



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 60, Nuenen



Tweevoren 60, Nuenen

Royale moderne sokkelwoning voorzien van vier slaapkamers en een ruime tuin met veel privacy. Op de begane grond is er mogelijkheid voor een werk-/praktijkruimte aan huis met eigen ingang. Ideaal voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Deze instapklare woning heeft ontzettend veel lichtinval doordat er aan alle zijden ramen zijn. Deze zijn voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Uitstekende ligging nabij Winkelcentrum Kernkwartier, diverse scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen richting Eindhoven en Helmond.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 172 m².

Inhoud: 599 m³.

Perceeloppervlakte: 216 m².

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: C.

- Moderne, instapklare sokkelwoning gelegen in woonwijk "De Tweevoren";
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep aan huis vanwege de extra praktijkruimte op de begane grond;
- De woonkamer en keuken liggen op de eerste verdieping en hebben een fraai uitzicht rondom;
- Op de verdieping zijn 4 slaapkamers en een luxe badkamer aanwezig;
- Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen.



EERSTE VERDIEPING

Woonkamer: Via een wenteltrap is er toegang tot de woonkamer op de eerste verdieping. De woonkamer is voorzien van een luxe beukenhouten visgraat vloer met het zitgedeelte rondom de open haard. Er is veel lichtinval vanuit 4 kanten. Vanuit het zitgedeelte is er toegang tot de loggia.

Loggia: De loggia is gelegen op het westen en hier kunt u heerlijk overdekt in de schaduw zitten. Er is kunstgras gelegd.

Keuken: De open keuken met een luxe inrichting in U-opstelling is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, een 1½ RVS spoelbak, een 6-pits RVS kooktoestel met oven, een RVS afzuigkap, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en een combi-magnetron. De keuken is recentelijk voorzien van nieuwe fronten op de kasten en lades.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: Via een wenteltrap bereikt u de tweede verdieping. De lichtkoepel geeft ontzettend veel lichtinval over de gehele overloop. Vanuit de overloop zijn er 4 slaapkamers en een badkamer te bereiken.

Slaapkamers: Alle vier de slaapkamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer en kunststof draai-/kiep ramen.

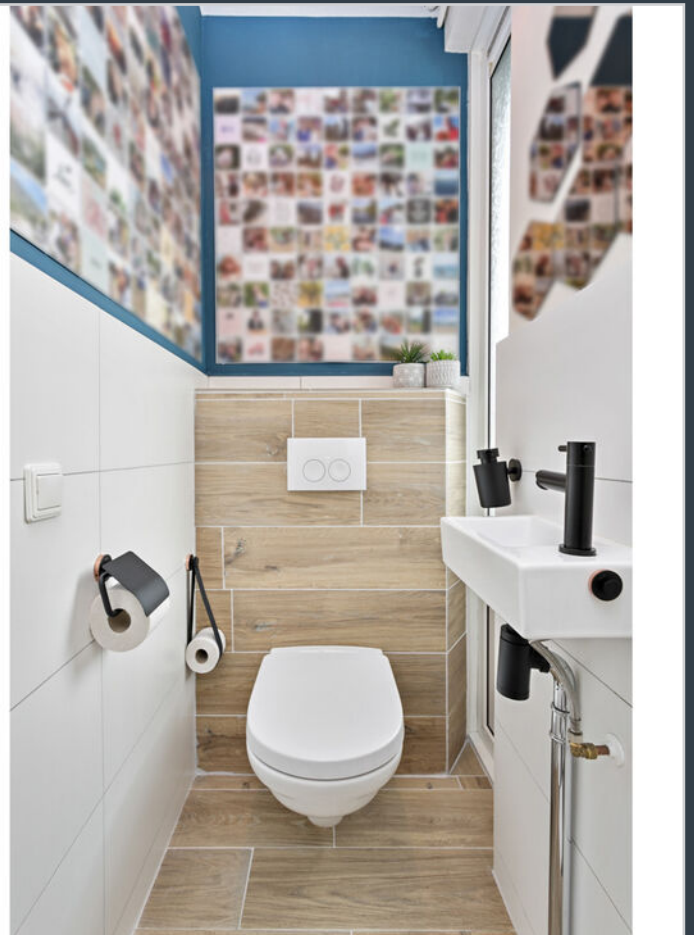
Badkamer: De badkamer is in 2018 compleet vernieuwd en vergroot, waardoor er ontzettend veel ruimte is. De badkamer is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een antraciet tegelvloer. Er is een 2 persoons ligbad met thermostaatkraan, een royale inloepdouche met geïntegreerde kraan en een regendouche. Het wastafelmeubel heeft een spiegel met inbouwverlichting. Ook is er een inbouwcloset en een designradiator aanwezig. De ventilatie is zowel mechanisch als natuurlijk.











BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de ruime hal met de meterkast en toegang tot de werk-/tuinkamer en het trapportaal.

Toilet: De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in moderne kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje.

Praktijkruimte: De praktijk-/werkkamer is ruim van opzet en heeft een tegelvloer met vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn glad gestuct. Via openslaande tuindeuren aan de zijkant van de woning en een grote raampartij met schuifpui is er toegang tot de zonnige achtertuin.

Bijkeuken: Bijkeuken met extra keukenblok. In de bijkeuken is de opstelling CV-ketel en de aansluitingen voor het witgoed gesitueerd. Er is veel kastruimte aanwezig.







EXTERIEUR

De fraai aangelegde en privacybiedende tuin is geheel omheind en is gelegen aan twee zijden van de woning. De tuin is voorzien van 2 terrassen van gebakken klinkers, diverse pergola's, mooie plantenborders en sfeervolle buitenverlichting. Er is een achterom via een poort. Tevens is er een houten tuinhuis aanwezig. Het tuinhuis is voorzien van elektra.



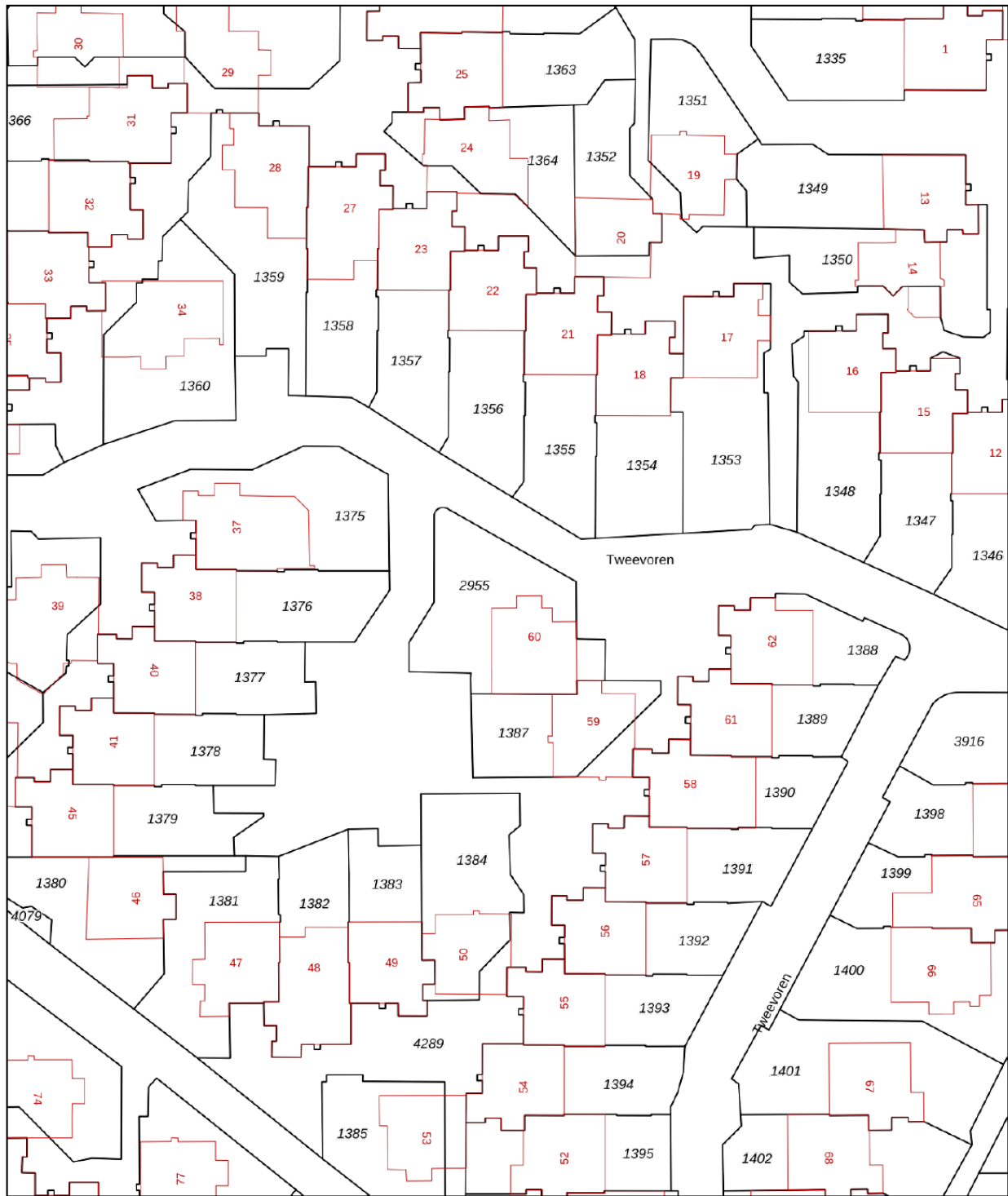







Kadastrale kaart

Uw referentie: Tweevoren 60



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2955</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>	
--	--	---

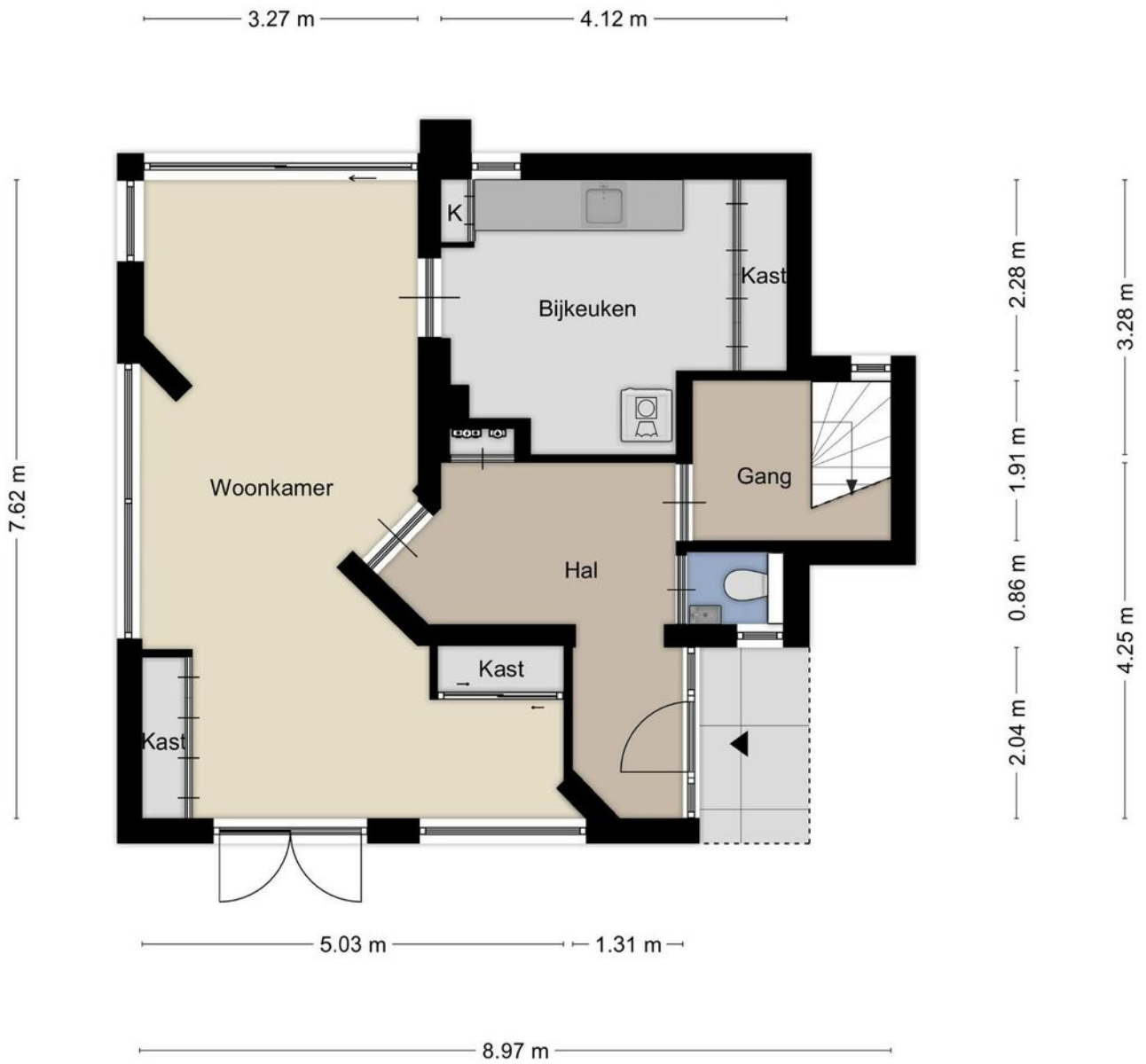
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte hangkasten woonkamer 3x			■
- Alle kasten begane grond en tweede verdieping			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

