



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Keizershof 90, Nuenen



Keizershof 90, Nuenen

Rustig gelegen woning in een verkeersarm hofje. Deze goed onderhouden woning is onder andere voorzien van een ruime Z-vormige woonkamer met open keuken, een praktische inpandige berging, 4 slaapkamers en een fraaie zonnige achtertuin. Deze woning is een meter breder dan gemiddeld en dat is goed zichtbaar aan de ruimtes in de woning. Vanuit de bouw is deze woning al voorzien van dak, muur en vloerisolatie. De woning is voorzien van kozijnen met isolerende beglazing. Aan de voorzijde van de woning is er een eigen carport met parkeergelegenheid. De woning is gelegen in het kindvriendelijke 'Keizershof' met een speeltuin grenzend aan de achtertuin. Tevens bevindt zich op korte afstand van de woning winkelcentrum 'Het Kernkwartier' en de uitvalswegen naar o.a. Helmond en Eindhoven.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 125 m².

Inhoud: 437 m³.

Perceeloppervlakte: 150 m².

Bouwjaar: ca. 1979.

Energie label: C.

- Ruime (extra brede) woning;
- Eigen parkeerplaats met carport;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Woning met veel lichtinval;
- Gelegen in kindvriendelijke woonwijk met direct toegang tot de speeltuin;
- Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Hal: De hal is voorzien van een natuur stenen travertin tegelvloer die doorloopt over de gehele verdieping. De wanden en het plafond zijn grotendeels voorzien van spuitwerk. De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de inpandige berging, de woonkamer en via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping.

Toilet: De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een duoblok en een fonteintje.

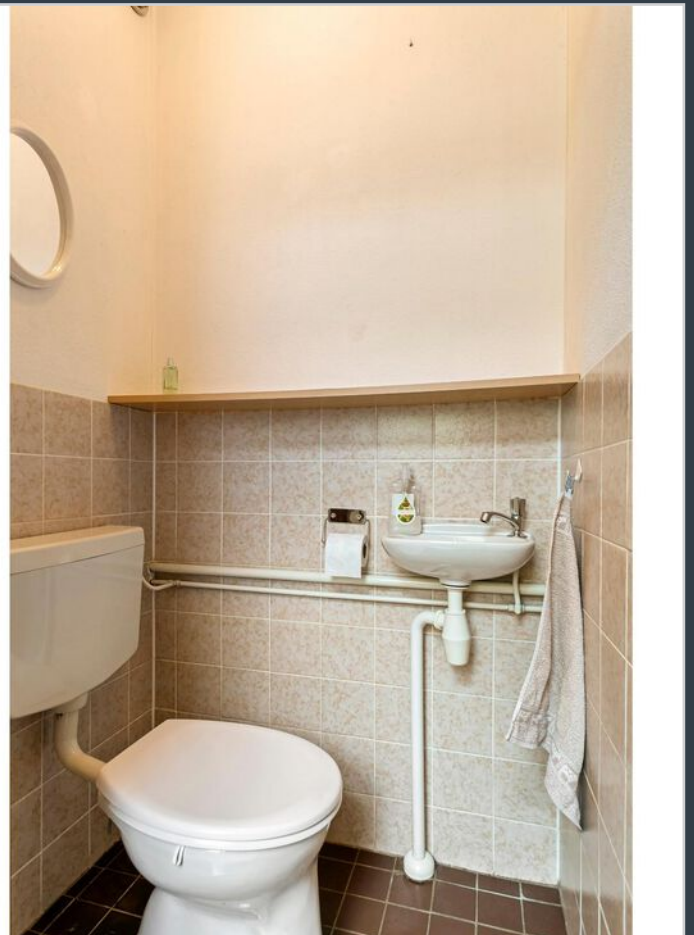
Woonkamer: De woonkamer is voorzien van dezelfde tegelvloer als in de hal. De woonkamer is lekker breed waardoor er een ruime zit- en eethoek geplaatst kan worden. Er is ook ruimte genoeg voor een speelhoek voor de kinderen. In de woonkamer is de trapkast te vinden, welke ideaal is voor opbergruimte.

Keuken: De open keuken is afgewerkt met de doorlopende tegelvloer van de woonkamer, spuitwerk plafond en een in hoekopstelling geplaatste keukeninrichting. De keuken is net zoals de woonkamer ruim en heeft daarom zelfs ruimte voor een kleine werkhoek. In de keuken is een RVS afzuigkap geplaatst net zoals een 4 pits gaskookplaat met extra bakplaat, een vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

Berging: Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische inpandige berging. Deze is bereikbaar middels de hal, evenals vanuit een eigen ingang bij de voortuin. Tevens beschikt deze multifunctionele ruimte over een toegang naar de hoge bergzolder en is er een aansluiting voor het witgoed.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop is voorzien van een laminaatvloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond. Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Slaapkamer 1: De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer, behang wanden en een spuitwerk plafond. Deze kamer heeft via een loopdeur toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 2: De tweede slaapkamer is eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen en is op dezelfde manier afgewerkt als slaapkamer 1.

Slaapkamer 3: De derde slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van dezelfde afwerking als de andere slaapkamers. Op deze kamer is een wastafel met warm en koud stromend water aanwezig.

Badkamer: De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, een ligbad, vaste wastafel en een toilet. Ventilatie van de ruimte is mogelijk door mechanische ventilatie en via een raam.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: Middels een vaste trap heeft u toegang tot de tweede verdieping. De voorzolder is voorzien van een tapijtvloer en biedt toegang tot de vierde slaapkamer en de technische ruimte. Deze cv-ruimte is voorzien van de opstelling cv-ketel. Tevens zijn hier de aansluitingen voor het witgoed en de mechanische ventilatie-unit gesitueerd. Naast de trap is extra bergruimte aanwezig.

Slaapkamer 4: De vierde slaapkamer is voorzien van een tapijtvloer en bergruimte onder de schuinde van het dak. Deze kamer is naast een groot dakvenster met veel lichtinval voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.



EXTERIEUR

Achtertuint: De achtertuint is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een border met vaste beplanting. De achtertuint is grotendeels bestraat en gelegen op de zonzijde.

Via een een poort is er direct toegang tot de achter gelegen speeltuint. Vanuit de achtertuint is er geen inkijk vanuit de achterzijde. Direct achter de woning ligt de speeltuint met veel groen. Dit is ideaal voor een gezin met kleine kinderen. Op deze manier wordt de directe toegang de speeltuint een verlengstuk van je achtertuint.

Voortuint: De royale voortuint biedt veel privacy en is grotendeels bestraat. De voortuint is voorzien van groenblijvende beplanting. Aan de voorzijde bevindt zich de carport met eigen parkeerplaats.





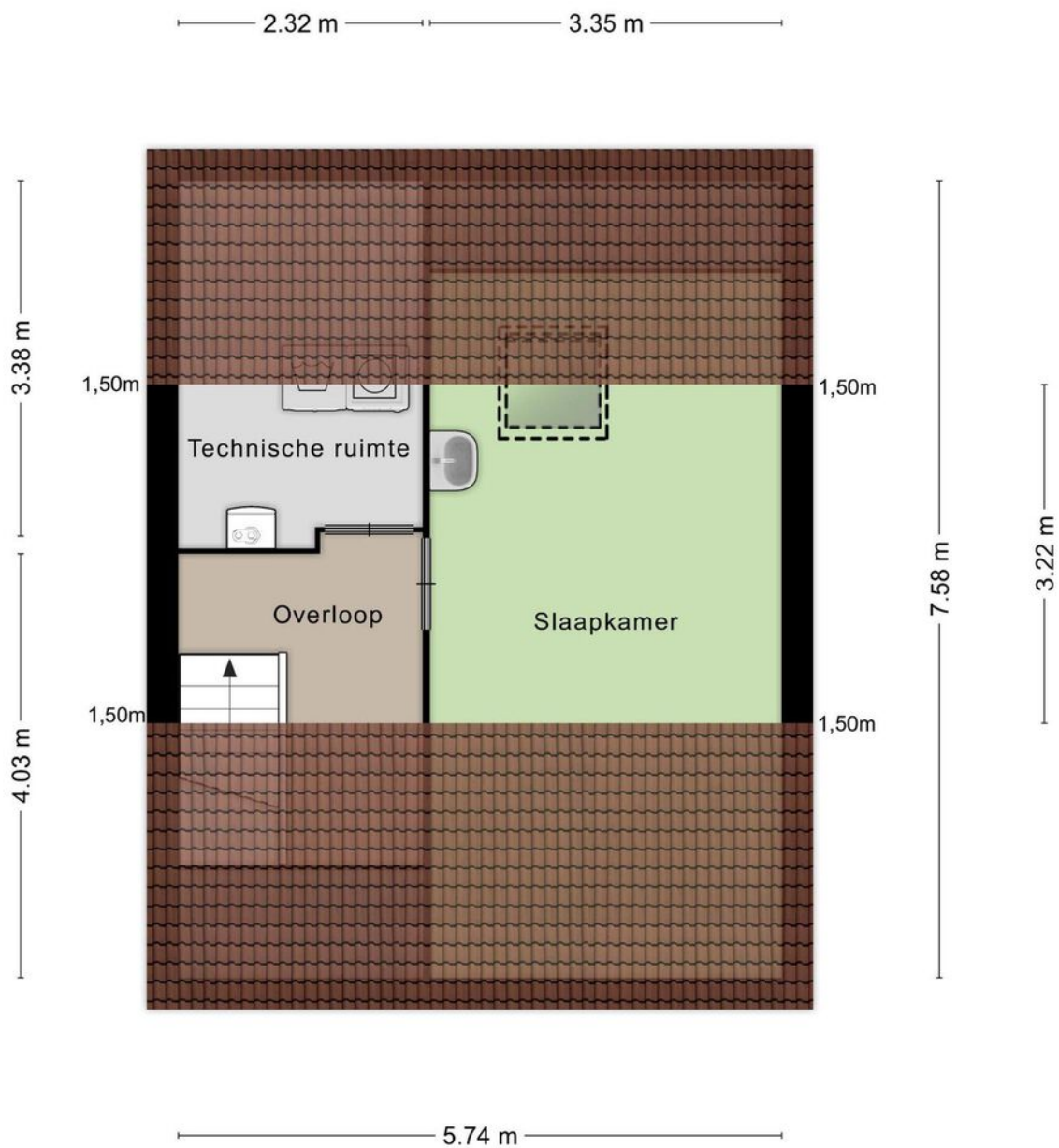












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– overgordijnen		☒	
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Overig, te weten			
– spiegelwanden	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– vaatwasser	☒		
Keukenaccessoires, te weten			
– Lepelrekje		☒	
– Keukenrollenhouder		☒	
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			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toilethouder	☒		
- Alle Handdoekhouders	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Losse plantenbakken, tuinslang, ophanghaken, kast, bank en vogels op paaltje		☒	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	☒		

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 consument-koper (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 reden 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 u 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

