



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Boschhoeve 13, Nuenen



Boschhoeve 13, Nuenen

Welkom aan de Boschhoeve 13 in Nuenen!

Dit is een huis waar je direct kunt intrekken en jarenlang plezier van hebt. Het is een ruime en goed onderhouden woning met energielabel A, HR++-glas, uitstekende isolatie en zonnepanelen. Dat betekent comfortabel wonen én lage energiekosten. De woning biedt veel ruimte met een royale woonkamer, een moderne keuken, vijf slaapkamers en een grote tuin met overkapping. Daarbij woon je hier in een rustige en groene wijk waar jij alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportclubs dichtbij hebt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 190 m².

Inhoud: 681 m³.

Perceeloppervlakte: 266 m².

Bouwjaar: ca. 2011.

Energielabel: A.

- Energielabel A, HR++-glas en zonnepanelen
- Ruime en lichte woonkamer met houten vloer, gashaard en openslaande deuren
- Luxe keuken met kookeiland, barretje en Quooker
- Multifunctionele aanbouw en praktische bijkeuken
- Vijf slaapkamers met veel bergruimte en een inloopkast
- Grote overkapping en zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin
- Gelegen in een kindvriendelijke, groene woonwijk



BEGANE GROND

HAL

Wanneer je de woning binnenstapt, kom je in een royale hal met een mooie stenen vloer voorzien van vloerverwarming. Er is genoeg ruimte voor een garderobe en je vindt hier ook het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

WOONKAMER

De woonkamer voelt direct ruim en licht aan, dankzij de grote ramen aan de voorzijde en de dubbele openslaande deuren naar de tuin. De houten vloer geeft warmte en sfeer, en er is meer dan genoeg plek voor een grote eettafel. Rondom de haard kun je bovendien een gezellige zithoek creëren. De woonkamer is opgezet in een L-vorm, waarbij de keuken aan de voorzijde is geplaatst.

KEUKEN

De keuken is modern, licht en praktisch. Je kookt hier op een inductieplaat ingebouwd in het grote kookeiland. In de ruime lades heb je volop bergruimte en aan de andere kant van het eiland kun je aan het barretje plaatsnemen. In de wandopstelling vind je de spoelbak met Quooker, een vaatwasser en een grote koelkast. Dankzij de donkergrijze tegelvloer met vloerverwarming en het mooie lichtinval door de ramen met shutters is dit een plek waar je graag kookt én samenkomt.

KAMER

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een extra kamer in de aanbouw, afgesloten met een stijlvolle stalen deur met glas. Deze ruimte is heerlijk licht door de ramen, een loopdeur naar de oprit en de grote lichtkoepel. Of je deze kamer nu gebruikt als speelkamer, tv-kamer, werkplek of hobbyruimte: het is een fijne toevoeging aan het huis.

BERGING / BIJKEUKEN

Vanuit deze kamer bereik je ook de bijkeuken/berging, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn en volop ruimte is voor extra opslag. Dankzij de toegangsdeuren naar de achtertuin is dit een praktische plek voor fietsen of tuingereedschap.























EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de gerenoveerde trap kom je op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn allemaal goed van formaat en praktisch in te delen. De kamer aan de achterzijde is ruim van formaat en voorzien van fijne draaikiepramen met raambekleding. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime kamers met veel natuurlijk licht. Beide kamers hebben stijlvolle shutters; één kamer beschikt daarnaast over een Frans balkon met draaikipdeur, terwijl de andere kamer is uitgerust met draaikiepramen. Dankzij hun goede afmetingen zijn deze kamers uitstekend geschikt als bijvoorbeeld kinderkamers of werkkamers.

BADKAMER EN TOILET

Het aparte toilet is netjes afgewerkt in dezelfde stijl als beneden, met een hangend closet en fonteintje. De badkamer is luxe uitgevoerd met een groot ligbad, een dubbele wastafel met meubel, een ruime inloofdouché, vloerverwarming, inbouwspots en een spiegelkast met verlichting. Ook hier zorgt een draaikipraam voor frisse lucht en daglicht.















TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Op de tweede verdieping word je verrast door de ruimte. Op de voorzolder is veel bergruimte gecreëerd met inbouwkasten onder de schuine kanten. Je vindt hier ook een fonteintje en een airco. Er zijn op deze verdieping twee extra kamers die je flexibel kunt gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

SLAAPKAMERS

De grootste kamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een Velux dakraam met zonwering, extra bergruimte onder de schuine kanten én een inloopkast. Vanuit hier heb je ook toegang tot de vliering, ideaal voor nog meer opbergruimte. De tweede kamer is extra ruim en licht dankzij een grote dakkapel met vier ramen, waarvan twee draaikiepramen. Daarnaast heeft deze kamer een ingebouwde kast, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.







EXTERIEUR

TUIN

De tuin is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Direct aan de woning is een grote overkapping over de gehele breedte, waardoor je hier een overdekt terras hebt.

Verder is de tuin netjes aangelegd met een kunstgrasgazon, een looppad naar de achterom en achterin een zitplek op een vlonder en een extra betegeld terras. De groene erfafscheiding en de nette schutting zorgen voor veel privacy. Door de tuin zijn ook meerdere elektriciteitspunten aanwezig.













Kadastrale kaart

Uw referentie: Boschhoeve 13



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

E

9323

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 5 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

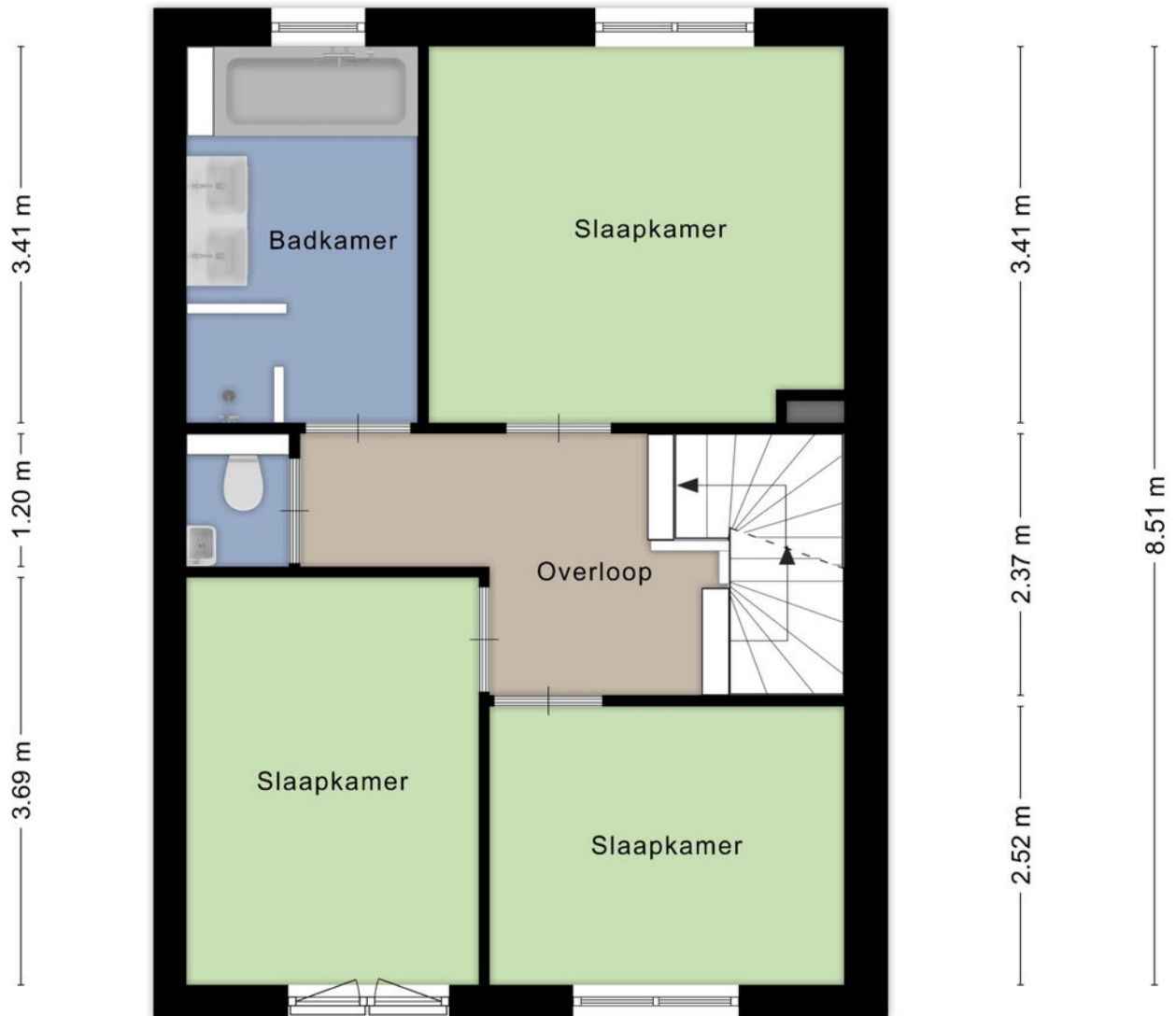
kadaster





0.93 m

2.10 m 3.77 m



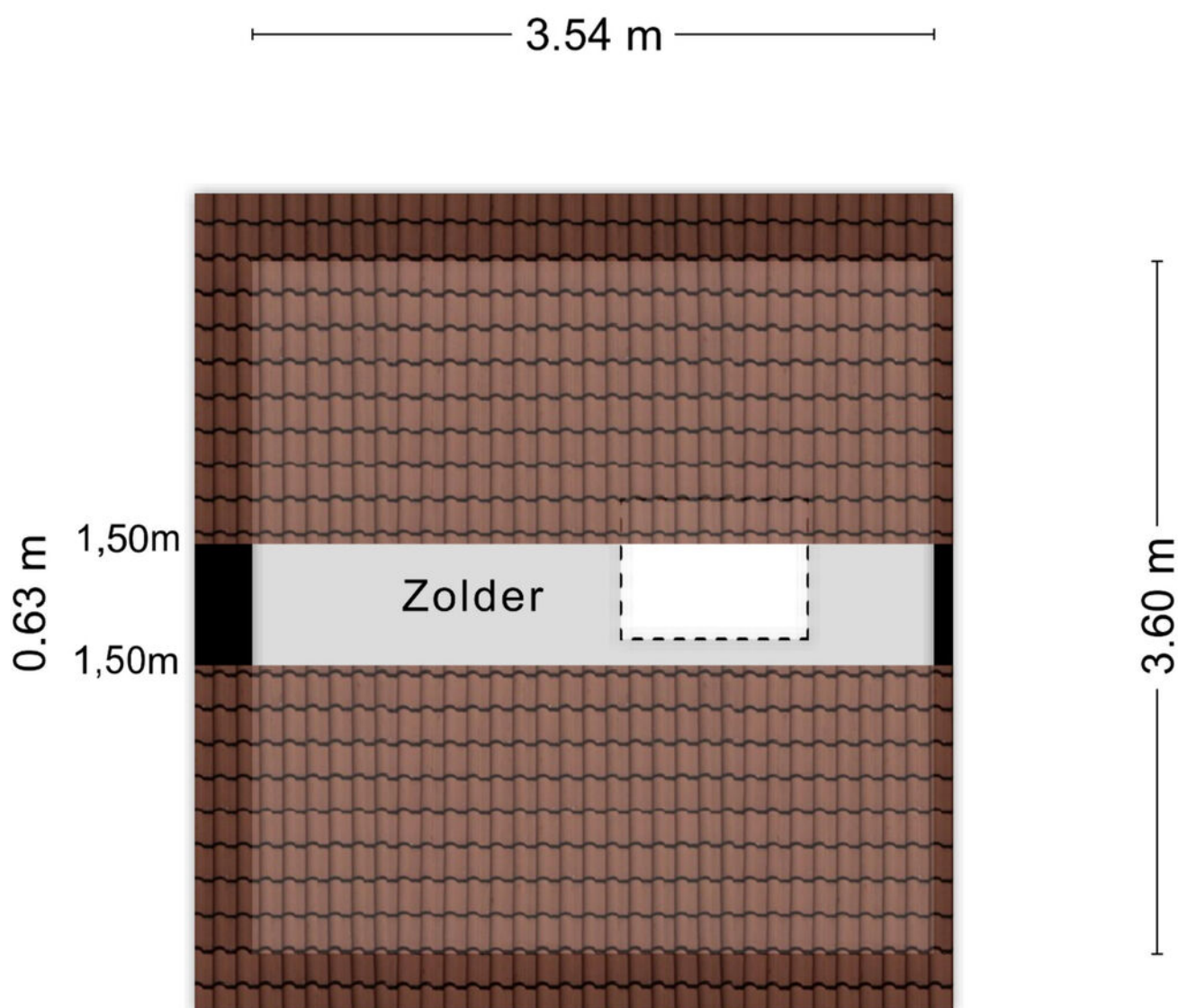
2.65 m 3.21 m

5.96 m

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			
(Gas)kachels	☒		
Designradiator(en)	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
– Lamp overloop zolder, lamp hal, lamp garage	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Hangkastjes garage, schuifdeurkast garage, maatkast aanbouw woonkamer	☒		
– Kast woonkamer			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– rolgordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– houten vloer(delen)	☒		
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– magnetron		☒	
– oven	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer		☒	
– vaatwasser	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
- Koelkast garage		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
- Boiler garage	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse plantenbakken		☒	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Beveiligingscamera tuin		☒	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
– (sier)hek	☒		

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

