



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Jacob Catsstraat 16, Nuenen



# Jacob Catsstraat 16, Nuenen

In oud Nuenen gelegen uitgebouwde en goed onderhouden twee-onder-een kapwoning voorzien van 4 slaapkamers op de verdiepingen en een op het noordoosten gelegen achtertuin. Zowel het uitzicht aan de voor- als aan de achterzijde zijn vrij en er is geen sprake van directe inkijk. De woning is gelegen in het gezellige centrum van Nuenen en nabij een basisschool en diverse sportgelegenheden. Ook het natuurgebied Nuenens Broek start aan het einde van de straat.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 126 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 519 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 249 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1967.

Energielabel: C.

- twee-onder-een-kap woning voorzien van 4 slaapkamers;
- ideale gezinswoning met veel lichtinval;
- privacy biedende voor- en achtertuin;
- parkeergelegenheid op eigen oprit;
- ideale ligging ten opzichte van diverse voorzieningen en natuurgebied.



# BEGANE GROND

---

Hal: de hal is voorzien van een tegelvloer, welke doorloopt tot in de keuken. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, kelderkast, meterkast, woonkamer en de keuken. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

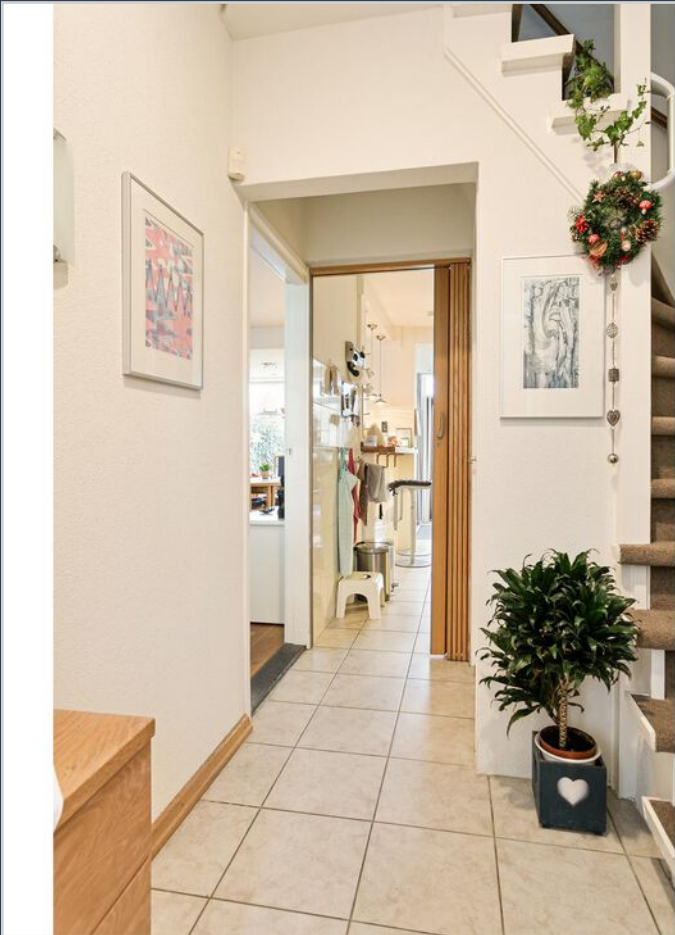
Toilet: het toilet is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een toiletblok en een fonteintje. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Woonkamer: de doorzon woonkamer is bereikbaar via de hal en geniet veel lichtinval door de royale raampartijen. Midden in de woonkamer is een sfeervolle houtkachel gesitueerd. Aan de voorzijde van de woonkamer is een zit gedeelte gesitueerd en aan de achterzijde het eetgedeelte. De woonkamer is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd. Op de vloer ligt een houten parketvloer en de wanden zijn voorzien van granol afwerking. De houten kozijnen zijn voorzien van isolatieglas. Aan de voorzijde van de woonkamer is een zonnescherm gemonteerd en aan de achterzijde een screen. In het verleden is de betonvloer in de woonkamer volledig vernieuwd en voorzien van een isolatiepakket.

Keuken: de half open keuken is geplaatst in een wandopstelling en is voorzien van een 4 pits gaskookplaat, een koelkast, combi-oven en een vaatwasmachine. Vanuit de keuken is er via een bar direct contact met de woonkamer en aan de achterzijde via een loopdeur toegang tot de achtertuin.









# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de tweede verdieping. De kunststof kozijnen op de eerste verdieping zijn voorzien van HR++ beglazing.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een laminaat vloer en via een loopdeur is er toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer is voorzien van een laminaatvloer en structuurverf wand afwerking.

Slaapkamer 3: deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.

Badkamer: de badkamer is voorzien van een douchecabine, een toilet, designradiator en een badmeubel met wastafel. Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd.

















# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Onder de schuine kant aan de voorzijde van de woning is bergruimte gecreëerd. De overloop is voorzien van een inbouwkast en er is toegang tot de cv ruimte en de zolderkamer. Een luik geeft toegang tot de bergzolder. Tevens is hier een dakraam geplaatst wat een prettige lichtinval geeft.

CV ruimte: de cv ruimte is voorzien van een HR cv ketel (Intergas 2021). Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. Een Velux dakraam zorgt voor voldoende lichtinval.

Slaapkamer 4: deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde van de woning. De houten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbel glas. Deze verdieping is net zoals de eerste verdieping afgewerkt met een laminaatvloer. Deze zolderkamer is geheel na-geïsoleerd en is voorzien van een eigen wastafel met koud en warm stromend water. Via luiken is er aan beide zijden toegang tot bergruimte achter de knieschotten. Via een luik in het plafond is er ook vanuit deze kamer toegang tot de bergzolder.



# EXTERIEUR

---

Voortuin: de ruime voortuin beschikt over groene volwassen beplanting. Deze zorgen voor voldoende privacy. Tevens is er een oprit met voldoende parkeergelegenheid. Aan het einde van de oprit is een carport gesitueerd met een buitenkraan. In het verlengde van de carport staat de stenen garage.

Achtertuintuin: de achtertuin is voorzien van een terras aan huis. De tuin beschikt over een gazon en borders met groenblijvende beplantingen. Rondom is omheining. Aan de achterzijde in de tuin is een extra berging voor opslag van spullen geplaatst.

Garage: de enkel steens garage is voorzien van elektra en verwarming. Aan de voorzijde is er middels een stalen kanteldeur toegang tot de oprit.
















Kadastrale kaart

Uw referentie: Jacob Catsstr 16

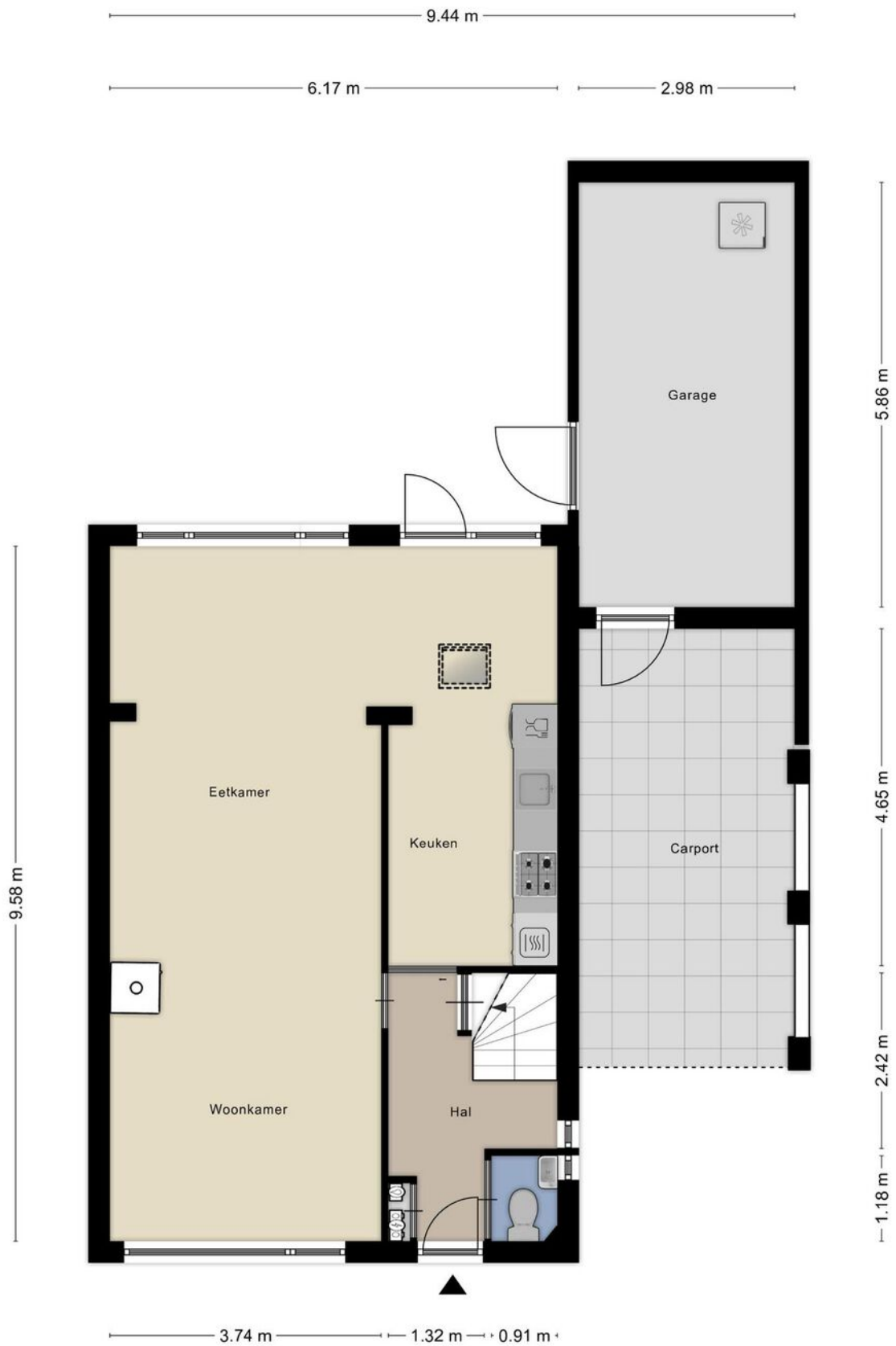


0 5 10 15 20 25m

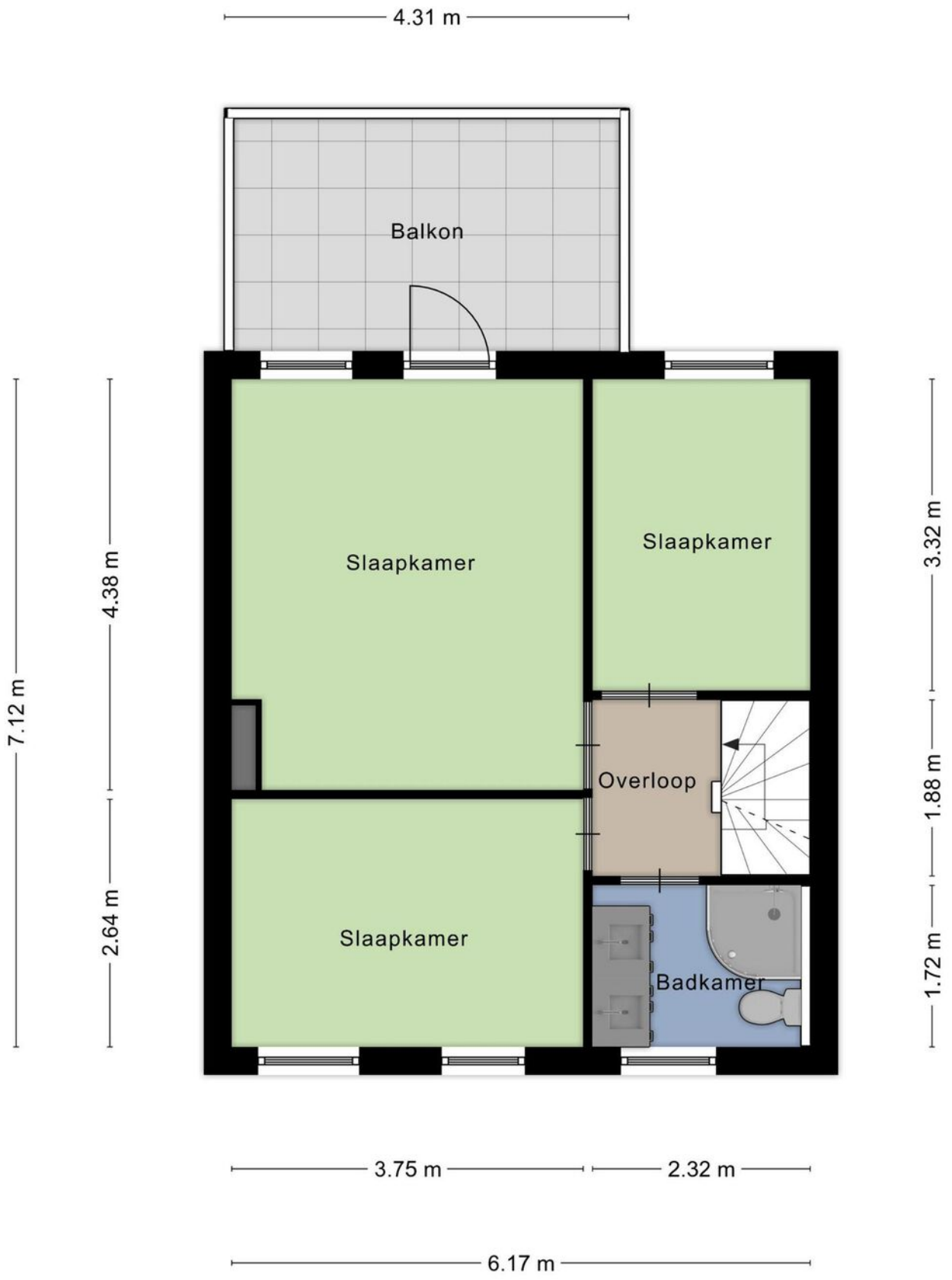
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 4462</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

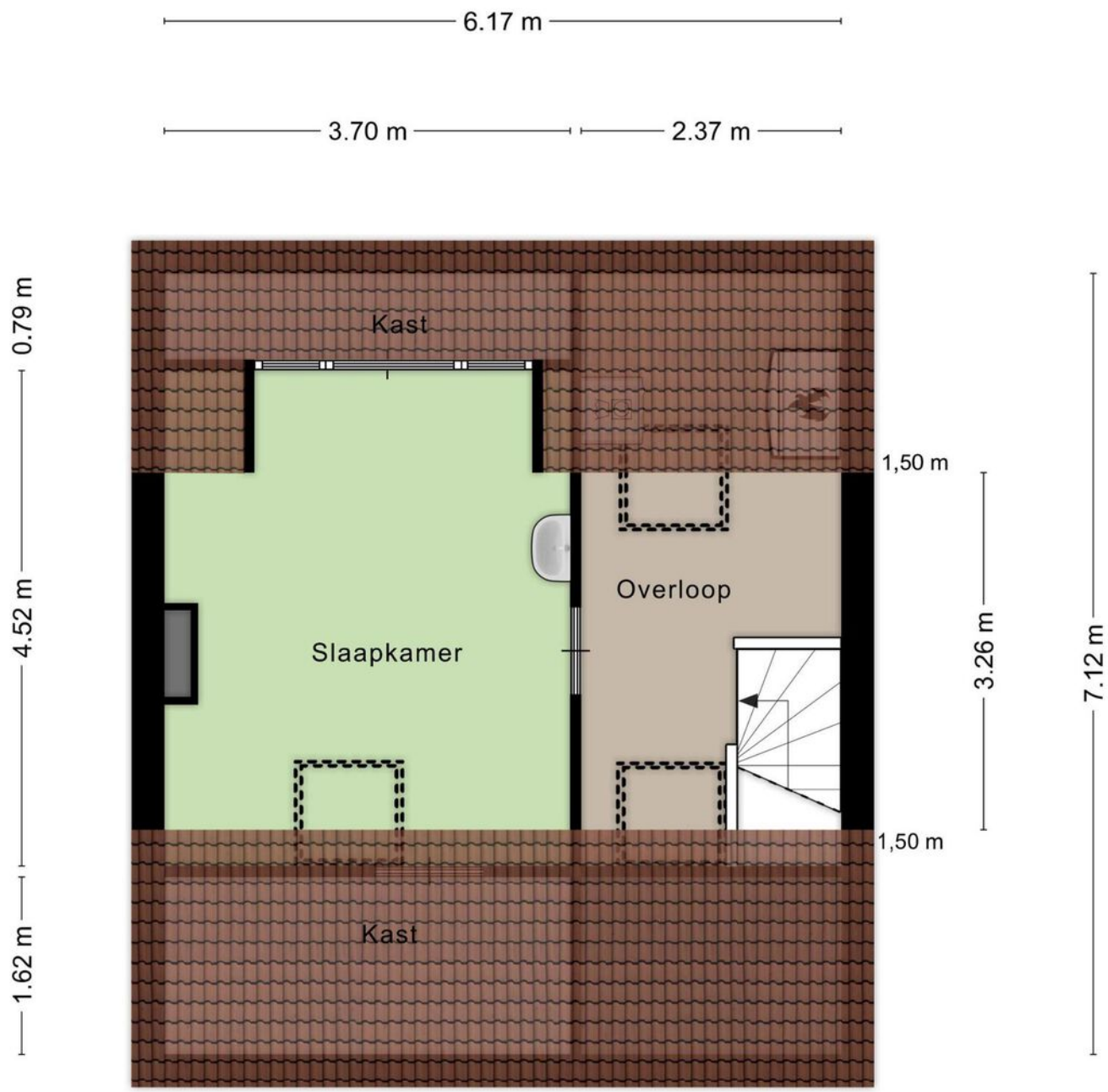
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- Screens
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie
  - boiler
  - geiser

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

## Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

## Tuin - Bebouwing

- 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 ontlenen, 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)

