twee slaapkamers en een badkamer en is voorzien van tapijt en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

Slaapkamers: op deze verdieping zijn 2 fijne slaapkamers. Een slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een bergkast. Deze kamer heeft toegang tot het dakterras. De wanden in zijn strak gestuukt, het plafond is voorzien van houten schroten en op de vloer ligt een lichte beuken kleurige laminaatvloer. De grote ouderslaapkamer loopt van de voorzijde naar de achterzijde van de woning. Origineel waren dit 2 slaapkamers. De wanden zijn voorzien van behang en op de vloer ligt hetzelfde tapijt, als de overloop. De ramen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd met houten kozijnen en enkele beglazing.

Badkamer: ruime, geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, een inloopdouche, badmeubel met wastafel en een tweede toilet.



















# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: middels een vaste trap bereikbare voorzolder. Deze zeer royale voorzolder is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water en onder de schuine kanten is bergruimte gecreëerd. Met het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde kan hier een extra slaapkamer gerealiseerd worden. Een dakvenster zorgt voor daglichttoetreding in deze ruimte. Vanuit de voorzolder is de derde slaapkamer bereikbaar. net zoals de voorzolder is deze kamer voorzien van bergruimte onder de schuine kanten. Een Velux dakraam aan de voorzijde zorgt voor daglichttoetreding.













# EXTERIEUR

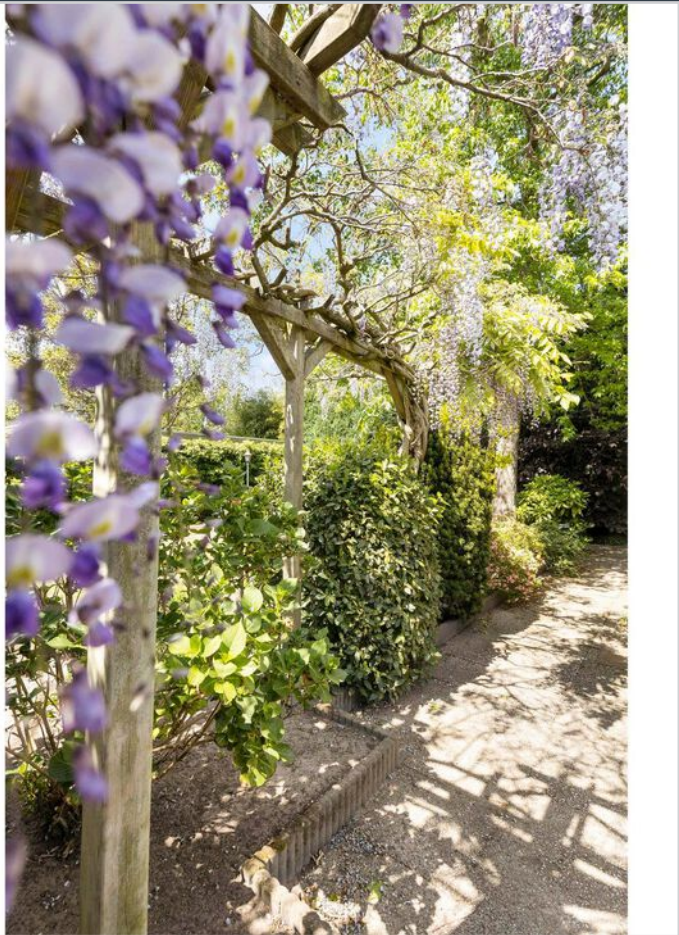
---

Voortuin: verzorgde voortuin met gazon en vaste beplanting. Aan de ene zijde van de woning ligt de garage en de andere zijde van de woning is ook voorzien van een gazon met vaste beplanting.

Achtertuint: privacybiedende achtertuint, voorzien van een terrassen, een grasgazon, vijver en diverse fraaie planten. In de tuint is het een oase van rust zodat je met deze tuint vakantie kunt vieren in eigen huis.

Garage: vrijstaande, in spouw gemetselde garage, met toegang door middel van twee loopdeuren aan de zijkant van de garage en een kanteldeur aan de voorzijde van de garage. Achter de garage staat een kleine overkapping die gebruikt kan worden voor opslag en voor de garage ligt de royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.





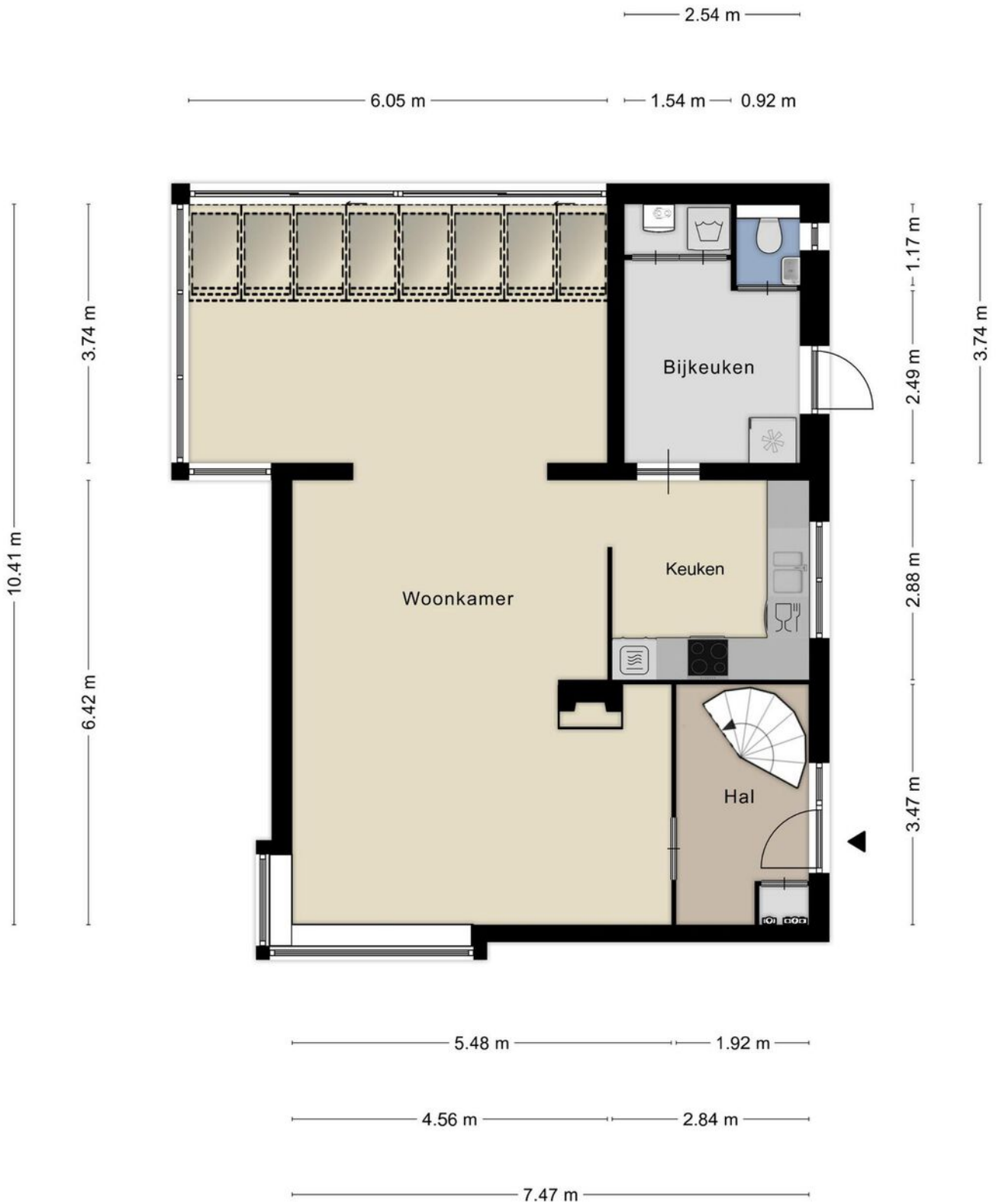


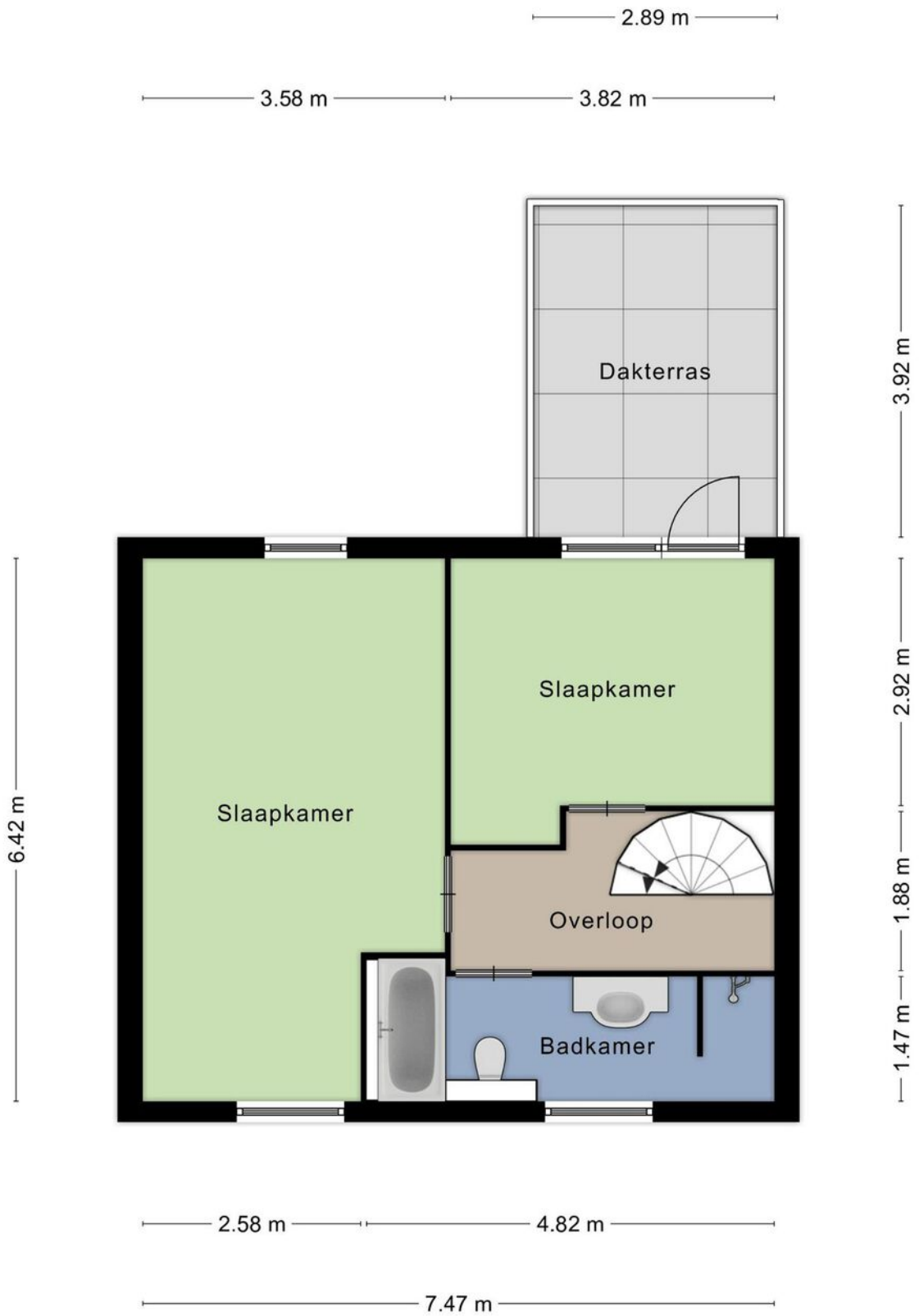






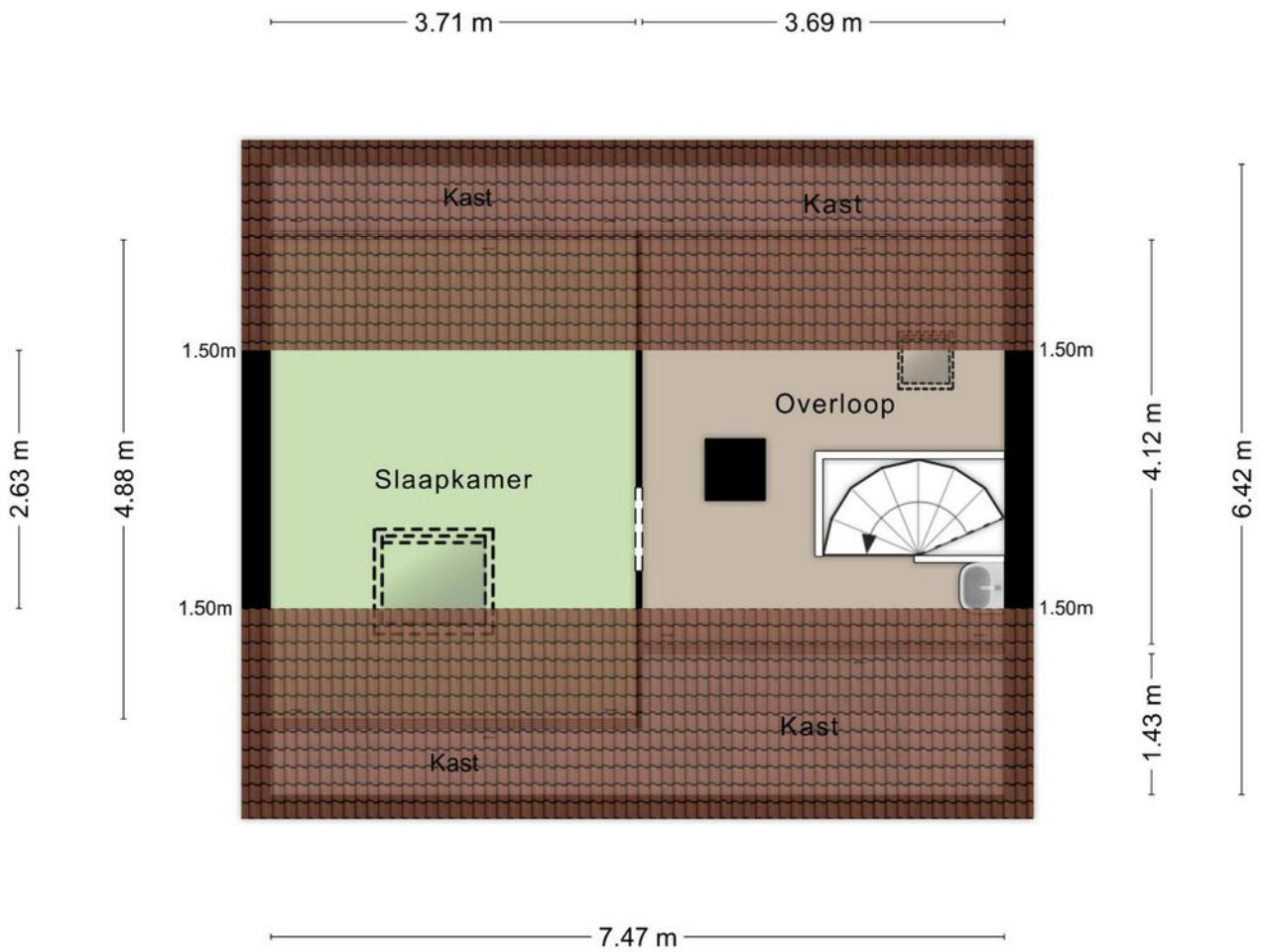




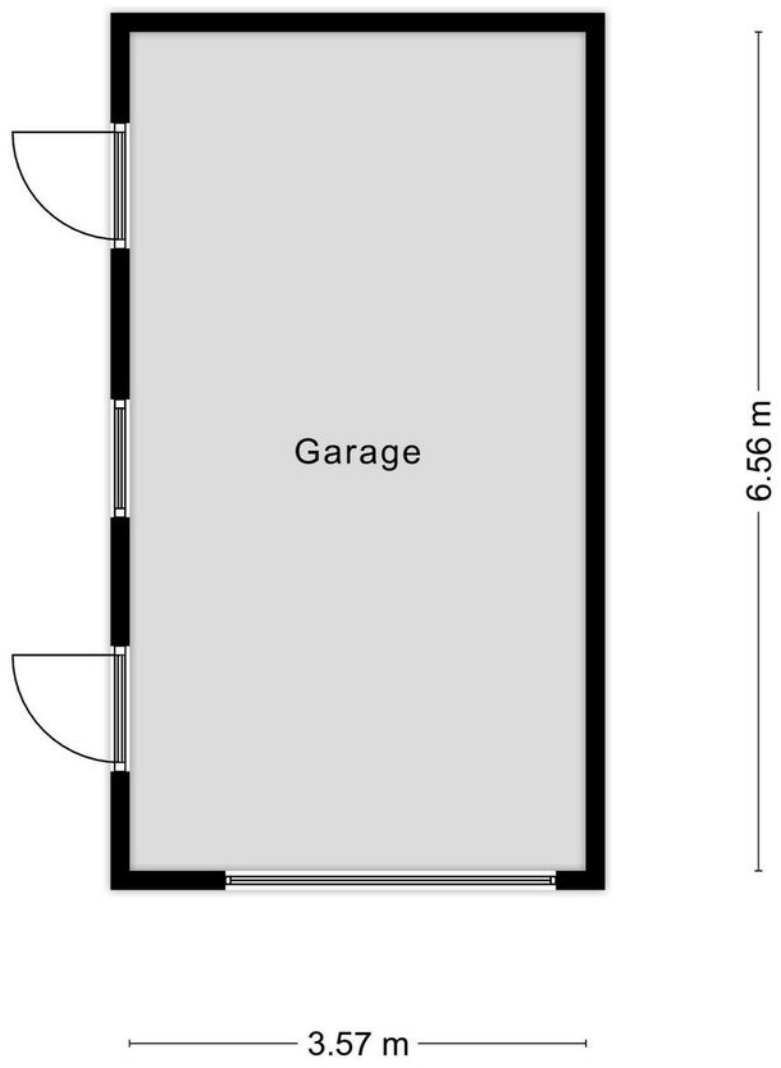


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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



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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- vitrages	■		
- lamellen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		

# Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		



Kadastrale kaart

Uw referentie: Frederikstraat 14



<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 D Perceel 3128</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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.



### **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.

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.





**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)

