



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Rietgorshof 6, Nuenen



Rietgorshof 6, Nuenen

Ruime instapklare tussenwoning met royale woonkamer met vloerverwarming en open haard, een moderne open keuken (2021), vernieuwde toiletruimte (2020), 4 slaapkamers op de verdiepingen en een zonnige achtertuin met berging op het westen. Op de eerste verdieping zijn alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning is gelegen aan een rustig, verkeersluw hofje in Nuenen-Zuid, nabij zowel het centrum van Nuenen als winkelcentrum 'Het Kernkwartier'.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 134 m².

Inhoud: 475 m³.

Perceeloppervlakte: 162 m².

Bouwjaar: ca. 1971.

Energielabel: C.

- ruime instapklare woning;
- moderne keuken en toilet;
- vernieuwde kunststof kozijnen;
- vier slaapkamers op de verdiepingen;
- eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren;
- rustige kindvriendelijke straat (woonerf).



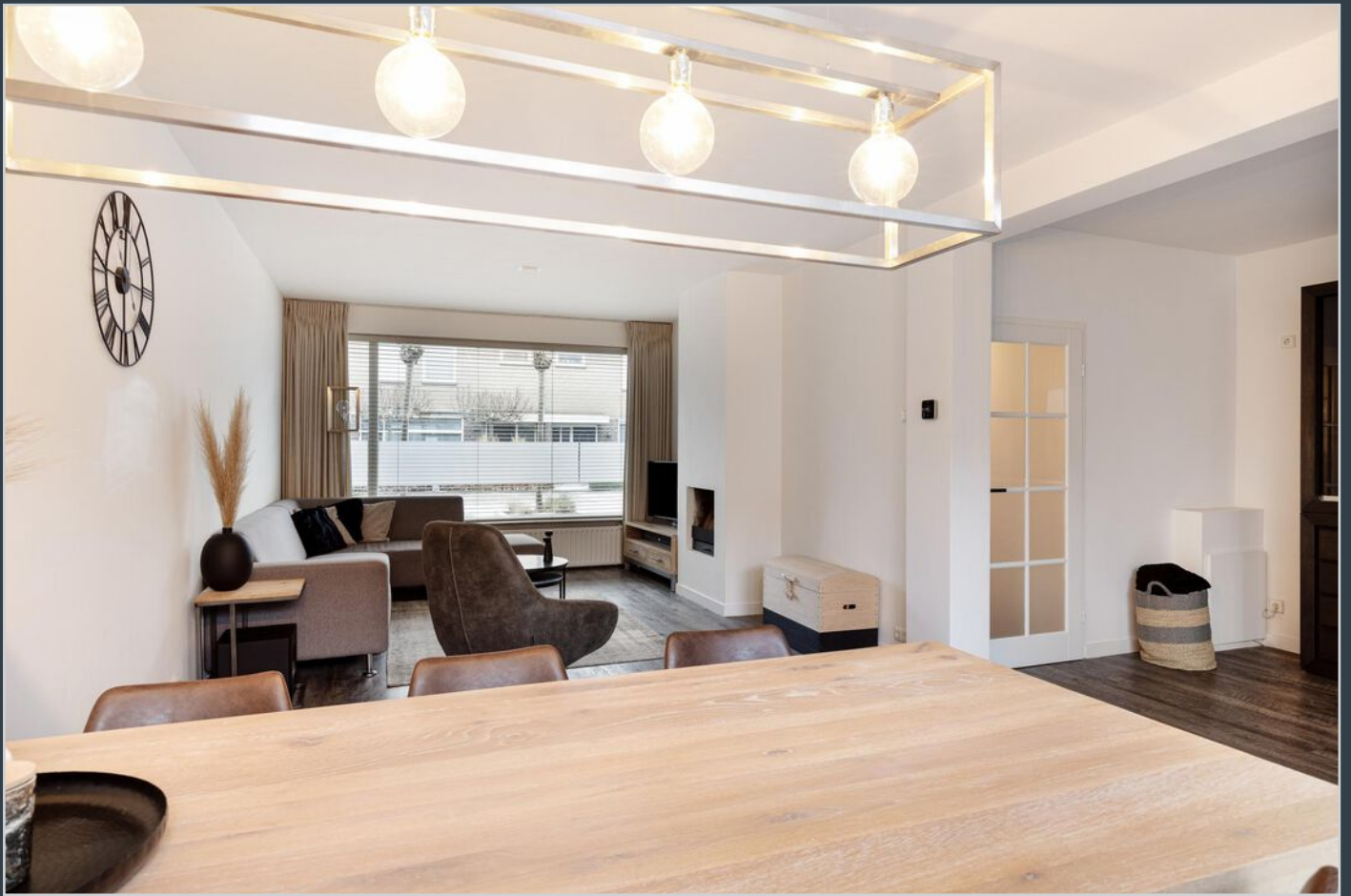
BEGANE GROND

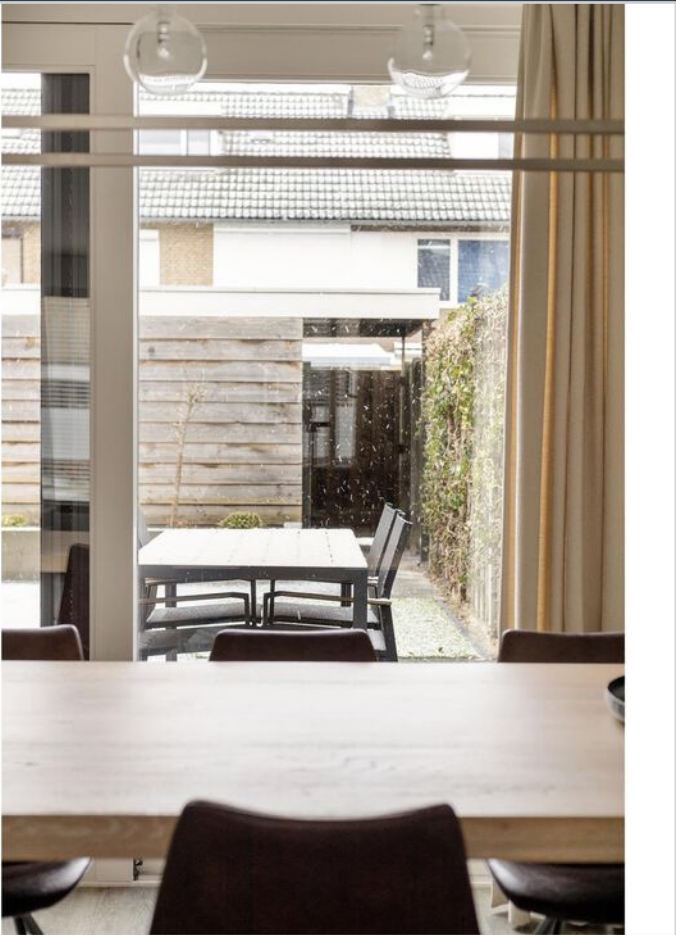
Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is afgewerkt met een moderne PVC vloer, welke is doorgelegd in de woonkamer. In de hal bevindt zich het vernieuwde toilet (2020) en de vernieuwde en uitgebreide meterkast (2017). Via de hal is er toegang tot de woonkamer en via een vaste trap tot de eerste verdieping.

Toilet: de in moderne kleurstelling betegelde toiletruimte is uitgerust met een vrij hangend closet en een fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

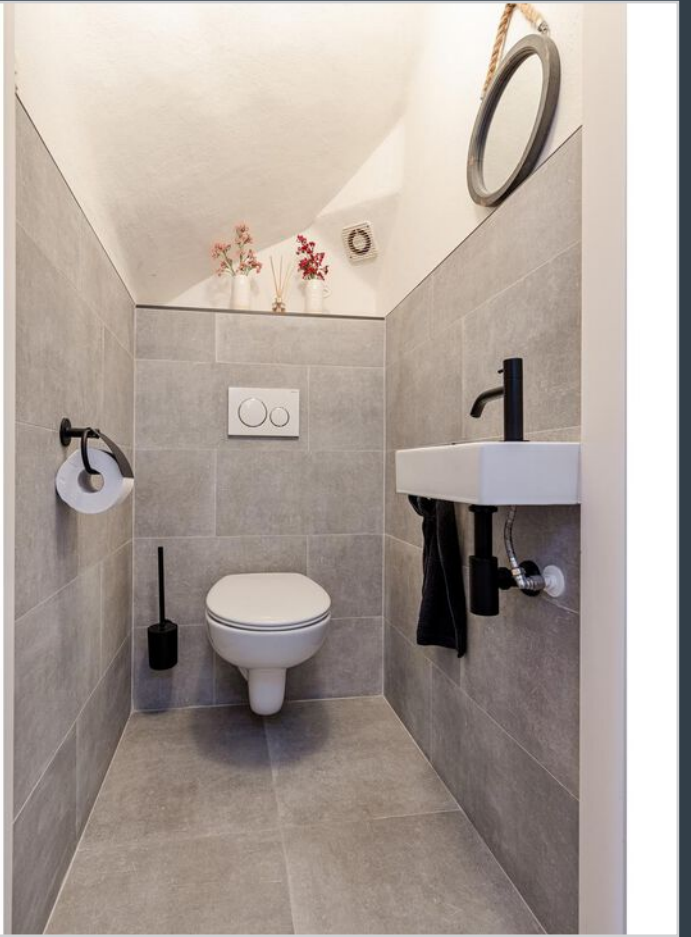
Woonkamer: de ruime Z-vorige woonkamer is afgewerkt met een zelfde houtkleurige PVC vloer als in de hal en deze loopt ook door naar de open keuken. De vloer in de woonkamer en de keuken is voorzien van vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met strak stucwerk. Er is veel lichtinval door de grote raampartijen. Centraal in de woonkamer bevindt zich de sfeervolle openhaard. Aan de achterzijde van de woonkamer is er door middel van een grote schuifpui direct toegang tot de achtertuin. De ruime woonkamer is in te delen in diverse hoeken. Zo is er een zithoek aan de voorzijde, een eetgelegenheid aan de achterzijde en een extra hoek, welke gebruikt kan worden als speelhoek of werkplek.

Keuken: de open keuken is geheel vernieuwd in 2021 en is keurig afgewerkt. De moderne keuken is geplaatst in een hoekopstelling. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi magnetron, koelkast, close-in boiler en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop is middels een vaste trap te bereiken en is voorzien van een hardhouten vloer. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De gehele eerste verdieping is uitgevoerd met vernieuwde kunststof kozijnen met draai-/kiep functie, HR++ glas en inzet horren (2020).

Slaapkamer 1: deze kamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond. Deze kamer is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 2: de ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond.

Slaapkamer 3: deze kamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond. Deze kamer is momenteel in gebruik als kinderkamer.

Badkamer: de geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, toilet, designradiator en een vaste wastafel met badmeubel. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de royale voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de CV ketel. Het betreft een Atag HR ketel uit 2017. Middels een groot, vernieuwd Velux dakraam is er veel daglicht. De vloer is voorzien van een moderne laminaatvloer. Op de zolderetage is de elektra geheel vervangen.

Slaapkamer 4: de zolderkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer. Deze kamer is voorzien van een dakkapel met een kunststof kozijn, net zoals de kozijnen op de eerste etage. Dit is een ideale ruimte voor een werkplek aan huis of een slaapkamer. Onder de schuine kant is er bergruimte gecreëerd achter de knieschotten.

Bergkamer: aan de voorzijde van de woning is een extra kamer te vinden. Indien hier een dakraam of dakkapel geplaatst wordt, kan hier een 5e slaapkamer gerealiseerd worden.







EXTERIEUR

Voortuin: de verzorgde voortuin is voorzien van twee bloembakken en vaste beplanting. Tegen de voorgevel is een buitenkraantje gemonteerd.


Achtertuintuin: de keurig aangelegde achtertuin is voorzien van een overkapping aan de achtergevel. De achtertuin is onderhoudsvriendelijke aangelegd. De tuin is grotendeels bestraat en deels voorzien van kunstgras. Tevens is er een plantenbak met vaste beplanting aanwezig. De achtertuin ligt op het westen, dit betekend dat er de hele middag en avond zon in de tuin kan schijnen. De tuin is verder voorzien van een stenen berging en een overdekte achterom. De berging is voorzien van elektra. Direct aan huis is er ook een buitenkraantje geplaatst.



Kadastrale kaart

Uw referentie: rietgorshof 6



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 226</p>	
---	--	---	---

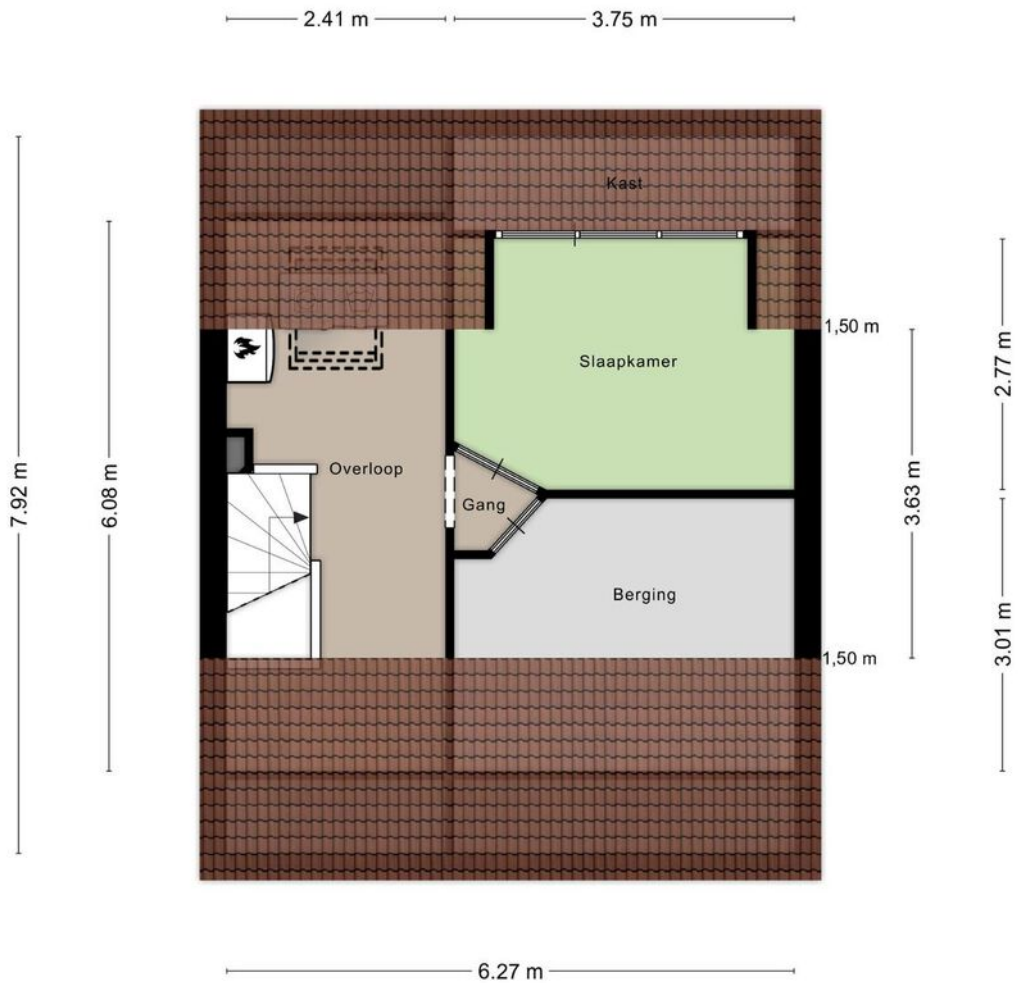
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



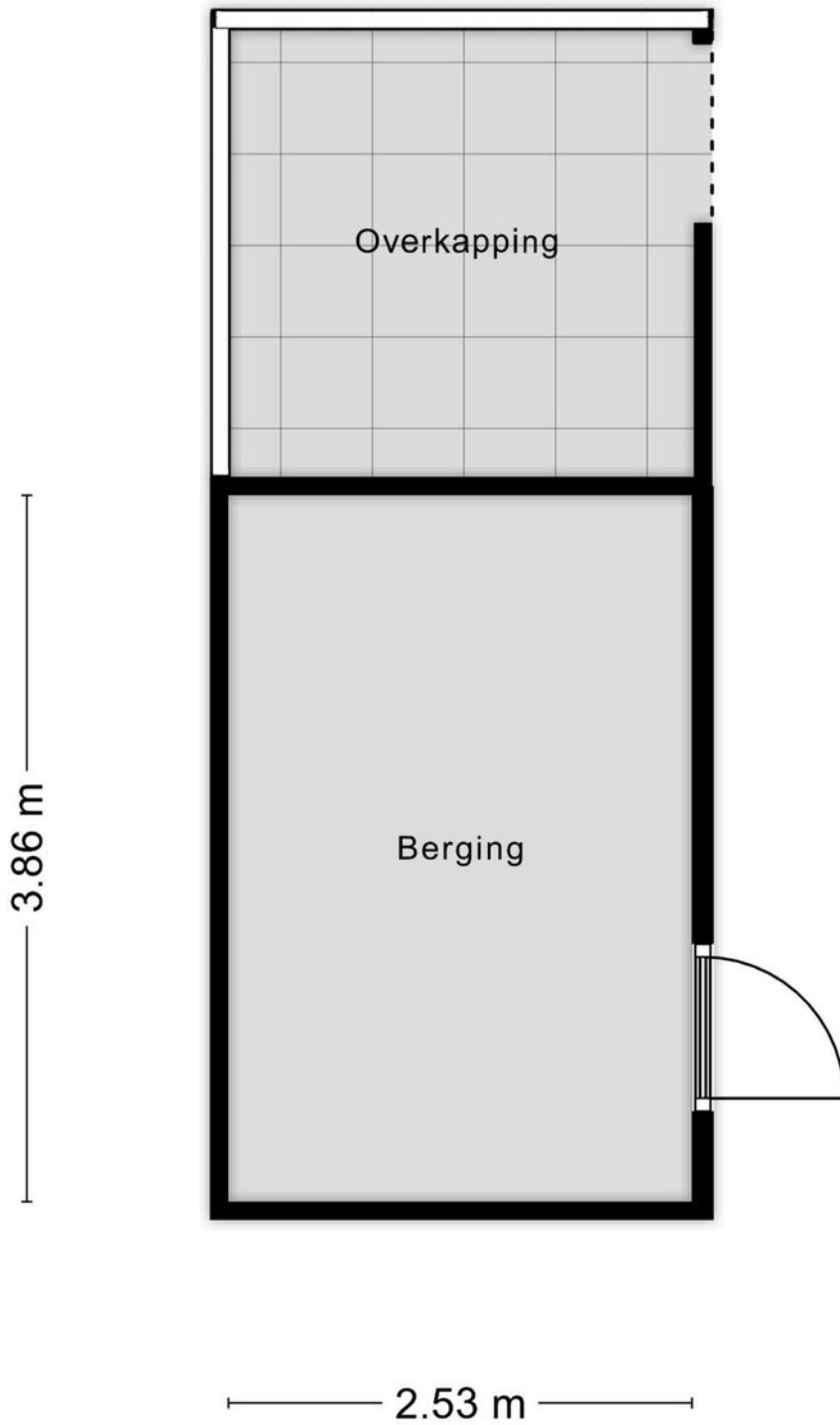
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Lampen (voor)zolder	■		
- Lamp badkamer	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten opbergzolder	■		
- Inbouwkast slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Schaduwdoek pergola	<input checked="" type="checkbox"/>		
Screendoek schuifpui	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie verwarming voorzijde	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Spotjes achtertuin		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

