



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 107, Nuenen



Tweevoren 107, Nuenen

Een verrassend ruime en speels ingedeelde eengezinswoning gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk De Tweevoren in Nuenen-Zuid. Deze ruime drive-in woning heeft een royaal perceel van 280m²! De woning biedt ontzettend veel ruimte met onder andere 4 slaapkamers en een souterrain waar zich een garage bevindt. Het royale souterrain is te gebruiken voor diverse doeleinden zoals een hobby- / of speelruimte of voor een beroep aan huis. In de directe omgeving zijn diverse scholen, een winkelcentra en recreatie mogelijkheden te vinden.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 154 m².

Inhoud: 524 m³.

Perceeloppervlakte: 280 m².

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: A.

- Op het dak van de woning zijn heat pipes geplaatst welke in combinatie staan met het CV systeem en sanitair warm water;
- Een gedeelte van de HR beglazing betreft triple glas;
- Een hybride pellet kachel en warmtepomp staan tevens in verbinding met het CV systeem en sanitair warm water;
- Gunstige ligging ten opzichte van alle voorzieningen en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een houten vloer en geeft toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer.

Meterkast: De meterkast is voorzien van 5 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Toilet: De toilet ruimte is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje.

Woonkamer: De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en is sfeervol ingericht met een houten vloer en een hybride pelletkachel in schouw. Dit systeem ondersteunt het cv systeem. Middels openslaande tuindeuren is de tuin bereikbaar. In de woonkamer bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

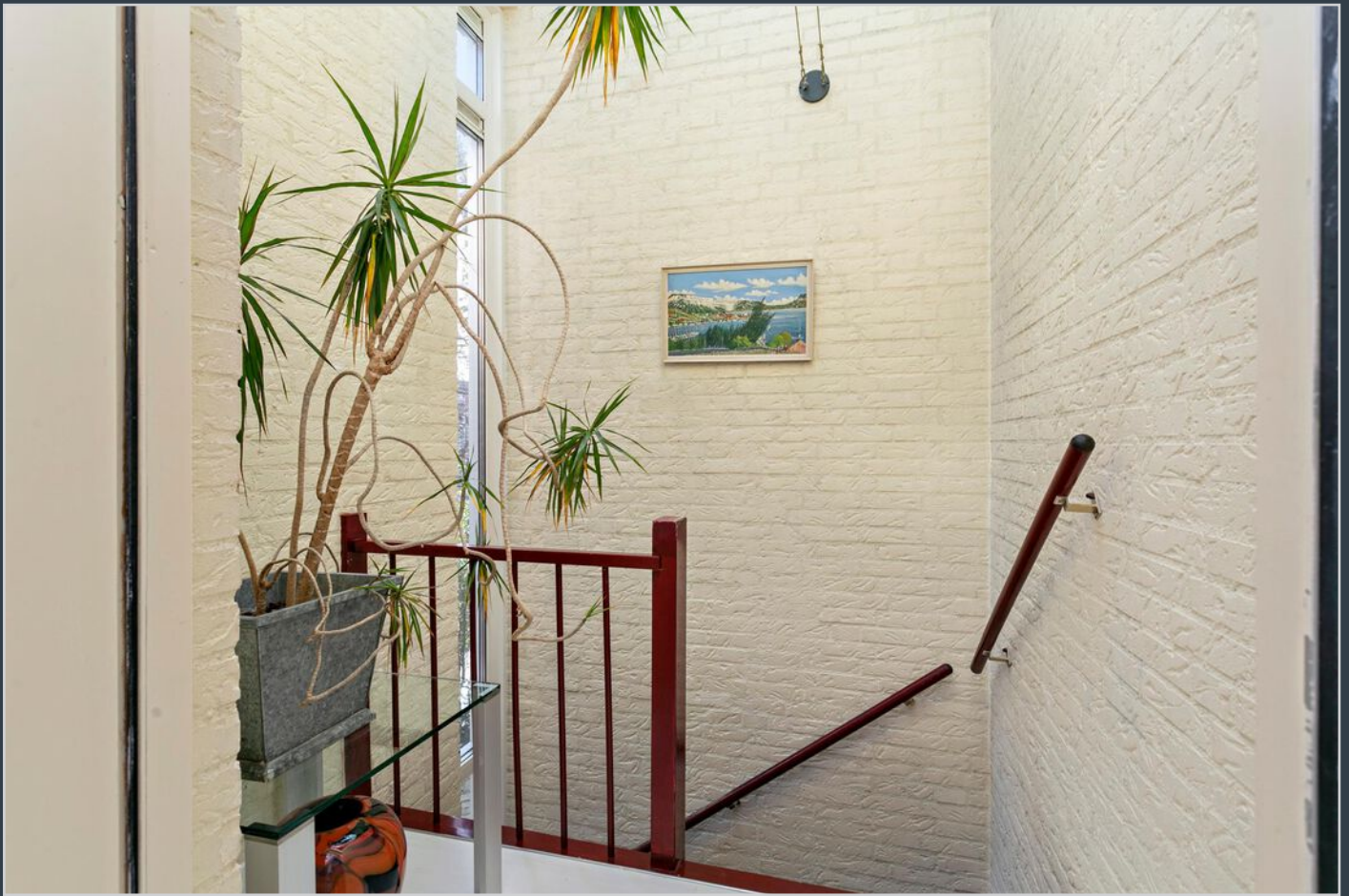
Keuken: De open keuken is geplaatst in wandopstelling en is ingericht met diverse inbouwapparatuur, zoals een Boretti 5 pits gasfornuis met hetelucht oven, een rvs spoelbak, een kokend water kraan, een koelkast en een vaatwasser. De spoelbak bevat een elektrische vermaler. Er is een praktische voorraadkast voor de opslag van provisie.











EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. Alle kamers zijn voorzien van een laminaat vloer, structuur verf wanden en spuitwerk plafonds. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing. De draai-/kiep ramen zijn voorzien van horren. Tevens hebben alle ramen hand bedienbare rolluiken.

Badkamer: De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad met douche combinatie, een dubbele wastafel en een inbouw closet. Er is mechanische ventilatie aanwezig.











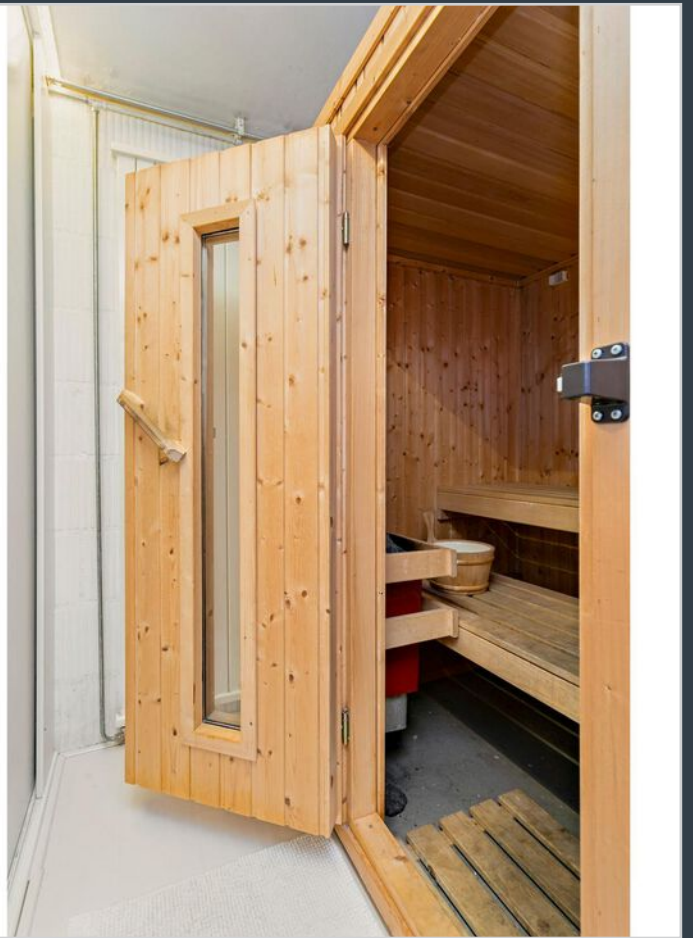
SOUTERRAIN

Vanuit de woonkamer is er een trap naar het souterrain. De drive-in woningen in de Tweevoren zijn volledig onderkelderd op sta hoogte, waarbij er allerlei mogelijkheden zijn tot gebruik.

Bij deze woning wordt de kelder met name gebruikt voor het opslaan van spullen en de opstelling van de installaties voor de woning. Er is een lucht warmtepomp geïnstalleerd in de woning waarbij de opstelling hiervan zich in het souterrain bevindt. Tevens zijn er 2 buffervaten aanwezig van ieder 500 liter, welke worden verwarmd door de heatpipes en de hybride pelletkachel.

Er is een aparte ruimte waar nu een sauna (ter overname) en een vaste kastenwand zijn gesitueerd.

Tevens is er een bijkeuken waar zich de aansluitingen voor het witgoed bevinden.







EXTERIEUR

De royale tuin is rondom gelegen en ontzettend groen. Er bevinden zich meerdere hoekjes waar je in de zon of schaduw kunt zitten. Er is gazon aangelegd, net als borders met groenblijvende beplantingen. Direct aan huis is een pergola geplaatst. Naast deze pergola is een trapje naar de eigen oprit.



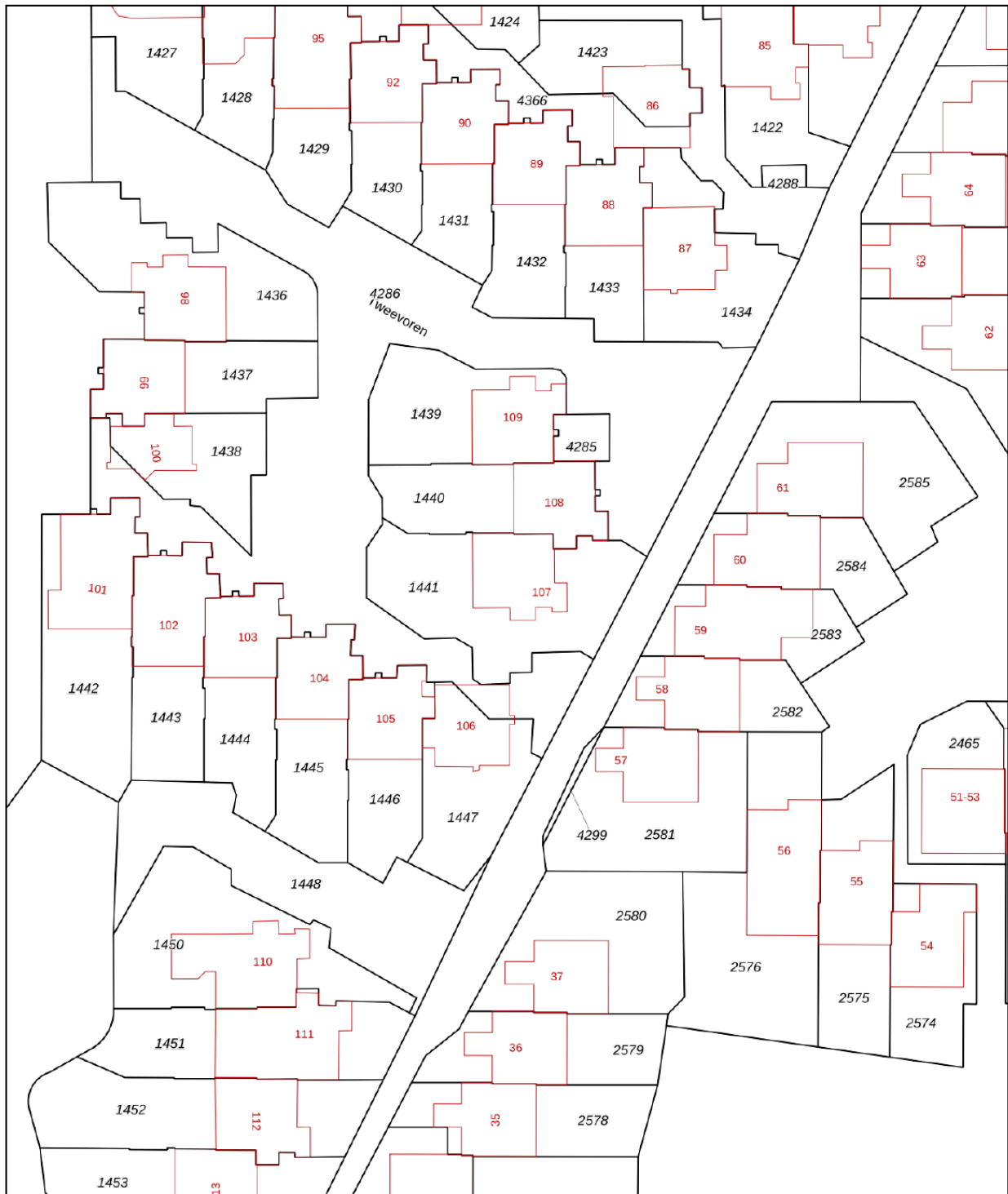







Kadastrale kaart

Uw referentie: tweevoren 107



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1441	
—	Vastgestelde kadastrale grens	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.	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- dimmers/aansturing van het domotica systeem		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouw kast bij sauna	■		
- kasten kleine kamer boven			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- automatische radiatorknoppen gaan mee, dit heeft geen invloed op het CV systeem		■	
- Camera bewakings systeem		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koelkast/vriezer in kelder		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- voedselrestenvermaler	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			■
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie		■	
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- warmtepomp	■		
- zonneboiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
werkbank garage	■		

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 ontlenen, 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

