



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Lobroec 1, Nuenen



Lobroec 1, Nuenen

"One of a kind"! Deze eigentijdse en speels ingedeelde vrijstaande woning (Bossche School) is gelegen op een unieke locatie binnen de bebouwde kom in een doodlopende straat tegen de Hooydonkse Beek. Voldoende privacy en vrijheid maar toch niet achteraf gelegen, zo zijn diverse voorzieningen op loopafstand. De woning is recent (2023) grotendeels gemoderniseerd en beschikt over een moderne en luxe uitstraling. De woning is tevens voorzien van 22 zonnepanelen. Op de begane grond is er een separate werkkamer. De diepe tuin, de ligging en de uitstraling zijn kenmerkend voor deze woning.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 189 m².

Inhoud: 820 m³.

Perceeloppervlakte: 654 m².

Bouwjaar: ca. 2002.

Energielabel: A.

- prachtige en rustige ligging tegen de Hooydonkse Beek;
- de begane grond is geheel gemoderniseerd in 2023;
- een woning met een eigen en speels karakter: "One of a kind";
- heerlijke zonnige tuin met veel privacy;
- woning is voorzien van 5 slaapkamers.



BEGANE GROND

Entree: de overdekte entree biedt toegang tot de centrale hal. Deze hal met veel lichtinval is voorzien van een gevulde betonvloer met vloerverwarming. De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de garderobe, de woonkamer en de werkkamer aan de voorzijde van de woning.

Op de gehele begane grond zijn de wanden en plafond strak gestuct en is er een lichtplan gerealiseerd waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Zo kan er bij het aanlichten voor diverse sferen gekozen worden.

Toilet: de toiletruimte is tijdens de verbouwing in 2023 geheel vernieuwd en heeft een zeer moderne en luxe uitstraling. Het fonteintje is geheel op maat gemaakt en ook de aansluiting van de kraan die direct uit de muur komt geeft het geheel een mooie uitstraling.

Werkkamer: deze werkkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft door de grote raampartijen uitzicht over de straat. Net zoals de rest van de begane grond is dit een ruimte met veel en prettige lichtinval. Alle ramen op de begane grond zijn afgelopen jaar vervangen en voorzien van HR++ glas (net zoals bijna alle beglazing op de verdieping). Een mooi detail is dat de aluminium rand tussen het dubbel glas dezelfde donkere kleur heeft als het buitenschilderwerk.

Woonkamer: de woonkamer is via een stalen taatsdeur vanuit de hal bereikbaar. De woonkamer is gerealiseerd over de volle breedte van de woning met ramen in beide zijgevel. De woonkamer heeft een directe toegang tot de open leefkeuken. Centraal in de woonkamer is een wand geplaatst met geïntegreerde TV- en geluidsinstallatie. In deze woning is naast een lichtplan met bijbehorende verlichting geïnvesteerd in een prachtige geluidsinstallatie (dit is allemaal geïnstalleerd door Remkes Beeld & geluid). De audio-/video-installatie is verdeeld over de woonkamer, de leefkeuken en het terras en beschikt over een professionele geluidskwaliteit.







BEGANE GROND

Leefkeuken: de leefkeuken ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een prachtig zicht op de diepe achtertuin en de daarachter gelegen groene oase. De grote raampartijen die doorlopen tot aan de vloer zorgen voor een heerlijke lichtinval. Via openslaande tuindeuren is er vanuit de keuken direct toegang tot de achtertuin.

De keuken heeft een luxe en moderne uitstraling met een centraal gelegen riant kookeiland en een kastenwand met bergruimte en inbouwapparatuur. Een zijde van het eiland kan gebruikt worden om aan te zitten en de andere zijde is voorzien van het kookgedeelte (4 pits inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem). Onder in het eiland is veel bergruimte te vinden alsmede de vaatwasmachine. Het keukenblad is uitgevoerd in natuursteen en tevens voorzien van een spoelgedeelte met zeep pompje en een kraan met geïntegreerd warm water boiler (Quooker). In de achterwand zijn de stoomoven en de combi-oven ingebouwd samen met de koelkast. Een leuk detail is de doorgang vanuit het midden van de kastenwand naar de achter gelegen bijkeuken.

Bijkeuken : deze bijkeuken is voorzien van een grote kastenwand tot aan het plafond met bergruimte, grote vriezer, een klimaatwijnkast, de cv-installatie en de unit van de vloerverwarming. De bijkeuken is voorzien van een extra spoelgedeelte. Ook deze bijkeuken is op een hoogwaardig niveau afgewerkt. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin.















EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot alle ruimtes op de eerste etage te weten drie slaapkamers, een wasruimte, een separaat toilet en een badkamer. Op de gehele eerste verdieping ligt een beukenhoutkleurige laminaatvloer.

Badkamer: de badkamer is ruim van opzet en voorzien van een ligbad, een inloopdouche en een badmeubel met dubbele wastafel.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een groot dakraam met vliegenhor en verduisteringsgordijn.

Slaapkamer 2: de ouderslaapkamer is de grootste slaapkamer en ligt aan de achterzijde van de woning. Via openslaande balkondeuren is er toegang tot het zonnige balkon. Vanuit deze slaapkamer is de derde slaapkamer bereikbaar die thans in gebruik is als kleedkamer.

Waskamer: de waskamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en tevens de omvormer voor de 22 zonnepanelen. Deze ruimte is geschikt als bergruimte.















TWEEDE VERDIEPING

Overloop: vanuit de overloop is er toegang tot een bergruimte en een slaap-/werkkamer. Op de overloop is een wastafel geplaatst die voor deze verdieping gebruikt kan worden.

Bergruimte: aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bergruimte. Deze ruimte is eenvoudig aan te passen naar een extra werkkamer als er een dakraam geplaatst wordt.

Slaapkamer 4: de kamer die centraal op deze verdieping ligt, is momenteel in gebruik als slaapkamer. De kamer is voorzien van een groot Velux dakraam met verduisteringsgordijn.

Achter de knieschotten is bergruimte te vinden. Via deze kamer is er toegang tot de achterste slaapkamer.

Slaapkamer 5: deze slaapkamer heeft een prachtig zicht op de tuin en het erachter gelegen groen door de ramen die doorlopen tot op de grond. Ook hier is bergruimte gecreëerd achter de knieschotten.







EXTERIEUR

Tuin: de woning is voorzien van een prachtig aangelegde voortuin met oprit voor de garage. Naast de woning is er middels een houten poort ook toegang tot de zijtuin: hier is een beschutte zitruimte op het zuiden gecreëerd. Via de zijtuin is er toegang tot de achtertuin. De tuin is ook voorzien van een beregeningsinstallatie. De diepe achtertuin is voorzien van een royaal terras tegen de achterzijde van de woning en een groot grasveld met borders voorzien van vaste beplanting. Tevens is er een overkapping met sfeerverlichting en geluid geplaatst zodat de garage vanuit de bijkeuken droog bereikt kan worden. De tuin heeft 100% privacy, veel zon en vrij uitzicht aan alle kanten. De voor- en achtertuin zijn voorzien van waterputten en in de achtertuin zijn er op diverse plaatsen stopcontacten te vinden.

Garage: in het verlengde van de oprit ligt naast de woning de royale verwarmde garage. Voor de garage is nog een houten berging geplaatst. Deze berging is niet geïsoleerd of verwarmd.

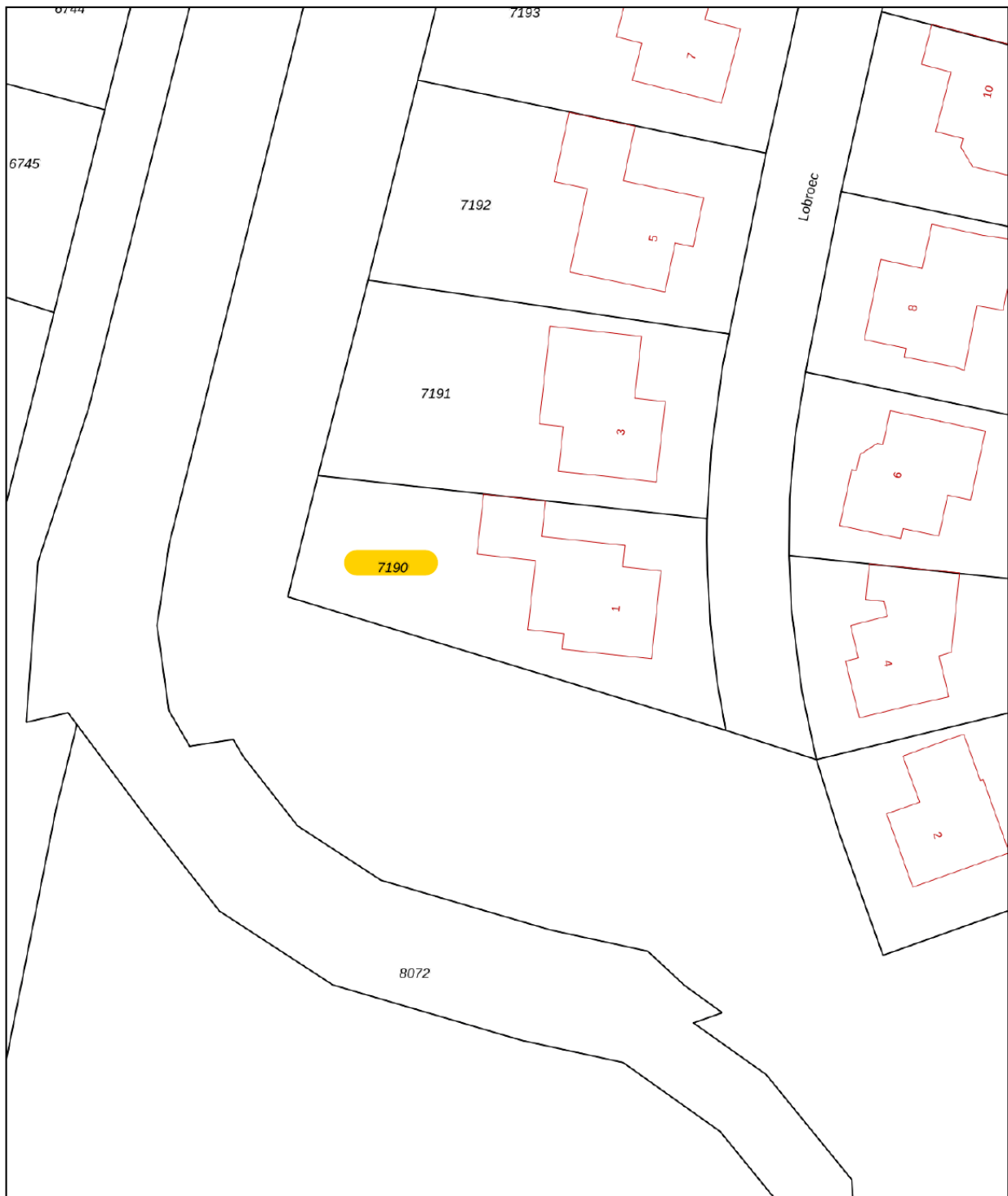






Kadastrale kaart

Uw referentie: lobroec 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7190	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

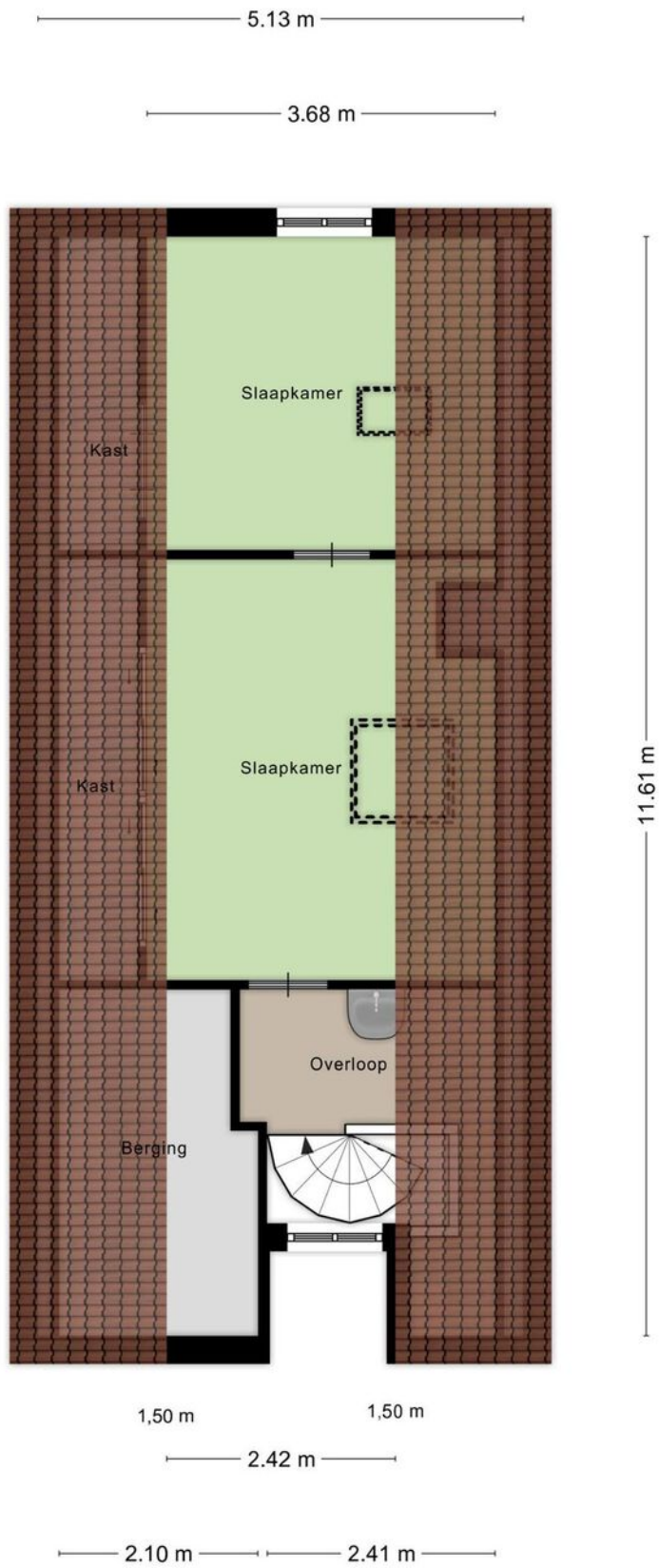
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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			
- Kledingkast slaapkamer			<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- Beelden in voor- en achtertuin			<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"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten bestekbak in lade	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Hanglamp boven eiland			<input checked="" type="checkbox"/>
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- 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"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Oplaadpunt elektrische auto	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beelden in voor- en achtertuin			<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset			<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Tuinset



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

