



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 105, Nuenen



De Vroente 105, Nuenen

In Nuenen-Zuid, in een prettige woonomgeving, gelegen zeer goed onderhouden geschakelde woning met inpandige garage en een extra slaapkamer boven de garage. De woning ligt aan een rustige straat met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. De achtertuin grenst aan een waterpartij en is gelegen nabij speelgelegenheid, winkels, sportgelegenheden en natuurgebied. De woning is perfect onderhouden en voorzien van energielabel A en een nieuw dak met zonnepanelen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 161 m².

Inhoud: 625 m³.

Perceeloppervlakte: 331 m².

Bouwjaar: ca. 1978.

Energielabel: A.

- 5 slaapkamers met mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder;
- Zonnige tuin grenzend aan het water;
- Perfect onderhouden;
- Veel lichtinval;
- Nabij diverse voorzieningen, winkels en basisscholen.



BEGANE GROND

Entree: vanuit de oprit, met plaats voor twee auto's, en de prachtig aangelegde voortuin is er toegang tot de centrale hal.

Hal: de hal is voorzien van gestucte wanden en een leistenen vloer. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Toilet: de toiletruimte is geheel betegeld in lichte moderne kleurstelling en is voorzien van een vrij hangend closet, mechanische afzuiging en een fonteintje. Het toilet is verder voorzien van elektrische vloerverwarming.

Woonkamer: de royale en speelse woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard die het zit- van het eetgedeelte scheidt. De wanden zijn voorzien van stucwerk en op de vloer ligt een houten parketvloer. Aan de achterzijde van de woonkamer is er middels openslaande tuindeuren toegang tot de prachtige achtertuin en er is een doorgang naar de keuken. Alle kozijnen in de woning zijn uitgevoerd in hout met isolerende beglazing en aan de voorzijde van de woonkamer hangt een elektrisch bedienbaar zonnescerm.

Keuken: de leefkeuken in wandopstelling is compleet uitgevoerd en voorzien van een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron en een heteluchtoven. Onder de spoelbak is er een close-in boiler gemonteerd voor warm water. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin en tevens toegang tot de bijkeuken. De wanden zijn voorzien van stucwerk en de tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Net zoals de woonkamer is de keuken voorzien van veel lichtinval met uitzicht op de achtertuin.

Bijkeuken: praktische bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. De bijkeuken beschikt verder over een vaatwasmachine, diverse kastjes en voldoende opbergruimte. Tevens is hier een gootsteen met kraantje gemonteerd. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de garage.

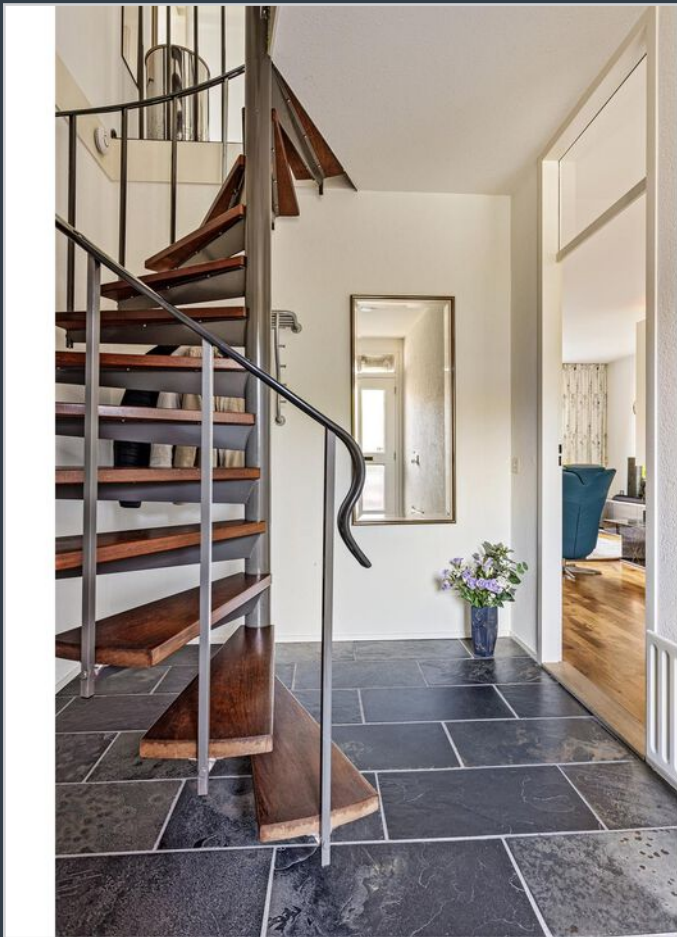
Garage: de garage is in spouw uitgevoerd en hier bevindt zich de unit van de vloerverwarming van de keuken. De garage is ook middels de oprit te bereiken.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap bereikbare overloop met toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer. Alle kozijnen op deze verdieping + op de begane grond zijn uitgevoerd in hardhout met isolerende beglazing en de ramen zijn voorzien van extra inbraak preventieve sloten.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De wanden zijn uitgevoerd in een lichte kleur behang en er is veel lichtinval door de ramen. De kamer is verder voorzien van rolluiken. Deels elektrisch en deels met handbediening.

Slaapkamer 2: de tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is momenteel in gebruik als werkkamer. De afwerking is vergelijkbaar met slaapkamer 1. Ook deze kamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. In deze slaapkamer is een aansluiting aanwezig voor warm en koud water en een afvoer.

Slaapkamer 3: ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning gelegen. Dit is een zeer royale slaapkamer met ramen over de volle breedte waardoor er veel lichtinval is en de wanden zijn voorzien van behang. Zowel vanuit de ouderslaapkamer als vanuit de overloop is er toegang tot de badkamer.

Badkamer: de badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, een dubbele wastafel, vrij hangend closet, designradiator en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 4: de vierde slaapkamer is gelegen boven de garage en heeft als kenmerk dat deze voorzien is van een verlaagd plafond ingelegd met bergruimte, waardoor veel extra bergruimte is ontstaan. Deze kamer kan gebruikt worden als slaapkamer met een bergzolder, maar dit kan ook open gemaakt worden. Deze kamer heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde raampartijen, waardoor er veel direct lichtinval is. Tevens is de slaapkamer voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water. Onder de schuine kant aan de achterzijde zijn er knieschotten met praktische bergruimte.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: middels de vaste trap is de zolderetage te bereiken. Deze zolderetage beschikt over een ruime voorzolder die momenteel gebruikt wordt als bergruimte en hier zijn de cv ketel (Nefit HR 2012) en de mechanische ventilatie geplaatst. Op deze voorzolder hangt ook de omvormer voor de 13 zonnepanelen die op het vernieuwde pannen dak liggen.

Zolderkamer: vanuit de voorzolder is er toegang tot de zolderkamer. Deze zolderkamer is voorzien van 2 Velux dakramen met vliegenhorren en verduistering. Indien hier dakkapellen geplaatst worden kunnen hier zelfs 2 royale slaapkamers gecreëerd worden.



EXTERIEUR

Voortuin: de woning beschikt over een verzorgde groene, privacy biedende voortuin met een oprit waarbij er parkeergelegenheid is voor twee auto's. De voortuin is aangelegd zodat deze in de winter ook groen is en in bloei staat.

Achtertuintuin: de achtertuin van de woning ligt op het noorden, maar dat betekent niet dat deze niet zonnig is. De diepe tuin ligt ideaal want op deze manier is er altijd zon en is er ruimte voor schaduw als het te warm wordt. De achtertuin grenst aan het water en is opgedeeld in diverse niveaus. Direct aansluitend aan de woning is een terras maar ook verderop in het midden van de tuin ligt een tweede terras met ruimte voor een royale tafel. Aan de achterzijde van de tuin is deels een groenblijvende afscheiding geplaatst voor privacy, maar het water is ook zichtbaar.












Kadastrale kaart

Uw referentie: de vroente 105



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2396</p> <p>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.</p>	
--	---	---

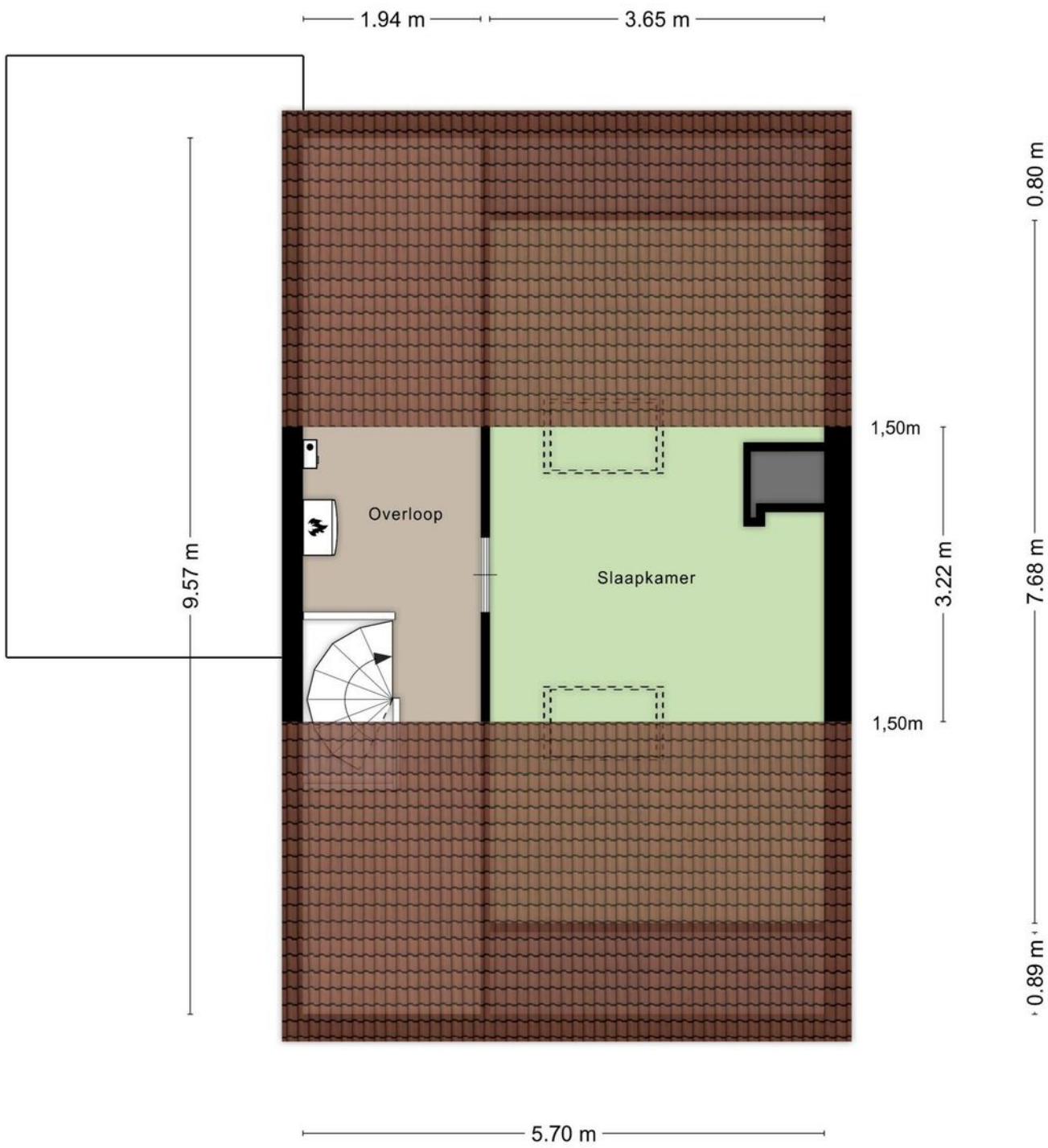
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Linoleum zolderverdieping	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Vriezer bijkeuken		■	
- kleine elektrische warmwaterboiler in keukenkastje	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- mechanische ventilatie	■		
- Vloerverwarming in keuken	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Lampen naast spiegels		■	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Elektrische vloerverwarming	■		
- mechanische ventilatie	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toiletkast		■	
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Mechanische ventilatie	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Waterslot vaatwasser	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasmachine en vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Mechanische afzuiging op de zolderverdieping	<input checked="" type="checkbox"/>		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Folie achter verwarming in keuken en woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Vloerverwarming in keuken en elektrische vloerverwarming in toilet	<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"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<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

