

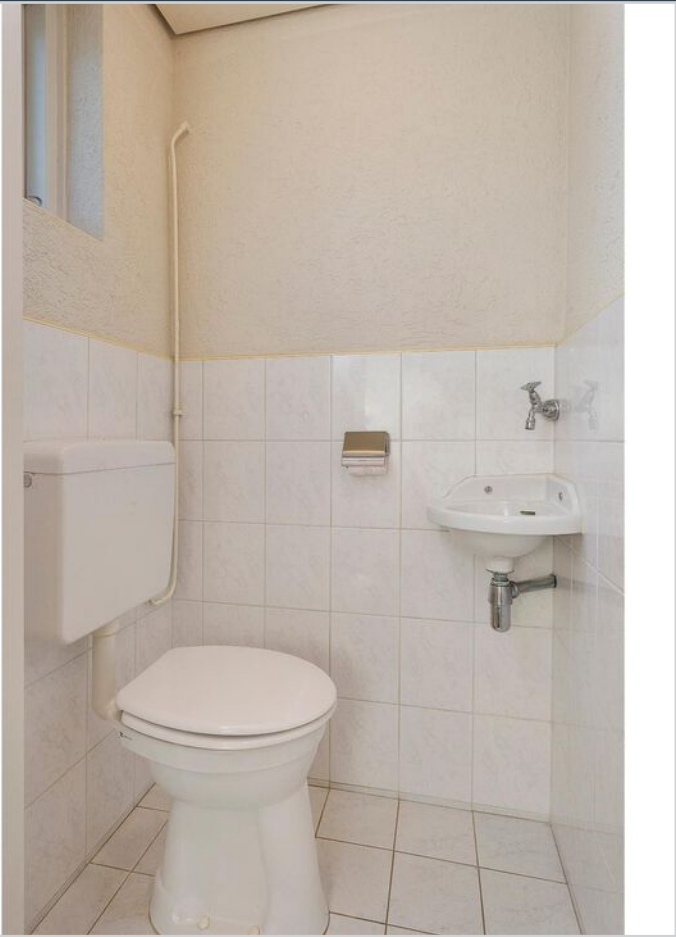
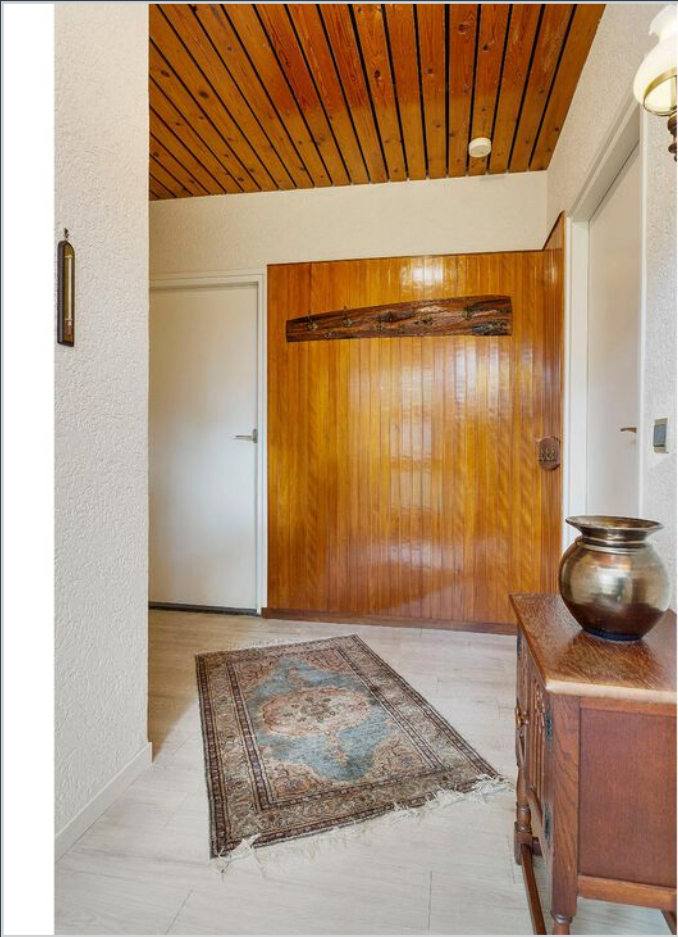


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Oude Dijk 21, Nuenen



Oude Dijk 21, Nuenen

Letterlijk op steenworp afstand van Eindhoven, op het Eeneind, ligt aan een prachtige laan met monumentale Eiken deze semi bungalow verscholen. De woning ligt op een mooi perceel met een diepe achtertuin. Achter de tuin ligt het natuurgebied waar de kleine Dommel doorheen stroomt. Door de rust heb je niet het idee dat het maar net buiten de stad ligt. Binnen enkele minuten sta je in het winkelcentrum Kernkwartier met alle voorzieningen. Deze woning beschikt over 4 slaapkamers waarvan 1 op de begane grond samen met de badkamer. Naast de woning ligt de royale oprit die uitkomt bij de garage.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 121 m².

Inhoud: 471 m³.

Perceeloppervlakte: 820 m².

Bouwjaar: ca. 1969.

Energielabel: G.

- Semi bungalow met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Landelijk wonen aan de rand van Eindhoven;
- Royaal perceel met diepe achtertuin;
- Ruime oprit met garage;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de slaapkamer. De hal is voorzien van een pvc-vloer en wanden met granol afwerking.

Toilet: Het toilet is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een duoblok en een fonteintje. Ventilatie is mogelijk middels een raampje.

Slaapkamer: Aan de voorzijde van de woning is de slaapkamer gelegen. Deze ruimte is tevens geschikt als werkkamer van waaruit je prachtig de straat in kijkt. De slaapkamer beschikt over een vaste kast (onder de trap). De vloer is voorzien van tapijt en de wanden zijn voorzien van granol afwerking. Er zijn houten kozijnen met isolerende beglazing.

Woonkamer: De woonkamer is uitgevoerd in een L-vorm. Centraal in de woonkamer is de gezellige schouw met kachel te vinden. Opvallend aan de woonkamer zijn de grote raampartijen met veel licht inval. Ook hier zijn de kozijnen uitgevoerd in hout en voorzien van isolerende beglazing. De vloer is afgewerkt met leistenen en de wanden zijn behangen. Het plafond is voorzien van schuurwerk. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de gang. Deze gang loopt naar diverse vertrekken. Er is toegang tot de keuken, de badkamer, bijkeuken, trap naar de eerste verdieping en via de achterdeur is er toegang tot de tuin.

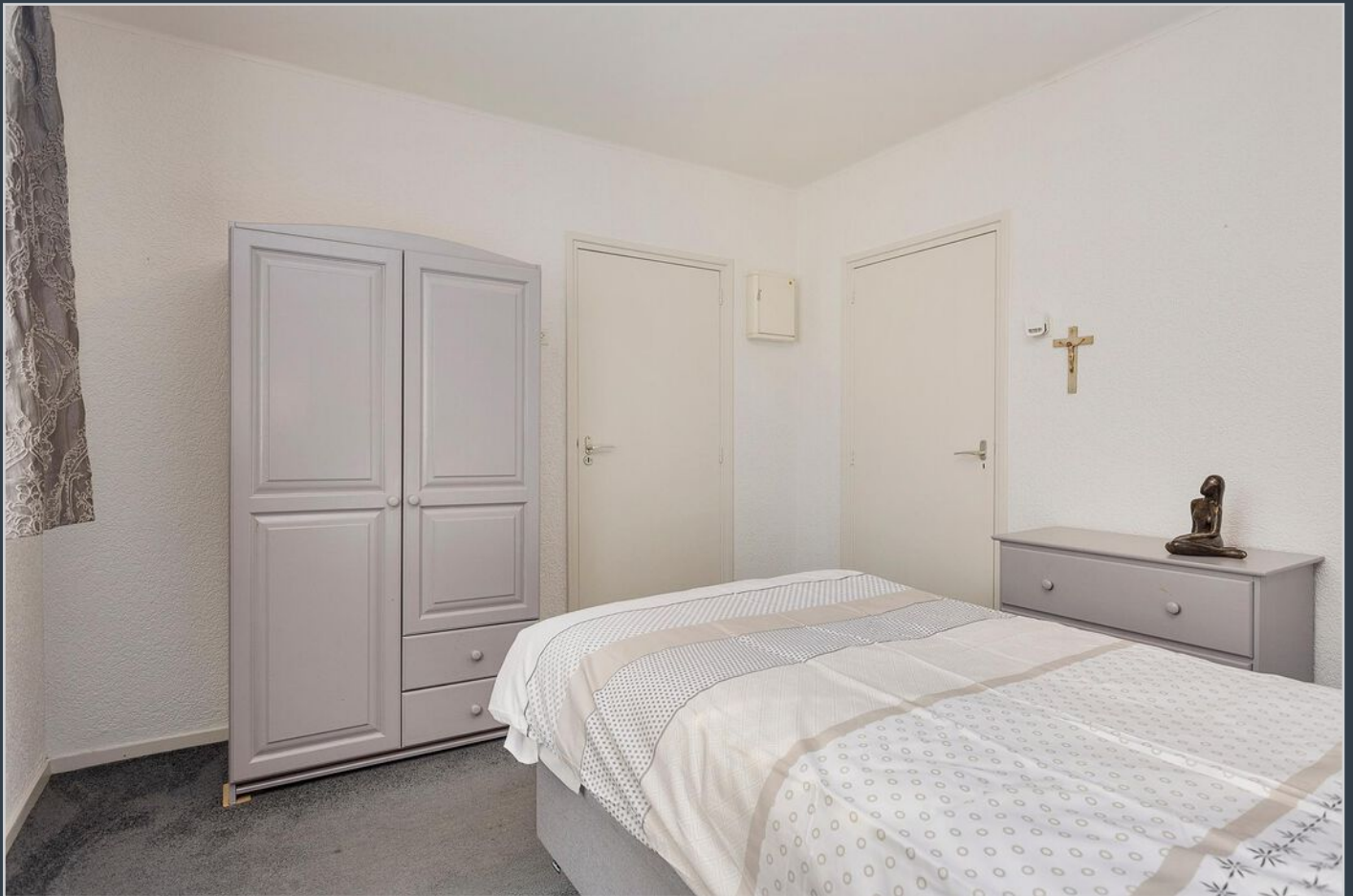
Keuken: De gesloten keuken is opgesteld in een hoekopstelling. De degelijke eiken keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasmachine, afzuigkap, RVS spoelbak en koelkast. De keuken is wat ouder, maar de staat van de keuken geeft aan hoe netjes de bewoners met de keuken en de rest van de woning zijn omgegaan. In de keuken staat een ontbijt tafel en vanuit deze tafel is er door middel van een ruim raam uitzicht over de achtertuin. De vloer is voorzien van hard gebakken tegels en ook de wanden zijn grotendeels betegeld.

Badkamer: De eenvoudige badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche en is voorzien van een badmeubel met vaste wastafel. De vloer en wanden zijn voorzien van lichte tegels.

Bijkeuken: De bijkeuken is nu in gebruik als wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger, maar deze ruimte kan ook dienst doen als werkkamer. Vanuit deze kamer is er zicht op de royale zijtuin.



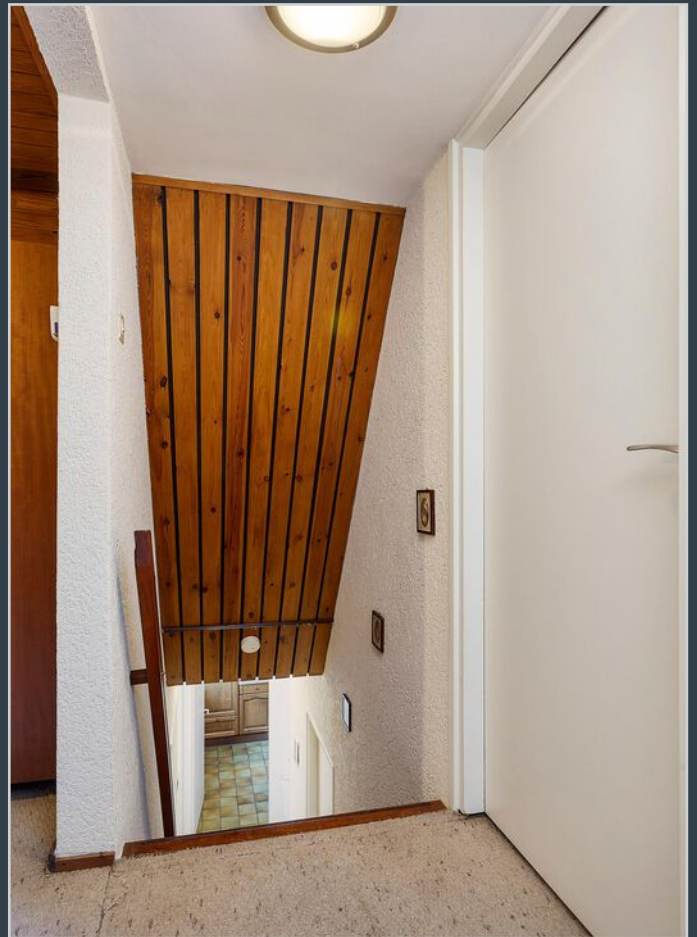












EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop geeft aan beide zijden toegang tot een kamer.

Slaapkamer I: Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam. Via een luik is er toegang tot een bergzolder. Deze bergzolder is boven de keuken gelegen en hier bevindt zich de opstelling voor de cv-installatie (VR intergas uit 2009 en een Vaillant badgeiser uit 2003).

Kamer II: Deze middelste kamer is net zoals de andere kamer voorzien van een dakvenster. Via een deur is er toegang tot bergruimte onder de schuine kant. Deze kamer geeft toegang tot de volgende slaapkamer.

Slaapkamer III: Deze slaapkamer is het grootst en is voorzien van een dakkapel. Aan beide zijde is er via luiken toegang tot bergruimte achter de knieschotten. Op de betonvloeren van deze slaapkamers ligt tapijt. De wanden zijn voorzien van granol afwerking en het plafond is voorzien van houten schroten.







EXTERIEUR

Deze vrijstaande woning is voorzien van een grote tuin met veel privacy. De achtertuin is erg diep. Tegen de woning is een royaal terras aangelegd en vanuit dit terras is er zicht op de rest van de tuin. Centraal in de achtertuin staat er op het gazon een prachtige notenboom die de tuin een parkachtige uitstraling geeft. Ook de keurig geknipte afscheiding naar de burens, samen met de borders, geeft dit zelfde gevoel. Aan de achterzijde van de tuin is er toegang tot een doodlopende weg. Achter in de tuin staat een glazen kas om planten te kweken.

Links naast de woning ligt een royale oprit met genoeg parkeergelegenheid voor minimaal 3 auto's.

Garage: In het verlengde van de oprit ligt de in spouw uitgevoerde garage. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk doormiddel van een kantel deur en in de zijgevel is er een loopdeur aanwezig. Door het puntedak van de garage is er ook een kleine bergzolder aanwezig.

Berging: Achter de garage staat een berging die nu gebruikt wordt voor de opslag van tuingereedschap, maar door de raampartijen die aanwezig zijn, is het ook een prima klusruimte.









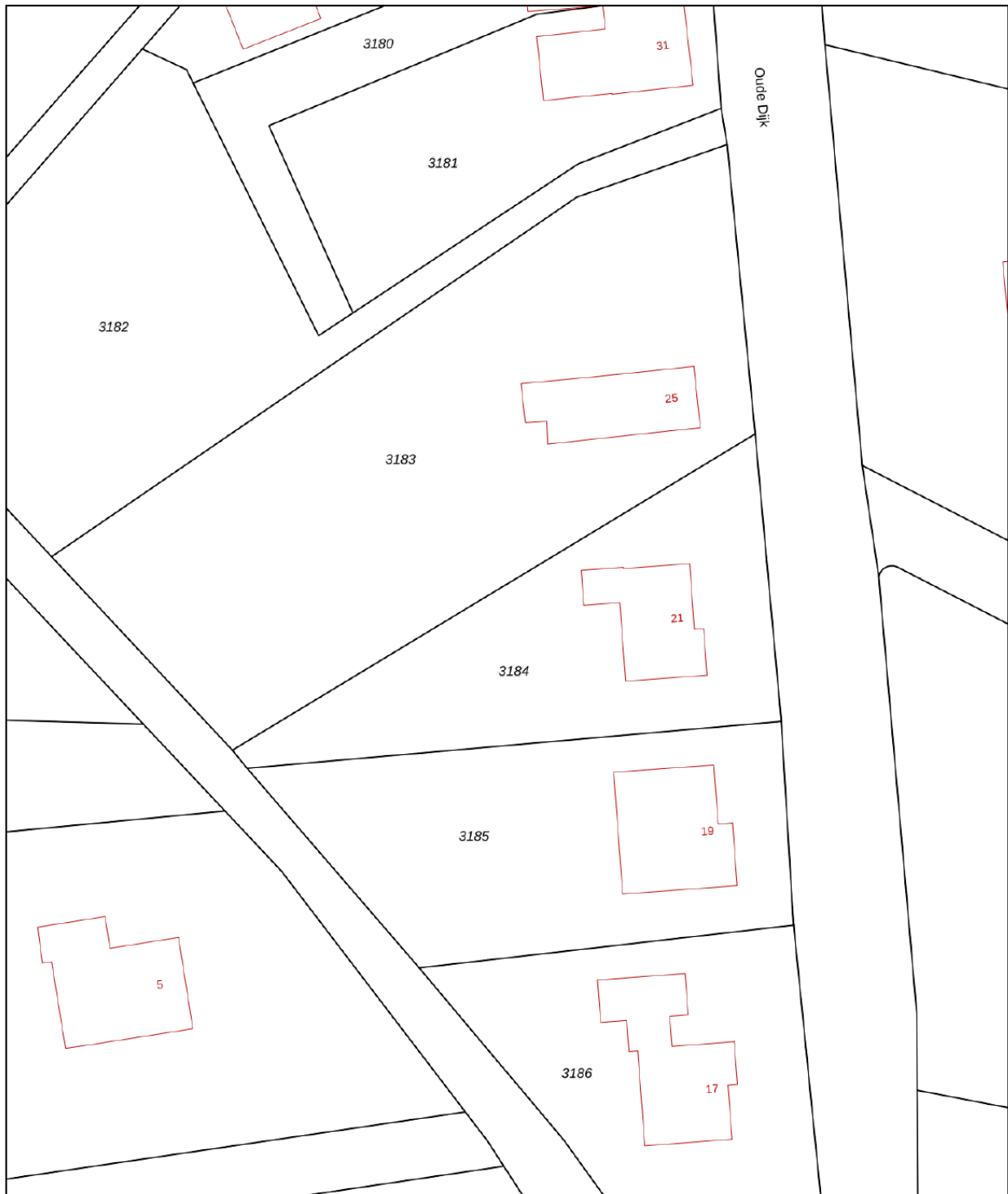











Kadastrale kaart

Uw referentie: Nuenen C 3184



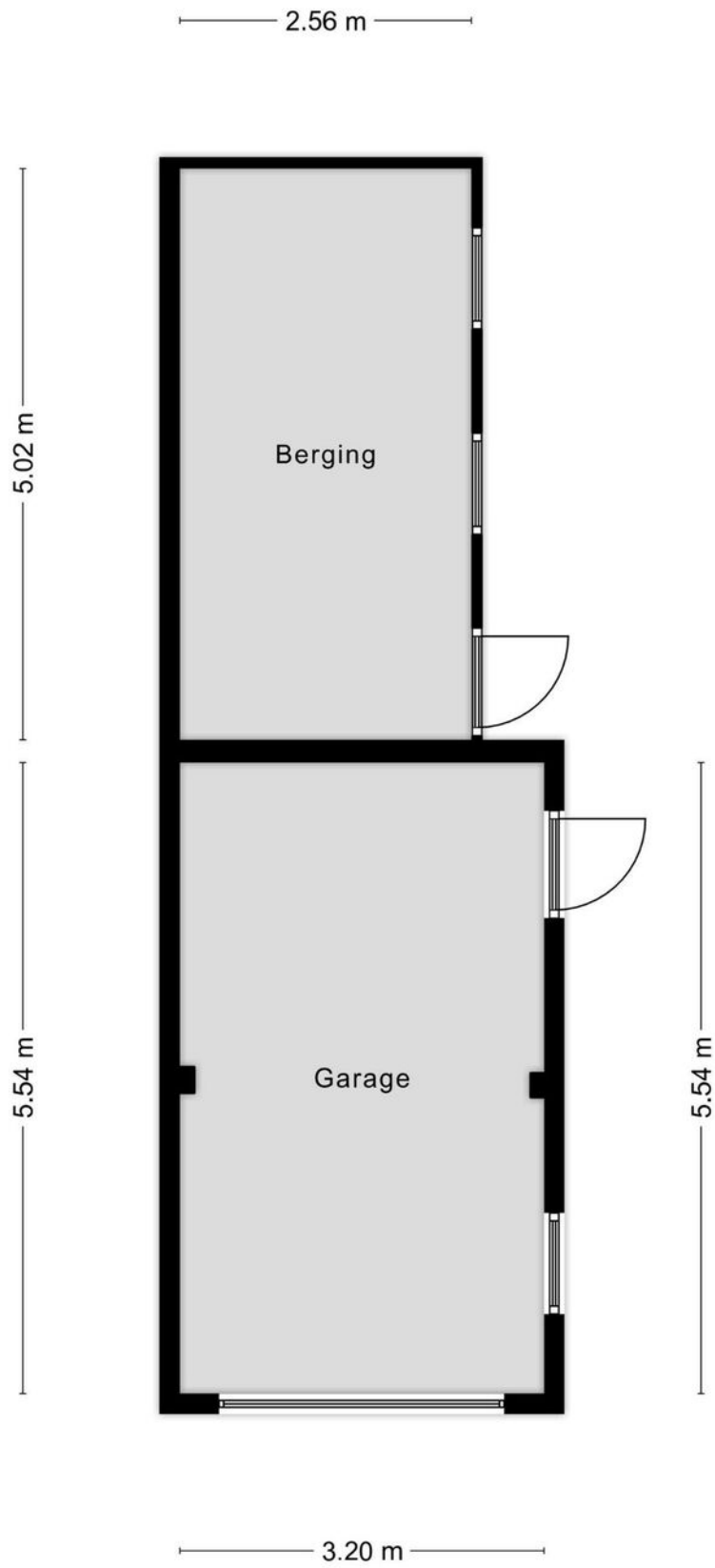
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3184	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2022		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



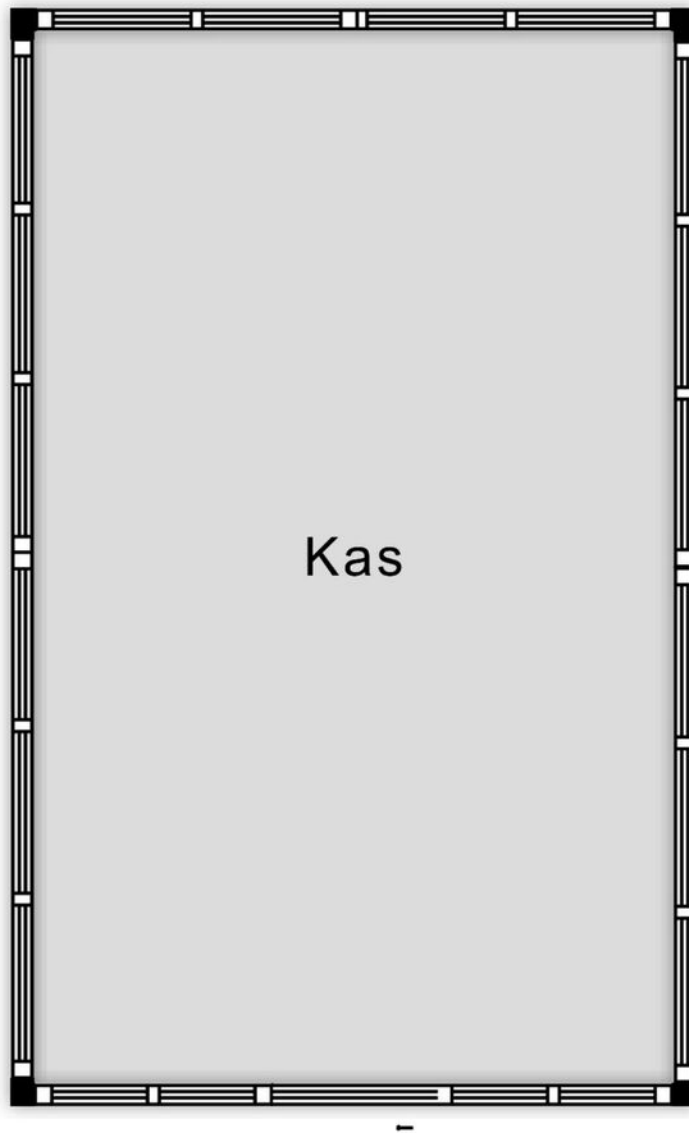
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Houtkachel		<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"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
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"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
(Broei)kas	■		

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

