



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Marijkestraat 16, Nuenen



# Marijkestraat 16, Nuenen

Aan een rustige weg gelegen hoekwoning met doorzon woonkamer, keuken met toegang tot de bijkeuken, 3 slaapkamers, royale badkamer en vrijstaande stenen garage gelegen in de afgesloten achtertuin. De woning is gelegen in het centrum van Nuenen letterlijk op steenworp afstand van alle voorzieningen, zoals sportgelegenheden, basisschool en winkels.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 99 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 336 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 274 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1960.

Energielabel: B.

- De woning is rustig gelegen in het gezellige centrum van Nuenen;
- Privacy biedende achtertuin met toegang tot de garage;
- Vaste trap naar de zolderverdieping met toegang tot een ruime slaapkamer;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Geheel geïsoleerde hoekwoning met dak-, muur- en vloerisolatie.





# BEGANE GROND

---

Entree: Middels de voordeur bereikbare hal met toegang tot diverse ruimtes, zoals het toilet, de kelder en de keuken. Tevens is vanuit de hal de vaste trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Toilet: Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en natuurlijke ventilatie.

Kelder: Vanuit de hal is er toegang tot de verdiepte trapkast waar tevens de vernieuwde meterkast is geplaatst.

Keuken: De deels open keuken is geplaatst in wandopstelling en is voorzien van een oven, 4 pits gasfornuis, koelkast, afzuigkap en een rvs spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

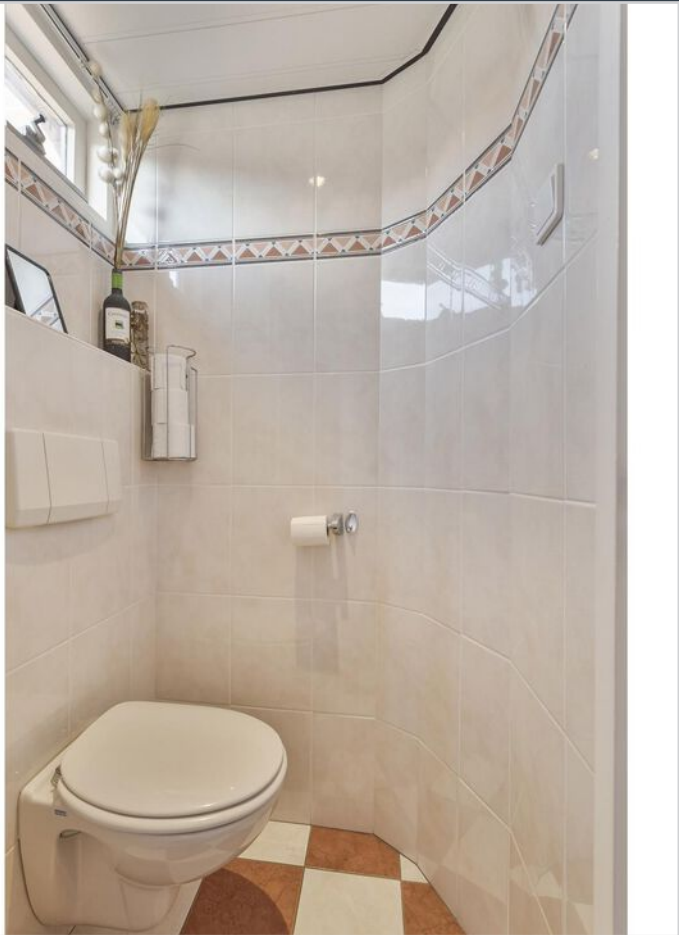
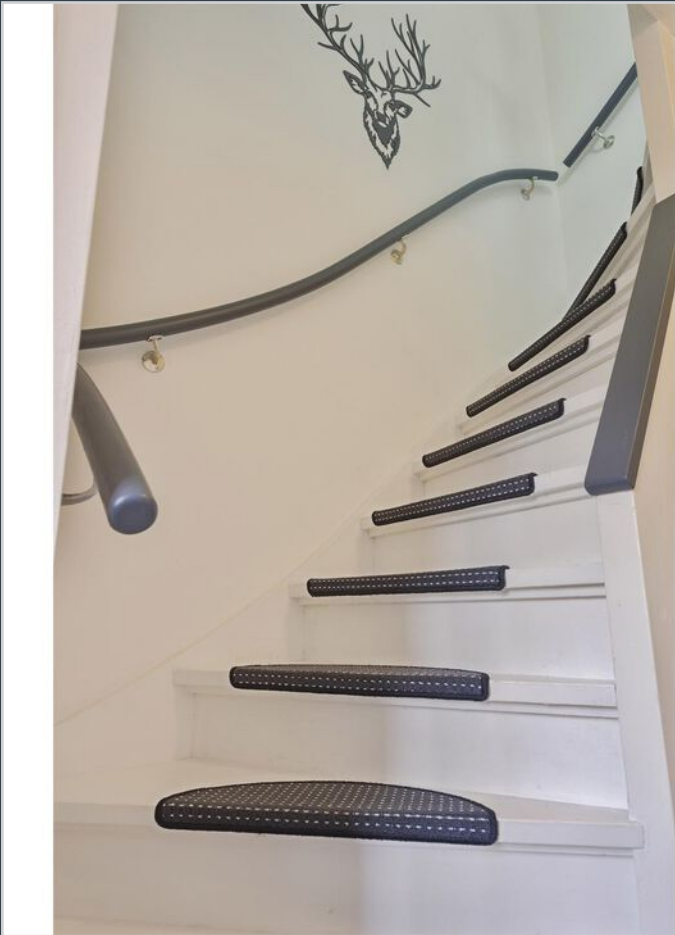
Bijkeuken: In de bijkeuken zijn keukenkastjes aanwezig in dezelfde uitvoering als de keuken. In de bijkeuken is plaats voor een wasmachine of extra vriezer. Vanuit de bijkeuken is de elektrische zonneluifel achter de woonkamer te bedienen. Middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin.

Woonkamer: Doordat in alle drie de gevels ramen zijn geplaatst heeft de doorzon woonkamer veel lichtinval. De ramen zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Het raam in de gevel aan de zuidzijde is voorzien van een elektrisch rolluik. Op de vloer ligt een houtkleurige laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn recent strak gestuct. De vloer van de woonkamer is recent na-geïsoleerd net zoals de spouwmuur.











# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: Vanuit de hal is middels een vaste trap de overloop bereikbaar. De overloop geeft toegang tot een inbouwkast, de badkamer, twee slaapkamers en een waskamer. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz muurafwerking.

Badkamer: De badkamer is ruim van opzet. Voorheen was dit een slaapkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine, een vrijhangend toilet en een royaal badmeubel met wastafel. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een aluminium plafond met inbouwspots en ventilatie.

Slaapkamer 1: Aan de achterzijde van de woning ligt de ouderslaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van praktische inbouwkasten. De wanden zijn voorzien van spachtelputz stucwerk en op de vloer ligt een laminaatvloer.

Slaapkamer 2: De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Deze is eveneens voorzien van een praktische inbouwkast. De wanden zijn ook hier deels gestuct en deels voorzien van spachtelputz. Op de vloer ligt een laminaatvloer. Deze kamer is voorzien van een wastafel met warm en koud water.

Wasruimte: De originele badkamer is omgebouwd tot wasruimte. Deze badkamer is geheel intact gebleven, alleen is de kraan aangepast voor een wasmachine. Verder is de waskamer geheel betegeld en voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.











# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: Middels een vaste trap is de voorzolder te bereiken. Deze voorzolder is voorzien van een laminaatvloer en hier is de opstelling van de cv-ketel (Vaillant VHR ketel 2016) geplaatst. Via een Velux dakraam is er veel daglicht. Onder de schuine kant is er voldoende bergruimte. Recent is de gehele zolderverdieping na-geïsoleerd.

Slaapkamer 3: Op deze verdieping bevindt zich een royale slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een inbouwkast en bergruimte onder de schuine kant. Ook hier is een groot Velux dakraam gemonteerd welke veel lichtinval geeft. Ook hier ligt een laminaatvloer.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: De woning beschikt over een privacy biedende voortuin en een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Middels een recent geplaatste houten poort is de afgesloten achtertuin bereikbaar, met toegang tot de garage.

Achtertuintuin: De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Deze is grotendeels bestraat en voorzien van enkele borders met volwassen beplanting. In de achtertuin is er een houten overkapping gerealiseerd waar men rustig onder de notenboom kan vertoeven. Aan de achterzijde van de tuin is er via een poort toegang tot het achtergelegen parkeerterrein en tevens is er vanuit de tuin toegang tot de garage.

Garage: De vrijstaande stenen garage heeft aan de voorzijde een stalen kanteldeur en aan de zijkant een loopdeur. De garage is in spouw uitgevoerd. De garage is voorzien van elektriciteit en een wasbak met kraan.







Kadastrale kaart

Uw referentie: marijkestraat 16

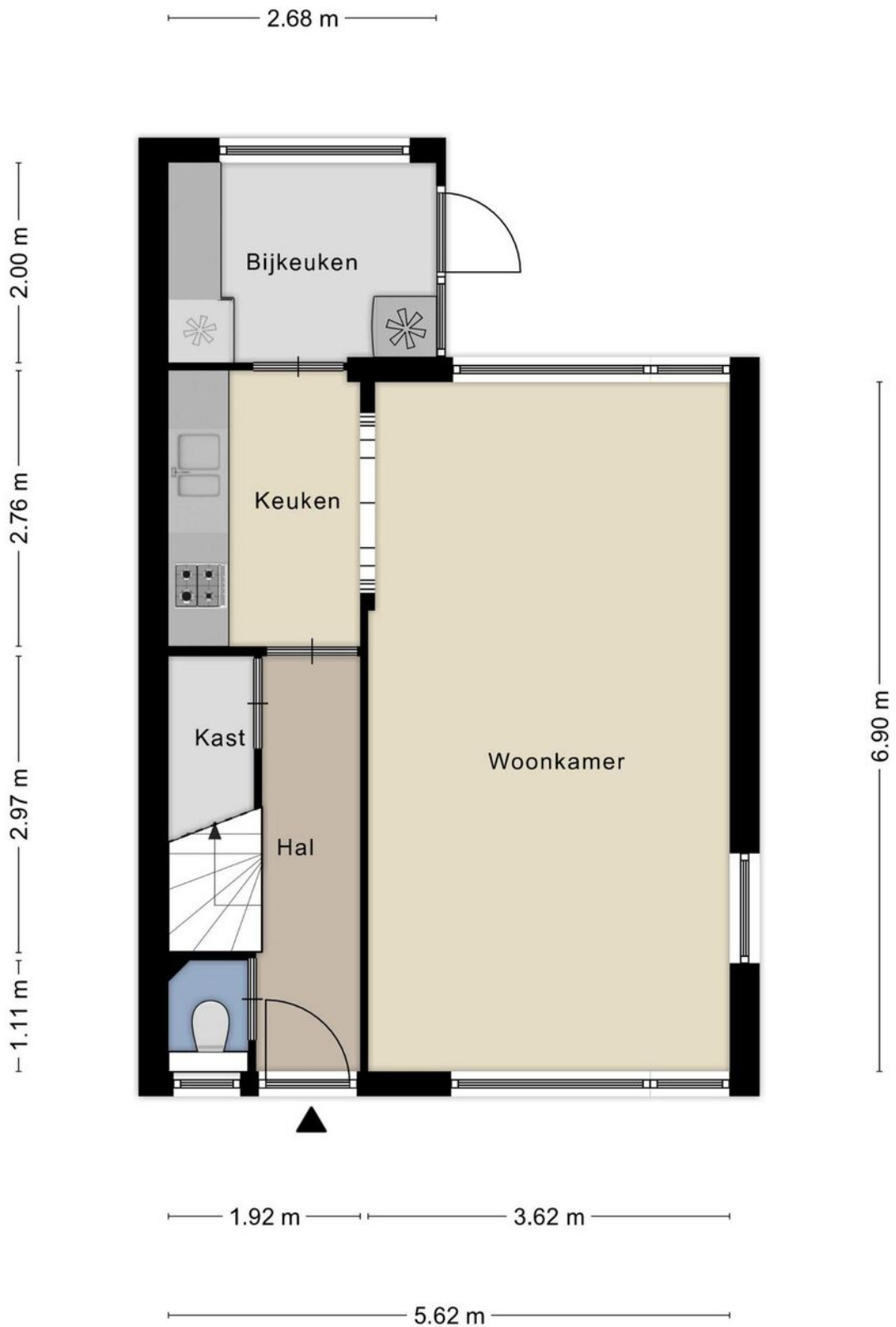


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5327</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 2022  
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.



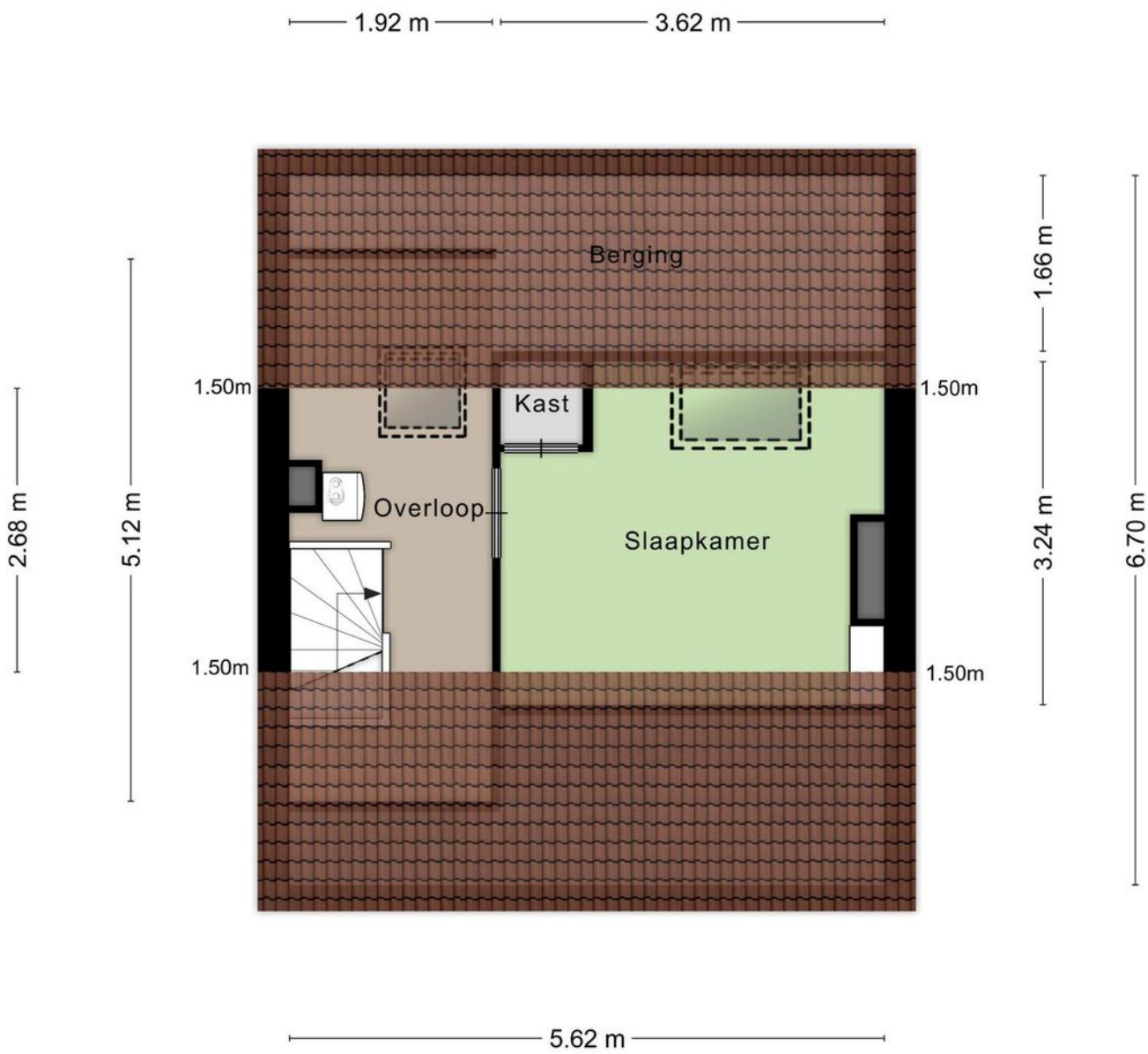


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

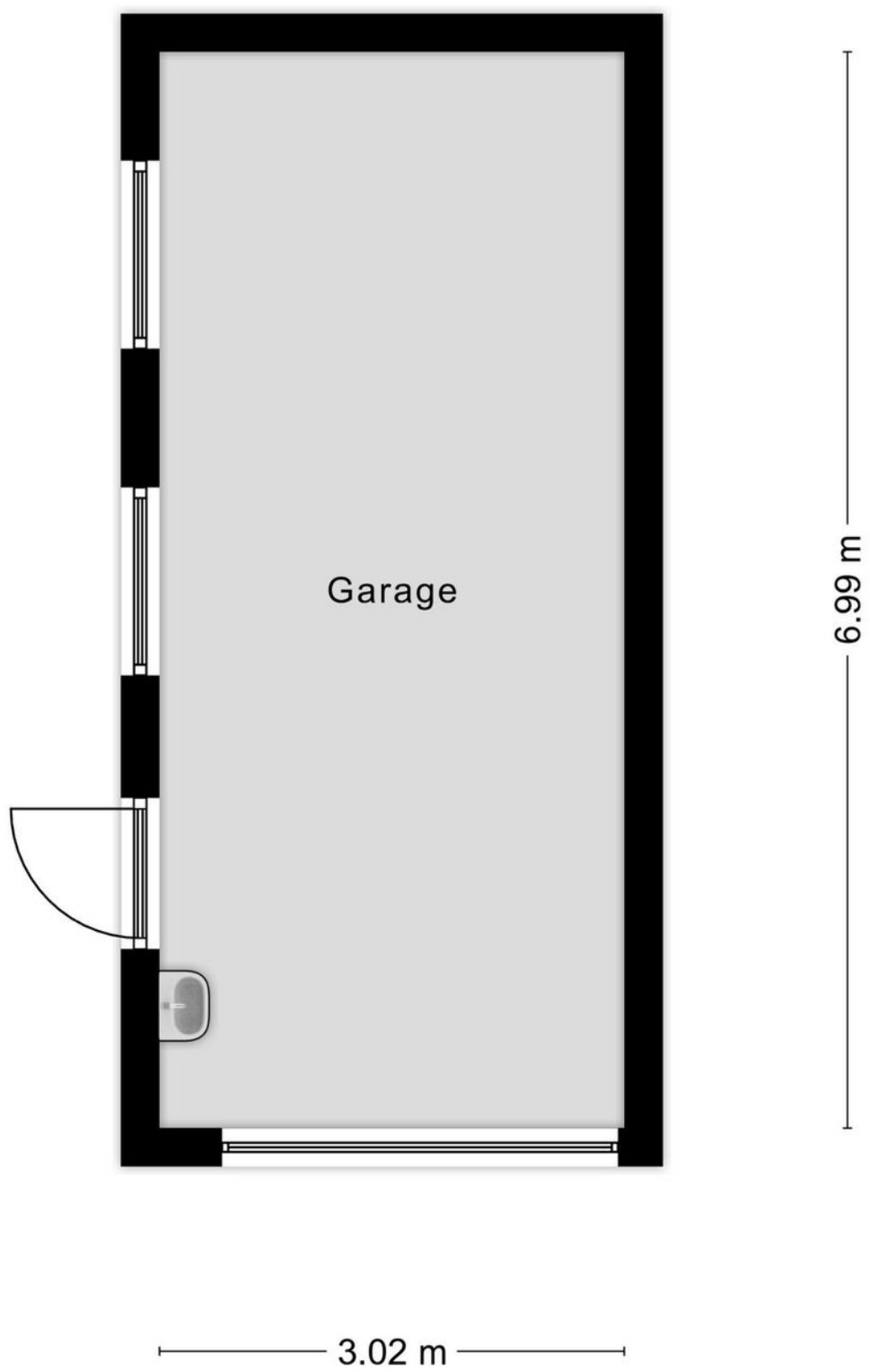


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://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>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbergkast, tv kast en tv meubel in de garage mogen achterblijven	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser			■
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet		■	
- toiletrolhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
(Broei)kas		■	



# 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)

