



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Jasmijnstraat 2, Nuenen



Jasmijnstraat 2, Nuenen

Hoekwoning met extra ruime garage in het centrum van Nuenen. Ideaal voor een hobbyist. Deze woning ligt zeer rustig op steenworp afstand van het gezellige centrum met alle cafés en terrasjes, maar ook op steenworp afstand van het natuurgebied "het Nuenens Broek". Achter de woning ligt een groen speelveld, dus het is een veilige woonomgeving voor kinderen. De school ligt in de naast gelegen straat, dus ook op loopafstand. Recent zijn een gedeelte van de kozijnen in deze woning vervangen door kunststof kozijnen met isolerende beglazing en is de verdiepingsvloer tussen de eerste etage en de zolder extra na geïsoleerd. Alle etages zijn voorzien van een rookmelder.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 78 m².

Inhoud: 308 m³.

Perceeloppervlakte: 181 m².

Bouwjaar: ca. 1960.

Energie label: E.

- De woning beschikt over een ruime garage;
- Deels vernieuwde kozijnen;
- In de woonkamer is airconditioning geplaatst;
- Gelegen nabij een natuurgebied;
- De woning ligt rustig, maar toch midden in het sfeervolle centrum van Nuenen.



BEGANE GROND

Hal: De entree biedt toegang tot de hal van het woonhuis. In de hal bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een toilet en een meterkast. De hal biedt toegang tot de keuken en de woonkamer.

Toilet: De toiletruimte is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een fonteintje.

Keuken: Vanuit de hal is de dichte keuken te bereiken. Hier is een eenvoudig keukenblok geplaatst. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier, evenals een praktische trapkast. De achterdeur geeft toegang tot de tuin. Via de keuken is er toegang tot de doorzonkamer.

Woonkamer: Deze ruimte is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. In de woonkamer is er een airconditioning geplaatst die een comfortabel leefklimaat geeft. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met isolerende beglazing. Aan de achterzijde van de woonkamer is er een elektrisch bedienbaar rolluik. Op de vloer ligt een keurige hout kleurige laminaatvloer.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop met vaste kast geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Vanuit de overloop is er toegang tot de zolderverdieping door middel van een vlizotrap.

Slaapkamers: Op deze verdieping zijn drie slaapkamers gelegen. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en een aan de achterzijde. Alle kamers zijn voorzien van strak stucwerk plafonds en wanden en op de betonvloer ligt tapijt. Op de eerste etage zijn recent alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR++). Geïntregeerd in de ramen is de zonnewering. Bij het vervangen van de kozijnen zijn ook de vensterbanken vervangen. Alle open draaiende delen zijn voorzien van vliegenhorren.

Badkamer: De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd in lichte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een wastafel, een douchecabine en een wandcloset. Naast natuurlijke ventilatie, wordt de ruimte geventileerd via mechanische ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Zolder: Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelling cv-installatie (HR 2016, huurketel) en is er voldoende opbergruimte. De verdiepingsvloer tussen de slaapkamers en de zolder is goed na geïsoleerd door middel van minerale wol.



EXTERIEUR

Voortuin: De woning is voorzien van een onderhoudsvriendelijke voortuin die een mooie afstand geeft tot het trottoir met voldoende privacy in de woonkamer.

Achtertuintuin: De achtertuin is voorzien van terrassen en gras. Via een poort aan de zijkant van de tuin is de naastgelegen inrit bereikbaar. Aan de achterzijde van de tuin ligt de ruime garage. Tegen de achtergevel van de woning hangt een praktische buitenkraan.

Garage: De garage is in spouw uitgevoerd en is aan de tuinzijde voorzien van een loopdeur. Aan de achterzijde van de garage geeft een grote garagedeur toegang tot het achtergelegen garageplein.

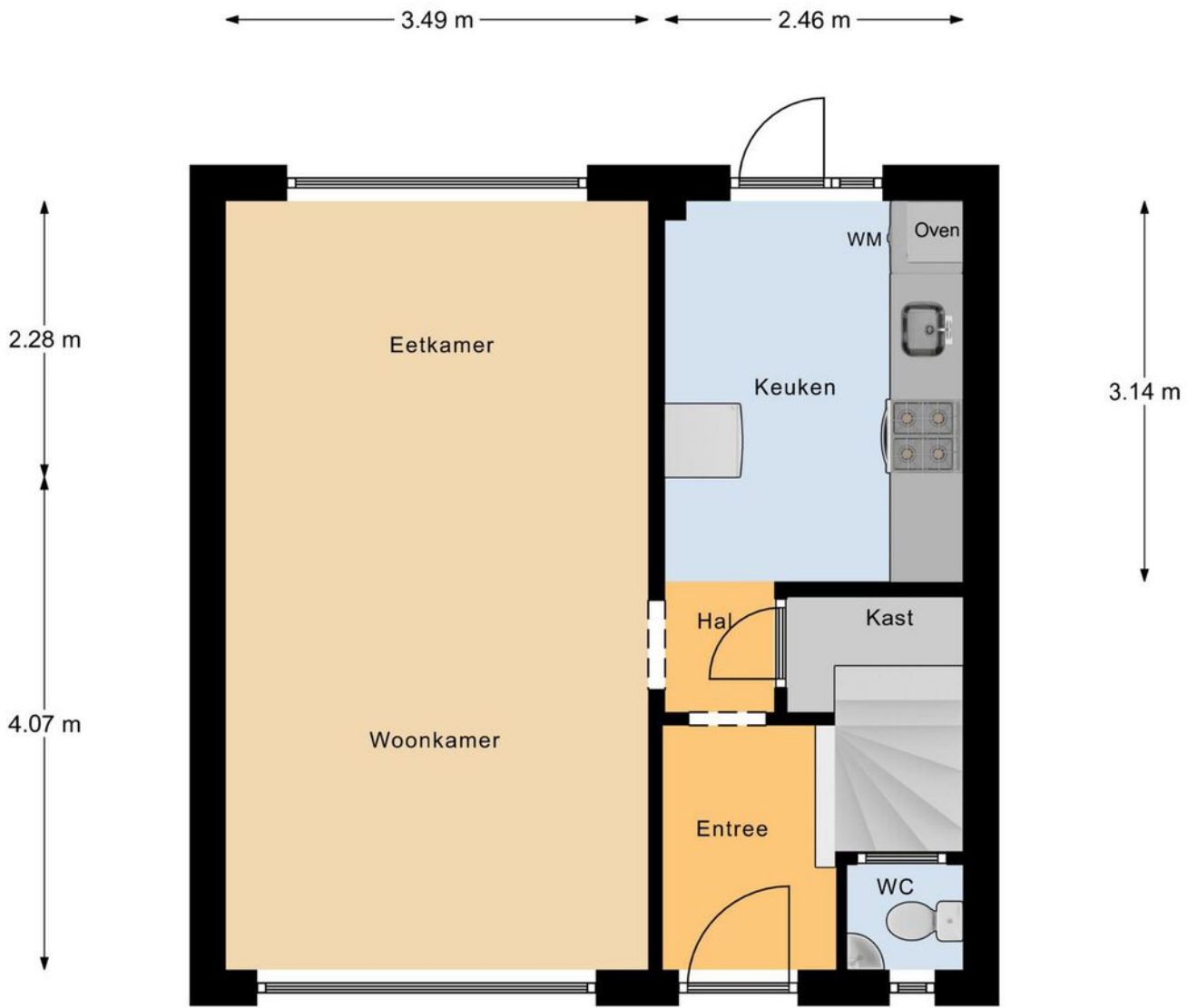


Kadastrale kaart

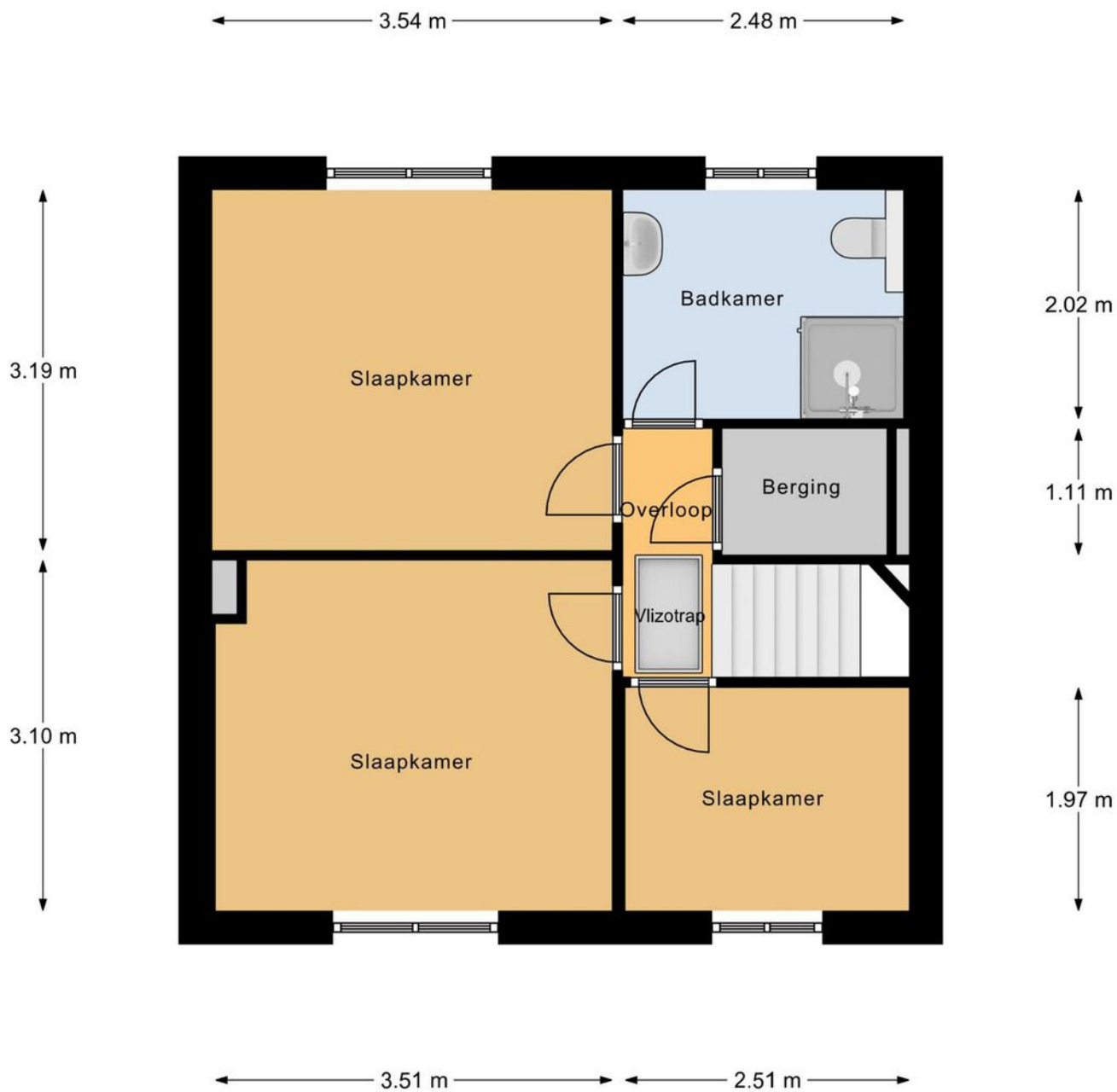
Uw referentie: Jasmijnstr. 2 Nuenen



<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 E</p> <p>Perceel 3740</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 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>			



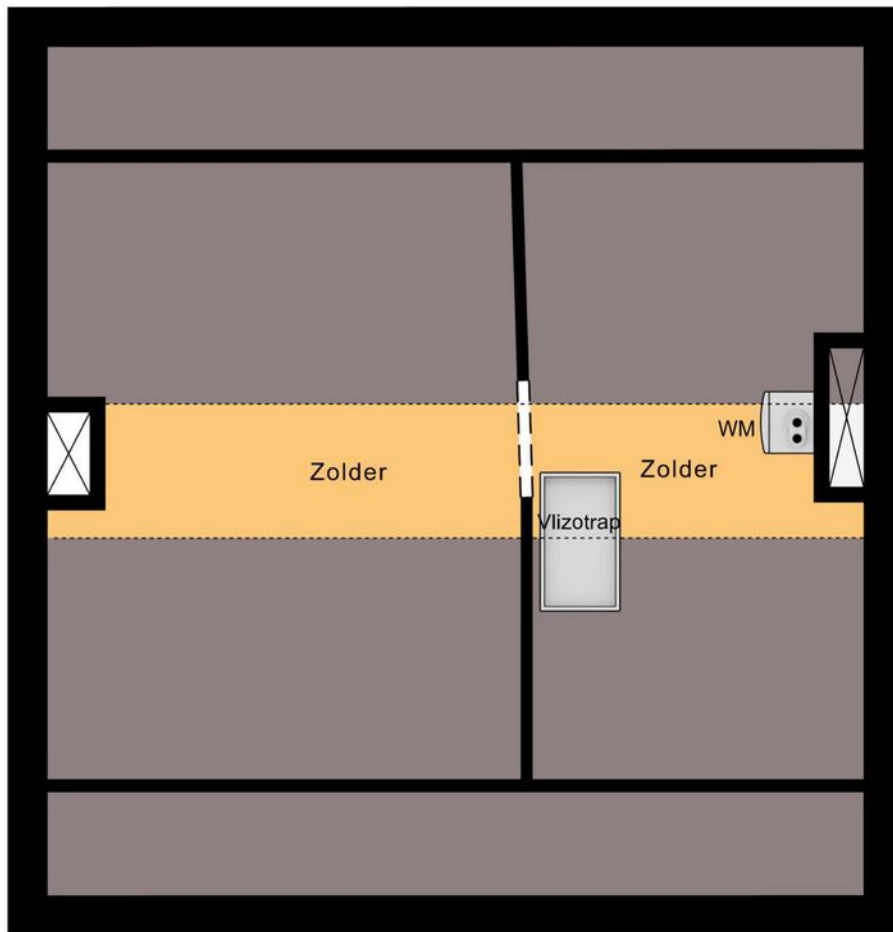
Begane Grond



1e Verdieping

3.56 m 2.56 m

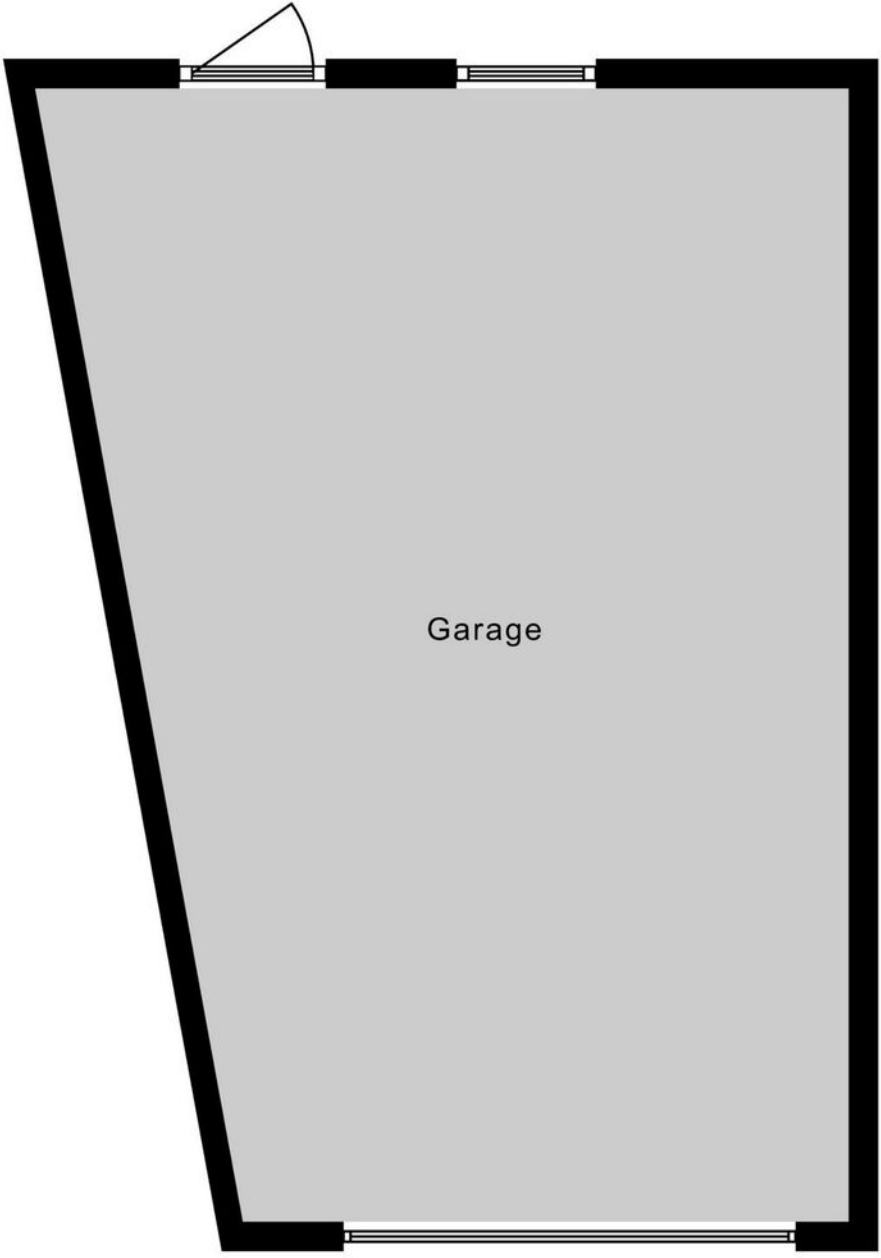
1.01 m



4.64 m

2e Verdieping

4.68 m



6.44 m

3.49 m

Garage

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- rechthoekige lamp		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV-kasten, tafel en stoelen, bank			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- combi magnetron			■
- koelkast met vriezer			■
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	■		
Brievenbus	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

