

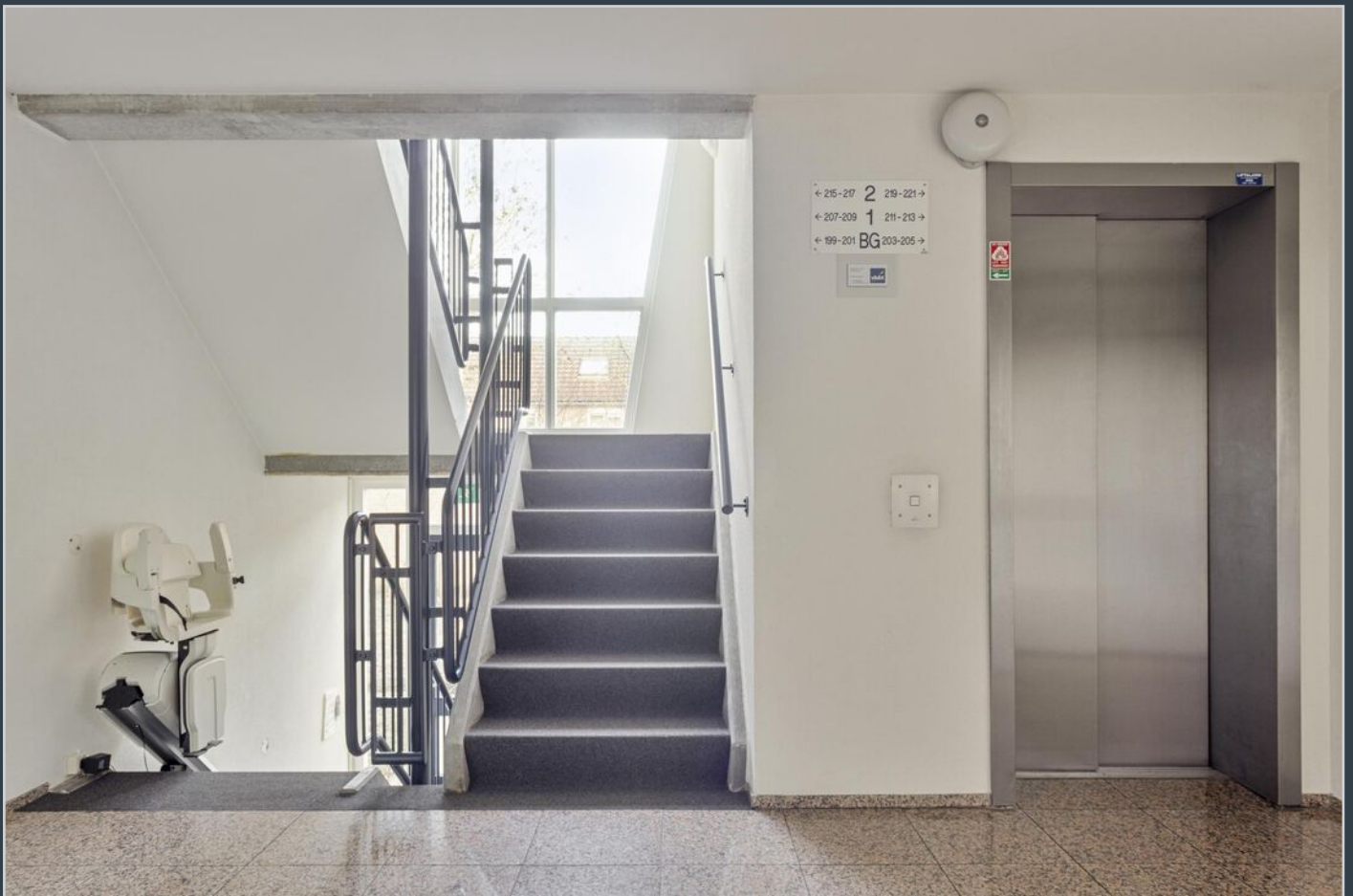


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Vincent van Goghstraat 219, Nuenen



Vincent van Goghstraat 219, Nuenen

'Ik ben er naar op zoek, ik streef ernaar, ik zit erin met heel mijn hart'.

Deze fraaie maisonnette is gelegen in het centrum van Nuenen, met een balkon en een dakterras op het zuiden! Uniek is de aanwezigheid van 2 slaapkamers en een extra hobbykamer. De moderne keuken en badkamer zorgen ervoor dat het appartement instapklaar is. Tevens beschikt dit appartement over een berging en een parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 115 m².

Inhoud: 407 m³

Bouwjaar: 1994.

Energielabel: A.

- Het appartementengebouw is in 3 identieke bouwdelen opgesplitst met elk een eigen trappenhuis en liftinstallatie;
- Het gehele appartement is voorzien van isolerende beglazing;
- Zowel boven de voordeur als in de woonkamer is er dauerlftung aanwezig;
- Vrijwel het gehele appartement heeft een moderne laminaatvloer;
- Het appartement is zeer centraal gelegen in het centrum van Nuenen met een gezellige dorpskern, diverse winkelcentra en vele recreatie- en ontspanningsmogelijkheden. Alles op loopafstand!;
- Op zeer korte afstand bevindt zich een groot parkeerterrein voor bezoekers.



INDELING APPARTEMENT

Entree: entree/hal voorzien van een bellenplateau, brievenbussen en een videofooninstallatie.

De centrale hal is te bereiken via twee zijden. Aan de voorzijde komt u middels een kleine trapopgang in de gezamenlijke ruimte en aan 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 en de meterkast welke bij het appartement behoort, is ook in deze hal.

Souterrain: in het souterrain bevindt zich de beveiligde parkeerkelder (toegang met afstandsbediening) met een eigen, royale parkeerplaats en een afsluitbare, ruime berging.

APPARTEMENT

Entree: Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot de kleine, overdekte galerij waar zich een tweetal appartementen bevinden. Bij binnenkomst van het appartement komt u in de hal, welke toegang geeft tot een tweetal slaapkamers, een toilet, de badkamer, een royale bergruimte/ketelruimte en de woonkamer. In deze hal bevindt zich tevens een garderobenis.

Woonkamer: de woonkamer is in de breedte gelegen en biedt daarom, door de grote raampartijen op het zuiden, ontzettend veel daglicht. Er is ook een loopdeur naar het balkon aan de voorzijde. Dit appartement is naast de woonkamer voorzien van een extra kamer. Vanuit deze kamer is er een trapopgang naar de verdieping.

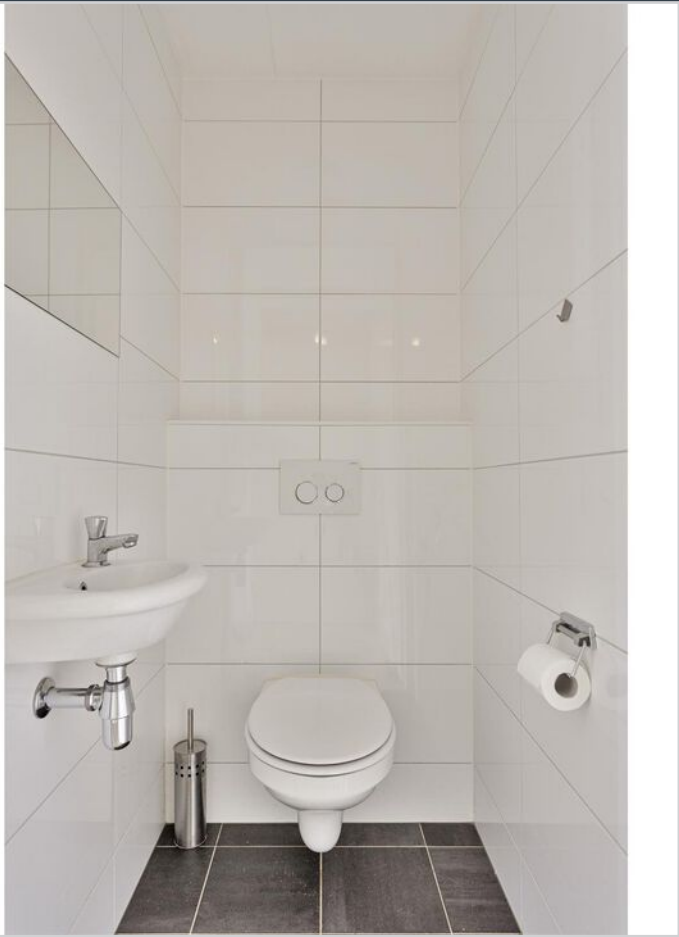
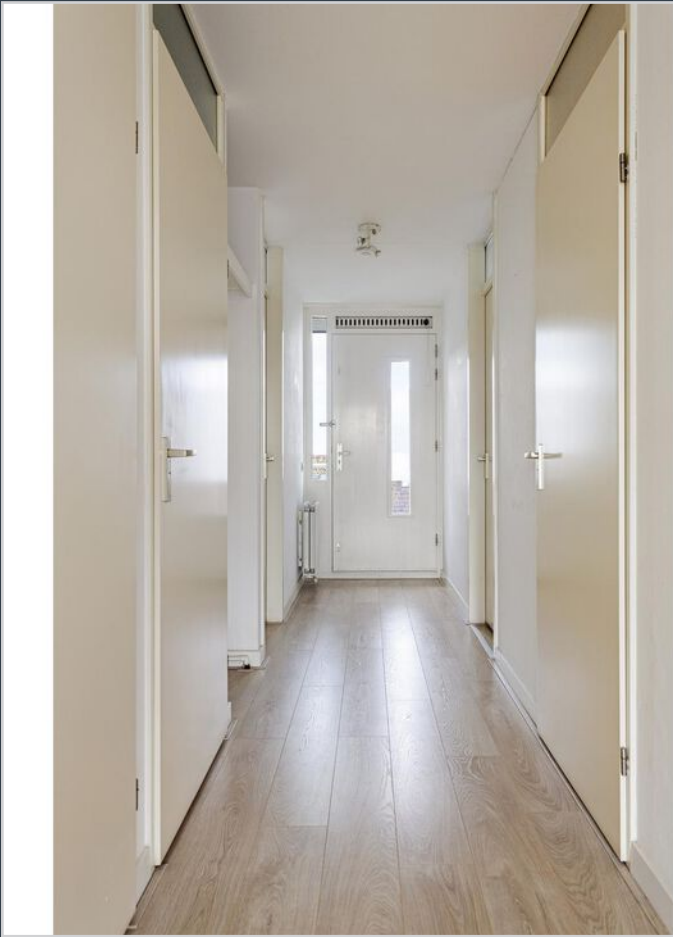
Keuken: de moderne keuken is geplaatst in hoekopstelling. De moderne keuken is ingericht met een vaatwasser, koelkast, hete lucht oven, inductie fornuis en een rvs afzuigkap. Tevens is er is een granieten aanrechtblad geplaatst.

Balkon: het zonnige balkon is gelegen op het zuiden en is voorzien van een elektrische zonneluifel.











INDELING APPARTEMENT

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is ingericht met behang op de wanden en een houten draai/kiep raam.

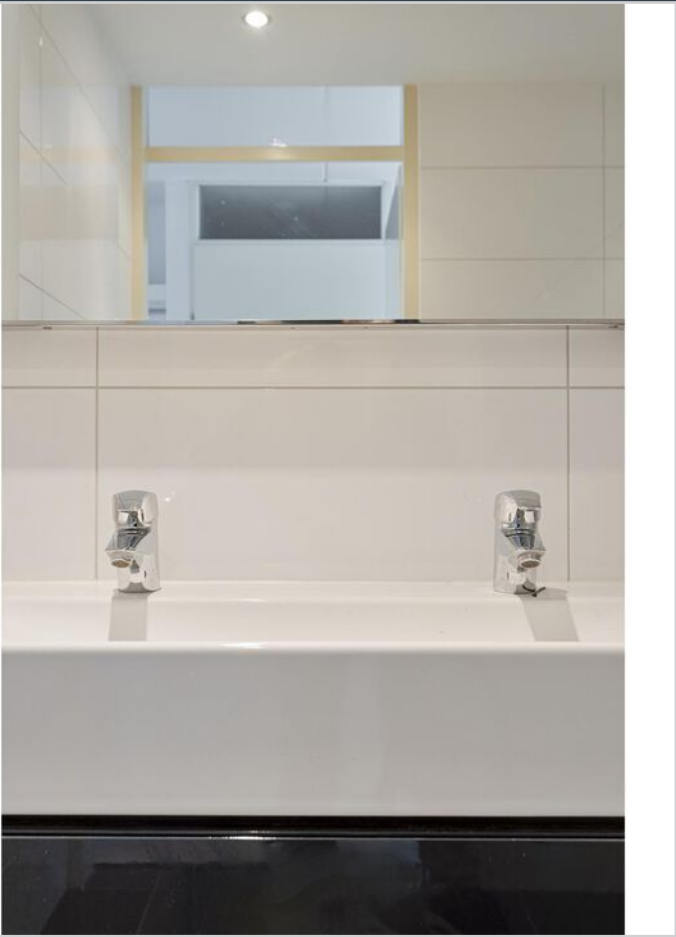
Slaapkamer 2: werk-/kastenkamer voorzien van behang wanden en een draai/kiep raam.

Badkamer: de badkamer is vernieuwd en geheel betegeld in lichte kleurstelling. Er is een ruime inloofdouche met glazen wand en thermostaat kraan. Ook is er een badmeubel met dubbele mengkraan, een verlichte spiegel en een designradiator. De ventilatie wordt mechanisch geregeld.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Er is tevens mechanische ventilatie aanwezig.

Berging: de berging biedt plaats voor het witgoed en de opstelling van de cv ketel. Dit betreft een Nefit HR ketel.







EERSTE VERDIEPING

Uniek aan het appartement is een extra hobby-/werkkamer met een vaste inbouwkast. Ook hier ligt dezelfde laminaatvloer als in de rest van het appartement. Vanuit deze kamer is tevens het royale dakterras bereikbaar.

Dakterras: dit dakterras van circa 15m² biedt fraai zicht over Nuenen.





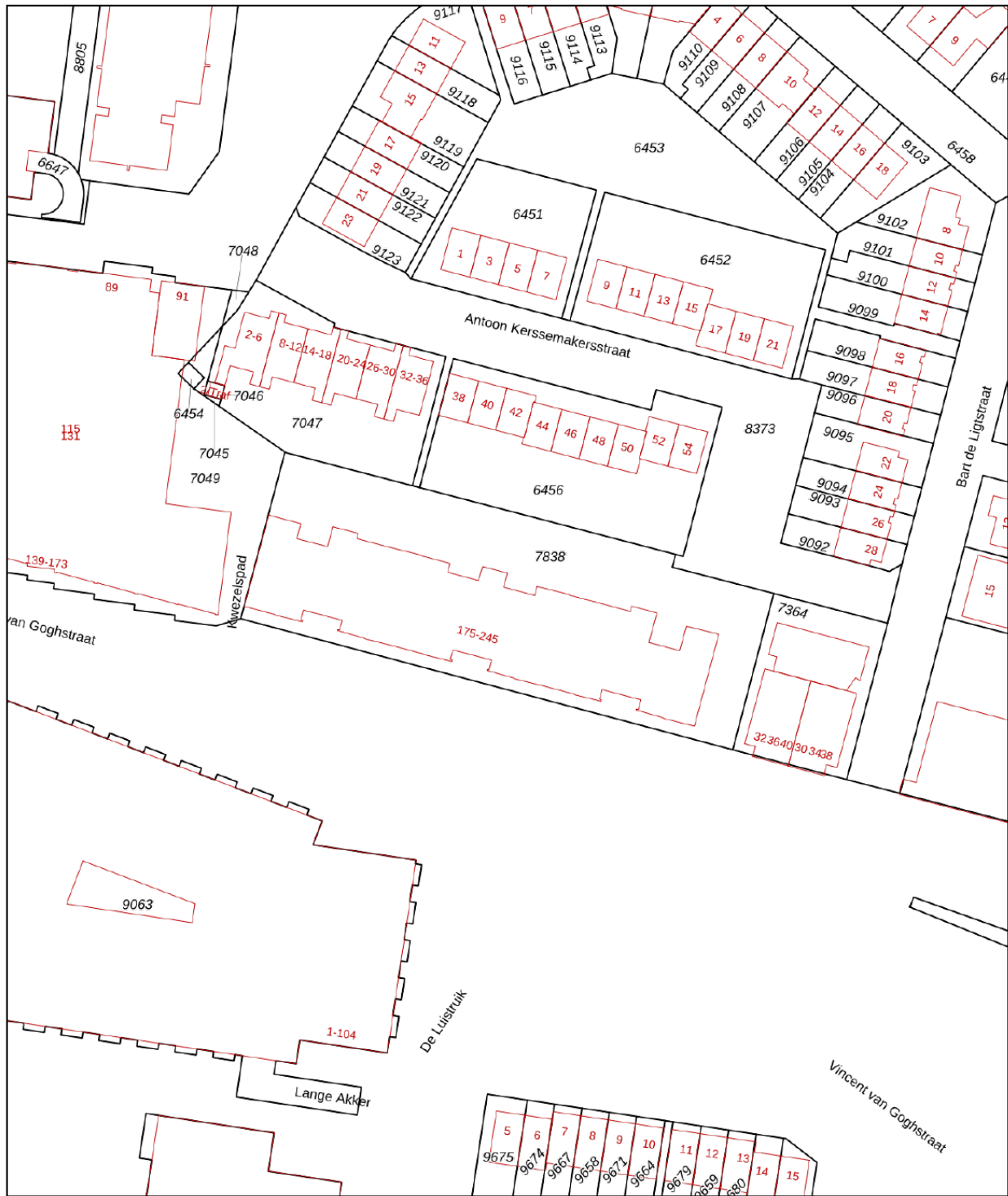
EXTERIEUR


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

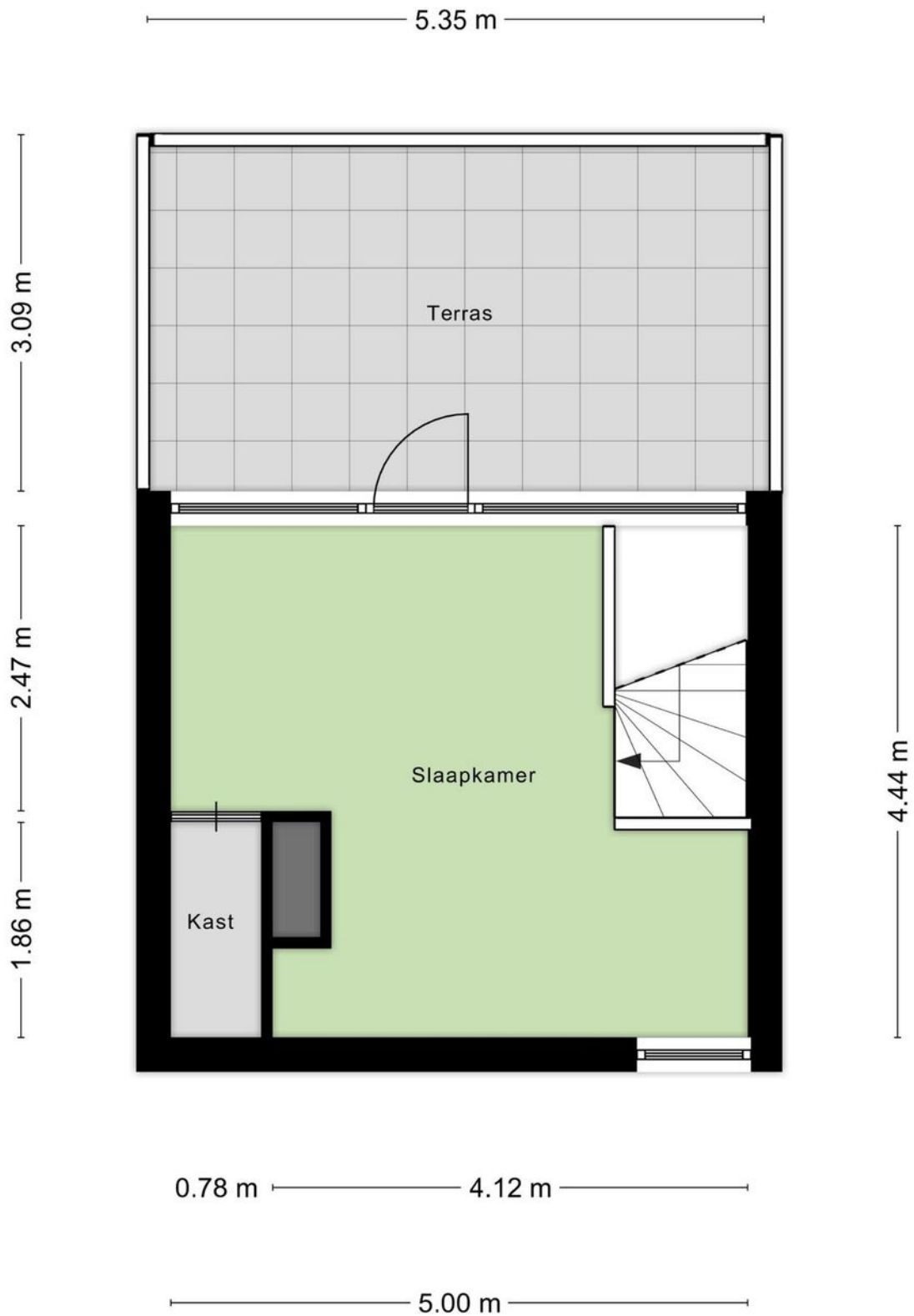
Uw referentie: V van Goghstraat 219



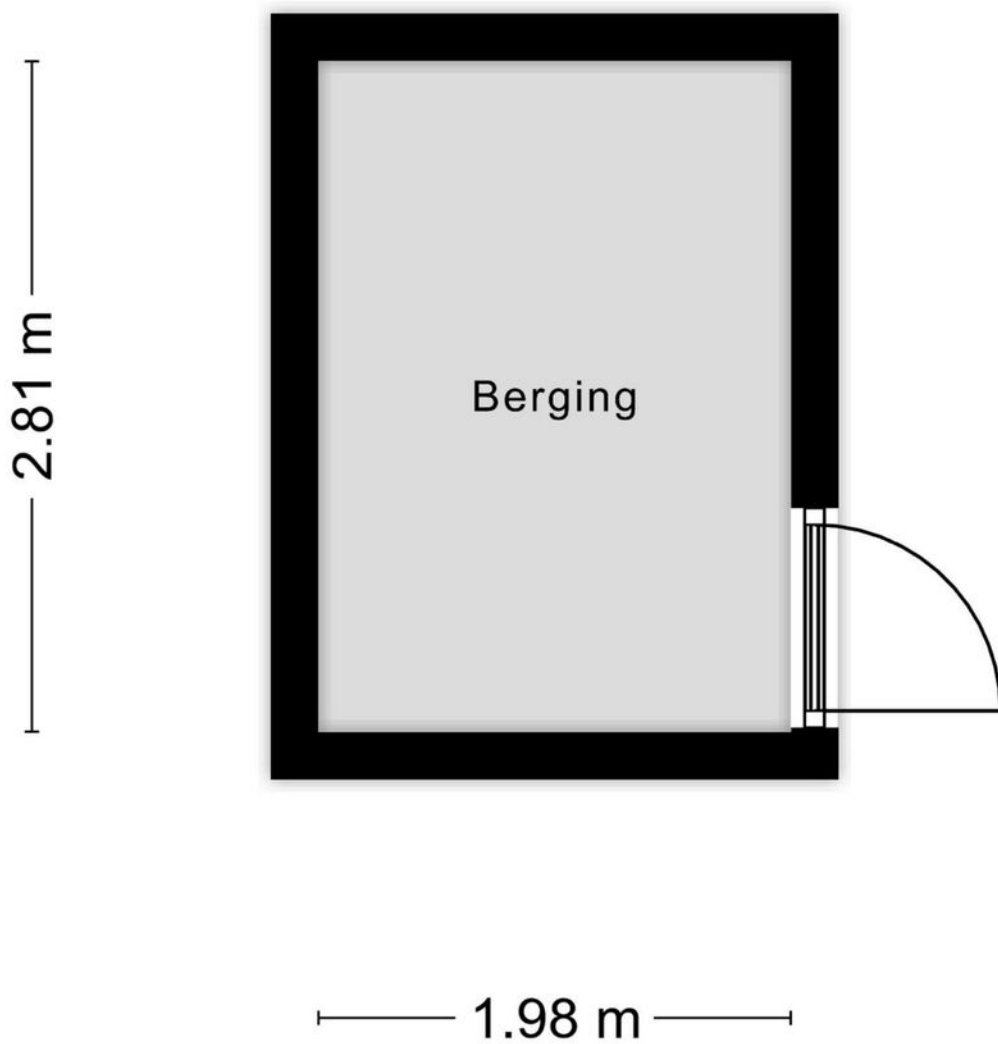
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 7838	
—	Administratieve kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 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

