



# **metselaars makelaardij**

uw vertrouwen waard



Hongarije 10, Nuenen





# Hongarije 10, Nuenen

Grandioos afgewerkt en ruim uitgebouwd herenhuis met inpandige berging, extra speel-, werk-/relaxruimte, een fraai onder architectuur aangelegde achtertuin op het Zuidwesten, maar liefst vier grote slaapkamers en een royale badkamer. Op het dak liggen 12 zonnepanelen. Deze woning is gelegen in een gewilde woonomgeving in Nuenen-Oost op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen en in de nabijheid van diverse scholen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. De afwerking en staat van onderhoud is uitmuntend te noemen. Wij nodigen u uit om een kijkje te komen nemen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 178 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 638 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 229 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1998.

Energie label: B.

- Deze instapklare woning verkeerd in perfecte staat;
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen;
- Multifunctionele extra ruimte op de begane grond;
- De woning beschikt over vier zeer grote slaapkamers;
- Zeer zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen.





# BEGANE GROND

---

Hal: middels de overdekte entree is de hal bereikbaar. De wanden en het plafond zijn voorzien van schuurwerk en de vloer heeft brede massieve vloerdelen (Robinia). In de hal is de uitgebreide meterkast met extra groepen voor de elektrische auto en de zonnepanelen, welke voorzien zijn van een aardlekschakelaar. Tevens is hier de aansluiting voor snel internet via Onsnet en een garderobenis.

Toilet: de deels gerenoveerde toiletruimte is tot het plafond betegeld en is voorzien van een fonteintje en vrijhangend closet.

Woonkamer: de ruime woonkamer heeft dezelfde brede massieve vloerdelen (Robinia) als de hal en geniet vrij uitzicht over het plein. De raampartijen zijn voorzien van brede marmeren vensterbanken, isolerende beglazing en rolhorren. De wanden en het plafond zijn voorzien van schuurwerk. Aan de voorzijde is er een royale zithoek gesitueerd en aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor er een leefkeuken is gecreëerd. Vanuit deze ruimte is er via een grote schuifpui toegang tot de achtertuin en tevens toegang tot de extra kamer.

Keuken: de open keuken is luxe uitgevoerd in hoekopstelling met een donker composiet werkblad, diverse laden, boven- en onderkasten en inbouwspots. Verder is er een RVS afzuigkap, een inductiekookplaat, een koelkast, een combimagnetron en een vaatwasser. De keuken is strak en tijdloos uitgevoerd.

Extra kamer: deze kamer is momenteel in gebruik als relaxruimte, maar is zeer geschikt voor verschillende functies. Zo is deze kamer ideaal als speel- of werkkamer. Dichtbij de woonkamer, maar eenvoudig af te sluiten van de overige leefruimte. Deze ruimte is voorzien van een airconditioning en via een schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin.

Berging: aan de voorzijde ligt de inpandig bereikbare berging. Deze berging is voorzien van de aansluitingen voor het witgoed, welke keurig zijn weggewerkt in een vaste kast. In deze ruimte is tevens de omvormer van de zonnepanelen te vinden, net zoals een waterkraan en is vanaf de oprit bereikbaar door middel van geïsoleerde openslaande deuren.



















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: via een wit uitgevoerd trappenhuis, met een wit houten trap is er toegang tot de overloop met een keurige beukenkleurige laminaatvloer. Er is veel daglicht toetreding dankzij het extra raam. De overloop heeft een praktische diepe inbouw bergkast. De gehele eerste verdieping is voorzien van isolerende beglazing en rolhorren. De plafonds op deze verdieping zijn recent allemaal opnieuw gestuct.

Slaapkamer 1: deze zeer grote slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een inbouwkastenwand, een laminaatvloer en wanden van wit spuitwerk.

Slaapkamer 2: gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van wanden met spuitwerk en een laminaatvloer. Net zoals de andere kamers is deze kamer voorzien van grote raampartijen met veel lichtinval.

Badkamer: de badkamer is luxe uitgevoerd en is volledig betegeld. De badkamer is voorzien van een groot ligbad, tweede toilet, een douchecabine met een thermostaatkraan, mechanische afzuiging, een designradiator en een wastafel. Verder zijn er overal luxe keramische kranen aanwezig. De mechanische ventilatie is door middel van een standenschakelaar regelbaar.











# TWEEDE VERDIEPING

---

In totaal zijn hier 2 grote slaapkamers waar bij allemaal eenvoudig royale tweepersoonsbedden geplaatst kunnen worden.

Slaapkamer 3: grote zolderslaapkamer met een laminaatvloer, een groot raam en isolerende beglazing. deze kamer is voorzien van een inloopkast. Een extra Velux dakraam zorgt voor veel lichtinval. Deze kamer is tevens voorzien van een klein badmeubel met kraan.

Slaapkamer 4: aan de achterzijde gelegen zeer royale kamer.

Technische ruimte: in deze technisch ruimte is de opstelling voor de cv-ketel, HR combiketel uit 2022, en de unit van de mechanische ventilatie te vinden. De ruimte heeft mogelijkheid voor de aansluiting van het witgoed. Vanuit deze ruimte is er door middel van een losse trap toegang tot de bergzolder.











# EXTERIEUR

---

Voortuin: prachtig aangelegde voortuin met sierbestrating. Er is een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een laadpaal voor een elektrische auto.

Achtertuint: schitterende, onder architectuur aangelegde achtertuint, op zonzijde gelegen (zuidwesten). De achtertuint beschikt over twee terrassen. Het terras tegen de achtergevel is voorzien van een elektrische luifel, zodat hier ook schaduw gecreëerd kan worden. In de achtertuint is een extra houten berging geplaatst. De hoge en groenblijvende erfafscheiding waarborgt de privacy ten opzichte van de bureu.









Kadastrale kaart

Uw referentie: Hongarije 10



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie E

Perceel 8423

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers







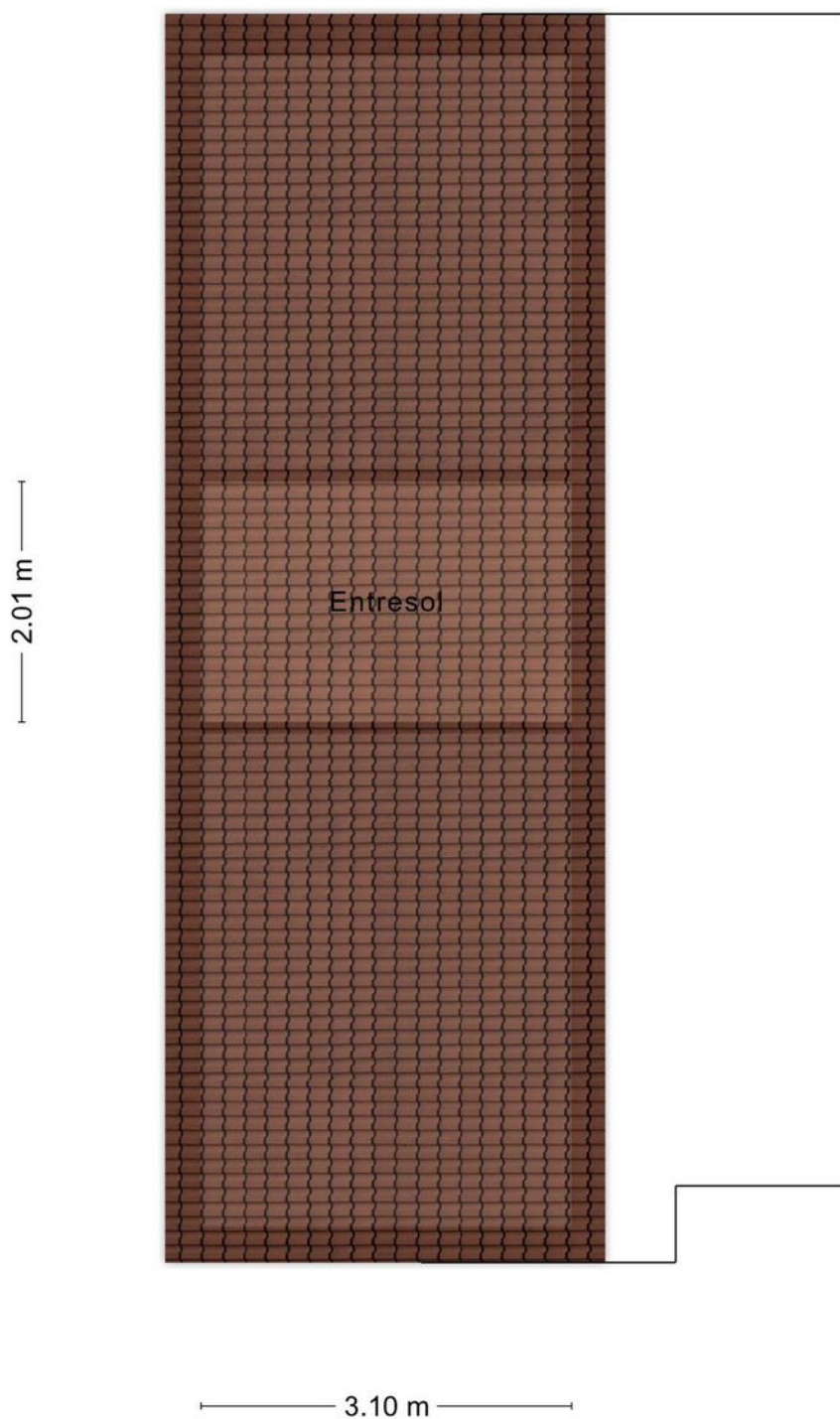
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                         |               |          |              |
| - Berging: Schuifdeurkast tbv wasmachine en droger          |               |          | ■            |
| + kast tbv koelkast en vriezer                              |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                    |               |          |              |
| - rolgordijnen                                              |               |          | ■            |
| - jaloezieën                                                |               |          | ■            |
| - (losse) horren/rolhorren                                  |               |          | ■            |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - toiletkast                                                |               |          | ■            |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Zonwering buiten                                            |               |          | ■            |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 |               | ■        |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| 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 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](https://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

