



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Kraanvogelhof 21, Nuenen



# Kraanvogelhof 21, Nuenen

Ruime en volledig instapklare tussenwoning voorzien van een uitbouw op de begane grond. Deze woning is de afgelopen jaren compleet gemoderniseerd en luxe ingericht. Er zijn vier slaapkamers gelegen op de verdiepingen. De woning ligt op loopafstand van het centrum van Nuenen en nabij diversen voorzieningen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 139 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 485 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 207 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1967.

Energielabel: B.

- royale instapklare tussenwoning;
- luxe keuken met goede inbouw apparatuur;
- voorzien van een uitbouw over de volledige breedte;
- onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- gelegen nabij diverse voorzieningen.



# BEGANE GROND

---

Hal: De entree biedt toegang tot de hal. Via de hal zijn het toilet, de meterkast en de keuken bereikbaar. Via een vaste trap is er toegang tot de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een licht grijze tegelvloer met vloerverwarming.

Toilet: Het toilet is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fontein. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Meterkast: De meterkast is compleet vernieuwd en ingericht met een moderne elektrische installatie. Er is tevens glasvezel aanwezig.

Keuken: De keuken is compleet vernieuwd en ingericht met een schiereiland met daarin een vaatwasser en een spoelbak met mengkraan. Het aanrechtblad is in betonlook uitgevoerd. Aan de andere kant van het schiereiland is een bar gecreëerd. In de wandopstelling is een inductiefornuis met geïntegreerde afzuigkap, een combioven en lades en kasten aanwezig. De muur tussen de woonkamer en de keuken is verwijderd, waardoor er een open keuken is gerealiseerd.

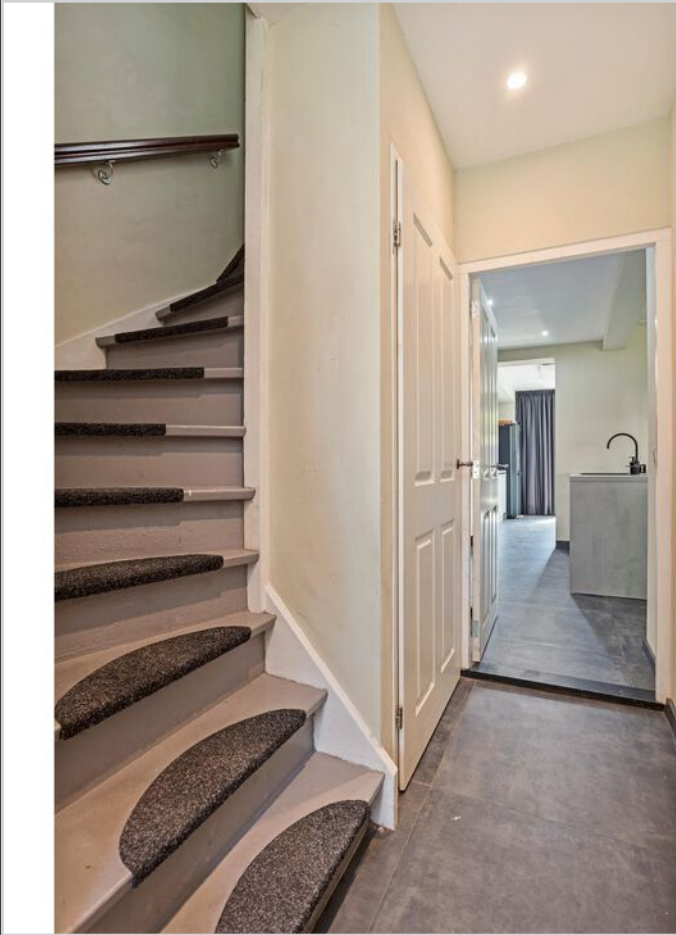
Woonkamer: De woonkamer is ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde. Het zitgedeelte heeft zicht over de ruime voortuin en brede straat. Aan de achterzijde is de woonkamer over de volledige breedte uitgebouwd en hier is het eetgedeelte ingericht. Deze uitbouw is voorzien van een tv-aansluiting en biedt middels openslaande tuindeuren toegang tot de tuin. Er zijn solar tubes geplaatst voor extra daglicht. In de uitbouw is in dezelfde stijl als de keuken een kastenwand geplaatst. Aan de buitenzijde van de uitbouw zijn in de overstek spots geplaatst.













# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn vernieuwd met glad stucwerk wanden en een laminaatvloer in moderne kleurstelling.

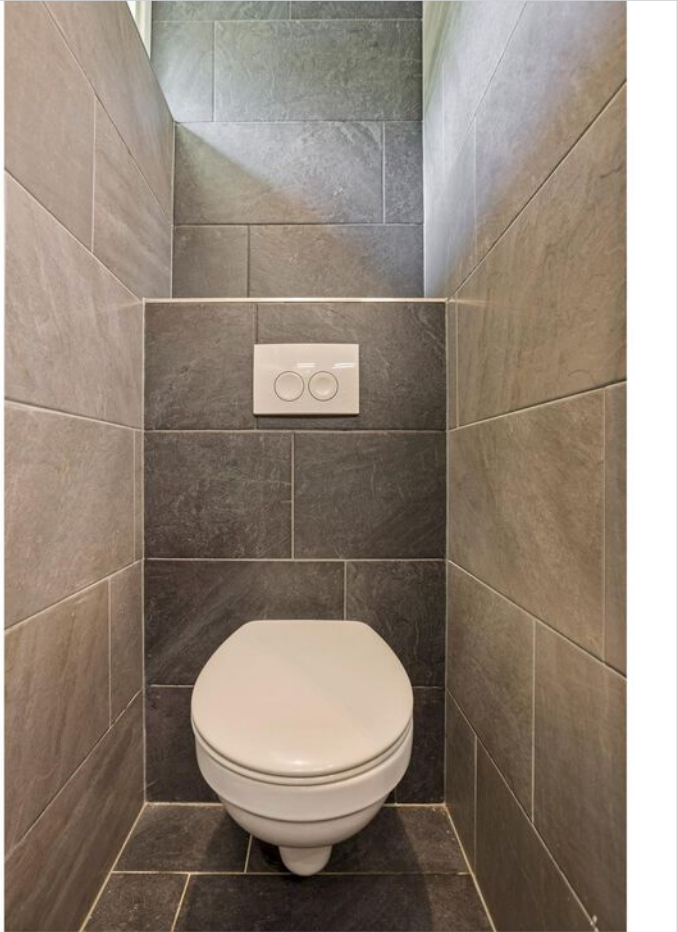
Slaapkamer één: De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een tv-aansluiting.

Slaapkamer twee: Deze ruime kinderkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer drie: Kinderkamer tevens gelegen aan de achterzijde. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als kantoor.

Badkamer: De badkamer is geheel vernieuwd en ingericht met een ruime inloopdouche met thermostaatkraan. Er is een inbouwcloset en een wastafelmeubel met spiegel en dubbele wastafel aanwezig.







# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder is in 2022 opnieuw gestuct en biedt toegang tot een wasruimte en een vierde slaapkamer.

Wasruimte: Er is een aparte wasruimte waar zich de aansluitingen voor het witgoed bevinden en tevens de opstelling van de cv ketel. Hier zijn dakramen gerealiseerd voor extra daglicht.

Slaapkamer vier: Deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakopbouw aan de voorzijde. Hierdoor is er een goede sta hoogte in deze kamer. Aan de achterzijde is er middels een deur toegang tot extra bergruimte. Deze bergruimte is voorzien van een Velux dakraam.





# EXTERIEUR

---

Voortuin: De voortuin is royaal van opzet en is ingericht met een gazon en een looppad.

Achtertuintuin: De achtertuin is gelegen op het oosten en is kindvriendelijk en onderhoudsvrij aangelegd met bestrating en kunstgras. Er is een buitenkraantje en de buitenverlichting is op zonne-energie.

Berging: In de achtertuin is een enkel steens berging gelegen, welke plaats biedt voor het stallen van de fietsen en tuingereedschap. Middels een poort is er een achterom.







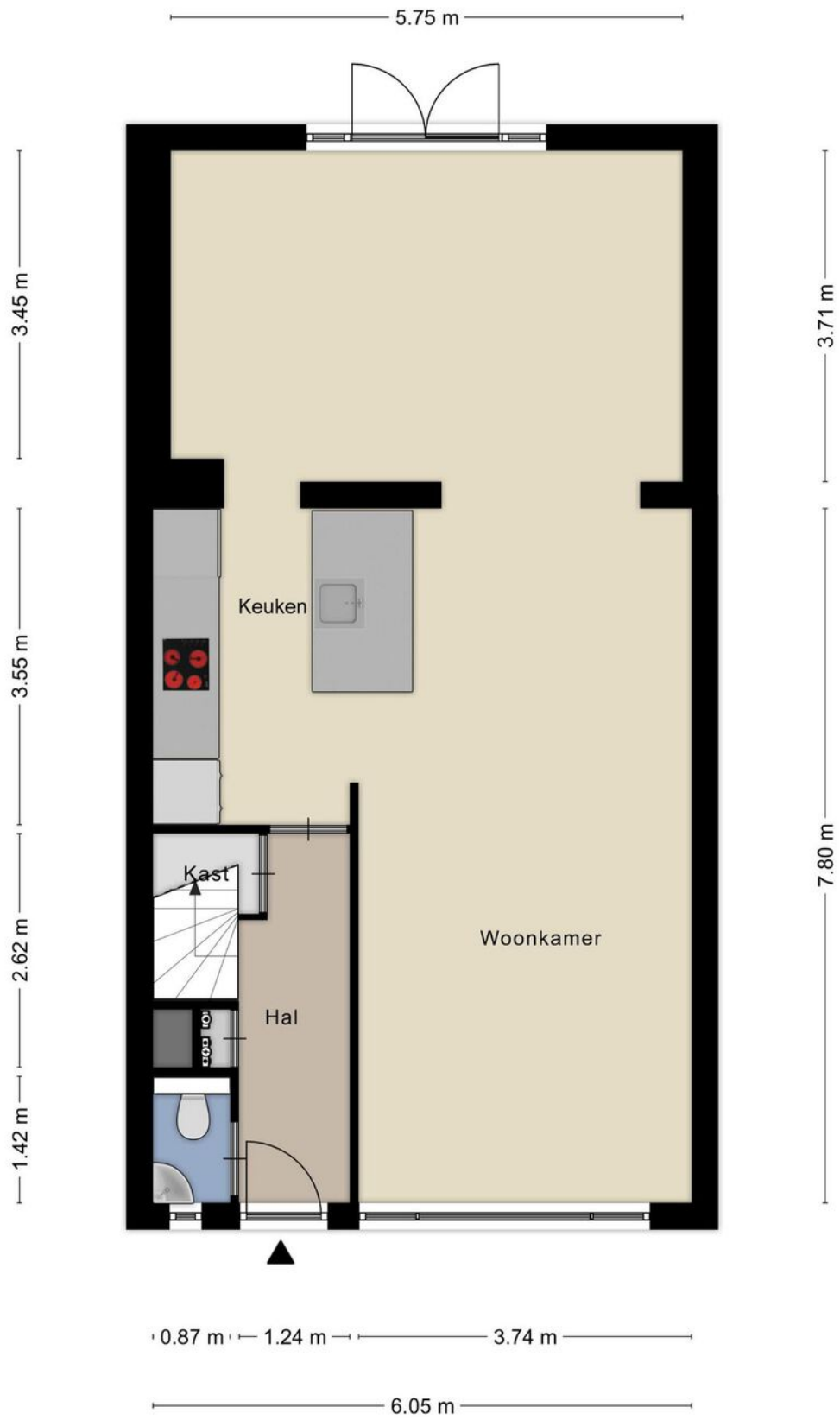
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraanvogelhof 21

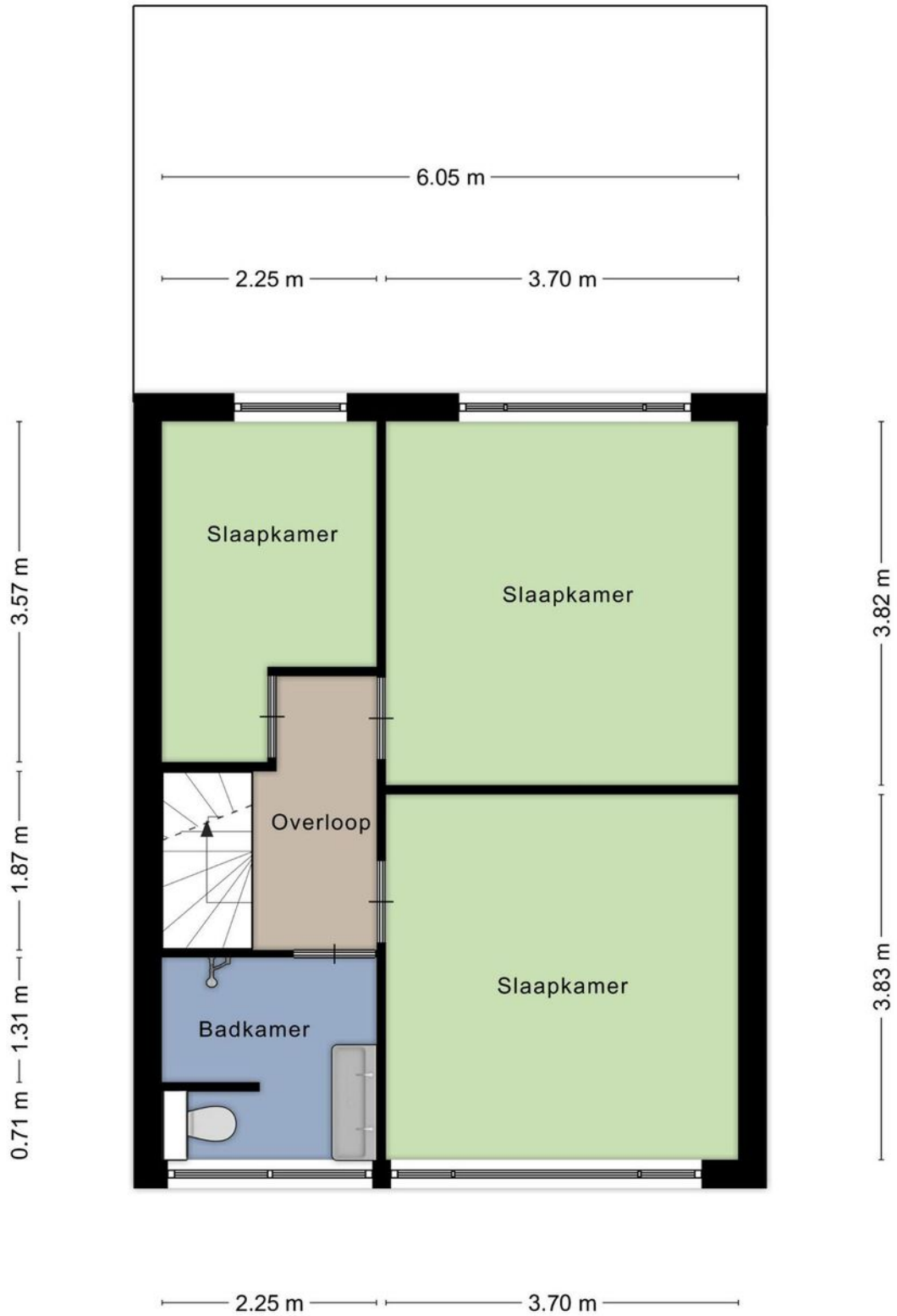


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2180</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 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](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

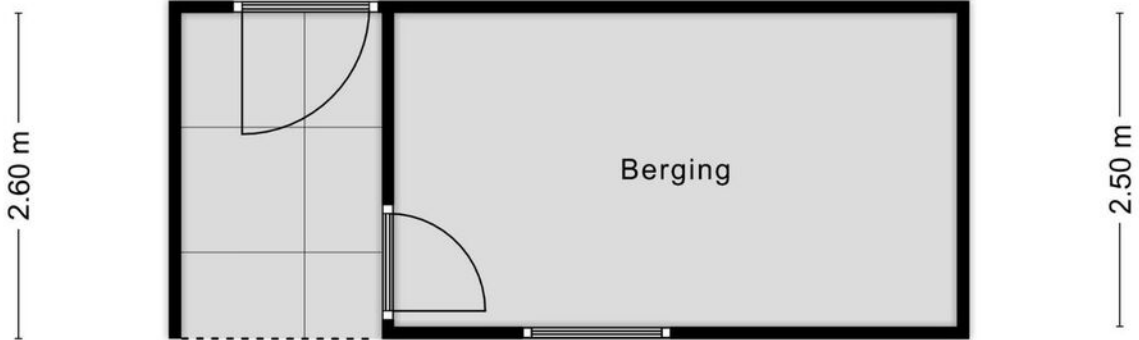


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



6.20 m

1.60 m 4.50 m



1.70 m 4.50 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast		<input checked="" type="checkbox"/>	
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
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 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

