



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Hof Van Wijck 24, Nuenen



Hof Van Wijck 24, Nuenen

Ruime maisonnette in het centrum van Nuenen met royaal dakterras op het zonnige westen gelegen en voorzien van een berging op de begane grond en een eigen parkeerplaats in het afgesloten souterrain. Dit appartement is gelegen op de 2e en 3e etage van het appartementencomplex " 't oog van Nuenen". Het appartementencomplex is gelegen op loopafstand van alle winkels, restaurantjes en terrassen. Het complex is gebouwd in 2010 en geheel geïsoleerd.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 134 m².

Inhoud: 420 m³.

Servicekosten: EUR 180,93 per maand.

Bouwjaar: ca. 2010.

- Gelegen in het centrum;
- Royal dakterras;
- Ruim opgezet;
- Voorzien van eigen parkeergelegenheid;
- Modern en goed geïsoleerd appartementencomplex.



TWEEDE VERDIEPING

Entree met bellentableau, brievenbus en toegang via videofoon. De centrale hal geeft toegang tot de lift, het trappenhuis en de inbandige bergingen op de begane grond.

TWEEDE VERDIEPING

Hal: Overdekte entree met toegang tot het appartement. Royale hal met videofoon-installatie, meterkast, vaste trap naar de derde verdieping, toilet en doorgang naar de ruime woonkamer. De hal is net zoals de rest van het appartement voorzien van een keurige laminaatvloer en strak gestucte wanden. Het formaat van de hal is dusdanig dat hier ook nog een grote vaste kast gerealiseerd kan worden. Het plafond is voorzien van spuitwerk.

Toilet: Het royale geheel betegelde toilet is voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.

Woonkamer: De zeer royale woonkamer met open keuken is over de gehele breedte gelegen aan de zijde van de Berg. Een vijftal openslaande ramen geeft zicht over het centrum van het dorp. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een provisieruimte onder de trap.

Keuken: De open keuken in L-opstelling is voorzien van een vaatwasser, vier-pits gasfornuis, koelkast en een combi-magnetron.















DERDE VERDIEPING

Overloop: Via een keurig beklede vaste trap is er toegang tot de royale overloop. Net zoals de tweede verdieping is de derde verdieping ook geheel voorzien van een keurige laminaatvloer en strak gestucte wanden. Deze overloop geeft toegang tot het dakterras, twee slaapkamers, de badkamer, een bergkamer met de opstelling cv-installatie en veel bergruimte in vaste kasten. Over een lengte van 5 meter is er op deze overloop bergruimte gecreëerd door middel van maatwerk kasten.

Badkamer: De royale badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, tweede toilet, inloopdouche en wastafel met badmeubel.

Slaapkamer: De twee slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van hoge plafonds wat een mooie ruime uitstraling geeft. Tevens hebben beide slaapkamers zicht op het dakterras.

Bergkamer: De bergkamer is net zoals de overige ruimtes voorzien van dezelfde keurige laminaatvloer en is voorzien van de cv opstelling net zoals de unit voor de centrale afzuiging. Ook is hier een wasmachine aansluiting gerealiseerd. Indien er in deze ruimte een raam gerealiseerd wordt, kan hier een extra kamer gecreëerd worden.











EXTERIEUR

DAKTERRAS

Het dakterras is gepositioneerd op het zonnige westen en kan met een formaat van circa 18 vierkante meter gezien worden als een royaal dakterras.

SOUTERRAIN

In het souterrain van het gebouw is een parkeergarage gelegen. Dit appartement beschikt over een eigen parkeerplaats. Deze parkeergarage is met de auto bereikbaar via de Berg of de Weverstraat. Verder is deze parkeergarage via een trap ofwel lift bereikbaar.











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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- vitrages	☒		
- rolgordijnen	☒		
- lamellen	☒		
- jaloezieën	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- parketvloer	☒		
- houten vloer(delen)	☒		
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- 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			
– ligbad	☒		
– douche (cabine/scherf)	☒		
– wastafelmeubel	☒		
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
CV met toebehoren	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
– via CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		

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 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

