



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 146, Nuenen



De Vroente 146, Nuenen

Ruime uitgebouwde tussenwoning voorzien van maar liefst 5 slaapkamers! Dit ideale gezinshuis is rustig gelegen op loopafstand van winkelcentrum "Kernkwartier" en basisscholen. De woning heeft veel te bieden, waaronder een inpandige garage, uitgebouwde woonkamer, zonnepanelen en een tuin op het zonnige zuiden.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 152 m².

Inhoud: 562 m³.

Perceeloppervlakte: 200 m².

Bouwjaar: ca. 1973.

Energie label: A.

- De woning is voorzien van 13 zonnepanelen;
- Het schilderwerk aan vrijwel de gehele woning aan de buitenzijde, is in 2021 vernieuwd;
- Aan de achterzijde is op de begane grond een uitbouw geplaatst;
- Middels een dubbele dakopbouw op zolder zijn er 2 extra slaapkamers gerealiseerd.



BEGANE GROND

Hal: vanuit de voorzijde van de woning is de hal te bereiken met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Het verlaagd plafond heeft inbouw spots en er is mechanische ventilatie aanwezig.

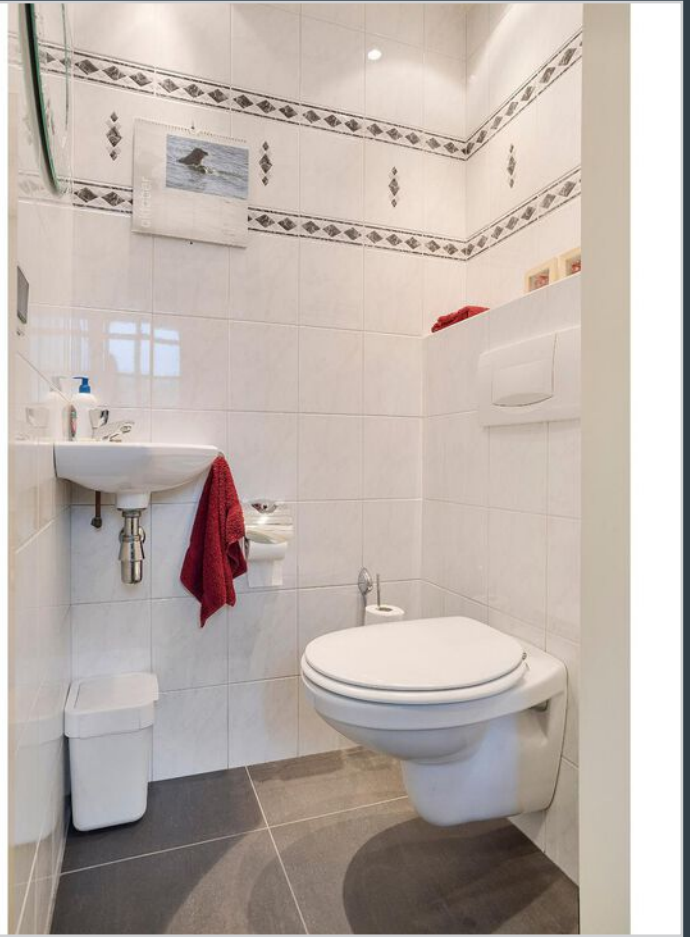
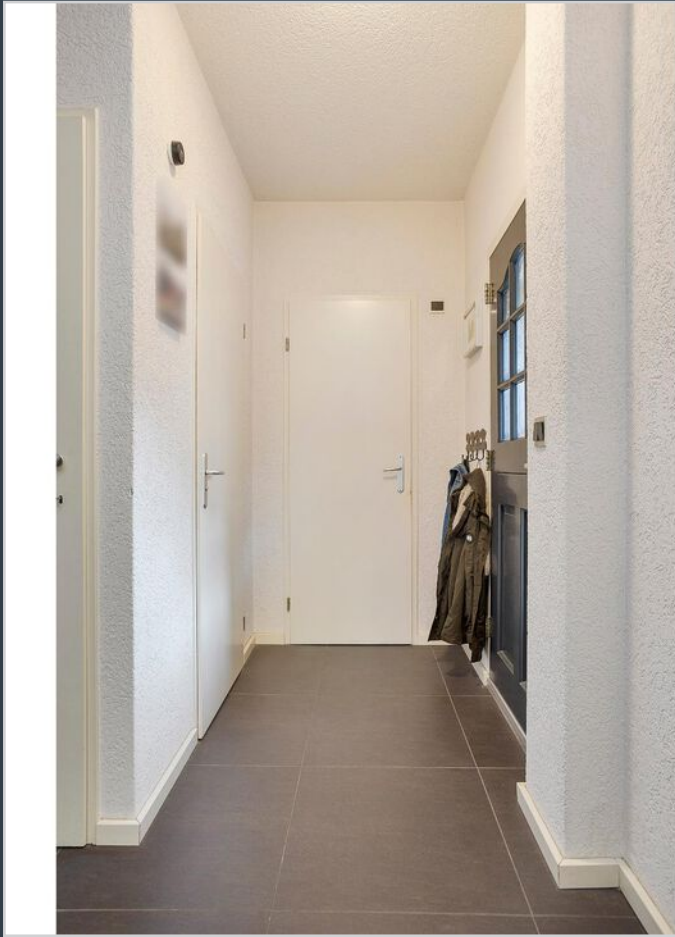
Meterkast: de meterkast is voorzien van een moderne elektrische installatie.

Woonkamer: de woonkamer is ontzettend ruim en speels ingedeeld. Aan de voorzijde is de tv hoek ingericht. De gehele begane grond heeft een tegelvloer met vloerverwarming. Aan de achterzijde is de woonkamer, in 2013, over de volledige breedte uitgebouwd. Er is een lichtstraat geplaatst voor extra daglicht, net als een hardhouten schuifpui en aparte loopdeur. De lichtstraat is voorzien van elektrische zonnenscreens en er is een sfeervolle gaskachel waar een zithoek is gerealiseerd.

Keuken: halverwege de woonkamer is de keuken in open verbinding gelegen. Middels een bar is er een afscheiding gerealiseerd. De keuken is geplaatst in U-opstelling en ingericht met een kunststof aanrechtblad. Er is een groot 6-pits gasfornuis met rvs afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een magnetron en een inbouw koelkast aanwezig. In de diverse onder- en bovenkasten is ontzettend veel opbergruimte.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaat vloer en behang op de wanden. Het houten kozijn met isolerende beglazing heeft een met de hand bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 2: royale slaapkamer aan de achterzijde gelegen. Ook deze kamer heeft houten kozijnen met isolerende beglazing.

Slaapkamer 3: kinderkamer voorzien van behang en houten kozijnen met isolerende beglazing.

Badkamer: badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een tweepersoons ligbad met thermostaat kraan. Tevens is er een douche cabine met thermostaat kraan, een inbouw closet en een badmeubel met wastafel + spiegel en er is zowel mechanische als natuurlijke ventilatie aanwezig.







TWEEDE VERDIEPING

Zolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Uniek aan dit huis is de dubbele dakopbouw aan zowel de voor- als de achterzijde waardoor er 2 extra slaapkamers zijn gerealiseerd.

Slaapkamer 4: slaapkamer gelegen aan de voorzijde, deze kamer heeft een laminaat vloer en houten kozijnen met isolerende beglazing. Onder de schuine kanten zijn knieschotten gerealiseerd voor het opslaan van spullen en achter een kast is de cv opstelling geplaatst. Dit betreft een Nefit HR cv-ketel.

Slaapkamer 5: slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is tevens voorzien van een laminaatvloer en houten kozijnen met isolerende beglazing. Vanwege de zuid ligging komt hier ontzettend veel daglicht binnen.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ruim van opzet, er is sierbestrating en diverse groenblijvende beplantingen. De oprit aan de voorzijde bij de garage biedt de mogelijkheid tot het parkeren van 1 auto.

Achtertuintuin: de zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en ingericht met een terras aan huis en een gazon. De houten schuttingen zijn in 2021 vernieuwd. Er is vrij zicht aan de achterzijde en middels een poort is er een eigen achterom. De woning grenst vrijwel direct aan een speelveld aan de achterzijde.

Garage: aan de voorzijde is een inpandige garage bereikbaar welke voorzien is van een praktische bergvloering. Er ligt een tegelvloer en het witgoed is op een verhoging verplaatst. Tevens is de garage voorzien van water, elektra en verwarming.







Kadastrale kaart

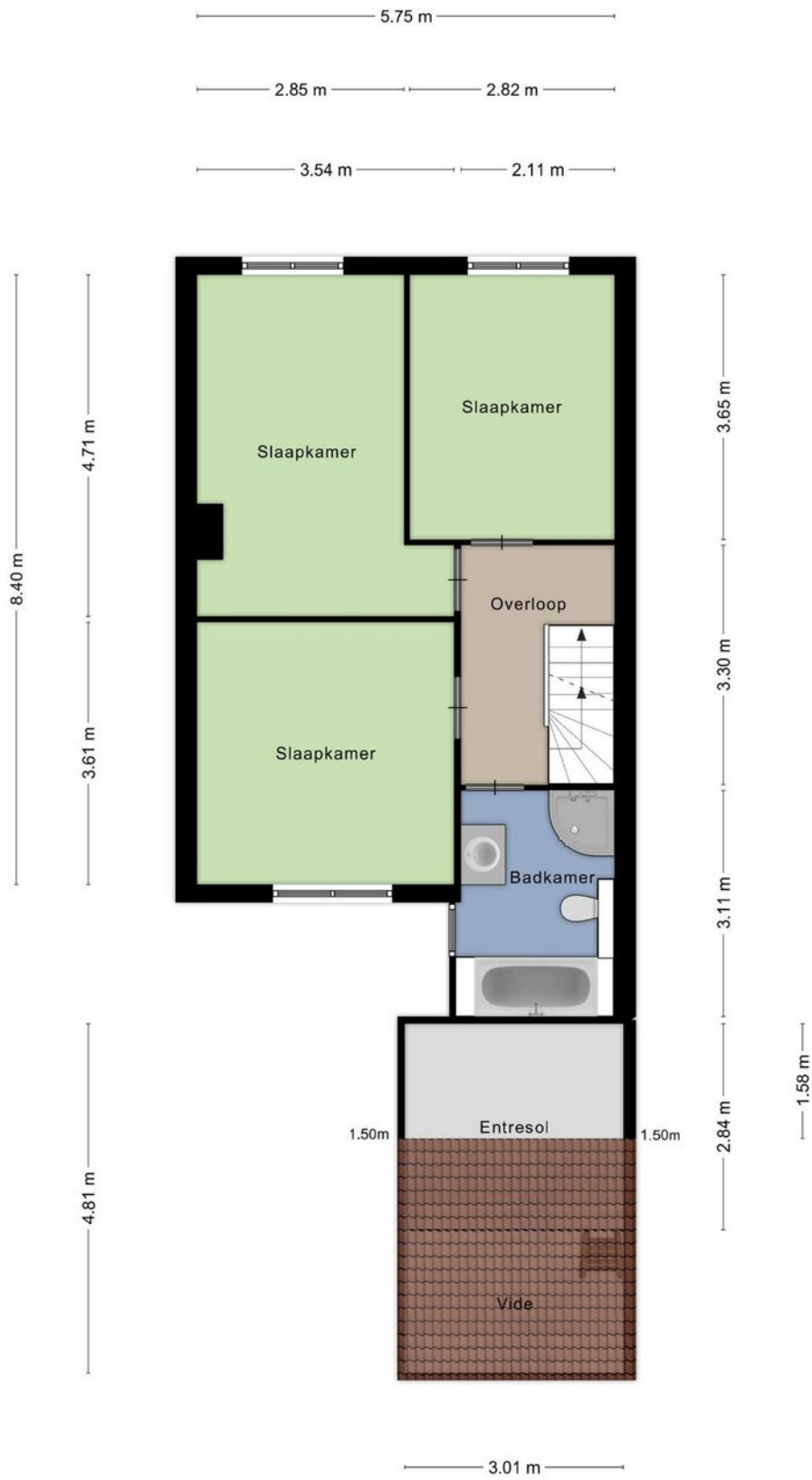
Uw referentie: De Vroente 146

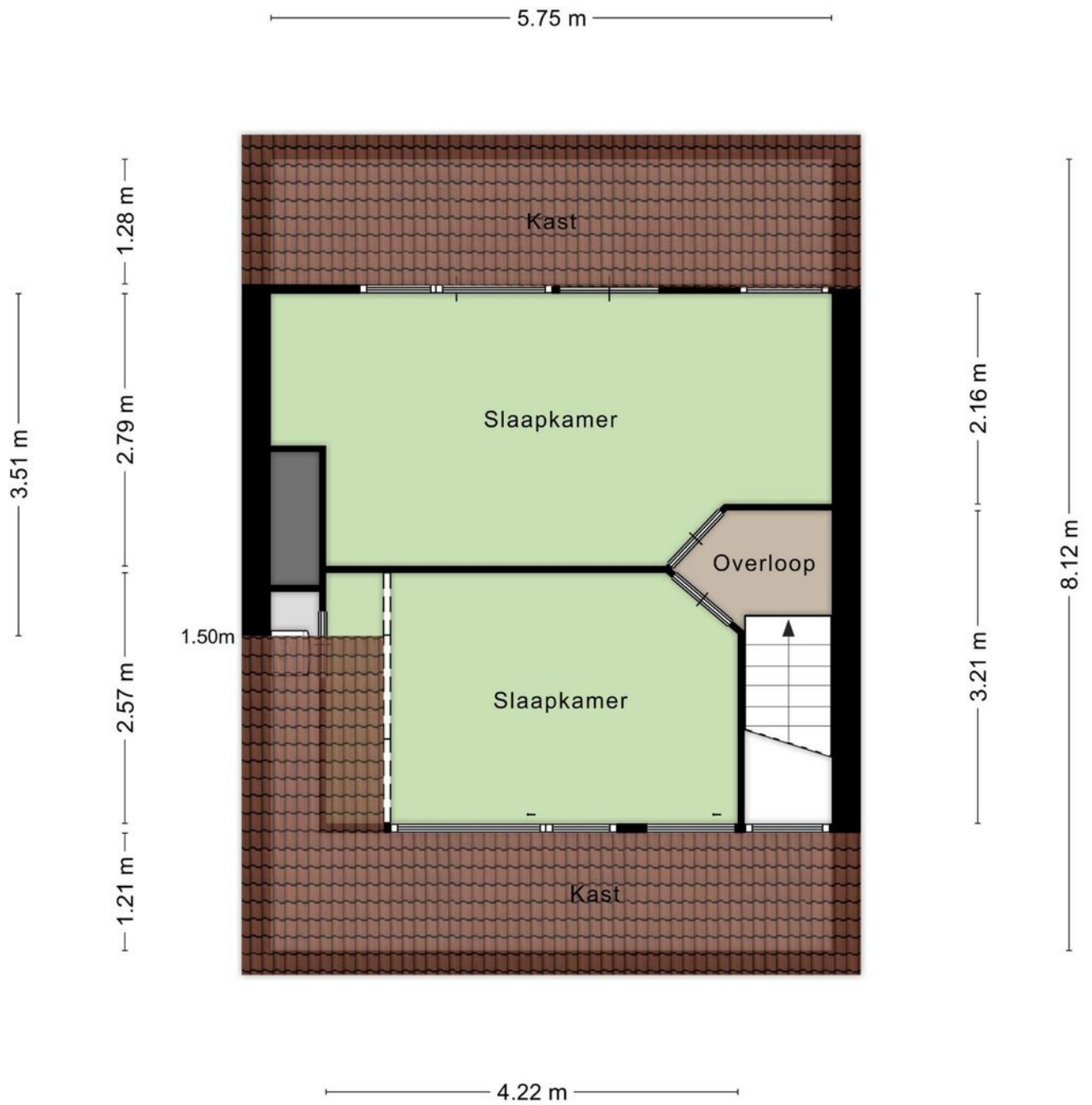


<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2365</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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken op zolder in de garage + plank en bureaublad op zolder	■		
- Plankje in keuken ter hoogte van afzuigkap	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Zonnepanelen	<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"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



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

