



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Van Hovengarde 10, Nuenen



Van Hovengarde 10, Nuenen

In de wijk Beekstraatse Velden gelegen, ruim uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage en carport. De woning is voorzien van een royale speelse woonkamer met gashaard en leefkeuken, 5 slaapkamers en een privacy biedende achtertuin zonder achterburen! De woning is gesitueerd in een rustige kindvriendelijke doodlopende straat net buiten het centrum van Nuenen en nabij uitvalswegen en buitengebied.

Aanvaarding: april 2023

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 150 m².

Inhoud: 572 m³.

Perceeloppervlakte: 280 m².

Bouwjaar: ca. 1989.

Energielabel: C.

- De woning is, aan de buitenzijde, in de zomer van 2021 volledig geschilderd;
- De woning is beter geïsoleerd dan het energielabel doet vermoeden. Omdat de extra isolatie van de uitbouw en op zolder door de afwerking niet meer zichtbaar is en opgemeten kon worden, is dit niet meegenomen in het energierapport;
- Lichte en ruime leefkeuken;
- Oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en carport;
- Ruime privacy biedende achtertuin;
- De woning is voorzien van 5 slaapkamers met inbouwkasten, daarnaast is er veel bergruimte aanwezig;
- In directe nabijheid van scholen en kinderopvang;
- Gelegen aan een autoluwe straat in rustige woonomgeving Nuenen-Oost op enkele minuten lopen van zowel het centrum van Nuenen als natuurgebied;
- Aanvaarding eventueel eerder, in overleg;
- De schutting aan de achterzijde en deels aan de zijkant is in 2021 vernieuwd;
- De ketel is in 2021 vernieuwd.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (net zoals de rest van de begane grond) en gladde wanden. Vanuit de hal zijn de woonkamer, het toilet en middels een trap zijn de verdiepingen te bereiken. De binnendeuren op de begane grond zijn vervangen. Daarbij zijn de bovenlichten komen te vervallen en zijn de kozijnen verbreed. Op de benedenverdieping is er natuurlijke ventilatie mogelijk door dauerlftung.

Toilet: Het moderne toilet is voorzien van een inbouwcloset, een fonteintje en mechanische ventilatie.

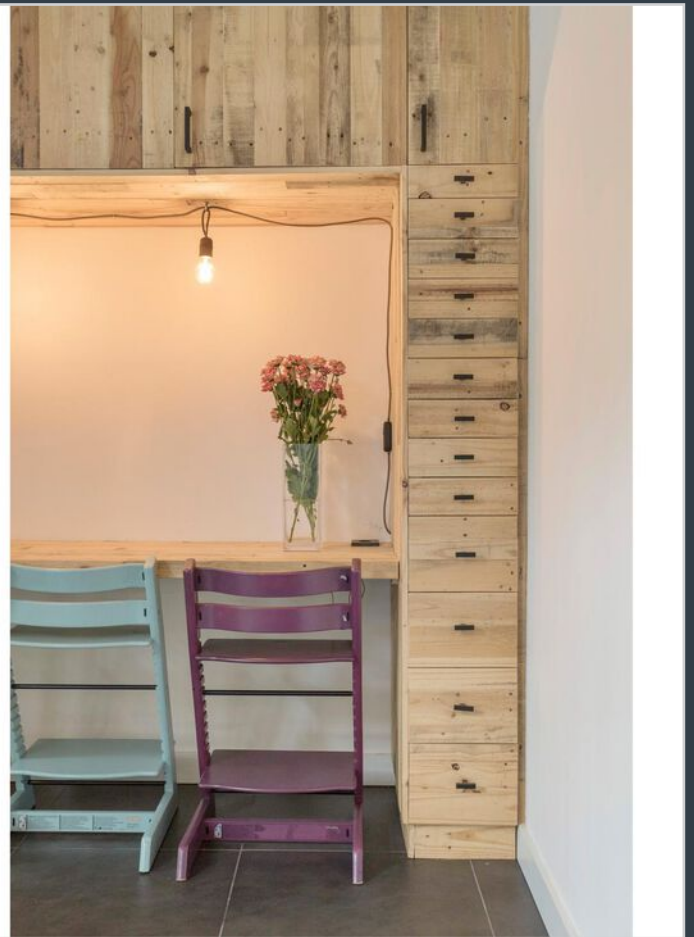
Woonkamer: De L-vormige woonkamer geniet een prettige lichtinval door de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde met hardhouten kozijnen met dubbel glas. De achterzijde is voorzien van openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De wanden en het plafond zijn voorzien van strak stucwerk en er ligt dezelfde tegelvloer met vloerverwarming in de woonkamer als in de hal. Midden in het zitgedeelte van de woonkamer is een sfeervolle gashaard geplaatst. Aan de achterzijde van de woonkamer vormt een uitbouw de doorgang naar de keuken. In de achterzijde en uitbouw zijn er twee werk-/speelplekken gerealiseerd.

Keuken: De ruime leefkeuken ligt aan de achterzijde van de woning achter de garage/berging en staat in open verbinding met de woonkamer. Vanuit de leefkeuken, met grote raampartijen, is er via een loopdeur en schuifpui toegang tot de achtertuin. De keuken is geplaatst in een U-opstelling met een composiet aanrechtblad. In de keuken is de volgende apparatuur aanwezig: een inductie kookplaat met diverse zones, een rvs afzuigkap, een combi-magnetron, een oven, een koelkast, een koffieapparaat, vaatwasser op hoogte, voldoende kastruimte en een RVS spoelbak met kraan voorzien van Quooker. Vanuit de keuken is er toegang tot de berging/garage. De uitbouw van de woonkamer en de leefkeuken zijn later extra geïsoleerd aan de buitenzijde van het dak, naast de eerder aangebrachte isolatie aan de binnenzijde.















EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Ook op deze verdieping zijn alle kozijnen uitgevoerd in hardhout en voorzien van isolerende beglazing. Alle ramen zijn voorzien van vliegenhorren. Op de slaapkamers en de badkamer is dauerlftung aanwezig.

Slaapkamer 1: De ruime hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van spuitwerk wanden, een tapijtvloer, vaste kast en heeft toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van dezelfde specificaties. Hier bevindt zich tevens een nis met daarin een vaste kast. Omdat deze kamer twee gevelramen heeft, is dit een erg lichte kamer. Een heerlijke werkkamer!

Slaapkamer 3: De derde ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel. De afwerking is gelijk aan de overige slaapkamers.

Badkamer: De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad en een douchecabine met thermostaatkraan, een staand closet, een wastafel met meubel, spiegel en verlichting. Naast de mechanische ventilatie is ook natuurlijk ventilatie middels een raam mogelijk.

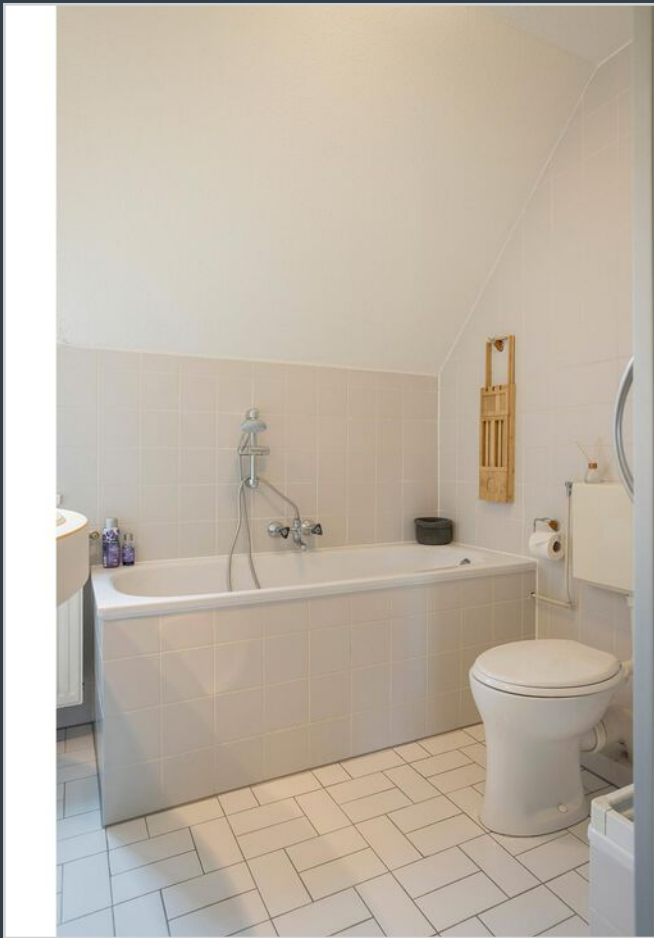














TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Via een vaste trap is de zolder bereikbaar. De ruime voorzolder is voorzien van een laminaatvloer en wanden van spuitwerk. Er is een aansluiting mogelijk voor het witgoed en er is een vlizotrap naar de bergzolder. Deze ruimte is ruim genoeg om hier een extra douche of slaapkamer te creëren. Door een raam in de zijgevel en een groot Velux dakraam is er veel lichtinval in deze ruimte. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling voor de HR-CV Ketel en is er dauerlftung aanwezig. Er is een vaste wastafel en de unit van de mechanische afzuiging. Onder de schuine kanten is er veel bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4: De zolderslaapkamer is voorzien van een dakkapel met draai-/kiepramen, een laminaatvloer en een vaste kast. Achter de knieschotten is veel bergruimte te vinden.

Slaapkamer 5: Deze slaapkamer is identiek aan slaapkamer 4 met dezelfde maatvoering en afwerking.







EXTERIEUR

Voortuin: De voortuin is voorzien van borders met vaste beplantingen en een oprit tot onder de carport met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Achtertuintuin: De privacy biedende achtertuintuin is voorzien van een ruim terras direct achter het huis met een gazon, verlichting en extra stroompunten. In de achtertuintuin is een extra berging aanwezig. Alle ramen aan de achterzijde zijn voorzien van screens omdat de achtertuintuin de gehele middag en avond in de zon ligt. De achtertuintuin ligt op het zonnige zuidwesten. Vanuit de achtertuintuin kijk je uit over een groene wal dus er is geen inkijk van achterburen.

Garage: De garage is in spouw gebouwd en voorzien van elektra, een uitstortgootsteen en een geïsoleerde kanteldeur met daarin opgenomen een loopdeur. In de garage bevindt zich tevens de vernieuwde en uitgebreide meterkast (alle elektra en de meterkast zijn in 2012 vernieuwd). De garage is voorzien van de wasmachineaansluiting en er is een solartube voor extra lichtinval.






Kadastrale kaart

Uw referentie: van Hovengarde 10



| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 6752</p> |  |
|---|--|--|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

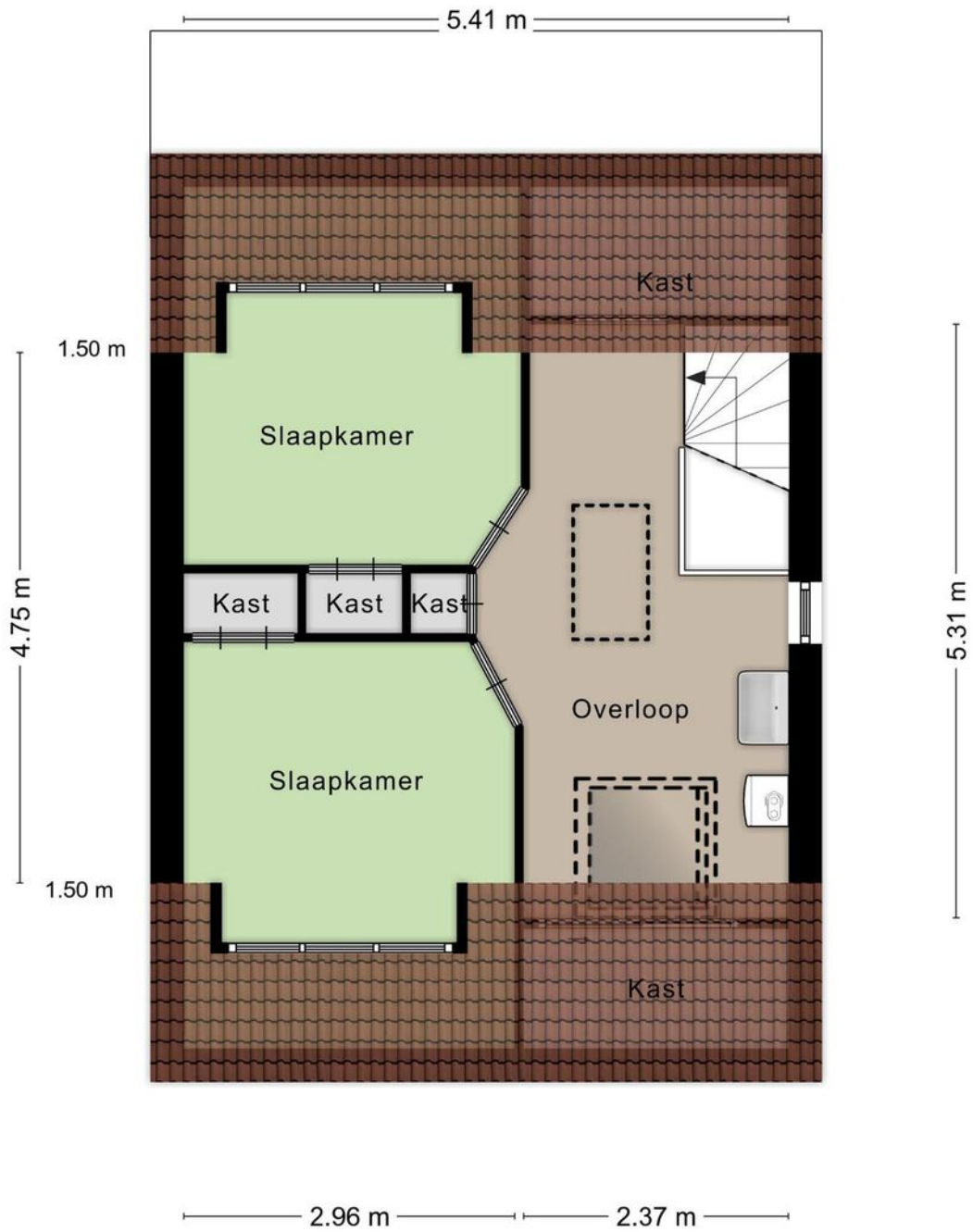
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



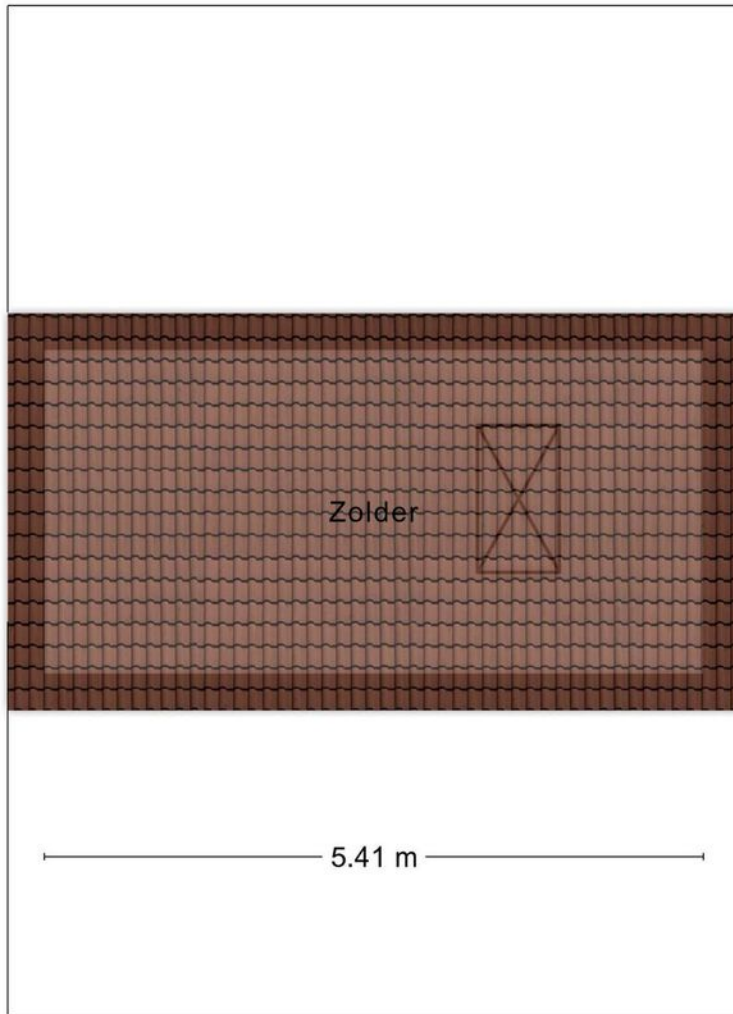
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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 | | | ■ |
| Designradiator(en) | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ■ | | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| - Muurlamp op grote slaapkamer achter | | ■ | |
| - hanglamp woonkamer tuinzijde + grote hanglamp aan achterzijde begane grond | | | ■ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Houten (lade)kast/bureau woonkamer | | | ■ |
| - werkbank en planken bijkeuken | ■ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - rolgordijnen | ■ | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ■ | | |
| - Rolhorren ramen en balkondeur 1e verdieping | ■ | | |
| - Inzethorren ramen 2e verdieping | ■ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ■ | | |
| - laminaat | ■ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Kast grote slaapkamer voorzijde blijft achter | ■ | | |
| - Zon reflecterend plissé openslaande tuindeuren + plissé woonkamer | ■ | | |
| - prikbord woonkamer | ■ | | |
| - waslijn zolder | ■ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - afzuigkap | ■ | | |
| - oven | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - koelkast | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | | ■ | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| - Quooker | ■ | | |
| - koffiezetapparaat | ■ | | |
| - Interieurkast achter koffie apparaat | ■ | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Houten plank op lange wand | ■ | | |
| - Inbouw speakers (2) | ■ | | |
| - Zon reflecterende rolgordijn keukendeur | ■ | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| - fontein | ■ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ■ | | |
| - douche (cabine/scherf) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ■ | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| Alarminstallatie | | ■ | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Screens | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| - boiler | ■ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| 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

