



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Zuiderklamp 36, Nuenen



# Zuiderklamp 36, Nuenen

Enorm sfeervol, speels en verrassend vrijstaande woning. Deze woning met veel lichtinval ligt aan een rustige autoluwe straat in de villawijk "Zuiderklamp". De woning is voorzien van 3 slaapkamers en een badkamer op de verdieping, maar ook van een slaapkamer met badkamer en een werkkamer op de begane grond. Dit huis is op diverse manieren te gebruiken en in te delen, ook mede door de vide die vanuit de woonkamer een prachtige ruimtelijke beleving geeft.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 203 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 796 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 817 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: C.

- Zeer sfeervolle en verrassend vrijstaande woning met bijbehorende tuin;
- Geniet een prettige lichtinval;
- Speelse woning met veel ruimtes en mogelijkheden;
- Gelegen nabij scholen en diverse winkels;
- Slaapkamers en badkamers zowel op de begane grond als op de eerste verdieping;
- De tuin rondom draagt bij tot een landelijke woonsfeer;
- Gelegen aan een rustige autoluwe straat in de villawijk "Zuiderklamp".



# BEGANE GROND

---

Entree: vanuit de overdekte entree bereikbare, stijlvolle lichte hal met antraciet kleurige tegelvloer, dubbele deuren naar de living, garderoberuimte en toegang tot een luxe toiletruimte. De vloer in de hal, de woonkamer, de keuken en de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming en de hal geeft toegang tot het toilet, de werkkamer, de meterkast, de slaapkamer en de woonkamer.

Woonkamer: ruime woonkamer met vide en fraaie, in het midden van de kamer, gepositioneerde haardpartij, luxe antraciet kleurige tegelvloer met vloerverwarming en een houten trap naar een zogenaamde entresol (tussenvloer). Dit element maakt de woonkamer zeer ruimtelijk en onderscheidend. Vanuit de zitkamer is deze ruimte alsmede het dakbeschot en spant zichtbaar. Het hoge plafond met dakramen zorgt ervoor dat er veel lichtinval is en middels een schuifdeur is de woonkeuken te bereiken.

Keuken: de woonkeuken is voorzien van een luxe antraciet vloer met vloerverwarming, veel licht en een luxe uitgebreide keukeninrichting met o.a. een granieten werkblad, rvs fornuis met 6 pitten, afzuigschouw, grote heteluchtoven, combi-oven/magnetron, koffiemachine (incl. heet tapwater), rvs koel-/vriescombinatie met ijsmachine en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er via dubbele tuindeuren directe toegang tot de tuin.

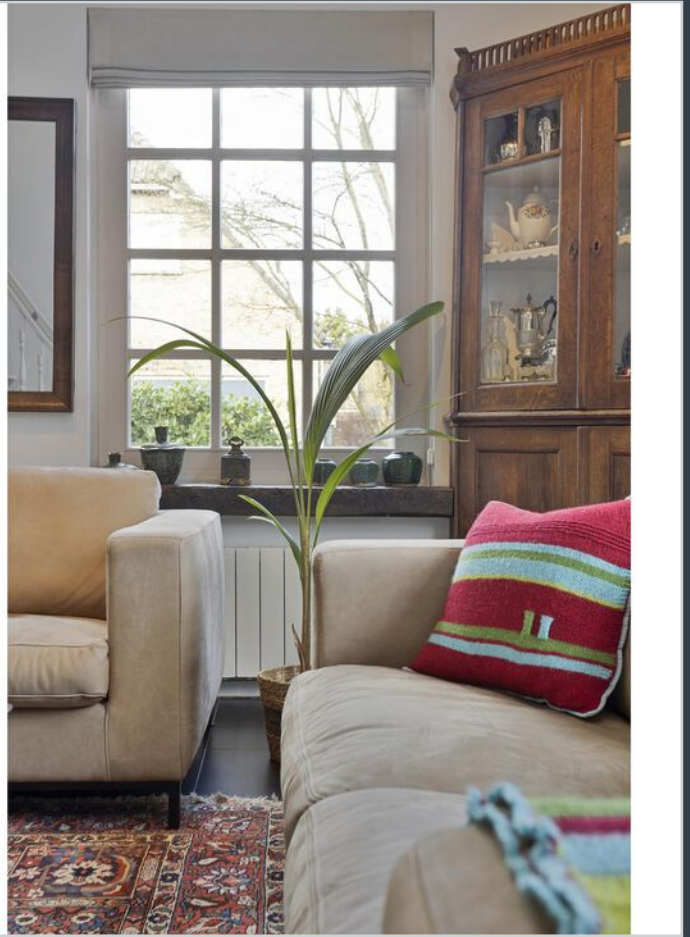
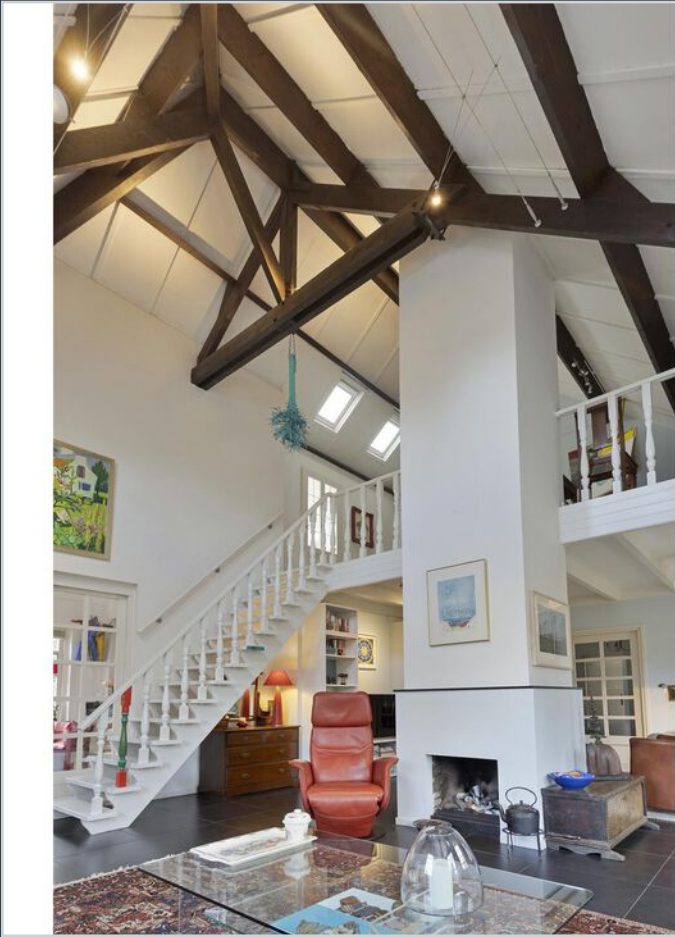
Bijkeuken: de bijkeuken is voorzien van aansluitingen voor was apparatuur. In de kastruimte in de bijkeuken is de unit van de vloerverwarming geplaatst net als de omvormer voor de (12) zonnepanelen. De bijkeuken geeft direct toegang tot de tuin.

Toilet: de toiletruimte is uitzonderlijk ruim. Deze ruimte is voorzien van lambrisering en een charmante wastafel.

Speel-/werk-/slaapkamer: deze ruime kamer is vanuit de hal bereikbaar en is voorzien van tapijt en strak gestucte wanden. Daarnaast zijn er ramen geplaatst in 2 muren en dat geeft een prettig lichtinval.

Slaapkamer 1: zeer royale hoofdslaapkamer met houten vloer en open verbinding naar de badkamer. Vanuit deze slaapkamer is er middels openslaande tuindeuren een heerlijk tuincontact.

Badkamer 1: betegelde badkamer en-suite met een ruime inloofdouche voorzien van regendouche en een badmeubel met wastafel.









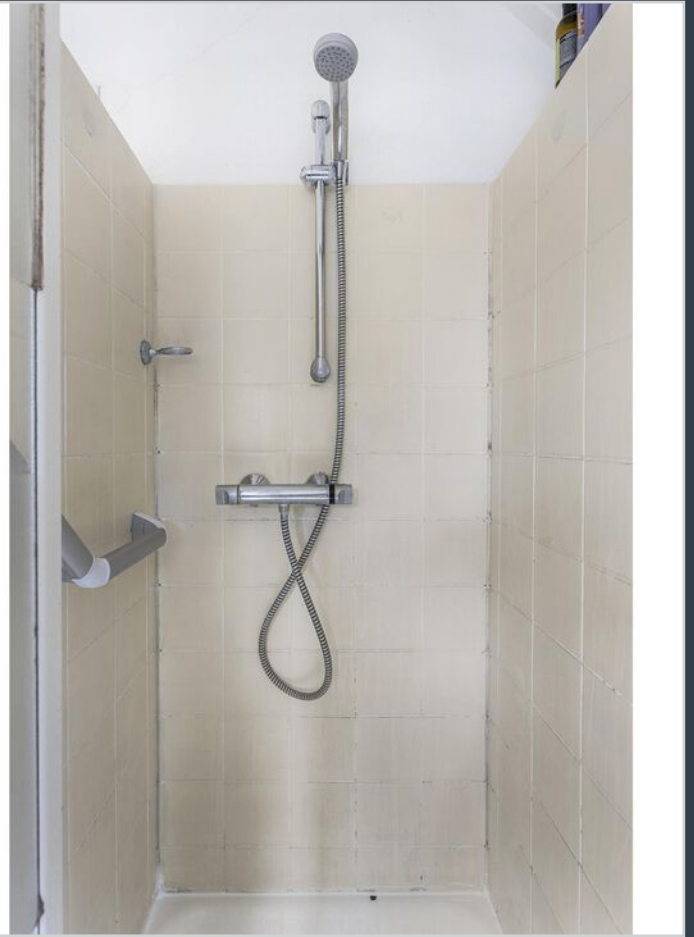












# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop is vanuit de woonkamer middels een open trap te bereiken.

Vide: open ruimte met balustrade en twee dakvensters. Deze ruimte wordt nu gebruikt als atelier ruimte, maar het is ook een heerlijke werkplek. Van deze ruimte is ook een losse extra kamer te maken en hij geeft toegang tot een gang met extra vertrekken en een kleine slaapkamer met dakkapel wat ook gebruikt kan worden als een heerlijke werkruimte met veel lichtinval. Vanuit de vide is een gang met toegang tot een praktische bergruimte met cv opstelling, twee slaapkamers en een 2e badkamer.

Bergruimte: In de bergruimte is de opstelling HR cv ketel (Nefit 2013) geplaatst. Tevens is hier de wasmachine aansluiting en ruimte voor de droogapparatuur.

Badkamer 2: een ruime 2e badkamer met douchecabine, toilet en badmeubel met wastafel. Er is voldoende ruimte om hier ook een ligbad te plaatsen, indien gewenst.

Slaapkamer 2: deze kamer is voorzien van een laminaatvloer, knieschotten met bergruimte en een dakkapel.

Slaapkamer 3: ook deze kamer is voorzien van een lichte laminaatvloer. De wand onder de schuine kant is voorzien van schuifdeuren met toegang tot een royale bergruimte en hier is tevens een topgevelraam aanwezig.











# EXTERIEUR

---

De tuin ligt rondom het woonhuis. De diepste gedeelten bevinden zich ter hoogte van de kopgevels. Hierdoor ontstaan als het ware afzonderlijke onderdelen van de tuin die een specifieke functie gekregen hebben. De voortuin is aangelegd in de sfeer van het object.

De “achtertuin” heeft een terrasfunctie met zicht over de diepte van het perceel. Dit gedeelte ligt ook het dichtst bij de keuken en past ook weer uitstekend bij het type woning. Hier is ook de berging te vinden met de carport en het overdekte terras. Op het dak van deze berging zijn de zonnepanelen gelegen. De twee “zijtuinen” geven meer ruimte voor een gazon met siertuin of speelruimte. De gehele tuin draagt bij tot een landelijke woonsfeer.








Kadastrale kaart

Uw referentie: zuiderklamp 36



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie F Perceel 1728</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2023  
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.

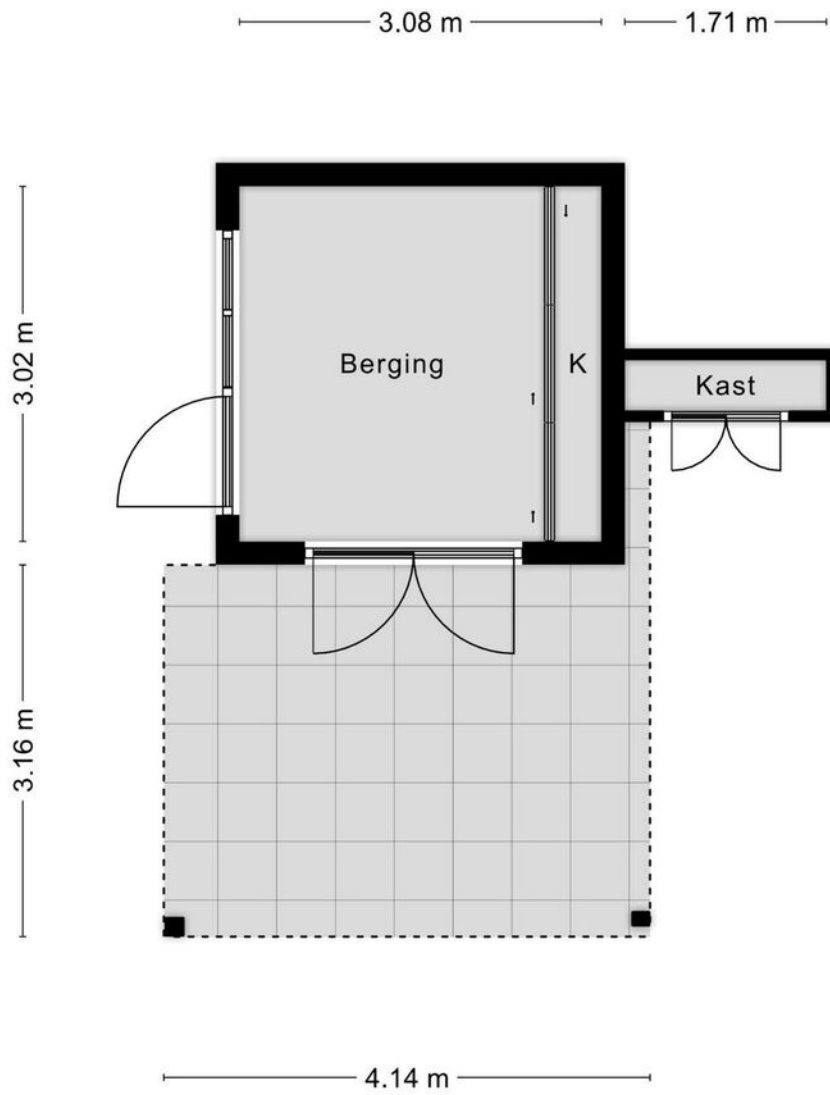




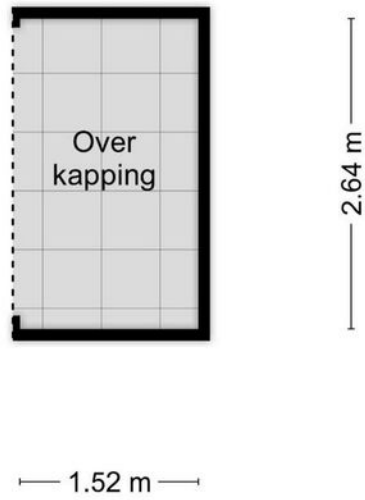
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl



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)



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	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Antieke kasten		<input checked="" type="checkbox"/>	
- Restant	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- magnetron		<input checked="" type="checkbox"/>	
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- 3 ladenkasten badkamer

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie
  - Close-in Boiler

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



(Broei)kas



Kippenhok



# 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)

