



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Vonderrijt 6, Nuenen



Vonderrijt 6, Nuenen

Royale villa gelegen aan de rand van Nuenen met uniek zicht over de natuur. Deze fraaie villa is levensloopbestendig en gebouwd als semibungalow, met op de begane grond een ruime tuingerichte slaapkamer met badkamer. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer gelegen. De parkachtige tuin biedt volledige privacy midden in het groen. Uniek is de ligging aan de rand van de weilanden in Nuenen Oost, in de volksmond 'het laatste huis van Nuenen'.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 215 m².

Inhoud: 796 m³.

Perceeloppervlakte: 800 m².

Bouwjaar: ca. 1993.

Energielabel: C.

- Recentelijk zijn er 2 airco's geplaatst in zowel de woonkamer als de keuken;
- Deze fraaie semi bungalow is voorzien van een tuingerichte woonkamer én slaapkamer;
- De begane grond biedt ontzettend veel ruimte met een tweetal zithoeken en een aparte studie-/speelkamer;
- De ruime keuken aan de voorzijde biedt fraai zicht over de Vonderrijt en de weilanden.



BEGANE GROND

Hal: wat direct opvalt bij binnenkomst is de fraaie zichtlijn met doorkijk naar de woonkamer en naar de eerste verdieping. Via de houten trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar. De woonkamer is direct achter de hal gelegen. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van een luxe marmeren vloer met daaronder vloerverwarming. De woning heeft een hoog afwerkingsniveau.

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

Living: de living is fraai ingedeeld in verschillende hoeken. Aan de rechterkant is een royaal zitgedeelte gerealiseerd rondom de open haard in schouw. Vanuit hier is er prachtig zicht over de weilanden. Vanuit de zithoek is een terras bereikbaar waar je heerlijk van de avondzon kunt genieten. Naast het zitgedeelte is in circa 2010 een extra zithoek gerealiseerd aan de voorzijde welke is voorzien van een houten vloer. Ook is hier een extra tv aansluiting. Centraal in de woonkamer is de eetkamer welke middels een brede schuifpui in verbinding staat met de achtertuin. Naast de eetkamer is er een open doorloop naar de voorzijde waaraan een werkkamer is gelegen. Dit kan ook ideaal als speelkamer dienen.

Keuken: aan de voorzijde is de keuken geplaatst in een U-opstelling, er is een bar waar je aan kunt ontbijten. Het aanrechtblad is uitgevoerd in graniet en de diverse onder- en bovenkasten in lichte kleurstelling. Er is een 4 pits inductiefornuis met een gas wokbrander, een dubbele spoelbak, een vaatwasser, een koelkast, een oven en een magnetron. Vanuit de keuken is er contact met de voortuin. Naast de keuken is een praktische bijkeuken gelegen.

Bijkeuken: in de bijkeuken is een op maat gemaakte kastenwand voor opslag van proviand, ook is hier de meterkast met een moderne uitgebreide elektrische installatie en aansluiting voor glasvezel. Via een loopdeur is er toegang tot de oprit.



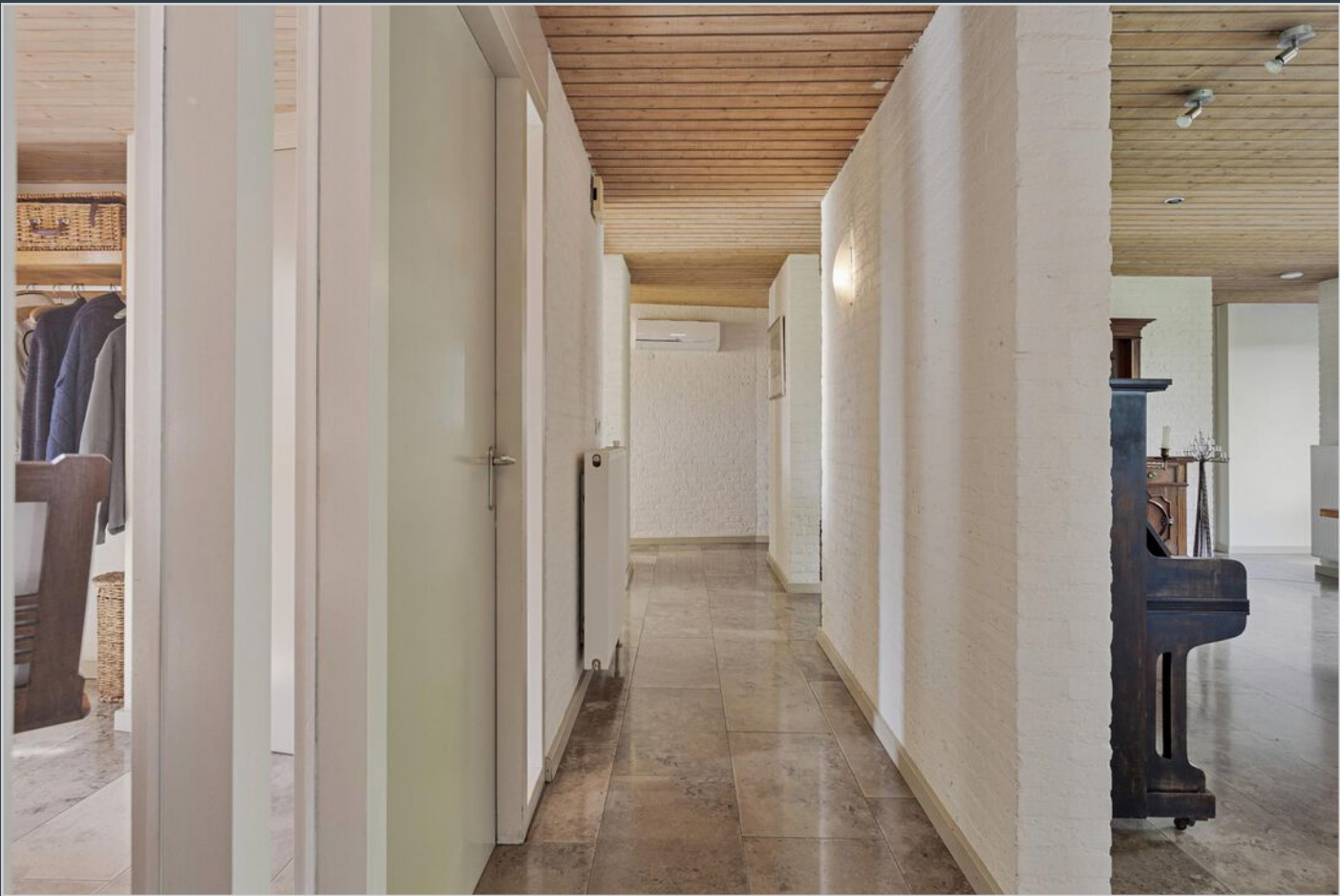












BEGANE GROND

SLAAPVLEUGEL

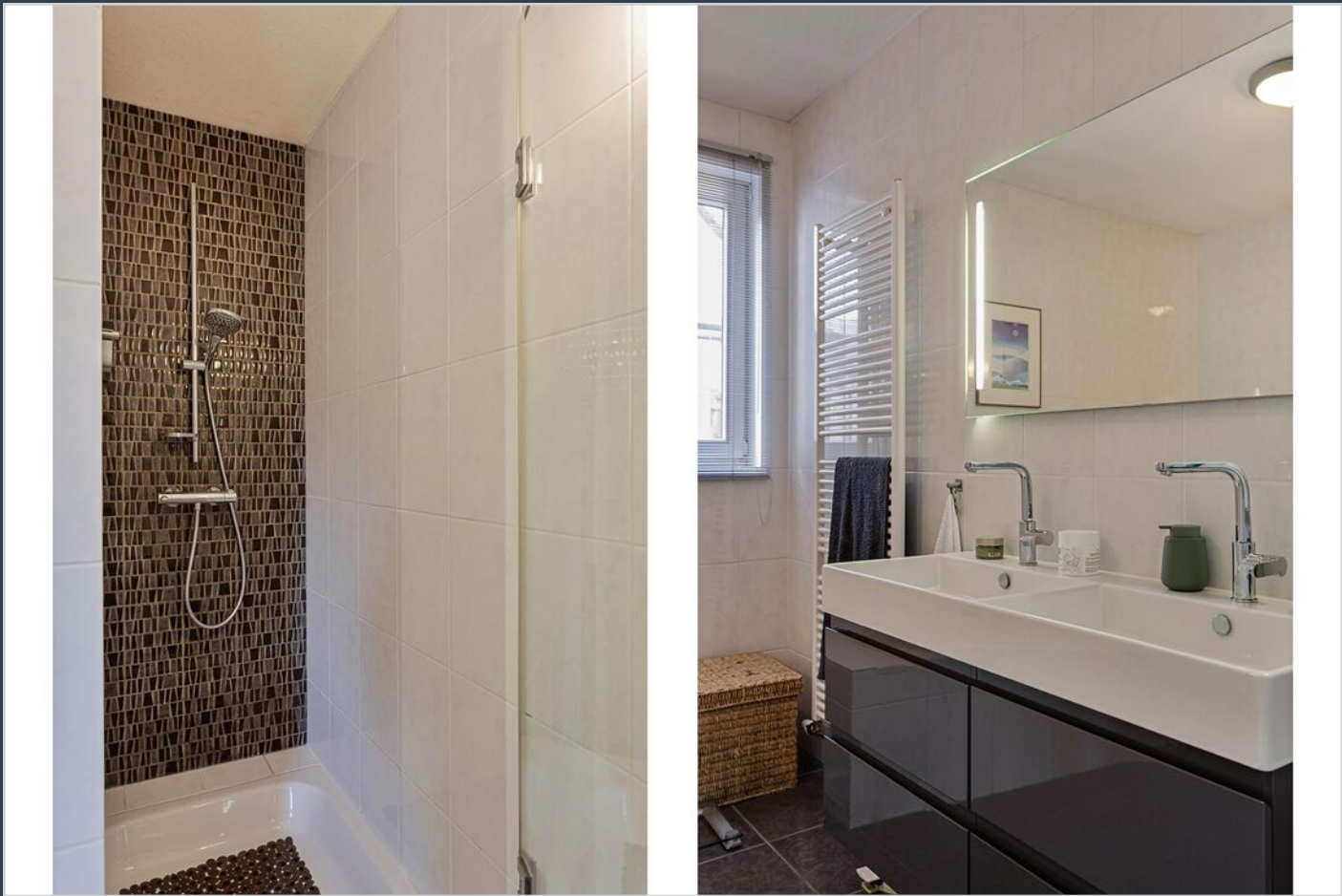
Aan de achterzijde is de slaapvleugel waaraan een slaapkamer en een badkamer ligt.

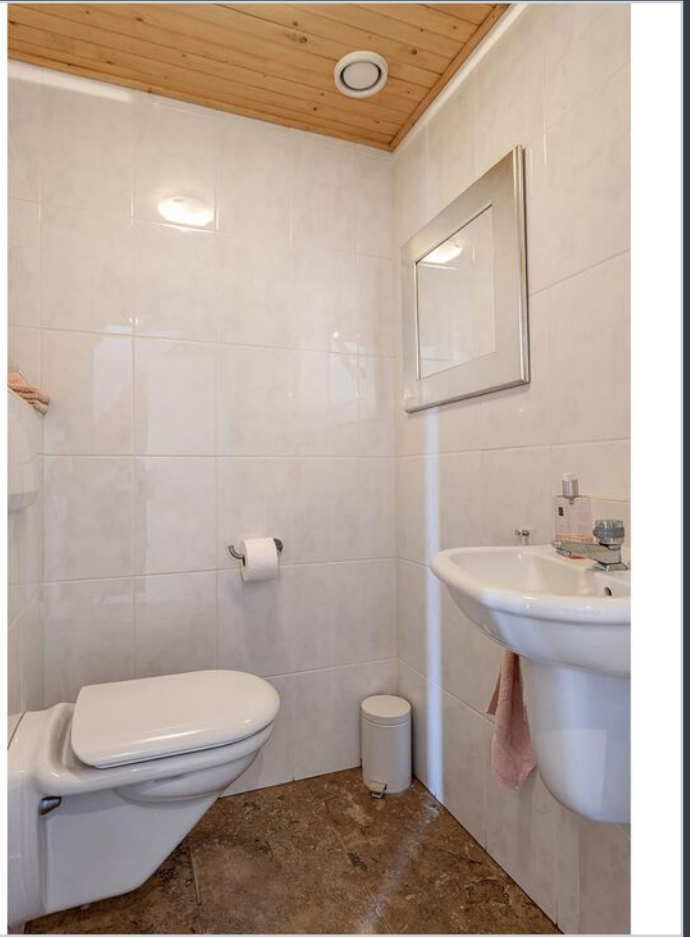
Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een royaal ligbad, een ruime douchecabine met glazen deur en een inbouw closet. Ook is er een modern badmeubel met daarin een dubbele wastafel en een spiegel met verlichting. Er is een designradiator en mechanische afzuiging.

Slaapkamer: de ouderslaapkamer is ruim van opzet en biedt uniek contact met de tuin. U wordt hier 's ochtends in het groen wakker. In de slaapkamer ligt een houten planken vloer en er is een tv aansluiting.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer, de wasruimte en er is een deur naar het dakterras.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de rechter achterzijde en heeft een plafond tot in de nok. Door zowel het Velux dakraam als de smalle kozijnen is er veel licht rondom.

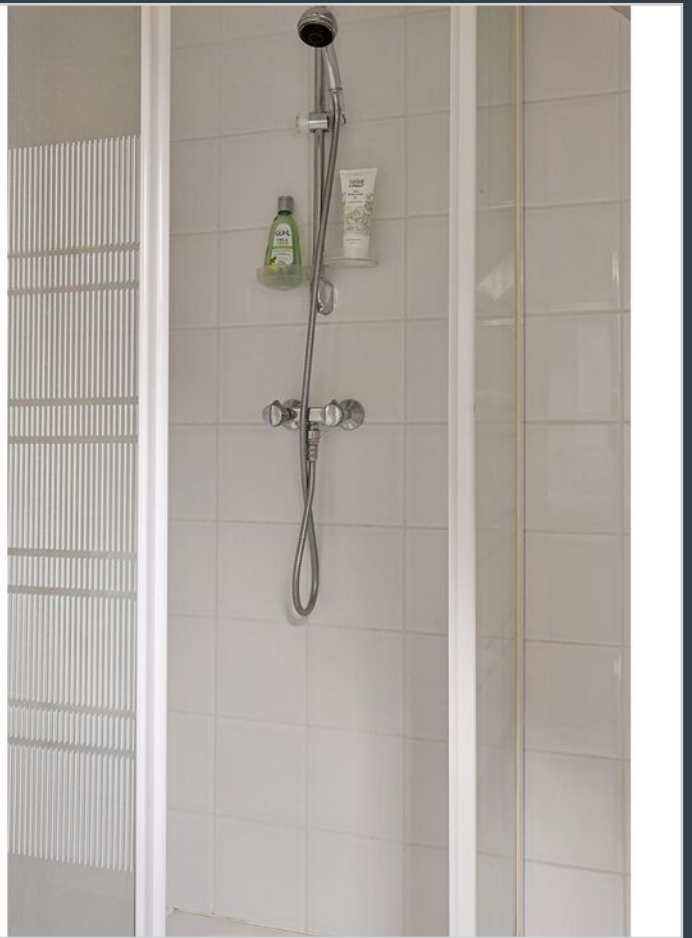
Badkamer: naast de ouderslaapkamer is de badkamer gelegen. De badkamer is voorzien van een douche cabine, een toilet en een wastafel. Er is natuurlijke ventilatie middels een dakraam.

Wasruimte: in de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling voor de cv ketel (Nefit HR Topline uit 2008). Ook is hier veel praktische bergruimte.

Slaapkamer 2: kinderkamer gelegen aan de voorzijde, deze kamer is voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer tevens aan de voorzijde gelegen. Deze kamer heeft een Velux dakraam aan de voorzijde en een draai-/kiep raam aan de zijkant. Tevens is er een moderne laminaatvloer gelegd.







TWEEDE VERDIEPING

Zolder: middels een luik op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Hier is veel extra ruimte voor opslag.



EXTERIEUR

Achtertuintuin: de onder architectuur aangelegde achtertuin is ontzettend ruim en biedt volledige privacy. Direct aan huis is een veranda met lichtkoepel en een sfeervolle open haard. In de aangrenzende border is een waterornament geplaatst. Hiernaast ligt een looppad naar de zijtuin, welke middels een poort is afgesloten. De tuin is ingericht met een gazon en fraaie borders met volwassen beplantingen en ligt in direct contact met de weilanden die aan de zijkant gelegen zijn. Aan de achterzijde is er achter het hekwerk een geluidswal gerealiseerd door de gemeente. In het midden van de tuin is een extra zonneterras.

Garage: de in spouw opgetrokken garage is voorzien van elektra en biedt plaats voor het tuingereedschap en de fietsen. Er bestaat ook de mogelijkheid om een auto binnen te zetten, de garage grenst namelijk aan een lange oprit waar plaats is voor 4 tot 5 auto's.















Kadastrale kaart

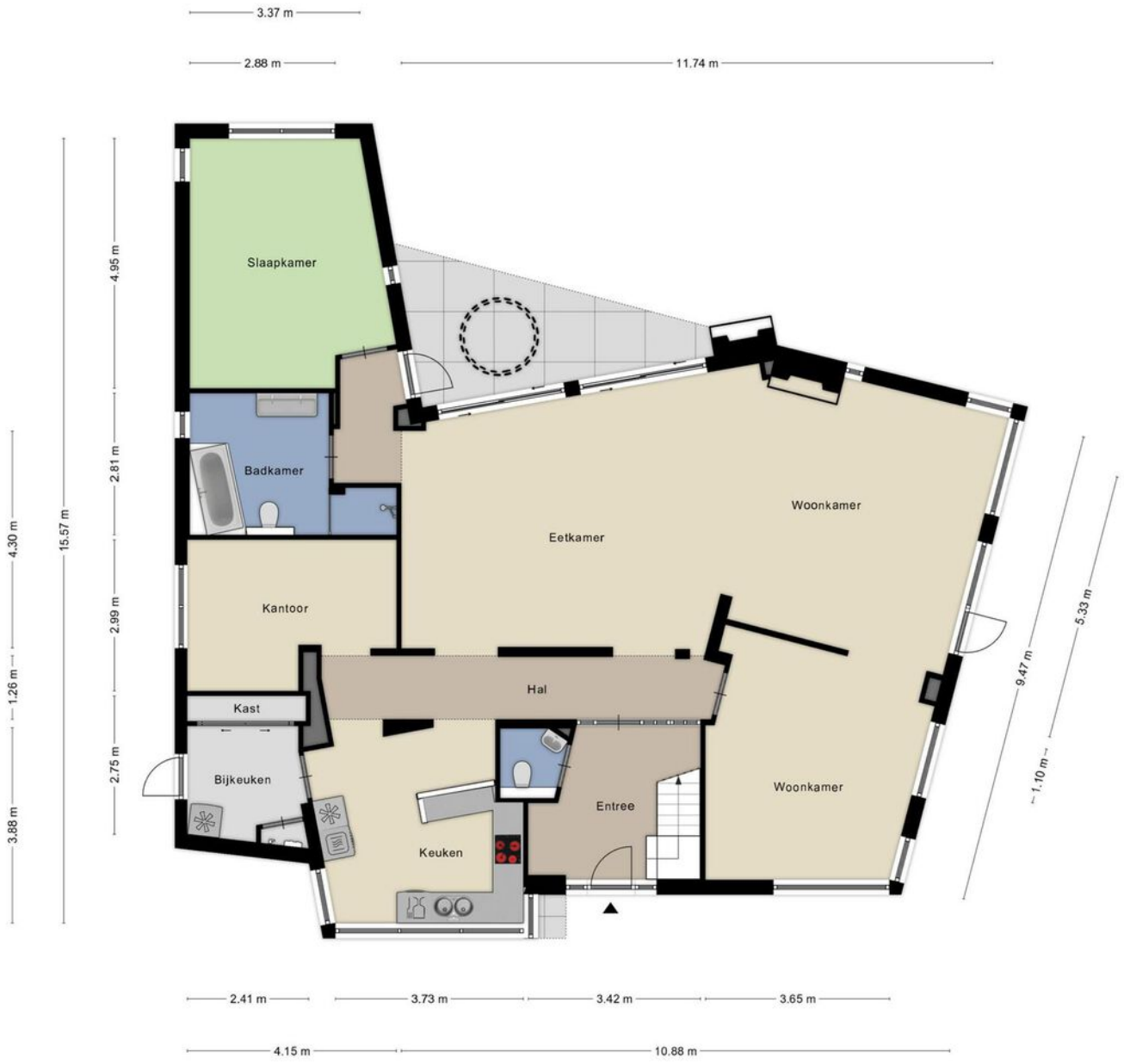
Uw referentie: Vonderrijt 6



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7148	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

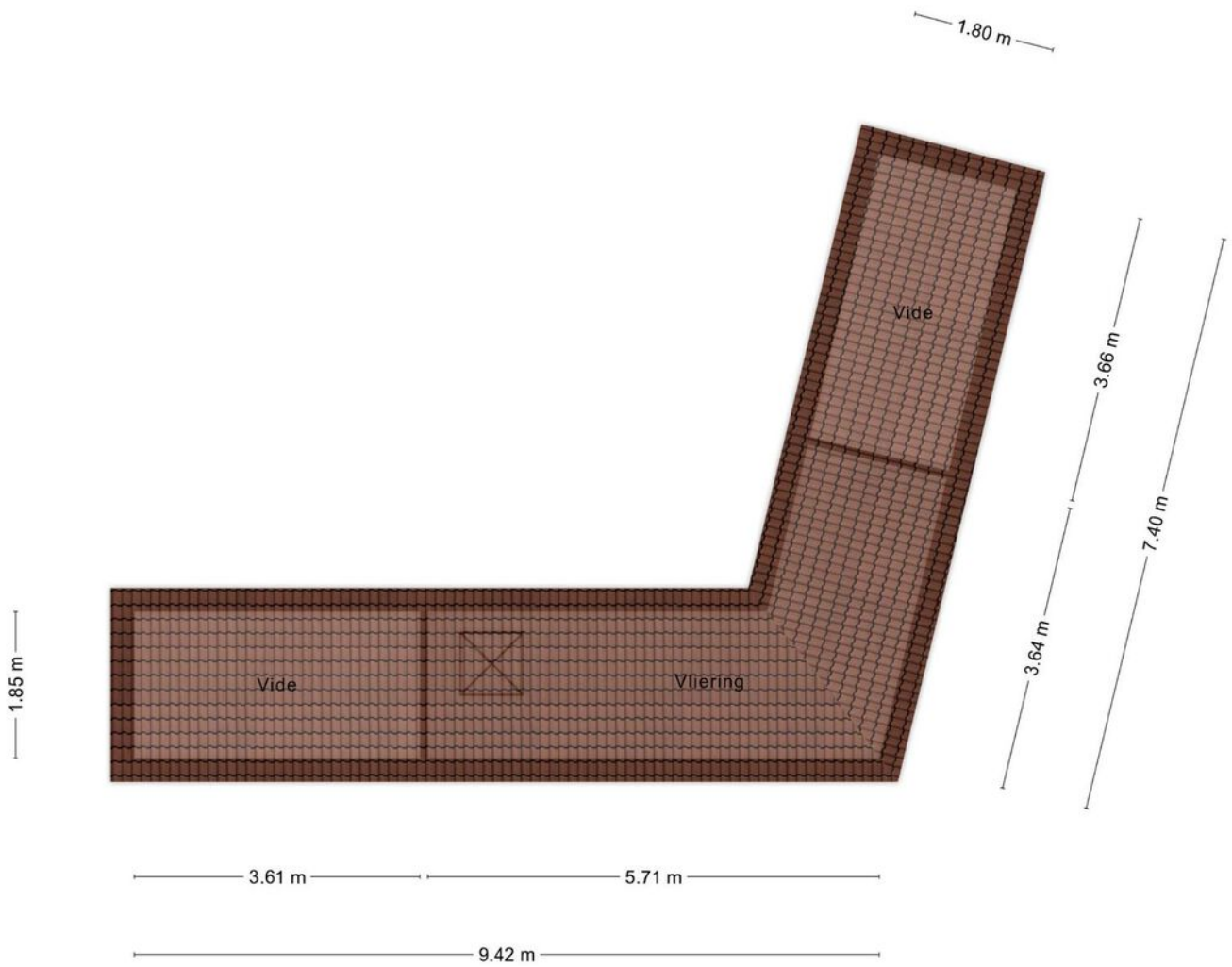
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



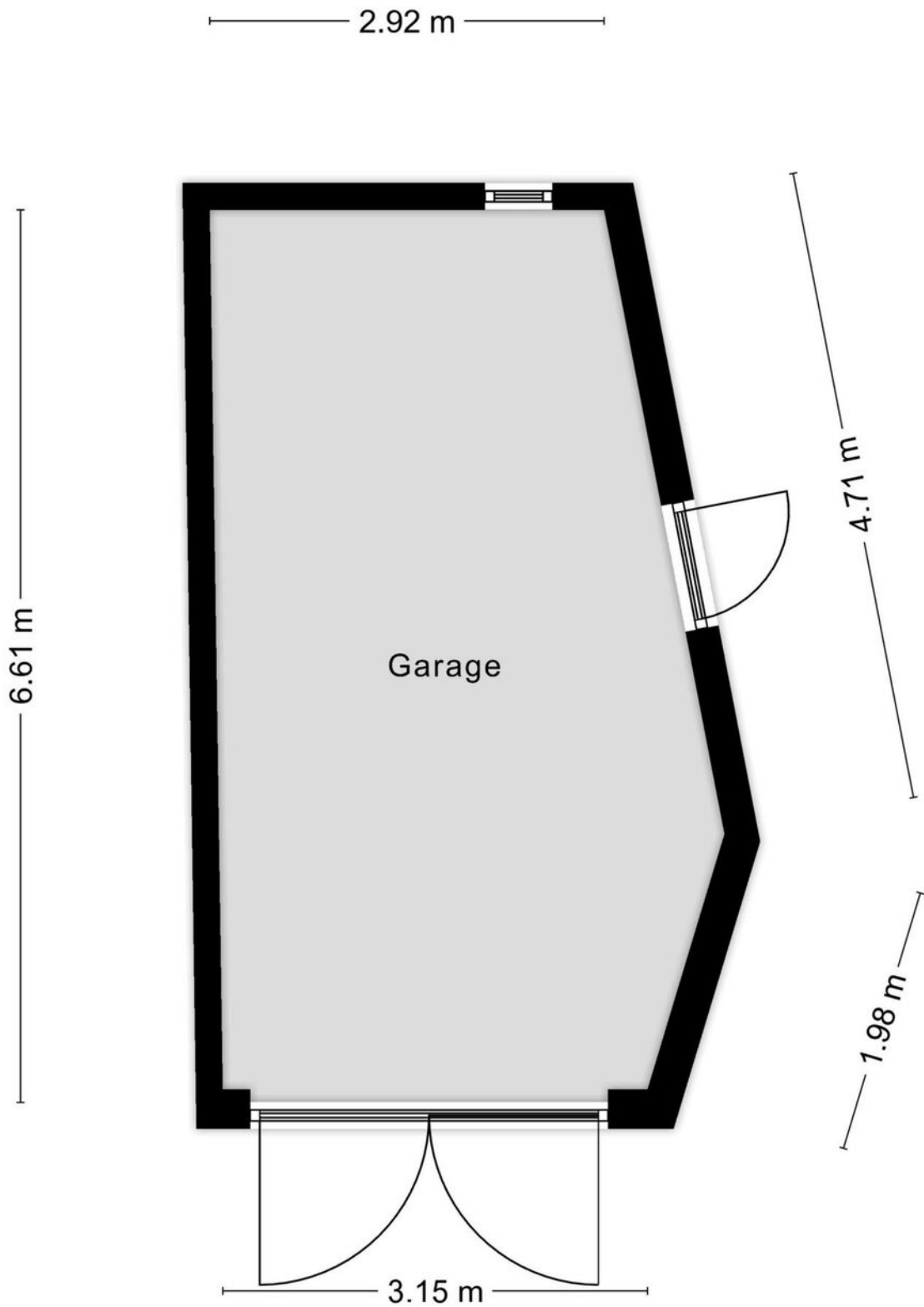
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- jaloezieën			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning			■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

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

