



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Frederikstraat 21, Nuenen



Frederikstraat 21, Nuenen

In het centrum van Nuenen gelegen moderne en perfect onderhouden twee-onder-een-kap woning. De groene en centrale ligging, de leefkeuken, extra bijkeuken, de goede staat van onderhoud en de grote extra kamer op de begane grond maken deze woning uniek. Deze extra kamer op de begane grond wordt momenteel gebruikt als muziekkamer, maar is ook geschikt als kantoor of speelkamer. De woning beschikt naast de extra kamer op de begane grond over 5 slaapkamers op de verdiepingen. In de achtertuin ligt een vrijstaande garage. Deze woning is gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen en het natuurgebied "Nuenens Broek".

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 180 m².

Inhoud: 646 m³.

Perceeloppervlakte: 276 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: C.

- Multifunctionele extra kamer op de begane grond;
- De woning is voorzien van 5 slaapkamers;
- Perfect onderhouden, zowel van binnen als van buiten;
- Voorzien van een moderne leefkeuken (2019) met luxe keukeninrichting en vloerverwarming;
- In de woonkamer ligt een eiken visgraat parketvloer (2020);
- Spouwmuren zijn na geïsoleerd;
- Op loopafstand van het centrum en natuurgebied "Nuenens Broek".



BEGANE GROND

Entree: vanuit de overdekte entree is er toegang tot de ontvangsthal. De hal heeft een prettige lichtinval en geeft toegang tot het toilet, de kelderkast onder de trap, de trapopgang naar de eerste verdieping en middels een moderne deur met glazen panelen is er toegang tot de woonkamer. De hal is verder voorzien van een moderne tegelvloer en de wanden van strak stucwerk.

Toiletruimte: de toiletruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een vrij hangend closet, een fonteintje en er is natuurlijke ventilatie aanwezig middels een raam.

Woonkamer: de woonkamer is een gezellige ruimte en is voorzien van een sfeervolle Barbas houtkachel. Zowel de voor- als de achterzijde van de woning is voorzien van grote raampartijen met veel lichtinval. Aan de achterzijde van de woning is er middels een loopdeur direct toegang tot de achtertuin en terras. De woonkamer is verder voorzien van een zeer fraaie in visgraad gelegde parketvloer en de wanden zijn afgewerkt met structuurverf. De elektra is vervangen, dit is mede te zien aan het grote aantal dimmers en stopcontacten welke zijn geplaatst met randaarding. Aan de voorzijde van de woonkamer hangt een markies en aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar rolluik geplaatst. Voor de achterdeur is een rolluik met handbediening aanwezig. De woonkamer staat in open verbinding met de extra kamer aan de zijkant van de woning en de leefkeuken aan de achterzijde.

Extra kamer: onder andere de extra kamer maakt deze woning bijzonder. Deze kamer kan voor diverse doeleinden gebruikt worden. Als speelkamer, direct naast de woonkamer is dit een perfecte speelplek voor kinderen, maar ook als werkkamer is deze ruimte zeer geschikt. Zou u in de toekomst gelijkvloers willen wonen? Dan is dit ook een zeer geschikte slaapkamer en kan er in de bijkeuken een kleine badkamer gerealiseerd worden. Een losse eetkamer is ook een mogelijkheid of zelfs een muziekkamer!







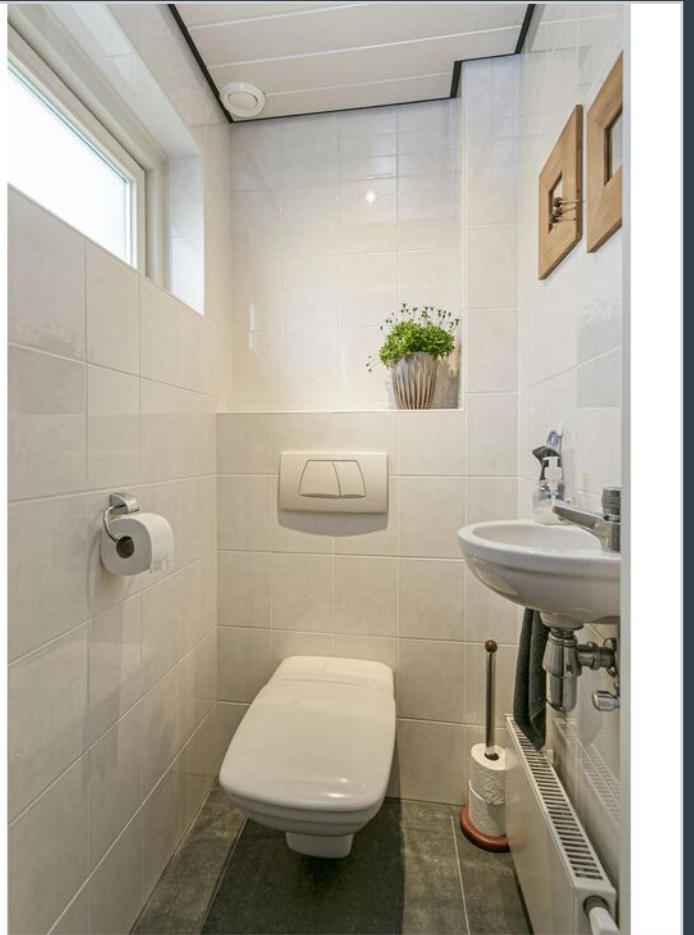
BEGANE GROND

Leefkeuken: in de uitbouw (2019) aan de achterzijde van de woning zijn de leefkeuken en de bijkeuken gesitueerd. De keuken heeft openslaande tuindeuren met directe toegang tot de achtertuin. De keuken en bijkeuken zijn voorzien van een moderne tegelvloer met vloerverwarming. Naast de vloerverwarming is er ook een designradiator aanwezig. De moderne keuken is geplaatst in een dubbele opstelling. Net zoals in de woonkamer zijn er grote raampartijen aanwezig die zorgen voor een prettige lichtinval. De keuken is voorzien van een extra breed natuurstenen werkblad, welke doorloopt in de vensterbank.

Alle benodigde apparatuur is in de keuken te vinden. Zo is er een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi magnetron, vaatwasmachine en een koelkast. In de hoek van de keuken is er een TV aansluiting, zodat er ook in de keuken tv gekeken kan worden. Door de ruime opzet van de keuken is er ook plaats voor een eettafel en een koffiecouter. Het grote raam in de keuken is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescreeen.

Bijkeuken: vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. De toegang tot de bijkeuken is "verstopt" achter een mooie schuifdeur. In de bijkeuken is de vernieuwde en uitgebreide meterkast te vinden, net zoals de unit voor de vloerverwarming en de aansluiting voor de wasmachine.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de gerenoveerde trap is er toegang tot de eerste verdieping. Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping zijn de draaiende delen van de kozijnen vervangen en zijn alle ramen uitgevoerd in HR++ beglazing.

Slaapkamer 1: aan de voorzijde van de woning ligt een royale slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een wastafel met warm en koud wateraansluiting. De wanden zijn deels voorzien van behang en deels van structuurverf. Op de vloer ligt recent vernieuwd tapijt, net zoals op de overige slaapkamers.

Slaapkamer 2: de grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is in gebruik als ouderslaapkamer. De kamer is voorzien van een tv-aansluiting hoog op de muur. Verder is de afwerking vergelijkbaar met slaapkamer 1.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Vanuit deze kamer is er via een loopdeur toegang tot het dakterras. De afwerking is vergelijkbaar met de ouderslaapkamer.

Badkamer: de ruime badkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De badkamer is zeer goed onderhouden en verkeerd daardoor nog in nieuwstaat. De geheel betegelde badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en een designradiator. Verder is er een ruime douchecabine, een vrij hangend closet en een dubbele wastafel aanwezig. De vloer is uitgevoerd met elektrische vloerverwarming. De badkamer is voorzien van een kunststof kozijn met draai-/kiep functie en ingebouwde ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: via een vaste trap is de zolder verdieping bereikbaar. Door de grote ramen in de trappenhal geniet de overloop veel lichtinval. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de cv-ruimte. Onder de schuine kant aan de voorzijde van de woning is er veel bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4: deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Door de dakkapel (2011) is dit een ruime kamer. De dakkapel is voorzien van een hardhouten kozijn met HR+ glas. De kamer heeft twee inbouwkasten en een berging onder de schuine kant van het dak.

Slaapkamer 5: de vijfde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een badmeubel met wastafel. Net zoals de kamer aan de voorzijde is deze kamer ook voorzien van een dakkapel (2011), inbouwkast en berging onder de schuine zijde.

CV-ruimte: de cv-ruimte is een bergruimte en de plaatst waar een wasmachine geplaatst kan worden. De cv-ketel (Nefit HR) is vrij jong (2019) en kan nog voor een lange tijd gebruikt worden.







EXTERIEUR

Voortuin: de fraaie voortuin is afgelopen jaar opnieuw aangelegd. De symmetrische vormen geven de voortuin een rustige uitstraling. De voortuin is voorzien van verlichting, een beregeningsinstallatie en een waterpunt.

Achtertuintuin: de achtertuin is net zoals de voortuin zeer verzorgd aangelegd. De tuin is voorzien van diverse borders, een terras en paden. Er is tevens een kleine waterpartij aanwezig. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Boven het terras hangt een grote zonneluifel. Net zoals de voortuin is de achtertuin ook voorzien van een waterpunt en tuinverlichting.

Garage: in de breedte van de achtertuin ligt de vrijstaande garage. Omdat de tuinpoort naar de garage verwijderd is, en vervangen is door een enkele loopdeur, is op dit moment de garage niet meer met een auto bereikbaar. De garage is in spouw uitgevoerd en voorzien van elektra. Achter de garage is een grote extra berging te vinden die nu gebruikt wordt voor de opslag van fietsen en tuingereedschap.












Kadastrale kaart

Uw referentie: Frederikstraat 21 Nu



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3185	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

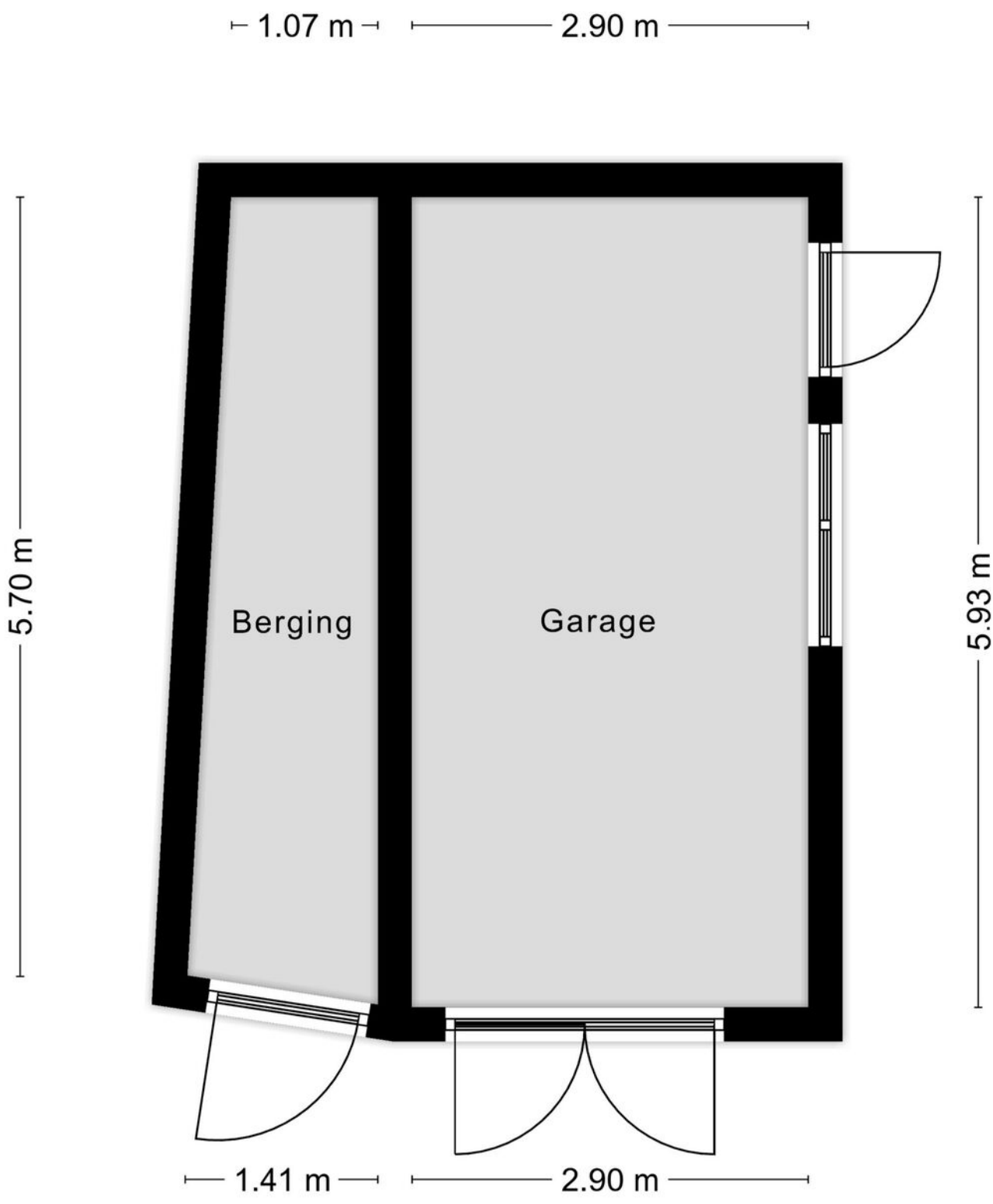




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen			<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifkast in ouderslaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Koffiecorner in woonkeuken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen			<input checked="" type="checkbox"/>
- lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<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"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonneluifel	■		
Markies	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Werkbanken in garage	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Oprolsysteem tuinslang			■
- Sproei-installatie voortuin	■		

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

