



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Molvense Erven 14, Nuenen



# Molvense Erven 14, Nuenen

Royale geschakelde woning gelegen in de populaire woonomgeving "Molvense Erven"! Deze perfect onderhouden woning is breed van opzet en heeft 4 slaapkamers op de verdiepingen. De woonkamer is aan de achterzijde voorzien van een tuingerichte uitbouw. Deze woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, op loopafstand van scholen en winkelcentrum Het Kernkwartier.

Aanvaarding: in overleg

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 173 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 612 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 226 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: B.

- royale geschakelde woning voorzien van 4 ruime slaapkamers;
- de woonkamer is sfeervol ingericht met een uitbouw aan de achterzijde;
- de moderne keuken is apart gelegen;
- er zijn 14 zonnepanelen aanwezig aan de achterzijde op het hellend dak;
- de garagebox is apart gelegen op het pleintje naast de woning.



# BEGANE GROND

---

Hal: via de overdekte entree is de hal bereikbaar. De ruime hal is voorzien van een sfeervolle houten vloer. Deze houten vloer is doorgelegd over de gehele begane grond. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Meterkast: de meterkast is ingericht met een moderne elektrische installatie.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Tevens is er verwarming aanwezig.

Woonkamer: de sfeervolle woonkamer biedt ontzettend veel lichtinval door de grote raampartijen. Het zitgedeelte is ingericht aan de voorzijde van de woning met als centraal punt de open haard in schouw. Halverwege de woonkamer is er voldoende ruimte voor een eettafel, hier bevindt zich tevens een fraaie op maat gemaakte interieurkast voorzien van verlichting. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waarbij er een extra zithoek is gerealiseerd met fraai zicht over de tuin. In het verlaagde plafond zijn inbouwspots geplaatst. Middels openslaande tuindeuren is de tuin bereikbaar.

Keuken: de moderne keuken is geplaatst in dubbele wandopstelling en is apart gelegen van de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in lichte kleurstelling met een composiet aanrechtblad. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, zoals een inductiefornuis met RVS afzuigkap, een oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Bijkeuken: naast de keuken is een bijkeuken met veel ruimte voor provisie. Hier is tevens een elektrische boiler geplaatst.



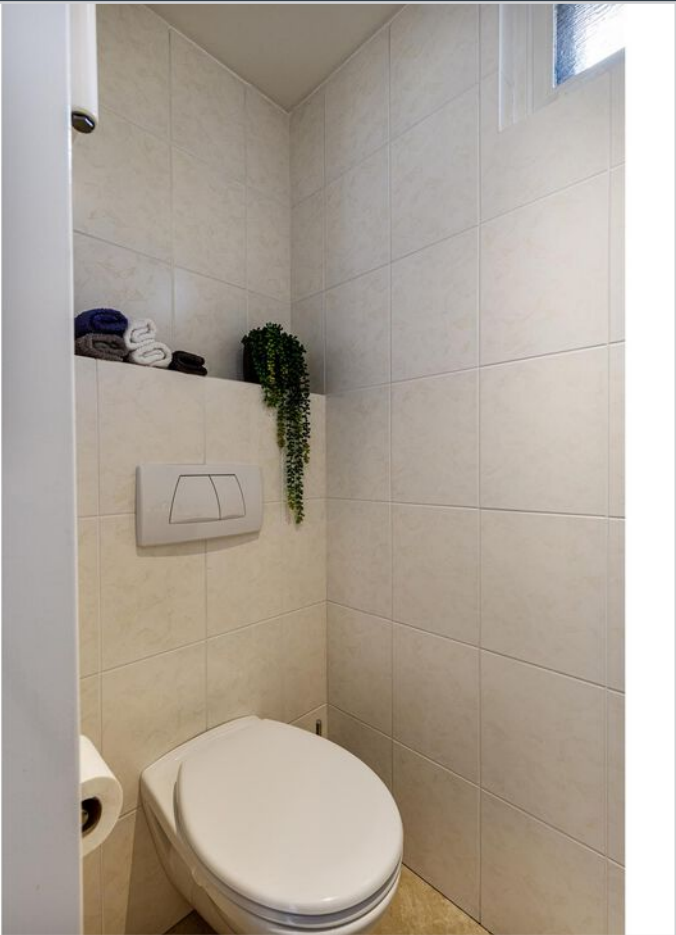














# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop is voorzien van een tapijtvloer, welke door is gelegd naar de slaapkamers. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is een aparte bergkast aanwezig.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft een vaste kledingkast.

Slaapkamer 2: de ruime werkkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer geniet veel lichtinval.

Slaapkamer 3: de derde royale slaapkamer is tevens aan de achterzijde gelegen. Deze kamer is voorzien van een wastafel met warm en koud water.

Badkamer: de badkamer is gedeeltelijk betegeld en ingericht met een inloopdouche met glazen scherm en een inbouw closet. Er is een badmeubel met dubbele wastafel met daarboven een spiegel met verwarming. Het blad is van Belgisch hardsteen, net als de vloertegels. De verwarming geschiedt middels een designradiator en elektrische vloerverwarming. Ook is er natuurlijke en mechanische ventilatie. Er is een balkon aanwezig welke vanuit deze badkamer bereikbaar is.













# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De voorzolder biedt plaats voor de opstelling van het witgoed en de CV ketel. Dit betreft een Nefit HR Topline uit 2011. Hier is een Velux dakraam geplaatst voor extra daglicht.

Slaapkamer 4: royale slaapkamer met veel lichtinval door de dakkapel aan de voorzijde en een Velux dakraam aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een wastafel met warm en koud water en onder de schuine kanten bevinden zich knieschotten met daarachter veel bergruimte. Het is eventueel mogelijk om deze slaapkamer op te splitsen en hierdoor een extra slaapkamer en/of badkamer te creëren.



# EXTERIEUR

---

Voortuin: de verzorgde voortuin is aangelegd met groenblijvende beplantingen en sierhagen. De entree is overdekt.

Achtertuintuin: de achtertuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy. De tuin is grotendeels bestraat en is geheel omheind met hagen en schuttingen. De tuin is voorzien van buitenverlichting en een buitenkraan. Aan de achterzijde is een stenen berging welke voorzien is van elektra.

Garage: er is een aparte garage gelegen op een plein welke behoort tot de woning. Deze garage is voorzien van een elektrische sectionaaldeur.














Kadastrale kaart

Uw referentie: molvense erven 14



<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 1561</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

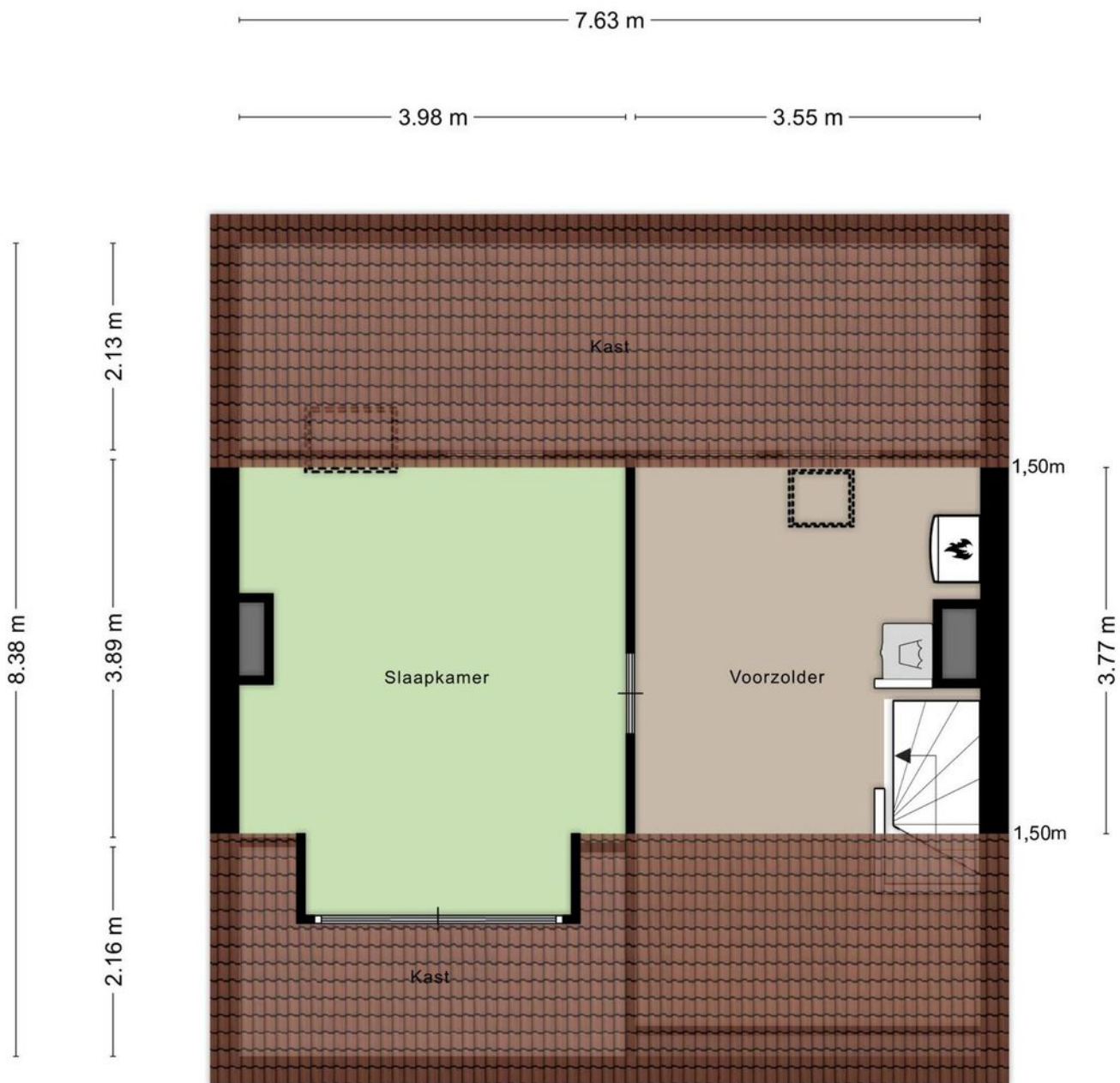
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



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



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

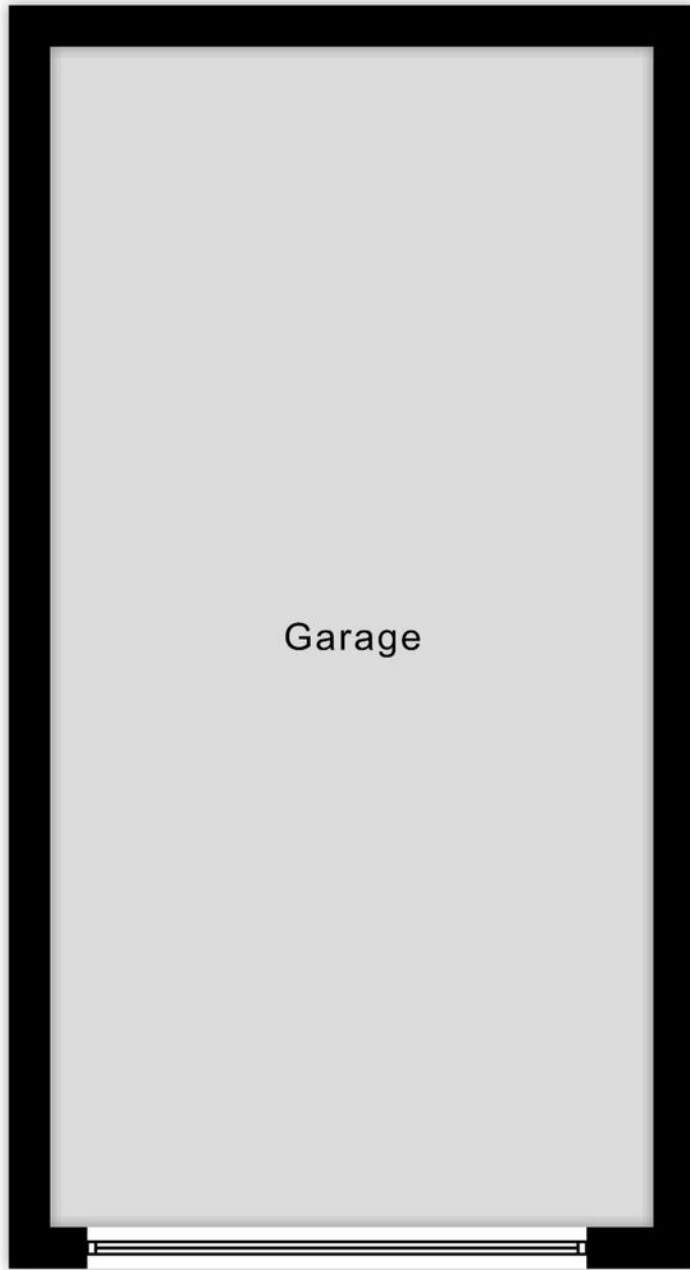
2.04 m

4.08 m



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

2.90 m



5.67 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
- Losse vinylen loper in de keuken	■		
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsysteem		■	
- Diverse spiegels op eerste verdieping	■		
- Safe/kluisje - medicijnkastje in gangkast eerste verdieping	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Warmwaterboiler	■		
- Opbergrekken in bijkeuken	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Elektrische vloerverwarming	■		
- Spiegelverwarming	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Diverse tuingereedschap	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Tuintafel en zes tuinstoelen	■		

# 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)

