



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Bevernelstraat 13, Nuenen



Bevernelstraat 13, Nuenen

Goed onderhouden twee-onder-een-kap woning gelegen op loopafstand van het centrum van Nuenen met al haar voorzieningen. Deze woning is ontzettend rustig gelegen en biedt veel privacy rondom de woning. Recentelijk zijn er 12 zonnepanelen gelegd en de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De achtertuin heeft een vrije achterom en een garage.

Aanvaarding: per direct.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 145 m².

Inhoud: 560 m³.

Perceeloppervlakte: 269 m².

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: C.

- De woning is aan de achterzijde voorzien van 12 zonnepanelen;
- Privacy biedende achtertuin met zowel een garage als losse houten berging;
- De gehele woning is voorzien van spouwmuurisolatie;
- Op zolder is een royale extra slaapkamer door de aanwezigheid van een dakkapel;
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen;
- Op loopafstand van het centrum van Nuenen.



BEGANE GROND

Entree: via de kunststof voordeur bereikt u de hal, waar een maple leaf vloer ligt met daaronder vloerverwarming. De hal, het toilet en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Meterkast: de moderne meterkast is voorzien van 13 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezel aansluiting.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld en is voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Woonkamer: via een deur met glas-in-loodramen is er toegang tot de zeer ruime woonkamer. Er is veel lichtinval door de royale raampartijen. Het zitgedeelte is ingericht aan de voorzijde, rondom de gesloten hoog rendement houtkachel. Er ligt een fraaie maple leaf parketvloer en de wanden zijn glad gestuct. Het raam aan de voorzijde is voorzien van een elektrische zonnescreeen. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met zicht over de achtertuin. Via de eethoek is er toegang tot de keuken die in half open verbinding ligt.

Keuken: de moderne keuken is gelegen in hoekopstelling en is uitgevoerd met witte onder- en bovenkasten. De lades hebben een soft close systeem. Het aanrechtblad is uitgevoerd in graniet. Er is een inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, vaatwasser, vriezer, spoelbak en combi oven/magnetron aanwezig. De magnetron is buiten werking. Het plafond heeft inbouwspots.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: via een massief houten trap is er toegang tot de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer. Middels een zijraam komt er veel daglicht binnen. De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer en elektrische zonnescreefs. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing en draai-/kiepfunctie.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een royale ingebouwde kledingkast met verlichting.

Slaapkamer 2: ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is voorzien van een ingebouwde kledingkast met verlichting.

Slaapkamer 3: kinderkamer die thans in gebruik is als werkkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Badkamer: de badkamer is ruim van opzet en is geheel betegeld. Er is een douchecabine met thermostaatkraan, een ruim 2 persoons hoekbad en een inbouwcloset. Tevens is er een dubbele wastafel met spiegel en inbouwverlichting. Via een deur is er toegang tot het balkon wat zicht heeft over de achtertuin. Het balkon is voorzien van een elektrisch rolluik.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Via vaste trap bereikbare zolderverdieping. de voorzolder biedt plaats voor de opstelling van de cv ketel. Het betreft een Atag HR ketel uit 2012. Er is aan beide kanten veel opslagruimte gerealiseerd achter de knieschotten. Er is een aparte wasruimte met de aansluitingen voor het witgoed.

Slaapkamer 4: Over de gehele diepte is een royale extra slaapkamer met aan de voorzijde een kunststof dakkapel met isolerende beglazing. Aan de achterzijde zijn 2 Velux dakramen met zonwering, waardoor er veel daglicht binnenkomt en in de zomer goed geventileerd kan worden. De wastafel is voorzien van warm en koud water. Onder de schuine kanten zijn knieschotten voor het opslaan van spullen.







EXTERIEUR

Voortuin: keurig aangelegde voortuin voorzien van sierbestrating, stenen plantenbakken, groenblijvende beplanting en bodembedekkers. Het betreft een onderhoudsvriendelijke voortuin. Voor de garage is een oprit met parkeergelegenheid.

Achtertuintuin: de achtertuin is sfeervol aangelegd met een terras aan huis. De woonkamer en keuken zijn aan de achterzijde voorzien van ingebouwde elektrische rolluiken. De tuin is ingericht met een gazon en borders met groenblijvende beplantingen. De hoge conifeer haag aan de achterzijde zorgt voor veel privacy in de tuin. Er is een separate houten berging in de tuin aanwezig. Achter in de tuin is een extra zonneterras.

Garage: via de tuin en oprit is de garage toegankelijk. De garage is gedeeltelijk in spouw gebouwd en voorzien van een elektrische sectionaal deur. Ook is deze ruimte goed te verwarmen. Het dak is vanuit de binnenzijde geïsoleerd en er is een licht koepel geplaatst. Aan de zijkant van de garage is er een extra doorgang naar de tuin, waardoor ook hier een achterom is.










Kadastrale kaart

Uw referentie: bevernelstraat 13



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1056</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>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
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	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

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

