

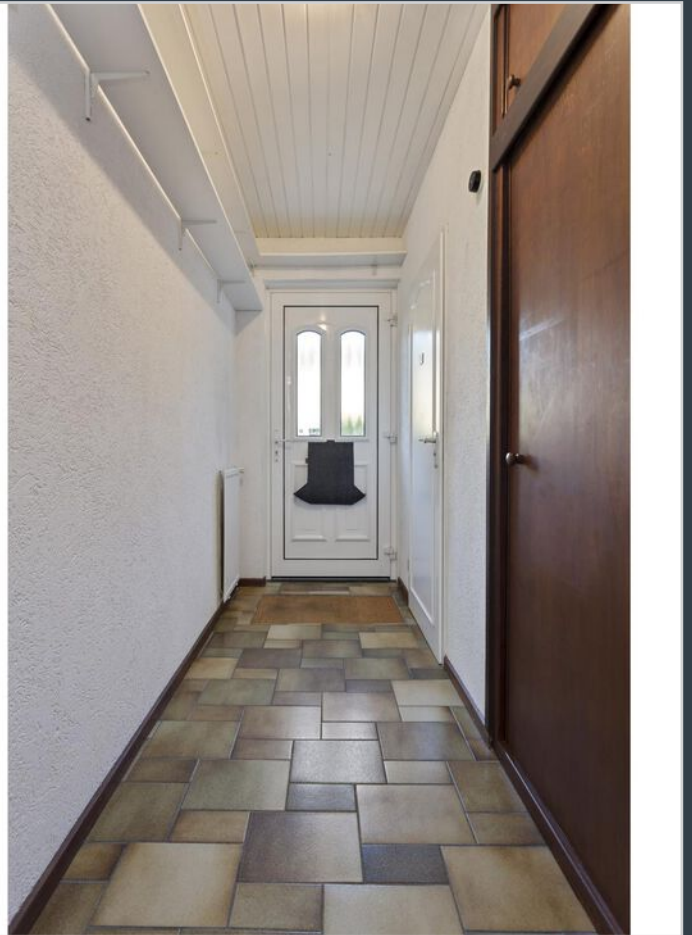
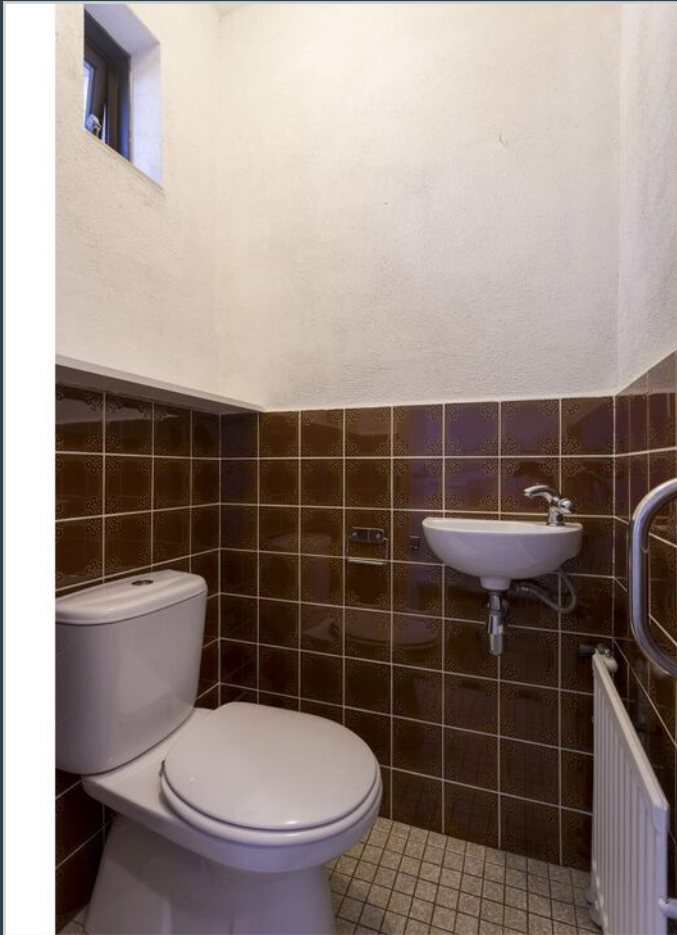


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Zilvermeeuwhof 1, Nuenen



Zilvermeeuwhof 1, Nuenen

Geschakelde semibungalow met een patiotuin, royale lichte woonkamer, bijkeuken, extra werkkamer, slaapkamer en badkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de verdieping. Dit is geen alledaagse woning. Deze woning heeft veel te bieden, met name voor mensen die op de begane grond willen leven en voorzieningen op loopafstand zoeken. Door de ligging en de opzet is de woning tevens zeer geschikt voor gezinnen. De woning is gelegen in Nuenen zuid, op een rustige locatie, letterlijk op een steenworp afstand van het winkelcentrum "Het Kernkwartier", scholen, kinderopvang en de bushalte.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: -.

Inhoud: undefined m³.

Perceeloppervlakte: 210 m².

Bouwjaar: ca. 1980.

Energielabel: C.

- Semibungalow met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Geheel vernieuwde, moderne badkamer met sauna op de verdieping;
- Onderhoudsvriendelijke patiotuin en royaal dakterras;
- Royale en lichte woonkamer met sfeervolle kachel;
- Extra werkkamer met eigen toegang;
- Gelegen nabij het winkelcentrum "Kernkwartier" en openbaar vervoer.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een houten plafond. De hal biedt toegang tot de meterkast met moderne installatie, het toilet, de garderobekast en de woonkamer.

Toilet: De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet, een fonteintje, stucwerk wanden en natuurlijke ventilatie.

Woonkamer: De royale woonkamer geniet veel lichtinval door de grote raampartijen. Centraal in de woonkamer is een sfeervolle houtkachel gesitueerd. Via een open trap in de woonkamer is er toegang tot de eerste verdieping. Aan de achterzijde is er uitzicht op de binnentuin. Vrijwel alle kozijnen in de woning zijn uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer. Aan de achterzijde van de woonkamer is er direct toegang tot de slaapkamer met badkamer en suite.

Keuken: De keuken is uitgevoerd in een U-opstelling met een kunststof werkblad. De keuken is voorzien van een vijf-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, oven en spoelbak. Vanuit de keuken is er een doorgang naar de bijkeuken.

Bijkeuken: Deze bijkeuken heeft raampartijen en een grote lichtkoepel, welke voor veel lichtinval zorgen. In deze bijkeuken zijn de aansluitingen voor het witgoed te vinden. Vanuit de bijkeuken is er een doorgang naar een tweede keuken.

Extra keuken: Deze tweede moderne keuken is uitgevoerd met een spoelbak en veel berg kastjes. Tevens is hier de opstelling voor de cv-ketel te vinden.

Werkkamer: Aan de straatzijde is een extra werkkamer gecreëerd. Deze ruimte is keurig afgewerkt en voorzien van veel elektra en internetaansluitingen. Voorheen was dit de garage, maar nu is deze geheel uitgevoerd als werkkamer met eigen toegang vanuit de voortuin. Deze kamer is zeer geschikt voor beroep aan huis.

Slaapkamer 1: Deze royale ouderslaapkamer is voorzien van stucwerk wanden, ruime raampartij met zicht op de patiotuin, een badmeubel met dubbele wastafel en toegang tot een eigen badkamer.

Badkamer: De geheel betegelde badkamer is voorzien van een toilet en een ruime inloopdouche. Deze badkamer is ruim van opzet, zodat deze ook rolstoelvriendelijk is.

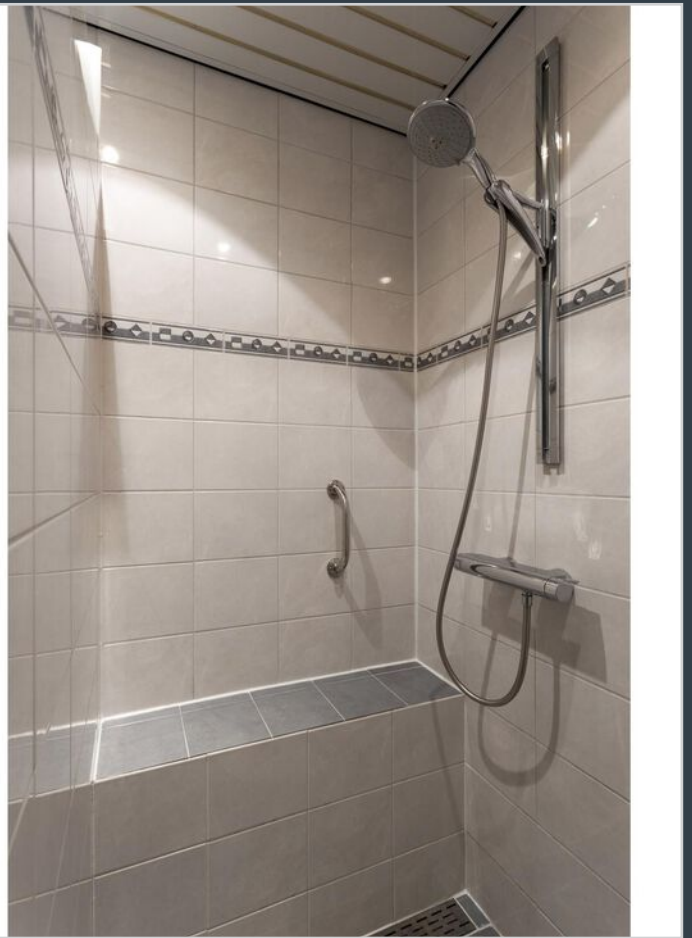














EERSTE VERDIEPING

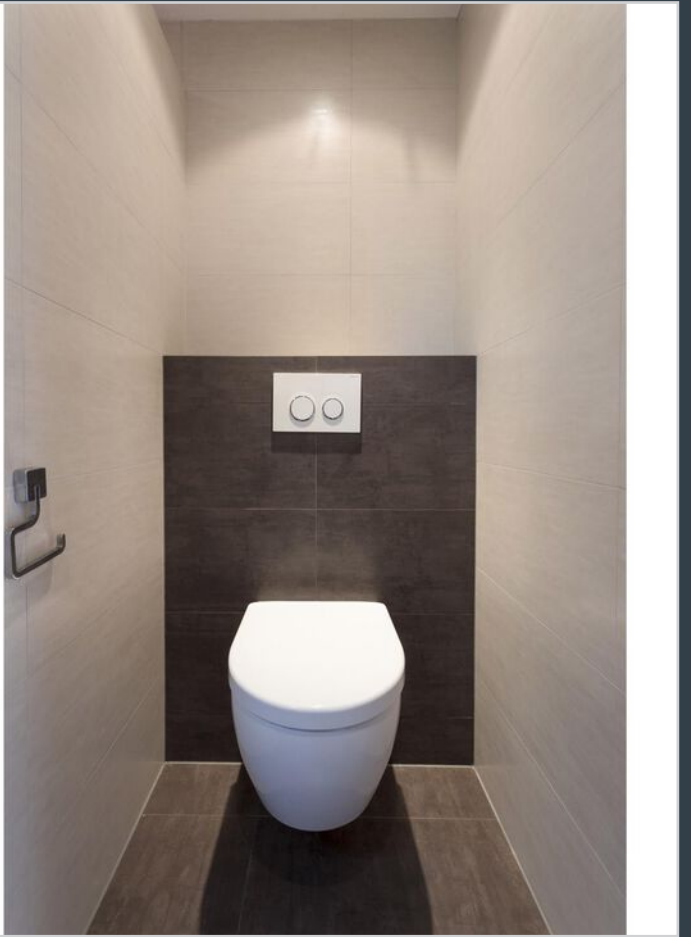
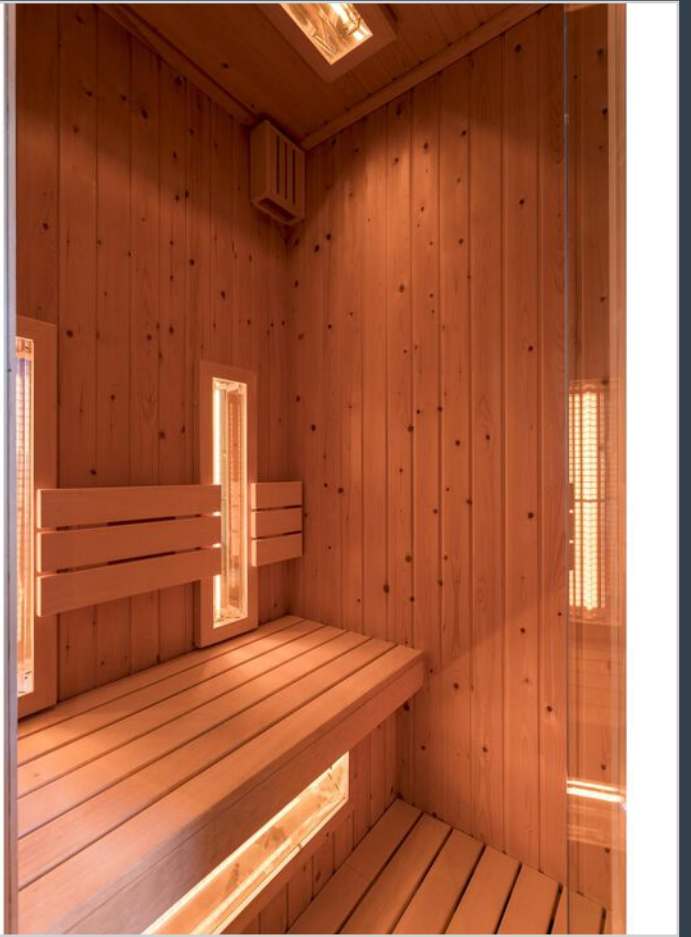
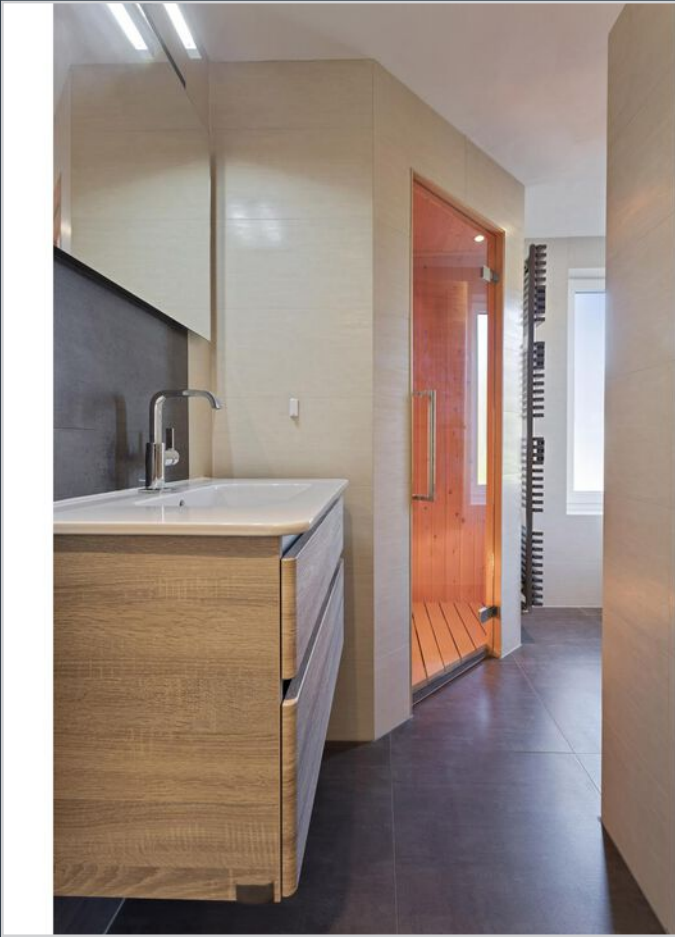
Overloop: Middels de open trap in de woonkamer is de overloop bereikbaar. Deze is voorzien van vinyl, stucwerk wanden en geeft toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 2: Deze ruime lichte slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Op de vloer ligt vinyl en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk. De kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing en hebben een draai-/kiep functie. Deze slaapkamer is voorzien van een eigen wastafel.

Slaapkamers 3 en 4: Deze slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde. De kleinere slaapkamer heeft middels een loopdeur toegang tot een dakterras.

Badkamer: De luxe en moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een toilet, wastafel en een infrarood sauna.







EXTERIEUR

Patiotuin: De op het oosten gelegen overdekte patiotuin (binnentuin) is voorzien van grote overkapping, een tegelvloer en verwarming. Vanuit deze binnentuin is er toegang tot een achter gelegen berging met achterom.

Voortuin: De voortuin is aangelegd met borders voorzien van vaste beplanting en een terras. Er is toegang tot de werkkamer aan de voorzijde van de woning. Naast de woning ligt een smalle oprit met aan het einde van de oprit een houten (fietsen)berging.



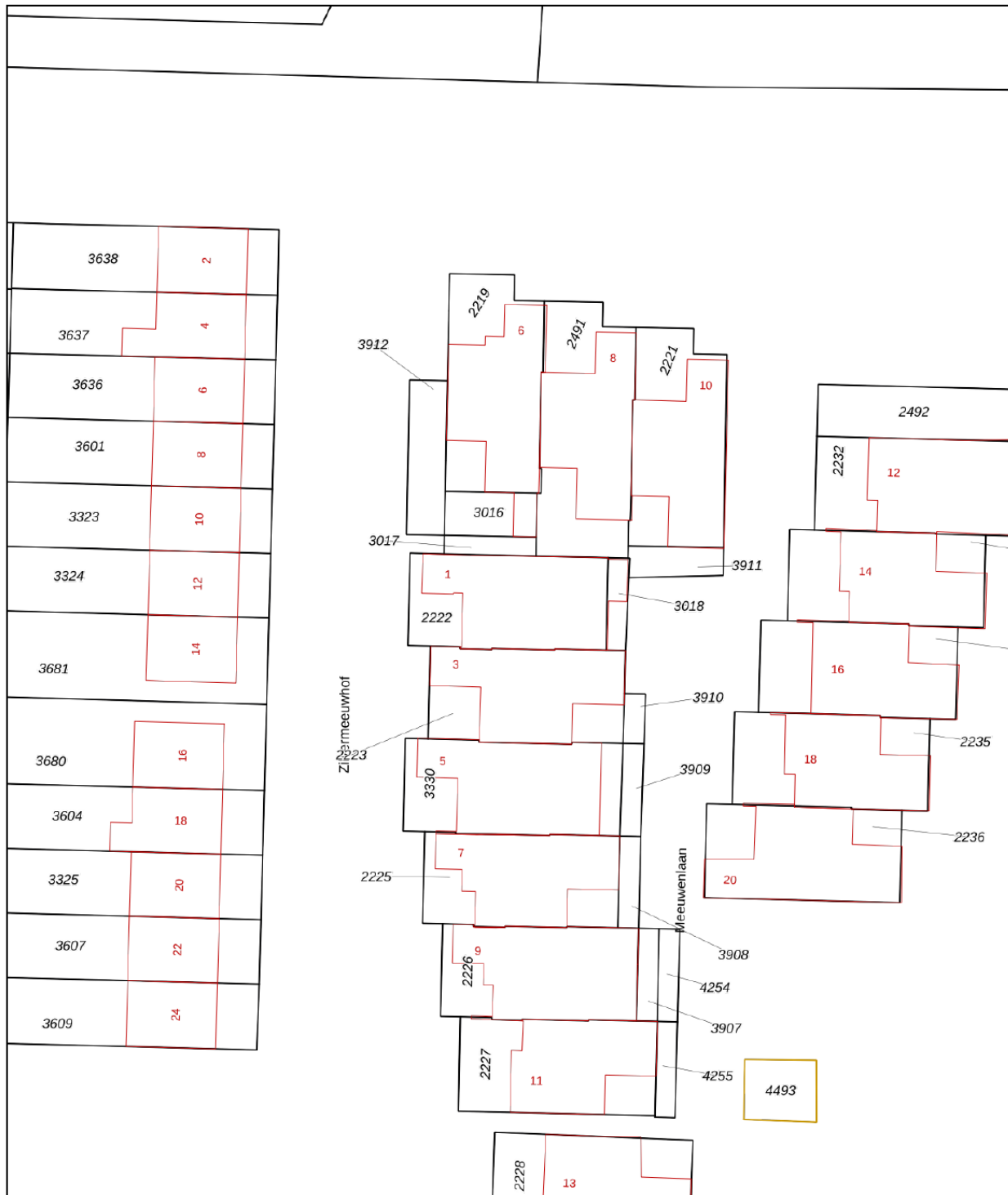






Kadastrale kaart

Uw referentie: Zilvermeeuwhof 1



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2222</p> <p>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.</p>	
--	---	--

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	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte boekenplanken in entree/gang	■		
- "Antieke" Eiken houten naai kast boven verdieping kleine slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Losse hor slaapkamer voorzijde	■		
- Alle aanwezige zonweringen ook van de serre	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Infrarood warmtecabine met elektronische handbediening	■		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
- Alle toiletten in totaal drie	■		
- Dubbele wastafels met kranen en wastafelkasten/ meubel in grote slaapkamer benedenverdieping	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- Badkamerkast boven verdieping	■		
- Twee badkamers met accessoires, kranen, douchestangen, douchekoppen, etcetera	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Electrisch bedienbare zonwering serre	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- geiser	■		
- Zonnepanelen 13 stuks à 250 Wp (totaal 3250 Wp) op dak	■		
- Omvormer tbv zonnepanelen	■		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Serre	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Sier hek bevindt zich op het dakterras	■		
- Beplanting strookje grond/mini (moes) tuin/ (achter de achtergevel)	■		

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

