



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Zuiderklamp 50, Nuenen



Zuiderklamp 50, Nuenen

Luxe en modern wonen in de kindvriendelijke villawijk "Zuiderklamp"?

Een royale villa op 10 autominuten van Eindhoven en Helmond met twee parkeerplaatsen, een inpandige garage met privacy biedende rustige tuin, welke gunstig op zonzijde is gelegen. Verder is de woning voorzien van maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers en een werkkamer op de begane grond. De woning ligt in een groene, kindvriendelijke villawijk in Nuenen-Zuid en in de directe nabijheid van diverse scholen, een overdekt winkelcentrum en een natuurgebied.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 216 m².

Inhoud: 872 m³.

Perceeloppervlakte: 802 m².

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: D.

- Degelijk en traditioneel gebouwde villa met veel lichtinval en ruimte;
- Ruime groene privacy biedende tuin op het zuiden;
- Heerlijk wonen in een rustige autoluwe villawijk;
- 5 grote slaapkamers en een extra werkkamer op de begane grond.



BEGANE GROND

Entree: vanuit de overdekte entree bereikbare ruime hal met toegang tot de woonkamer, vaste trap naar de eerste verdieping en de toegang naar de garderobenis, inpandige garage, zeer uitgebreide en gemoderniseerde meterkast en de eetkeuken. De hal is verder voorzien van een tegelvloer en stucwerk wanden.

Toilet: betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

Woonkamer: ruime woonkamer in L-vorm met veel lichtinval, sfeervolle openhaard en een schuifpui naar het terras gelegen op het zonnige zuiden. De wanden zijn voorzien van strak stucwerk en op vloer ligt een eiken parketvloer.

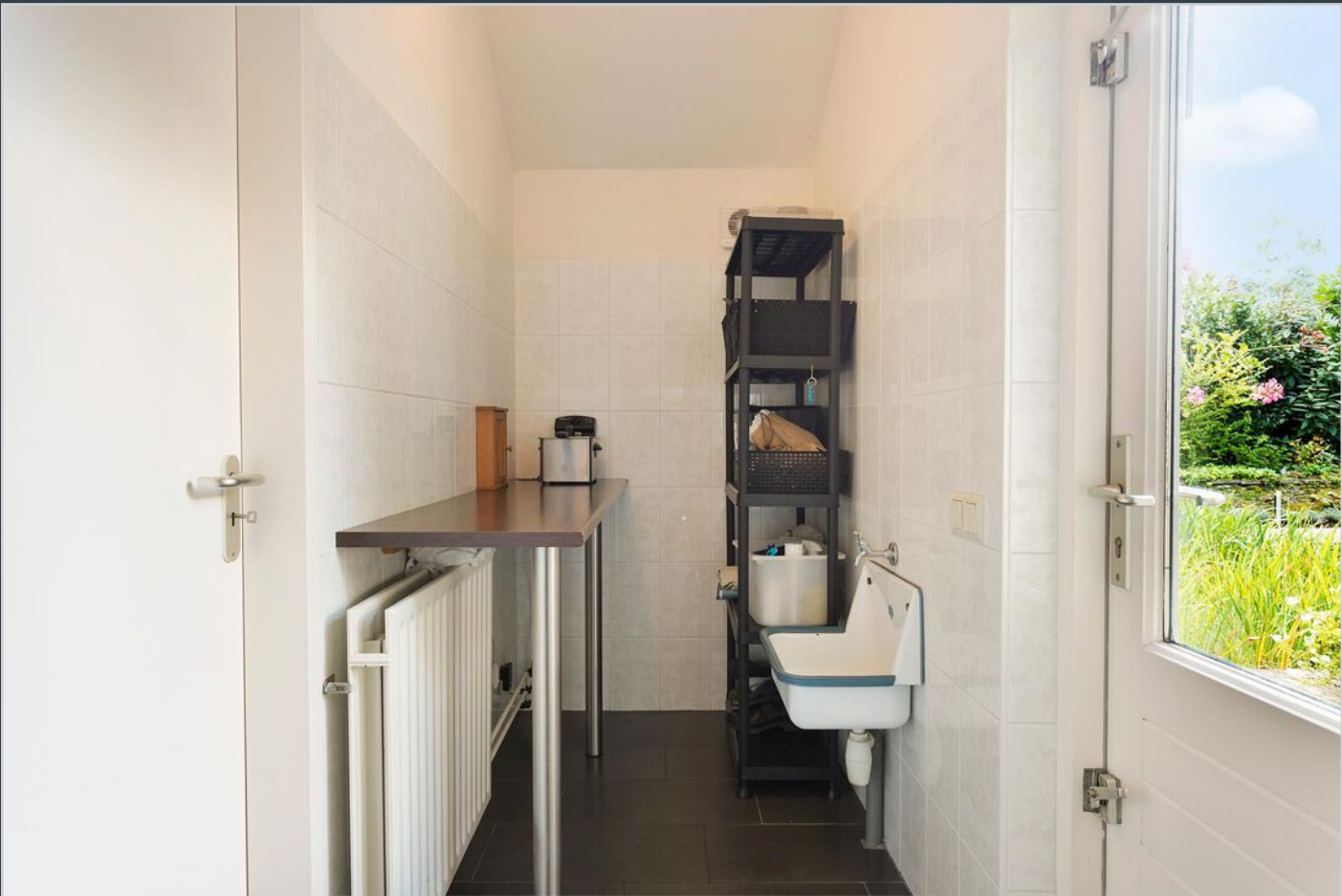
Keuken: separaat gesitueerde eetkeuken met keukeninrichting in U-opstelling. De keuken is voorzien van een graniet aanrechtblad. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, zoals een koelkast, vaatwasser, 1,5 spoelbak, oven, 6-pits gasfornuis en een afzuigkap. Er is een kastenwand geplaatst met een combi magnetron en diverse kasten.

Bijkeuken: betegelde bijkeuken met uitstortgootsteen en toegang tot de achtertuin.

Werkkamer: vanuit de tuin is er ook toegang tot de werkkamer welke prachtig uitzicht geeft over de achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: royale overloop met toegang tot de badkamer en 5 zeer ruime slaapkamers waarvan 1 slaapkamer is voorzien van een balkon op het westen. Vanuit de overloop is er, middels een vlizotrap, tevens toegang tot de bergzolder.

Slaapkamers: 3 van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en 2 aan de voorzijde van de woning. Aan de linker zijde van de woning ligt een slaapkamer met raampartijen aan de voorzijde (Velux dakramen) en een raam in de zijgevel. Deze kamer is ook voorzien van een wastafel. Net zoals de andere slaapkamers is deze kamer voorzien van een keurige eiken kleurige laminaatvloer en alle wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk. Aan de achterzijde van deze kamer ligt de ouderslaapkamer met badkamer en-suite.

Ouderslaapkamer: de ouderslaapkamer is voorzien van een grote dakkapel die deze kamer voorziet van veel licht en ruimte. De kamer is voorzien van een grote vaste wandkast en staat in open verbinding met de badkamer. Deze badkamer is voorzien van een toilet, douche en wastafel.

De middelste van de 3 slaapkamers aan de achterzijde is de kleinste, maar nog steeds ruim genoeg voor een 2 persoons bed. De meest rechtse kamer aan de achterzijde is voorzien van openslaande deuren met toegang tot een eigen balkon.

De 5de slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een royale dakkapel met veel lichtinval. Vanuit deze kamer is er zicht op de prachtige voortuin en de straat aan de voorzijde van de woning.

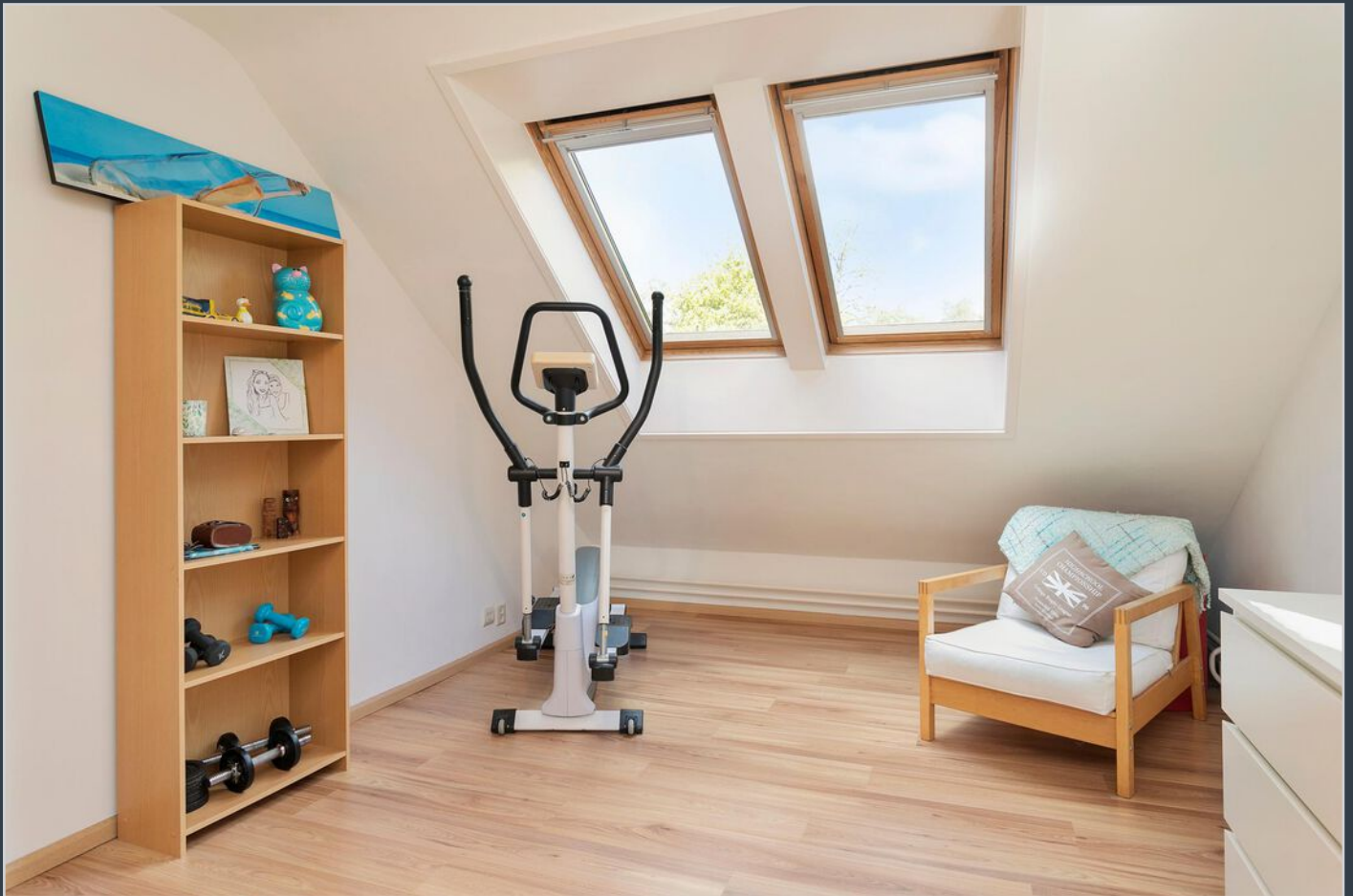
Badkamer: de badkamer is tevens voorzien van een dakkapel en is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, 3e toilet en wastafel met badmeubel. Kortom zeer compleet en netjes afgewerkt.

Bergzolder: middels een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder over de gehele breedte van de woning met opstelling Remeha HR combi-ketel (2020).















EXTERIEUR

Achtertuintuin: een prachtige en bijzonder aangelegde achtertuin. Centraal in de achtertuin is de zwembad te vinden. Deze vijver is zeer onderhoudsvriendelijk door een naastgelegen natuurfilter met lavastenen en lelieplanten. In de hoek van de tuin is een robuust, van eikenhout, gebouwde loungeplek geplaatst. Deze houten overkapping is tevens voorzien van een openhaard zodat er ook tijdens de wat frissere avonden gebruik van gemaakt kan worden. Het fijne van deze tuin is het groen, de rust en de privacy waardoor zelfs de eekhoortjes door de tuin lopen.

Voortuin: niet alleen de achtertuin, maar ook de voor- en zijtuin zijn keurig aangelegd en onderhouden. Voor de garage is er ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen en aan één zijde van de woning is ook een extra berging geplaatst.



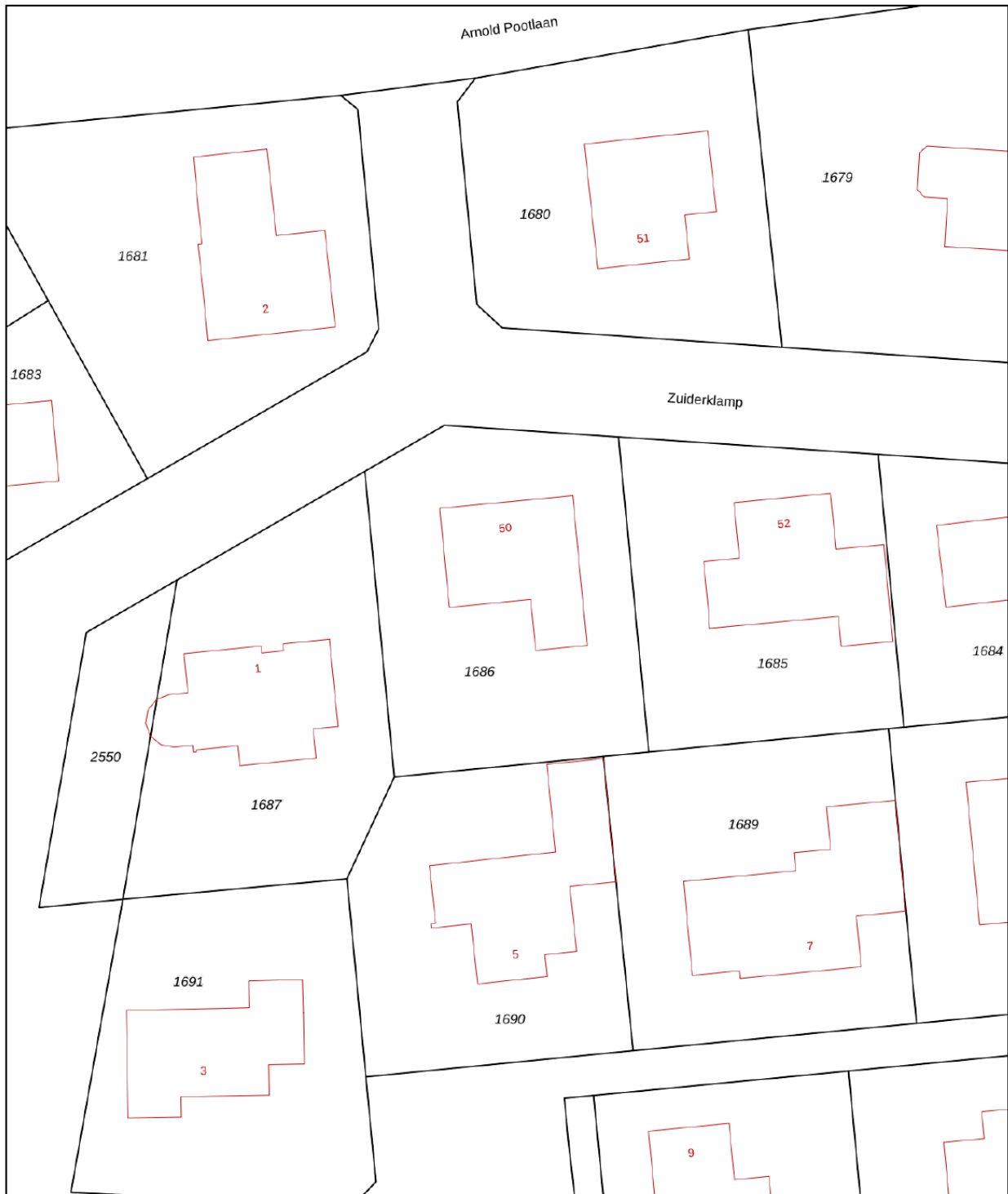







Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuiderklamp 50



<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 1686</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

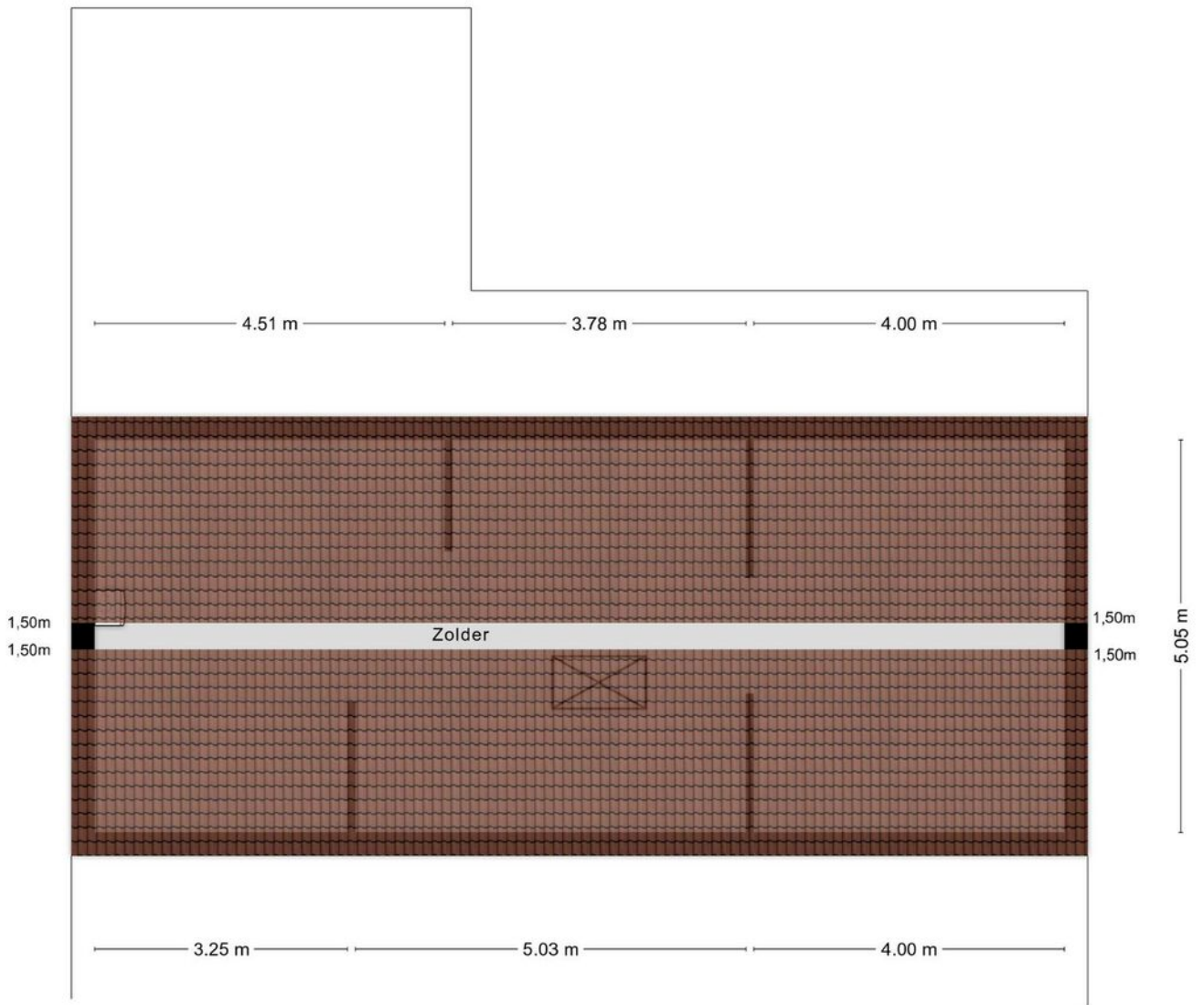
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



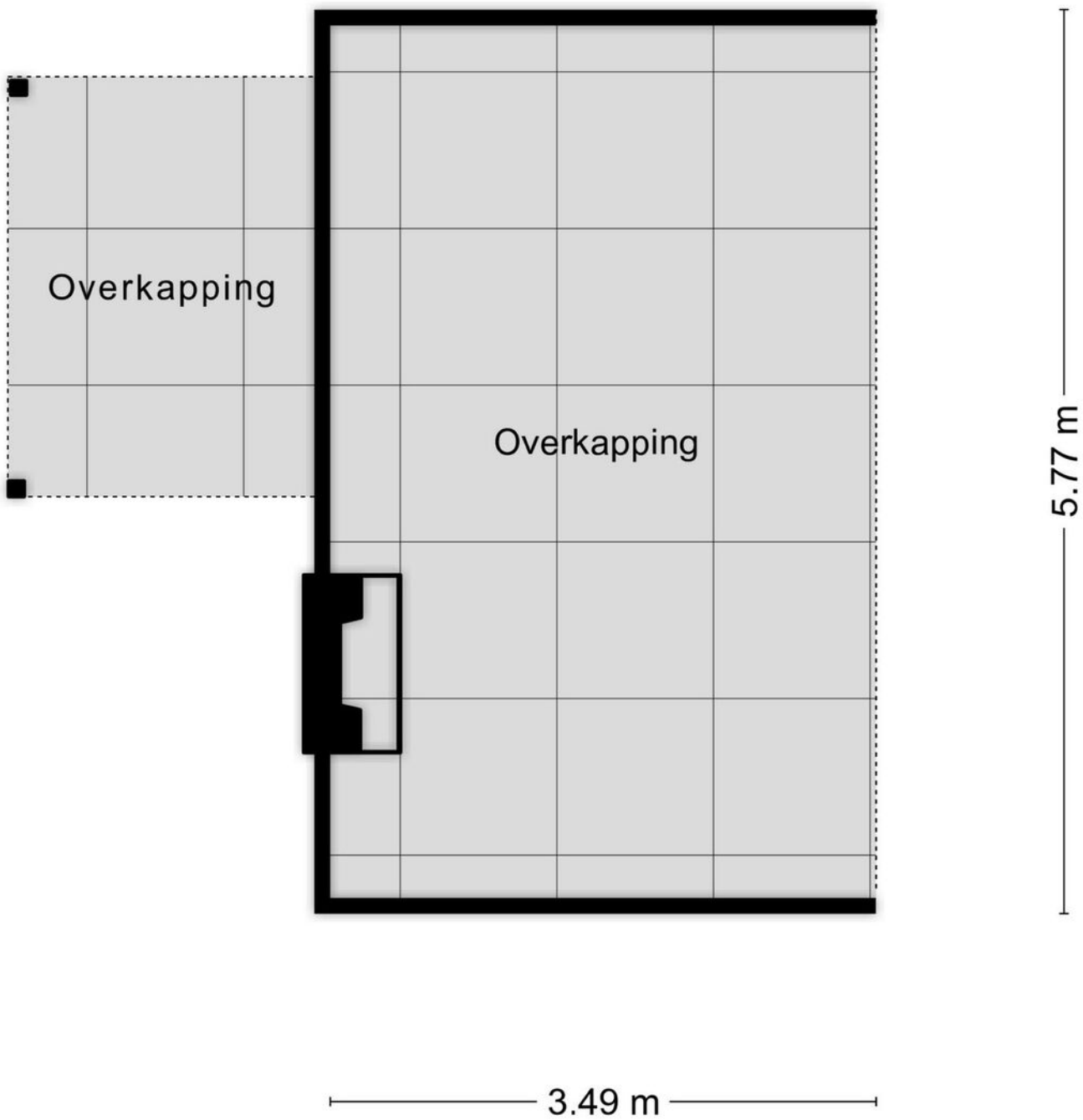
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



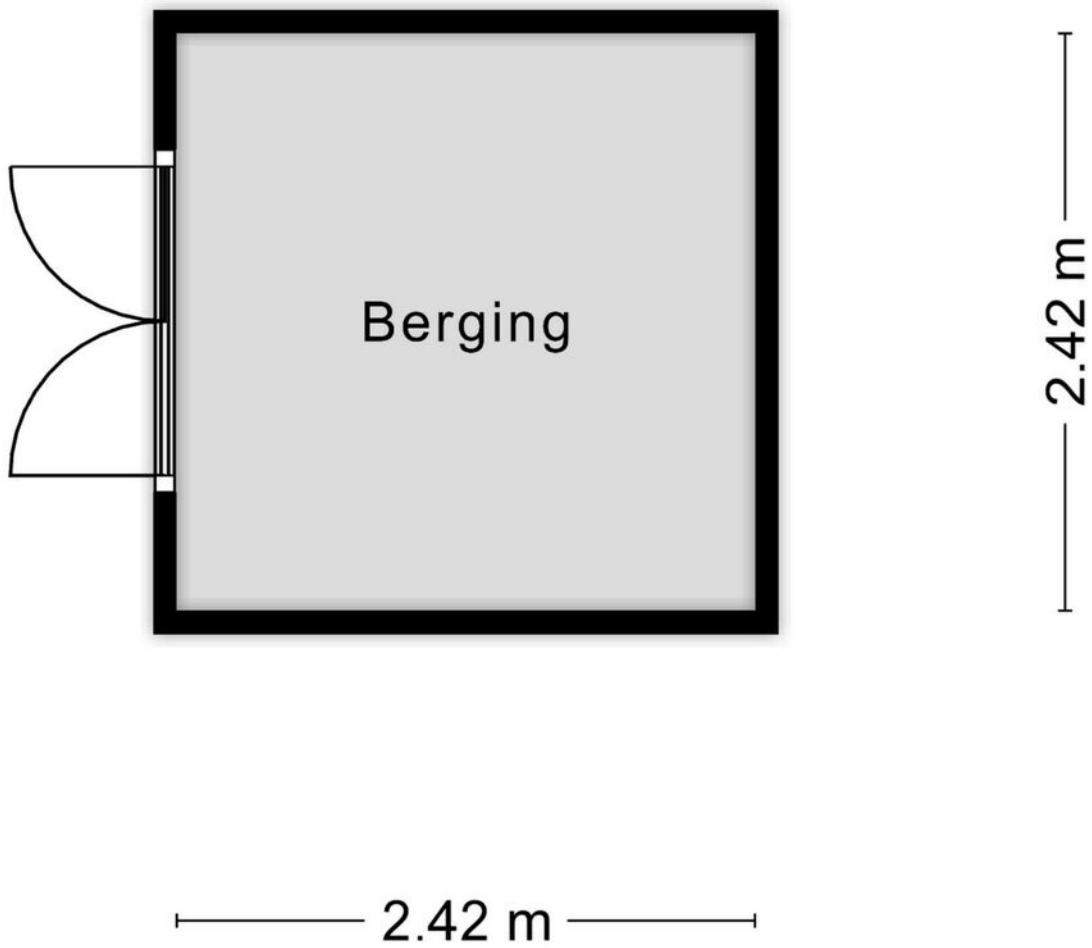
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

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			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
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

