



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Freule Claralaan 20, Nuenen



Freule Claralaan 20, Nuenen

Uitstekend onderhouden en fraai gelegen hoekwoning met garage/berging. De keuken, de badkamer en het toilet zijn vernieuwd. De woning is geheel geïsoleerd en is voorzien van 10 zonnepanelen en energielabel A. De woning is rustig gelegen in een autoluwe straat en kindvriendelijke wijk in Nuenen, nabij alle gewenste voorzieningen!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 124 m².

Inhoud: 494 m³.

Perceeloppervlakte: 234 m².

Bouwjaar: ca. 1984.

Energielabel: A.

- Goed geïsoleerd, zonnepanelen en energielabel A;
- Grote uitgebouwde woonkamer met veel licht;
- Instapklare woning met een moderne keuken, badkamer en toilet;
- Extra multifunctionele ruimte op de begane grond.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en stucwerk wandafwerking. De donkere grote tegels met vloerverwarming lopen tevens door naar de woonkamer. Vanuit de hal is het toilet, de meterkast en de woonkamer bereikbaar. Via de trapopgang is er toegang tot de eerste verdieping. Op de begane grond is de woning voorzien van rolluiken.

Toilet: De volledig betegelde moderne toiletruimte is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje.

Meterkast: De meterkast is uitgerust met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars, waarvan een voor de zonnepanelen.

Woonkamer: De zeer royale uitgebouwde woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, trapkast met de unit voor de vloerverwarming en een sfeervolle houtkachel. Het zitgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde en is voorzien van grote raampartijen en lichtkoepels. Vanuit de woonkamer is er via een loopdeur toegang tot de zonnige achtertuin. Via de woonkamer is er tevens toegang tot de hobbykamer (voormalige garage).

Keuken: De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van dezelfde tegelvloer als de woonkamer en hal. De half open keuken is geplaatst in een U-vormige opstelling, welke voorzien is van een granieten aanrechtblad, oven, warmhoud lade, stoomoven, koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat (5 pits, waarvan 1 warmhoud-pit), afzuigkap en voldoende opbergruimte.

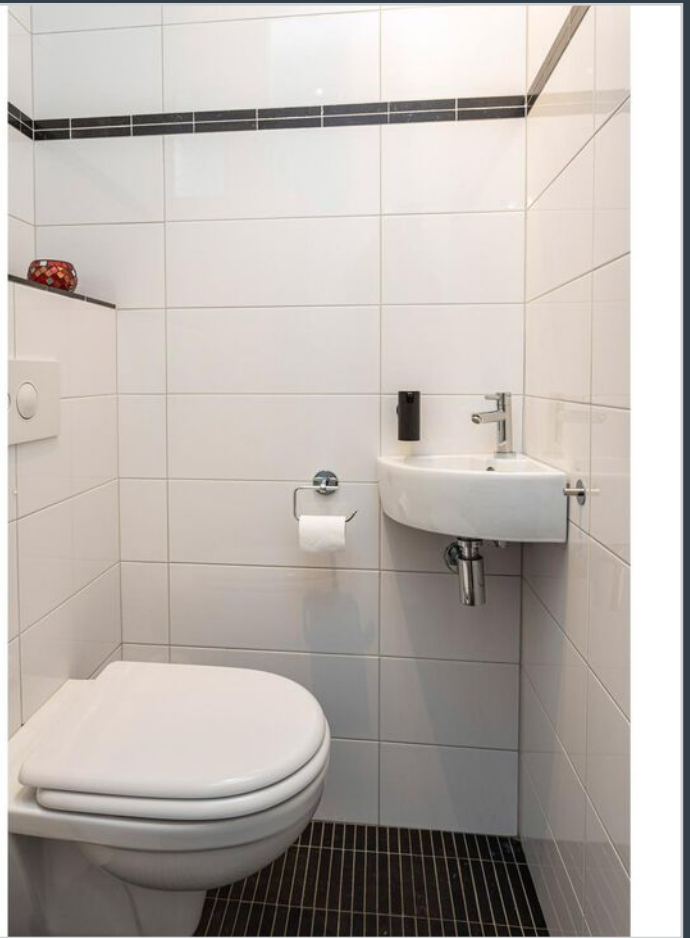
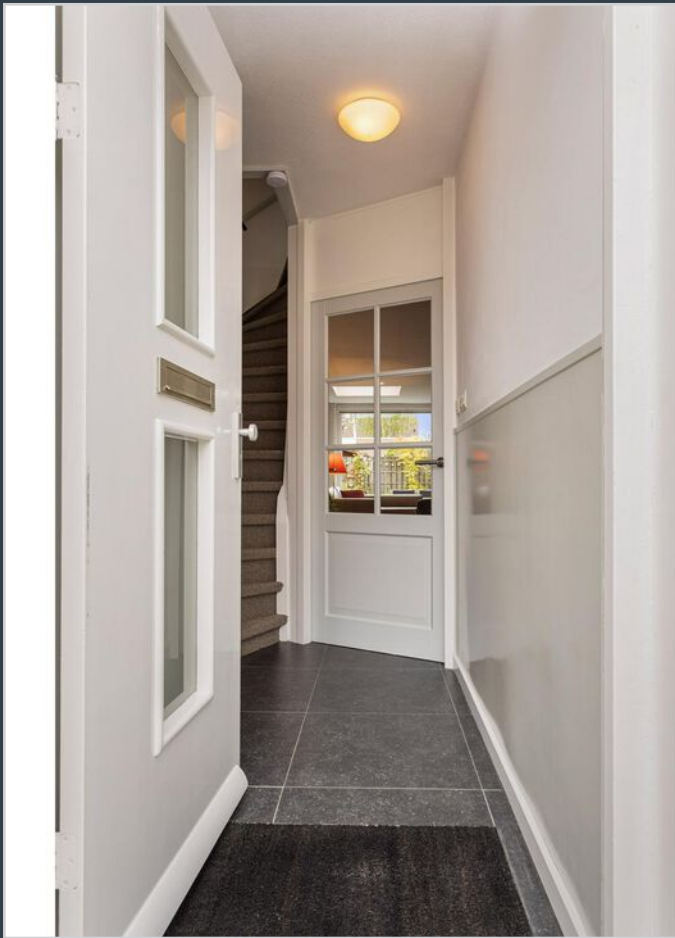
Garage: De garage is omgebouwd tot een geheel geïsoleerde hobbyruimte die vanuit de woonkamer bereikbaar is. De garagedeur is daardoor momenteel niet in gebruik.











EERSTE VERDIEPING

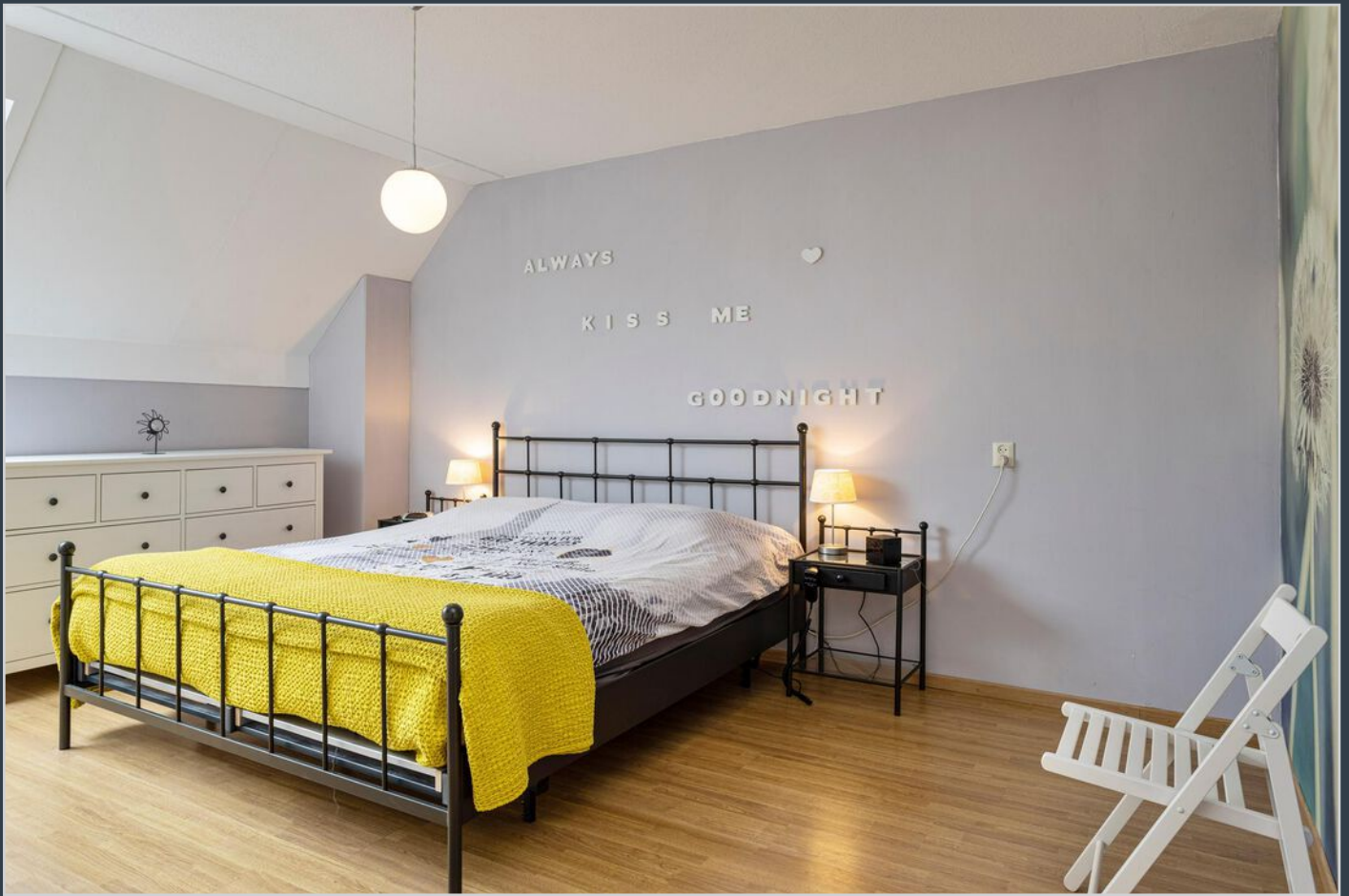
Overloop: De overloop is voorzien van een laminaatvloer, welke tevens op de slaapkamers is doorgelegd. de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap is er tevens toegang tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, tv-aansluiting en een Velux dakraam. Het dakraam is tevens voorzien van verduistering.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en een Velux dakraam met verduistering. Deze kamer is nu in gebruik als kastenkamer, maar kan ook prima als kinderkamer of werkkamer gebruikt worden.

Slaapkamer 3: De derde slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. De kamer is tevens voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wandafwerking. Er is een dakkapel en tv aansluiting aanwezig. De vensters zijn recent vervangen en voorzien van HR++ beglazing.

Badkamer: De volledig vernieuwde badkamer is uitgerust met een toilet, een wastafel, douchecabine, design radiator en een dakraam. Er is een mechanische ventilatiesysteem voor de ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Via vaste trap bereikbare voorzolder met tegelvloer. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, de opstelling van de cv-ketel (Remeha HR, 2018) en de omvormer voor de zonnepanelen. De zonnepanelen zijn aan de achterzijde van de woning op de zonzijde gesitueerd. Achter de schotten is er extra bergruimte. Een geïsoleerd dakraam zorgt voor voldoende lichtinval op de voorzolder. Het dakraam is voorzien van verduistering. Vanuit de voorzolder is er toegang tot de zolderkamer.

Slaapkamer 4: Deze ruime zolderkamer is voorzien van een laminaatvloer en zeer groot Velux dakraam, tevens voorzien van verduistering, aan de voorzijde. Onder de schuine kanten is bergruimte te vinden.







EXTERIEUR

Voortuin: Keurige voortuin met vaste beplanting en oprit naar de garage. De voortuin is voorzien van een buitenkraan. De oprit en extra parkeerplaats in de voortuin zorgen ervoor dat er 3 eigen parkeerplaatsen zijn in de voortuin.

Achtertuintuin: Geheel omheinde achtertuintuin op het zonnige zuidoosten. De tuintuin is voorzien van een terras, gazon, achterom en vaste beplanting. Achter de garage staat de stenen berging die momenteel gebruikt wordt voor het stallen van fietsen en tuinspullen.






Kadastrale kaart

Uw referentie: freule claraln 20

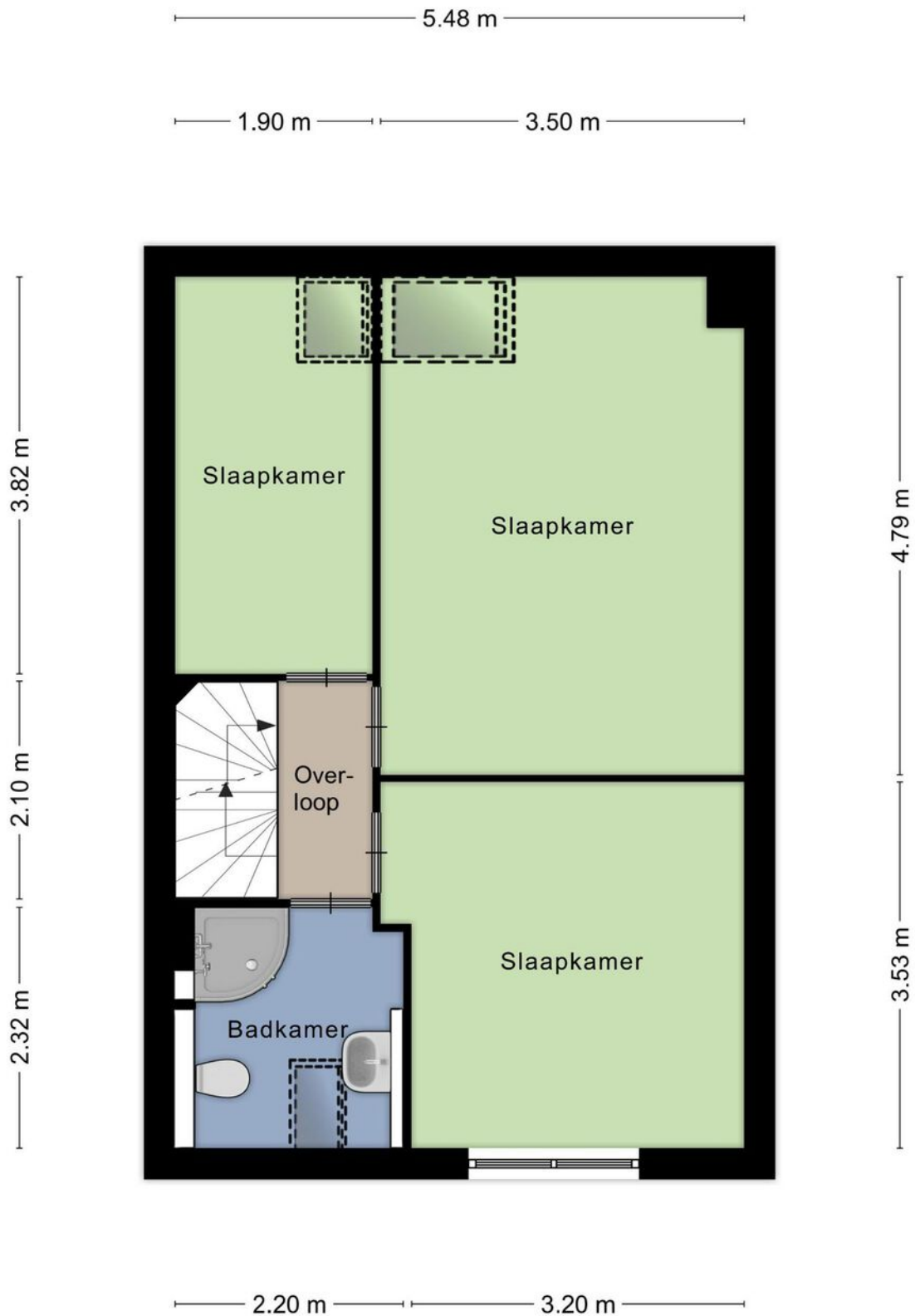


0 5 10 15 20 25m

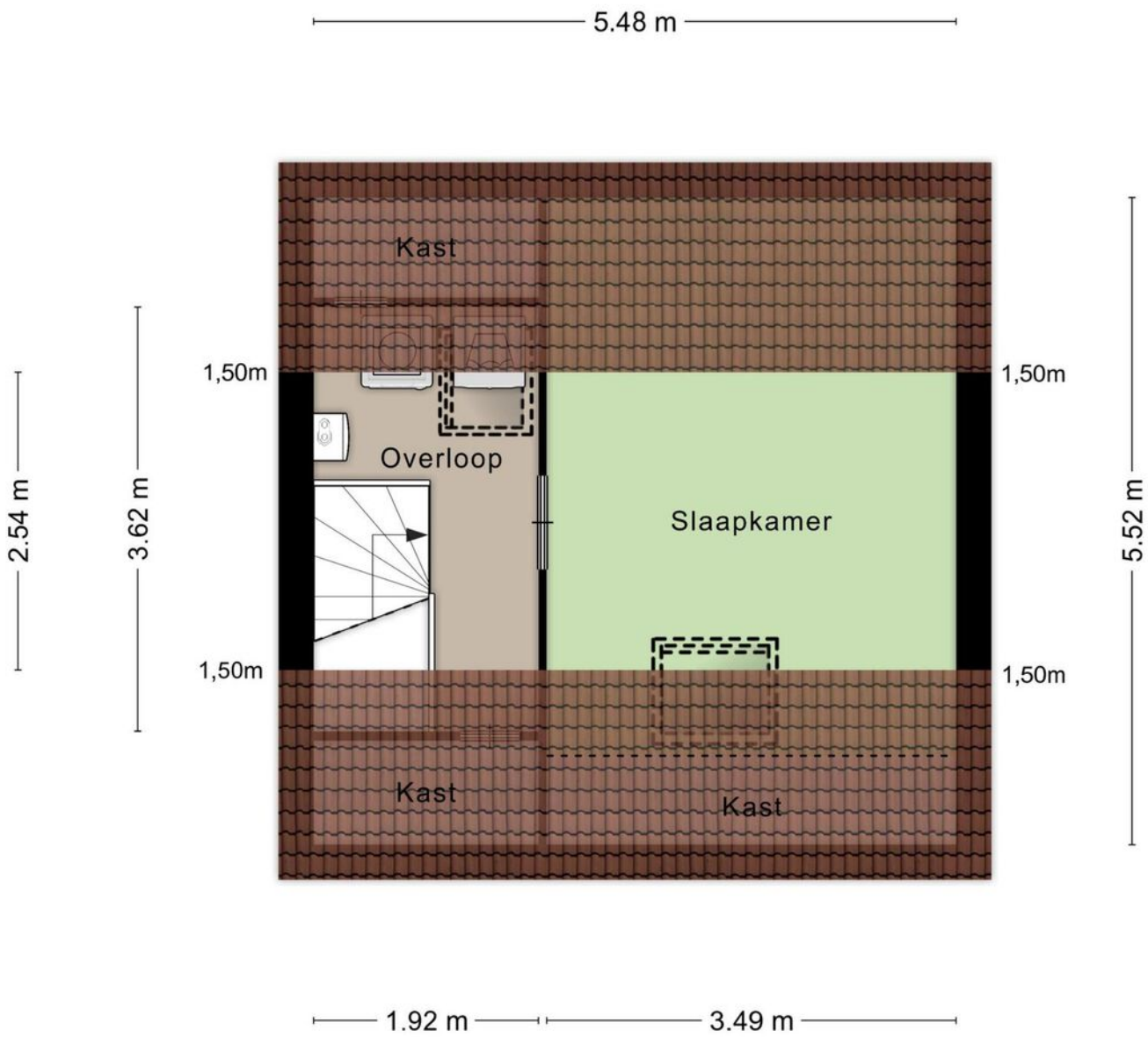
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 7854	
—	Administratieve kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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			■
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- plank trapkast	■		
- PAX kasten (kleinste slaapkamer)		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
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

