



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Europalaan 128 b, Nuenen



Europalaan 128 b, Nuenen

Deze tweekapper is instapklaar en luxe ingericht met vernieuwd sanitair, een sfeervolle achtertuin op het zuiden en een royale inpandige garage. In 2010 is de woning grootschalig verbouwd en uitgebreid met een dakkapel op zolder waardoor er de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van 4 slaapkamers. De woning is op steenworp afstand gelegen van het centrum van Nuenen.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 109 m².

Inhoud: 444 m³.

Perceeloppervlakte: 264 m².

Bouwjaar: ca. 1985.

Energie label: D.

- De woning is in 2010 grootschalig vernieuwd;
- Elektra en de meterkast zijn vernieuwd;
- De sfeervolle achtertuin is royaal van opzet en gelegen op het zuiden;
- Het sanitair is luxe uitgevoerd;
- De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel (2013) waardoor er een vierde slaapkamer mogelijk is;
- Gelegen op steenworp afstand van het centrum.



BEGANE GROND

Hal: via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een houten vloer en stucwerk wandafwerking. De houten vloer is doorgelegd in de woonkamer. Vanuit de hal is het toilet en de woonkamer bereikbaar. Via de trapopgang is er toegang tot de eerste verdieping.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in sfeervolle kleurstelling. Er is een inbouw closet en een fonteintje en er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

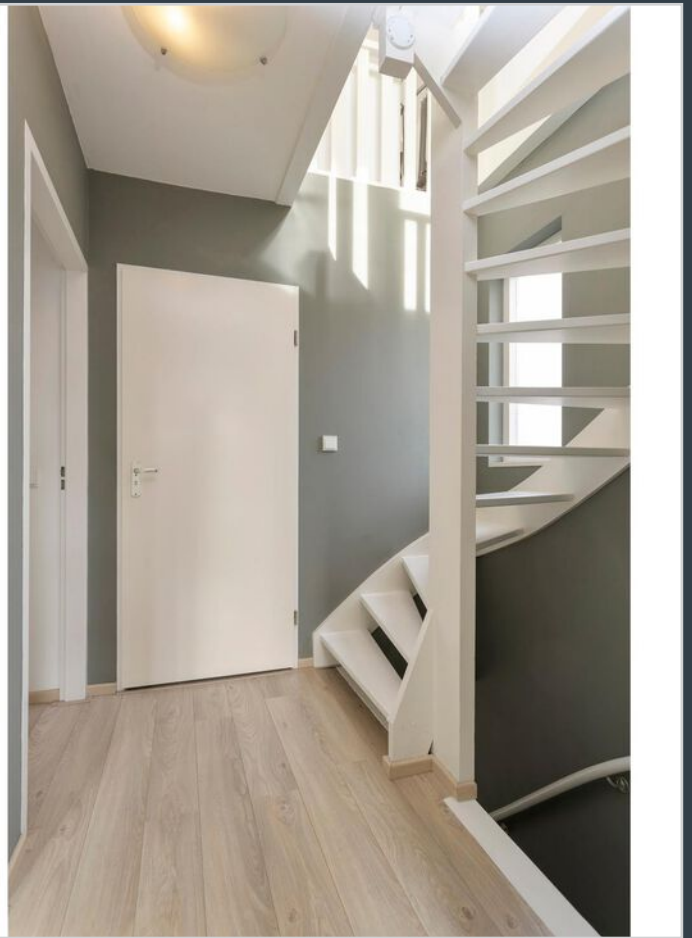
Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en biedt veel lichtinval door de grote ramen. Aan de voorzijde is een elektrisch rolluik. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gelegen en midden in de woonkamer is een fraaie open haard gelegen waarbij er ook een extra gas aansluiting getrokken is. Tevens is hier een praktische trappenkast voor het opslaan van provisie en een designradiator geplaatst. Aan de achterzijde van de woonkamer zijn hardhouten openslaande tuindeuren met toegang tot het terras en is er ook toegang tot de keuken en de inpandige garage.

Keuken: de keuken is geplaatst in hoekopstelling en ingericht met een kunststof aanrechtblad en diverse onder- en bovenkasten in lichte kleurstelling. Er is een 4-pit gasfornuis met een afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en een spoelbak. Vanuit de keuken is er fraai zicht over de achtertuin.

Garage: de garage is inpandig bereikbaar en verwarmd. Ook is er water en de afvoer voor de witgoed. Aan de voorzijde zijn houten openslaande garage deuren naar de oprit en aan de achterzijde is een loopdeur naar de tuin. In de garage bevindt zich de vernieuwde meterkast.







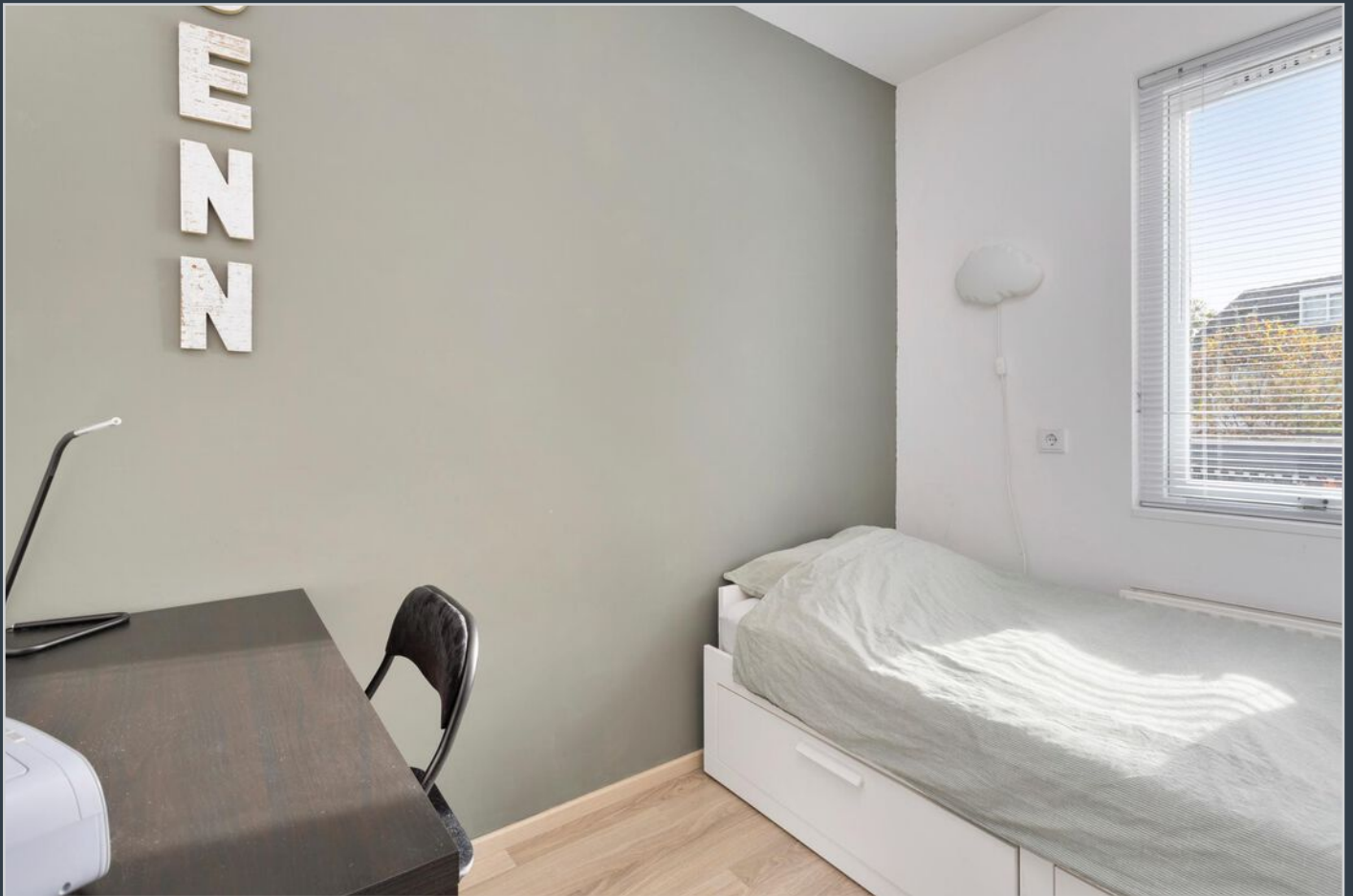
EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamers: alle 3 de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en -plafonds en houten kozijnen met isolerende beglazing.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in sfeervolle kleurstelling en voorzien van een ligbad en royale inloopdouche. Er is vloerverwarming aangelegd, een designradiator en een badmeubel met verlichte- en verwarmde spiegel. Ook is er een inbouw closet en is het verlaagde plafond voorzien van led inbouwspots.











TWEEDE VERDIEPING

Zolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Deze open zolder verdieping is extra uitgebouwd aan de achterzijde middels een dakkapel over de volle breedte. Deze dakkapel is in 2013 geplaatst. Verder is deze kamer voorzien van de aansluitingen voor het witgoed, de opstelling van de cv ketel en praktische inbouwkasten en knieschotten. Het dak is later na geïsoleerd.



EXTERIEUR

Achtere tuin: de achtertuin is voorzien van een terras aan huis met een handbedienbare zonneluifel. De tuin is aangelegd met gazon, borders met groenblijvende beplantingen en een extra zonneterras achterin de tuin. Er is een inbouw trampoline, veel privacy en aan de zijkant is een opbergplaats voor de klike's.

Garage: de garage is inpandig bereikbaar en verwarmd. Ook is er water en de afvoer voor de witgoed. Aan de voorzijde zijn houten openslaande garage deuren naar de oprit en aan de achterzijde is een loopdeur naar de tuin.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Europalaan 128B



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3161	
—	Voorlopige 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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

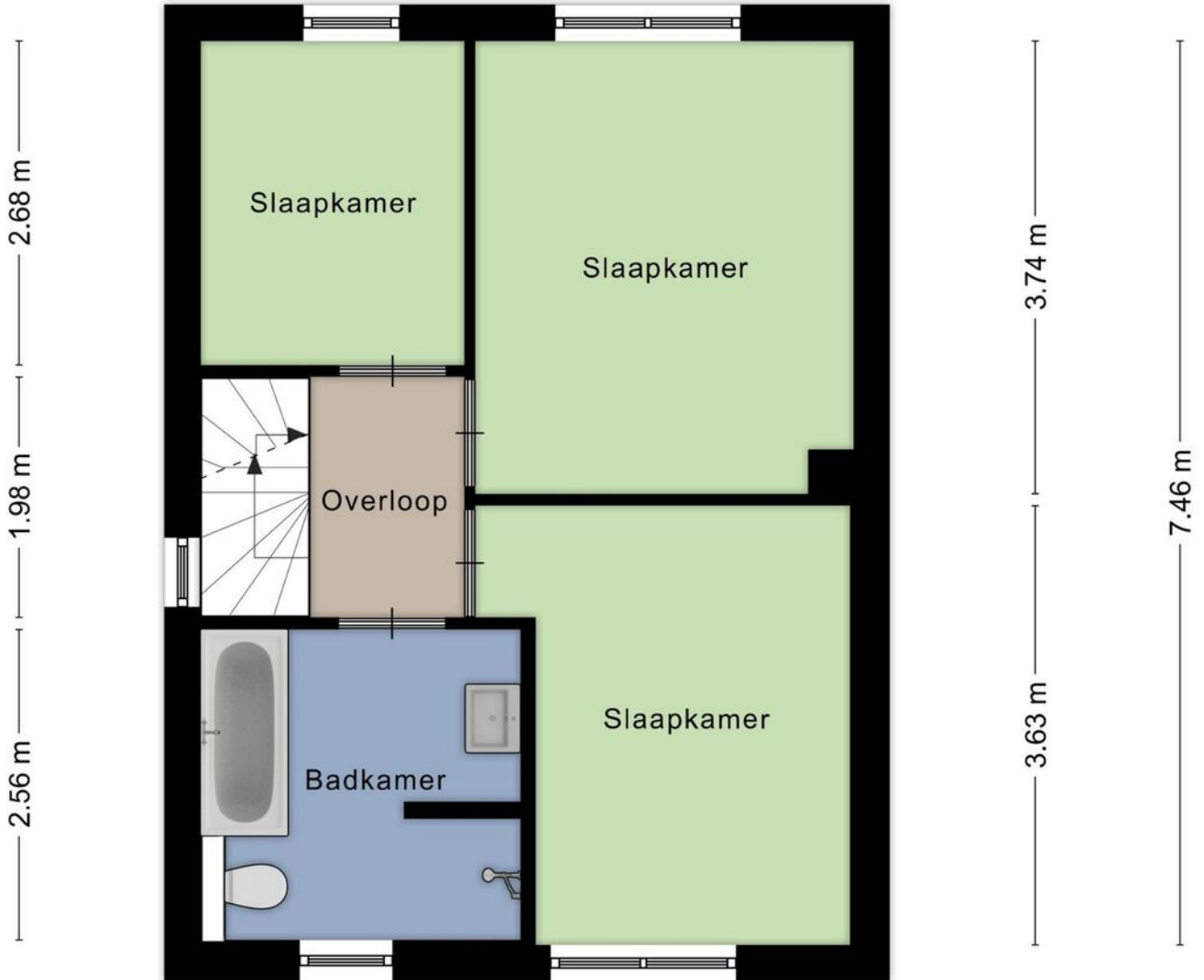
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



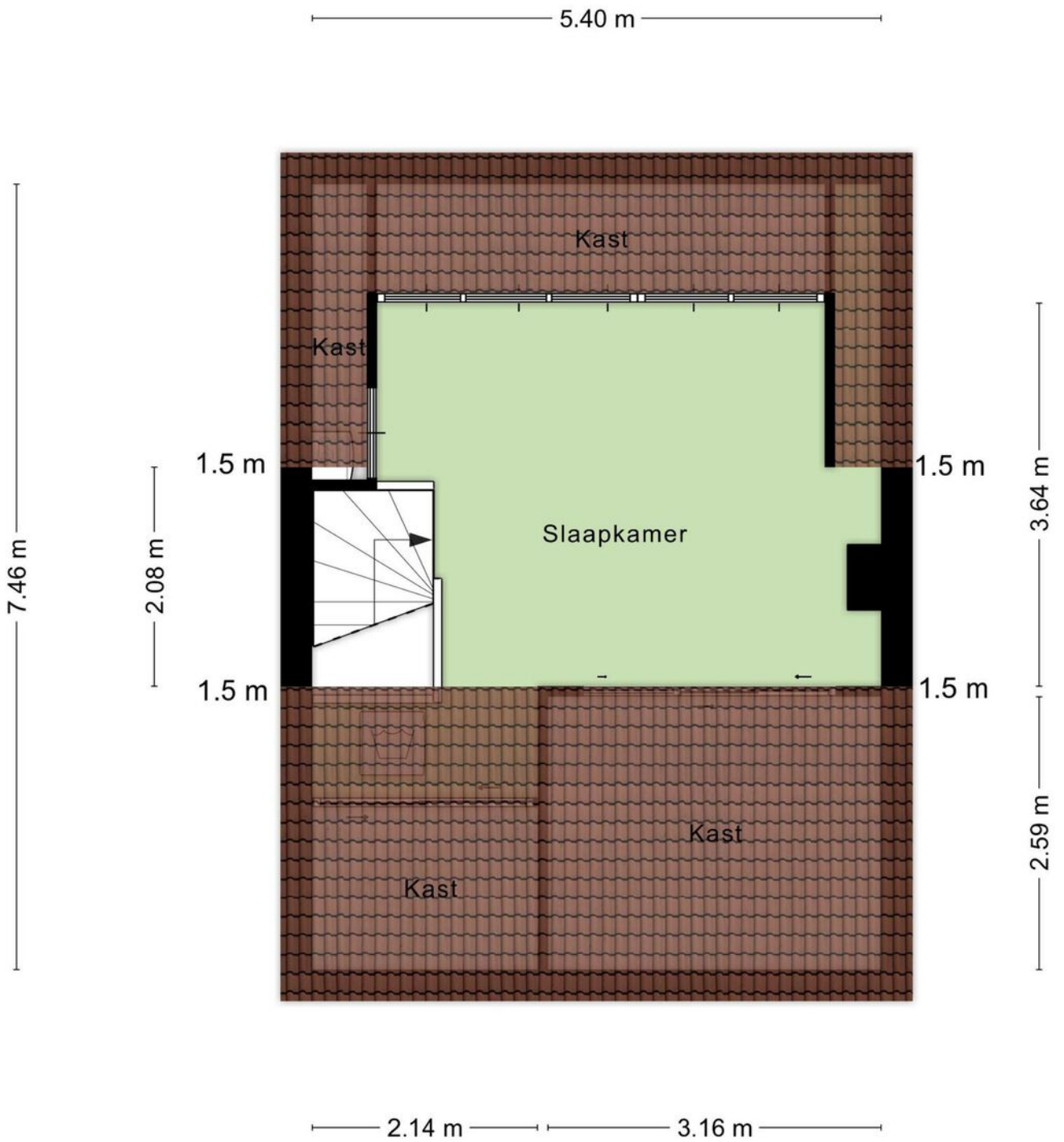
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.39 m

2.18 m 3.12 m



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		■	
- TL verlichting garage	■		
- Dimmers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hangkast woonkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- jaloezieën			■
- Vouwgordijnen beneden	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- 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			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Trampoline	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)



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

