



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Hovenier 3, Nuenen



De Hovenier 3, Nuenen

Fraaie semi bungalow gelegen op populaire woonlocatie 'De Hovenier' in het centrum van Nuenen. Deze ruime woning heeft op de begane grond een moderne slaapkamer en badkamer. Verder heeft de woning een privacybiedende patio tuin op het zuidoosten. Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer gelegen.

Aanvaarding: per direct.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 152 m².

Inhoud: 542 m³.

Perceeloppervlakte: 224 m².

Bouwjaar: ca. 1988.

Energielabel: B.

- Semi bungalow met drie slaapkamers en twee badkamers;
 - Rustige ligging in het gezellige centrum van Nuenen;
 - Voorzien van een inpandige garage en eigen parkeergelegenheid.
-
- Het biedingsproces zal plaatsvinden via een inschrijving bij projectnotaris Marks Wachters te Nuenen.



BEGANE GROND

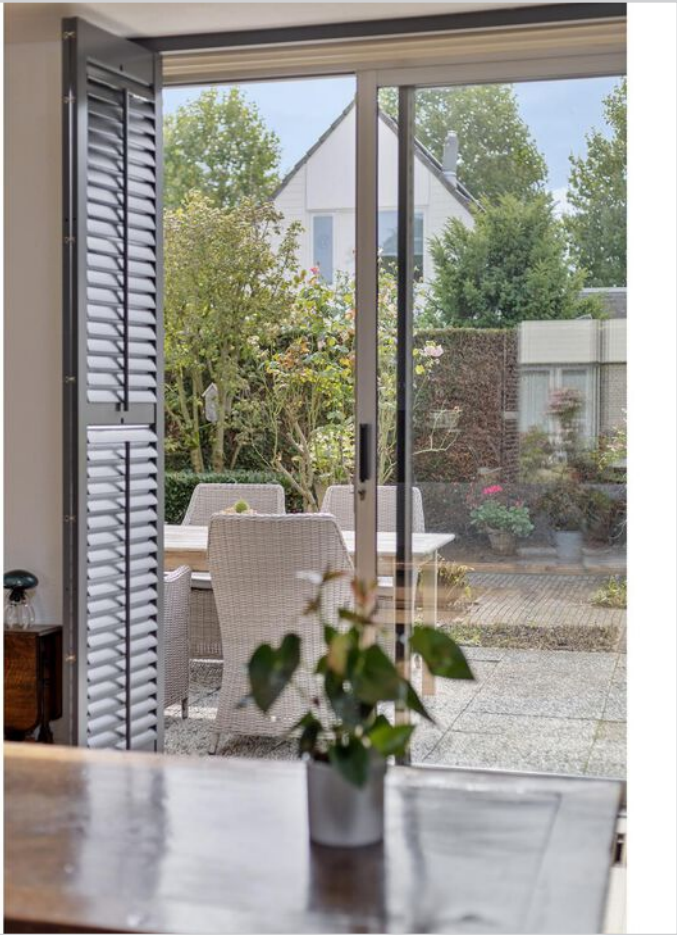
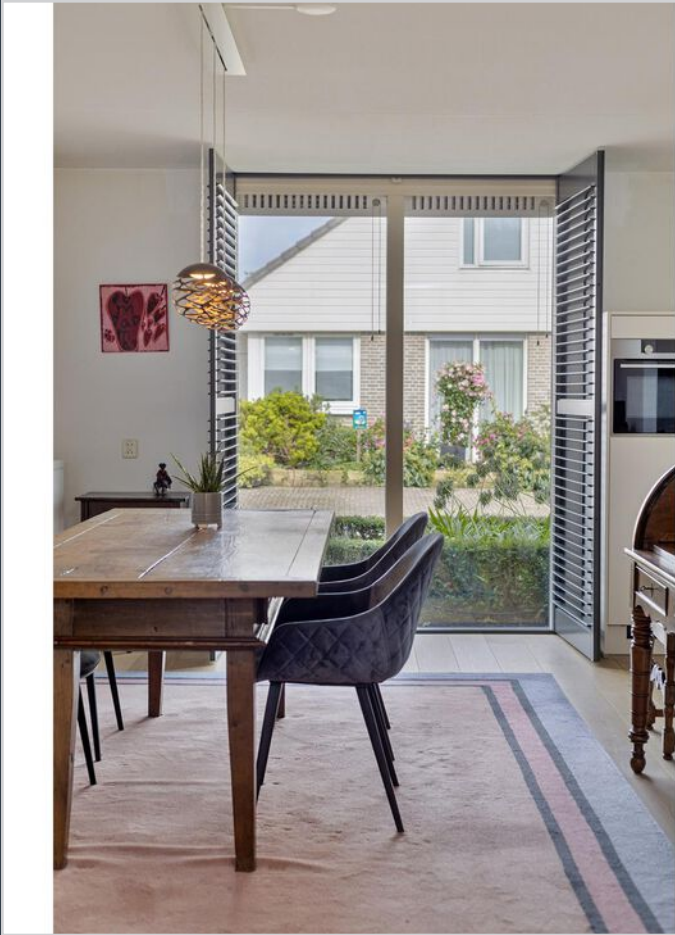
Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal geeft toegang tot het gastentoilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een staand closet met fonteintje.

Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en is aantal jaren geleden gemoderniseerd. Er is een fraaie houten vloer gelegd en er veel lichtinval door de brede raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het zitgedeelte is ingericht aan de achterzijde van de woning en heeft zicht over de achtertuin. Er zijn fraaie shutters geplaatst die zorgen voor een modern/landelijke uitstraling. Hierachter bevindt zich een aluminium schuifpui welke toegang geeft tot de achtertuin. Aan de voorzijde is de eethoek gesitueerd met toegang tot de open keuken.

Keuken: de luxe open keuken is geplaatst in wandopstelling en is van alle gemakken voorzien. Qua inbouwapparatuur is er onder andere een 5 pit gasfornuis inclusief wokbrander, een rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een rvs spoelbak. Er is veel bergruimte in zowel de onder- als bovenkasten.







BEGANE GROND

SLAAPVLEUGEL

Tussenportaal: vanuit de woonkamer is het tussenportaal bereikbaar. Hier is een pvc vloer gelegd welke doorloopt in de slaapkamer. Vanuit het portaal is de slaapkamer, de badkamer en de inpandige garage bereikbaar.

Slaapkamer: de royale slaapkamer is aan de achterzijde gelegen met fraai zicht over de tuin. Hier bevindt zich een vaste kastenwand en er is een tv aansluiting aanwezig.

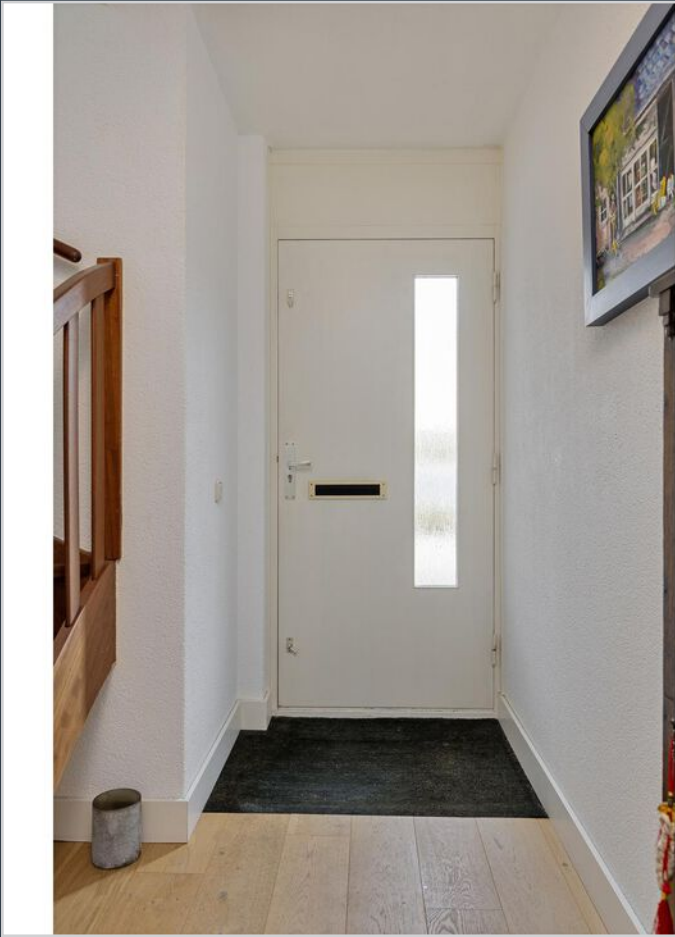
Badkamer: de badkamer is compleet vernieuwd in 2019 en luxe ingericht. Er is een ruime inloopdouche met glazen douchewand en thermostaat kraan. Ook is er een wastafelmeubel met verlichte spiegel, een inbouwcloset en een designradiator. Er is mechanische ventilatie geïnstalleerd en een lichtkoepel geplaatst voor extra daglicht.

Garage: de inpandige garage is vanuit het tussenportaal bereikbaar. Deze garage wordt momenteel als bijkeuken/berging gebruikt. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Aan de voorzijde is een elektrische garagedeur met toegang tot de oprit. De garage is voorzien van verwarming.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer, de cv-ruimte en een berging. Recentelijk is er een moderne pvc vloer gelegd op de overloop en de slaapkamers.

Slaapkamer: ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, gelegen over de volledige breedte. Vanuit hier is de bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap.

Slaapkamer: de ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning is tevens gelegen over de volledige breedte.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is ingericht met een staand closet, een wastafel met spiegel en een douche gelegenheid. Er is natuurlijke ventilatie en verwarming aanwezig.

CV ruimte: naast de badkamer is een aparte cv-ruimte waar tevens de mogelijkheid bestaat om het witgoed te plaatsen. De cv-ketel betreft een Nefit HR ketel.

Berging: vanuit de overloop is een ruime en praktische berging bereikbaar.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze verdieping dient als bergzolder en is voorzien van elektra.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is vernieuwd en ingericht met taxus hagen en groenblijvende beplantingen. Er is voldoende parkeergelegenheid op zowel eigen terrein als openbaar in de straat.

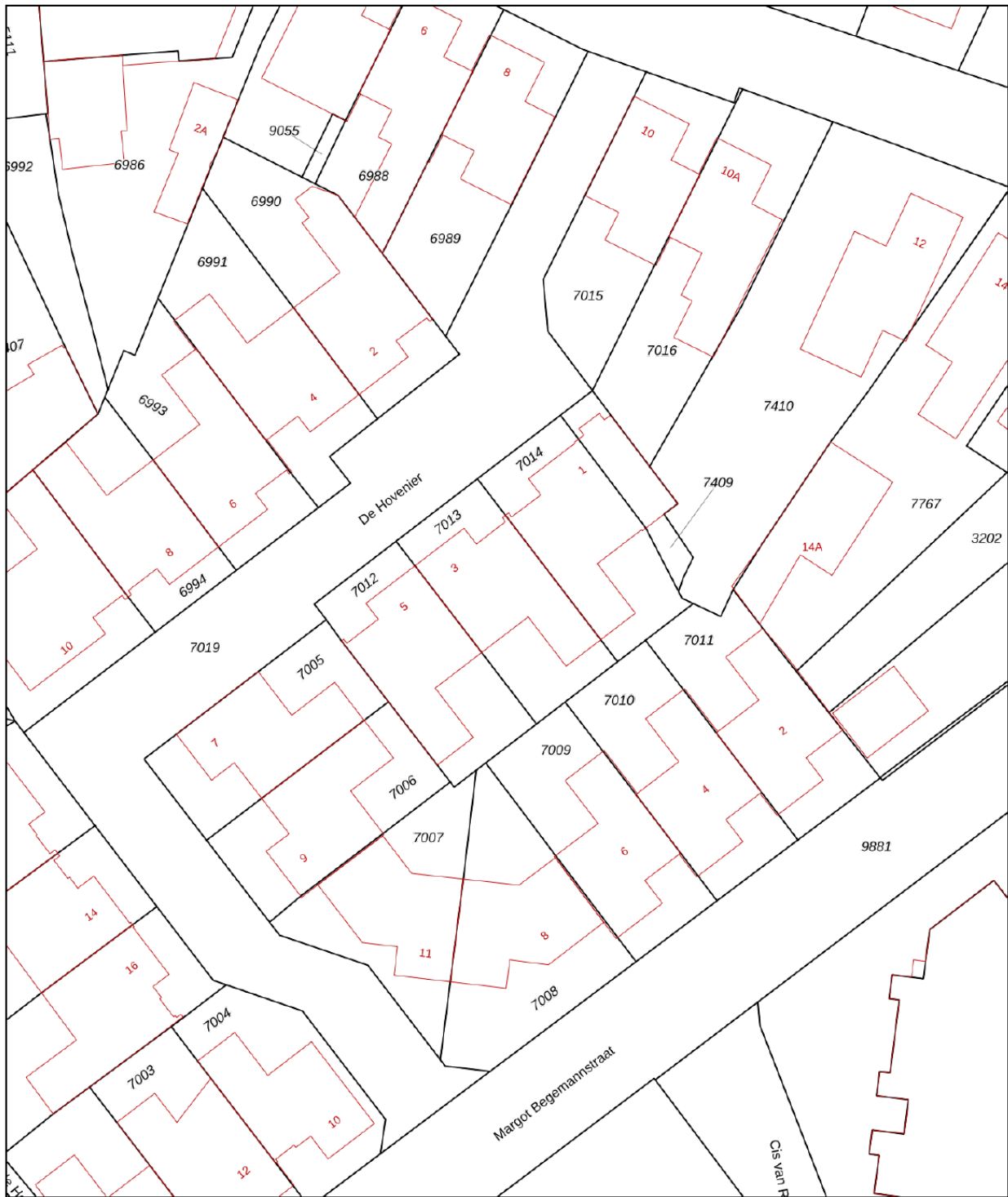
Achtertuintuin: de achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt ontzettend veel privacy. Direct aan huis is een terras met elektrische zonwering. Aan de zijkant is een buitenkraantje. De tuin is ingericht met borders en rondom is een conifeer haag als omheining.






Kadastrale kaart

Uw referentie: Hovenier 3



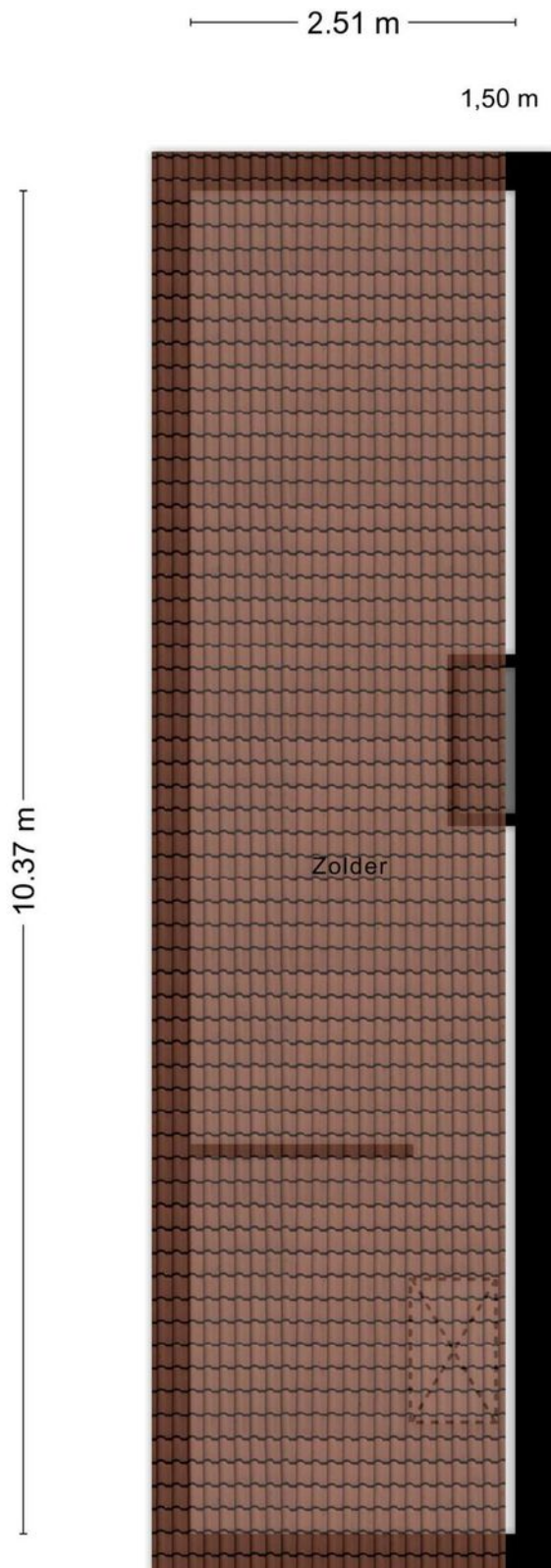
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 7013	
—	Administratieve kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	



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

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

