



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Boordseweg 47, Nuenen



Boordseweg 47, Nuenen

Deze twee-onder-een-kapwoning is gelegen in het centrum van Nuenen aan een prachtige laan met mooie eikenbomen en met vrij uitzicht over het pleintje aan de voorzijde. Deze woning met veel lichtinval beschikt over een royale tuin en is aan de achterzijde uitgebouwd met een grote extra badkamer en slaapkamer, hierdoor betreft het een semi-bungalow! De woning ligt letterlijk op steenworp afstand van het natuurgebied Nuenens Broek en het centrum van Nuenen met alle winkels en restaurants.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 185 m².

Inhoud: 713 m³.

Perceeloppervlakte: 422 m².

Bouwjaar: ca. 1991.

Energie label: C.

- semi-bungalow door de slaap- en badkamer op de begane grond;
- de woning is ruim opgezet;
- mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder;
- gelegen midden in het centrum van Nuenen met al haar voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: Een overdekte entree geeft toegang tot de royale hal. De hal is uitgevoerd met een lichte tegelvloer en spachtelputz muurafwerking. Via de hal is er toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en via openslaande deuren tot de woonkamer.

Toilet: Het geheel betegelde toilet is uitgevoerd in lichte kleurstelling en is voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje.

Woonkamer: De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een mooie eikenhouten parketvloer en eveneens voorzien van spachtelputz muurafwerking. Centraal in de woonkamer is de sfeervolle open haard te vinden. De open haard verdeelt het zitgedeelte aan de achterzijde en het eetgedeelte aan de voorzijde van de woonkamer. Aan de achterzijde van de woonkamer is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woonkamer is de eetruimte gelegen met de open keuken.

Keuken: Deze moderne keuken is in U-opstelling opgesteld en is greeploos uitgevoerd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een combimagnetron, koelkast, 4-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, vaatwasser en een spoelbak. De keuken heeft veel lichtinval en een mooi uitzicht op het grasveld aan de overzijde van de straat.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de slaapvleugel, de inpandig bereikbare garage en de achtertuin. Net zoals de woonkamer is ook hier de vloer voorzien van een eikenhouten parketvloer.

Slaapkamer: De slaapkamer aan de achterzijde is zeer royaal en is voorzien van een eikenhouten parketvloer. Rolluiken zorgen ervoor dat de slaapkamer geheel geblindeerd en verduisterd kan worden.

Badkamer: Naast de slaapkamer is de ruime badkamer gelegen. Deze badkamer is ruim opgezet, zodat het makkelijk toegankelijk is met een rolstoel. De in lichte kleuren uitgevoerde badkamer is voorzien van een toilet, inloopdouche en een badmeubel met wastafel. Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd en is voorzien van een designradiator.

Garage: De inpandige garage is erg ruim, hierdoor is er naast het stallen van een auto ook voldoende ruimte voor fietsen. De garage ligt in het verlengde van de oprit en wordt afgesloten met een geïsoleerde sectionaaldeur.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: Vanaf de begane grond is er via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. Deze ruime overloop is voorzien van een werkplek en geeft toegang tot een tweede badkamer, twee slaapkamers en een ruime hal met trap naar de zolder. De vloer op deze verdieping is voorzien van een lichte kurkvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Slaapkamer: De ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning is eveneens voorzien van een lichte kurkvloer en structuurverf wandafwerking. Deze kamer heeft een prachtig uitzicht over de groene laan.

Slaapkamer: Aan de achterzijde van de woning ligt de grote slaapkamer. Deze slaapkamer met ramen in de achter- en zijgevel heeft zeer veel lichtinval. Vanuit deze kamer is er toegang tot het balkon welke uitkijkt over de achtertuin.

Badkamer: De badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad, een toilet, een douchebak en een vaste wastafel.











TWEEDE VERDIEPING

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en geeft toegang tot een open ruimte. Op deze etage zijn de aansluitingen voor het witgoed gesitueerd en is de unit voor de mechanische ventilatie te vinden. Tevens bevindt zich hier de opstelling voor de cv ketel. Via een dakraam komt natuurlijk daglicht binnen. Het dak is geheel geïsoleerd en op eenvoudige wijze is hier een extra slaapkamer te realiseren. Er is meer dan voldoende ruimte aanwezig en door de hoge nok is ook de sta hoogte geen enkel probleem.



EXTERIEUR

Voortuin: De woning beschikt over een verzorgde voortuin. Naast de voortuin ligt een royale oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Achtertuintuin: De achtertuin is uitgevoerd met diverse terrassen en een gazon. Centraal in de tuin is een vijverpartij aangelegd. Door de bomen aan de rand van de tuin heeft de tuin veel privacy.






Kadastrale kaart

Uw referentie: Putterlaan 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7454	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

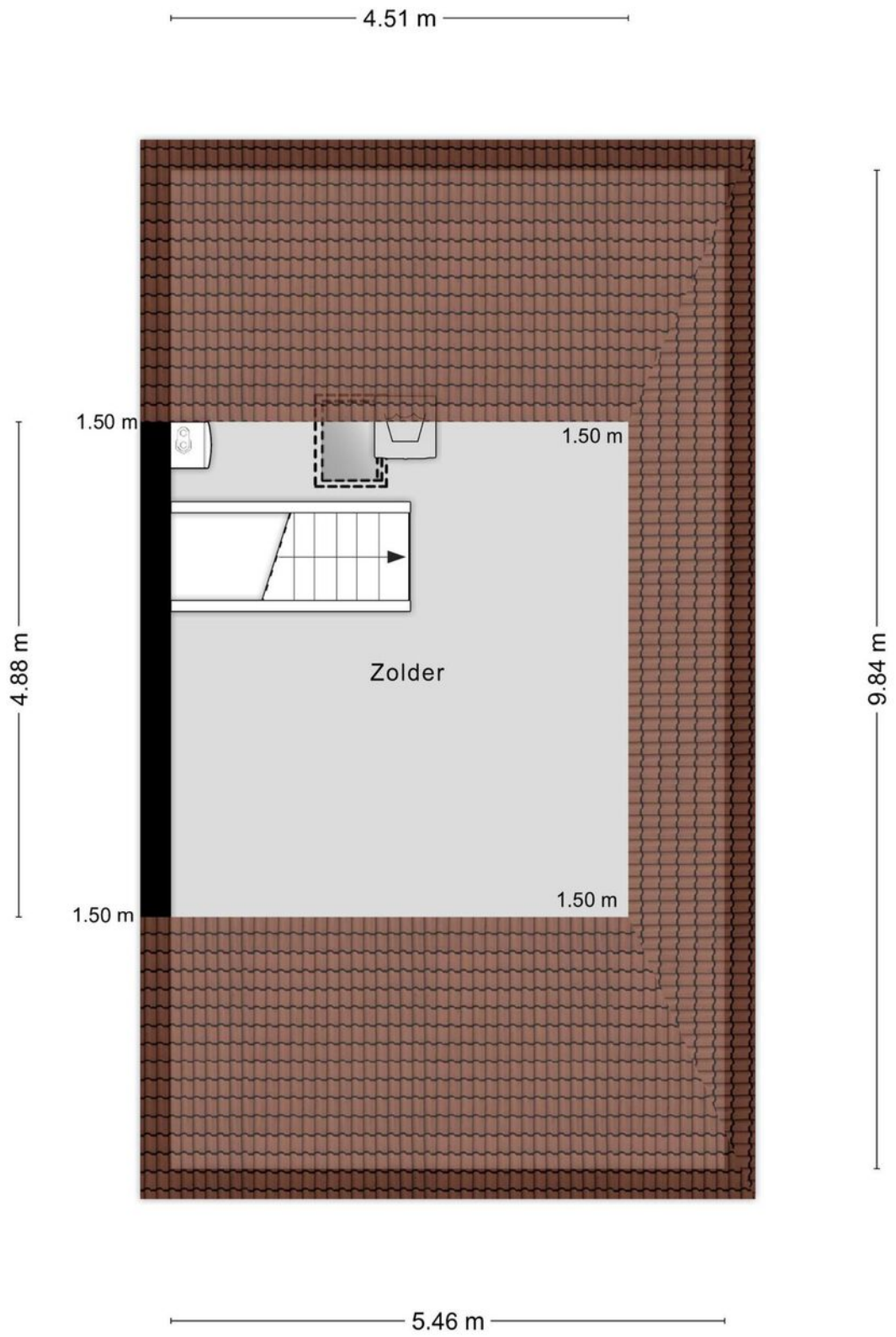
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

