

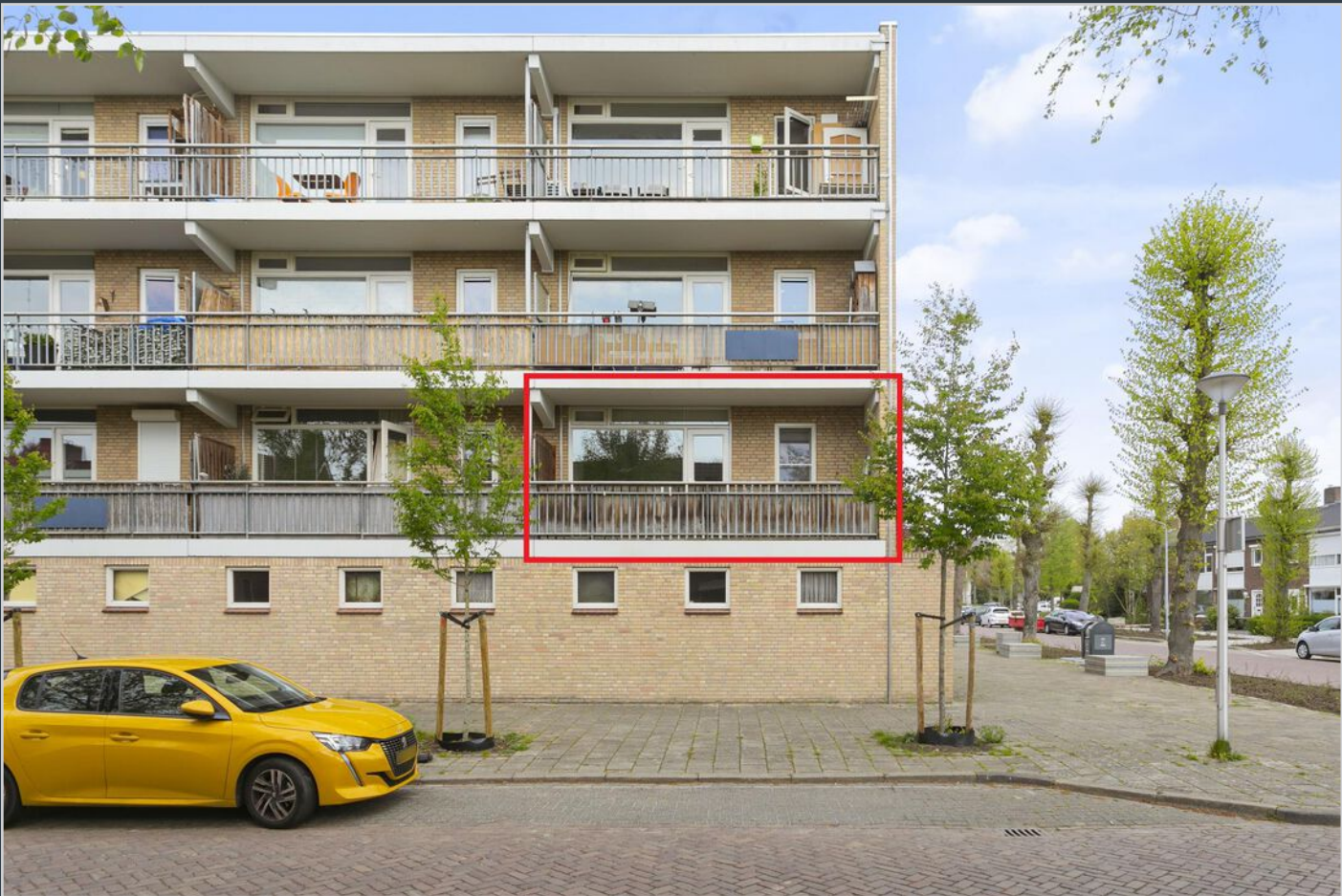


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Wolbergstraat 73, Valkenswaard



Wolbergstraat 73, Valkenswaard

'It's not how big the house is, it's how happy the home is...'

Dit charmante hoek appartement, gelegen op de 1e etage, vindt u in de gewilde woonwijk Turfberg-Zuid in Valkenswaard. Het appartement is bereikbaar middels een lift, heeft een breed balkon gelegen op het zuidoosten, een berging en een garage welke zich direct onder het appartement bevinden. Tevens ligt het centrum van Valkenswaard met de gezellige markt en zijn terrasjes en winkels op loopafstand.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

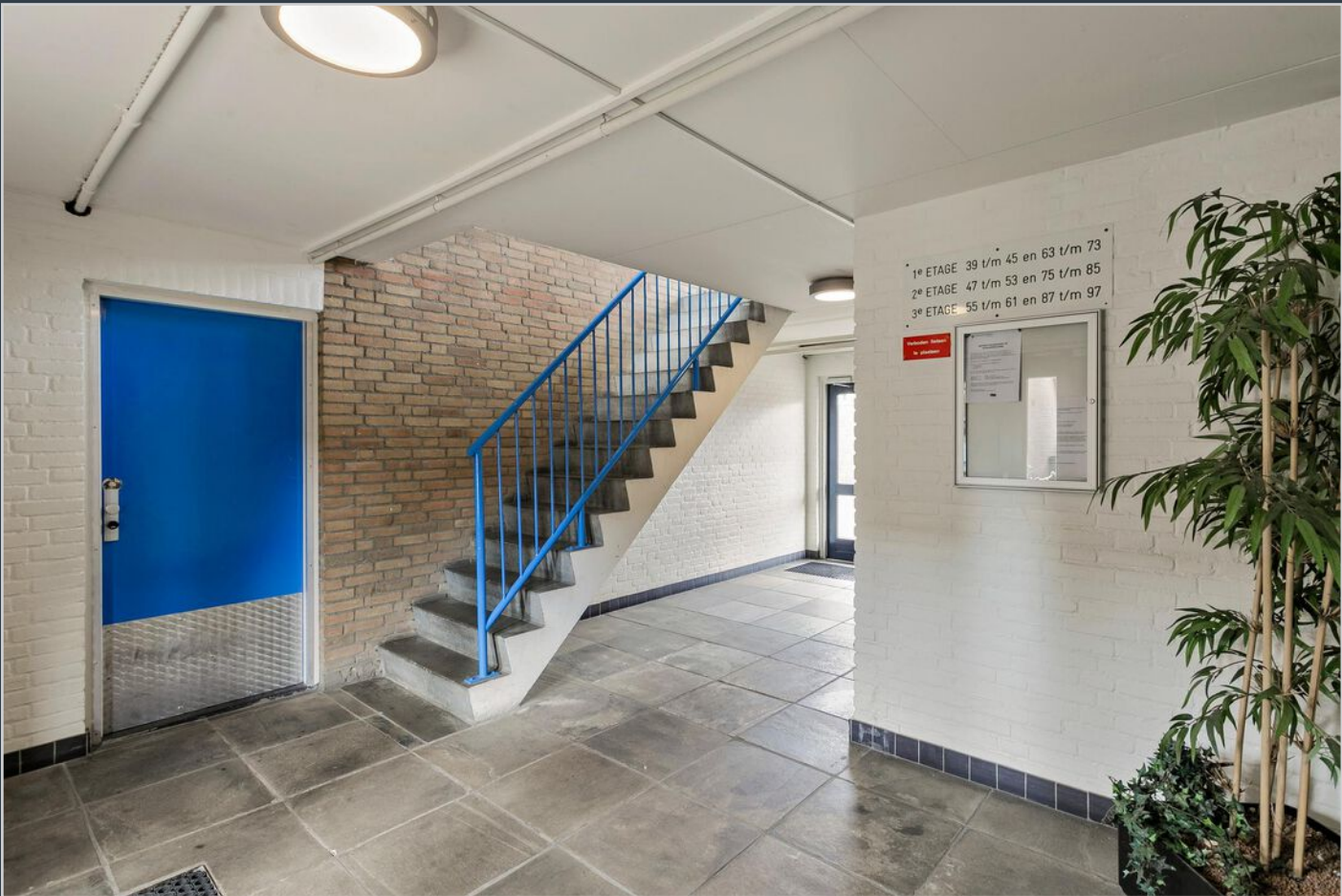
Woonoppervlakte: 41 m².

Inhoud: 134 m³.

Bouwjaar: ca. 1970.

Energielabel: G.

- Isolatie: het appartement is voorzien van dubbele beglazing, m.u.v. de voordeur;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid aan de achterzijde van het complex en aan de voorzijde bevinden zich parkeerhavens.
- Servicekosten bedragen EUR 52,21 per maand;
- Financieel gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren;
- Keurig complex voorzien van een gemeenschappelijke fietsenstalling en separate berging, alsmede een vernieuwde liftinstallatie;
- Woonkamer, slaapkamer en hal zijn voorzien van hetzelfde donkere kliklaminaat;
- Ruim en zonnig balkon op het zuidoosten gelegen met een mooi uitzicht op de omgeving;
- Op loopafstand van het centrum en de supermarkt gelegen;
- Nagenoeg alle ramen zijn voorzien van horren;
- Gehele appartement is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas



BEGANE GROND

Entree: Middels een royale, gezamenlijke hal bereikt u het trappenhuis, liftinstallatie, (vernieuwde) intercom en de brievenbussen. Tevens heeft u vanuit de entree toegang tot de gezamenlijke fietsenstalling en een eigen berging.

Berging: Op de begane grond bevindt zich een eigen berging van ca. 6 m².

Garage: Bij het appartement hoort ook een ruime garage. Deze bevindt zich direct onder het appartement en is voorzien van een elektrische kanteldeur welke te bedienen is met een afstandsbediening. Er is elektra aanwezig en een werkbank met kastjes.



EERSTE VERDIEPING APPARTEMENT

Middels een overdekte galerij aan de achterzijde van het complex bereikt u het appartement wat is gelegen op een hoek.

Hal: De hal is voorzien van een donkerkleurig kliklaminaat. Hier vindt u tevens de meterkast, de vernieuwde intercominstallatie met videofoon, het toilet en een praktische inbouwkast welke in gebruik is als garderobe. Vanuit de entree heeft u toegang tot de keuken en de woonkamer.

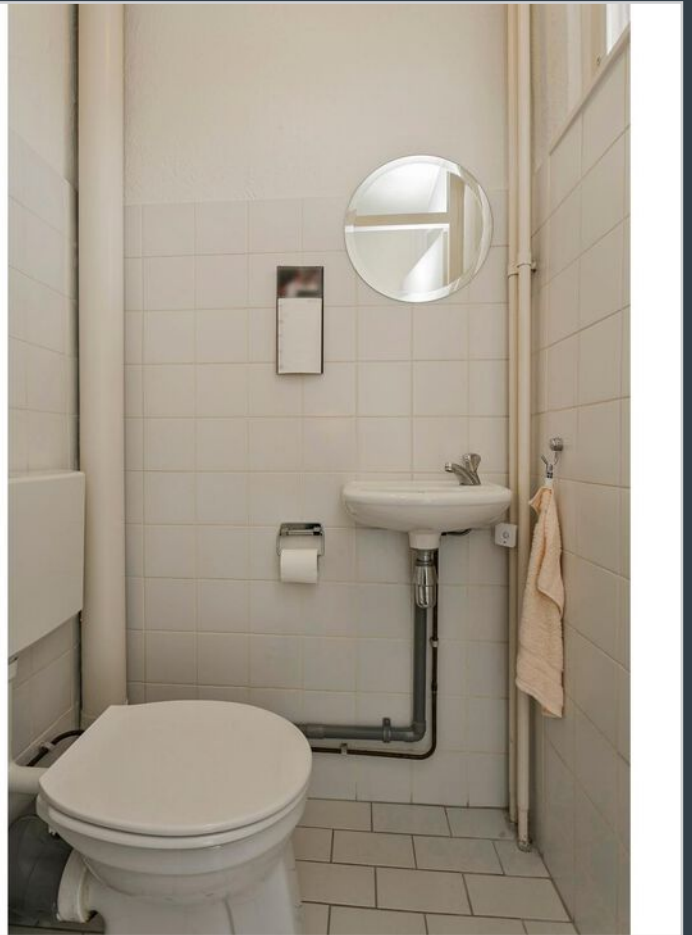
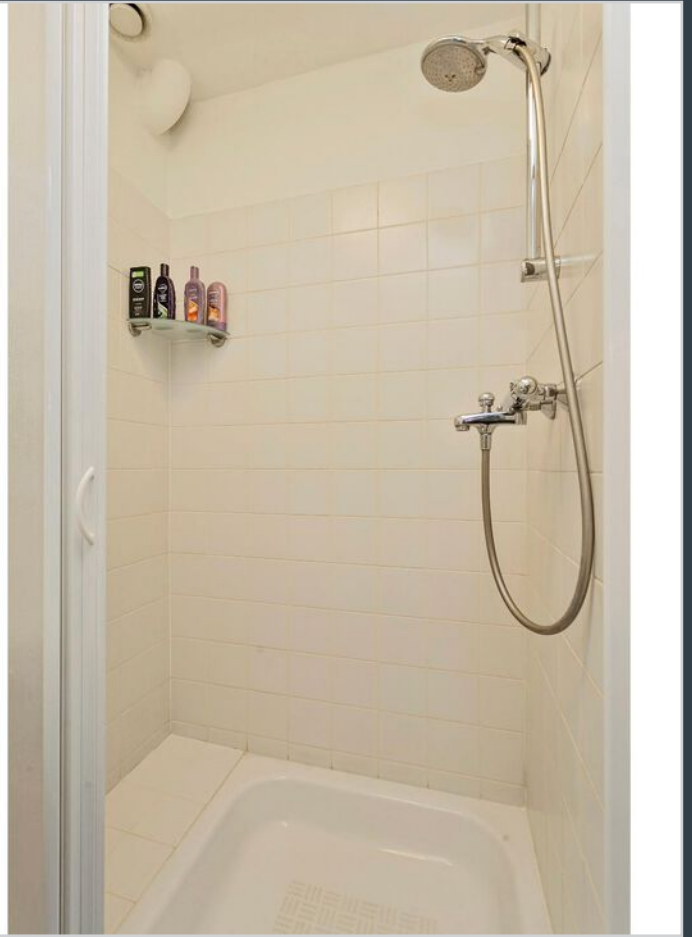
Toilet: In lichte kleuren betegelde toiletruimte met staand closet en een fonteintje. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld en er is natuurlijke ventilatie middels een raampartij.

Keuken: De dichte keuken is te bereiken vanuit de hal en heeft een grote raampartij welke zorgt voor volop lichtinval en een mooi uitzicht op de omgeving. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld en de inrichting is eenvoudig, doch keurig. De lichte keuken is geplaatst in een wandopstelling en voorzien van een kunststof antracietkleurig werkblad, een 5-pits gasfornuis, een rvs spoelbak en een warmwater boiler. Ook is er een praktische inbouw berg-/proviandruimte. Er bevindt zich een radiator, een tweede aanrechtblad aan de andere zijde en er is voldoende ruimte aanwezig voor het plaatsen van losse keukenapparatuur en tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van was- en droogapparatuur.

Woonkamer: Sfeervolle, lichte woonkamer voorzien van donker kliklaminaat en een ruime inbouwkast. De wanden zijn voorzien van stucwerk en er is een grote raampartij (dubbelglas) aanwezig wat zorgt voor veel lichtinval. Tevens heeft u middels een deur toegang tot het gezellige en brede balkon (7m²) wat is gelegen aan de voorzijde van het appartement van waaruit u een mooi uitzicht heeft op de omgeving en het schuin tegenovergelegen groen. Het balkon is voorzien van een houten vlonder en aan weerszijden zijn schuttingen geplaatst waardoor er optimale privacy is en je hier heerlijk kunt vertoeven. Het balkon is gesitueerd op het zuidoosten waardoor u lang kunt genieten van de zon. In de woonkamer is een internetaansluiting en zijn alle stopcontacten naar beneden geplaatst.







APPARTEMENT

Slaapkamer: De slaapkamer is te bereiken vanuit de woonkamer en is gelegen aan de voorzijde van het appartement. Er ligt dezelfde donkere kliklaminaat vloer als in de rest van het appartement, de wanden zijn ook hier voorzien van stucwerk en er is een raampartij aanwezig. Ook hier vindt u een internetaansluiting.

Badkamer: Vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot de badkamer. Deze is voorzien van lichte, gedeeltelijk betegelde, wanden een royale douchecabine met thermostaatkraan, een schuifwand en een wastafel. De badkamer wordt natuurlijk geventileerd en er is een radiator aanwezig.







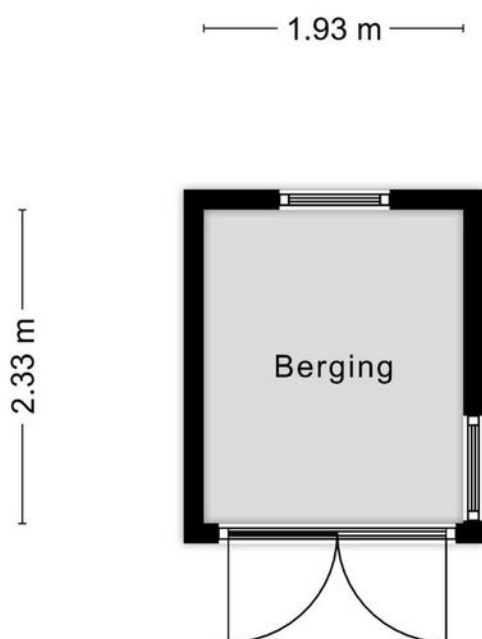




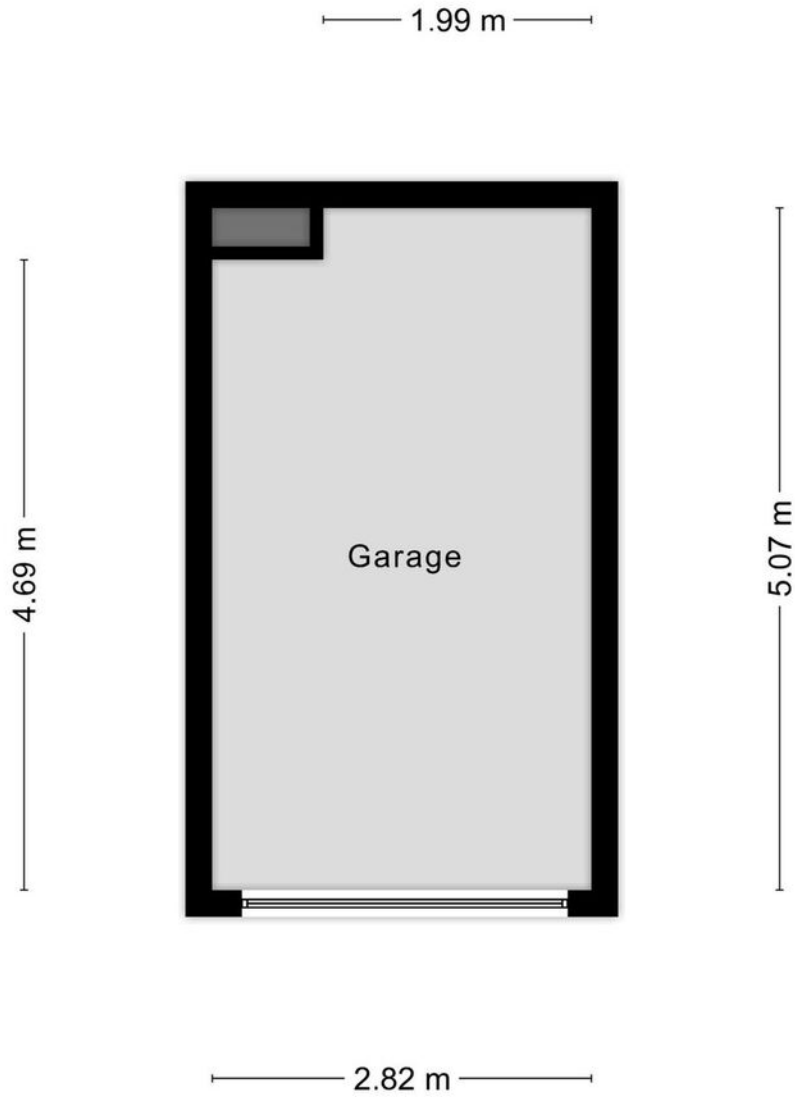




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



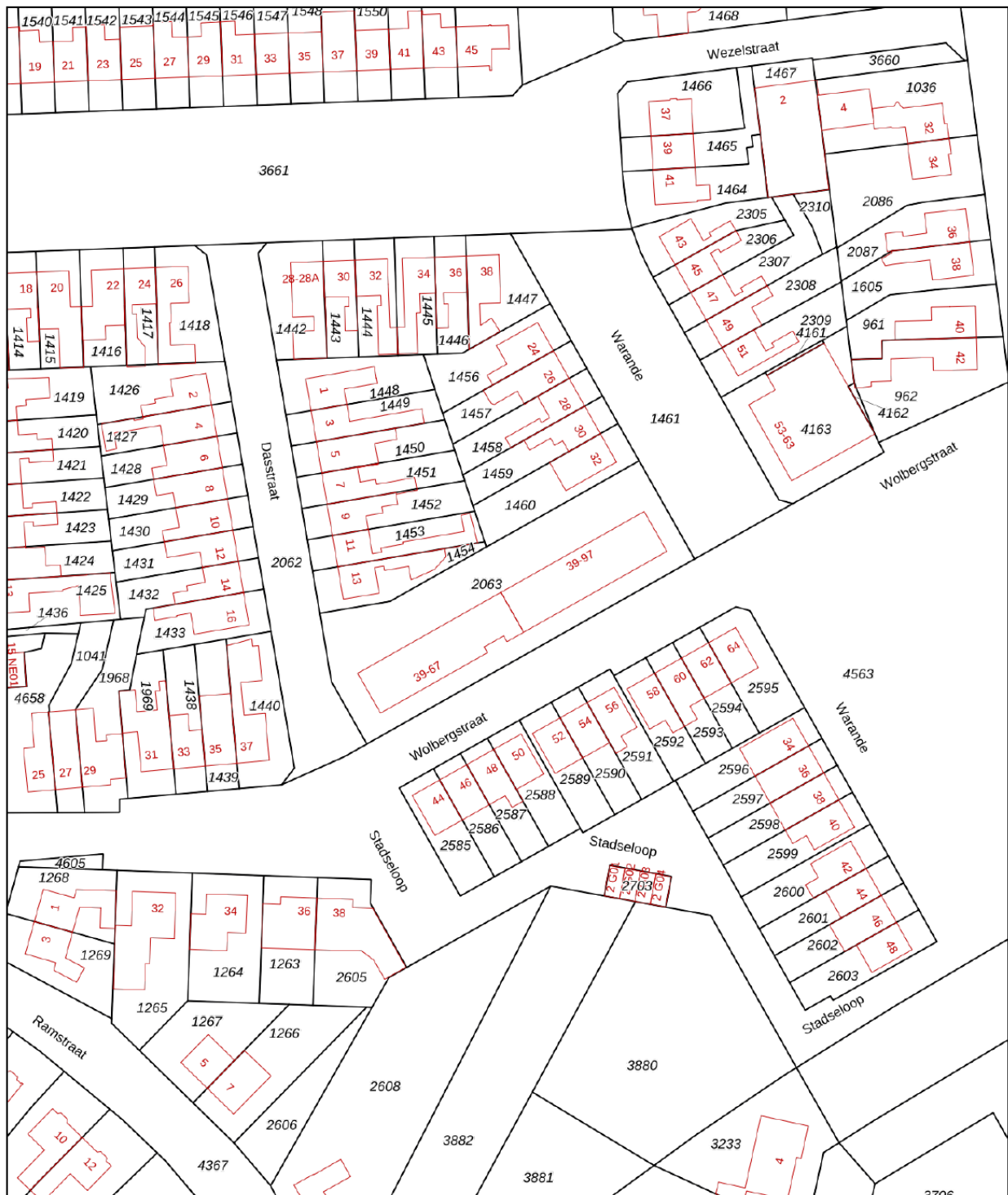
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolbergstraat 73



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valkenswaard	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2063	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- Zeil in keuken	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	■		

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

