



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Pijlkruidhof 11, Nuenen



Pijlkruidhof 11, Nuenen

Ruime uitgebouwde tweekapper voorzien van een royale woonkamer, 4 slaapkamers op de verdiepingen en een garage. De dakpannen en de hemelwaterafvoeren zijn recent geheel vernieuwd. Dit ideale gezinshuis is gelegen in Nuenen zuid aan een verkeersarme straat nabij een park met mooie bomen en grasvelden en op enkele wandelminuten van zowel het centrum van Nuenen als winkelcentrum Het Kernkwartier, sportcentra en scholen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 225 m².

Inhoud: 604 m³.

Perceeloppervlakte: 290 m².

Bouwjaar: ca. 1973.

Energielabel: D.

- Ruime tweekapper gelegen in een verkeersarme straat in Nuenen zuid;
- De dakpannen van de woning zijn recent geheel vernieuwd;
- Voorzien van vier ruime slaapkamers;
- Royale benedenverdieping met een open keuken;
- Ideale ligging ten opzichte van voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: middels de overdekte entree bereikt u de hal. De hal is voorzien van een garderobe en een tegelvloer. Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte, de vernieuwde meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouw closet met fonteintje.

Woonkamer: de woonkamer is ontzettend ruim opgezet. Aan de voorzijde is over de volledige breedte de zithoek gesitueerd. Centraal in deze zithoek bevindt zich een sfeervolle open gashaard. Er komt veel daglicht binnen door de vele raampartijen en de vloer is voorzien van tegels. De wanden zijn, net zoals in de hal, voorzien van spachtelputz. De voorzijde van de woonkamer ligt pal op het zuiden en is daarom voorzien van een zonneluifel. Aan de achterzijde van de woonkamer is er door middel van een loopdeur direct toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer is tevens de open keuken aan de achterzijde te bereiken.

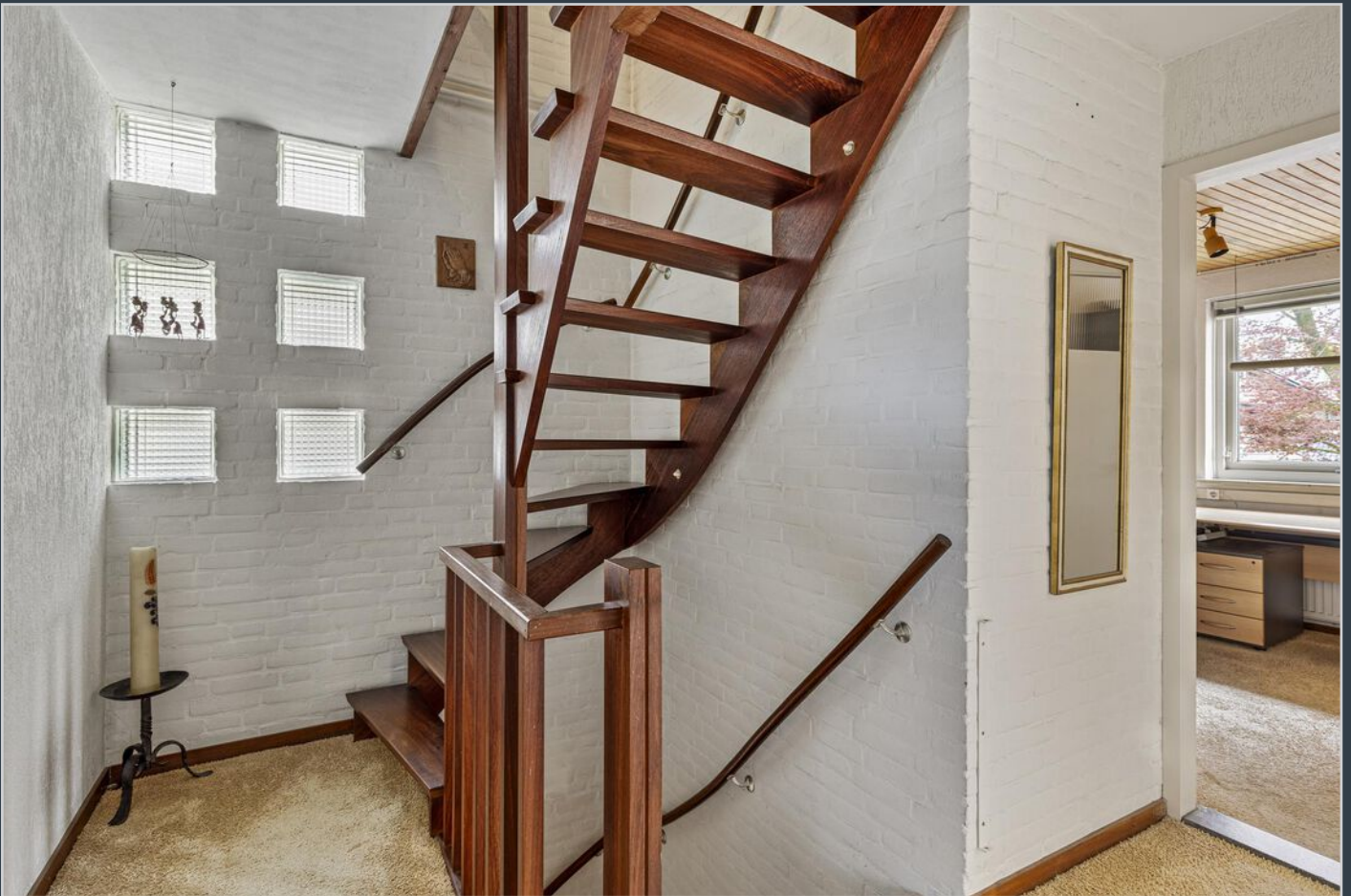
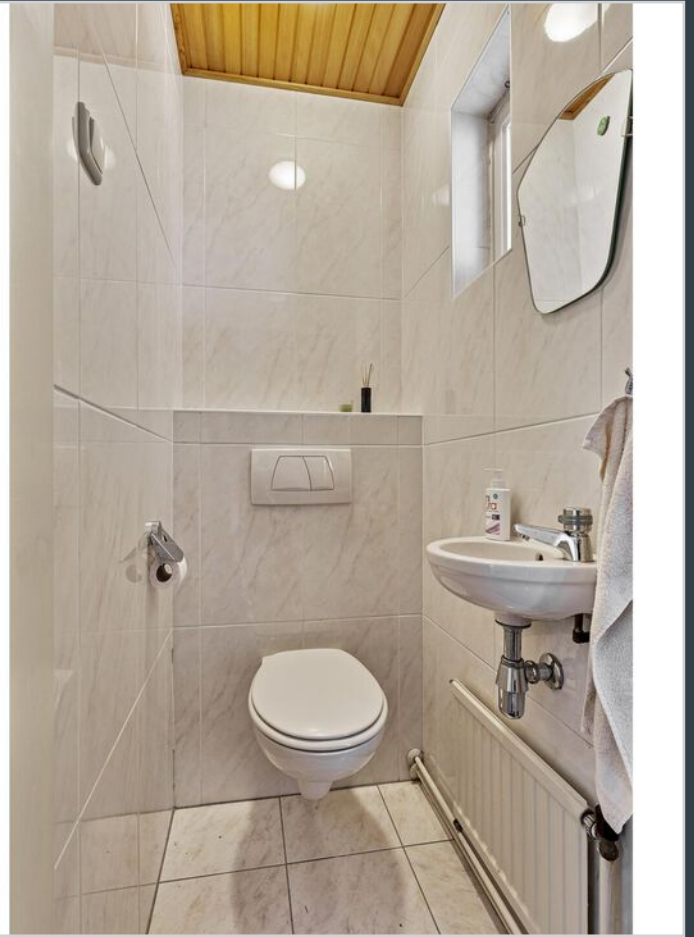
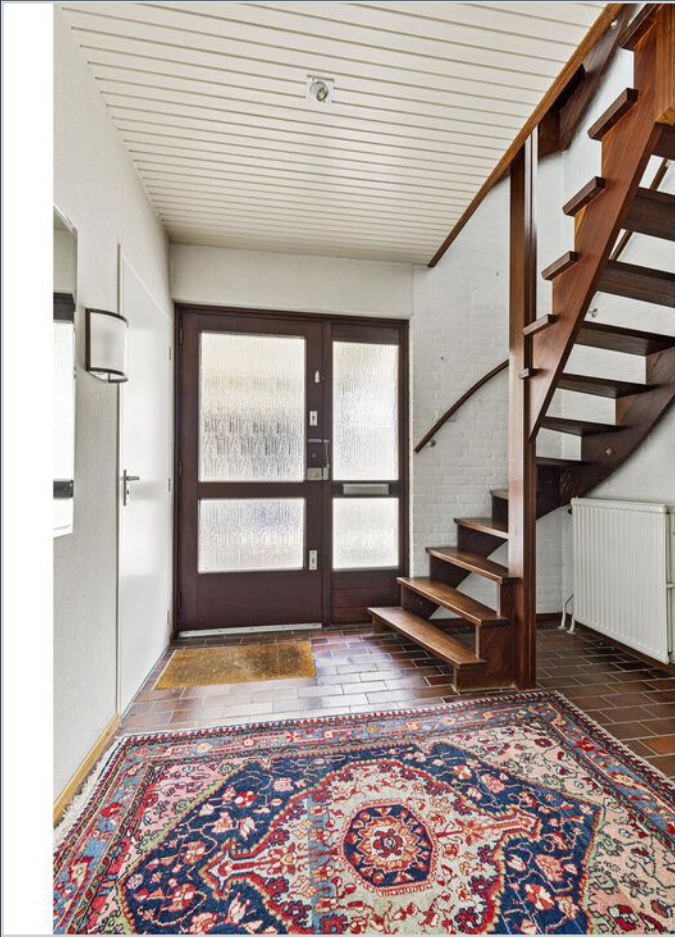
Keuken: de ruime keuken is geplaatst in wandopstelling met een extra nis en een bar. De half open bar zorgt voor een mooie scheiding tussen woonkamer en keuken. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken. De keuken is voorzien van een koel-vriescombinatie en een 4-pits gasfornuis. Er is een aansluiting voor het plaatsen van een vaatwasmachine aanwezig.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van hoogpolig tapijt. De wanden in de slaapkamers zijn voorzien van behang. Alle houten kozijnen op deze verdieping zijn uitgevoerd met isolerende beglazing.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een sfeervol balkon. Dit balkon is middels een loopdeur bereikbaar. Eén van de wanden van deze kamer is geheel uitgevoerd met kasten.

Slaapkamer 2: de tweede slaapkamer is tevens gelegen aan de voorzijde van de woning en is momenteel in gebruik als werkkamer. Deze slaapkamer heeft een tweetal praktische inbouwkasten.

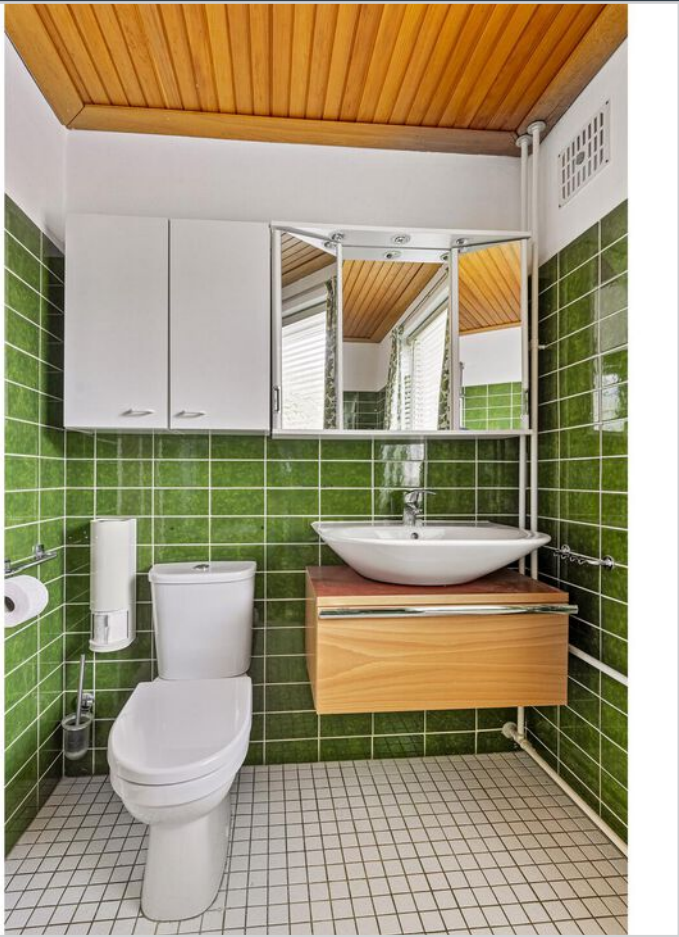
Slaapkamer 3: deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een ligbad met douche gelegenheid, een toilet en een wastafel met badmeubel. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De voorzolder heeft veel bergruimte achter een knieschot. Tevens is er een aparte was-/cv ruimte. In deze ruimte bevindt zich de opstelling voor de cv-ketel. Dit betreft een Nefit HR topline uit 2007. Omdat deze ruimte voorzien is van een wateraansluiting en een afvoer kan hier eventueel het witgoed geplaatst worden.

Slaapkamer 4: er is een extra slaapkamer gerealiseerd met een dakraam aan de achterzijde. Het grote dakraam is recent vernieuwd en voorzien van een verduisteringsgordijn. Aan beide zijden is veel praktische bergruimte aanwezig achter het knieschot. De slaapkamer is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is aangelegd met vaste beplanting en de oprit biedt plaats voor het parkeren van meerdere auto's. Er is een carport gerealiseerd, waardoor er een overdekte entree is. Aan de overzijde van de straat zijn diverse parkeerplaatsen gelegen waardoor er voldoende parkeergelegenheid is.

Achtertuintuin: direct aan huis bevindt zich een royaal terras. De tuin is breed van opzet en is ingericht met borders voorzien van groenblijvende beplantingen en houten schuttingen als omheining. Aan de achterzijde van de tuin is er middels een poort toegang tot een brandgang. Vanuit de tuin is tevens de garage te bereiken. Tegen de garage bevindt zich een buitenkraan.

Garage: de garage is in steen opgetrokken en is voorzien van een elektrische sectionaal deur.











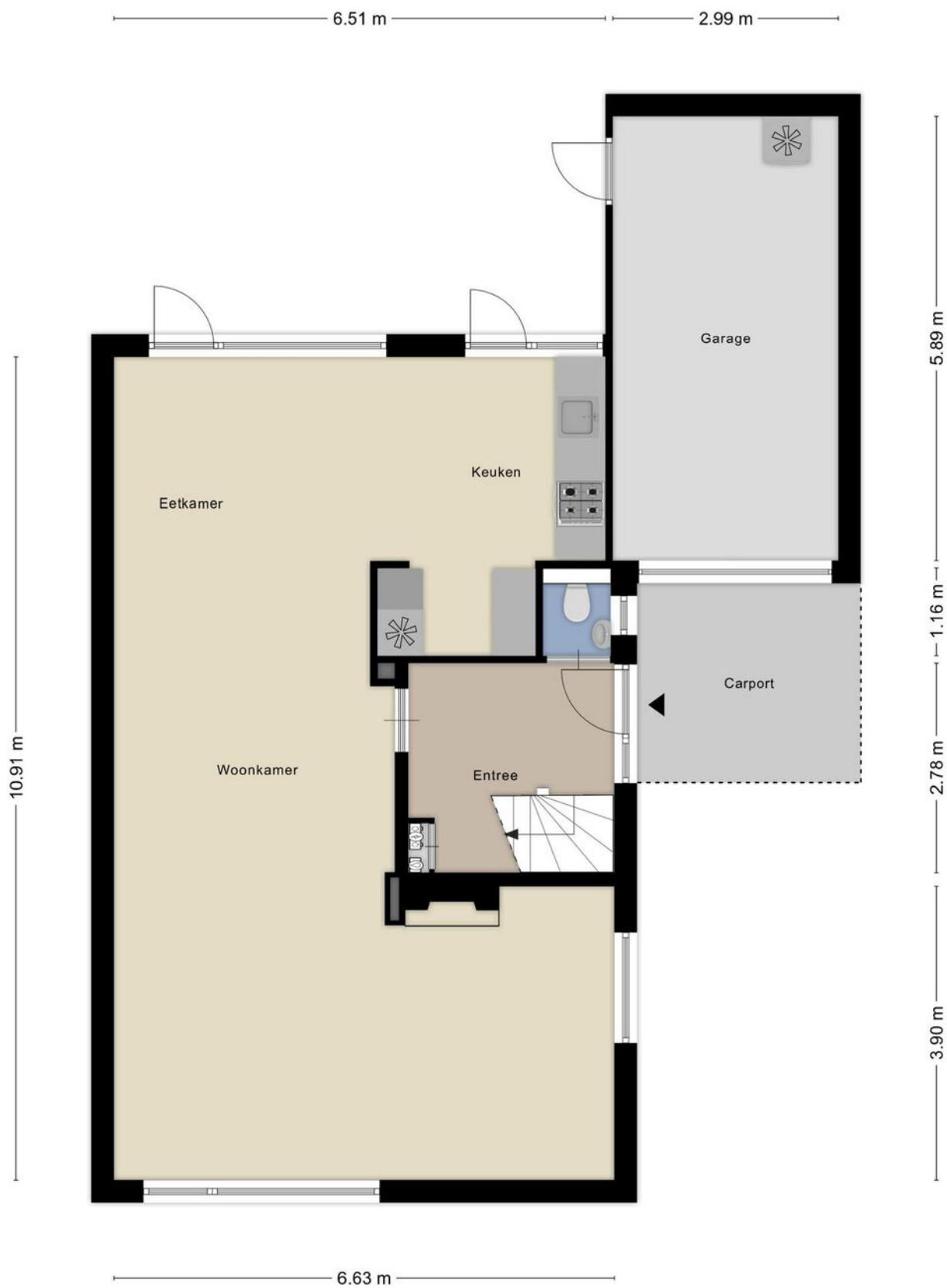


Kadastrale kaart

Uw referentie: pijlkruidhof 11



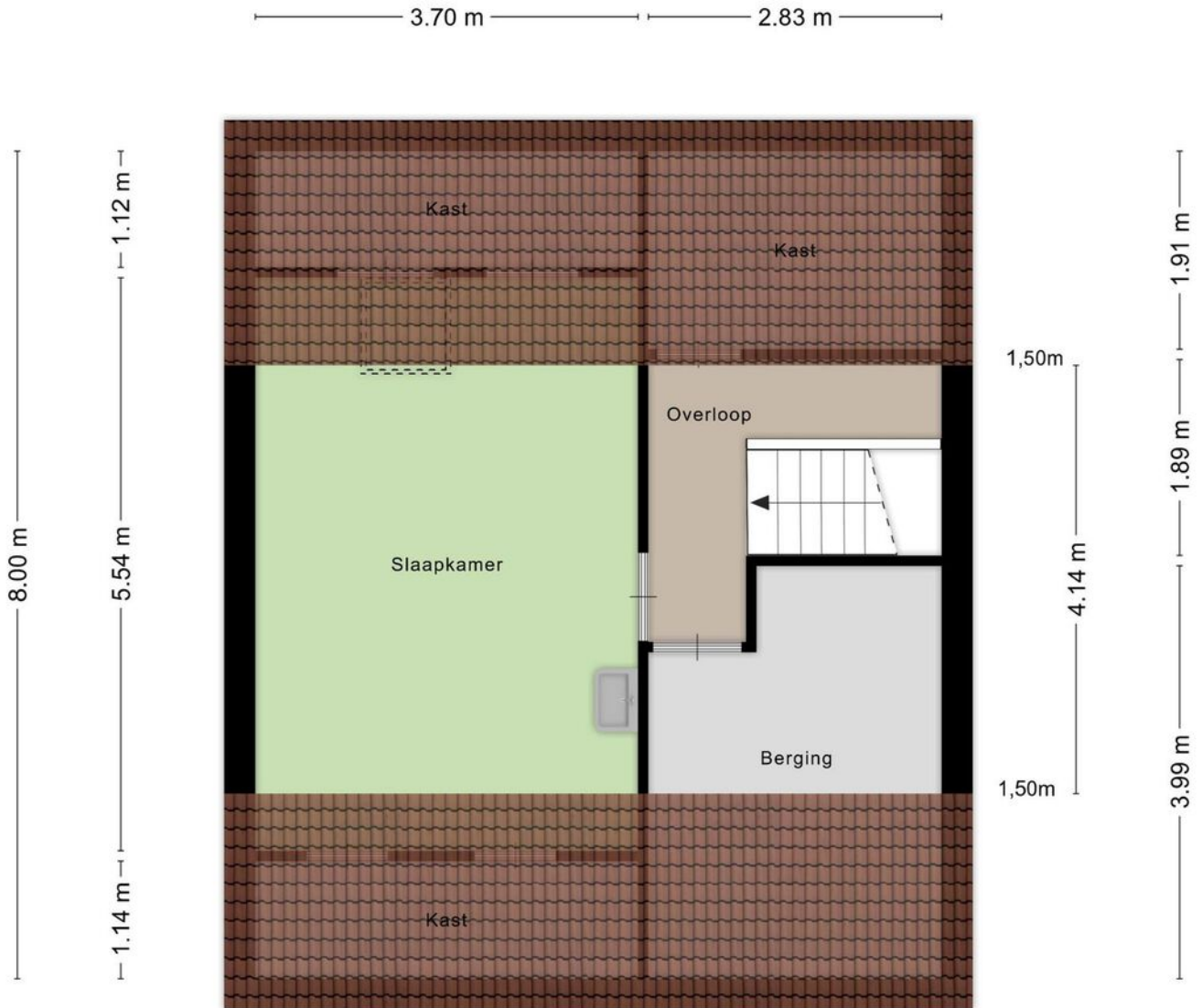
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1048</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>			



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			■
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			■
- plavuizen			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			■
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			■
- afzuigkap			■
- oven			■
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser			■
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- geyser			■
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			■
- toiletrolhouder			■
- fontein			■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			■
- douche (cabine/scherm)			■
- wastafel			■
- wastafelmeubel			■
- planchet			■
- toiletkast			■
- toilet			■
- toilethouder			■
- toiletborstel(houder)			■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			■
(Voordeur)bel			■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			■
Rookmelders			■
(Klok)thermostaat			■
Zonwering buiten			■
Waterslot wasautomaat			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			■
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			■
Beplanting			■
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			■
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			■

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

