



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Sprookjesbosch 71, Eindhoven



Sprookjesbosch 71, Eindhoven

Royale tweekapper voorzien van 4 slaapkamers en een ruime garage, gelegen in Blixembosch. Deze perfect onderhouden woning biedt veel leefruimte voor een jong gezin en heeft een volwaardige tweede verdieping met een ruime slaapkamer, wasruimte, balkon en berging. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 167 m².

Inhoud: 675 m³.

Perceeloppervlakte: 263 m².

Bouwjaar: ca. 1995.

Energielabel: A.

- Royale tweekapper voorzien van 4 slaapkamers en een ruime garage, gelegen in Blixembosch;
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ glas;
- De buitenzijde is compleet opnieuw geschilderd in 2022;
- In 2021 zijn er 13 zonnepanelen geplaatst en is het dak vernieuwd;
- In 2021 zijn er camera's rondom het huis geplaatst.



BEGANE GROND

Hal: de hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming.

Toilet: de toiletruimte is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Er is tevens mechanische ventilatie aanwezig.

Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en heeft een zitgedeelte aan de voorzijde. Tevens is hier een sfeervolle open gashaard waarbij er een mogelijkheid is om een allesbrander in te plaatsen. De leistenen vloer is voorzien van vloerverwarming. Ook zijn er een tweetal convectieputten. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met de doorloop naar de keuken en vanuit de eetkamer is er toegang tot de achtertuin middels openslaande tuindeuren.

Keuken: de keuken is geplaatst in wandopstelling en heeft een luxe granieten aanrechtblad. Deze Siematic keuken heeft een oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, een 4-pits inductie kookplaat en voldoende opbergruimte in de diverse onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken is, middels een loopdeur met hor, de achtertuin bereikbaar.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de ruime overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een Frans balkon. De wanden zijn behangen en er is een tv aansluiting geplaatst.

Slaapkamer 2: royale kinderkamer voorzien van een wastafel met warm en koud water en een tv aansluiting.

Slaapkamer 3: kinderkamer in gebruik als werkkamer. Deze kamer is gelegen aan de voorzijde en biedt veel lichtinval.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een douchecabine, een ligbad en een inbouw closet. Ook is er een wastafel met spiegel. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots en mechanische ventilatie en er is een fraaie designradiator geplaatst.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Deze royale tweede verdieping is ingedeeld met een bergruimte, een slaapkamer en een technische-/wasruimte. De overloop is ruim van opzet en voorzien van een parketvloer.

Bergruimte: aan de zijkant is een royale inpandige berging.

Wasruimte: de wasruimte is geheel betegeld, voorzien van witgoedaansluitingen en de opstelling van de cv ketel. Ook is hier de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

Slaapkamer 4: royale slaapkamer over de volledige breedte welke is voorzien van een wastafel en een parketvloer.

Balkon: aan de achterzijde is er toegang tot het balkon. Het balkon is voorzien van antislip tegels en is gelegen op het zuiden.





EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ingericht met diverse borders met sierplanten. De royale oprit biedt plaats voor 3 auto's en middels de openslaande garagedeur is er toegang tot de garage.

Achtertuintuin: de achtertuin is gelegen op het Zuidwesten en is onderhoudsvriendelijk ingericht. Direct aan huis is een terras met zonneluifel en aan de zijkant zijn borders met vaste beplantingen. Aan de achterzijde is een poort naar het achtergelegen plein. In de achtertuin is er tevens een pergola geplaatst met een witte druivenstruik.

Garage: de garage is in spouw gebouwd, geïsoleerd en verwarmd. Verder is er elektra, water en de meterkast aanwezig.



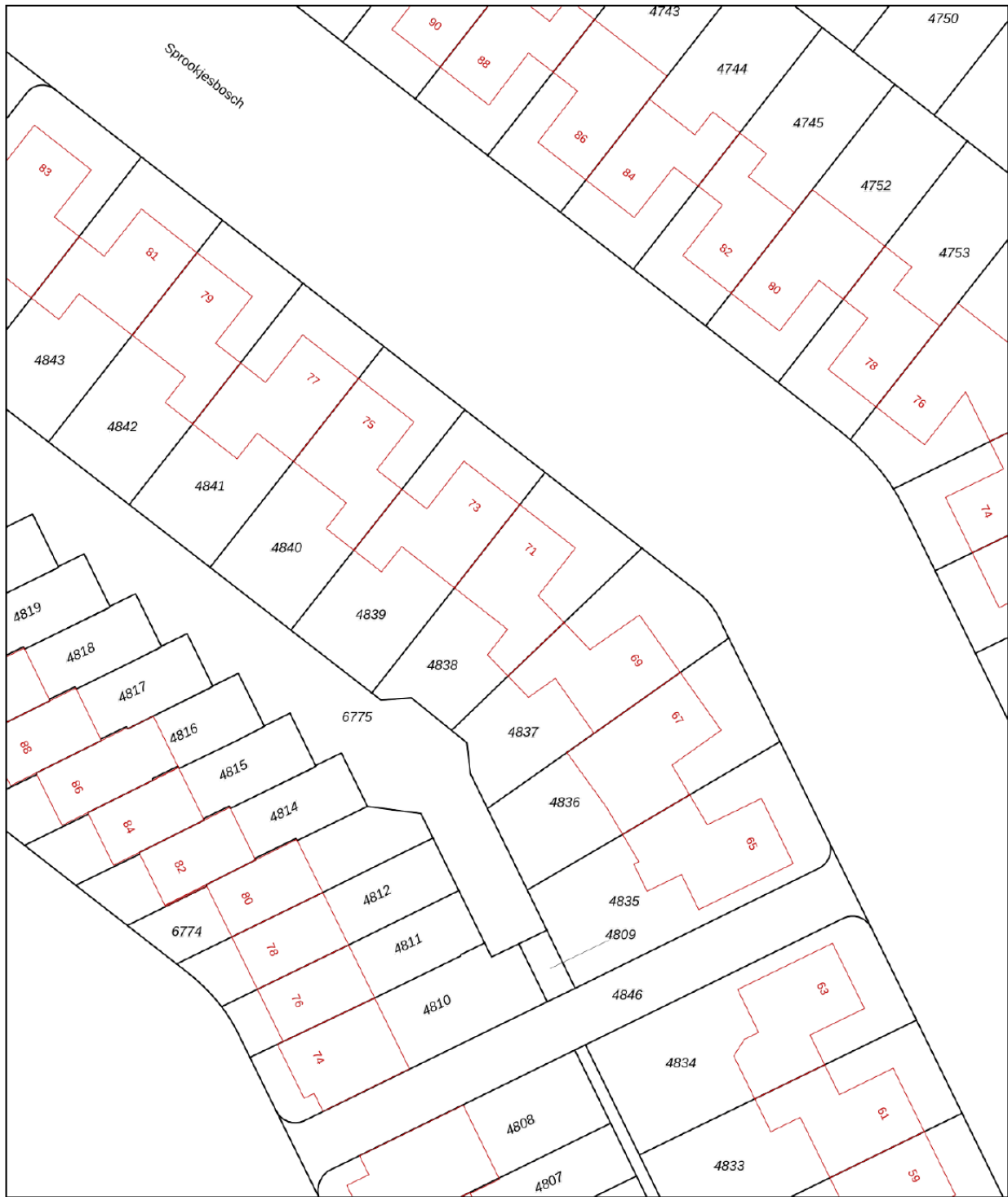







Kadastrale kaart

Uw referentie: sprookjesbosch 71



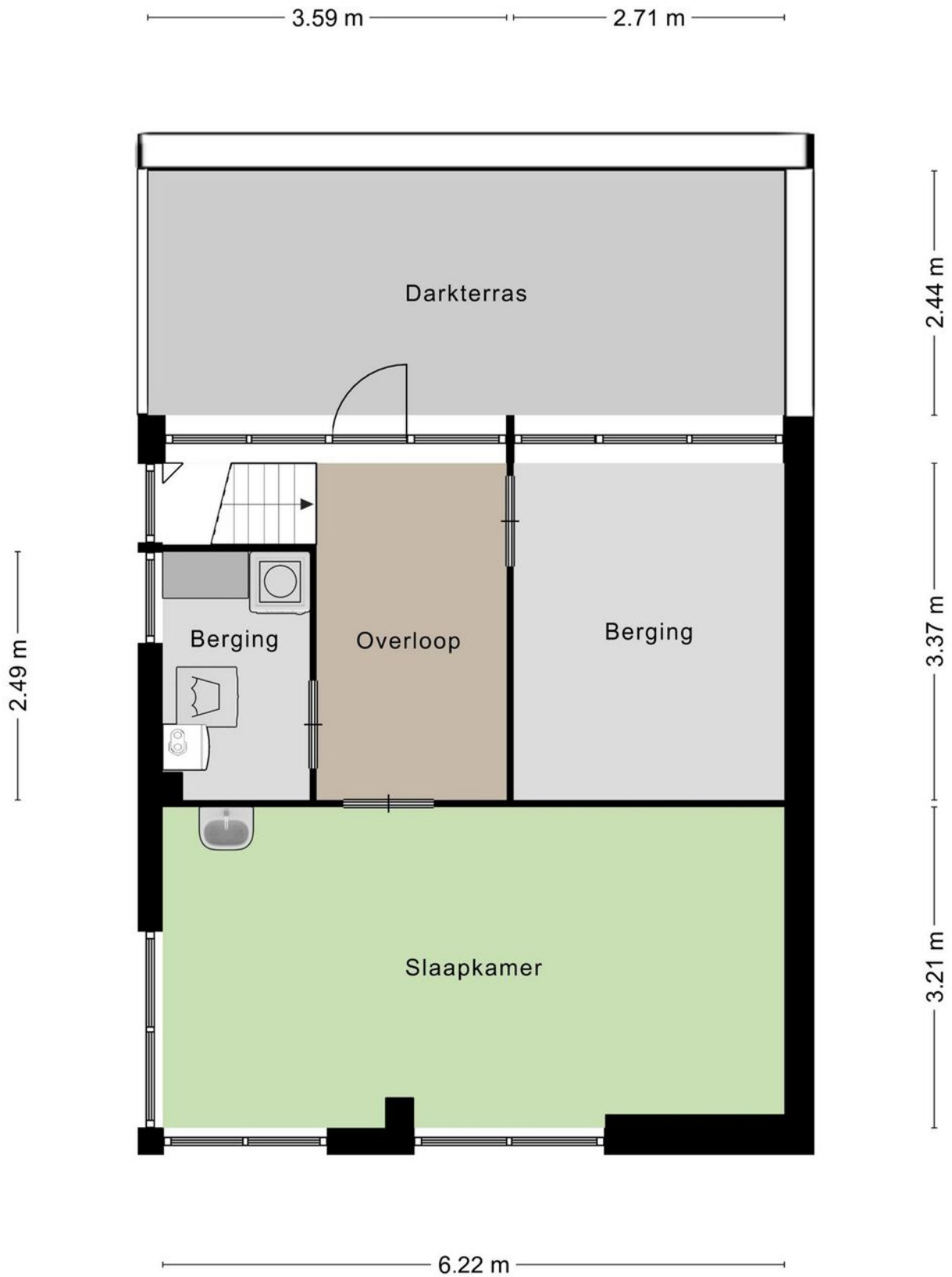
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel Sectie W Perceel 4838</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legbanken garage	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- In woonkamer en zolder	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



- vlaggenmast(houder)



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

