



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Buizerdlaan 8, Nuenen



# Buizerdlaan 8, Nuenen

Riante uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met een inpandig bereikbare dubbele garage, grote uitgebouwde L-vormige woonkamer, een ruime bijkeuken en 4 ruime slaapkamers. Deze ideale gezinswoning met zonnige tuin op het zuiden en vrij uitzicht aan de voorzijde is gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving op loopafstand van het winkelcentrum 'Kernkwartier' alsmede scholen, sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 184 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 754 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 314 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1970.

Energie label: C.

- Riant uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met zeer ruime woonkamer;
- De kozijnen van de woning zijn allemaal vervangen en uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing;
- Ruime verdieping met grote kamers en een zolder waar meerdere kamers gecreëerd kunnen worden;
- Dubbele garage met een geïsoleerde sectionaaldeur;
- Ruime bijkeuken;
- Het zuidelijke dak is voorzien van 12 zonnepanelen;
- Door een Portugese tuinarchitect ontworpen achtertuin gelegen op het zuiden.



# BEGANE GROND

---

Entree: de hal is voorzien van een marmeren vloer en wanden van spachtelputz. De hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet en middels een trap zijn de verdiepingen bereikbaar. Onder de trap is een trapkast met daarin de meterkast met de elektrische installatie.

Toilet: een zeer ruime en geheel betegelde toilet welke is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

Woonkamer: de woonkamer is uitgevoerd in een L-opstelling met een sfeervolle gashaard. De woonkamer geniet een directe en prettige lichtinval door de grote raampartijen aan meerdere zijden en is eveneens voorzien van een marmerenvloer met vloerverwarming en spachtelputz wandafwerking. Aan de achterzijde is er in de uitbouw een schuifpui met toegang tot het overdekte terras in de achtertuin.

Keuken: deels open keuken met een keukeninstallatie in L-opstelling uitgevoerd in lichte kleurstelling met een kunststof aanrechtblad. De keuken is verder voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een 4 pits keramische kookplaat, een vaatwasser, een magnetron, een heteluchtoven en een afzuigkap. Tevens is er een close-in boiler geplaatst. Vanuit de keuken is de royale bijkeuken bereikbaar.

Bijkeuken: de bijkeuken is voorzien van een keukenblok met wastafel en close-in boiler voor warm water. Er is ook een afzuigkap aanwezig. Verder is hier de aansluiting voor de wasmachine en de droger te vinden. De keuken is voorzien van verwarming en geeft toegang tot de achtertuin en de garage.

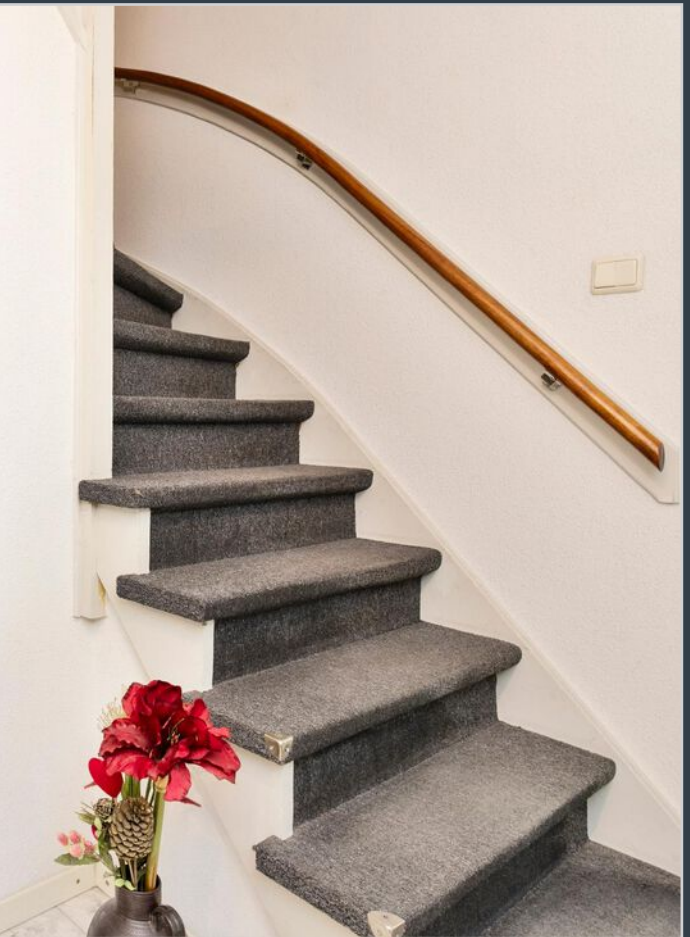
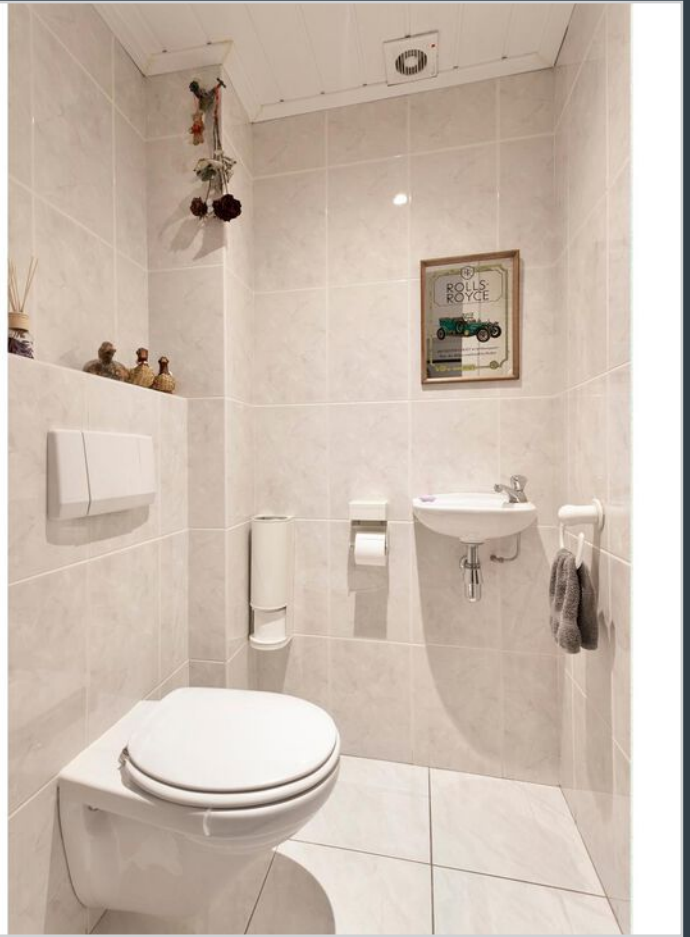
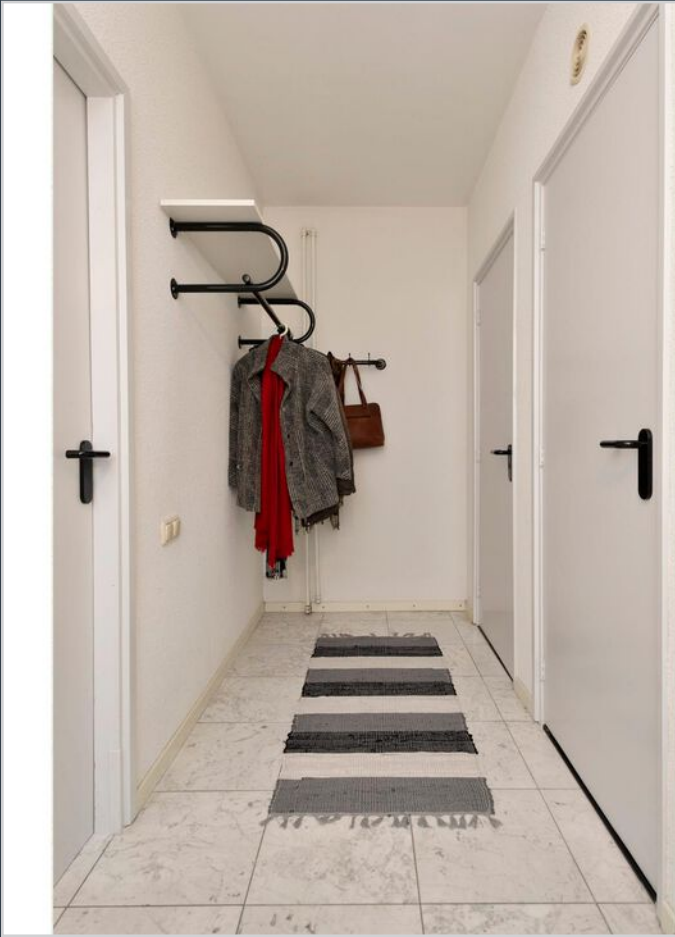












# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De overloop is voorzien van een vaste kast en middels een vaste trap is de zolderetage bereikbaar. Net zoals de begane grond zijn in de slaapkamers alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

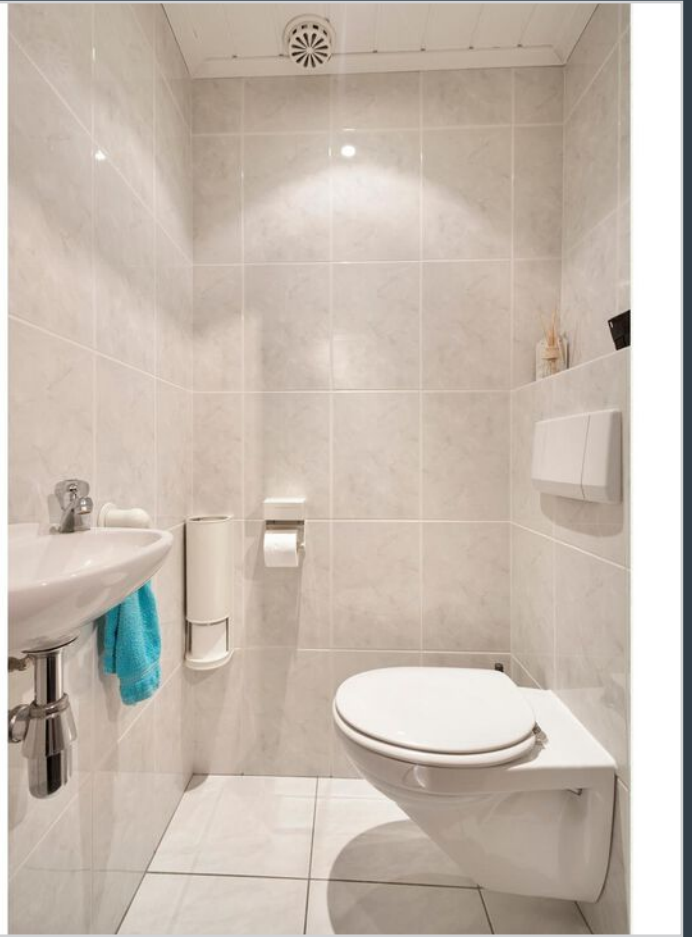
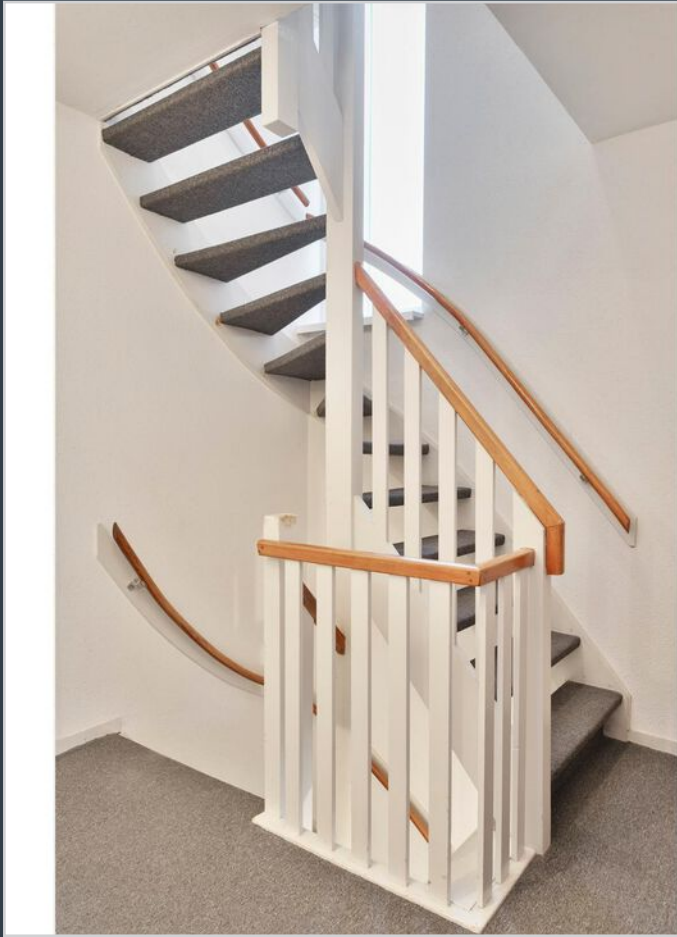
Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een tapijtvloer, structuurverf wanden, een spuitwerk plafond en een inbouwkast.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een laminaatvloer. De wandafwerking is deels voorzien van structuurverf en deels voorzien van panelen. Het plafond is uitgevoerd in spuitwerk.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van dezelfde specificaties als slaapkamer 2. Deze kamer is voorzien van twee inbouwkasten.

Toilet: het toilet is geheel betegeld en uitgevoerd met een vrijhangend closet en fonteintje.

Badkamer: de geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche met regendouche en een wastafel in een meubel. De badkamer wordt verwarmd door middel van een designradiator en er is elektrische vloerverwarming aanwezig. Middels een loopdeur, voorzien van kunststof kozijnen, met toegang tot het plat dak is er natuurlijke ventilatie mogelijk.













# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: de voorzolder biedt toegang tot de zolderslaapkamer, de cv ruimte en een berging aan de achterzijde. In de cv-ruimte is er tevens volop bergruimte. Hier hangt de omvormer van de zonnepanelen die op het zuidelijke dak van de woning zijn geplaatst.

De cv-ketel is een Nefit HR ketel. In deze ruimte is er via een luik toegang tot een bergzolder.

Slaapkamer 4: de ruime zolderslaapkamer is voorzien van een tapijtvloer, deels behang en deels stucwerk wanden. Aan de voorzijde is er een groot Velux dakraam geplaatst en aan de achterzijde een grote dakkapel over de gehele breedte van deze kamer waardoor de mogelijkheid bestaat deze ruime kamer op te splitsen in 2 slaapkamers. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof en voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Onder de schuine kanten is er aan beide zijden bergruimte aanwezig. Deze kamer is ook voorzien van een badmeubel met wastafel.



# EXTERIEUR

---

Voortuin: de voortuin is voorzien van groenblijvende beplanting en een ruime oprit met ruimte voor meerdere auto's.

Achtertuintuin: de achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en aangelegd en ontworpen door een Portugese tuinarchitect. De tuin is voorzien van diverse borders met vaste beplanting, een ruimte voor opslag en een achterom met toegang via de brandgang. De achtertuin is verder voorzien van diverse terrassen zodat altijd de zon of schaduw opgezocht kan worden. het terras dat tegen de woning aan gelegen is, is overdekt. Deze overkapping is aan de bovenzijde voorzien van een elektrisch bedienbare zonwering. Aan de achterzijde van deze overkapping is tevens een elektrische zonnewering geplaatst zodat de overkapping bijna geheel afgesloten kan worden.

Ruime garage: de dubbele garage is voorzien van een geïsoleerde sectionaaldeur die toegang geeft tot de oprit. Via een loopdeur aan de achterzijde is de achtertuin bereikbaar. De garage biedt zeker ruimte om twee auto's achter elkaar te plaatsen. De garage is verder voorzien van verwarming en een smeerpuit. Een grote lichtkoepel zorgt voor lichtinval in de garage en via een loopdeur is er toegang tot de achtertuin.














Kadastrale kaart

Uw referentie: Buizerdlaan 8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuene	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 168	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2020  
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.

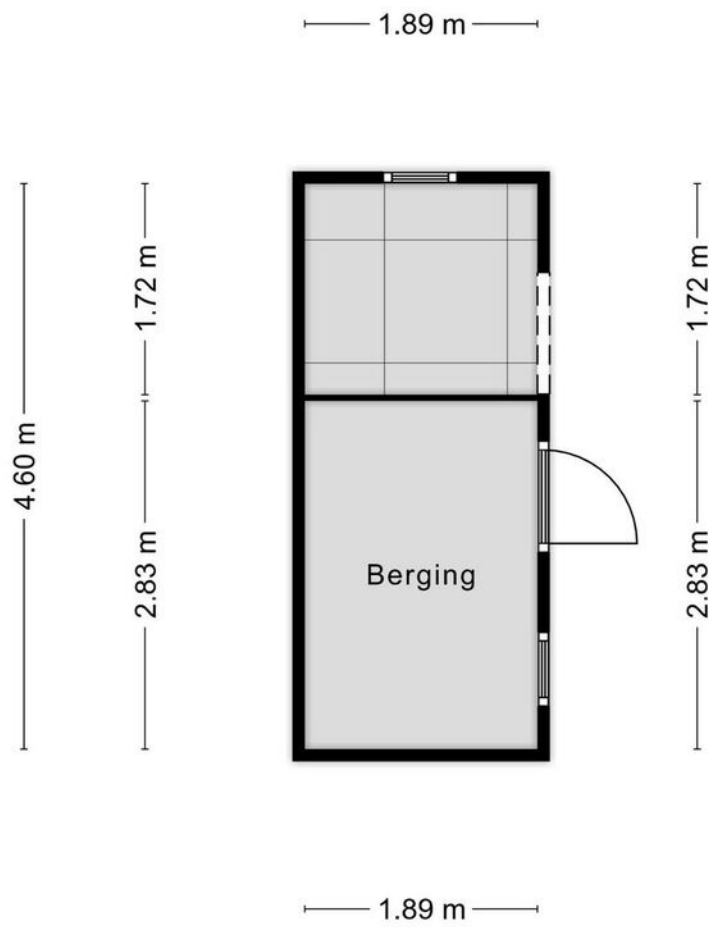


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	<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"/>	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- allo kasten		<input checked="" type="checkbox"/>	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen			<input checked="" type="checkbox"/>
- overgordijnen			<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- lamellen			<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren		<input checked="" type="checkbox"/>	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- vloerverwarming met pomp	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
beeld in achtertuin		■	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		■	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		■	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	

# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

