



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Vondelstraat 26, Nuenen



Vondelstraat 26, Nuenen

Vrijstaande bungalow op toplocatie in Oud Nuenen.

Op zoek naar ruimte, comfort én rust? Dan is deze levensloopbestendige woning aan de Vondelstraat 26 zeker een bezichtiging waard. Gelegen in een rustige straat, vlakbij natuurgebied het Nuenens Broek en op loop- of fietsafstand van het gezellige dorpscentrum. Hier woont u heerlijk vrij, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

De bungalow is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden met een gezellige open eet- en zitkamer, vijf slaapkamers, twee badkamers en een grote garage. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of wie graag wat extra ruimte om zich heen heeft.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 175 m².

Inhoud: 580 m³.

Perceeloppervlakte: 950 m².

Bouwjaar: 1974.

Energielabel: D.

- Vrijstaande bungalow voor levensloopbestendig wonen met een uitstekende ligging in Oud Nuenen.
- Gezellige eet- en zitkamer met toegang tot het terras en maar liefst 5 slaapkamers.
- Grote garage en oprit voor 3 auto's.
- Groene tuin rondom met volwassen bomen en tuinhuis.
- Rustige ligging en tevens vlakbij het Nuenense centrum.
- Op loopafstand van sportvelden en natuurgebied Het Nuenens Broek.
- Goede bereikbaarheid via OV en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Via de oprit met ruimte voor drie auto's bereikt u de overdekte entree. In de hal vindt u toegang tot de garage, een werkkamer, garderobe, meterkast en het toilet. De ruime garage biedt plek voor een auto én extra bergruimte voor fietsen, tuinmeubelen of andere voorraad. De werkkamer met wastafel kan eenvoudig worden omgevormd tot extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer.

Aan de voorzijde ligt het woongedeelte met een open keuken, eetkamer en zitkamer. De keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit het raam boven de spoelbak kijkt u uit over de oprit.

De eetkamer is een fijne plek voor zowel lange diners als een goed ontbijt, en de aangrenzende zitkamer is ruim en licht dankzij de schuifpui naar het buitenterras. Verder is er een tweede, knusse zithoek met open haard, perfect voor winteravonden.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich vier slaapkamers en twee badkamers. Drie slaapkamers hebben uitzicht op de tuin en zijn voorzien van een eigen wastafel. De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een sfeervol hoekraam. De grote badkamer is uitgerust met bad-douchecombinatie, toilet, wastafel en aansluiting voor wasmachine en droger. De tweede badkamer heeft een douche en raam voor ventilatie.



















EXTERIEUR

De groene tuin is voorzien van een grasveld, vaste beplanting en volwassen bomen, deze loopt rondom de woning en biedt zowel zon als schaduw.

Aan de achterzijde is een betegeld terras en aan de zijkant staat nog een leuk tuinhuis, erg handig voor tuinmeubels, tuingereedschap of kinderspeelgoed.

Vanwege de uitstekende ligging ben je voor extra rust zo Het Nuenens Broek ingelopen en voor alle andere voorzieningen ligt sportpark De Lissevoort en het gezellige Nuenense centrum ook vlakbij. Tevens is er een goede bereikbaarheid via OV uitvalswegen naar Eindhoven of Helmond.













Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– vitrages	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– magnetron	☒		
– oven	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer			☒
– vaatwasser	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– douche (cabine/scherf)	☒		
– wastafel	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Rolluiken	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		

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

