



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Weverstraat 35, Nuenen



Weverstraat 35, Nuenen

Uitgebouwde, geschakelde 2-onder-1 kapwoning met garage en carport. Deze speels uitgebouwde woning met veel lichtinval is voorzien van 4 slaapkamers, een zolderverdieping met grote dakkapel en een zonnige achtertuin. De woning is gelegen in het sfeervolle centrum van Nuenen nabij sportgelegenheden en basisschool.

Aanvaarding: augustus 2022.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 140 m².

Inhoud: 521 m³.

Perceeloppervlakte: 275 m².

Bouwjaar: ca. 1953.

Energie label: –.

- Mooie uitgebouwde geschakelde 2-onder-1 kapwoning;
- De woning is voorzien van veel lichtinval;
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden;
- Midden in het centrum van Nuenen gelegen nabij diverse voorzieningen.



BEGANE GROND

Entree: overdekte entree met toegang tot de hal. In de hal zijn direct de sfeervolle details te vinden zoals de paneeldeuren. Verder is de hal voorzien van een tegelvloer en strakke stucwerk wanden + plafonds. De hal geeft verder toegang tot het toilet, de vernieuwde en uitgebreide meterkast, een verdiepte trapkast, de woonkamer en de trap naar 1e verdieping.

Toilet: het toilet is uitgevoerd met een duoblok en een fonteintje.

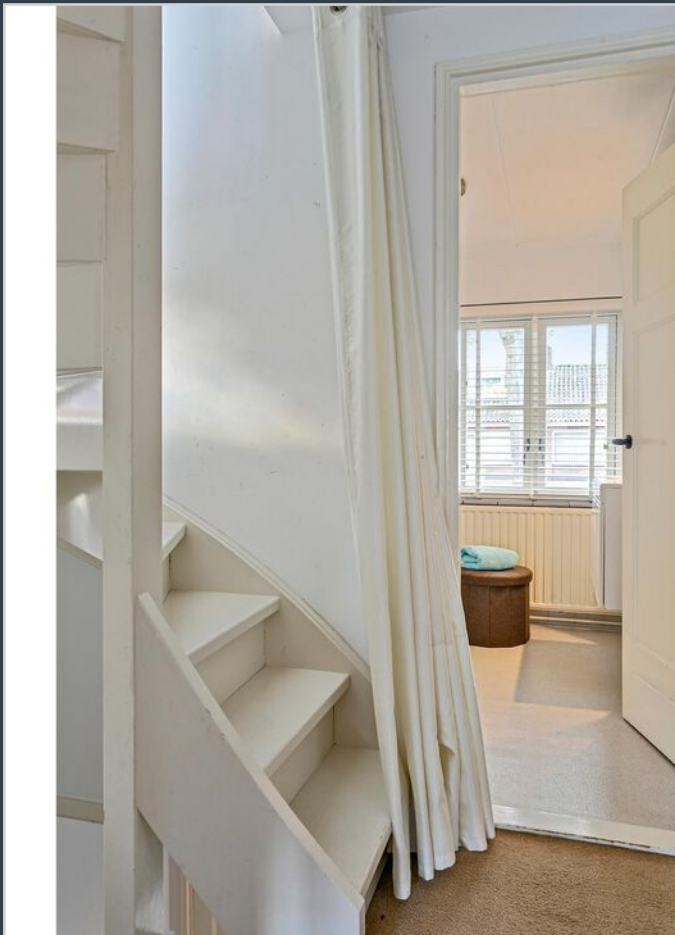
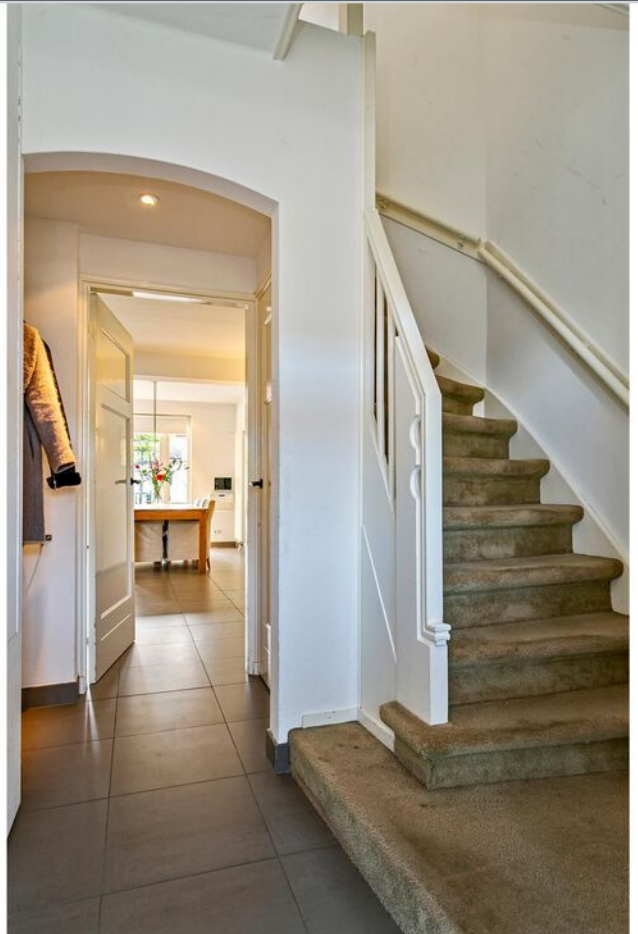
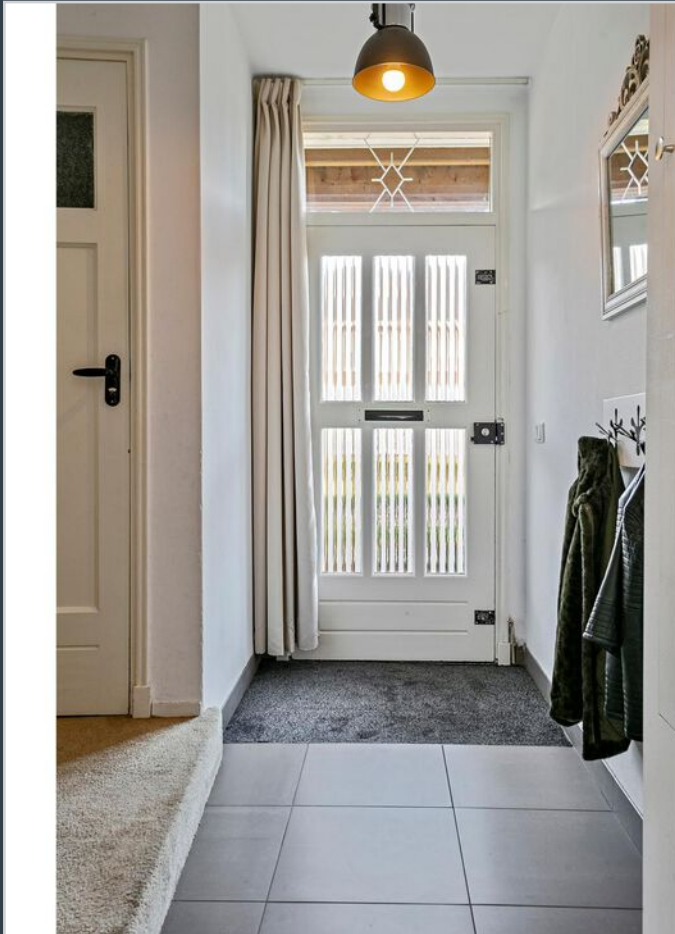
Woonkamer: de woonkamer is uitgevoerd in een Z-vorm met een open verbinding naar de keuken. De woonkamer is ingedeeld met een ruime zitkamer aan de voorzijde, een royaal middenstuk en een royale eetkamer aan de achterzijde van de woonkamer. Twee openslaande tuindeuren geven direct toegang tot de achtertuin en veel lichtinval in de woonkamer. Net zoals de hal is de woonkamer uitgevoerd met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming en strak gestucte wanden. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de inpandige garage.

Keuken: de keuken aan de achterzijde is opgesteld in een U-vorm waarbij alle apparatuur in de wand verwerkt is. Verder is de keuken voorzien van een royaal composiet werkblad, een 5 pits gasfornuis, rvs afzuigkap, vaatwasmachine, koel/vries combinatie en een combimagnetron.

Garage: vanuit de garage is er middels dubbele openslaande deuren toegang tot de oprit, en aan de achterzijde middels een loopdeur toegang tot de achtertuin. In de garage hangt de cv-ketel uit 2014 en hier is tevens de unit van de vloerverwarming te vinden. Ook de garage is deels uitgevoerd met vloerverwarming. Achter in de garage is de aansluiting voor de wasmachine te vinden, net zoals een extra keukenblok met stromend water.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels de vaste trap is de overloop bereikbaar met toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Op de overloop is een sfeervol raam met glas in lood terug te vinden. Ook op deze verdieping zijn alle wanden en plafonds voorzien van strak stucwerk.

Slaapkamers: twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en één slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. Net zoals op de begane grond zijn hier de paneeldeuren terug te vinden. De stenen verdiepingsvloer is in de slaapkamers voorzien van een houten parketvloer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen inloopkast en een zonnescreeen. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.

Badkamer: de badkamer is betegeld in een lichte kleurstelling en uitgevoerd met een douchecabine, toilet en badmeubel met wastafel.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: middels de vaste trap te bereiken zolderetage. Royale voorzolder mede door de grote dakkapel over de hele breedte aan de achterzijde van de woning. Deze voorzolder is een prima extra werkplek. Achter de knieschotten is er voldoende bergruimte aanwezig. Aan de voorzijde van de voorzolder is er een royale vaste kast.

Slaapkamer 4: deze slaapkamer is zeer royaal geworden door de grote dakkapel die doorloopt over beide vertrekken. Onder de schuine kanten is er volop bergruimte. De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk en in het plafond zijn tevens spots verwerkt. De houten vloer op deze etage is afgewerkt met een laminaatvloer.







EXTERIEUR

Zonnige, speels ingedeelde, op het zuiden gelegen achtertuin. De brede achtertuin is voorzien van diverse terrassen. Naast de terrassen is er een gazon aanwezig en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra.



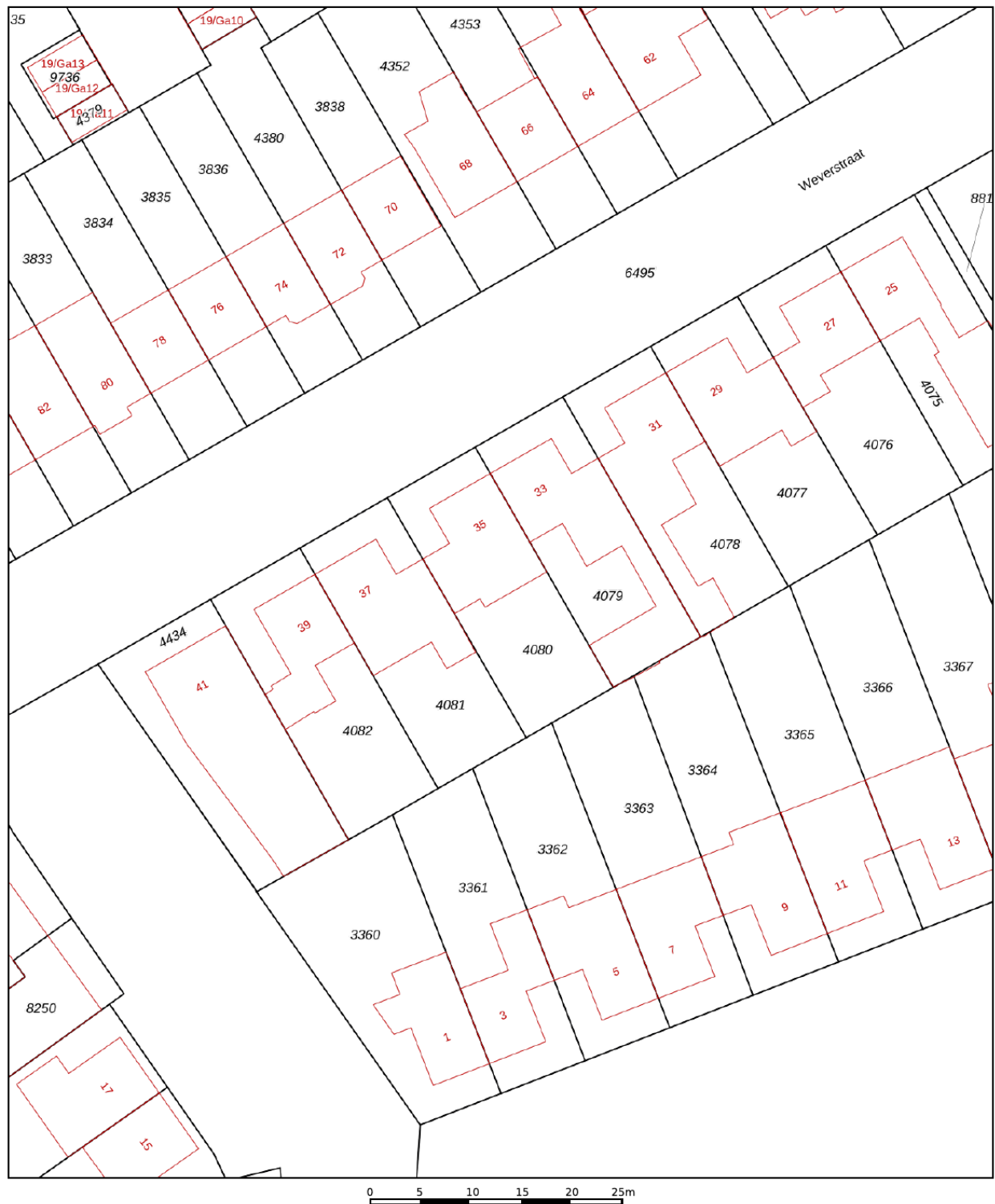






Kadastrale kaart

Uw referentie: Nuenen E 4080



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 4080

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2021.
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.

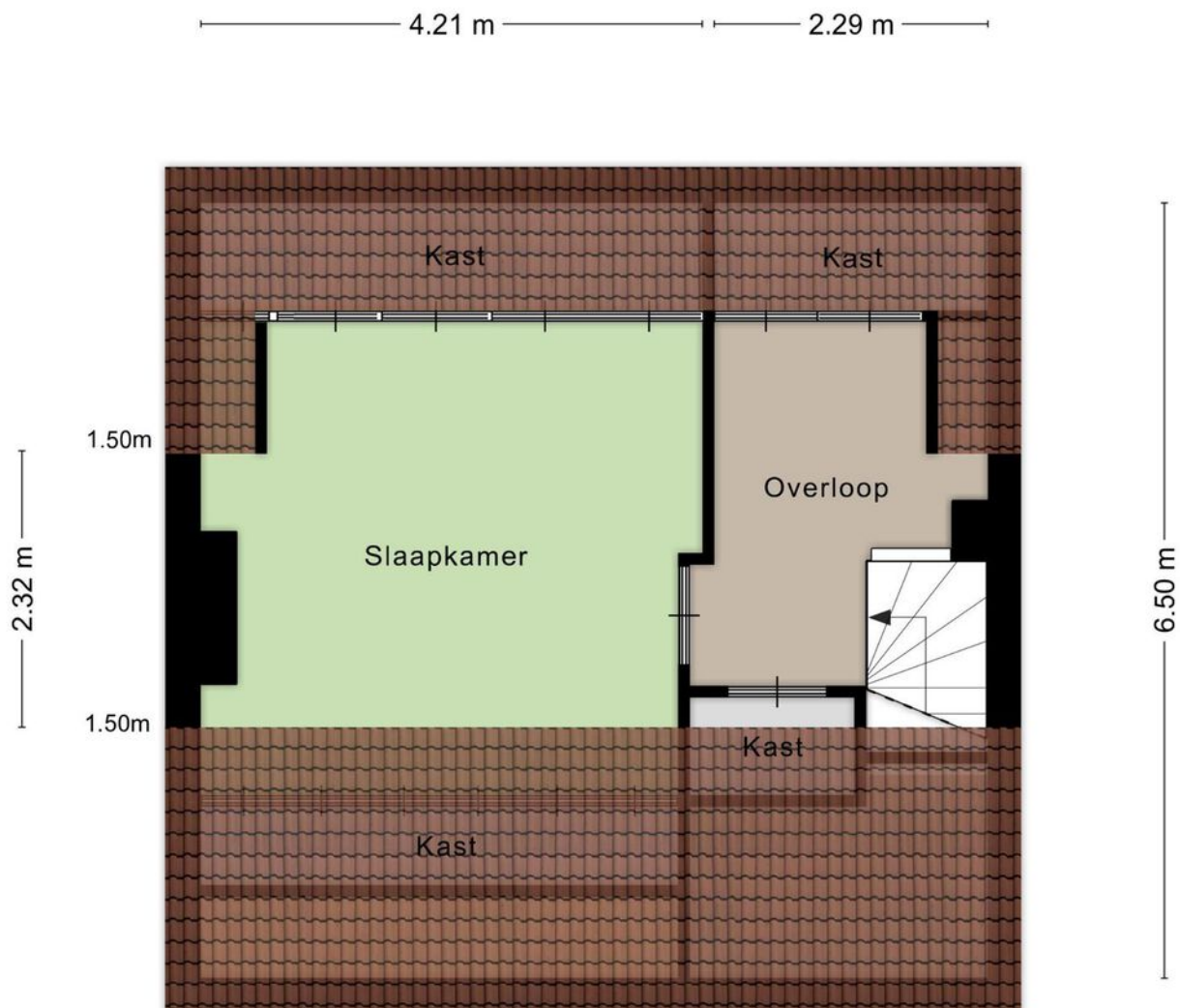
kadaster



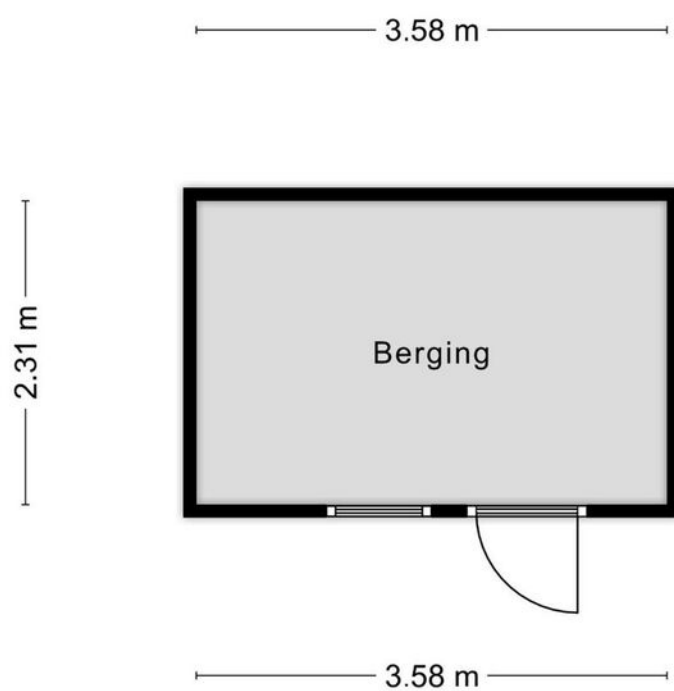




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	☒		
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
– losse (hang)lampen		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Losse kasten		☒	
– Legplanken berging/garage	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– rolgordijnen	☒		
– lamellen	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– houten vloer(delen)	☒		
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Overig, te weten			
– schilderij ophangstelsel		☒	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koel-vriescombinatie	☒		
– 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			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder		☒	
- toiletborstel(houder)		☒	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat		☒	
Screens	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Losse potten en plantenbakken		☒	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			☒
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		☒	
Barbecue en barbecue overkapping		☒	
Zonwering terras	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	☒		

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

