



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Draviklaan 15, Nuenen



# Draviklaan 15, Nuenen

In een groene woonomgeving in Nuenen-Zuid (tegen het centrum) gelegen, uitgebouwde en instapklare eindwoning met garage en carport, een ruime woonkamer met haard, 3 slaapkamers op de verdieping en een grote zolderkamer. De knusse en groene achtertuin is gelegen op het zonnige westen met veel privacy.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 147 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 566 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 256 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1973.

Energielabel: B.

- In een rustige groene woonomgeving in Nuenen-Zuid gelegen royale eindwoning met garage;
- 3 slaapkamers en een grote zolderkamer;
- Instapklaar met moderne keuken, badkamer en toilet;
- Een knusse en groene achtertuin gelegen op het westen;
- Buitenzijde houtwerk in 2021 geschilderd;
- Diepe voortuin met veel privacy;
- Voorzien van 11 eigen zonnepanelen;
- Extra hoge carport;
- Gelegen nabij het centrum van Nuenen en diverse voorzieningen.



# BEGANE GROND

---

Hal: Via een overdekte entree is de ruime hal bereikbaar. De hal biedt toegang tot het modern toilet, de garage, de meterkast en de ruime garderobe.

Toilet: Het toilet is vernieuwd en geheel betegeld in lichte kleurstelling. De toiletruimte is voorzien van een inbouwcloset, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer: De woonkamer is ontzettend breed van opzet met een extra raam in de zijgevel en heeft een speelse open trap met toegang tot de eerste verdieping. In het midden van de woonkamer staat de eettafel die in direct contact staat met de half open keuken. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met sfeervolle open haard en aan de achterzijde is er in de uitbouw een tweede zitgedeelte welke gebruikt kan worden als werk-, speel- of tv-kamer. Vanuit deze ruimte is er een vrij zicht op de zonnige achtertuin, welke op het westen gelegen is. Via een schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin. De gehele woonkamer is voorzien van een Eiken visgraat parketvloer en alle wanden en plafonds zijn glad gestukt. Vanuit de woonkamer is de elektrische zonneluifel aan de voorgevel te bedienen.

Keuken: De keuken is compleet vernieuwd en is geplaatst in hoekopstelling. Het werkblad is uitgevoerd in composiet en dit loopt ook deels door in de achterwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een oven met zelfreinigende functie, een combi magnetron, een 5-pits gasfornuis met wokbrander en een rvs afzuigkap.

Warmwater is aanwezig via een closet-in boiler. De lades zijn voorzien van een soft close systeem. De onderste lades zijn zelfs elektrisch uitgevoerd.

Bijkeuken: De bijkeuken bevindt zich direct achter de keuken en maakt ook onderdeel uit van de keuken. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin en via een zijdeur is er direct toegang tot de zijkant van de woning. In de bijkeuken is een tweede keukenopstelling te vinden met een extra spoelbak en ruimte voor een losse koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine. Vanuit de bijkeuken is de elektrische zonneluifel tegen de achtergevel te bedienen.

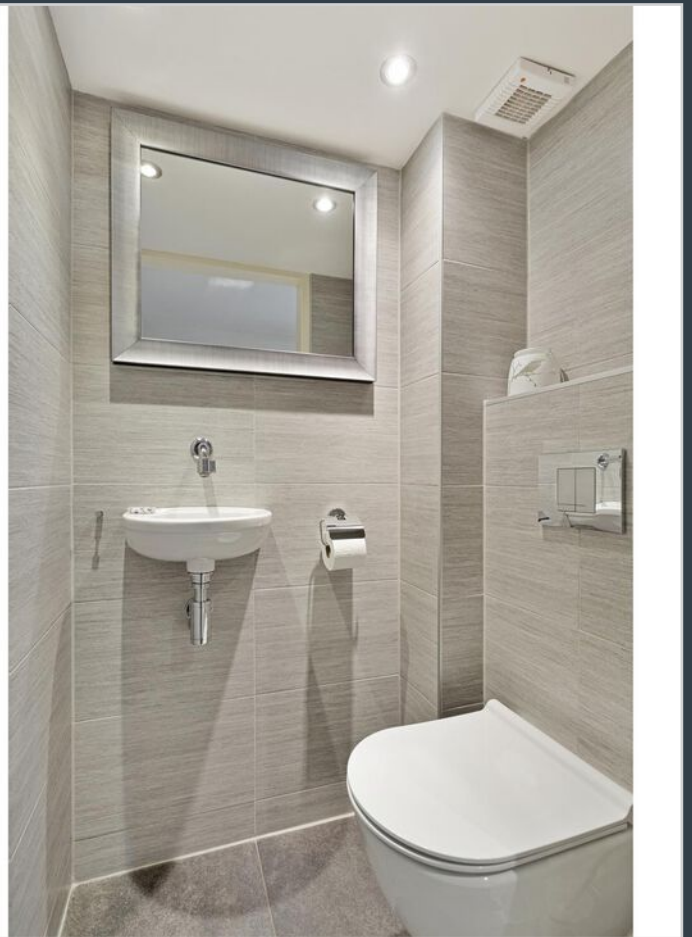
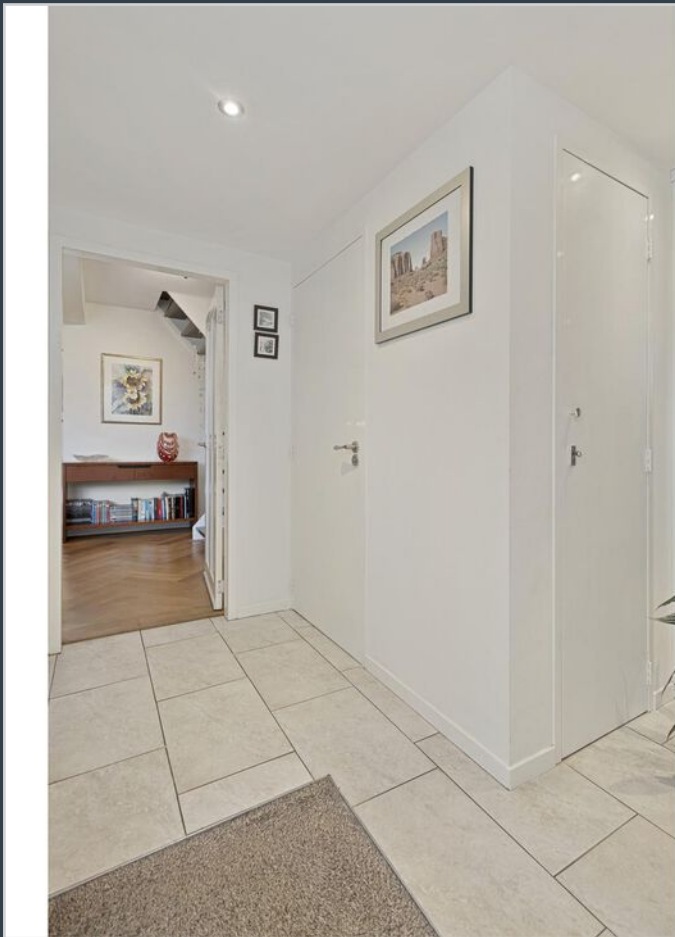
Garage: De inpandige garage is voorzien van elektra en heeft een geïsoleerde sectionaaldeur. In de zijgevel bevindt zich een loopdeur welke toegang geeft tot de voortuin.













# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: Via een wenteltrap is de L-vormige overloop te bereiken. De gehele eerste verdieping heeft een moderne laminaatvloer en houten kozijnen met isolerende beglazing. Vanuit de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, een vaste kast, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: De zeer royale ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van 2 inbouwkasten met inbouwverlichting. Deze kasten blijven ook achter.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet. Deze kamer is voorzien van een vaste wastafel en heeft via een deur toegang tot het dakterras.

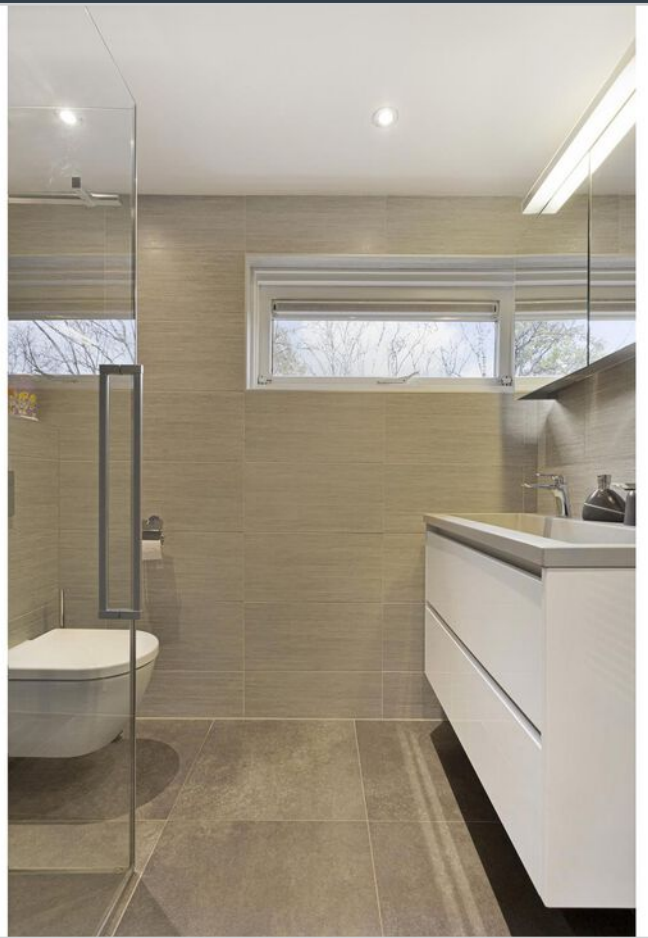
Slaapkamer 3: De derde slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer is er middels een deur toegang tot het dakterras. De beide kamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

Badkamer: De vernieuwde badkamer is geheel betegeld in een moderne kleurstelling en is voorzien van een inloopdouche, een toilet, een designradiator, een modern badmeubel met dubbele wastafel en vloerverwarming. Het verlaagde plafond is uitgerust met diverse inbouwspots en mechanische ventilatie.













# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: Middels een vaste trap is de voorzolder bereikbaar met toegang tot de was- en zolderkamer. Onder de schuine kant zijn knieschotten met bergruimte te vinden.

Waskamer: Deze kamer is gelegen aan de achterzijde en heeft aansluitingen voor zowel een wasmachine als voor de droogapparatuur. Hier is tevens de opstelling voor de cv ketel (Vaillant HR 2015) en de omvormer van de zonnepanelen te vinden.

Zolderkamer: De ruime zolderkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde, waardoor er ontzettend veel leefruimte is. Onder de schuine kanten is er volop bergruimte aanwezig. Deze L-vormige kamer is voorzien van een eigen wastafel. In deze kamer is er via een luik met een losse trap toegang tot een bergvliering.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: De keurig verzorgde voortuin is voorzien van een oprit met extra hoge carport zodat een caravan eronder past. Verder is er een terras aan huis en borders met vaste beplanting.

Achtertuintuin: De knusse achtertuintuin is gelegen op het zonnige westen en is voorzien van sierbestrating, een vijverpartij en borders met groenblijvende beplantingen. Achter in de hoek staat een prieeltje. Via een poort is er toegang tot de zijkant van de woning.






Kadastrale kaart

Uw referentie: Draviklaan 15



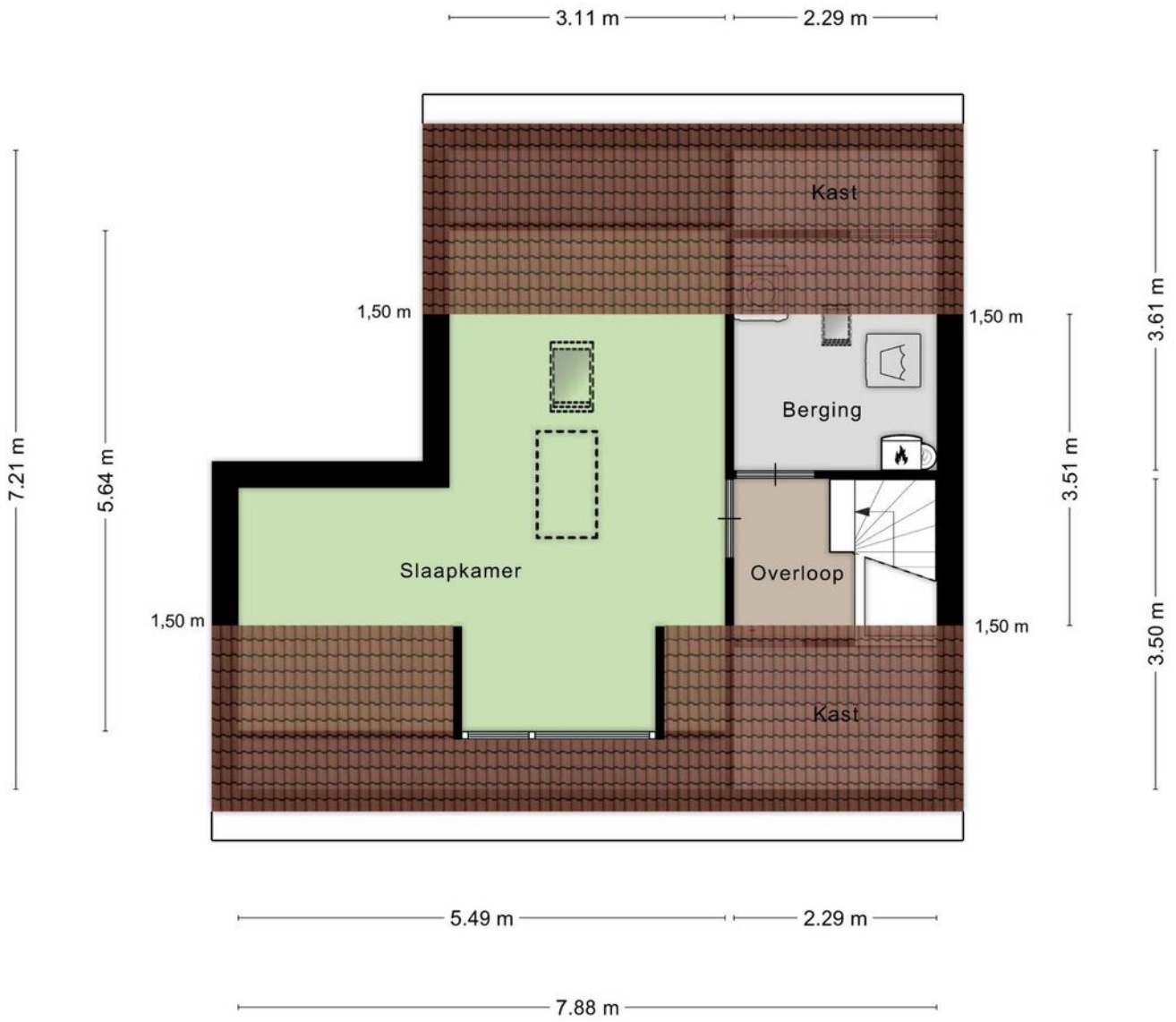
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 860</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>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

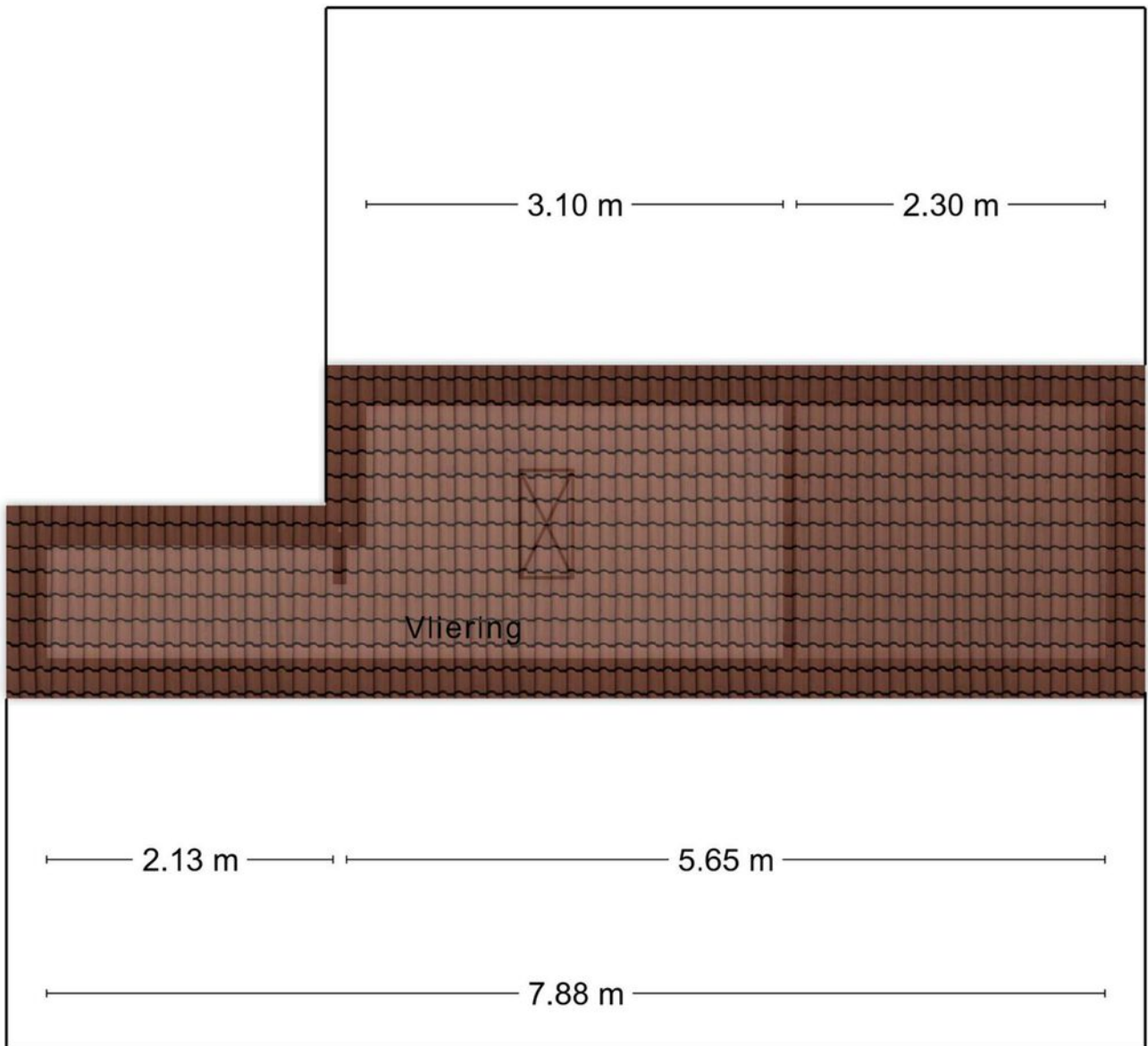








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Hang/legkasten Kasten op slaapkamers	■		
- Boekenkast in slaapkamer		■	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- Rolhordeur in woonkamer			■
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsel	■		
- Inzetstuk bio-ethanol		■	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- werkkast in bijkeuken	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- spiegel		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- keuken warmwaterboiler	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

# 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)

