



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Het Puyven 24, Nuenen



Het Puyven 24, Nuenen

Vrijstaand geschakeld woonhuis gelegen aan het woonerf "Het Puyven" op loopafstand van winkelcentrum Het Kernkwartier in Nuenen zuid. Deze woning is op de begane grond voorzien van een extra slaapkamer, met daarnaast 3 slaapkamers op de verdieping. Aan de zijkant is een extra perceel aangekocht, waardoor er een royale achtertuin is, midden in het groen!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 139 m².

Inhoud: 550 m³.

Perceeloppervlakte: 364 m².

Bouwjaar: ca. 1974.

Energielabel: D.

- ruime woning met in totaal 4 slaapkamers;
- extra royaal perceel van 364m²;
- op de 3 slaapkamers boven zijn airco's aanwezig;
- vrijwel de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR glas;
- in 2022 is het plat dak van de hoogbouw vernieuwd, ook is er spouwmuurisolatie geplaatst;
- gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is de hal bereikbaar. Deze is in het verleden naar de voorkant uitgebouwd, waardoor er een ruime hal is ontstaan. Middels een lichtkoepel is er veel lichtinval. De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de garage en de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van een pvc vloer.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een staand closet met fonteintje. Er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie aanwezig.

Meterkast: de meterkast is vernieuwd en ingericht met 8 groepen en slimme meters.

Garage: de inpandig bereikbare garage is naar de voorzijde uitgebouwd, waardoor er ontzettend veel bergruimte is. Er is een aparte ruimte voor het witgoed, hier is water en verwarming aanwezig. Aan de voorzijde is een stalen kanteldeur.

Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en is ingedeeld met een zitgedeelte rondom de open haard. De kozijnen zijn allen vernieuwd en uitgevoerd in kunststof met HR glas. Halverwege de woonkamer is een open trap naar de eerste verdieping. Vanuit de woonkamer is een open doorloop naar de keuken.

Keuken: de open keuken is geplaatst in wandopstelling. De kasten en lades zijn uitgevoerd in hoogglans. Qua inbouwapparatuur treft u een 5 pits gasfornuis met een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast met losse vriezer, een combi oven en magnetron. Vanuit de keuken is er middels een aluminium schuifpui toegang tot de achtertuin.

Slaapkamer: op de begane grond is een extra slaapkamer gecreëerd met fraai zicht op de tuin. Deze ruime kamer heeft achter het bed 2 nissen met kastruimte.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: vanuit de overloop zijn er 3 slaapkamers en een badkamer bereikbaar. Alle kamers zijn voorzien van een airco. Op de overloop is een luik waar zich de opstelling van de cv-ketel bevindt. Dit betreft een Vaillant cv-ketel uit 2004.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is momenteel in gebruik als werkplek. Hier ligt vloerbedekking.

Slaapkamer 2: slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer.

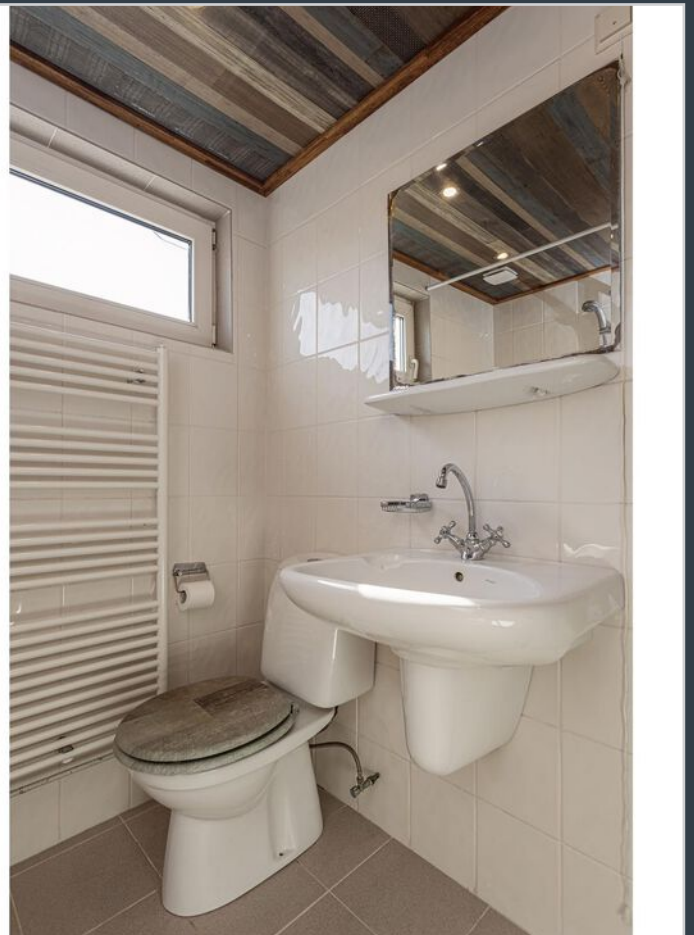
Slaapkamer 3: slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een linoleum vloer.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling. Er is een ligbad met douche combinatie, een staand closet, een designradiator en een wastafel met spiegel aanwezig. De ventilatie is zowel natuurlijk als mechanisch aanwezig.











EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ingericht met borders met groenblijvende beplanting.

Achtertuintuin: de achtertuin is ontzettend royaal, dit komt omdat er in het verleden 119 m² extra tuin is aangekocht. Hierdoor heb je ontzettend veel ruimte en een vrij gevoel. Dit leent zich ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van een camper of caravan. De tuin is momenteel ingericht met een terras aan huis, hier hangt een hand bedienbare luifel. Er is een extra zonneterras gerealiseerd. Er zijn houten schuttingen als omheining. Aan de zijkant is een overkapping en houten tuinhuis voor opslag. Middels een poort is er toegang tot de voorzijde.










Kadastrale kaart

Uw referentie: het puyven 24



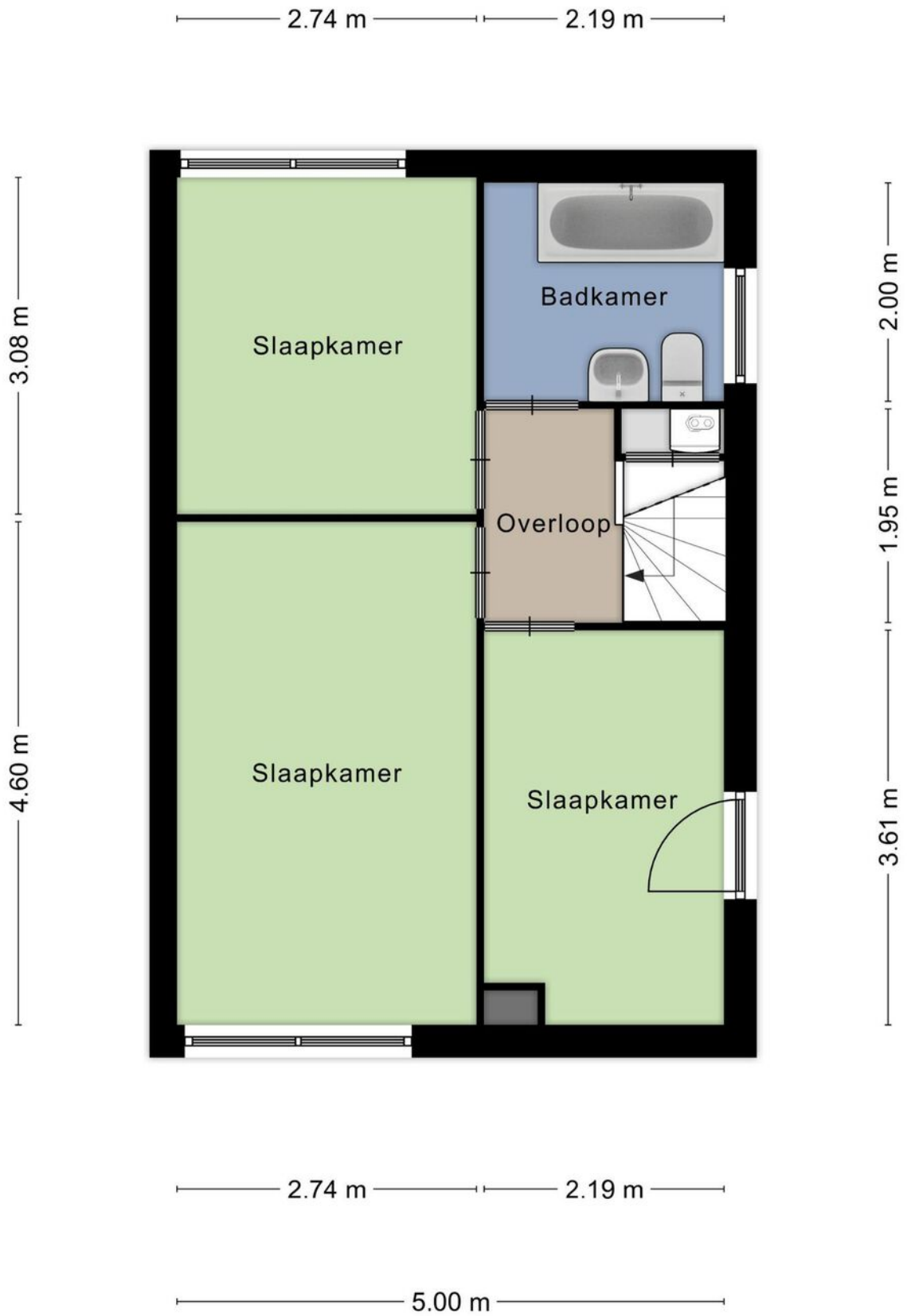
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 624	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

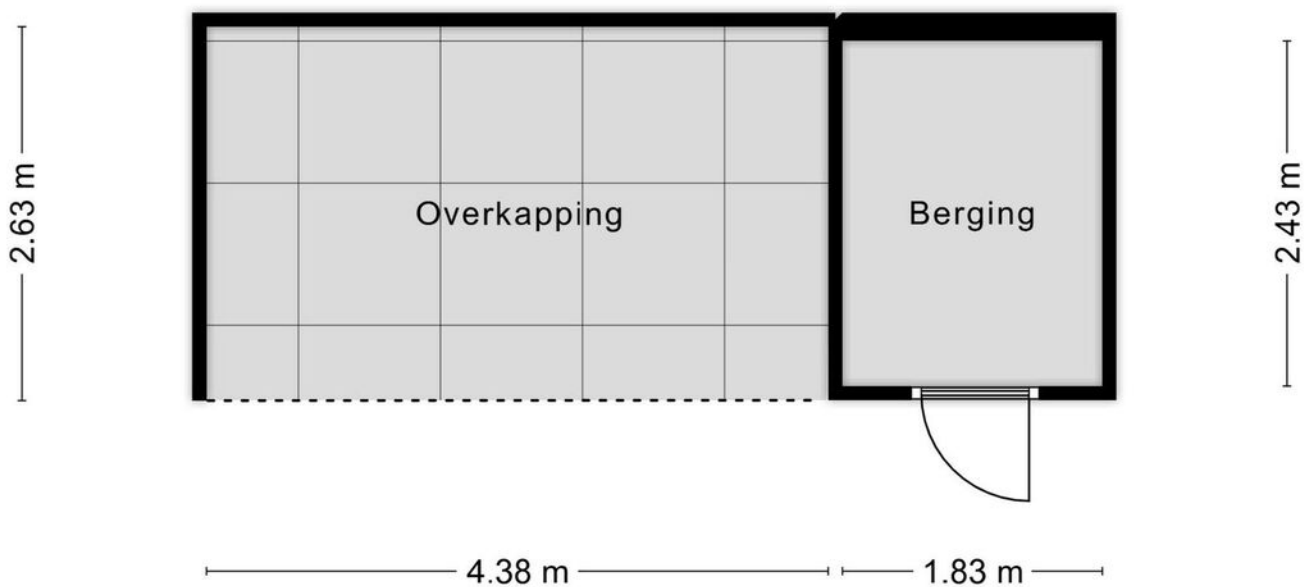
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



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



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	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- lamellen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Airconditioning	<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"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

