



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 26, Nuenen



Tweevoren 26, Nuenen

Prachtig in het groen gelegen drive in woning aan de rand van de wijk met uitzicht over het water! De woning is voorzien van een ruime uitgebouwde woonkamer, 4 slaapkamers en een badkamer op de verdieping. In het souterrain bevindt zich een multifunctionele ruimte, een wasruimte en een garage die omgebouwd is tot atelierruimte. De woning is gelegen in Nuenen Zuid in een groene, kindvriendelijke woonomgeving met diverse winkelgelegenheden op loopafstand.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 174 m².

Inhoud: 635 m³.

Perceeloppervlakte: 180 m².

Bouwjaar: ca. 1975.

Energielabel: C.

- In Nuenen Zuid gelegen speels ingedeelde uitgebouwde woning;
- Souterrain met diverse multifunctionele ruimtes;
- Gelegen aan de rand van de wijk, naast de gracht met een vrij en groen uitzicht;
- De woning is gelegen nabij winkelcentrum 't Kernkwartier en diverse voorzieningen;
- Onderhoudsvriendelijke kozijnen met isolerende beglazing;
- Gelegen nabij uitvalswegen.



BEGANE GROND

Hal: een overdekte entree geeft toegang tot de hal. De hal is voorzien van een raam op de zuidzijde met veel lichtinval. Net zoals bijna alle ramen in de woning, is dit raam uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof met goed isolerende beglazing. In de hal is de garderobekast te vinden en in deze kast is de meterkast gesitueerd. In de hal bevindt zich het toilet en de trap naar zowel het souterrain als naar de eerste verdieping. Middels een stalen pui met taatsdeuren is er toegang tot de woon-/eetkamer. De taatsdeuren zijn voorzien van veiligheidsglas. Op de vloer ligt vinyl in een lichte hout kleur, welke is doorgelegd op de gehele verdieping.

Toilet: het toilet is compleet vernieuwd en voorzien van een hangend closet met soft close toilet bril en een fonteintje. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.

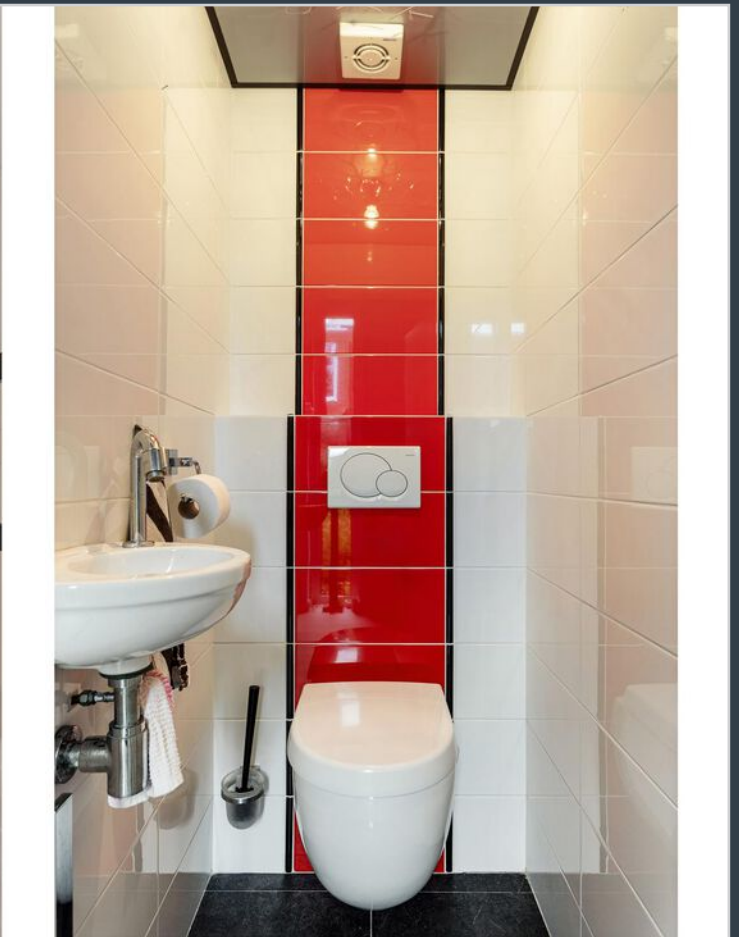
Keuken: de U-vormige half open keuken ligt aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft een groot raam met uitzicht op het groen en de naast gelegen gracht. Tevens is de Siematic keuken voorzien van een 3 delige spoelbak, een 4 pits gasfornuis, oven en een aansluiting voor de vaatwasmachine. Naast de inbouwapparatuur en het kunststof werkblad zijn er veel kasten gemonteerd. Een extra inbouwkast zorgt voor nog meer praktische bergruimte.

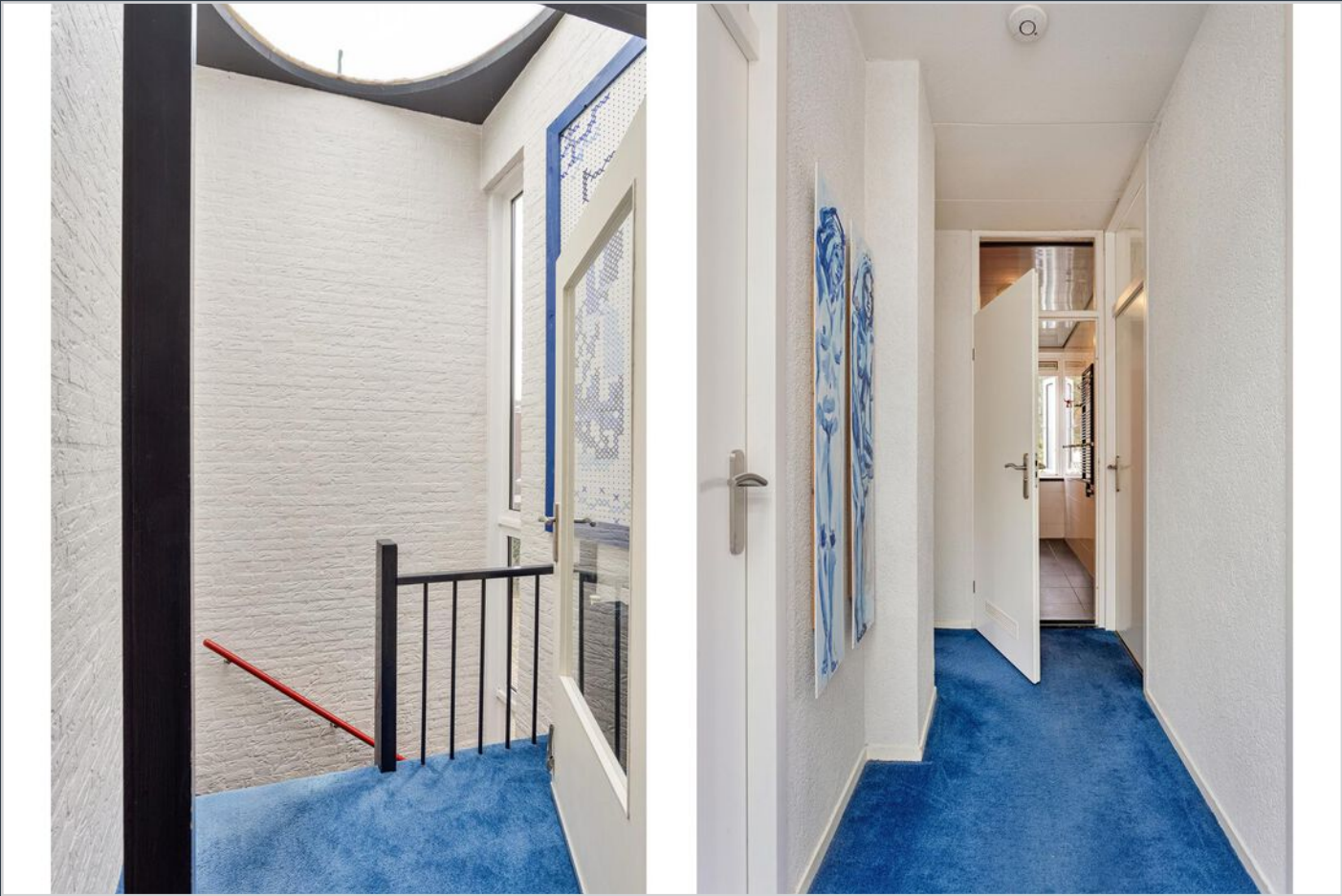
Woon-/eetkamer: aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd. Deze uitbouw geeft zeer veel lichtinval door de grote raampartijen over de gehele breedte van de achtergevel en de lichtstraat. De lichtstraat is voorzien van losse screens om de zon op warme periodes van het jaar te kunnen weren. Omdat de raampartijen in de achtergevel deels rond lopen zit u qua beleving in het zit gedeelte midden in het groen. Vanuit de woonkamer is er via een loopdeur en een vouwbare glazen deur uit drie delen toegang tot het terras. De uitbouw van de woonkamer is voorzien van vloerverwarming. Centraal in het zitgedeelte is momenteel de eettafel geplaatst. Op de overgang van het eet- en het zitgedeelte zijn aan beide zijde van de kamer designradiatoren geplaatst. In de kolom bij de uitbouw zit een open haard verborgen die met een kleine aanpassing weer intact is. De wanden zijn strak gestuct en de raampartijen zijn uitgerust met HR++ glas en aluminium kozijnen. Omdat het een hoekwoning betreft is er halverwege de gevel een raam met zicht op het openbare groen.











EERSTE VERDIEPING

Hal: vanuit de woonkamer op de begane grond bereikbare hal. Deze hal heeft veel lichtinval door de koepel die bovenop het trapgat gepositioneerd is en een herkenbaar onderdeel is van de woningen uit deze wijk. Door middel van een deur is er vanuit de hal toegang tot de overloop.

Overloop: overloop met toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers: op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers. Deze zijn bijna allen voorzien van tapijt op de vloer en behang wandafwerking. De raampartijen zijn uitgerust met kunststof kozijnen en dubbele beglazing. De kleinste van de 4 slaapkamers is momenteel voorzien van een vaste kast en is in gebruik als walk-in closet.

Badkamer: de geheel in lichte kleurstelling betegelde badkamer is vernieuwd, waarbij er een royale inloopdouche is gerealiseerd. Daarnaast is er een badmeubel met spiegel en ruime wastafel geplaatst. Het vrijhangend closet is voorzien van een ingebouwd bidet. Ventilatie vindt plaats door middel van een mechanische ventilatie en het kunststof kozijn is voorzien van dauerlftung. Verwarming is er via een designradiator en vloerverwarming.











SOUTERRAIN

Middels de vaste trap is het souterrain te bereiken. Het souterrain heeft in het verleden diverse functies gehad. Vanuit de bouw was het een garage met berging en wasruimte, maar later is het ook als geluidsstudio gebruikt en de laatste jaren is het een atelierruimte geworden. Kortom een multifunctionele ruimte met diverse mogelijkheden. Het souterrain is opgedeeld in 3 grote ruimtes. Een wasruimte, multifunctionele ruimte en een atelier.

Multifunctionele ruimte: de centraal gelegen multifunctionele ruimte geeft toegang tot de andere vertrekken. Onder de trap bevindt zich een kast met extra berging. Op de vloer ligt een tegelvloer. Via een venster met geluidwerend glas kijk je naar de atelier ruimte. Vanuit deze multifunctionele ruimte is er tevens toegang tot de atelierruimte en de wasruimte.

Wasruimte: de wasruimte is zoals de naam al doet vermoeden, voorzien van een wasmachine aansluiting. De ruimte is ook ruim genoeg voor een droger en berging. In deze ruimte is de opstelling voor de cv-ketel en de unit van de vloerverwarming voor de uitbouw gesitueerd. Tevens bevindt zich hier de dompelpomp voor de afvoer van het hemelwater.

Atelierruimte: de atelierruimte is goed geïsoleerd en voorzien van een pantry met spoelbak. Aan de achterzijde van de ruimte is er door middel van openslaande tuindeuren toegang tot de carport. Op de vloer van deze ruimte liggen tapijttegels.



EXTERIEUR

Achtere tuin: vanuit de woonkamer is een royaal terras bereikbaar. Het terras is voorzien van 2 warmtelampen en kan overdekt worden met een groot elektrisch bedienbaar zonnenscherm van 7 x 4 m. Op het dakterras staat een regenton en er is tuinverlichting aanwezig. Ook vanuit het dakterras is er zicht op het groen en de naast gelegen gracht wat het een "midden in de natuur" gevoel geeft. Bij de bouw van het dakterras is er rekening mee gehouden dat het minimaal door 40 personen belast kan worden. Aan het einde van het dakterras is er via een trap toegang tot de daaronder gelegen carport. Onder de carport is er parkeergelegenheid voor 2 auto's en op de oprit kan nog een 3e auto geplaatst worden. In het verlengde van een parkeerplaats onder de carport is een berging te vinden die van buitenaf bereikbaar is en gebruikt kan worden om de fiets te stallen of tuinspullen te plaatsen. De andere parkeerplaats onder de carport ligt voor de atelierruimte en is voorzien van een buitenkraan. Vanuit deze buitenkraan ligt er een drainage systeem naar de voortuin.

Voortuin: De voortuin is ruim genoeg voor een bistro zitje. Indien de achterzijde te warm wordt kunt u op deze plaats de schaduw op zoeken. Net zoals de achtere tuin heeft u vanuit deze plek ook veel vrij uitzicht over het groen.





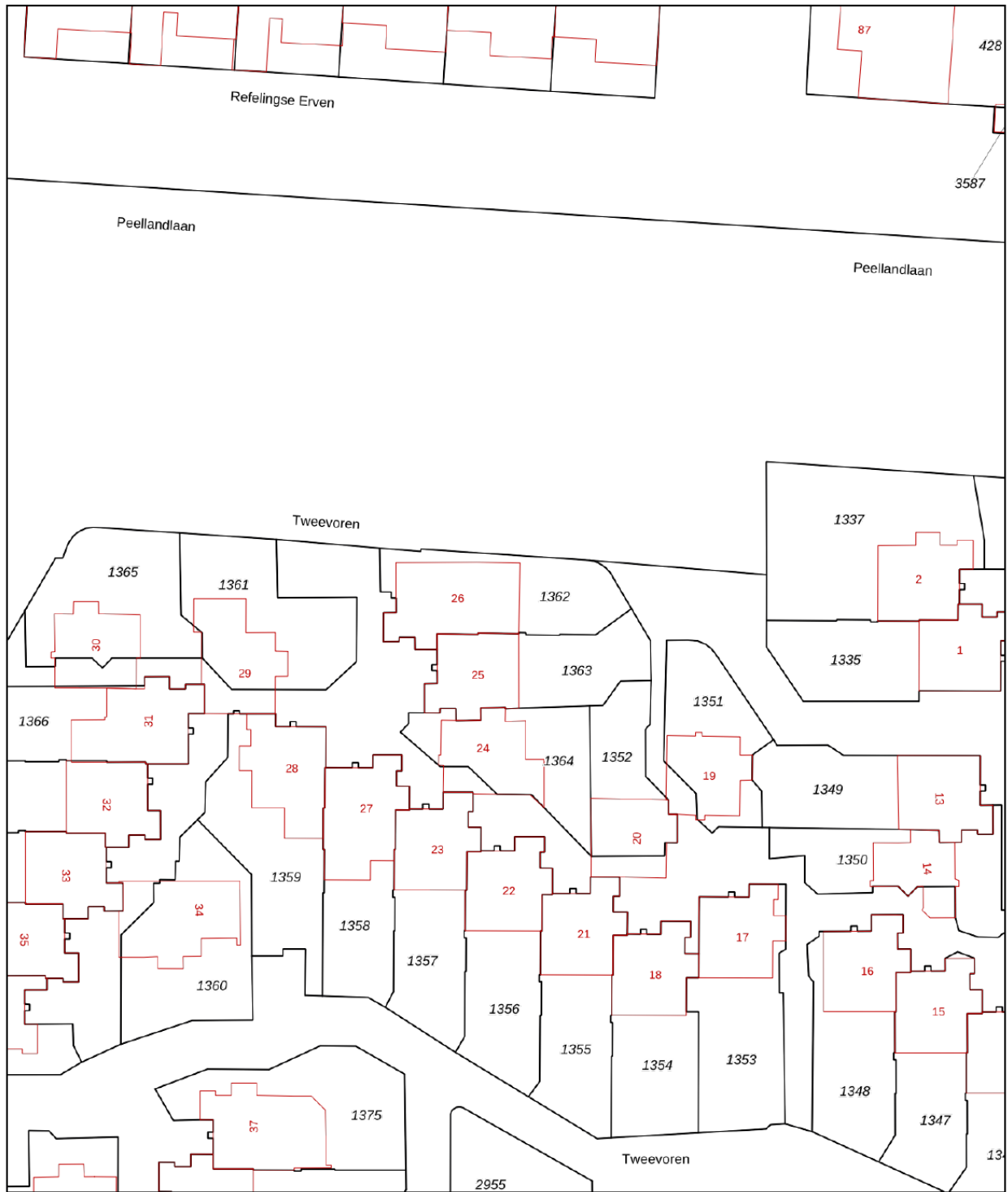





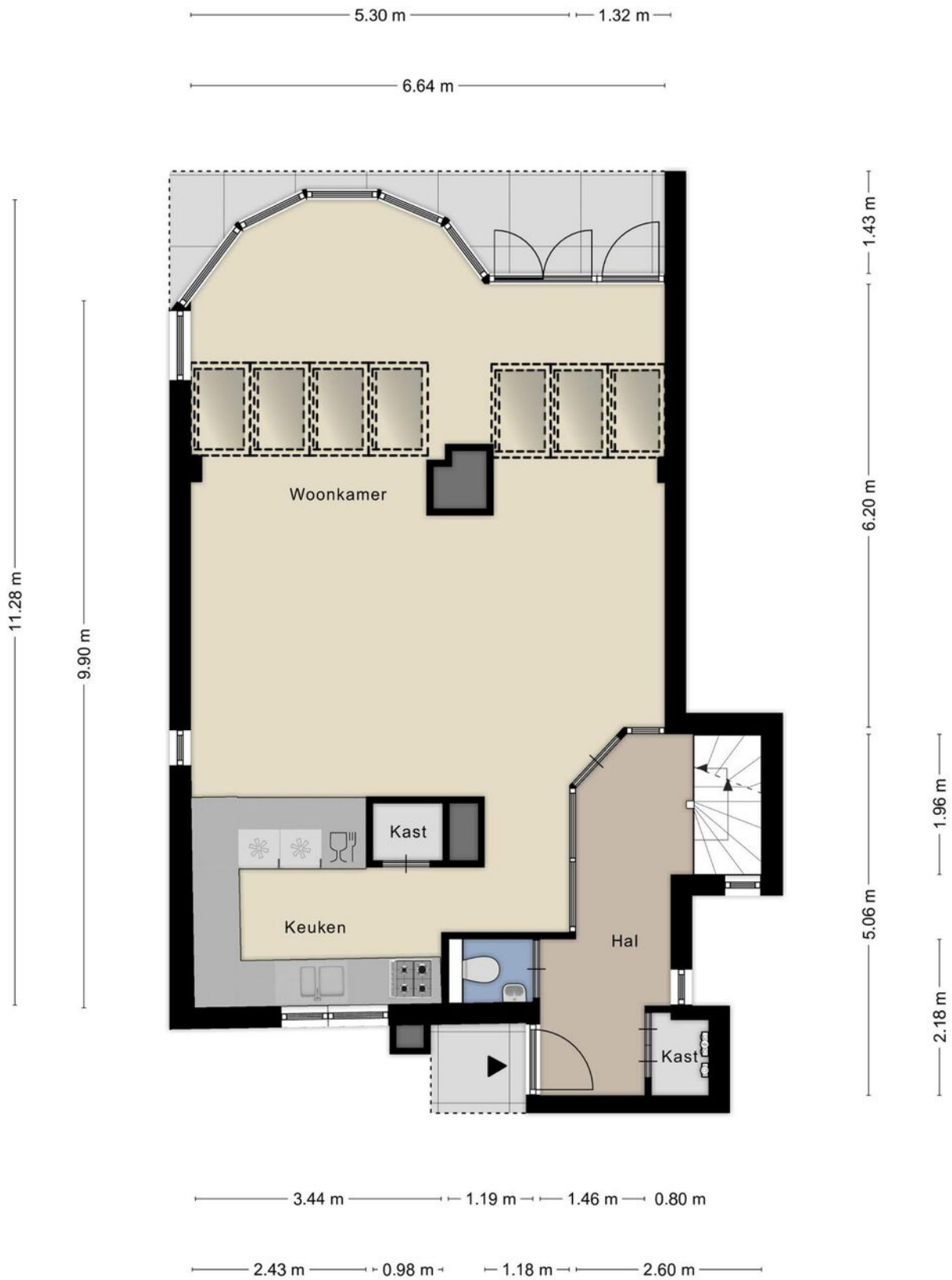


Kadastrale kaart

Uw referentie: tweevoren 26



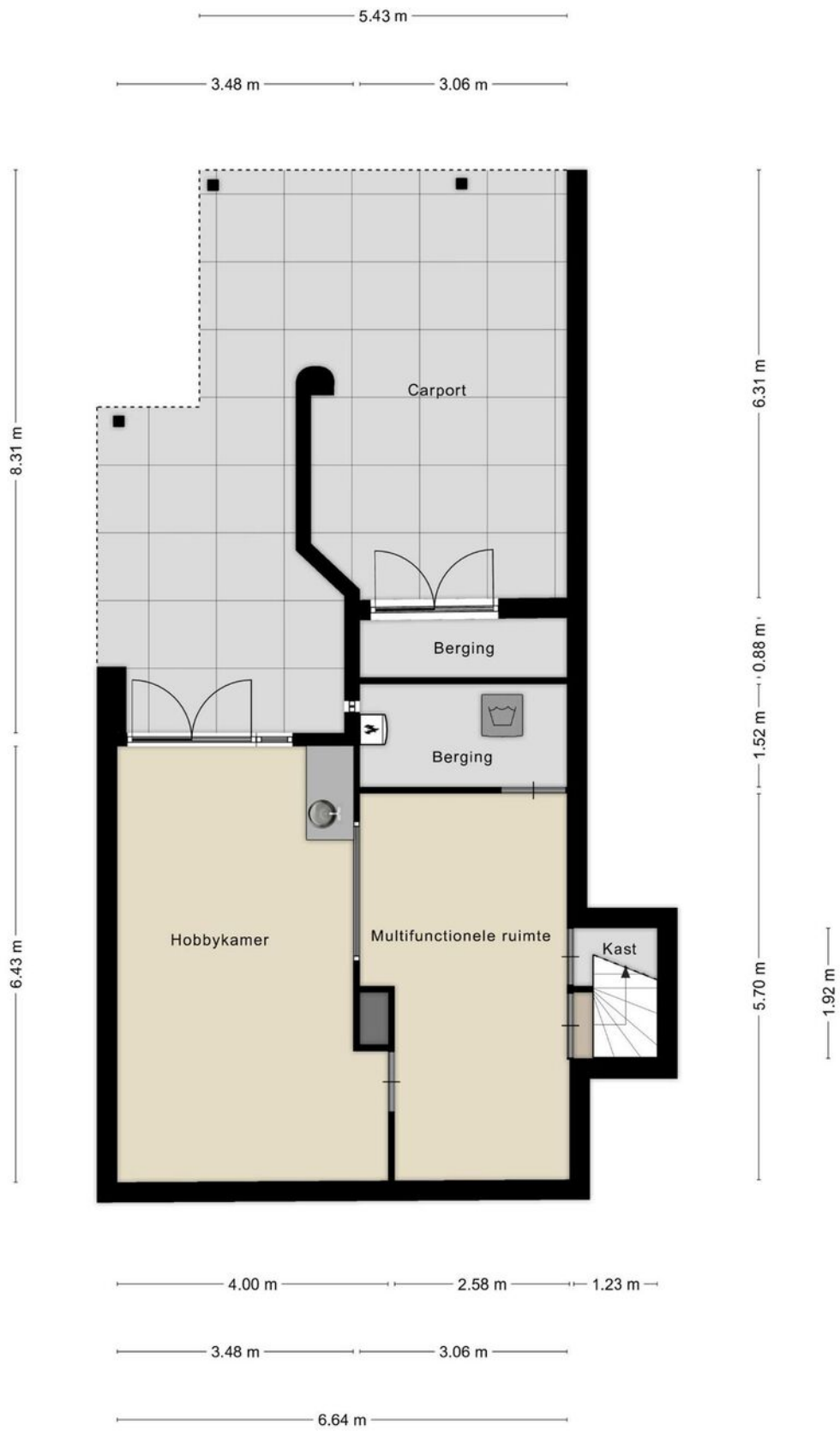
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nueneen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1362</p> <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>	
---	---	---	---



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	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Studeerkamer/kantoor/garderobe	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Souterrain	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Souterrain	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>		
- schilderij ophangstelsel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kraan met handdouche	■		
- Uittrekbaar rek in onderkast	■		
- Planken in voorraadkast	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Toiletbril met softclose systeem	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Hangend toilet met inbouwdouche en softclose toiletbril	■		
- Designradiator met handdoekrek	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.),
te weten

- Radiatorfolie achter designradiatoren



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Terraspotten met planten



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Bij terras, 2x carport, voordeur



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Tuingereedschap in berging



Warmtelampen terras 2x



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



- Terrasbloembakken met beplanting



- Drainageslang naar voortuin



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

