



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Geldropsedijk 14, Nuenen



# Geldropsedijk 14, Nuenen

Royale uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met garage en een ruime oprit. Gelegen aan een ventweg nabij de uitvalswegen naar Eindhoven en het gezellige centrum van Nuenen. Deze royale woning is voorzien van een uitgebouwde woonkamer, privacy biedende en zonnige achtertuin zonder inkijk, vier ruime slaapkamers en een ruime overkapping met extra berging in de achtertuin.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 136 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 488 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 289 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1969.

Energielabel: C.

- twee-onder-een kapwoning gelegen nabij het gezellige centrum van Nuenen;
- uitgebouwde woonkamer met grote raampartijen en direct zicht op de achtertuin;
- ruime overkapping, berging en garage;
- zonnige achtertuin op het westen;
- 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen;
- ruime oprit met minimaal 2 parkeerplekken.





# BEGANE GROND

---

Entree: de hal is voorzien van een tegelvloer. Deze vloer is doorgelegd naar de keuken en het toilet. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, een praktische trapkast, trap naar de eerste verdieping, de vernieuwde meterkast en de keuken.

Toilet: de moderne toiletruimte is half betegeld in een lichte keurstelling en is voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Keuken: de gesloten keuken is verbonden met de woonkamer en is royaal van opzet. De keuken is in wandopstelling uitgevoerd met een granieten werkblad en is voorzien van een combimagnetron, koelkast, 5-pits gasfornuis, vaatwasmachine en een rvs spoelbak. De keuken is royaal genoeg om een eettafel in te plaatsen. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin. Aan de achtergevel van de keuken is een elektrisch bedienbaar zonnescherm geplaatst.

Woonkamer: de doorzon woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en is voorzien van grote raampartijen. Op de vloer ligt een fraaie eiken parketvloer. Centraal in de woonkamer is de sfeervolle houtkachel te vinden (welke ter overname wordt aangeboden). De wanden zijn voorzien van strak stukwerk, net zoals het plafond. Indien gewenst kan de uitbouw aan de achterzijde van de woonkamer afgescheiden worden, zodat er een losse werk- of speelkamer gecreëerd wordt. Aan de achterzijde is een loopdeur met toegang tot de zonnige achtertuin.



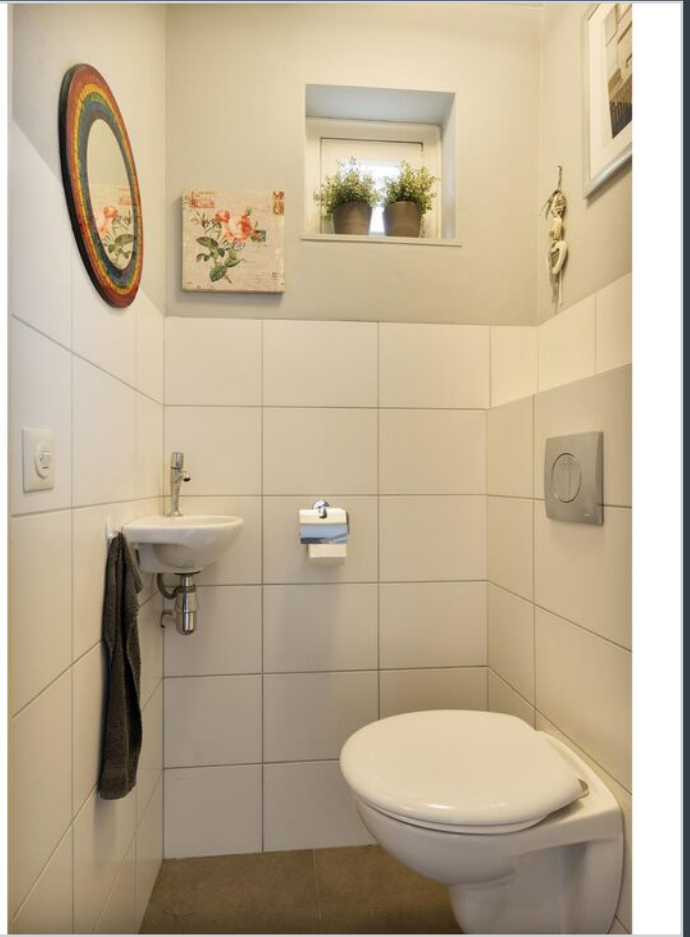
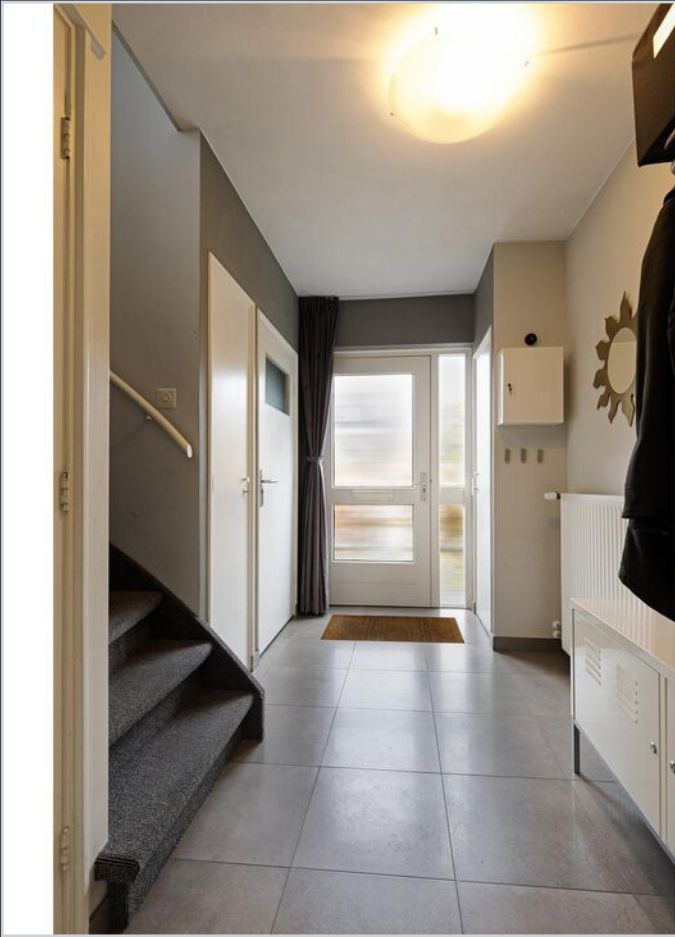












# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een badkamer, een praktische bergkast en tot de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met hand bedienbare rolluiken.

Slaapkamers: de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en zijn afgewerkt met stukwerk wanden en plafonds. Een slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast.

Badkamer: de geheel betegelde badkamer in een moderne kleurstelling is voorzien van een ligbad, een douchecabine met thermostaat kraan, een toilet en een badmeubel met wastafel en spiegelkast. In de badkamer is er natuurlijke ventilatie aanwezig.

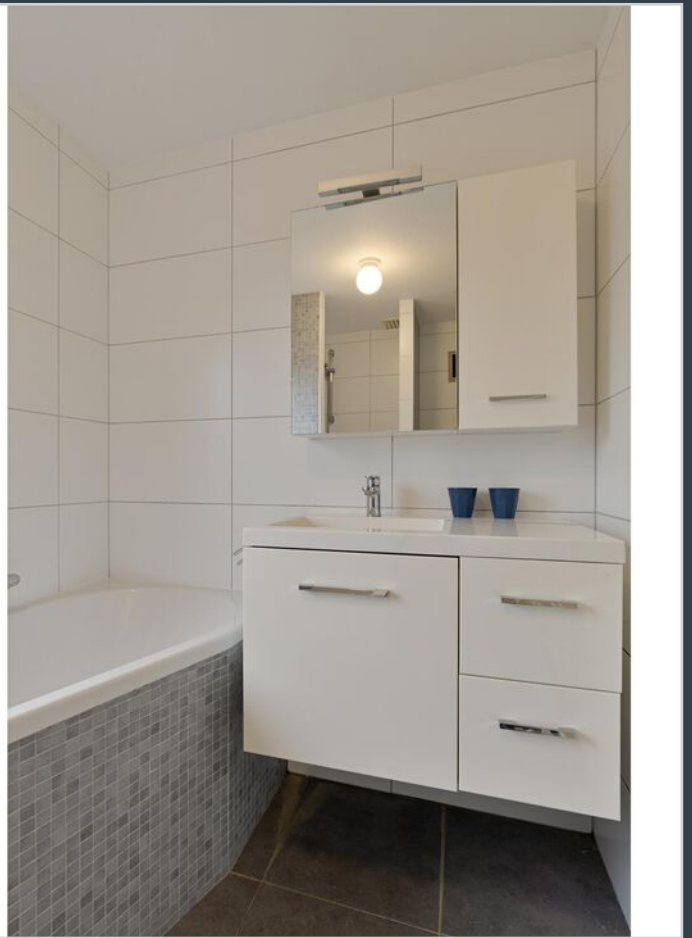














# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: de ruime voorzolder is bereikbaar middels een vaste trap. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel. Vanuit de voorzolder is er toegang tot een vierde slaapkamer. Deze voorzolder is ruim genoeg om met een kleine aanpassing een extra werkplek te creëren. Onder de schuine kanten is bergruimte gecreëerd.

Slaapkamer 4: deze slaapkamer is voorzien van een houtkleurige laminaatvloer en aan de achterzijde is er een houten dakkapel geplaatst. Achter de knieschotten is bergruimte te vinden. De airconditioning in deze kamer is niet in gebruik.













# EXTERIEUR

---

Voortuin: de voortuin is bestraat en voorzien van een kleine border met volwassen beplanting. De voortuin is omsloten door een volwassen haag. In het verlengde van de garage ligt de oprit richting de straat met parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's. Ook aan de straat kan er geparkeerd worden waardoor parkeergelegenheid geen probleem is.

Achtertuintuin: De zonnige achtertuin is voorzien van een terras aan huis. De tuin is breed, biedt veel privacy en is ingericht met een gazon en borders met groen blijvende beplanting. Er zijn aan weerszijden van de tuin houten schuttingen aanwezig en naast de garage is een eigen achterom. Achter in de tuin is een royale overkapping geplaatst met plaats voor een grote lounge set. Naast deze overkapping staat een houten berging.

Garage: de garage is enkel steens en is voorzien van elektra en biedt de ruimte voor het parkeren van een auto of het opslaan van spullen.

















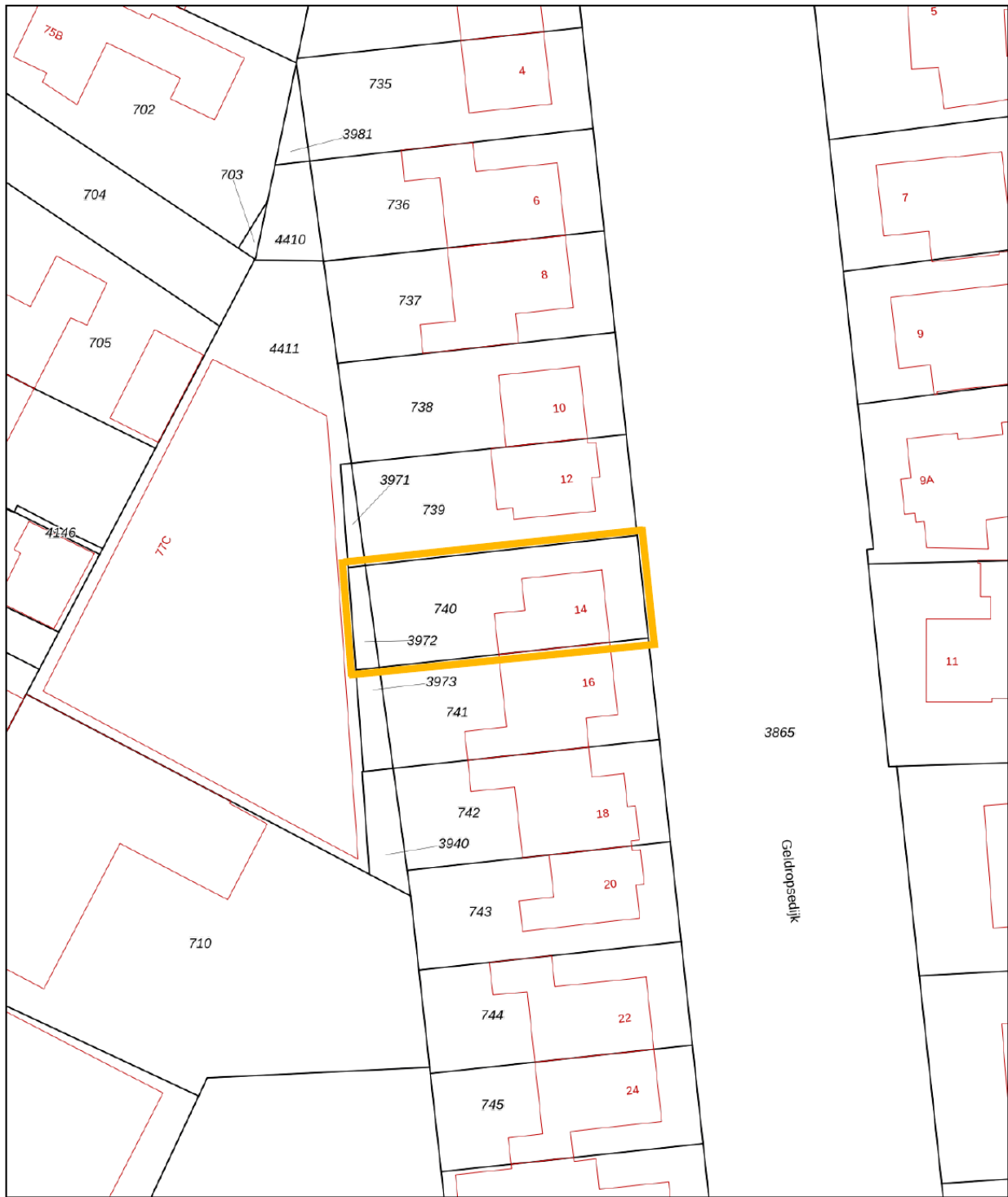





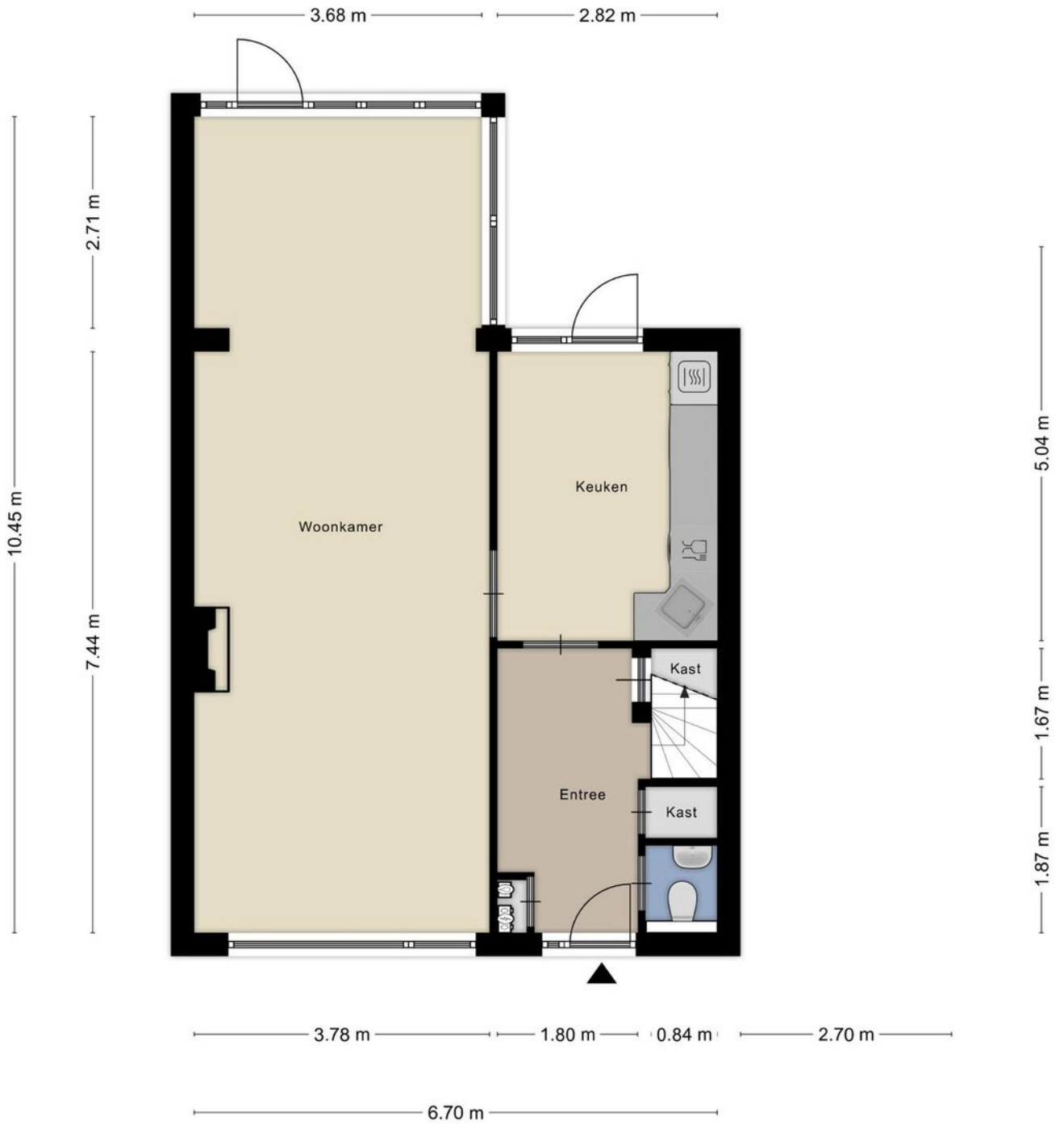


Kadastrale kaart

Uw referentie: Geldropsedijk 14



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 740	
—	Voorlopige 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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

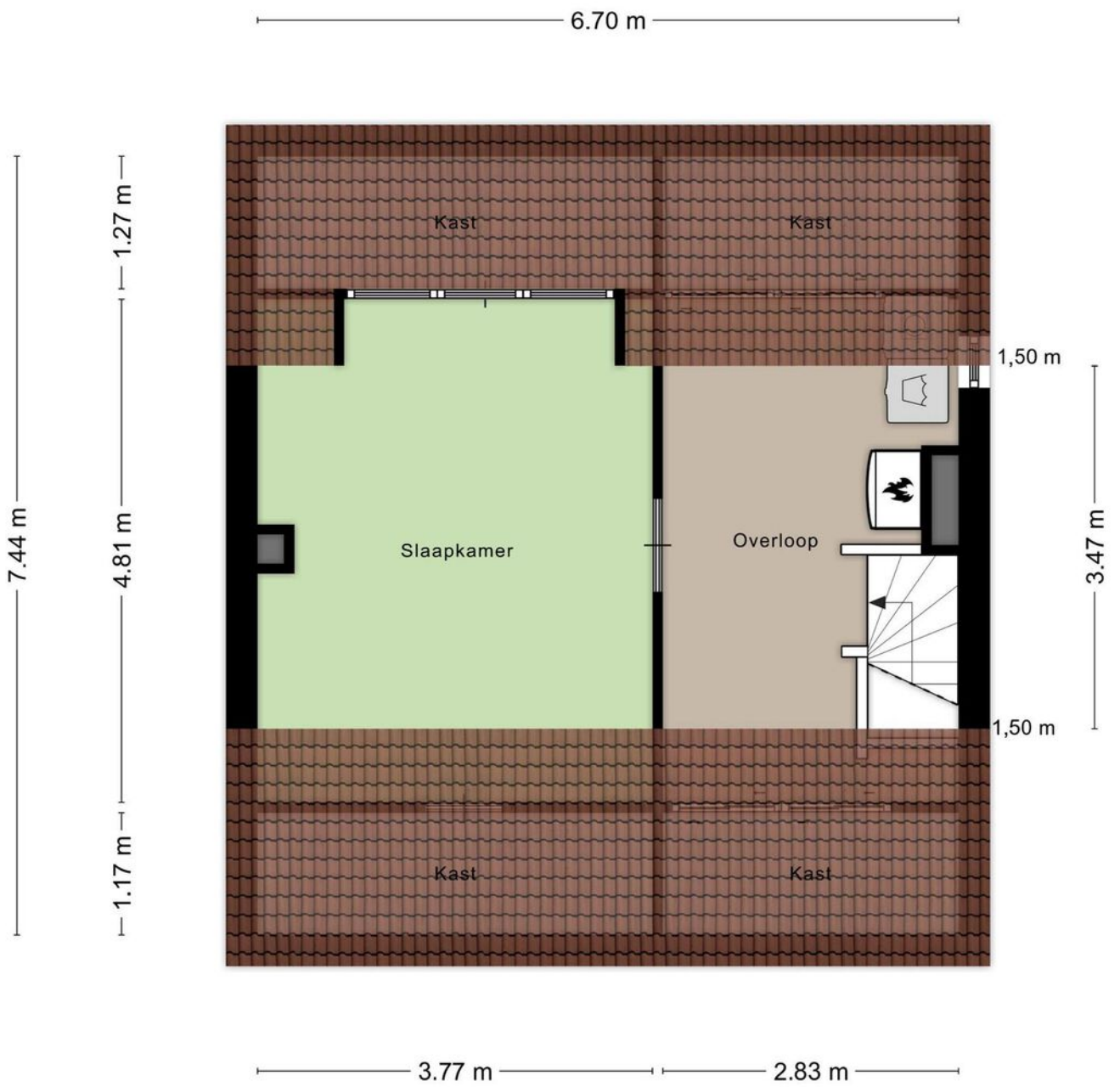


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



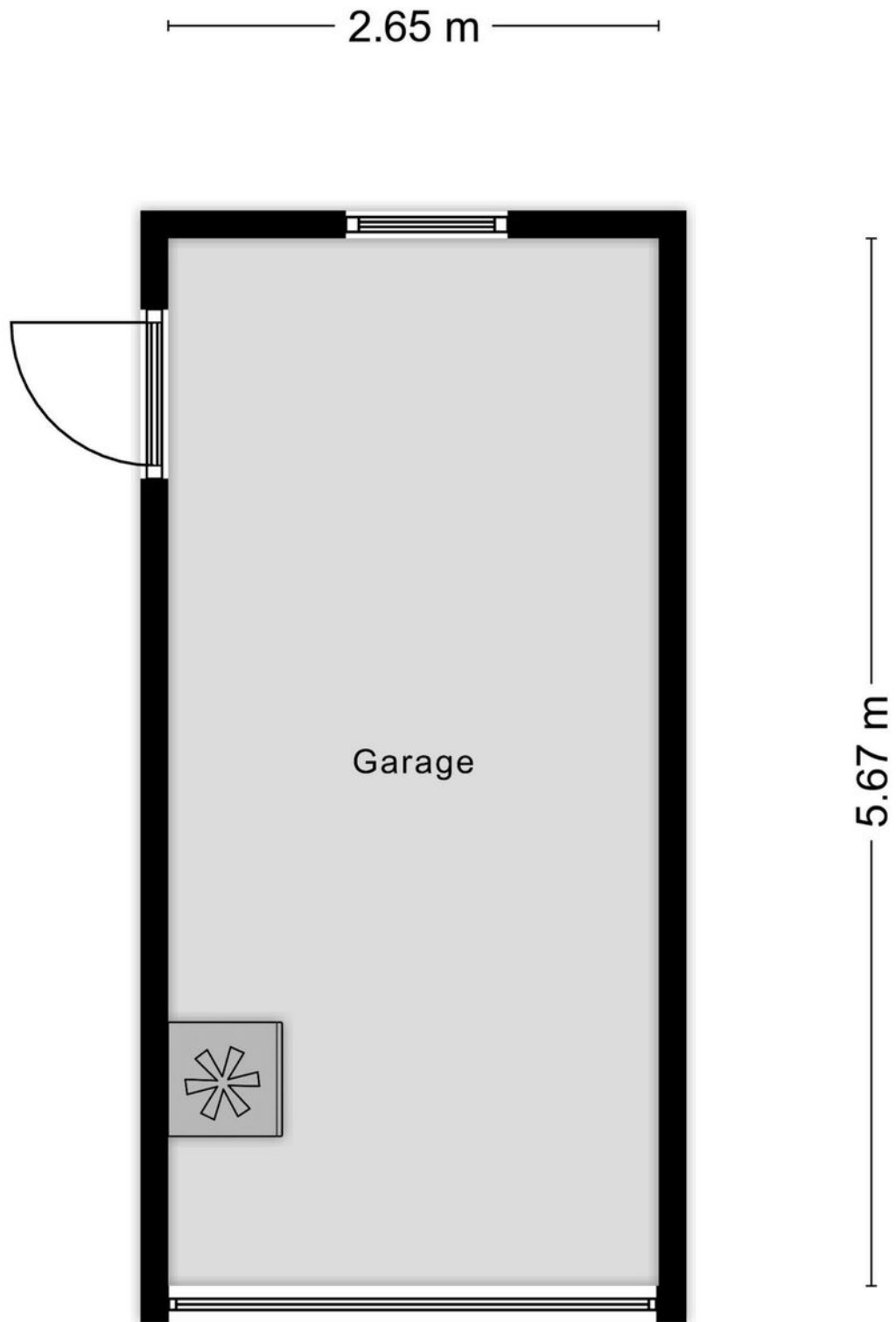


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

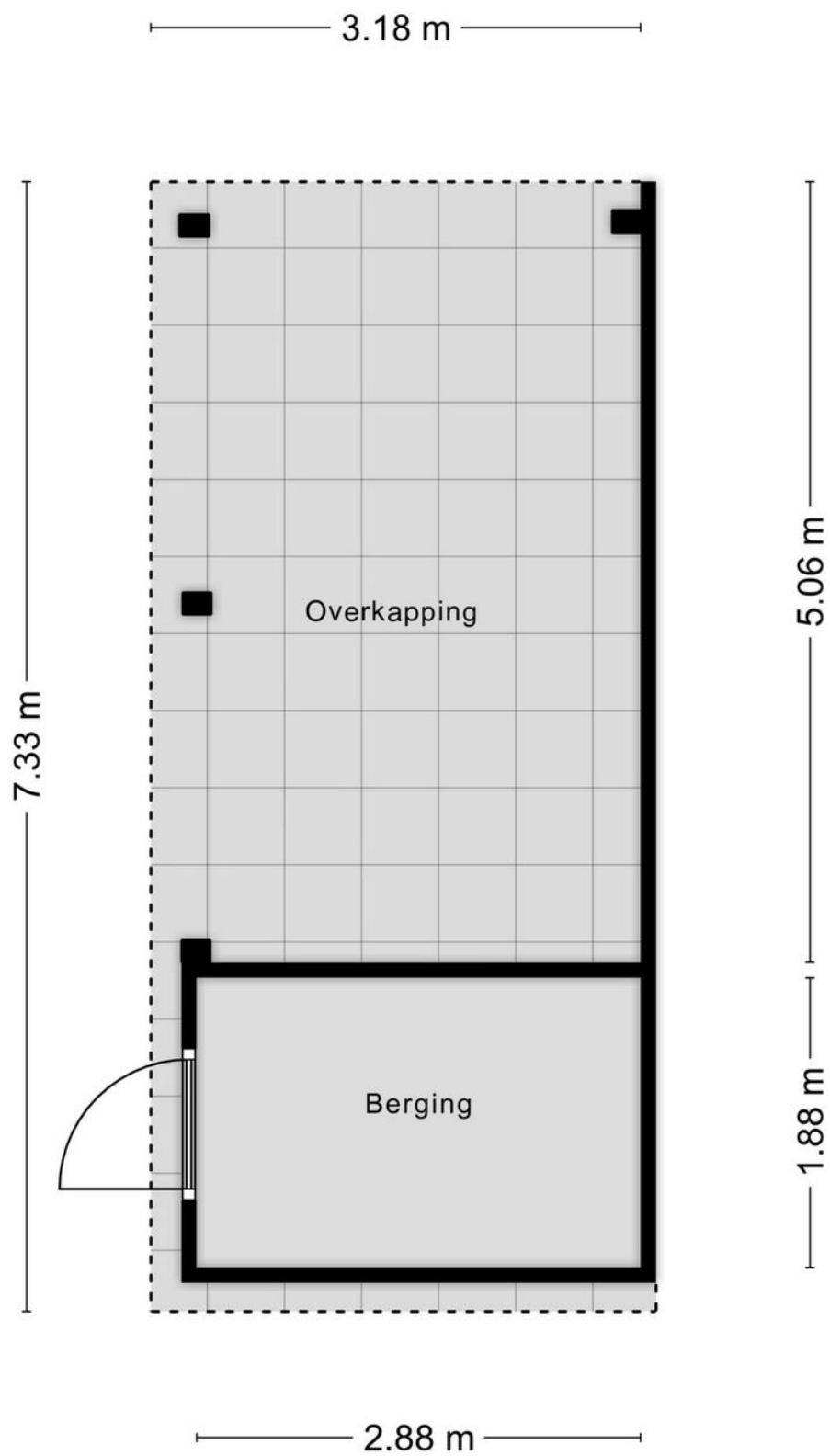


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		■	
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- wastafel	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		

# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

