



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Van Homberghgaarde 18, Nuenen



Van Homberghgaarde 18, Nuenen

Vernieuwde patio bungalow voorzien van 3 slaapkamers en een vernieuwde badkamer. Deze moderne bungalow van 101 m² is rustig gelegen in Nuenen Oost op loopafstand van het centrum. De gehele woning is voorzien van een moderne vloer van natuursteen met vloerverwarming. De afgelopen 4 jaar is de woning grotendeels vernieuwd en instapklaar ingericht.

Aanvaarding: per direct.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 101 m².

Inhoud: 358 m³.

Perceeloppervlakte: 219 m².

Bouwjaar: ca. 1989.

Energielabel: B.

- het dak is vernieuwd in 2023;
- de woning is voorzien van een energielabel B;
- in 2021 is de inductie kookplaat en de keukenkraan vernieuwd;
- garage verbouwd tot extra kamer in 2020;
- extra, grote, berging gerealiseerd achter de slaapkamer in 2020;
- gelegen in een rustige woonomgeving, nabij park, speeltuin en natuurgebied;
- het centrum van Nuenen is op loopafstand gelegen.



WOONGEDEELTE VAN DE BUNGALOW

Hal: via een overdekte entree en een voordeur met siersmeedwerk is er toegang tot de hal. Vanuit de hal is de werkkamer, de meterkast en de woonkamer bereikbaar. De gehele bungalow is voorzien van een lichte beige vloer van natuursteen met vloerverwarming.

Meterkast: de meterkast is recent vernieuwd en voorzien van een uitgebreide elektrische installatie met slimme meter. Ook is er glasvezel aanwezig. De laadpaal in de oprit kan hier geactiveerd worden.

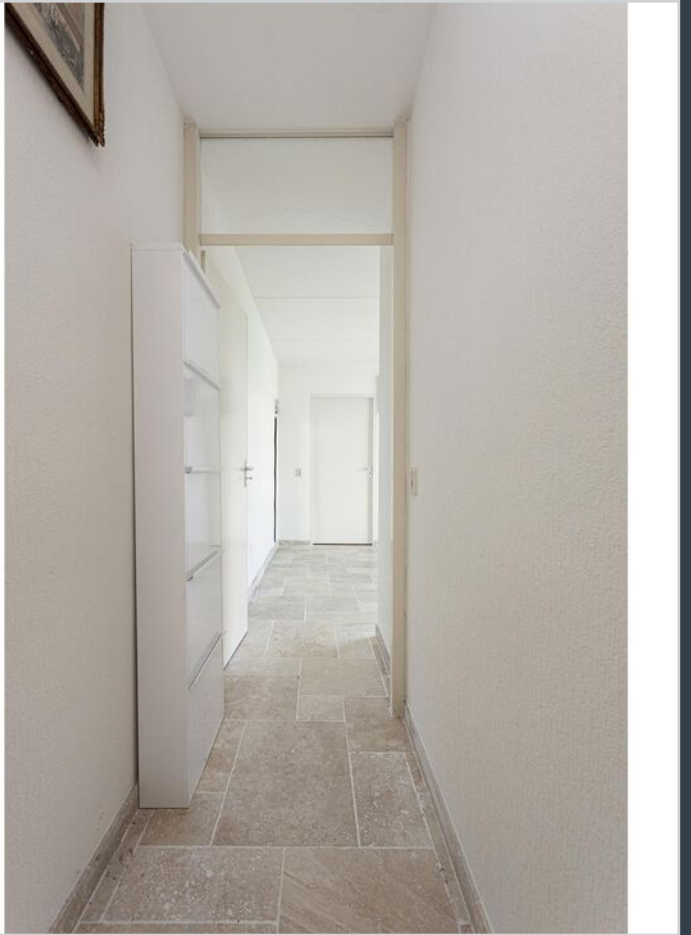
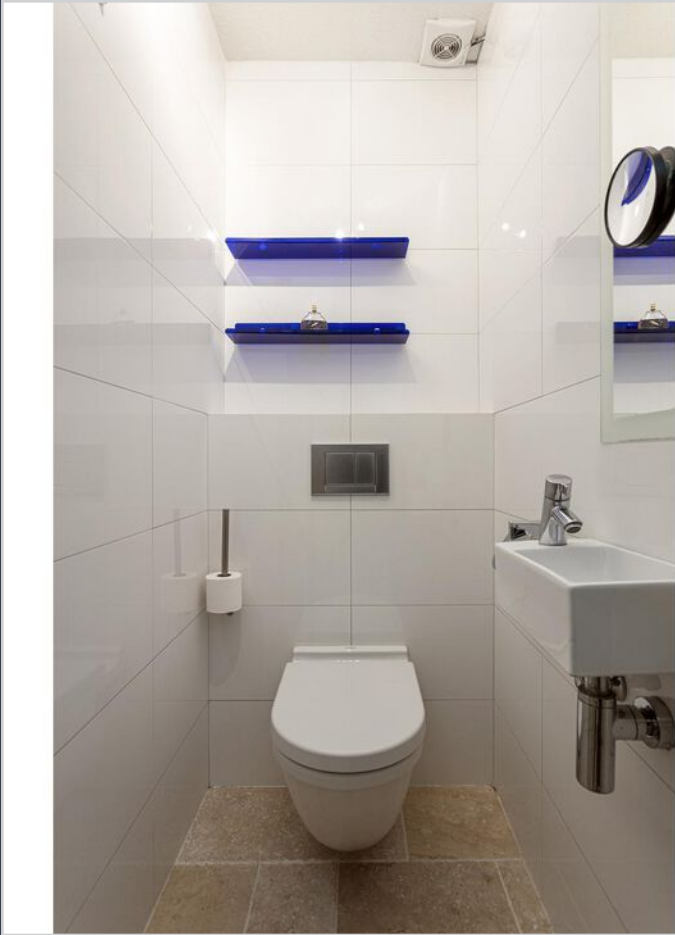
Woonkamer: de woonkamer geniet ontzettend veel daglicht, is gelegen op het zuidoosten en geeft een ruimtelijk effect door het hoge schuine plafond. Aan de achterzijde van de woonkamer is er middels een aluminium schuifpui toegang tot de patio tuin. De woonkamer heeft een elektrisch rolluik (2021). De keuken staat in open verbinding met de woonkamer.

Keuken: de keuken is geplaatst in wand-opstelling en is voorzien van een dubbele RVS spoelbak met mengkraan, een royale vijf pits inductieplaat, een koelkast en een combi-oven. Ook is er een vaatwasser geïnstalleerd. Er is extra provisieruimte middels een voorraadkast.

Slaap-/werkkamer: aan de voorzijde van de woning is in 2020 in de voormalige garage een extra kamer gerealiseerd. Deze kamer geniet veel daglicht en kijkt uit over een groot grasveld. Er is een loopdeur met toegang tot de oprit aan de voorzijde. Voor het kozijn is een elektrisch rolluik geplaatst. Deze kamer kan gebruikt worden als werkkamer of een slaapkamer en is voorzien van een tv-aansluiting en vloerverwarming.

Bijkeuken: achter een glazen deur treft u de bijkeuken, waar zich de opstelling van de cv-ketel (2021) bevindt. Ook is hier de unit van de vloerverwarming aanwezig, net als de aansluitingen voor het witgoed.







SLAAPVLEUGEL VAN DE BUNGALOW

Vanuit de woonkamer is via een af te sluiten deur de slaapvleugel bereikbaar. Aan de slaapvleugel liggen twee slaapkamers, een grote berging, een apart toilet en de badkamer.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset met fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Badkamer: de badkamer is vernieuwd en is geheel betegeld in een moderne kleurstelling. Er is een inloopdouche met glazen douchedeur aanwezig net als een wastafelmeubel met spiegel. Ook hier is mechanische ventilatie aanwezig.

Ouderslaapkamer: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Middels een loopdeur is er toegang tot de achtertuin. Ook hier is een elektrisch rolluik geplaatst. Aan de achterzijde is er toegang tot een ruime inpandige berging die voorheen gebruikt is als walk-in-closet en fitness ruimte. Ook hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming en is er elektra aanwezig.

Tweede slaapkamer: slaapkamer welke gebruikt kan worden als logeerkamer of werkkamer.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ruim van opzet en makkelijk in onderhoud. De voortuin is ingericht met sierbestrating en kiezels. Voor het huis is plaats voor het parkeren van een auto. Hier bevindt zich tevens een laadpaal voor een elektrische auto. In de oprit bevindt zich een buitenkraan. Aan de overzijde van de bungalow zijn meer parkeerplaatsen.

Achtertuintuin: de patio tuin is voorzien van kunstgras en heeft een elektrische luifel. De tuin is netjes en onderhoudsvrij aangelegd en is tevens voorzien van buitenverlichting en een kraantje.








Kadastrale kaart

Uw referentie: van Homberghgaarde18



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 6801</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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

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			
- in de berging bij de slaapkamer, horen bij het huis	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
Overig, te weten			
- Kapstok in de hal	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	■		
Rookmelders	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- kunstgras in achtertuin blijft achter	■		

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

