



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Boordseweg 26, Nuenen



Boordseweg 26, Nuenen

Prachtige villa gelegen in oud Nuenen voorzien van een eigen praktijkruimte aan huis.

Deze villa is ontzettend ruim van opzet en op de verdiepingen voorzien van 6 slaapkamers en 2 badkamers en op de begane grond is een extra werkkamer. Aan de achterzijde is deze woning voorzien van een grootschalig multifunctioneel bijgebouw dat gebruikt kan worden als praktijkruimte/werkruimte of mantelzorg woning. Rondom ligt een parkachtige tuin op een perceel van 1.000m².

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 314 m².

Inhoud: 1230 m³.

Perceeloppervlakte: 1000 m².

Bouwjaar: ca. 1950.

Energie label: –.

- Prachtige villa gelegen in oud Nuenen met een praktijkruimte aan huis;
- 6 slaapkamers en 2 badkamers;
- Extra werkkamer op de begane grond met een doorgang naar de praktijkruimte;
- De praktijkruimte is voorzien van een eigen ingang;
- Z-vormige, lichte woonkamer met een sfeervolle open haard;
- Parkachtige achtertuin voorzien van veel privacy en een gezellige veranda;
- Gelegen op een perceel van maar liefst 1000 m².
- 2 cv ketels, voor zowel de woning als voor de praktijk.



BEGANE GROND

Entree: de entree biedt toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer.

Woonkamer: de woonkamer biedt ontzettend veel lichtinval en is speels ingedeeld in een Z-vorm. Aan de voorzijde is een zithoek gerealiseerd rondom de sfeervolle houtkachel.

Halverwege de woonkamer is er middels een aluminium schuifpui toegang tot een naastgelegen patio. Deze patio is voorzien van houten vlonders en biedt veel privacy. Aan de achterzijde van de woonkamer is een royale eethoek gerealiseerd met fraai zicht op de tuin. De vide zorgt voor een ruimtelijk effect. Vanuit de eethoek is er middels 2 houten schuifpuien toegang tot de tuin.

Keuken: de gesloten keuken is geplaatst in wandopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er is onder andere een 4-pits inductie fornuis met afzuigkap, heteluchtoven en een vaatwasser geïnstalleerd. Vanuit de keuken is de kelder op stahoogte te bereiken. Er is veel bergruimte in deze kelder en tevens opslag voor een wijnvoorraad.

Toilet: het toilet is aan de achterzijde van de keuken gelegen, met een doorloop naar de achtertuin. Het toilet is voorzien van vloer- en wandtegels en hier is een inbouwcloset met fonteintje geplaatst. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.

Een inbouwkast in het portaal biedt ruimte voor het opslaan van spullen, hier is tevens een wastafel met elektrische boiler geplaatst.

Werkkamer: aan de voorzijde van de woning is naast de keuken een aparte werkkamer gelegen welke fraai zicht biedt op de zonnige voortuin. Deze werkkamer staat in verbinding met het tussenportaal van de praktijkruimte, en is binnendoor bereikbaar.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: vanuit de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers en 2 badkamers. De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie mozaïek parketvloer.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van vaste kledingkasten.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een inloopdouche met glazen douchedeur, een ligbad, een dubbele wastafel en een design radiator. Het plafond is voorzien van inbouwspots en de ventilatie is zowel mechanisch als natuurlijk geregeld middels een kantelraam.

Toilet: het toilet is apart gelegen op de overloop en is geheel betegeld in een lichte kleurstelling. Er is tevens een inbouwcloset met fonteintje.

Wasruimte: op de plaats van de originele badkamer is nu een wasruimte gerealiseerd met aansluitingen voor het witgoed. Er bevindt zich tevens een wastafel met warm- en koud water.

Slaapkamer 2: een ruime kinderkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van een tweetal inbouwkasten en een wastafelmeubel met warm- en koud water. Vanuit deze kamer is er fraai zicht over de zonnige achtertuin.

Slaapkamer 3: kinderkamer die momenteel als hobbykamer wordt gebruikt. Er bevindt zich tevens een wastafel met warm- en koud water.

Slaapkamer 4: aan de zijkant is een extra slaapkamer gelegen die veel daglicht biedt middels een royaal Velux dakraam. Onder de schuine kanten zijn knieschotten gerealiseerd voor het opslaan van spullen. Vanuit deze kamer is er een doorloop naar het achtergelegen portaal.

Tussenportaal: het tussenportaal verbindt het originele woonhuis met de dakopbouw boven de praktijkruimte. Vanuit het tussenportaal is er een kleine badkamer te bereiken met wastafel en douchecabine. Er is een Velux dakraam geplaatst waardoor er veel licht inval is. Hier bevindt zich ook een trapopgang vanuit de praktijkruimte.

Slaapkamer 5: royale slaapkamer welke boven de praktijkruimte gelegen is. Deze slaapkamer heeft een plafond dat doorloopt tot in de nok wat voor een ruimtelijk geheel zorgt. Deze ruime slaapkamer kan ook ideaal als hobbykamer gebruikt worden. Er is veel lichtinval door onder andere het Velux dakraam. Onder de schuine kanten is veel bergruimte.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap, is voorzien van een fraaie parketvloer en wordt momenteel met name gebruikt voor het opslaan van spullen. Er is hier 1 slaapkamer gelegen en een bergruimte waar de cv ketel voor het woonhuis geplaatst is.

Slaapkamer 6: een zolderkamer voorzien van een Velux dakraam en een wastafel met warm- en koud water. Deze kamer is net als de voorzolder voorzien van een fraaie parketvloer.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is voorzien van een oprit die plaats biedt aan meerdere auto's. Aan het einde van de oprit is er toegang tot de praktijkruimte en de carport. De borders zijn fraai ingericht met groenblijvende beplantingen.

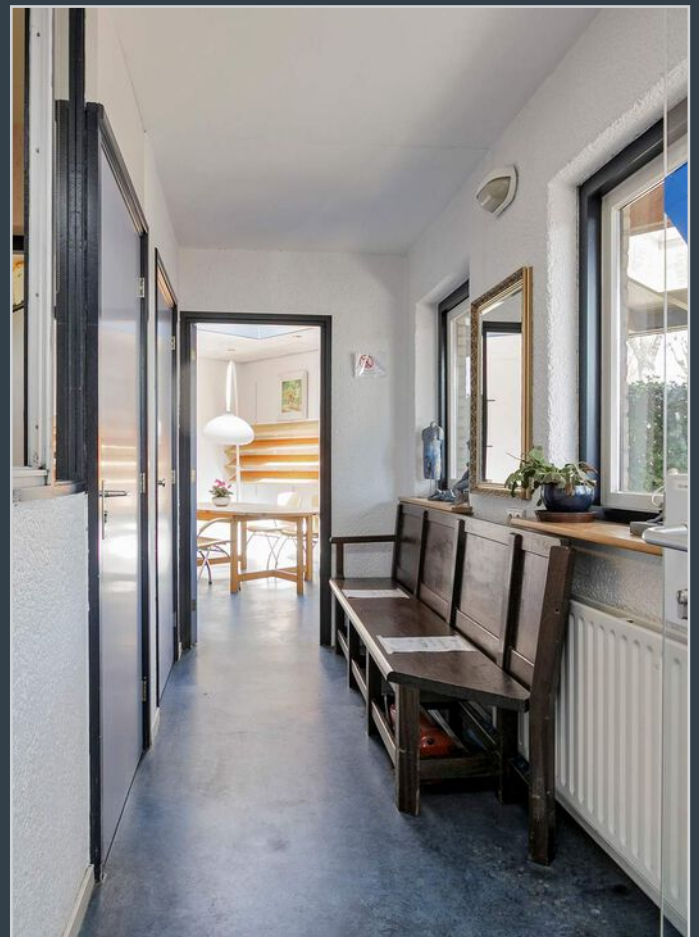
Achtertuint: uniek aan deze plek in Nuenen is de parkachtige tuin met optimale privacy, terwijl het in het centrum van Nuenen gelegen is. De achtertuin is fraai aangelegd met borders waarin vele sierbloemen en planten staan. Door de tuin liggen looppaden van gebakken waaltjes. Rondom is er veel privacy door de volwassen bomen. Aan de zijkant is er aan huis een veranda waar u heerlijk in de schaduw kunt zitten. Aan de achterzijde is een houten tuinhuis en er is toegang tot een stenen berging welke naast de praktijkruimte ligt. Deze stenen berging is voorzien van elektra en biedt aan de voorkant toegang tot de oprit en carport.











PRAKTIJKRUIMTE

De praktijkruimte heeft een eigen ingang en is ideaal voor het werken aan huis, het uitvoeren van een eigen praktijk of het realiseren van een mantelzorg woning. De praktijkruimte is voorzien van gas/water/licht. In de jaren '90 is deze praktijkruimte grotendeels vernieuwd qua indeling en dakbedekking. Momenteel is hier een dokterspraktijk in gehuisvest.

Vanuit de voortuin is er een aparte ingang naar de praktijkruimte. Vanuit de entree is er toegang tot de ontvangstbalie en het gastentoilet. Aansluitend ligt zowel een wachtkamer als een behandelkamer. Deze ruimtes zijn voorzien van een marmoleum vloer. Aan de achterzijde is een royale spreekkamer die ook ideaal gebruikt zou kunnen worden voor een kantoor aan huis of een extra woonkamer bij een mantelzorg woning. Er is een wastafel en op verschillende plaatsen zijn er lichtkoepels geplaatst voor extra daglicht.













Uittreksel Kadastrale Kaart

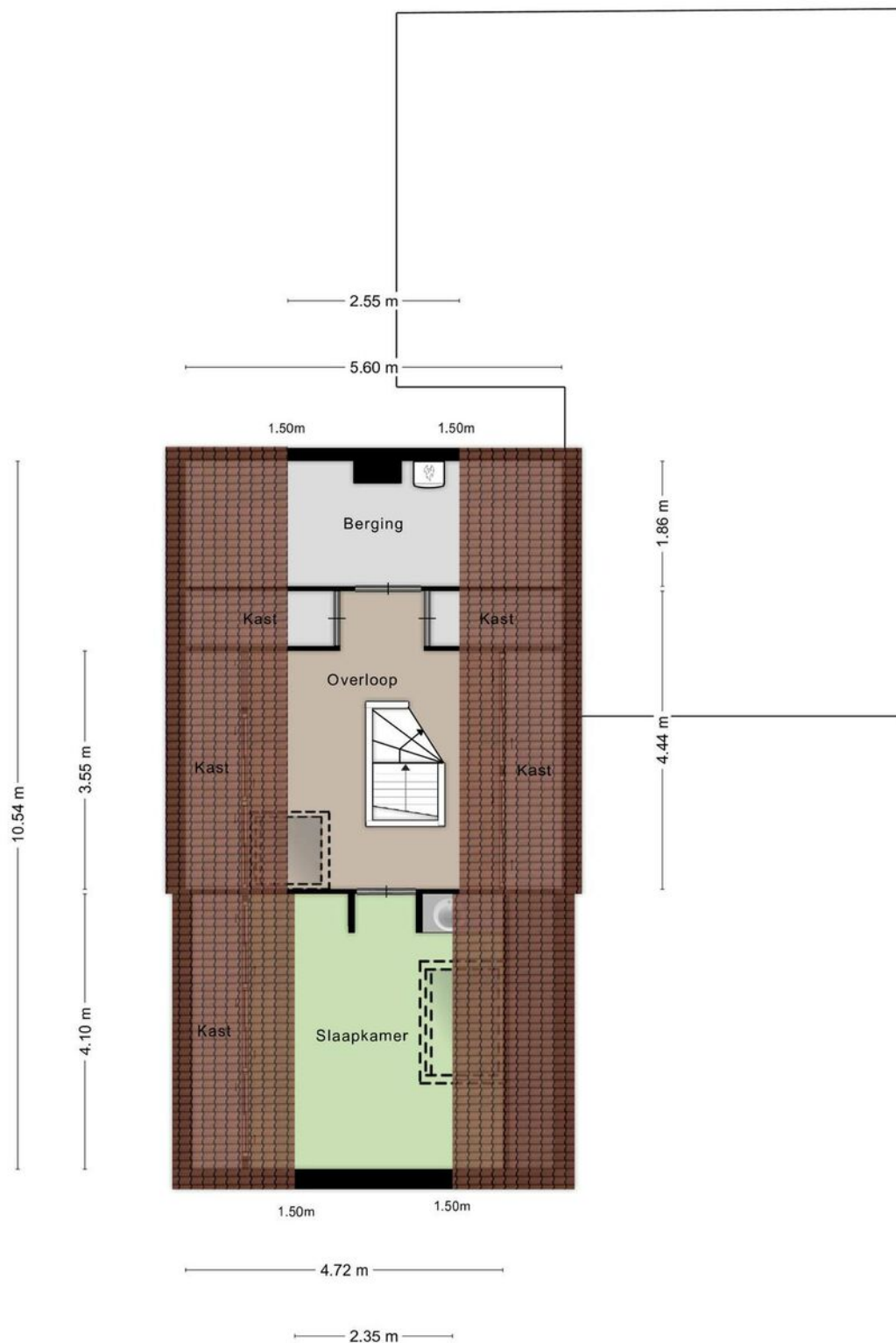
Uw referentie: Boordseweg 26



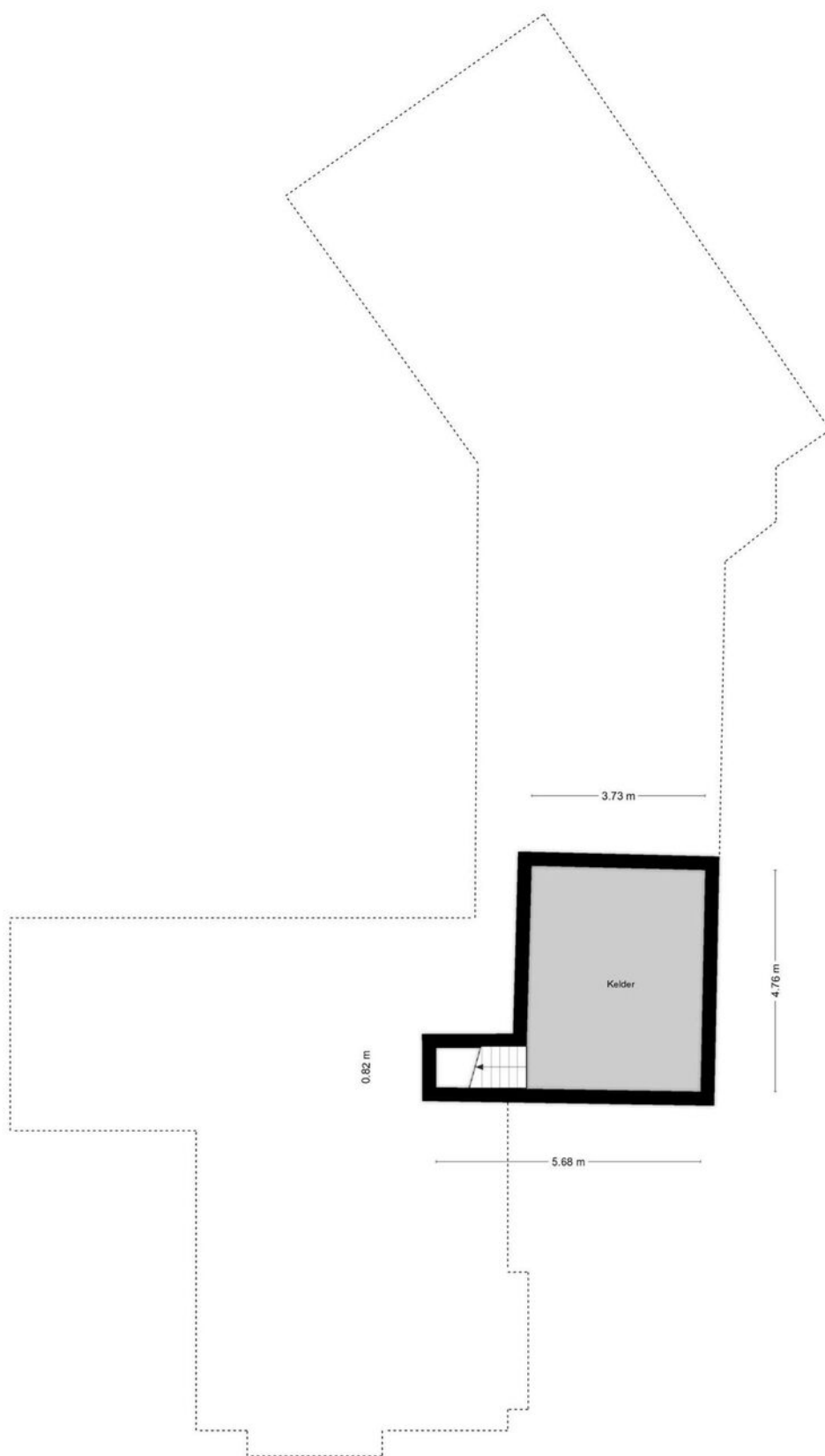
12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Nuenen
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3211
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2020		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		



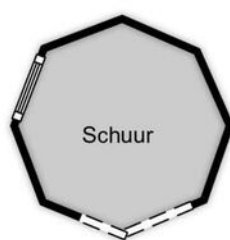




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



1.85 m



1.85 m

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	☒		
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
– opbouwspots slaapkamer 4		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Opbergrekken in kelder	☒		
– Blauwe boekenkasten in erker voorkamer	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– overgordijnen		☒	
– rolgordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	☒		
– Marmoleum praktijk	☒		
Overig, te weten			
– spiegelwanden	☒		
– schilderij ophangstelsysteem	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– combi-oven/combimagnetron		☒	
– koel-vriescombinatie		☒	
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat		☒	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
– Sidetable	☒		
– Whiteboards	☒		
– Apothekerskast	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– fontein	☒		
– Mozaïek van koe in wc 1e etage wil ik graag meenemen als koper deze niet wil. Eventueel ter overname			☒
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	☒		
– douche (cabine/scherf)	☒		
– wastafel	☒		
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– Handdoeken rekjes aan radiator	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	☒		
Brievenbus	☒		
Kluis	☒		
(Voordeur)bel		☒	
Alarminstallatie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Beamer + scherm			☒
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV–installatie	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- geiser	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
rotan tuinset	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	☒		

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (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 reden 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 u 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

