



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Ligtsedreef 49, Nuenen



Ligtsedreef 49, Nuenen

Fraaie recent gebouwde, goed geïsoleerde hoekwoning o.a. ingericht met woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, een ruime open zolder met mogelijkheid voor extra slaapkamers en een tuin op zonzijde. De woning is ideaal gelegen op een toplocatie in de jonge woonwijk 'Nuenen West' tussen Nuenen en Eindhoven. Op die manier heeft u het beste van twee werelden. De woning heeft vrij uitzicht via de voor,- en zijgevel en beschikt tevens over een eigen parkeerplaats achter de woning.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 120 m².

Inhoud: 443 m³.

Perceeloppervlakte: 124 m².

Bouwjaar: ca. 2017.

Energielabel: A.

- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- De begane grond heeft vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De woning is voorzien van 3 zonnepanelen;
- De keuken, badkamer, toilet en zolder zijn voorzien van mechanische afzuiging;
- Sfeervol, instapklaar en goed onderhouden hoekwoning;
- De woning beschikt over een eigen parkeerplaats aan de achterzijde van de woning;
- Mogelijkheid voor 2 extra kamers op zolder.



BEGANE GROND

Hal: de hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een moderne PVC vloer met eiken design en vloerverwarming, stucwerk wanden en spuitwerk plafond.

Meterkast: de uitgebreide meterkast is uitgerust met 11 groepen en 3 aardlekschakelaars.

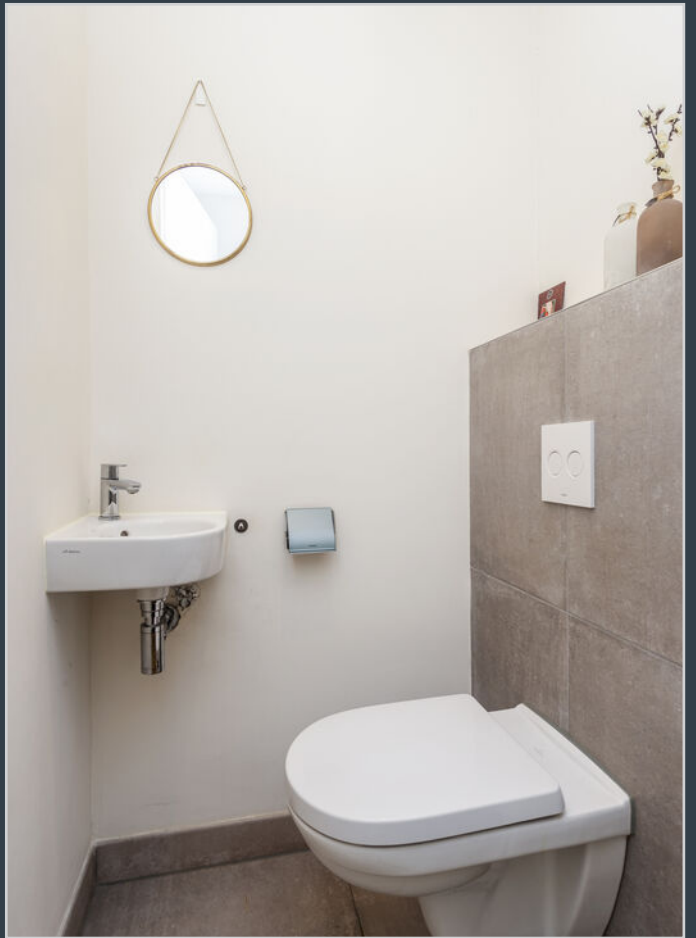
Toilet: de moderne toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer: de woonkamer is tijdens de bouw met 2 meter verlengd ten opzichte van de standaard indeling. De raampartijen in de zij- en achtergevel zorgen tezamen met de openslaande deuren voor veel lichtinval. Daarnaast geven de openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Keuken: de keuken is aan de voorzijde gelegen met fraai uitzicht over de landerijen. De keukeninrichting (ASWA keukens) is in een dubbele wandopstelling geplaatst en is voorzien van een vaatwasser, een koelkast, RVS afzuigkap, een inductiekookplaat (4-pits), combi magnetron en een heteluchtoven.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap heeft u toegang tot de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met een lichte laminaatvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping.

Slaapkamers: alle drie de slaapkamers zijn voorzien van stucwerk wanden, spuitwerk plafond en dezelfde laminaatvloer als op de overloop. Raampartijen met draai-kiepramen zorgen voor lichtinval en natuurlijke ventilatie. De grootste slaapkamer beschikt over ramen in de zij- en de achtergevel, waardoor dit een extra lichte kamer is.

Badkamer: de luxe geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen spatscherm, een wandcloset, een wastafel met meubel en een designradiator. Een raam zorgt hier voor lichtinval en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er ook mechanische ventilatie aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

De riante zolderruimte heeft de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren (aan de achterzijde). Deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer. Hier zijn ook de omvormer van de zonnepanelen, de unit voor de mechanische ventilatie en de opstelling voor de cv-combiketel (Itho Daalderop HR base cube 2017) gesitueerd. De ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor lichtinval en natuurlijke ventilatie. Aan de voorzijde van de zolder is een kamer gesitueerd en deze is voorzien van de wasmachineaansluiting.



EXTERIEUR

De achtertuin is gelegen op het zuiden en heeft een terras aan huis en een houten berging voorzien van elektra. Verder is er kunstgras aangelegd en diverse en borders.

De tuin is omheind met houten schuttingen en biedt daardoor veel privacy.

Via de tuin is er toegang tot de parkeerplaats aan de achterzijde van de woning.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Ligtsedreef 49

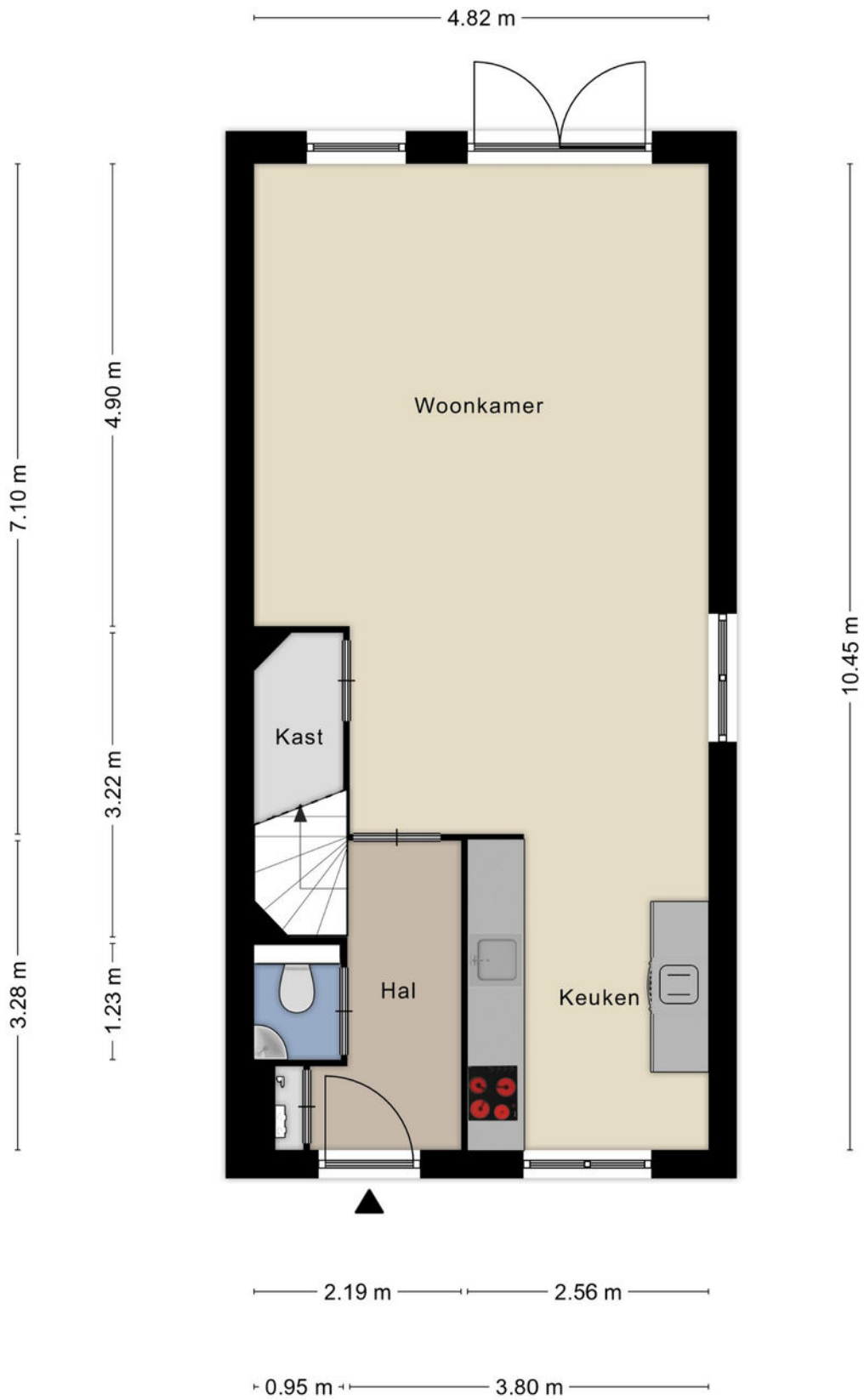


0 5 10 15 20 25m

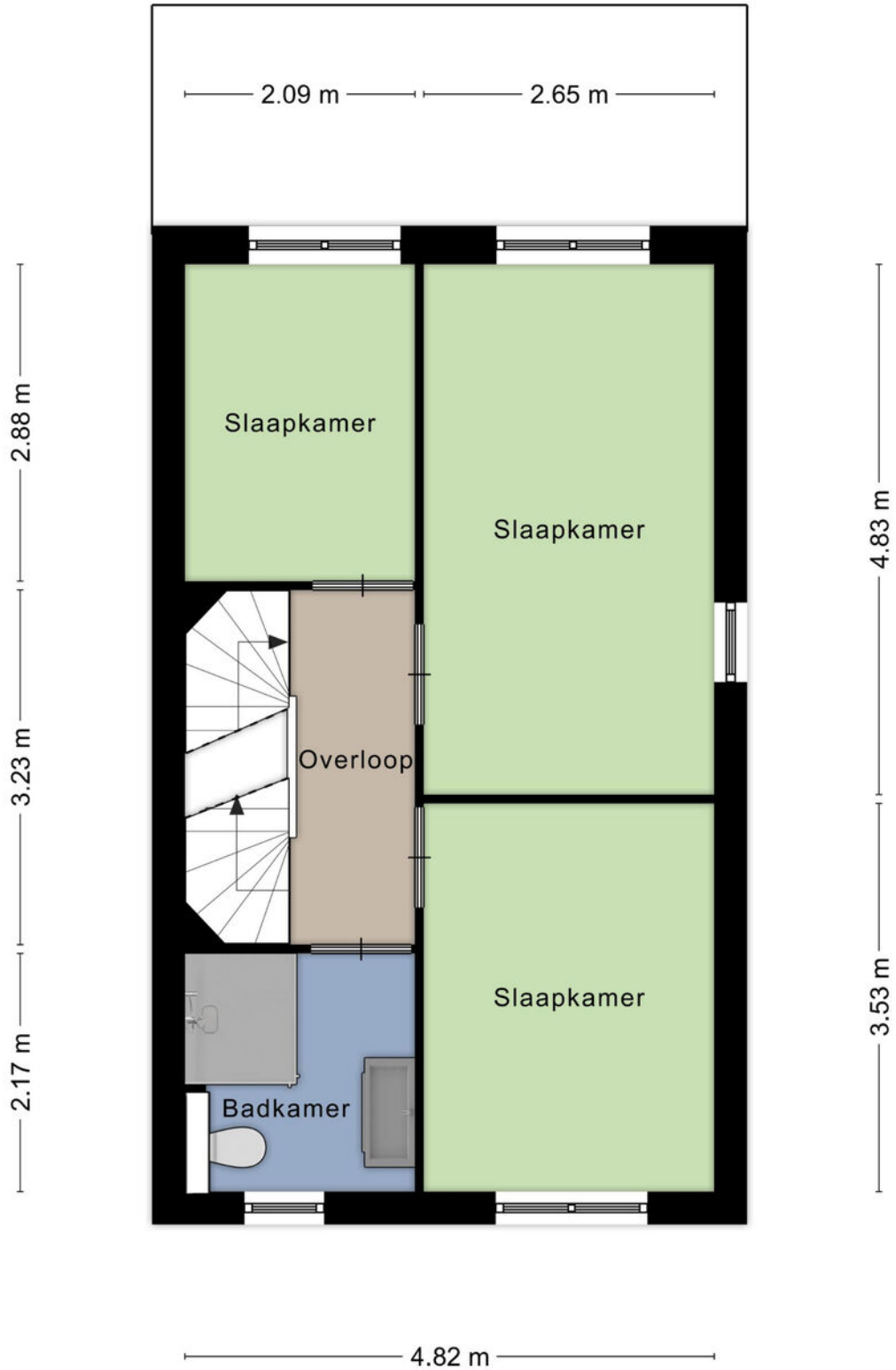
| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene Sectie D Perceel 4423</p> |  |
|---|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

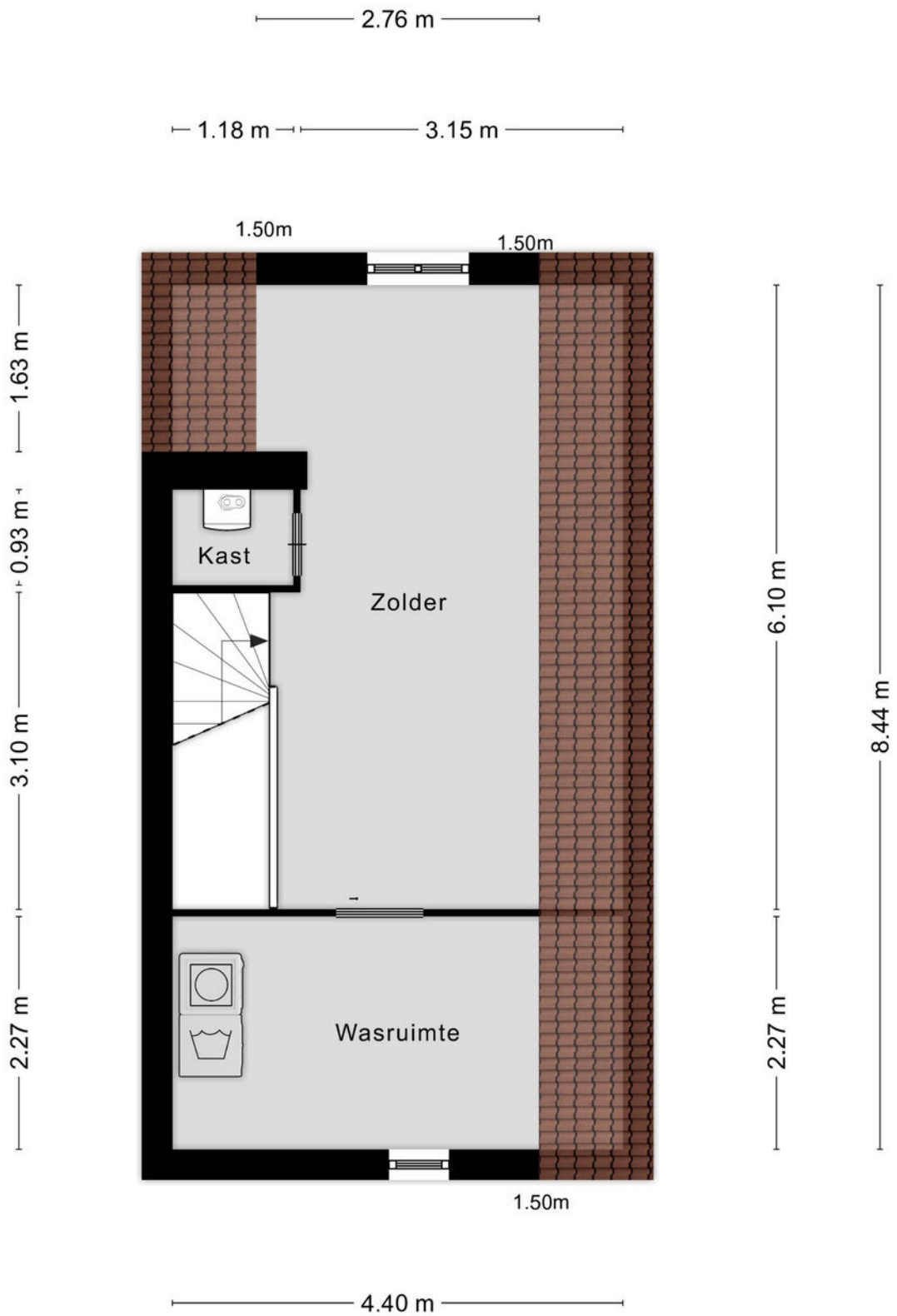
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



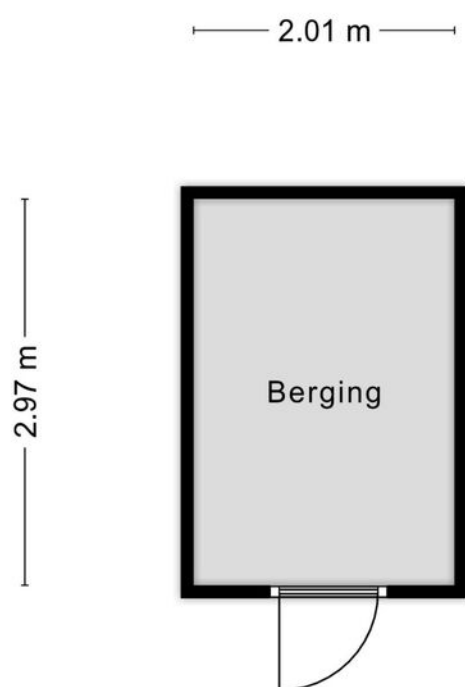
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | ■ | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | | ■ | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | ■ | |
| - gordijnen | | | ■ |
| - overgordijnen | | ■ | |
| - vitrages | | | ■ |
| - rolgordijnen | | | ■ |
| - jaloezieën | | | ■ |
| - (losse) horren/rolhorren | | | ■ |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | ■ | | |
| - laminaat | ■ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | | ■ | |
| - schilderij ophangstelsel | | ■ | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - (gas)fornuis | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - magnetron | ■ | | |
| - oven | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - koelkast | ■ | | |
| - vriezer | | ■ | |
| - koel-vriescombinatie | ■ | | |
| - vaatwasser | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| - koffiezetapparaat | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletrolhouder | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - toiletborstel(houder) | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - fontein | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - wastafel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - wastafelmeubel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletrolhouder | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletborstel(houder) | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Rookmelders | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Zonnepanelen | <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 | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | <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

