



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Voirt 74, Nuenen



Voirt 74, Nuenen

Uitgebouwde en recent gerenoveerde instapklare twee-onder-een kapwoning met 4 slaapkamers, dubbele keuken, geïsoleerde onderhoudsvriendelijke kozijnen, extra ruime woonkamer en een prachtige diepe praktische achtertuin met luxe prieel dat geheel afsluitbaar is. De woning is geheel voorzien van een nieuw dak inclusief dakbeschot isolatie en dakpannen. De woning ligt midden in het centrum op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen, basisschool en sportgelegenheden.

Aanvaarding: In overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 160 m².

Inhoud: 601 m³.

Perceeloppervlakte: 431 m².

Bouwjaar: ca. 1960.

Energielabel: C.

- Bijna volledig gerenoveerde instapklare twee-onder-een kapwoning;
- Diepe privacy biedende achtertuin met prieel;
- Zeer ruime en lichte woonkamer;
- Gelegen op centrum locatie;
- Voorzien van 2 keukens;
- Geheel geïsoleerd met een nieuw dak.



BEGANE GROND

Hal: De hal is voorzien van een eiken houten parketvloer en geeft toegang tot het toilet, de gemoderniseerde en zeer uitgebreide meterkast, de woonkamer en middels een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. De gehele woning is voorzien van isolerende beglazing en spouwmuurisolatie. Recent is ook het gehele dak vervangen inclusief dakbeschot en pannen waarbij het dak van buitenaf geïsoleerd is.

Toilet: Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een inbouw closet en fonteintje. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Woonkamer: De woonkamer is breed van opzet en is voorzien van een houten parketvloer en strak gestucte wanden en plafonds. De zeer royale woonkamer is aan de achterzijde voorzien van een grote achtertuin met veel lichtinval. De lichtinval wordt ook nog eens versterkt door de lichtstraat die in de uitbouw geplaatst is. Naar de tuin toe zijn er openslaande deuren geplaatst voor direct toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woonkamer is de eethoek geplaatst met centraal in de woonkamer de sfeervolle gashaard. Alle binnendeuren zijn vervangen door luxe paneeldeuren. Aan de achterzijde is er in de uitbouw de grote zithoek geplaatst. Vanuit de zithoek is er doorgang tot de ruime leefkeuken.

Keuken: De keuken is zeer ruim van opzet zodat er een grote eettafel in geplaatst kan worden voor 8/10 personen. Aan het einde van deze ruimte is de keuken geplaatst in hoekopstelling met een granieten werkblad. De keuken is voorzien van een groot fornuis met 5 gaspitten. Boven het grote fornuis hangt een dubbele afzuigkap, een dubbele oven, extra combi magnetron/oven en een spoelbak met mengkraan. Onder de spoelbak is een close-in boiler geplaatst. Er is een nieuwe Miele vaatwasser (2022) en een stille koelkast en diepvries (Liebherr 2021) aanwezig. De keuken is verder voorzien van een dubbele inbouwkast. Een gedeelte wordt gebruikt voor voorraad en een gedeelte van de kast is ingedeeld met de aansluiting van de wasmachine en de droger. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar alsmede de geheel afgesloten carport die tevens te gebruiken is als garage.















EERSTE VERDIEPING

Overloop: Middels een vaste trap is de overloop bereikbaar welke toegang biedt tot 3 slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn voorzien van tapijt, kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing en alle ramen zijn uitgevoerd met horren en grotendeels elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een airconditioningsunit. Vanuit de ouderslaapkamer is er een doorgang gemaakt naar de tweede slaapkamer die nu als kleedkamer gebruikt wordt.

Slaapkamer 2: Deze is momenteel in gebruik als kleedkamer en ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer kan ook de functie krijgen van slaap- of werkkamer.

Slaapkamer 3: Deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Badkamer: De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ruime douchecabine met thermostaatkraan. Tevens is er een inbouw closet geplaatst en een wastafelmeubel met spiegel. De ventilatie is zowel natuurlijk als mechanisch geregeld en voor de verwarming is er een designradiator geplaatst.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Op de voorzolder is de opstelling voor de HR cv-ketel (Nefit 2018) te vinden net zoals de aansluiting voor wasmachine en droger. Onder de schuine kanten zijn er knieschotten geplaatst voor bergruimte en er is een Velux dakraam met ingebouwd verduisteringsgordijn waardoor er extra lichtinval mogelijk is. Het dak van de gehele zolderetage is vernieuwd(2015), waarbij het asbest dakbeschoot verwijderd is, een dik isolatiepakket aangebracht is, en de dakpannen + goten vernieuwd zijn.

Slaapkamer 4: Deze ruime slaapkamer is voorzien van een royaal Velux dakraam aan de achterzijde en de vloer is voorzien van hetzelfde hoogwaardige tapijt als op de eerste verdieping. Deze kamer is ruim genoeg voor het plaatsen van een tweepersoons bed.



EXTERIEUR

Achtertuintuin: De tuin liefhebber kan zijn of haar hart ophalen in de diepe groene achtertuin.

Het is er een oase van rust. Direct aan huis is een royaal terras met elektrische zonneluifel. Verder is er een gazon en diverse borders met vaste beplanting. De diepe tuin is aan de achterzijde voorzien van hoge bomen welke zorgen voor veel privacy. Door het grote formaat van de tuin is er altijd zekerheid op een plekje in de zon en op een plekje in de schaduw. Achter in de tuin is een luxe prieel geplaatst.

Prieel: Achter in de tuin staat een bijzonder en vrijstaand prieel met pannendak. Deze ruimte is geheel af te sluiten door middel van elektrisch bedienbare (licht doorlatende) screens. Ideaal als lounge gedeelte of als buitenkeuken. Aan de binnenzijde zijn er in het plafond inbouwspot gemonteerd als sfeerverlichting.

Keuken 2: Achter de leefkeuken is een tweede professionele keuken geplaatst. Deze ruimte is vanuit de tuin bereikbaar. De ruimte is geheel geïsoleerd en de kwaliteit van deze keuken doet niet onder aan de keuken in de woning. Deze zelfstandige ruimte kan natuurlijk ook in gebruik genomen worden als luxe berging, rustige thuiswerk plek of speelkamer voor de kinderen. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een granieten werkblad. In het blad zijn de gaspitten geïntegreerd. Boven het kookgedeelte hangt een zeer krachtige breedte afzuigkap en onder de spoelbak is een close-in boiler geplaatst. Er is een grote koelkast en losse vriezer in de keuken ingebouwd en tevens is deze ruimte voorzien van verwarming.

Berging: Achter de tweede keuken is een houten berging geplaatst die gebruikt kan worden voor de opslag van alle tuinspullen. Deze ruimte is toegankelijk via de tuin.

Voortuin: De keurig aangelegde voortuin is eenvoudig te onderhouden en geeft altijd een verzorgde indruk. De woning beschikt over een royale oprit met minimaal plaats voor 1 auto of zelfs voor 2 kleinere auto's. In het verlengde van de oprit ligt de carport.

Carport: De carport is zeer royaal en heeft het formaat van een garage. Door de roldeuren aan de voorzijde is deze ruimte geheel afgesloten en ook te gebruiken als garage. Door de grote lichtkoepel is het een lichte ruimte. Het plafond is voorzien van inbouwverlichting. De tegels van de oprit zijn doorgelegd in de carport. Door middel van openslaande deuren is er een royale doorgang naar de keuken.










Kadastrale kaart

Uw referentie: Voirt 74 Nuenen



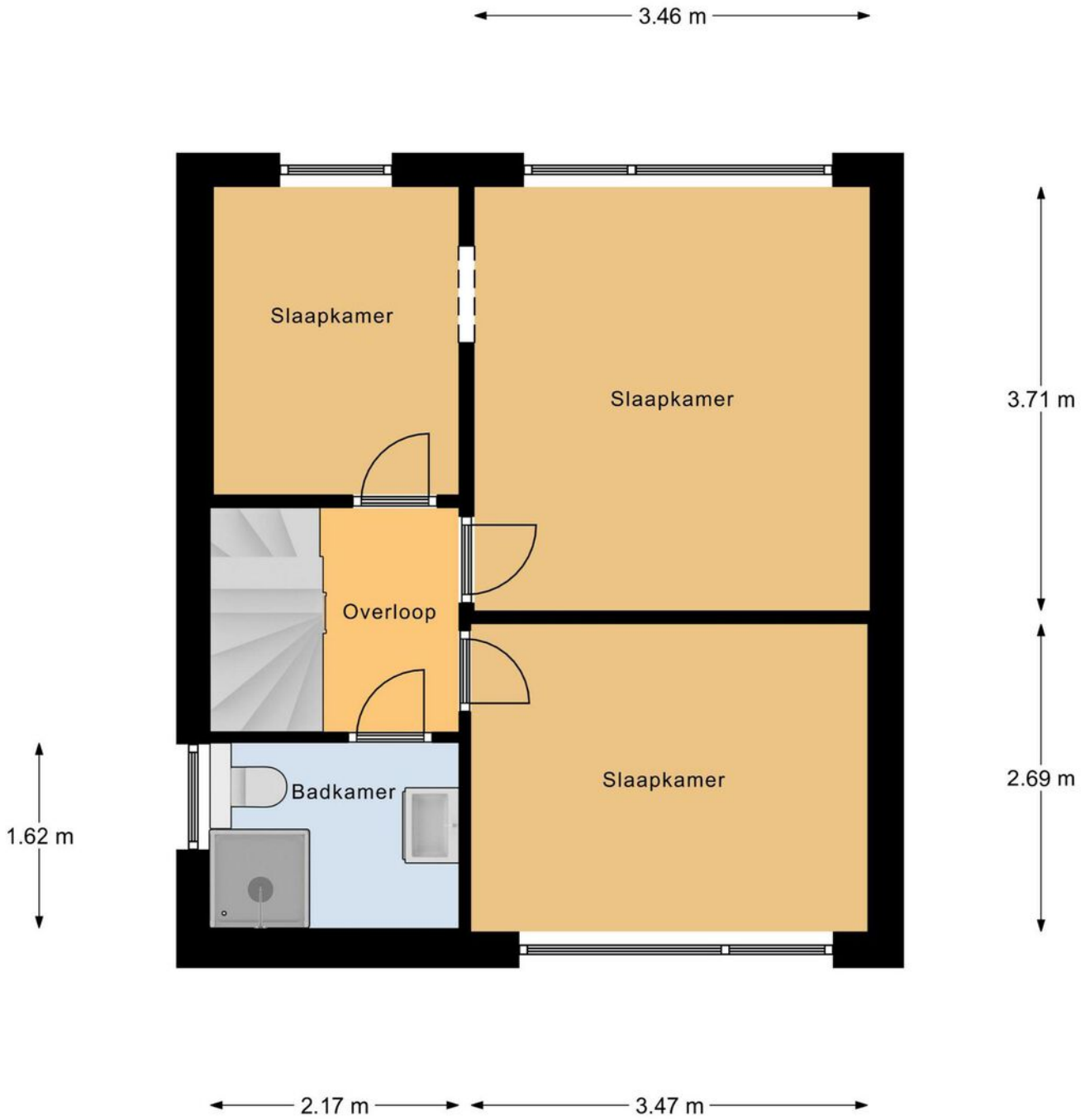
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4110</p>	
---	--	--	---

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.

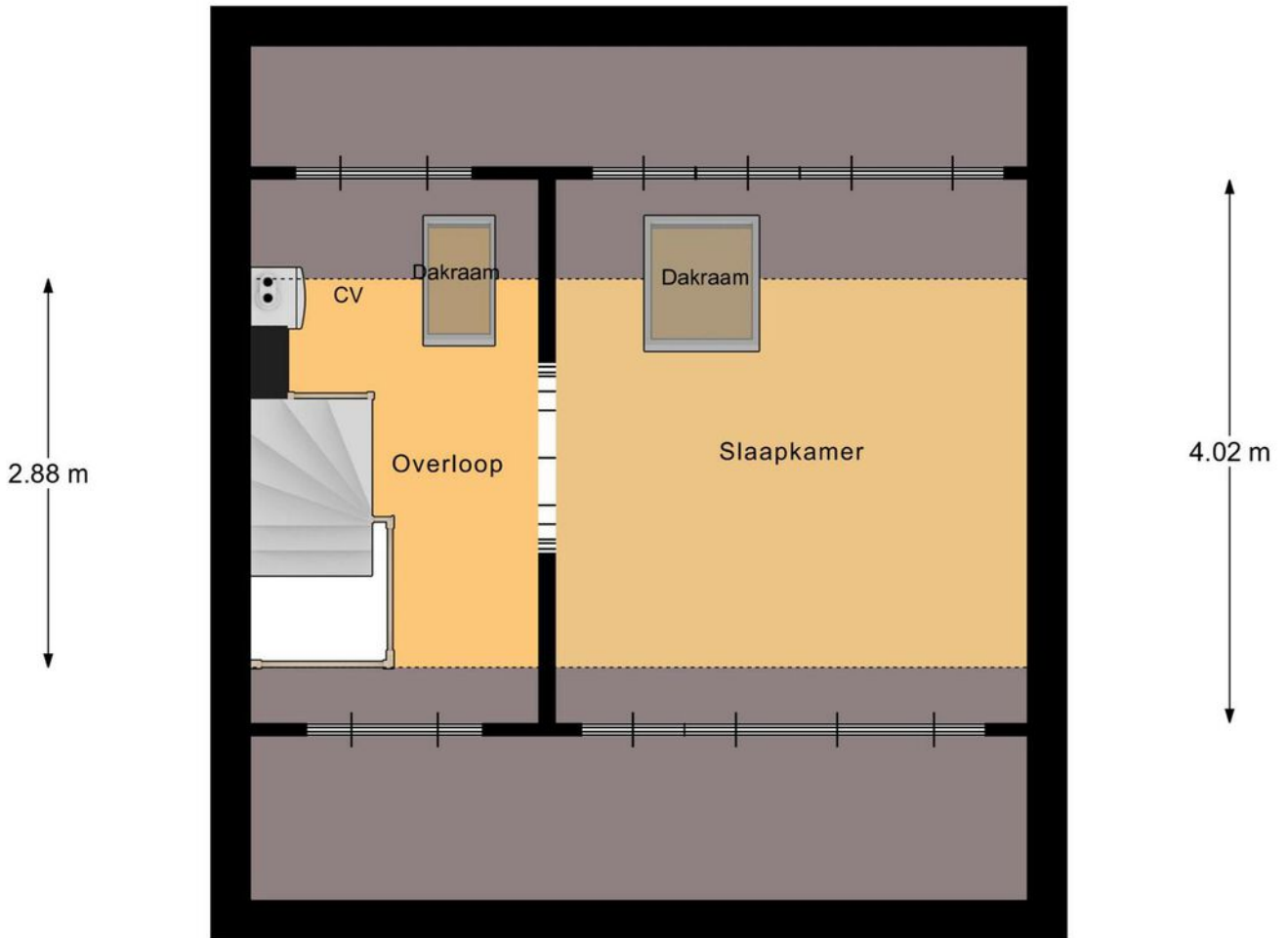
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Begane Grond

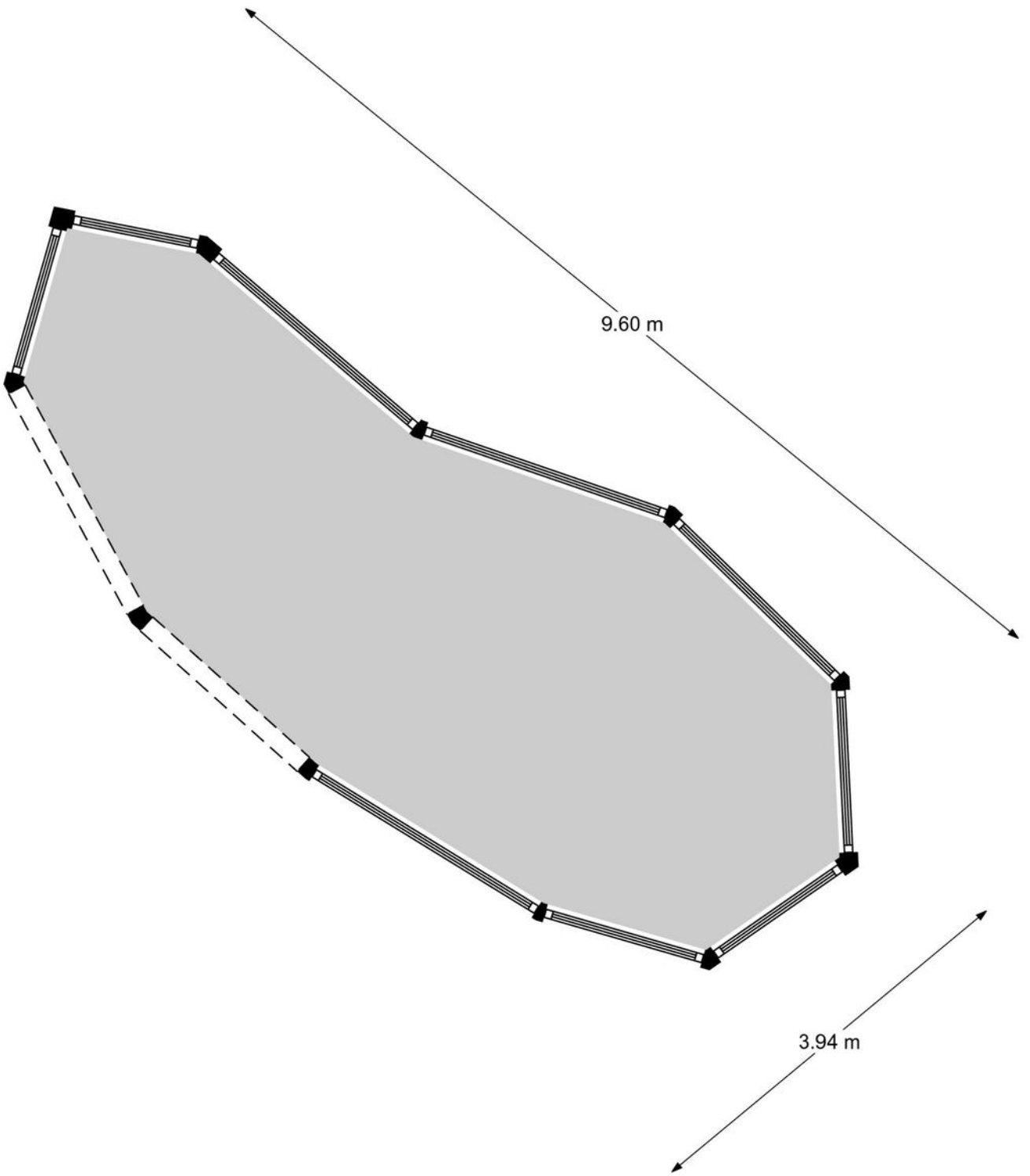


1e Verdieping



← 3.49 m →

2e Verdieping



Prieel

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Losse koel/vriescombinatie		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Sanitair/sauna			
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"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<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"/>		
Kluis		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Airconditioning	<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"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Boom voortuin		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

