



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Vincent van Goghstraat 221, Nuenen



Vincent van Goghstraat 221, Nuenen

"Ik droom mijn schilderijen en dan schilder ik mijn droom"
(Vincent van Gogh)

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

Aanvaarding: per direct.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 89 m².

Inhoud: 321 m³.

Bouwjaar: ca. 1994.

Energielabel: A.

- Het gehele appartement is voorzien van isolerende beglazing;
- Luxe keuken met veel inbouwapparatuur;
- Gehele appartement is voorzien van een moderne laminaatvloer;
- Het sanitair is modern ingericht;
- 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. De meterkast welke bij het appartement behoort, bevindt zich ook in deze hal.

SOUTERRAIN

Met een afstandsbediening is er toegang tot de beveiligde parkeerkelder. In deze parkeerkelder bevindt zich de eigen, royale parkeerplaats en een afsluitbare ruime berging.

APPARTEMENT

Entree appartement: vanuit de centrale hal is er toegang tot de kleine, overdekte galerij op de tweede verdieping, waar zich een tweetal appartementen bevinden. Via de entree is er toegang tot de hal.

Hal: de hal geeft toegang tot twee slaapkamers, het toilet, de badkamer, de royale berging en de woonkamer. Het gehele appartement is voorzien van een moderne laminaatvloer. De wanden zijn voorzien van behang en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

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

Woonkamer: de mooie en lichte woonkamer (ca. 41m²) 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.







INDELING APPARTEMENT

Keuken: de keuken is in half open verbinding met de woonkamer gelegen. 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. De achterwand is betegeld en hier bevindt zich de schakelaar voor de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer van ca. 14m² 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. 8m² 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 badkamer is vernieuwd en geheel betegeld in dezelfde kleurstelling als het toilet. Er is een modern wastafelmeubel met dubbele mengkraan en een spiegel met verlichting. De inloopdouche is voorzien van een thermostaatkraan en een glazen douchewand. Tevens is er een designradiator en een verlaagd plafond met inbouwspots. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Berging: er is een aparte berging waar de aansluitingen voor het witgoed zijn gesitueerd. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatie unit. De cv ketel betreft een Nefit ketel uit 2011.

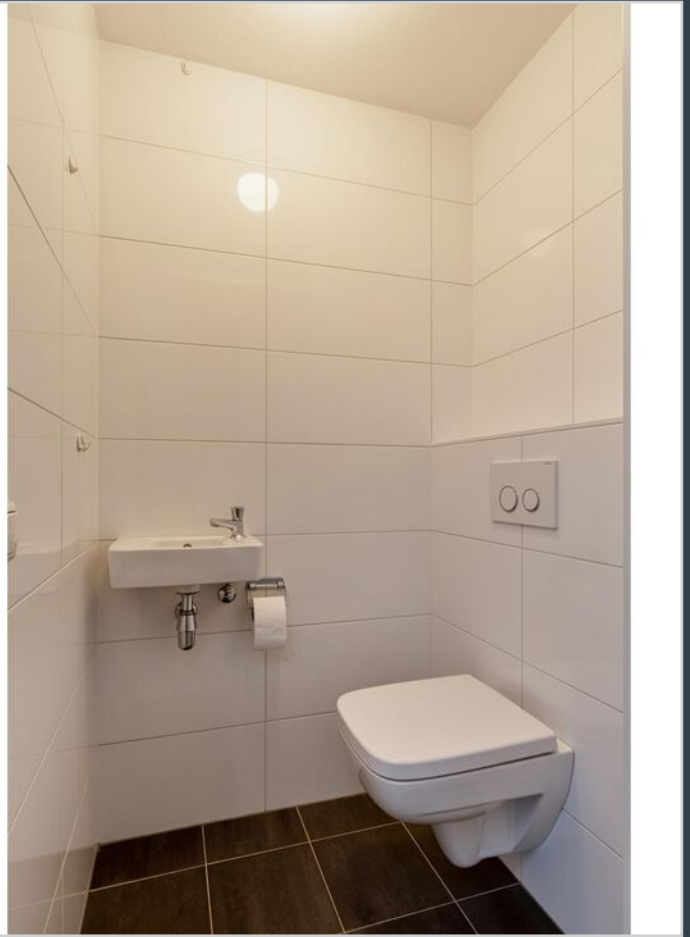
Binnentuin: aan de achterzijde van het complex is een tuin welke te bereiken is middels een afgesloten hekwerk. Er zijn hier een aantal perkjes en terrassen, waar u heerlijk kunt genieten van de rust en de zon.











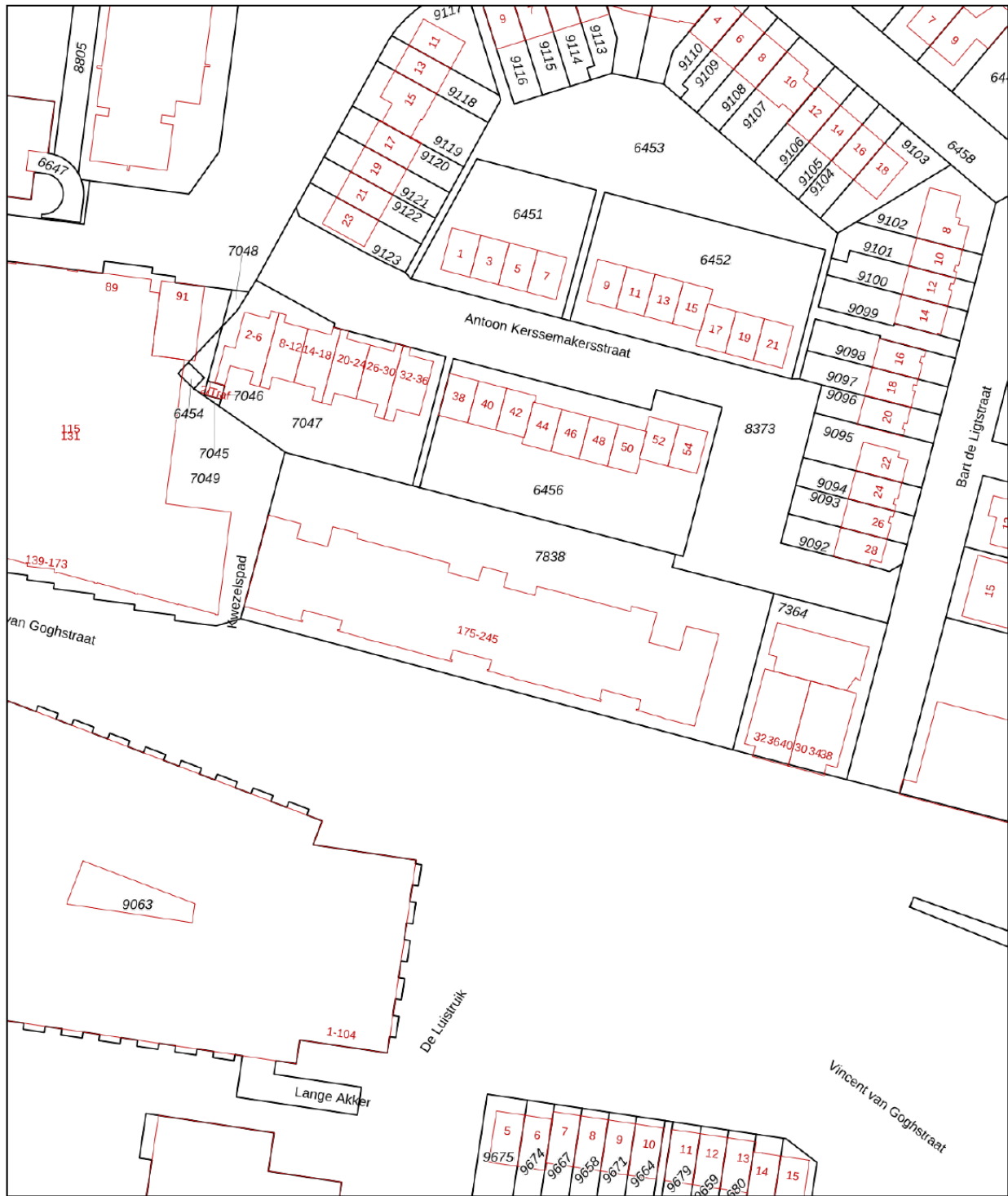







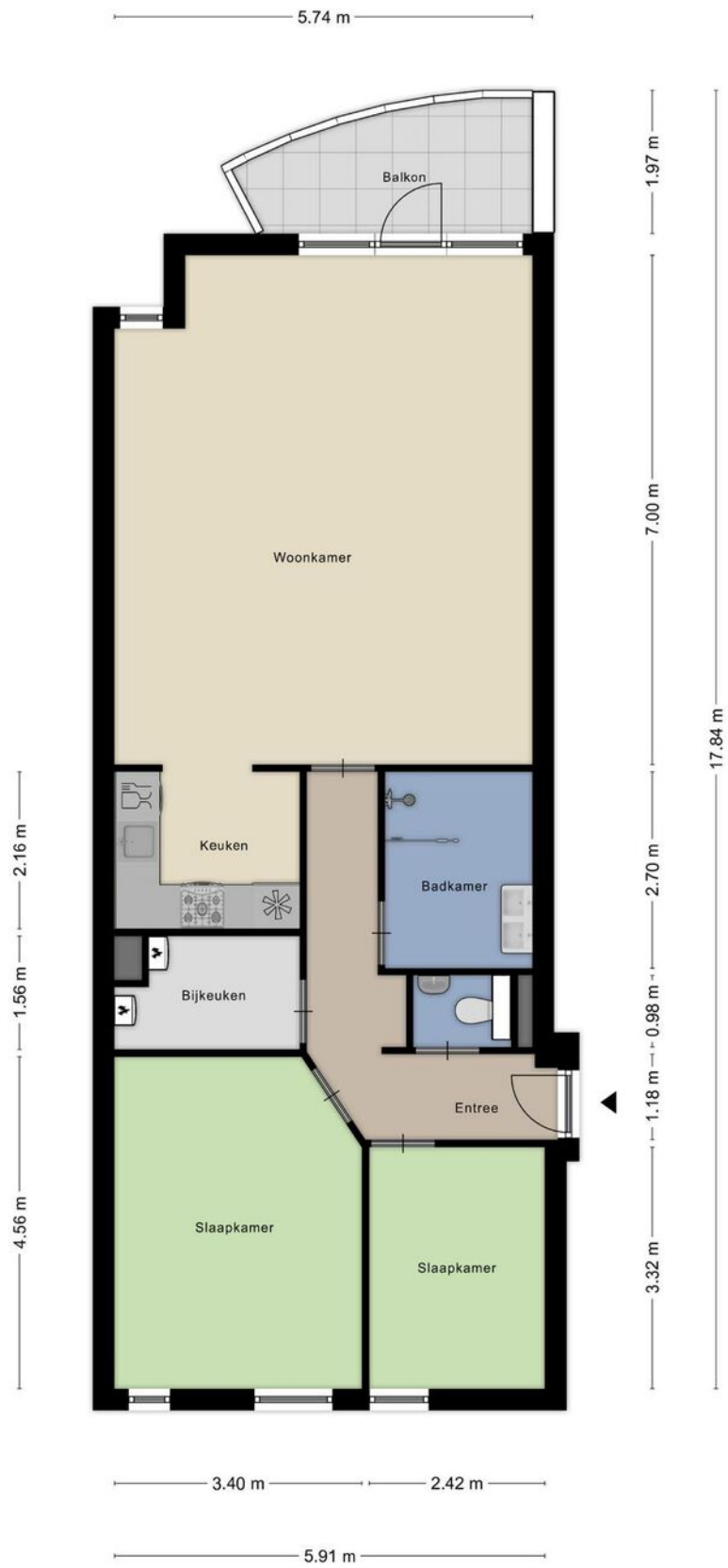
Kadastrale kaart

Uw referentie: V. v. Goghstraat 221



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

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber 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.

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

