



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Zwanenstuck 20, Nuenen



Zwanenstuck 20, Nuenen

Een ruime en lichte geschakelde woning met volop comfort en een heerlijke tuin. Deze woning ligt in een groene, kindvriendelijke wijk met speeltuintjes om de hoek en het centrum van Nuenen op korte afstand. Binnen geniet je van een sfeervolle woonkamer met gashaard en erker, een lichte tuinkamer met glazen pui, een complete keuken, maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder. Buiten vind je een fijne achtertuin, een groene voortuin en een royale oprit met garage. Een ideaal huis voor wie ruimte, licht en een fijne woonomgeving belangrijk vindt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 138 m².

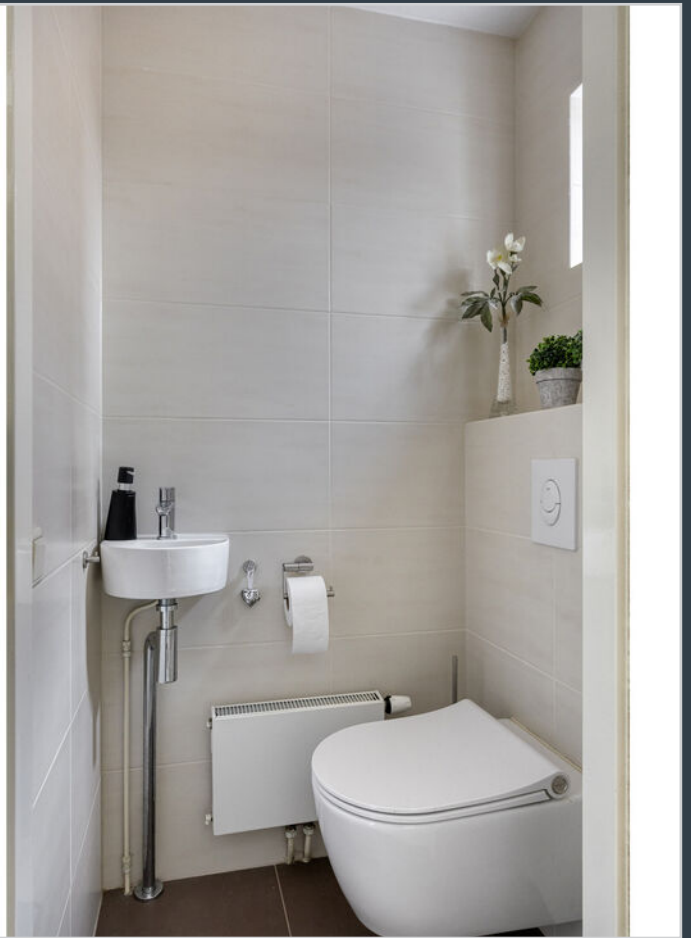
Inhoud: 609 m³.

Perceeloppervlakte: 294 m².

Bouwjaar: ca. 1985.

Energie label: B.

- Gelegen in een rustige en groene wijk in Nuenen
- Ruime geschakelde woning met lichte indeling
- Sfeervolle woonkamer met gashaard en erker
- Open keuken in L-opstelling met inbouwapparatuur
- Tuinkamer met glazen schuifpui en dak
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer met inloepdouche en dubbele wastafel
- Tweede verdieping met veel licht en opbergruimte dankzij Velux-dakramen
- Inpandige garage met witgoedaansluitingen en extra bergruimte
- Fraaie achtertuin met terras, gazon, bomen en tuinhuisje



BEGANE GROND

Entree

Wanneer je de woning binnenkomt, sta je in een nette hal met een lichte tegelvloer. Vanuit hier bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast, het toilet en de doorgang naar de woonkamer. Onder de trap heb je bovendien extra ruimte voor een garderobe. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangend closet, een fonteintje, een radiator en een raampje.

Woonkamer

De U-vormige woonkamer voelt ruim en licht aan, mede dankzij de aanbouw aan de achterzijde. De hele begane grond is voorzien van vloerverwarming onder een nette, lichte tegelvloer: comfortabel én onderhoudsvriendelijk. Aan de voorzijde vind je een gezellige zithoek rondom de sfeervolle gashaard. Door de erker valt er veel daglicht binnen en deze geeft de ruimte extra sfeer. Hier kun je makkelijk een grote, knusse zithoek creëren. Aan de achterzijde heb je genoeg ruimte voor een royale eethoek, direct naast de keuken.

Keuken

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en de eethoek en is opgesteld in een praktische L-opstelling. Dankzij de lichte kleurstelling en de vele kastruimtes en lades heb je hier volop werk- en opbergruimte. Je beschikt over een inductiekookplaat met afzuiging, een ruime spoelbak, een combi-oven en een koelkast. Onder de bovenkastjes zijn bovendien spots ingebouwd die voor extra licht en sfeer zorgen. Kortom: een complete keuken waar je meteen lekker kunt koken.

Tuinkamer

Aan de achterzijde vind je de prachtige tuinkamer: een lichte ruimte met een glazen schuifpui en een glazen dak. Dankzij de zonwering aan zowel binnen- als buitenzijde, en de rolgordijnen bij de schuifpui, houdt je de temperatuur hier altijd aangenaam. De tuinkamer biedt talloze mogelijkheden: een extra eethoek, een fijne leeshoek of gewoon een plek om te genieten van het vele licht. De grote schuifdeuren zorgen bovendien voor een vloeiende overgang naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten in elkaar overlopen.

Garage

Vanuit de tuinkamer loop je zo de inpandige garage in. Hier heb je plek om je auto te parkeren, maar je kunt de ruimte ook gebruiken als klusruimte of opslag. In de garage vind je bovendien de aansluitingen voor wasmachine en droger, en is er ruimte voor een extra koelkast of vriezer.



















EERSTE VERDIEPING

Overloop

Op de eerste verdieping kom je vanuit de ruime overloop in vier slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en biedt veel ruimte en lichtinval. Met twee draai-kiepramen, een rolluik en een plafondventilator is dit een comfortabele en prettige kamer om in te slapen of juist een fijne plek om je even terug te trekken. Aan de voorzijde vind je de tweede slaapkamer, eveneens een ruime kamer met een draai-kiepraam en een rolluik. Daarnaast ligt de derde slaapkamer, die door het draai-kiepraam met rolluik en de loopdeur naar het balkon veel licht en een mooi uitzicht biedt. De vierde slaapkamer is bijzonder doordat deze zich uitstrekt over de gehele lengte van de woning aan de linkerzijde. Je bereikt deze kamer via een klein trapje, wat zorgt voor een speels effect. Ook deze ruimte heeft volop mogelijkheden en is voorzien van een schuin raam aan de achterzijde dat geopend kan worden.

Badkamer

De badkamer is netjes en modern afgewerkt en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. Je vindt hier een mooie tegelafwerking, een hangend closet, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met spiegelkast en een raam voor natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bereik je via een vaste trap. Hier kom je op een ruime zolder met veel opbergmogelijkheden, ideaal voor het netjes opbergen van spullen of het creëren van een extra werk- of hobbyruimte. Dankzij de twee grote Velux-dakramen met zonwering valt er veel daglicht naar binnen, waardoor de ruimte licht en aangenaam aanvoelt. Bij de trap bevindt zich een afsluitbaar luik dat ervoor zorgt dat de warmte op alle verdiepingen goed bewaard



EXTERIEUR

De achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Direct aan de gevel vind je een ruim terras waar je een grote eettafel of een comfortabele loungeset kunt plaatsen. Verder is er een groen gazon, afgewisseld met mooie bomen en diverse beplanting die zorgen voor een sfeervol geheel. In de avonden komt de tuin dankzij de verlichting helemaal tot zijn recht. Aan de zijkant van de tuin staat een praktisch tuinhuisje, ideaal voor het opbergen van tuinmeubels of (tuin)gereedschap.

Ook de voortuin is groen aangelegd en voorzien van diverse beplanting. De ruime oprit biedt plaats aan maar liefst twee auto's en vanuit hier rijd je eenvoudig de garage binnen.

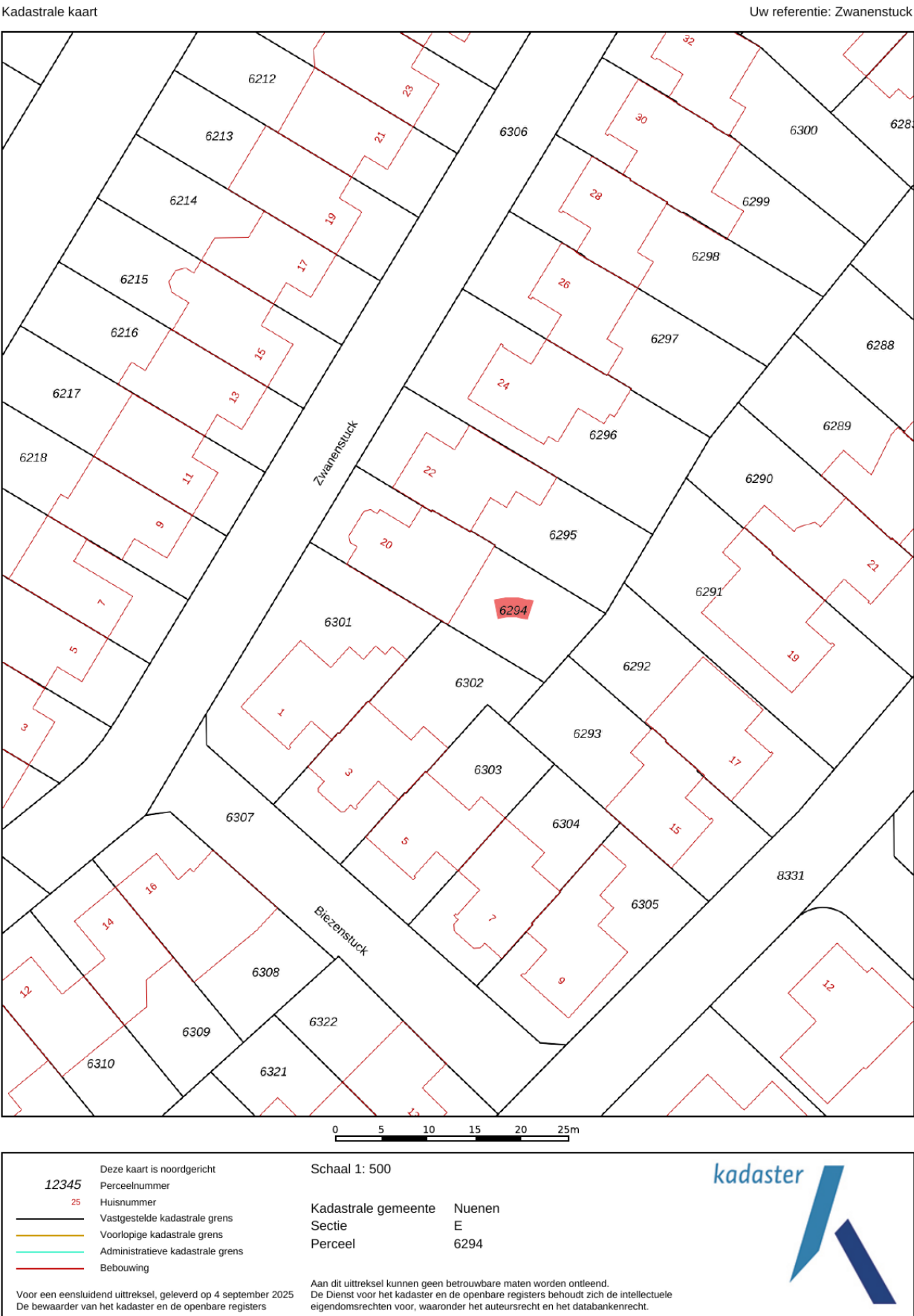
Zo combineer je comfort met een verzorgde uitstraling en volop gebruiksgemak.





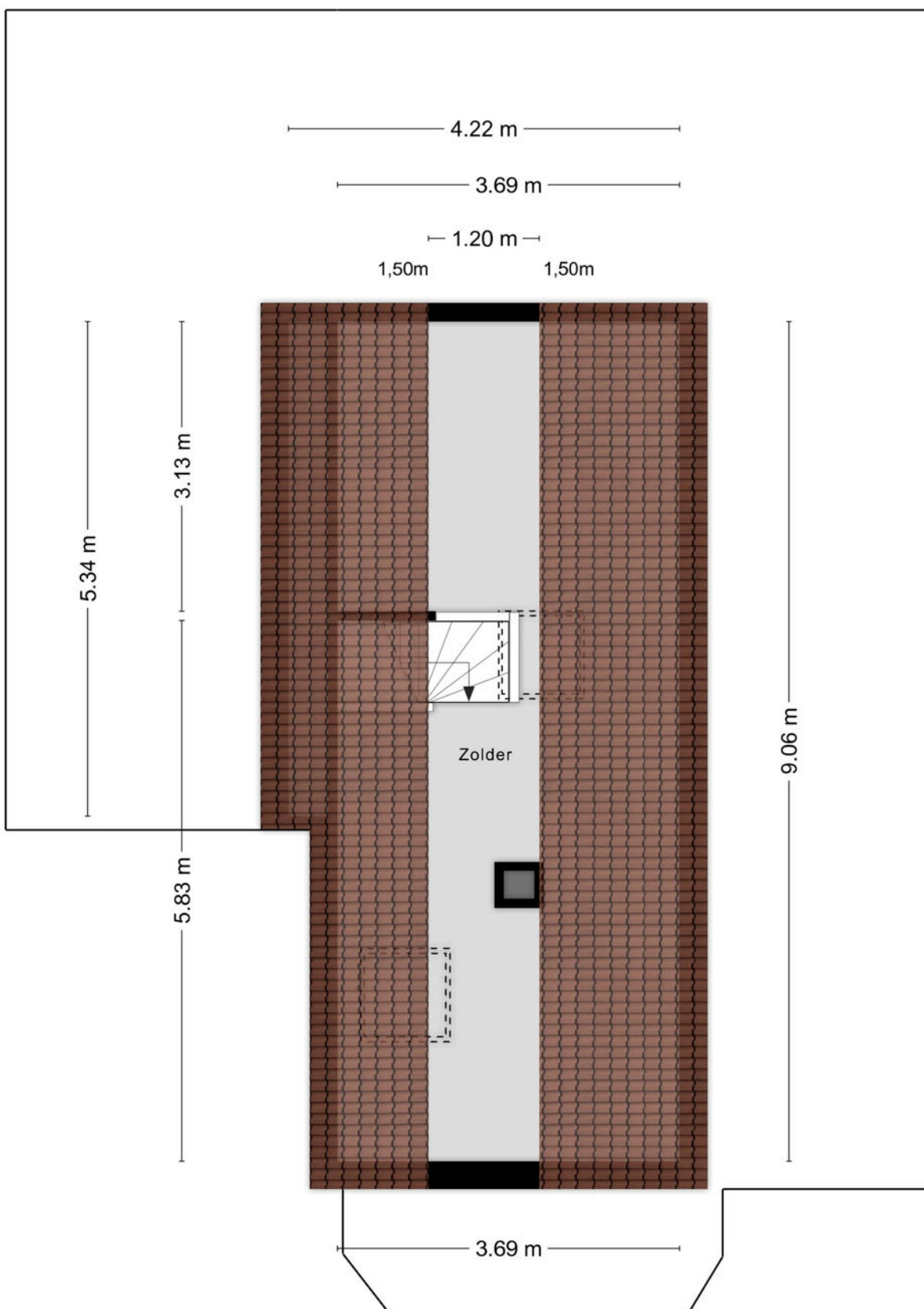




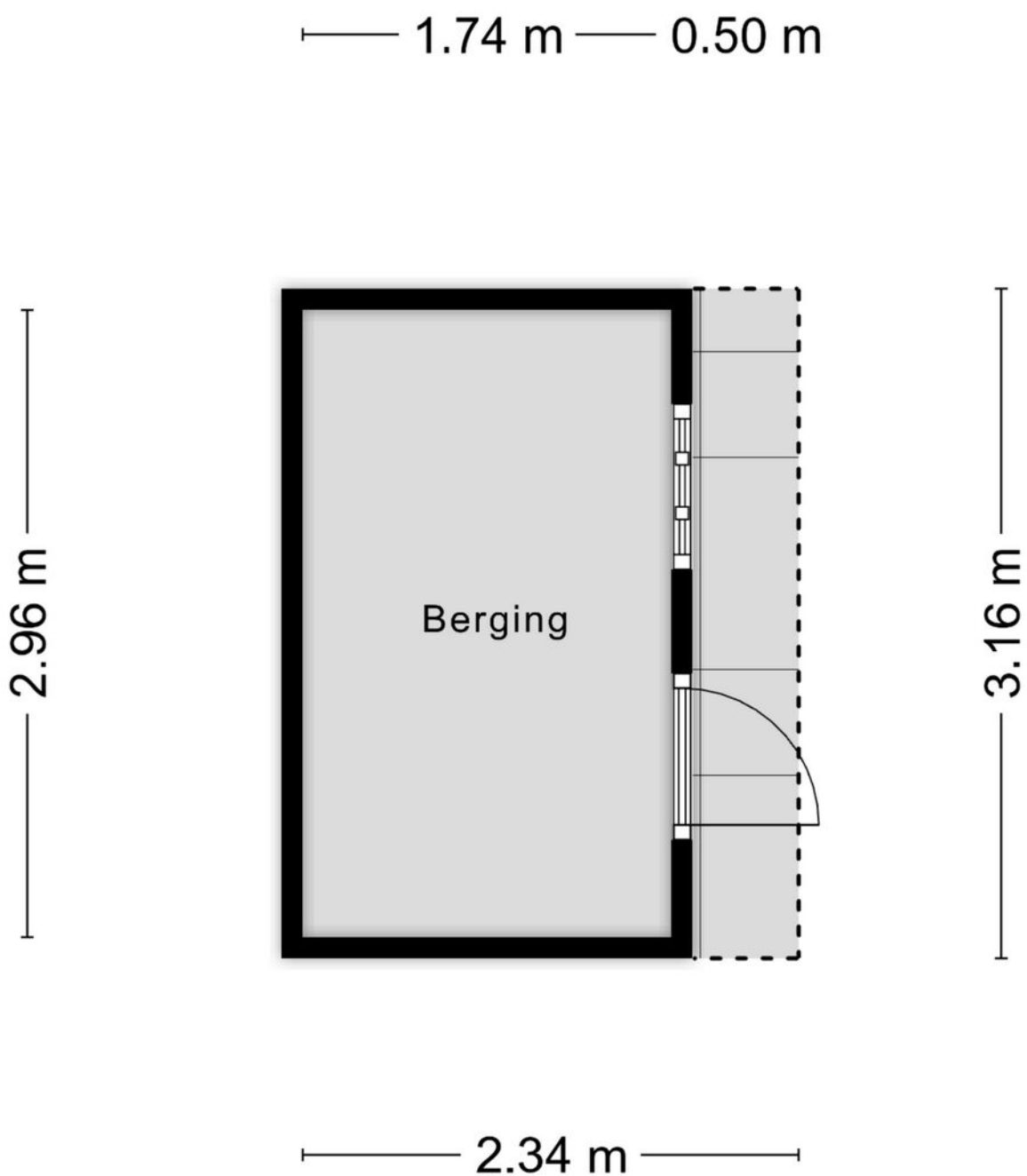








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Kasten		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– rolgordijnen	☒		
– lamellen	☒		
– jaloezieën	☒		
– Rolluiken	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– laminaat	☒		
– plavuizen	☒		
Overig, te weten			
– schilderij ophangstelsysteem	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer			☒
– 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/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Waterslot wasautomaat	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
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

