



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Vincent van Goghstraat 237, Nuenen





# Vincent van Goghstraat 237, Nuenen

'Kleur op een schilderij is als enthousiasme in het leven'

Dit instapklare 3-kamerappartement is gelegen in het fraaie appartementencomplex De Korenaren, vernoemd naar een beroemd schilderij van Vincent van Gogh. Het bevindt zich op de eerste verdieping op een toplocatie midden in het gezellige centrum van Nuenen. Het heeft twee slaapkamers, een royaal en zonnig balkon, een inbandige berging én een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder.

Aanvaarding: per direct.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 90 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 296 m<sup>3</sup>.

Servicekosten: EUR 167,20 per maand.

Bouwjaar: ca. 1994.

Energielabel: A.

- Het appartementengebouw is in drie identieke bouwdelen opgesplitst met elk een eigen trappenhuis en liftinstallatie;
- Zowel boven de voordeur als in de woonkamer is dauerlftung aanwezig;
- Er zijn rookmelders aanwezig;
- Het gehele appartement is voorzien van isolerende beglazing;
- Het appartement is zeer centraal gelegen in het centrum van Nuenen met een gezellige dorpskern en veel voorzieningen. Alles op loopafstand!;
- Op zeer korte afstand bevindt zich een groot parkeerterrein voor bezoekers.



# INDELING APPARTEMENT

---

## CENTRALE ENTREE

Entree/hal met bellenplateau, brievenbussen en videofooninstallatie. De centrale hal is te bereiken via twee zijden. Via de voorzijde komt u middels een kleine trapopgang in de gezamenlijke ruimte. Via de achterzijde heeft u middels een trap, welke voorzien is van een traplift, toegang tot de centrale hal. Tevens is er een moderne, royale liftinstallatie aanwezig.

## APPARTEMENT

Entree appartement: vanuit de centrale hal heeft u toegang tot de kleine, overdekte galerij waar zich een tweetal appartementen bevinden.

Hal: bij binnenkomst op nummer 237 komt u in de hal, welke toegang geeft tot een tweetal slaapkamers, een toilet, de badkamer, een royale berging/cv-ruimte en de woonkamer. In de hal bevindt zich tevens een garderobenis. Het gehele appartement heeft een luxe afwerkingsniveau. Er ligt een nette laminaat vloer en de wanden zijn voorzien van modern glasvlies-behang.

Toiletruimte: de geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een inbouw toilet en een fonteintje. Het tegelwerk is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Ook is hier mechanische ventilatie aanwezig.

Berging/cv-ruimte: in deze ruimte bevindt zich de opstelling van de CV-installatie (Nefit uit 2012) en de aansluiting voor was- en droogapparatuur. Ook bevindt zich hier de unit voor de mechanische ventilatie.

Woonkamer: de mooie en lichte woonkamer (ca. 41m<sup>2</sup>) geeft middels een deur toegang tot het royale, zonnige en gedeeltelijk overdekte balkon, gelegen op het zuiden. Op het balkon is een elektrische zonneluifel aanwezig. In de woonkamer zijn een drietal radiatoren aanwezig. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en u heeft een heerlijk uitzicht op de groene omgeving. In de woonkamer bevindt zich ook de videofooninstallatie en de Nefit thermostaat. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de halfopen keuken.





















# INDELING APPARTEMENT

---

Keuken: de moderne en luxe keuken is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling. Er is meer dan voldoende kast- en bergruimte aanwezig. De keuken is voorzien van een stenen aanrechtblad, rvs spoelbak, een 4 pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, vaatwasser en koelkast met diepvries. De achterwand is uitgevoerd met een lichte wandtegel. Ook is er een radiator aanwezig.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer van ca. 14m<sup>2</sup> is bereikbaar vanuit de hal. Deze ruime kamer is voorzien van een tweetal raampartijen. Een raam is voorzien van een kiep-/kantelraam, lichte kunststof vensterbanken, een radiator en uitzicht op de parkachtige tuin van het complex.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer van ca. 8m<sup>2</sup> groot is tevens bereikbaar vanuit de hal. Ook hier is een kiep-/kantelraam, lichte kunststof vensterbank, een radiator en ook hier is er zicht op de parkachtige tuin van het complex.

Badkamer: de luxe badkamer is geheel betegeld en vernieuwd. Er is een ruime inloopdouche gerealiseerd met glazen douche wand. Ook is er badmeubel met dubbele kraan en een verlichte spiegel. Naast het badmeubel is een design radiator. De ventilatie wordt mechanisch geregeld, het verlaagde plafond is gestuct en voorzien van inbouw spots.

## BINNENTUIN

Aan de achterzijde van het complex is een tuin welke te bereiken is middels een afgesloten hekwerk. Er zijn hier een aantal perkjes en terrassen, waar u heerlijk kunt genieten van de rust en de zon.

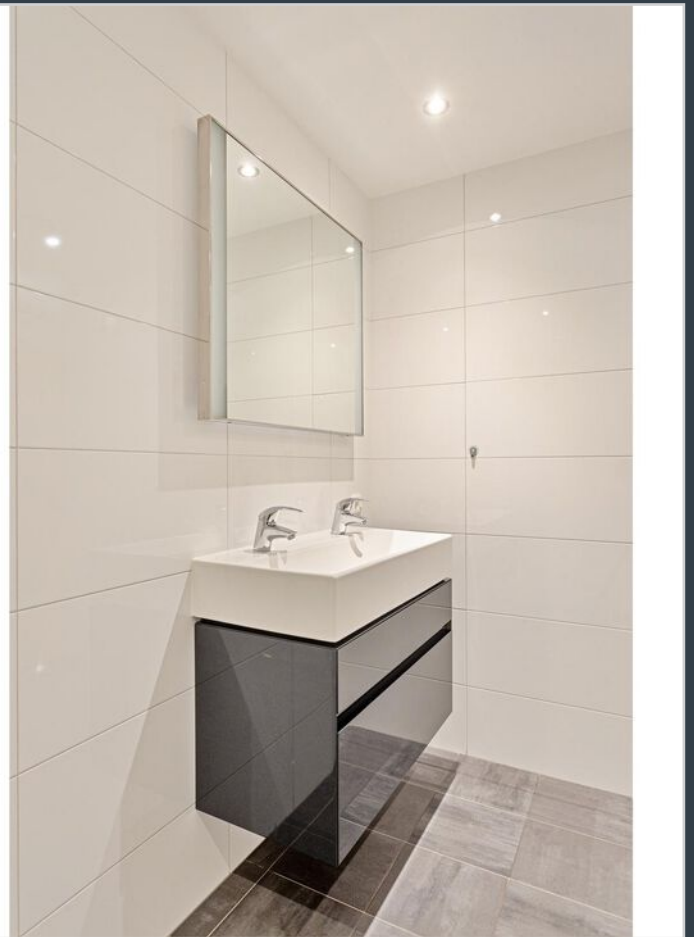
## SOUTERRAIN

Beveiligde parkeerkelder (toegang met afstandsbediening) met een eigen, royale parkeerplaats en een afsluitbare, ruime berging.

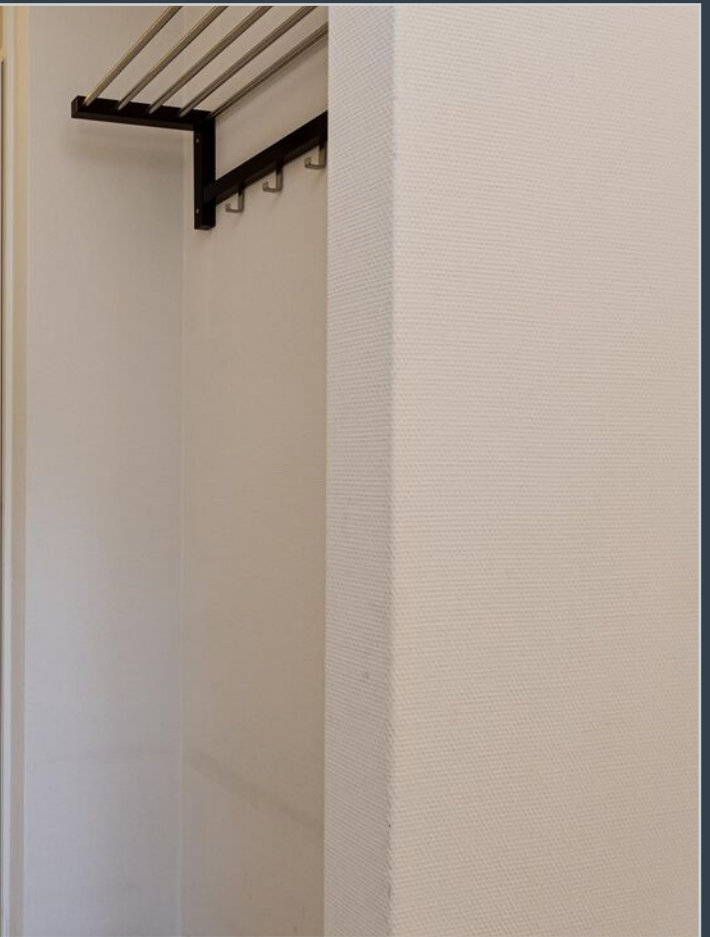






















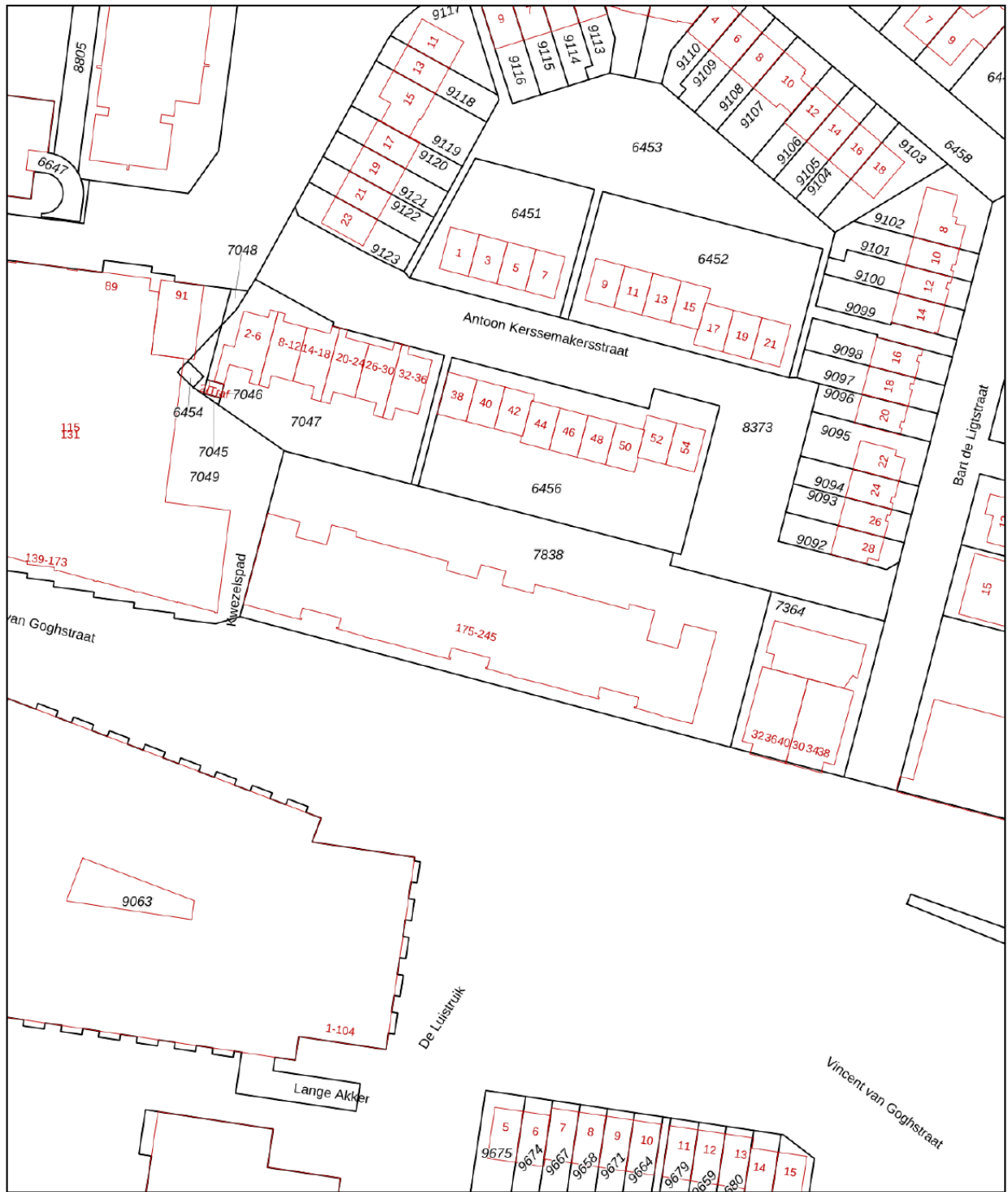






Kadastrale kaart

Uw referentie: V. v. Goghstraat 237



|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7838</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadaster</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.

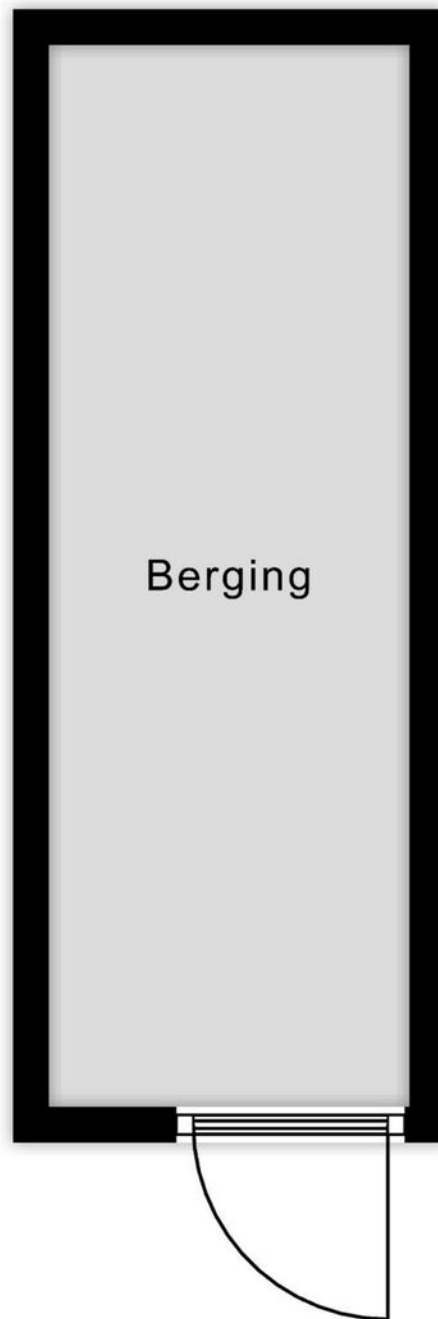
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

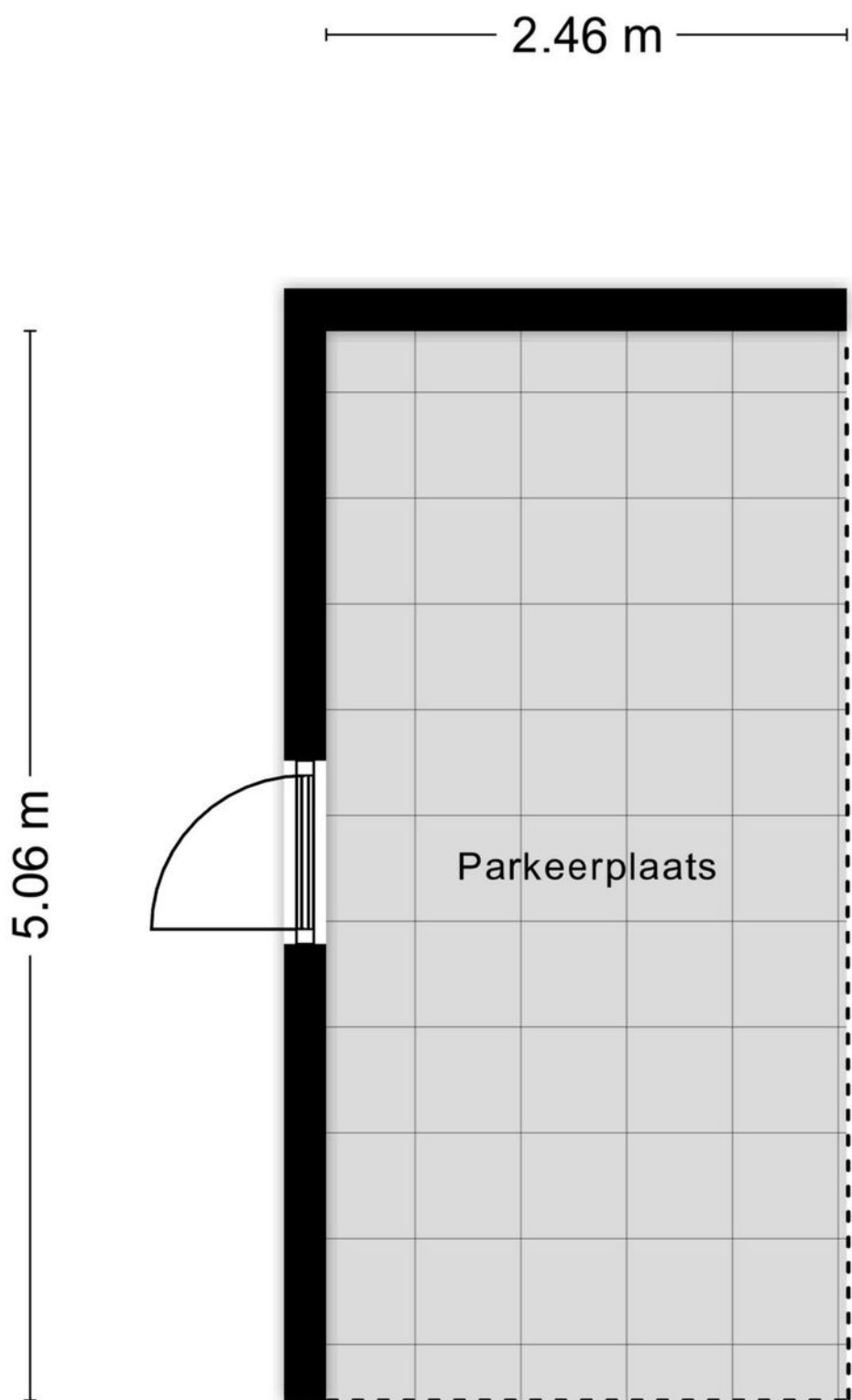


1.51 m



4.45 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

