



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Klaprooshof 13, Nuenen



Klaprooshof 13, Nuenen

Royale twee-onder-een-kapwoning met garage, 4 slaapkamers op de verdiepingen en een heerlijke achtertuin op het zuiden. De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk in een groene woonomgeving in Nuenen-Zuid met in de directe omgeving scholen, sportaccommodaties en het gezellige dorpscentrum van Nuenen.

Aanvaarding: In overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 167 m².

Inhoud: 648 m³.

Perceeloppervlakte: 269 m².

Bouwjaar: ca. 1974.

Energie label: C.

- Royale twee-onder-een-kap woning;
- Gehele woning voorzien van antracietgrijze kunststofkozijnen met HR++ glas;
- De woning beschikt over 4 slaapkamers;
- Heerlijke tuin op het zuiden;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen;
- Rustige en groene woonomgeving.



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal en keuken zijn voorzien van een marmoleum vloer. De meterkast is vernieuwd en uitgebreid met een moderne elektrische installatie. De hal geeft toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer.

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

Woonkamer: De royale woonkamer is gelegen in L-vorm en is voorzien van een massief eiken vloer en gestucte wanden en plafond. Aan de voorzijde van de woonkamer is de zithoek gesitueerd. Halverwege de woonkamer is een design houtkachel geplaatst. Aan de achterzijde van de woonkamer is er een uitbouw met toegang tot de achtertuin.

Keuken: De keuken ligt in open verbinding met de woonkamer. De keuken is geplaatst in wandopstelling en is voorzien van een composiet aanrechtblad. De lades en kasten zijn uitgevoerd in hoogglans grijs. Er is diverse inbouwapparatuur geplaatst, zoals een 4 pits inductie kookplaat met een rvs afzuigkap, een vaatwasser, hete lucht oven met magnetron en een koelkast.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en een toiletruimte.

Slaapkamer 1: De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast. Er is een tv aansluiting aanwezig.

Slaapkamer 2: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien vloerbedekking.

Slaapkamer 3: Kinderkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer: De badkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een ruime douchecabine met zitgedeelte, een wastafelmeubel met spiegel en inbouwspots en voor het drogen van de handdoeken is er een designradiator. De ventilatie is natuurlijk middels een raam.

Toilet: Het toilet is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en heeft een inbouw closet en mechanische ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt plaats voor de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv ketel.

Slaapkamer 4: Over de volledige diepte is een royale zolderkamer met een dakkapel aan de voorzijde. Er is een wastafel met warm en koud water. Onder de knieschotten is er bergruimte. Voor extra daglicht is een Velux dakraam gerealiseerd.



EXTERIEUR

Voortuin: Verzorgde voortuin met diverse beplanting. Voor de garage is er een oprit met parkeergelegenheid voor een auto.

Achtertuint: De achtertuint is pal op het zuiden gelegen. Er is een heerlijk terras aan huis, waarbij er in de schaduw gezeten kan worden door de aanwezigheid van een hand bedienbare zonneluifel. De tuint is verder ingericht met borders en gazon. Achter in de tuint is een extra zithoek gerealiseerd waar de avondzon staat. De tuint is geheel omsloten en er is achterom door de garage.

Garage/Bijkeuken: Naast het huis was voorheen een ruime garage gelegen. Deze garage is opgesplitst, waardoor er aan de achterzijde een bijkeuken is gerealiseerd met de aansluitingen van het witgoed. Ook is er provisieruimte.

Garage: De garage aan de voorzijde is voorzien van elektra. Middels een houten garagedeur is er toegang tot de oprit aan de voorzijde.









Kadastrale kaart

Uw referentie: klaprooshof 13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1100	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Klaprooshof 13 - Nuenen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

Klaprooshof 13 - Nuenen
Eerste Verdieping

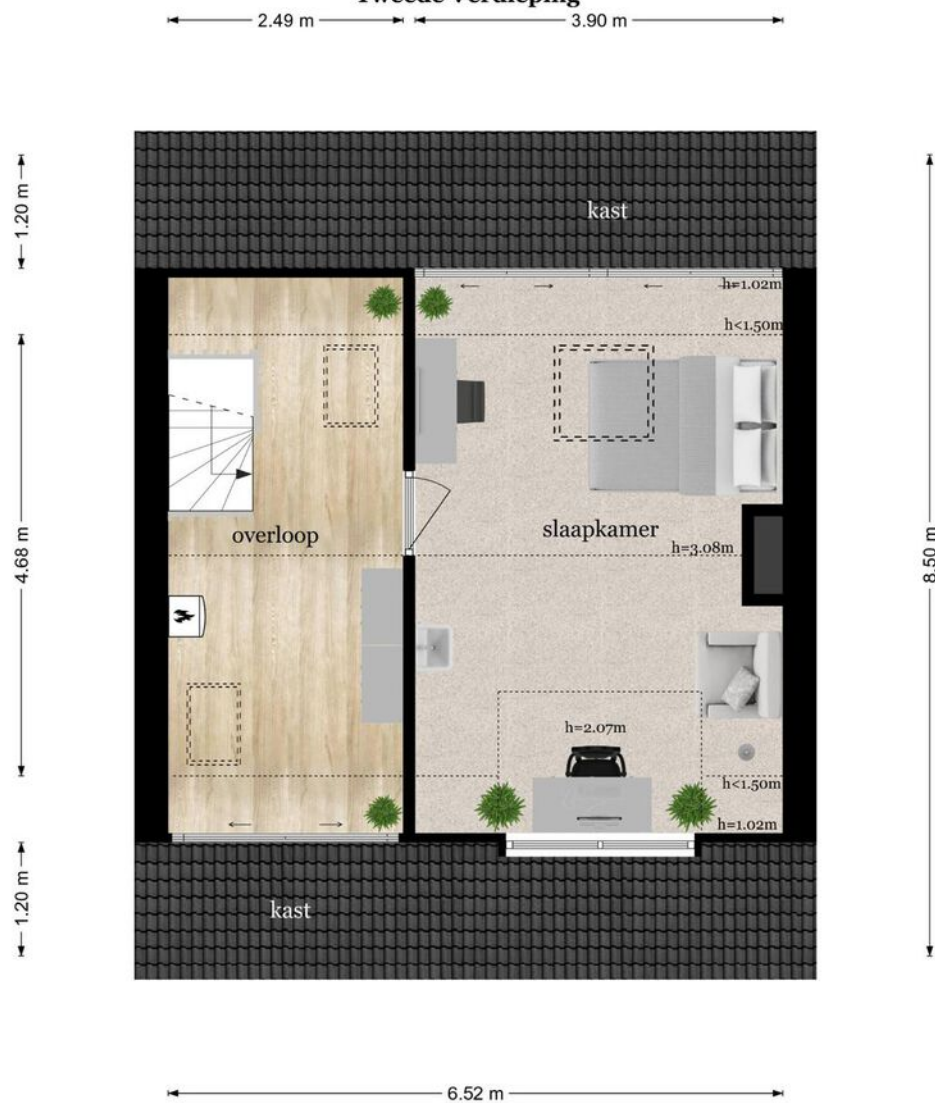
2.51 m 3.85 m



6.48 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Klaprooshof 13 - Nuenen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen		☒	
– overgordijnen		☒	
– rolgordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– houten vloer(delen)	☒		
– laminaat	☒		
Overig, te weten			
– schilderij ophangstelsysteem	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– vaatwasser	☒		
– keukenboiler	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder		☒	
– toiletborstel(houder)		☒	
– fontein	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet 1e etage	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- 2 handdoekhouders	☒		
- designradiator	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		☒	
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- droogmolen + houder	☒		
- houtopslagkast	☒		

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

