



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Jhr Marcus van Gerwenlaan 14, Nuenen





# Jhr Marcus van Gerwenlaan 14, Nuenen

Unieke kans in villawijk Papenvoort! Heeft u altijd al gedroomd van wonen aan een vijver met zicht over het park, dan is dit uw kans! Deze vrijstaande woning ligt pal aan het water en is ontzettend fraai gelegen. De woning is in de loop der jaren goed onderhouden, al dient koper rekening te houden met moderniseringskosten. De woning is op de begane grond voorzien van een slaapkamer en een badkamer. Op de verdieping bevinden zich tevens 2 slaapkamers en een badkamer. Op loopafstand vindt u alle voorzieningen en het gezellige centrum van Nuenen.

Aanvaarding: vanaf oktober 2022.

---

## ALGEMEEN:

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

Inhoud: 617 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 627 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1968.

Energielabel: -.

- Op de begane grond is een ruime slaapkamer en badkamer gelegen, waardoor de woning als bungalow te gebruiken is;
- Uniek gelegen aan de eentjesvijver tegenover het gemeentehuis;
- Aan de achterzijde is een privacy biedende en zonnige tuin gelegen op het zuiden;
- De garage is opgesplitst in kantoor en fietsenberging;
- Naast de woonkamer bestaat de mogelijkheid om de woning uit te bouwen.





# BEGANE GROND

---

Hal: de ruime entree is voorzien van een trapopgang naar de 1ste verdieping. In de hal ligt een leistenen vloer en er is toegang vanuit de hal tot de woonkamer, toilet, keuken en de slaapkamer.

Toilet: het toilet is ruim van opzet en heeft een inbouw closet met fonteintje. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Slaapkamer 1: op de begane grond is een royale slaapkamer die momenteel als ouderslaapkamer gebruikt wordt. Er is een vaste kastenwand aanwezig en vanuit de slaapkamer is de badkamer en suite te bereiken.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, bidet en inbouw closet. De badkamer is verder voorzien van elektrische vloerverwarming en een designradiator.

Woonkamer: de woonkamer is in L-vorm gelegen en breed van opzet. Vanuit de woonkamer is er prachtig zicht over de eentjesvijver. U heeft hier het gehele jaar uitzicht op de prachtige natuur. De woonkamer heeft tapijt en een gestuct plafond met inbouw spots. Aan de voorzijde is de zithoek rondom de sfeervolle open haard gesitueerd en aan de achterzijde is een kunststof schuifpui met toegang tot de tuin.

Keuken: de keuken is apart gelegen en is geplaatst in wandopstelling. Er is een kunststof aanrechtblad en ontzettend veel kastruimte. Verder is de keuken voorzien van een inductie kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Bijkeuken: vanuit de keuken is een doorloop naar de bijkeuken, hier is plaats voor een extra koelkast of vriezer. Er zijn inbouwkasten waar u voldoende provisie kunt opslaan en ook de aansluitingen voor het witgoed zijn hier gesitueerd.

Kantoor: naast de bijkeuken is het kantoor gelegen. Het kantoor is voorzien van een houten planken vloer en er is een vast bureau geplaatst.









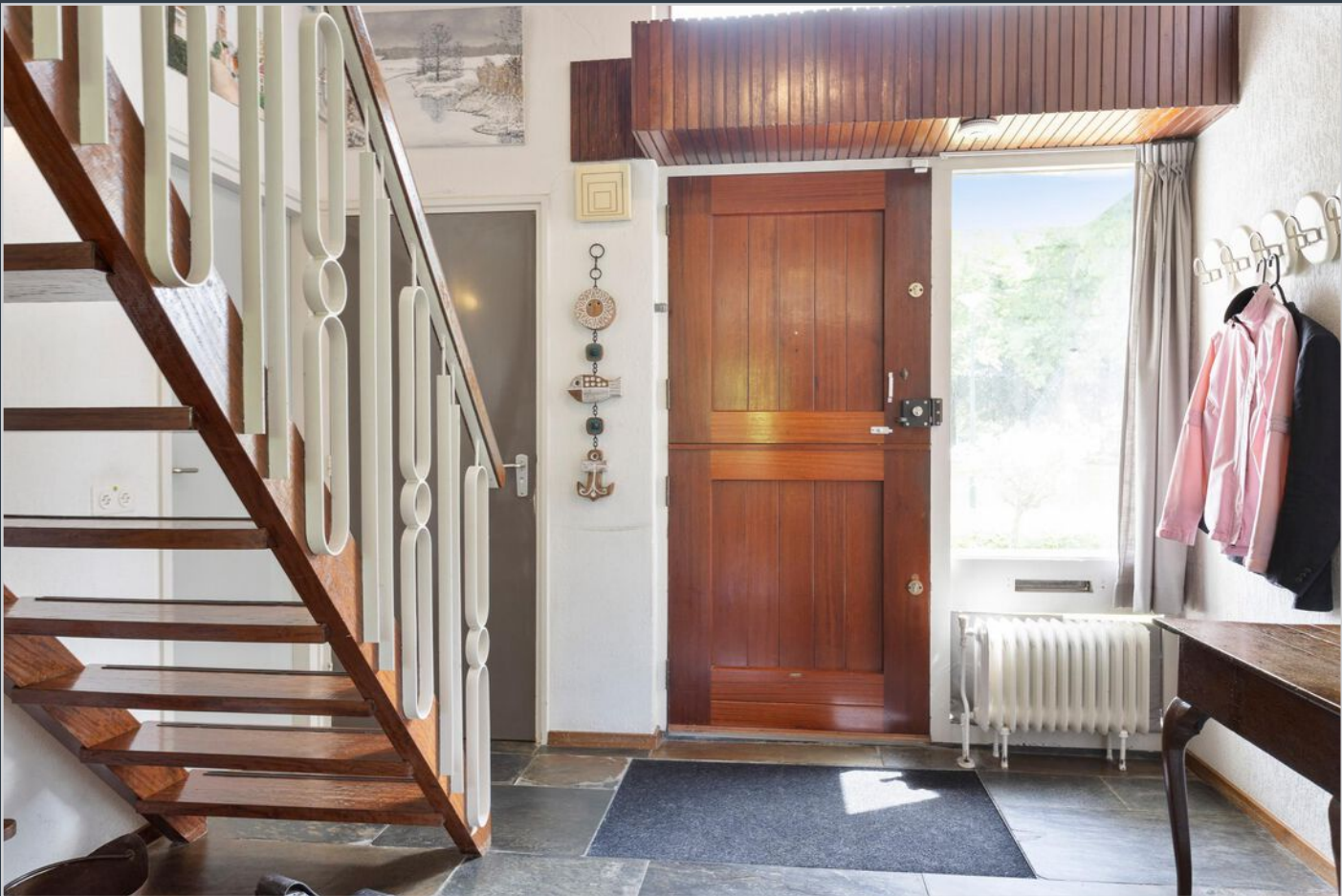




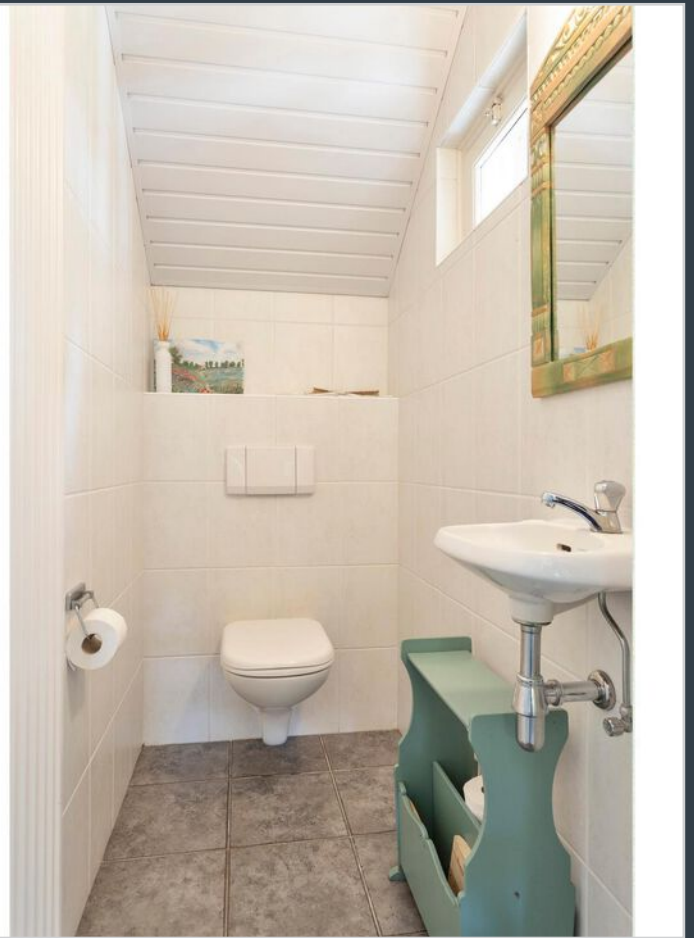






















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 2: deze ruime slaapkamer is voorzien van tapijt, schroten plafond en veel opbergruimte.

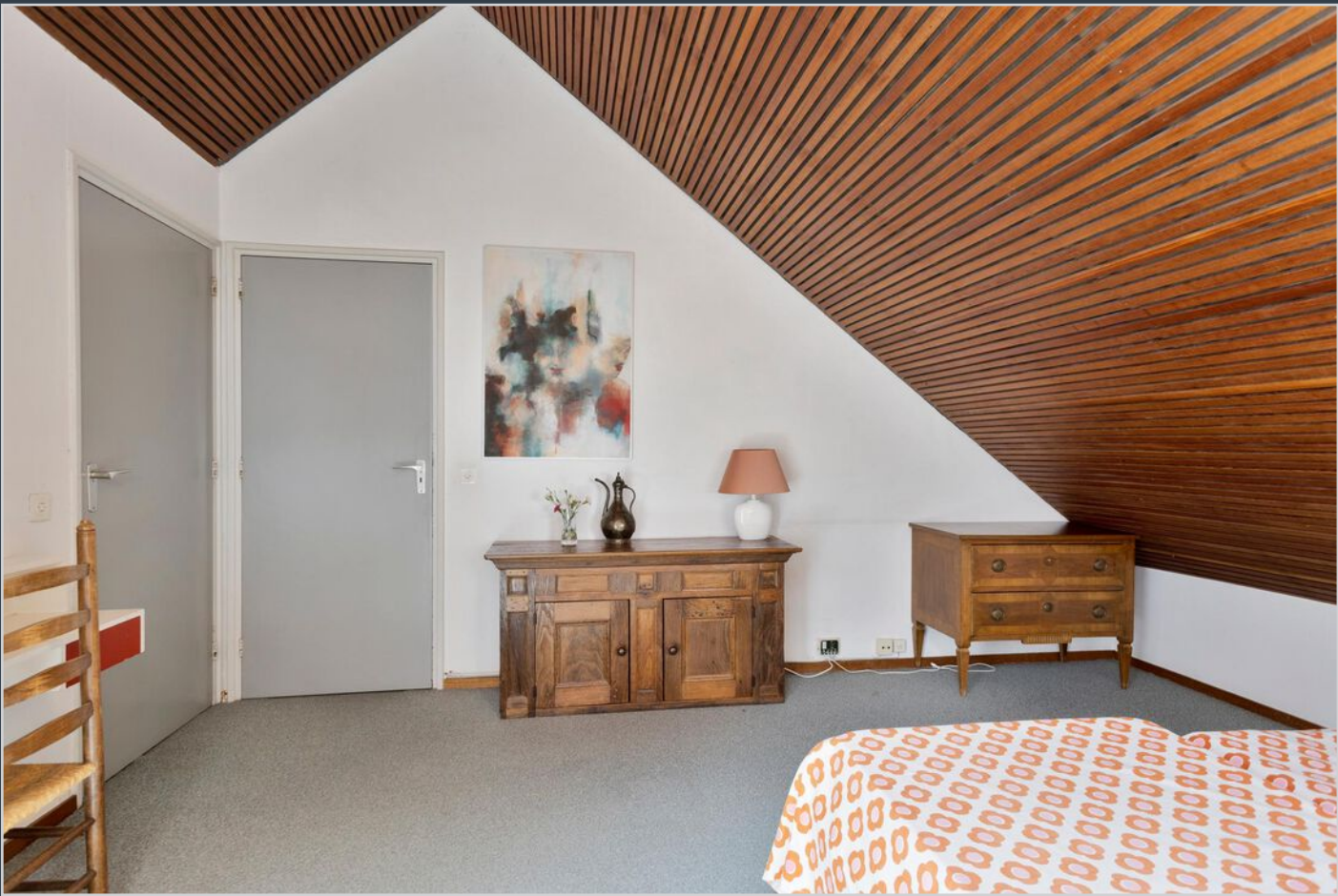
Cv ruimte: er is een aparte cv ruimte waar de cv ketel is geplaatst. Het betreft een huurketel (HRE Intergas).

Badkamer: vanuit de overloop is er ook toegang tot de badkamer. De badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstellingen en er is een inloop douche, toilet en wastafel aanwezig.

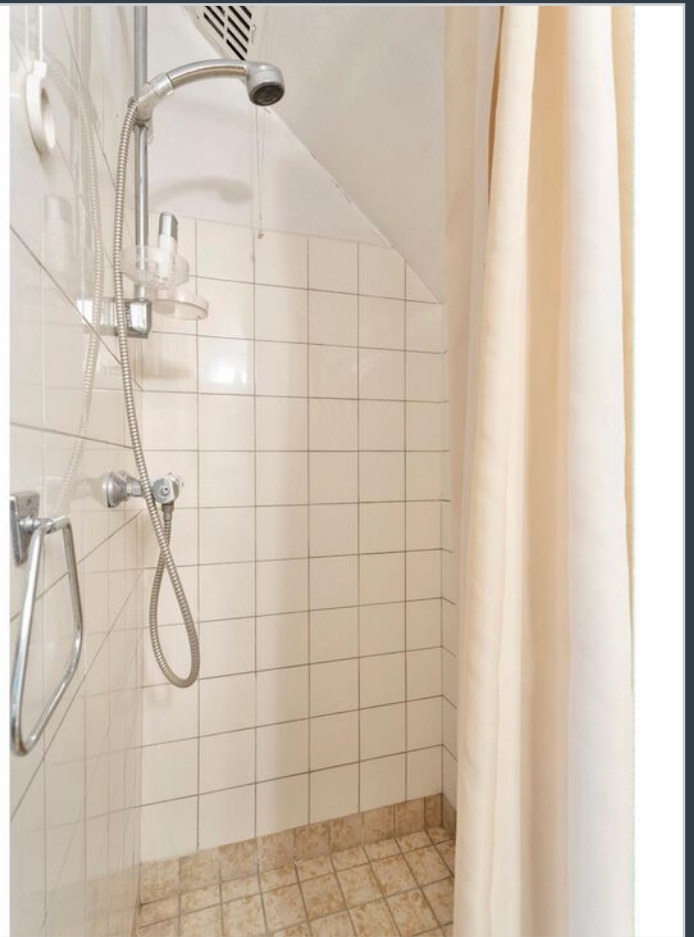
Slaapkamer 3: identieke kamer als slaapkamer 2. Er is een aparte deur naar de praktische berging waar ook een lichtvenster in zit.













# EXTERIEUR

---

Tuin: de tuin is ontzettend breed van opzet en ligt rondom de woning. Vanwege de hoekligging is er een royale zijtuin waar de mogelijkheid bestaat om de woning uit te bouwen op de begane grond. Momenteel is de voortuin voorzien van gazon en sierbestrating. Aan de andere zijkant is een oprit met plaats voor meerdere auto's. Naast deze oprit is een poort met vrije achterom naar de achtertuin. De achtertuin is privacy biedend en gelegen op het zonnige zuiden. Direct aan huis zijn zonneluifels en een terras. Er zijn veel borders met volwassen groenblijvende beplantingen en rondom zijn taxushagen en hедера klimplanten als omheining.

Garage: omdat de garage is opgesplitst in het verleden is er nu aan de voorzijde een fietsten berging waar u tevens tuingereedschap kunt plaatsen.




























Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcus v Gerwenln 14



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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 4625</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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Spotjes in de woonkamer boven de eettafel	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten in de kelderkast	■		
- kastopbouw in werkkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- luxaflex woonkamer	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- koelkast in bijkeuken		■	



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)



- wastafel



- planchet



- toiletkast



- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus



(Voordeur)bel



Alarminstallatie



(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Rolluiken



Zonwering buiten



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



- boiler



## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



## Tuin - Verlichting/installaties



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Buitenverlichting



# 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](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)

