



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Mgr Frenkenstraat 1 a, Nuenen



Mgr Frenkenstraat 1 a, Nuenen

Zeer ruime twee-onder-een-kap woning met multifunctionele ruimte gelegen in de dorpskern van Gerwen. Deze verrassend ruime woning is voorzien van een grote uitbouw aan de achterzijde en een multifunctionele ruimte met kelder. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een eigen oprit en toegang. De woning beschikt over voldoende parkeergelegenheid.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 223 m².

Inhoud: 846 m³.

Perceeloppervlakte: 435 m².

Bouwjaar: ca. 1971.

Energielabel: D.

- verrassend ruime tweekapper;
- multifunctionele ruimte met eigen toegang;
- grote uitbouw op de begane grond;
- vier slaapkamers;
- voldoende eigen parkeergelegenheid.



BEGANE GROND

Hal: de centrale hal geeft toegang tot de vernieuwde en uitgebreide meterkast met krachtstroom, de woonkamer, de toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping. Door het grote raam is er voldoende en prettig lichtinval in de hal. De vloer is voorzien van een eikenkleurige PVC vloer en de wanden en plafond zijn strak gestuct.

Toilet: de toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en is voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje. Door middel van mechanische ventilatie wordt de ruimte geventileerd.

Woonkamer: de L-vormige woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De grote raampartijen geven een prettige lichtinval. Aan de voorzijde van de woonkamer is de zithoek gesitueerd. Centraal in de zithoek is de sfeervolle gaskachel geplaatst met een sfeervolle houten ombouw. Aan de achterzijde van de woonkamer is er toegang tot de keuken en door middel van een aluminium schuifpui toegang tot de uitbouw. Alle wanden zijn voorzien van strak stucwerk en op de vloer ligt een houten parketvloer. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van shutters en aan de buitenzijde zijn markiezen gemonteerd. De shutters zijn verwerkt in de aluminium kozijnen met isolerende beglazing.

Keuken: de keuken is voorzien van een groot raam met zicht over de tuin. De keuken is geplaatst in een U-opstelling met een royaal werkblad met veel werkruimte. Net zoals de hal is de keuken voorzien van een Eiken kleurige PVC vloer. De keuken is ruim genoeg voor het plaatsen van een bescheiden eettafel. De sfeervolle landelijke keuken is voorzien van een vijf pits gasfornuis, een vaatwasmachine, een oven, een schouw met afzuigkap en zijn er voldoende vaste kasten aanwezig. Vanuit de keuken is er toegang tot de grote uitbouw aan de achterzijde van de woning.

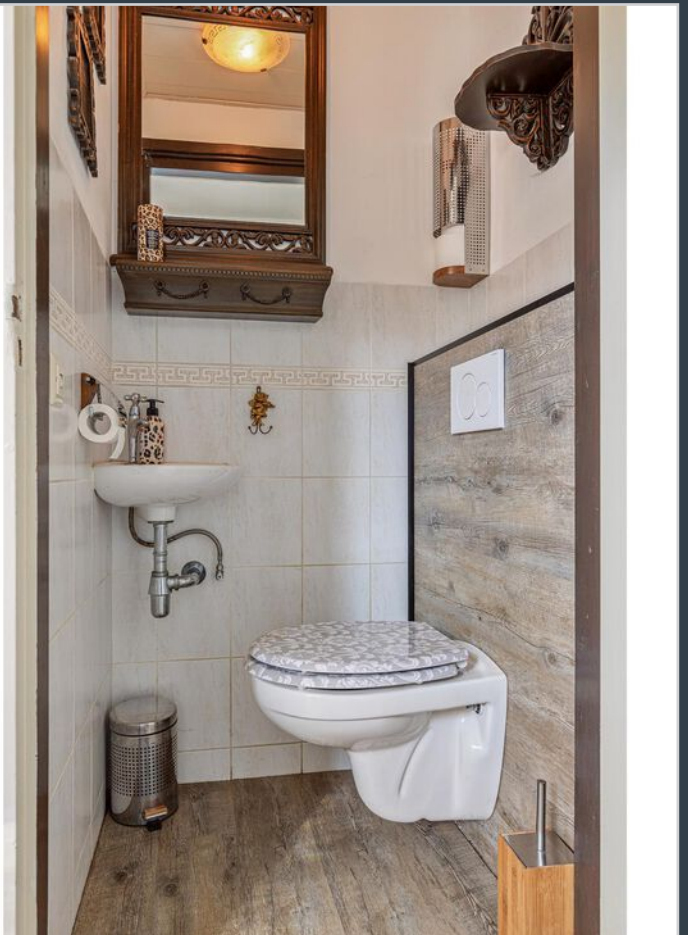
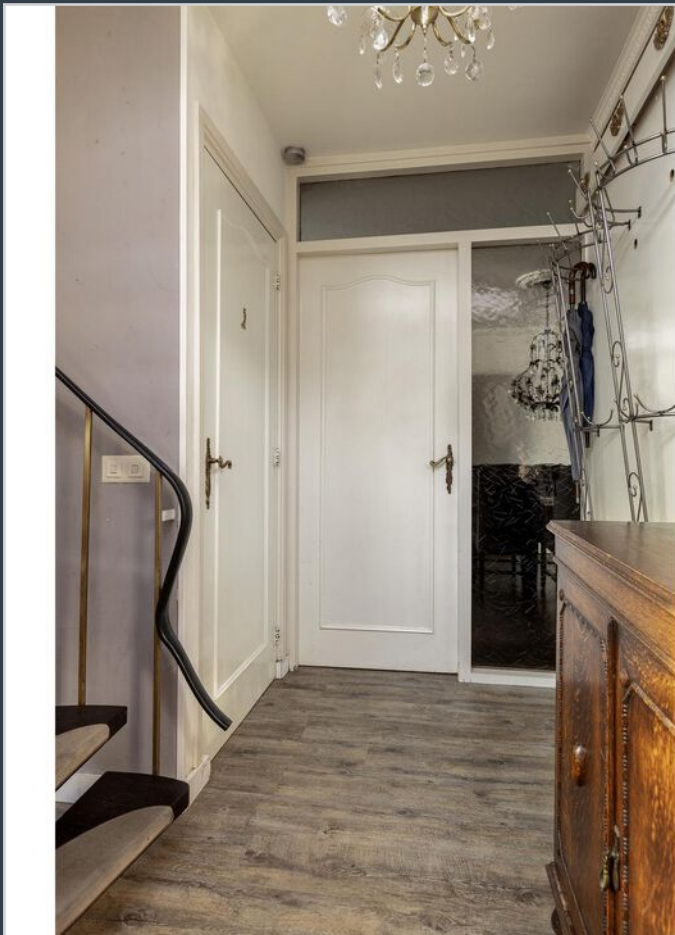
Tuinkamer: aan de achterzijde van de woning is een grote extra kamer gecreëerd welke momenteel wordt gebruikt als tuinkamer. Vanuit deze kamer is er via glazen schuifdeuren toegang tot de zijtuin. Deze doorgang is eventueel af te sluiten door middel van elektrische rolluiken. Voorheen werd deze ruimte verwarmd middels een gaskachel, de gasaansluiting is nog aanwezig. Naast de glazen schuifdeuren zorgen drie grote lichtkoepels voor veel lichtinval. De keramische tegelvloer is voorzien van een houtmotief.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: door middel van een stalen wenteltrap is de overloop bereikbaar. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van behang muurafwerking en een eiken kleurige laminaatvloer welke doorloopt naar de overloop en de overige slaapkamers. De kamer is voorzien van een inbouwkast en net zoals de woonkamer is hier een kunststof kozijn gemonteerd met isolerende beglazing waarin shutters verwerkt zijn. Bij beide slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn aan de buitenzijde markiezen gemonteerd.

Slaapkamer 2: slaapkamer 2 is tevens aan de voorzijde van de woning gelegen en qua afwerking vergelijkbaar met slaapkamer 1. deze slaapkamer is ruimer dan slaapkamer 1 en is voorzien van twee inbouwkasten.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De wanden van deze kamer zijn geheel voorzien van strak stucwerk. Deze kamer is voorzien van twee inbouwkasten. Aan de achterzijde van de woning zijn dezelfde ramen met shutters gemonteerd als aan de voorzijde.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd. Zo is de badkamer voorzien van een royale inloofdouche, ligbad met Whirlpool, een vrij hangend closet en een badmeubel met wastafel.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap is er toegang tot de tweede verdieping. Door een dakkapel op de overloop is er veel ruimte en lichtinval. Het is mogelijk om hier eventueel een werkplek te creëren. Vanuit de overloop is er toegang tot de zolderkamer en de was- en cv-ruimte.

CV-ruimte: aan de voorzijde van de woning is de cv-ruimte gelegen. Hier bevindt zich de opstelling voor de cv-ketel, Nefit HR ketel uit 2022. Deze ruimte doet tevens dienst als bergruimte en wasruimte. Er is een aansluiting voor voor het witgoed aanwezig. Vanuit deze ruimte is een kleine vide boven de overloop bereikbaar. Deze ruimte kan gebruikt worden als bergruimte.

Slaapkamer 4: de dakkapel op de overloop loopt door in de vierde slaapkamer. Net zoals de slaapkamers op de eerste verdieping is deze kamer ook voorzien van een kunststof kozijn met isolerende beglazing. Deze royale vierde slaapkamer is voorzien van een eigen wastafel met badmeubel. Op de vloer ligt een beukenkleurige laminaatvloer en onder de schuine kanten is bergruimte gecreëerd.







EXTERIEUR

De tuin van deze woning ligt grotendeels naast de woning en biedt veel privacy. De tuin is bereikbaar vanuit oprit of vanuit de straat aan de zijkant van de woning. De onderhoudsvriendelijke tuin is grotendeels bestraat en deels voorzien van kunstgras. In de tuin zijn een drietal houten bergingen gelegen die gebruikt kunnen worden voor de opslag van tuingereedschap en bijvoorbeeld fietsen. Vanuit de tuin is er direct toegang tot de tuinkamer achter de woning en ook tot de multifunctionele ruimte achter in de tuin. Aan de voorzijde van de woning ligt een keurig verzorgde voortuin en is er een brede oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's.

Multifunctionele ruimte: Achter in de tuin ligt een multifunctionele ruimte. Deze ruimte beschikt over een eigen oprit en toegang vanuit de straat. Deze ruimte wordt verwarmd door middel van een gaskachel en beschikt over een eigen meterkast. Een badgeiser zorgt voor warm water. De toegang naar deze ruimte is aan de buitenzijde afgesloten door middel van een elektrisch bedienbaar rolluik. Achter dit rolluik geeft een kunststofpui toegang tot de ruimte. De vloer is voorzien van een tegelvloer. Vanuit de ruimte is er toegang tot een toilet en middels een loopdeur is er toegang tot de kelder.

Toiletruimte: de keurig betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend closet en er is een aansluiting voor een wasdroger en wasmachine. Vanuit deze ruimte is er via een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

Kelder: de ruimte is deels onderkelder. De manshoge kelder is toegankelijk door middel van een stalen wenteltrap. Op de vloer ligt een tegelvloer.





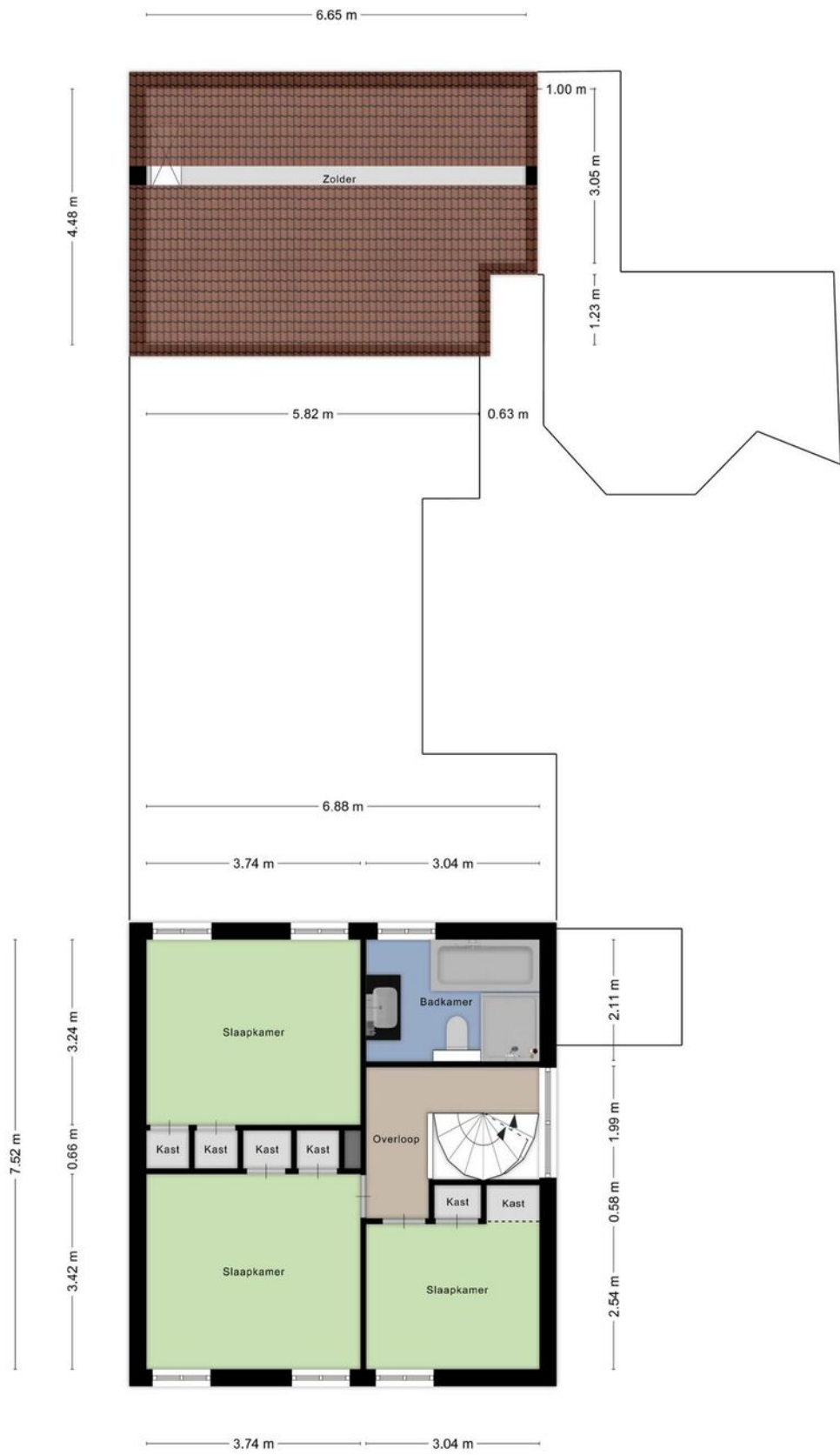








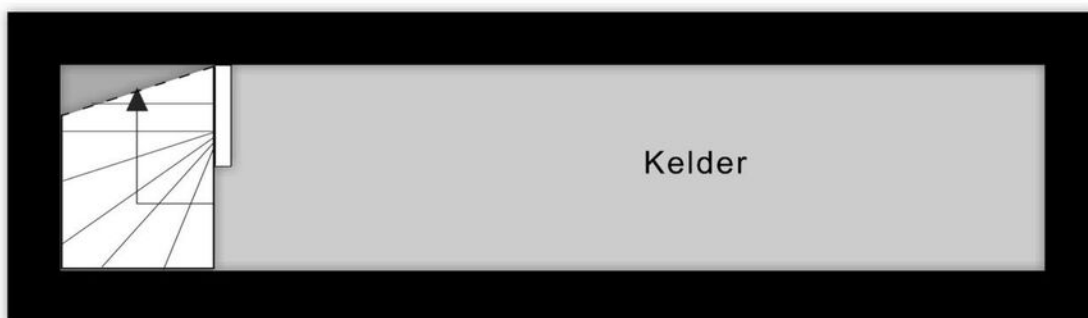






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.59 m



1.17 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	■		
Radiatorafwerking	■		
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	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast		■	
- vriezer			■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<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			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<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"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<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"/>		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



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

