



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Molierelaan 29, Eindhoven



Molierelaan 29, Eindhoven

Instapklare tussenwoning met 3 slaapkamers. De woning is voorzien van een moderne vernieuwde keuken en een prachtig aangelegde achtertuin met voldoende zon- en schaduwplekken. De woning is gelegen in de populaire Franse wijk in Blixembosch op loopafstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen alsmede uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 105 m².

Inhoud: 360 m³.

Perceeloppervlakte: 148 m².

Bouwjaar: ca. 1999.

Energie label: A.

- Geheel geïsoleerde moderne tussenwoning;
- Moderne keuken met veel lichtinval;
- Heerlijke rustige achtertuin met veel privacy;
- De cv ketel is in december 2021 vervangen;
- Gunstige ligging t.o.v. voorzieningen en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Entree: De gehele begane grond is voorzien van een eikenhouten vloer. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de meterkast met moderne installatie.

Woonkamer: De woonkamer is voorzien van een zitgedeelte aan de voorzijde van de woning en een eetgedeelte aan de achterzijde met zicht op de achtertuin. Middels een loopdeur aan de achterzijde is de achtertuin bereikbaar. De lichte woonkamer is verder voorzien van strakke witte wanden en een open verbinding naar de keuken.

Keuken: De open keuken in lichte kleurstelling is geplaatst aan de achterzijde en is voorzien van een moderne en luxe keukeninstallatie met donker aanrechtblad in een dubbele wandopstelling. In de keuken is er sprake van veel lichtinval door het extra raam boven het aanrecht. Naast veel lichtinval geeft dit raam een prachtig uitzicht over de achtertuin. In de keukeninstallatie is de volgende apparatuur aanwezig: een 4 pits gasfornuis met rvs afzuigkap, een oven-/magnetron, een koel-/vriescombinatie, een Quooker en een vaatwasser.

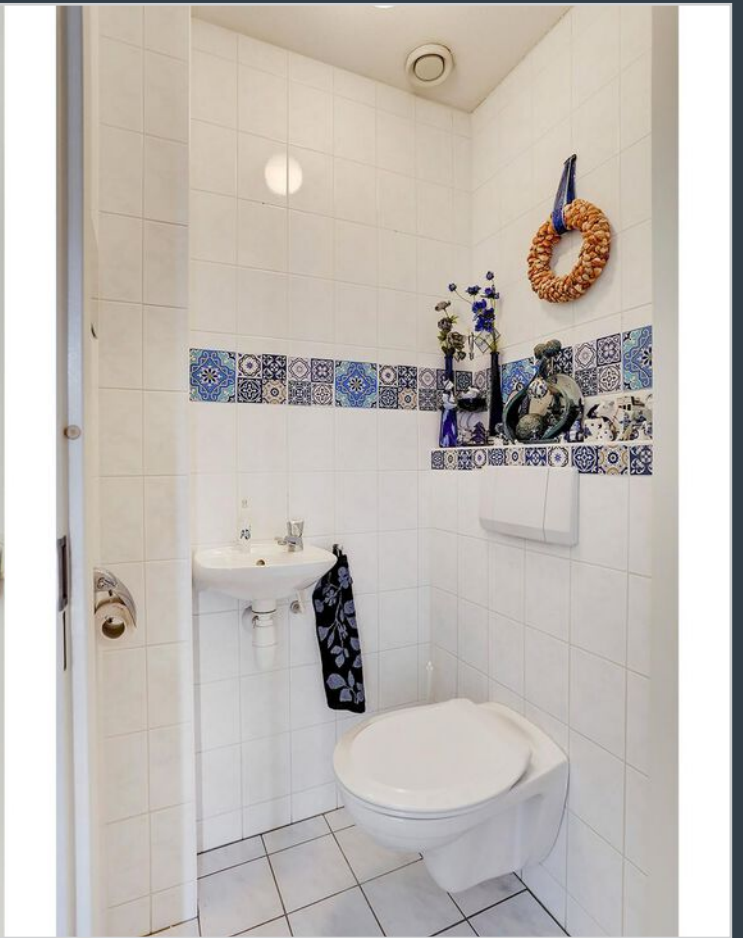
Tussenportaal: In het tussenportaal bevindt zich de trap naar de verdiepingen alsmede het geheel betegelde toilet met hangcloset en een fonteintje.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop is voorzien van tapijt en structuurverf wanden en biedt toegang tot een slaapkamer en de badkamer.

Slaapkamer: Deze ouderslaapkamer is gesitueerd over de volle breedte van de woning aan de voorzijde en is voorzien van spuitwerk wanden, een laminaatvloer en een Frans balkon.

Badkamer: De geheel in lichte tinten betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douchecabine, een wastafel met spiegel en een vrij hangend closet. Naast mechanische ventilatie is er ook natuurlijke ventilatie middels een raam.







TWEEDE VERDIEPING

Overloop: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers.

Slaapkamer 2 en 3: Beide slaapkamers op de tweede verdieping zijn voorzien van spuitwerk wandafwerking, vinyl vloeren en een Velux dakraam. De Velux dakramen zijn voorzien van verduisteringsgordijnen.

Berging: In de berging bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling voor de CV ketel (Intergas HR, december 2021) en de unit voor de mechanische ventilatie. Ook is hier enorm veel bergruimte aanwezig.







EXTERIEUR

Tuin: De praktische en sfeervol aangelegde achtertuin is gelegen op het noordwesten. Tegen de achtergevel van de woning is een buitenkraan gemonteerd. De achtertuin is voorzien van diverse terrassen en borders met groenblijvende beplantingen en buitenverlichting. Als omheining zijn er houten schuttingen rondom met daarin opgenomen een poort met eigen achterom. De ligging van de tuin is ideaal. Er is altijd ruimte voor zowel zon als schaduw in de tuin. Vanuit de achtertuin is er nauwelijks sprake van inkijk en is het een oase van rust.

Berging: In de achtertuin is een ruime houten berging voor extra opslagruimte. Deze is voorzien van elektra.












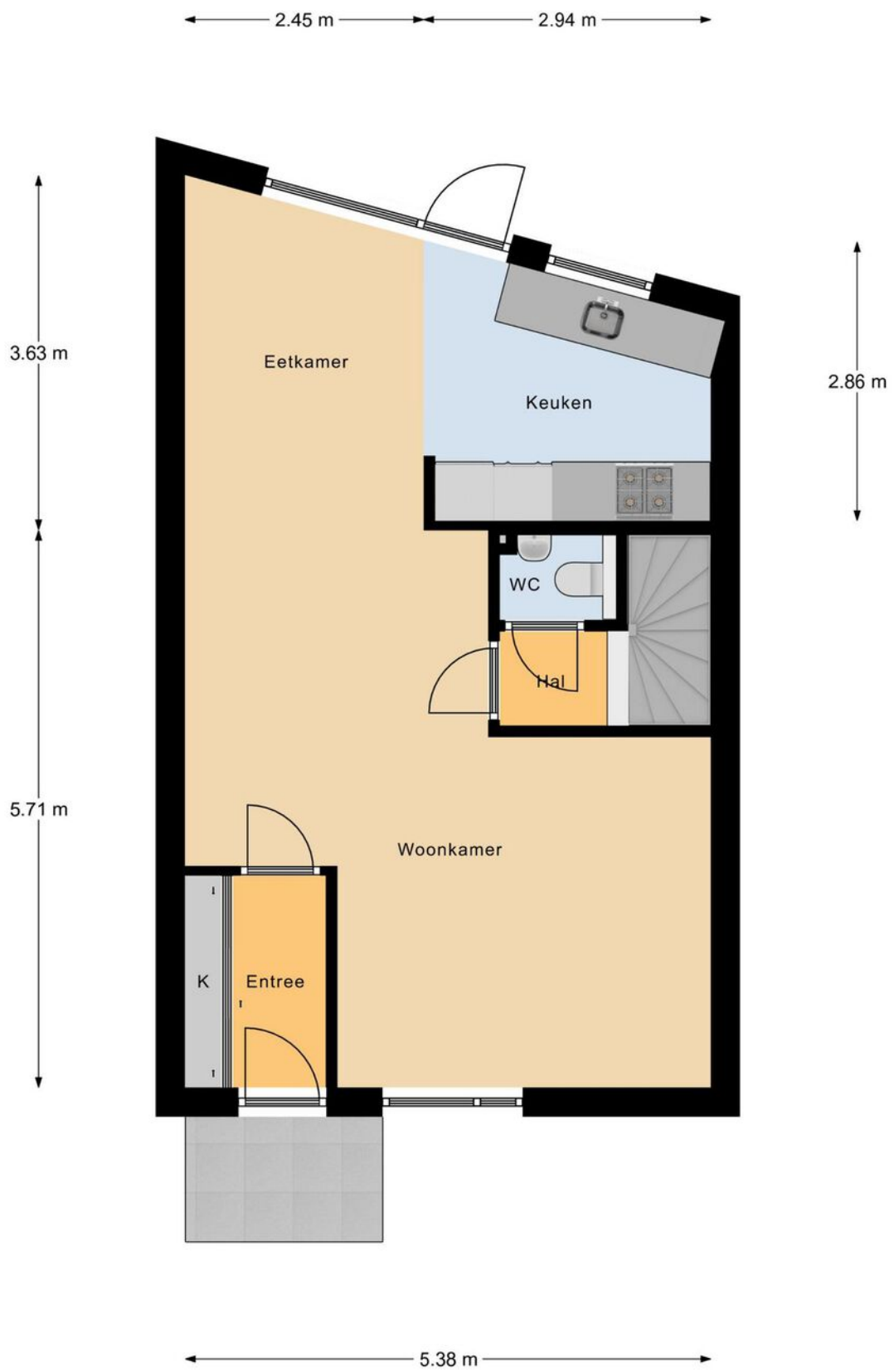
Kadastrale kaart

Uw referentie: Molierelaan 29 Eindh



<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>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 6111</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>	<p>Schaal 1: 500</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

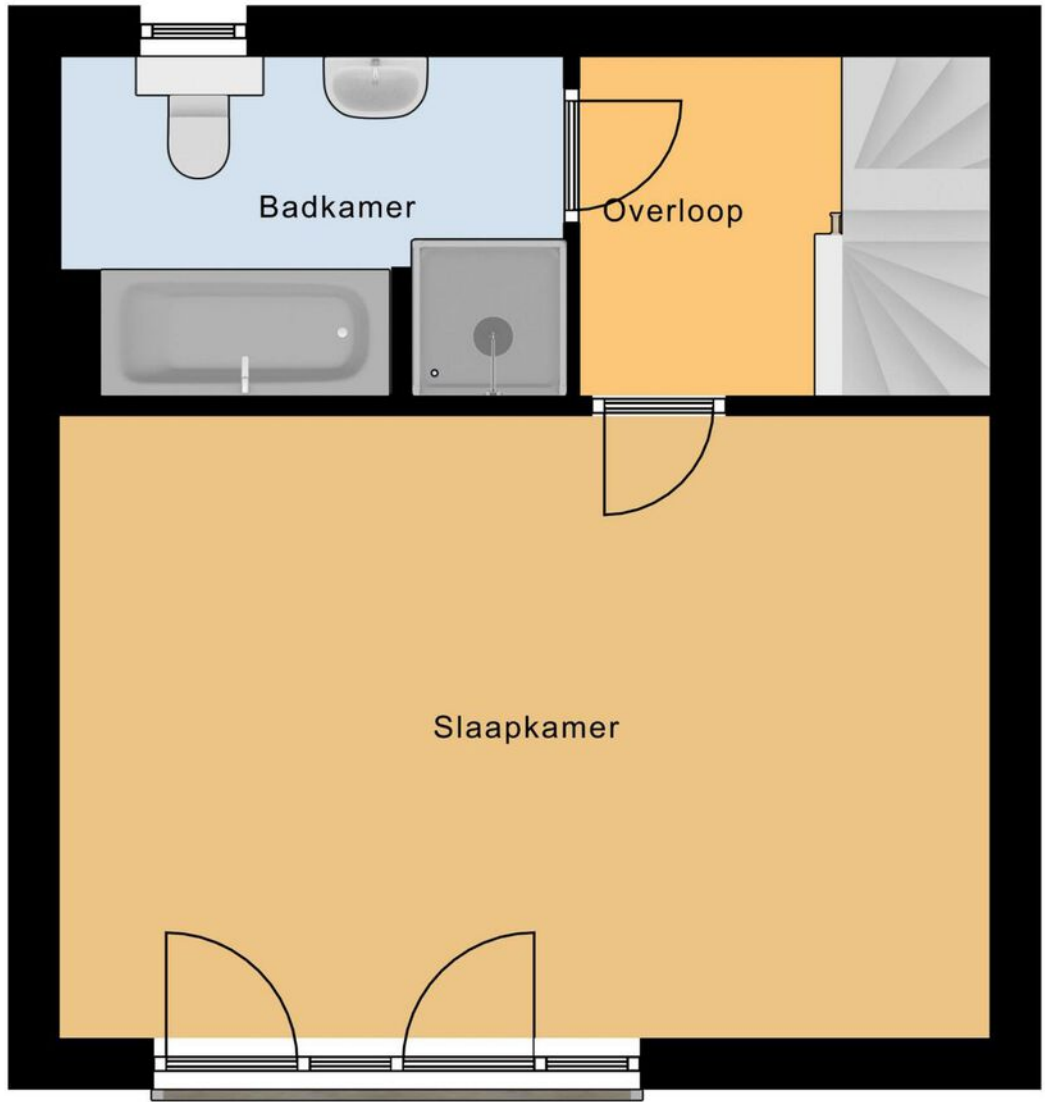


Begane Grond

← 2.91 m →

↑ 1.95 m ↓

↑ 3.60 m ↓



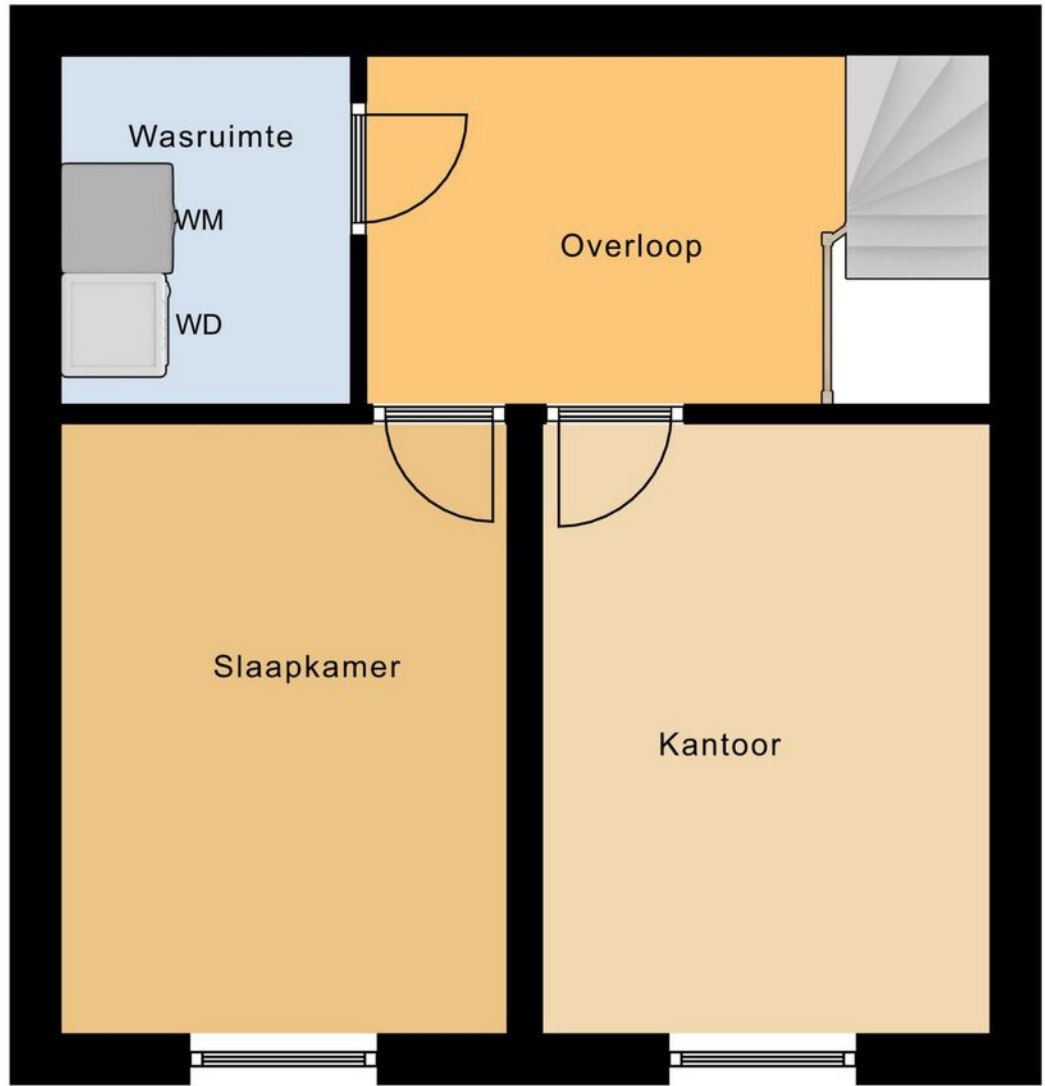
← 5.39 m →

1e Verdieping

← 1.68 m →

↑ 2.00 m ↓

↑ 3.51 m ↓

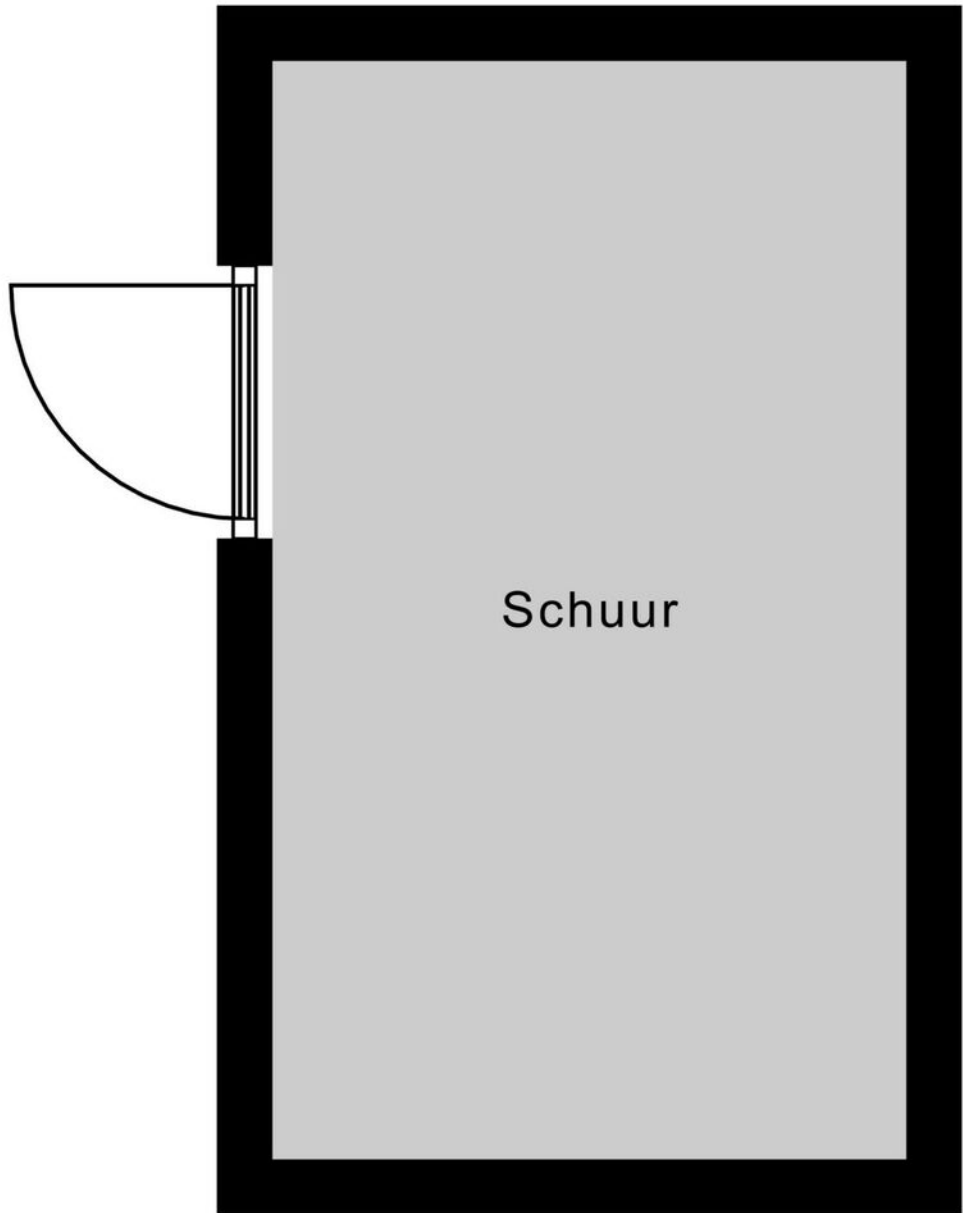


← 2.57 m → ← 2.58 m →

2e Verdieping

← 2.28 m →

↑
3.95 m
↓



Schuur

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
- De lampen van de 1e etage gaan mee met uitzondering van de badkamer		■	
- De plafonnières op de 2e etage	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De kledingkast op slaapkamer 1e etage	■		
- Kasten op 2e etage en stellingkast in bergruimte (washok)		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- Zeil	■		
Overig, te weten			
- Lampen huiskamer			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		

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

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

- 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

