



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Beatrixstraat 15, Nuenen



Beatrixstraat 15, Nuenen

In het centrum van Nuenen gelegen grote uitgebouwde en geheel gemoderniseerde hoekwoning. De woning beschikt over een zeer grote uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval, 4 slaapkamers, een leefkeuken en een garage met eigen oprit. De woning is zeer goed geïsoleerd en daarnaast ook voorzien van 12 zonnepanelen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 136 m².

Inhoud: 546 m³.

Perceeloppervlakte: 260 m².

Bouwjaar: ca. 1955.

Energie label: B.

- Alle ruimtes in de woning zijn voorzien van strak stucwerk op zowel wanden als plafonds;
- Alle kozijnen zijn van hardhout en voorzien van HR++ of isolerende beglazing;
- Grote uitgebouwde en gemoderniseerde hoekwoning;
- 4 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Leefkeuken voorzien van diverse apparatuur en een kookeiland;
- Zeer grote uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval;
- Gelegen in het centrum van Nuenen nabij diverse voorzieningen, sportgelegenheden en de toegangsweg naar Eindhoven.



BEGANE GROND

Entree: entree met toegang tot de hal. Vanuit de hal is middels een vaste trap de 1e verdieping te bereiken. Tevens is in deze ruimte de moderne meterkast te vinden, garderobe, verdiepte kelderkast en is er toegang tot de leefkeuken. Alle wanden zijn voorzien van strak stucwerk en op de grond ligt een eikenhouten parketvloer. In het plafond zijn inbouwspots geplaatst voor prettige sfeerverlichting.

Woonkamer: zeer grote uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval. Aan de voorzijde is er een groot raam en aan de achterzijde zijn grote schuifdeuren geplaatst. Tevens zijn zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woonkamer elektrische screens aanwezig. Centraal in de woonkamer is het kookeiland van de keuken gelegen. Net zoals in de hal is deze kamer voorzien van een eikenhouten parketvloer en zijn de wanden allen voorzien van strak stucwerk.

Keuken: de leefkeuken is voorzien van een kookeiland en een wandopstelling. In de keuken is de volgende apparatuur te vinden: 5-pits gaskookplaat afzuigkap, combi oven en een koelkast. In de keuken ligt een tegelvloer welke voorzien is van vloerverwarming en is er toegang tot een royale bijkeuken.

Bijkeuken: de bijkeuken is voorzien van een grote wandkast waar de aansluitingen te vinden zijn van de wasmachine en een eventuele droger. Verder is deze ruimte geschikt voor het opslaan van proviand en andere spullen. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin, de garage en het toilet. De bijkeuken is voorzien van een aansluiting met warm- en koud water, eventueel kan hier een wastafel gemonteerd worden. Net zoals de keuken is de bijkeuken voorzien van vloerverwarming.

Toilet: de geheel betegelde toiletruimte is modern afgewerkt en voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.

Garage: de garage is geheel geïsoleerd en in spouw uitgevoerd. Aan de voorzijde is de garage voorzien van grote openslaande deuren zodat er een royale toegang is. Tevens is hier de cv-ketel geplaatst net als de unit van de vloerverwarming.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap is er toegang tot de eerste verdieping. De overloop is de centrale plaats van de eerste verdieping en geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Tevens is er vanuit de overloop via een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

Slaapkamer 1: de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een keurige houtkleurige laminaatvloer. De kozijnen zijn tevens voorzien van vliegenhorren.

Badkamer: de badkamer is ook aan de voorzijde van de woning gelegen en is uitgevoerd met een royale inloepdouche, ligbad, vrijhangend closet, badmeubel met wastafel en een design-radiator. Naast de mechanische ventilatie is hier ook een raam dat voor natuurlijke ventilatie zorgt.

Slaapkamers 2,3 en 4: de woning is aan de achterzijde op het dak uitgebouwd waardoor aan de achterzijde 3 grote slaapkamers zijn gerealiseerd. De 2 grootste kamers zijn uitgevoerd met een eigen airconditioning. Net zoals de ouderslaapkamer is de slaapkamer boven de garage ook uitgevoerd met een airconditioning. Deze kamer heeft een extra aansluiting voor wasmachine en of droger en onder een schuine kant is volop bergruimte. Tevens hangt hier de omvormer voor de 12 zonnepanelen welke op het dak geplaatst zijn.

Het dak van de woning is geheel geïsoleerd, gedeeltelijk voorzien van moderne dakplaten en gedeeltelijk voorzien van dakisolatie aan de buitenzijde van het dak. Naast de dakplaten zijn ook de pannen en de goten in het verleden vernieuwd en ook is het voegwerk van de woning geheel vernieuwd.











EXTERIEUR

Voortuin: de woning is voorzien van een privacy biedende voortuin en een oprit met eigen parkeergelegenheid.

Achtertuint: vanuit de achtertuint kijk je uit over tuinen met parkachtige bomen waardoor er geen sprake is van inkijk. Deze zonnige tuint is voorzien van twee overkappingen. Één overkapping aan de woning en de andere overkapping staat los achter in de tuint waar een gezellige loungehoek geplaatst kan worden. De tuint is verder voorzien van een eigen achterom, is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd en is voorzien van diverse terrassen en kunstgras.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Nuenen E 4159



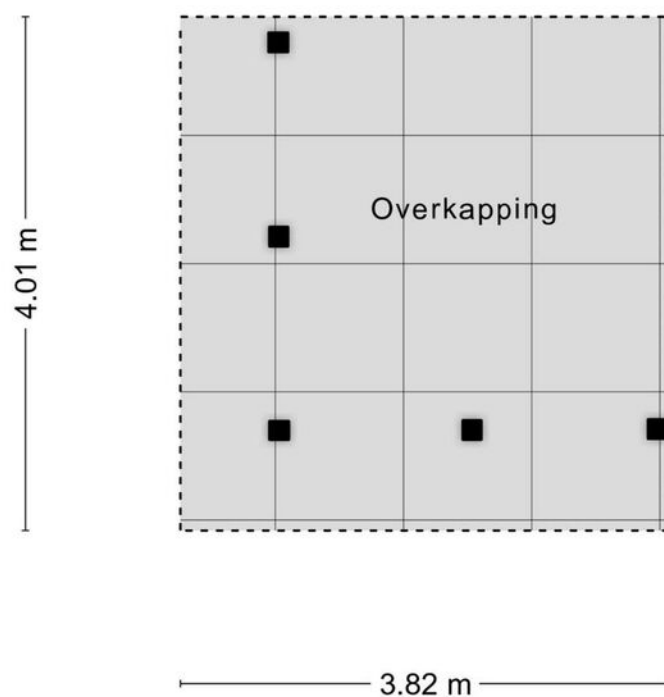
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nuenen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4159
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 29 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

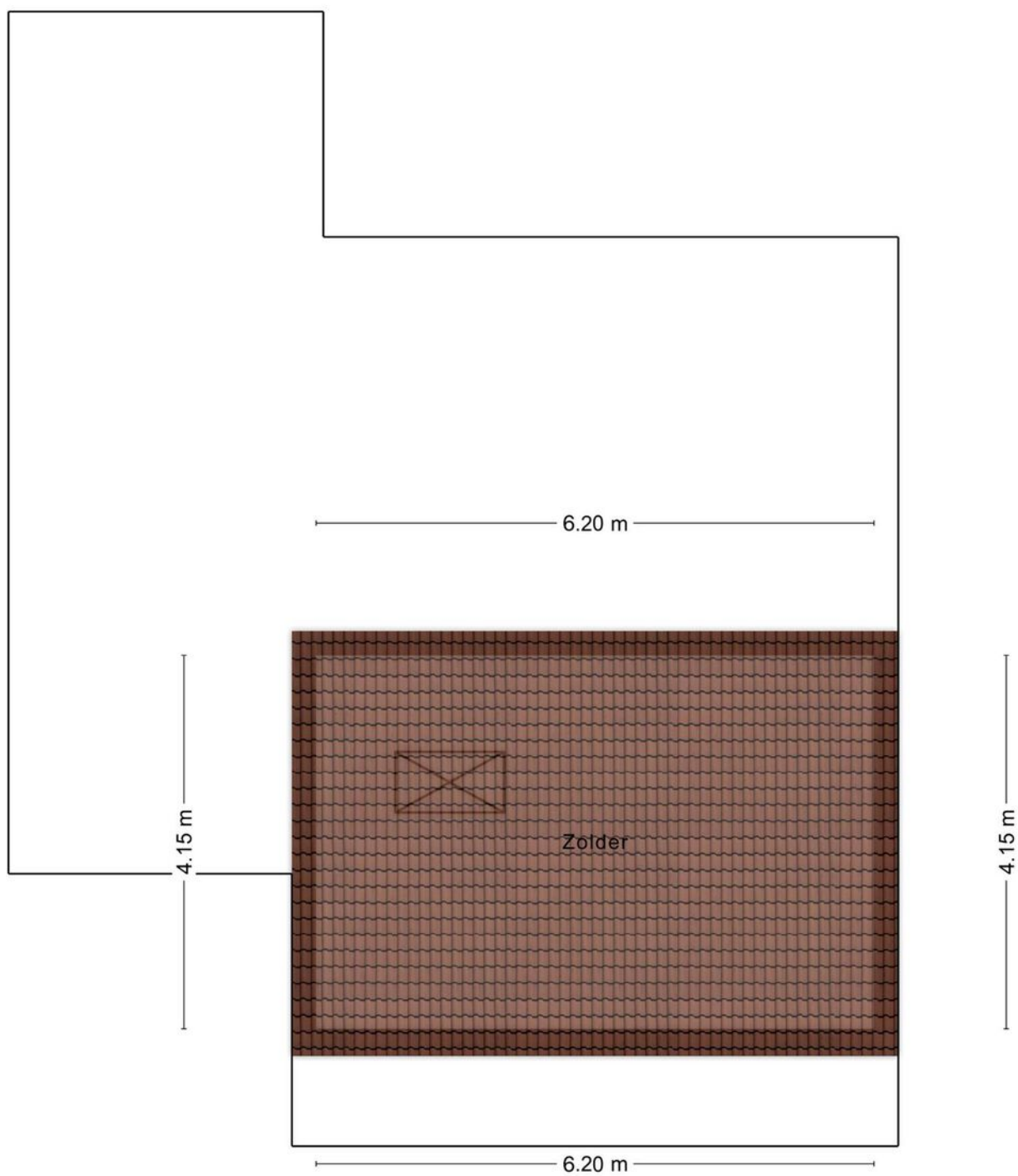








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Ikea kasten wit garage	☒		
– Kledingkast			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen			☒
– rolgordijnen			☒
– jaloezieën			☒
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– houten vloer(delen)	☒		
– laminaat	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– koel-vriescombinatie		☒	
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat	☒		
Keukenaccessoires, te weten			
– Barkrukken	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	☒		
Alarminstallatie	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Zonscreens buiten	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
- geiser	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Klaptafel onder overkapping	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		

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

