



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 160, Nuenen



De Vroente 160, Nuenen

De Vroente 160 is een goed onderhouden hoekwoning met een eigen oprit, garage en een verzorgde tuin. Het huis heeft een praktische indeling met ruime kamers en veel lichtinval.

Dankzij de nette afwerking en het moderne karakter is de woning instapklaar. Een fijne woning in een rustige straat, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 127 m².

Inhoud: 511 m³.

Perceeloppervlakte: 215 m².

Bouwjaar: ca. 1978.

Energie label: B.

- Gmoderniseerde hoekwoning met eigen oprit en garage
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Moderne keuken met houten blad met natuurstenen look en inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers en een ruime zolderkamer
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin met overkapping
- Rustige en kindvriendelijke wijk nabij voorzieningen



BEGANE GROND

ENTREE

Via de voordeur stap je binnen in de hal. De donkere tegelvloer geeft een nette en rustige uitstraling. Hier vind je het toilet, de trap naar boven en de deur naar de woonkamer.

TOILET

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje en een wandcloset.

WOONKAMER

De woonkamer bereik je via een moderne glazen tussendeur. Grote ramen aan de voor- en achterkant zorgen voor veel licht in de ruimte. De donkere tegelvloer loopt door over de hele begane grond en geeft het huis een strakke en rustige uitstraling. In de kamer is een handige trapkast gecreëerd voor extra opbergruimte.

De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een zitgedeelte en een eethoek. De open verbinding met de keuken maakt het een fijne leefruimte waar het gezin samenkomt. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en de indeling is praktisch. Door de openslaande deuren aan de achterzijde is er direct contact met de tuin en de overkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

KEUKEN

De keuken heeft witte kastjes en een houten blas met natuurstenen look. Er is een gaskookplaat met afzuigkap, een kraan met kokend waterfunctie en een marmeren achterwand. Verder vind je hier een oven, magnetron, koelkast en vriezer. Via de twee openslaande deuren stap je onder de overkapping met glazen wand en inbouwspots. Dit is een fijne plek om te zitten, ook als het weer wat minder is.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De vloer is voorzien van vloerbedekking en er is een vaste trap naar de zolder.

SLAAPKAMERS

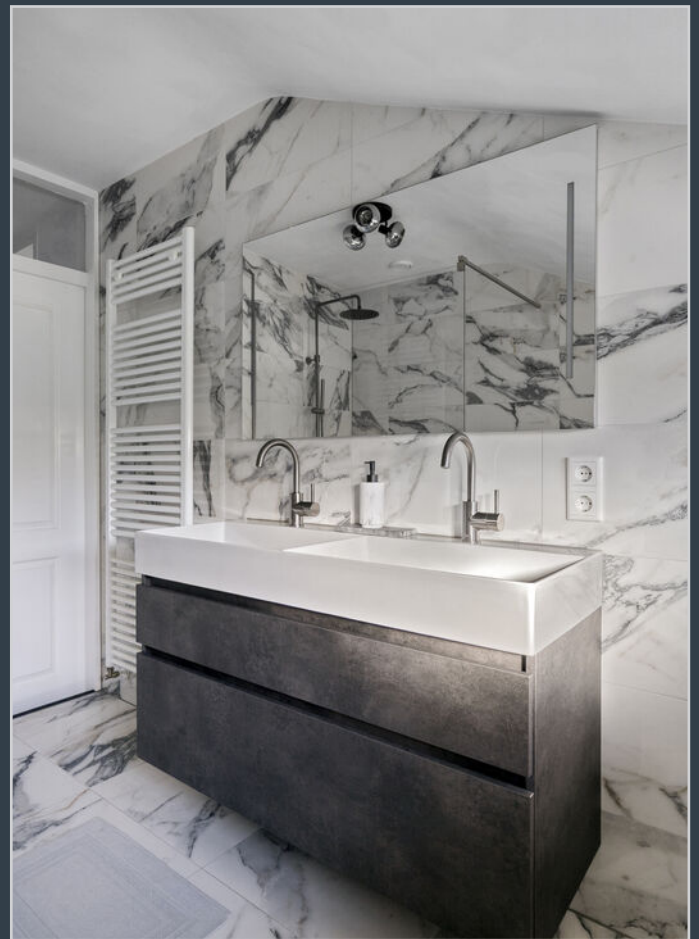
De drie slaapkamers zijn ruim en licht. Op de vloer ligt laminaat. Twee kamers liggen aan de achterkant van de woning en één aan de voorkant.

De kamers aan de achterzijde zijn goed geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. De kamer aan de voorzijde is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De ramen zorgen voor prettig daglicht en een rustig uitzicht.

BADKAMER

De badkamer is volledig betegeld met marmeren tegels. Er is een ruime inloopdouche met regendouche, een wandcloset, een wastafelmeubel met twee wasbakken en een handdoekradiator.







TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

De trap naar de zolder is af te sluiten met een extra deur. Hier ligt dezelfde vloer als op de eerste verdieping. Door de dakopbouw is dit een ruime, volwaardige slaapkamer geworden. Ook vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is netjes aangelegd met tegels en vaste plantenborders. Er is een eigen oprit met ruimte voor de auto en een garage met elektrische garagedeur.

ACHTERTUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd met tegels, een plantenborder, kunstgras en een overkapping met glazen deuren. Via de tuin is de garage bereikbaar en aan de achterkant is een poort naar de achterom.

OMGEVING

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk met veel speelplekken in de buurt. Winkelcentrum Het Kernkwartier ligt op korte afstand. Hier vind je supermarkten, winkels en eetgelegenheden. Scholen, sportclubs en bushaltes zijn ook in de directe omgeving aanwezig. Via de uitvalswegen ben je snel in Eindhoven of Helmond.







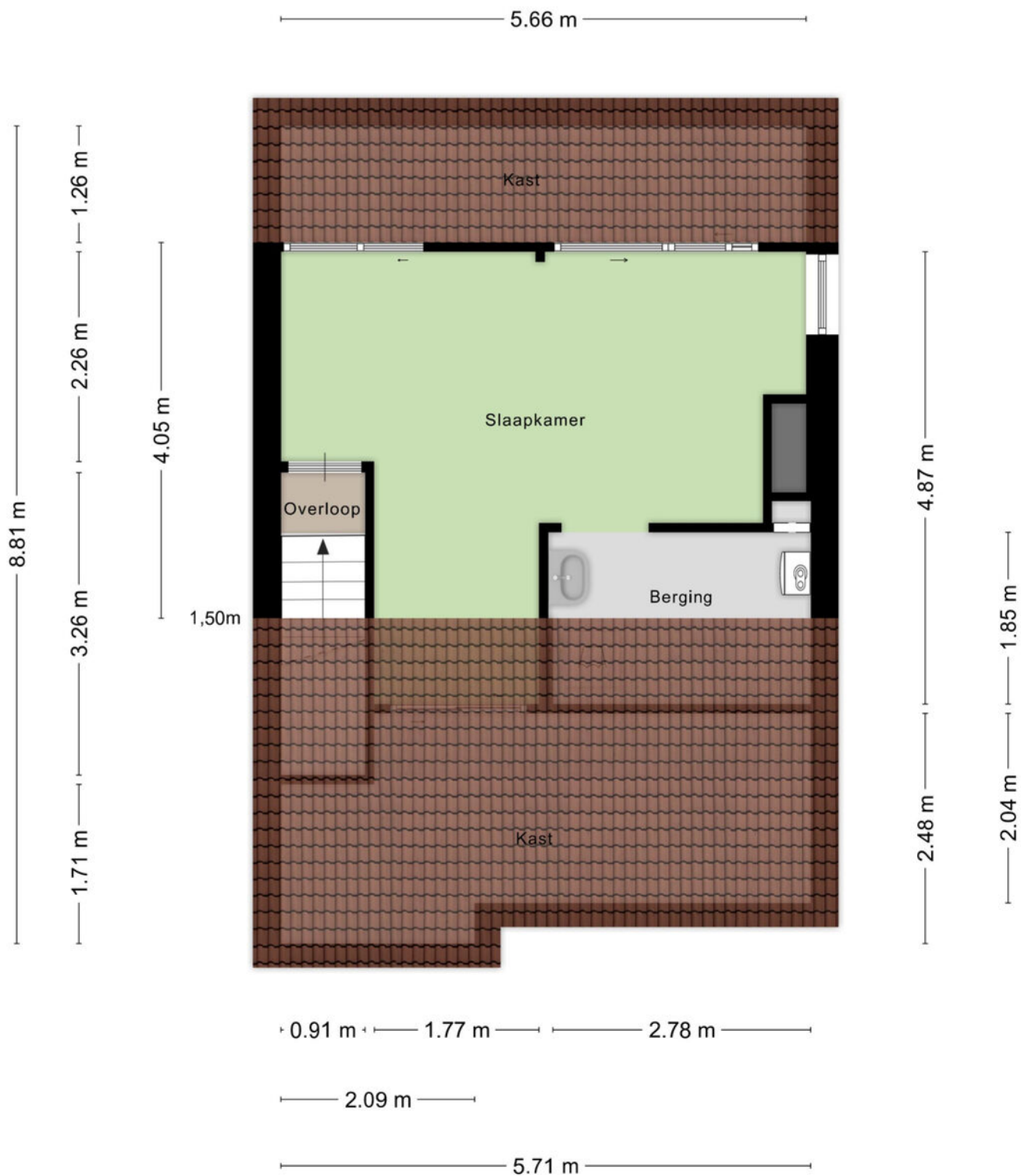








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen		☒	
- rolgordijnen	☒		
- jaloezieën	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- laminaat	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- magnetron	☒		
- oven	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- vriezer	☒		
- koel-vriescombinatie	☒		
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- fontein	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
– douche (cabine/scherf)	☒		
– wastafel	☒		
– wastafelmeubel	☒		
– toilet	☒		
– toiletrolhouder		☒	
– toiletborstel(houder)		☒	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		☒	
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒		
Waterslot wasautomaat	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	☒		
– boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
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

