

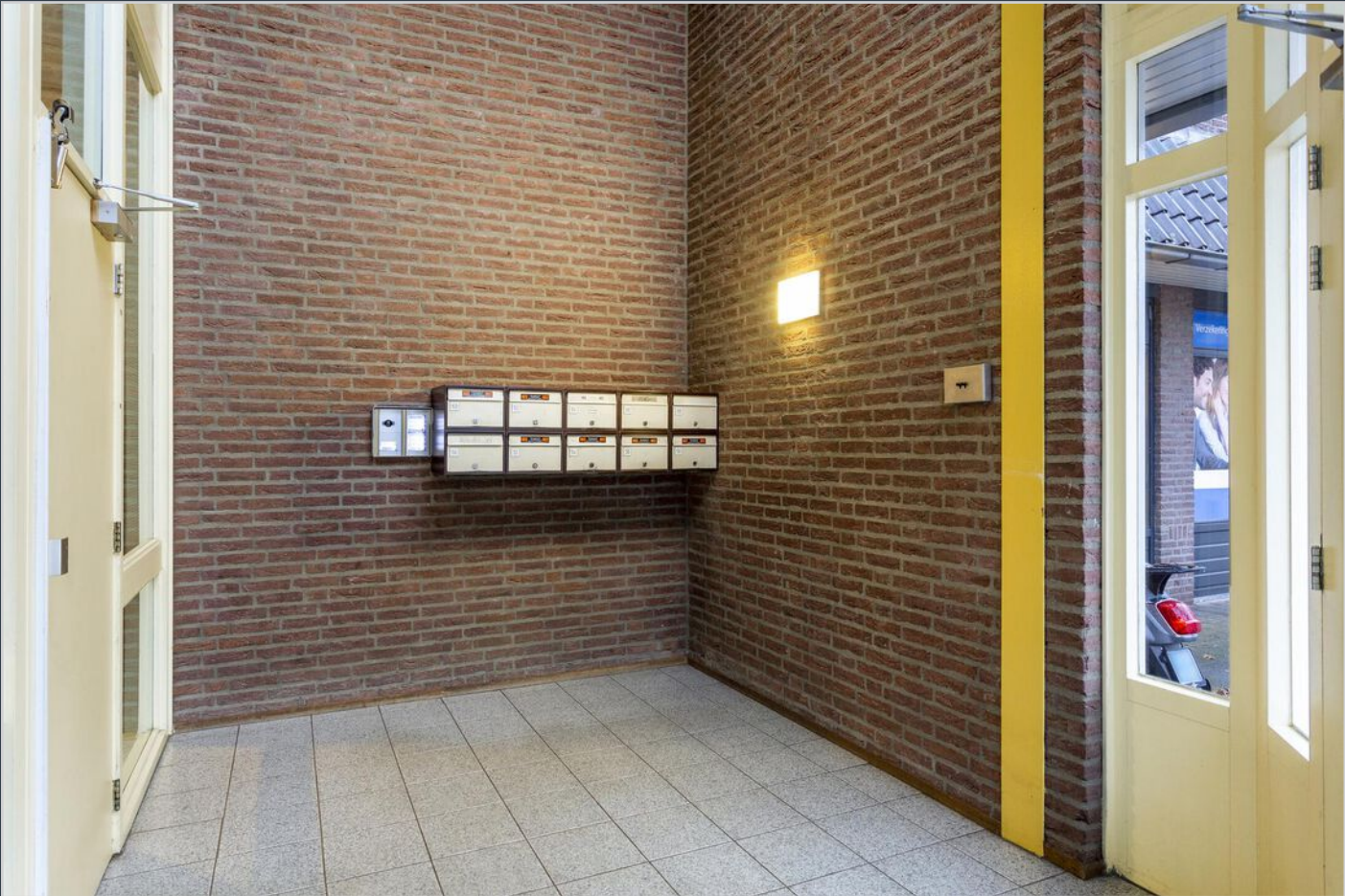


# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Vincent van Goghstraat 52, Nuenen



# Vincent van Goghstraat 52, Nuenen

Midden in het centrum, maar toch rustig gelegen 3-kamer appartement voorzien van een zonnig balkon op het zuiden. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van het complex. Het appartement beschikt over een berging op de begane grond en een extra gezamenlijke berging op de eerste verdieping.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 73 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 230 m<sup>3</sup>.

Bouwjaar: ca. 1987.

Energielabel: C.

- Voorzien van een moderne badkamer;
- Balkon op de zonzijde (het zuiden);
- De service kosten bedragen 155,- per maand;
- De bewoners van dit appartement kunnen gratis 2 parkeervergunningen krijgen;
- Voldoende parkeergelegenheid aan de straat en het parkeerplein aan de overzijde van de straat;
- Twee slaapkamers;
- Rustig gelegen midden in het hartje van Nuenen.



# BEGANE GROND

---

Centrale entree: Keurig verzorgde entree voorzien van postbussen en bellentableau met videofooninstallatie. Via een trap is er toegang tot de verdiepingen.

Berging/fietsenstalling: De gezamenlijke berging is toegankelijk via de voor- en zijkant en is voorzien van elektra.



# APPARTEMENT

---

Toegang tot de woning via ruim opgezette, beveiligde en verwarmde hal. In deze hal bevindt zich ook de gemeenschappelijke opslagruimte waar bewoners van de galerij gebruik van kunnen maken.

Entree appartement: Hal voorzien van een garderobe, de meterkast, intercominstallatie (met beeld) en toegang tot zowel de badkamer als de woonkamer.

Woonkamer: Royale woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een lamelparketvloer, spachtelputz wanden en spuitwerk plafondafwerking. Aan de achterzijde van de woonkamer is er veel direct lichtinval. Het appartement is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. De woonkamer beschikt over voldoende ruimte voor een eethoek en een ruime zithoek. Direct naast de woonkamer bevindt zich de open keuken. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een knus en zonnig balkon. Het balkon is tevens voorzien van sfeerverlichting en heeft een vrij uitzicht aan de achterzijde van het complex. Zowel de slaapkamers als het balkon zijn voorzien van rolhorren.

Keuken: De open keuken is geplaatst in hoekopstelling. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, een RVS afzuigkap en een vaatwasser. In de keuken is tevens de cv opstelling geplaatst.

Slaapkamer I: Via de woonkamer heeft u toegang tot de slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een moderne laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Deze slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een grote wandkast.

Slaapkamer II: De tweede slaapkamer geniet veel lichtinval door ramen aan 2 zijden. Het is een prettige werkplek maar kan ook prima als tweede slaapkamer fungeren. De vloer is net zoals de woonkamer afgewerkt met een lamelparketvloer.

Badkamer: De modern afgewerkte, geheel betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel, toilet, douchegelegenheid en aansluiting voor de wasmachine. Mechanische ventilatie zorgt voor de afzuiging van de ruimte.







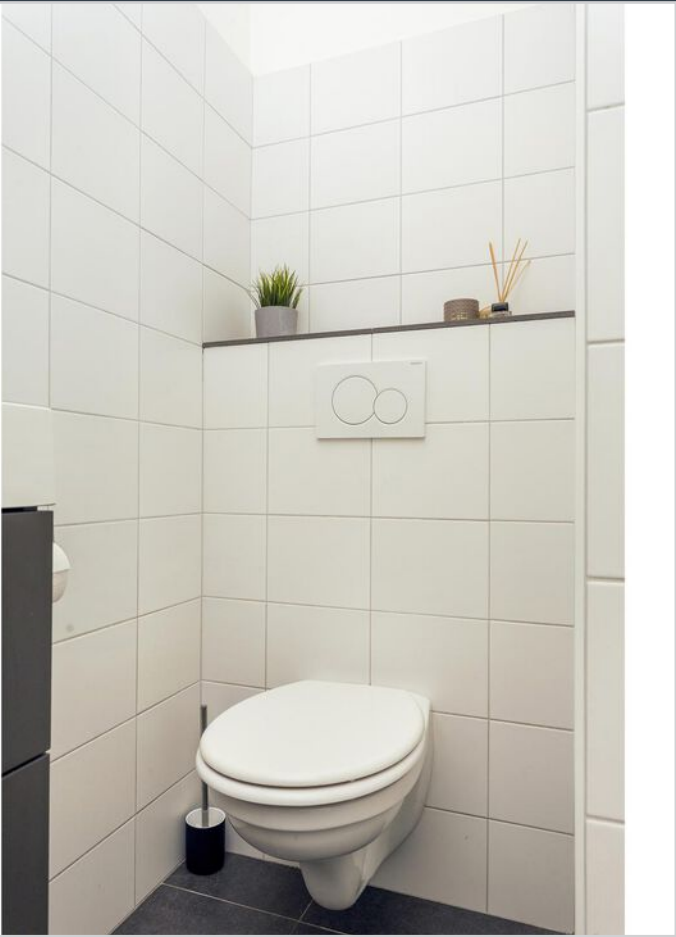



















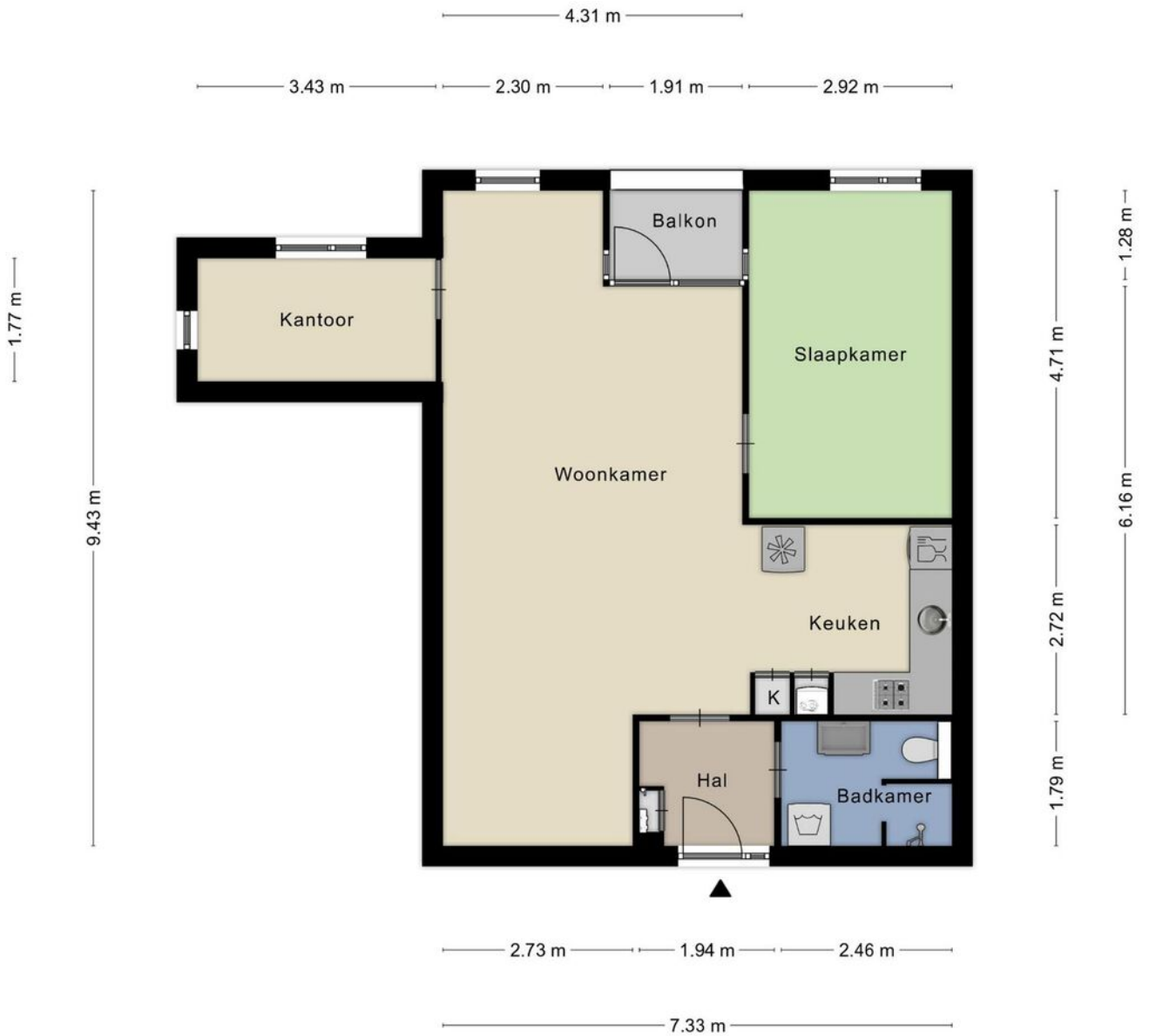


Kadastrale kaart

Uw referentie: V van Goghstraat 52



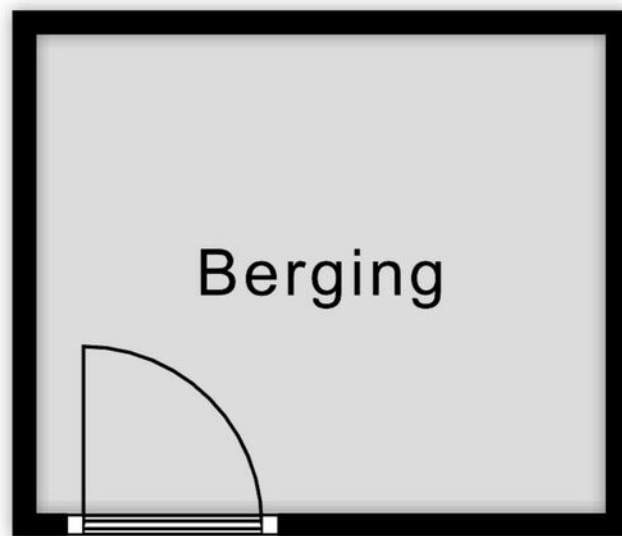
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5672</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>	
---	---	--	---



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

2.39 m

2.01 m



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>			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast blijft staan	■		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
-		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<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](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)

