



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Sleedoornlaan 59, Nuenen



Sleedoornlaan 59, Nuenen

Ruim opgezette geschakelde semibungalow met garage. De woning is voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond. De woning is gunstig gesitueerd ten opzichte van winkelcentrum 'Het kernkwartier', sportaccommodaties, scholen en het centrum van Nuenen. Daarnaast is de woning gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer en op loopafstand van het park.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 111 m².

Inhoud: 489 m³.

Perceeloppervlakte: 361 m².

Bouwjaar: ca. 1990.

Energielabel: -.

- Ruime semibungalow met inpandige garage;
- Slaap- en badkamer op de begane grond;
- Privacy biedende achtertuin;
- Gelegen in autoluwe straat;
- Op loopafstand van winkelcentrum "Het Kernkwartier".



BEGANE GROND

Hal: De overdekte entree biedt toegang tot de hal. Vanuit de hal is het gastentoilet en de woonkamer te bereiken.

Gastentoilet: Het gastentoilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een staand closet met fonteintje. Er is zowel mechanische als natuurlijke ventilatie aanwezig.

Woonkamer: De ruime woonkamer geniet veel lichtinval door de grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Aan de achterzijde is er middels een aluminium schuifpui toegang tot de achtertuin. In 2021 is er een airco geplaatst.

Keuken: De keuken bevindt zich in open verbinding met de woonkamer en is geplaatst in hoekopstelling. Het aanrechtblad is uitgevoerd in kunststof en de onder- en bovenkasten zijn uitgevoerd in een witte kleurstelling. Er is een vier pits gas kookplaat aanwezig, net als een vaatwasser, koelkast, combi oven en rvs spoelbak.

Bijkeuken: De bijkeuken ligt aangrenzend aan de keuken en hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Deze ruimte is geheel betegeld en biedt toegang tot de inpandige garage.

Garage: De garage is inpandig te bereiken en is voorzien van tapijt. Hier is de opstelling van de cv-ketel gesitueerd, dit betreft een HRE Intergas cv-ketel. Aan de voorzijde is de meterkast gesitueerd. Middels een stalen elektrische kanteldeur is er toegang tot de oprit aan de voorzijde.

Aan de achterzijde van de keuken is er een tussenportaal met toegang tot de badkamer en de slaapkamer op de begane grond.

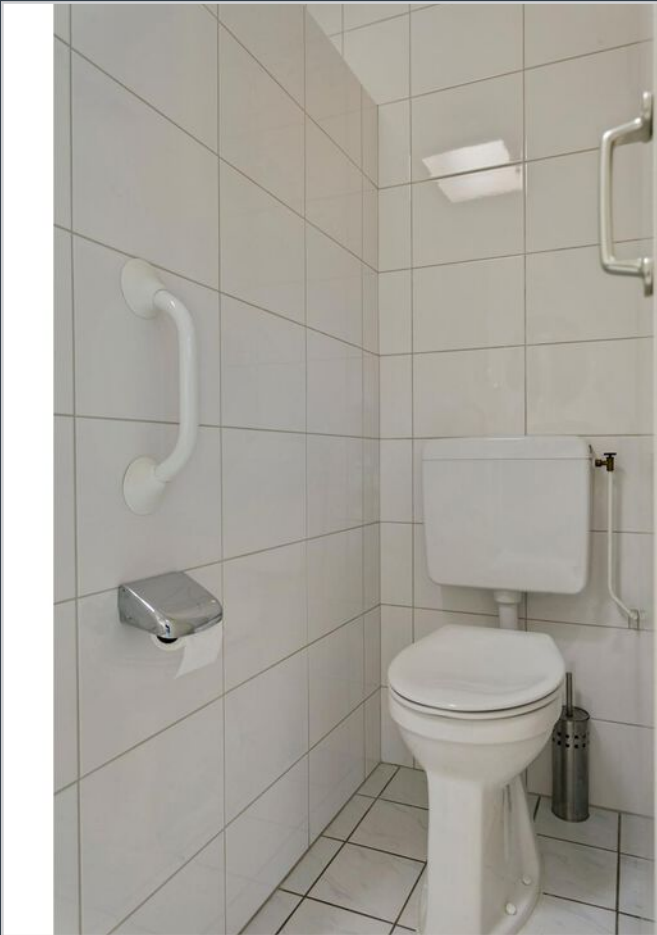
Slaapkamer één: De slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een vernieuwde laminaatvloer. De wanden zijn voorzien van glad stucwerk. Er zijn vaste op maat gemaakte kasten en middels een aluminium schuifpui is er toegang en fraai zicht naar de tuin.

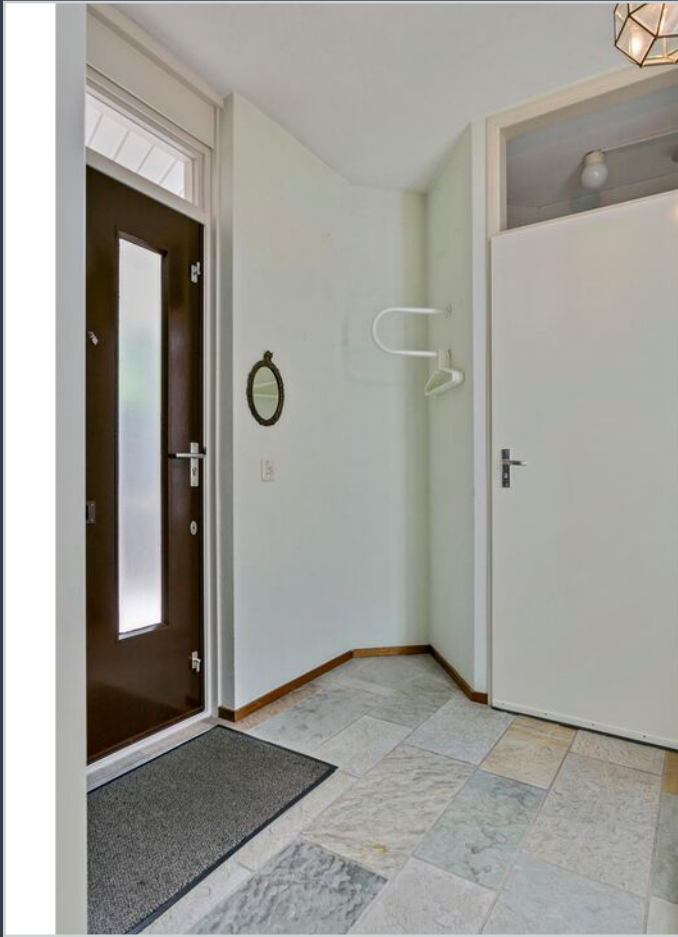
Badkamer: De badkamer is vernieuwd en geheel betegeld in witte kleurstelling en voorzien van een ruime inloofdouche. Ook is er een wastafel en staand closet geplaatst. Er is een lichtkoepel en mechanische ventilatie aanwezig.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer twee: Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een nieuwe laminaatvloer en een Velux dakraam. Het dakraam is voorzien van een hor en een verduisterend gordijn.

Slaapkamer drie: Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Ook deze slaapkamer is voorzien van een vernieuwde laminaatvloer en een Velux dakraam. Dit dakraam is voorzien van een ingebouwde luxaflex en van een hor.

Badkamer twee: Deze praktische badkamer is voorzien van een douche en een wastafel. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.







TWEEDE VERDIEPING

Zolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze bergzolder is royaal en gelegen over de volledige breedte van het woonhuis en op de vloer ligt vloerbedekking. Het dak is vanuit de binnenzijde extra geïsoleerd. Er is elektra aanwezig.



EXTERIEUR

De achtertuin is voorzien van een terras aan huis en van borders met groenblijvende beplantingen. Er is veel privacy in de tuin door de laagbouw in de directe omgeving.

Een voordeel is de brede opzet van het perceel ten opzichte van de omliggende woningen. Er is een extra poort met achterom.

Aan de voorzijde is de woning voorzien van een eigen oprit met parkeerplek voor de auto. De voortuin is voorzien van diverse vaste beplanting.










Kadastrale kaart

Uw referentie: Nuenen F 3180



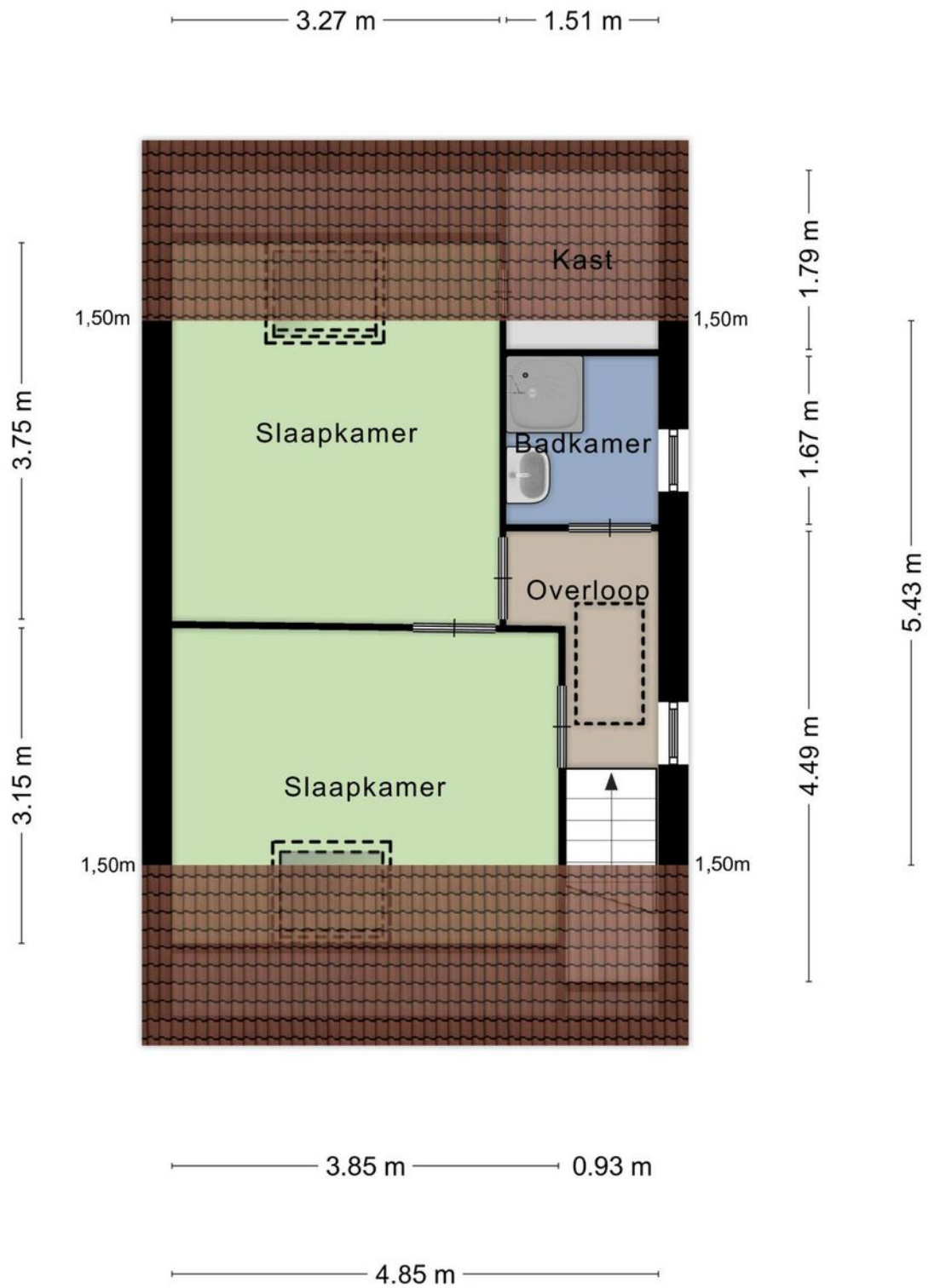
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3180</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

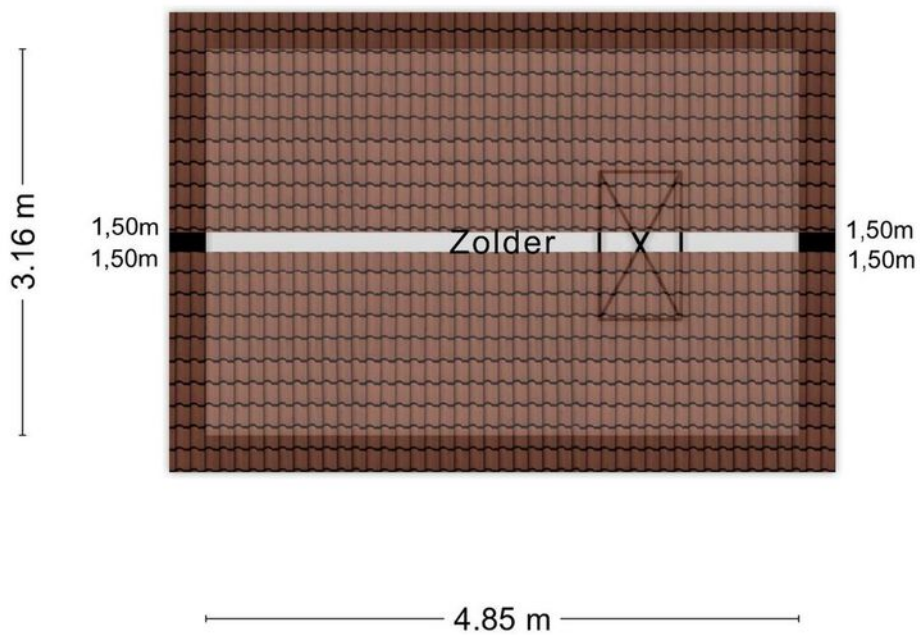
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- 2x horren bij schuifpui	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank garage	■		

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

