



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Lobroec 16, Nuenen



Lobroec 16, Nuenen

Dit huis aan het Lobroec 16 in Nuenen heeft een uitzicht dat je niet snel ergens anders vindt. Je kijkt hier uit over groen dat elk seizoen iets anders laat zien, zonder inkijk en zonder bebouwing voor je. Binnen maakt de marmeren vloer beneden samen met de sfeervolle eikenhouten vloer boven het wonen extra sfeervol. De grote lichtstraat, de ruime keuken, de dubbele inpandige garage en de slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond maken dit huis echt compleet. Boven zijn nog drie ruime slaapkamers en een tweede, riant opgezette badkamer. De achtertuin biedt veel privacy dankzij volwassen groen en een sfeervolle overkapping. Met de 24 zonnepanelen is de woning toekomstgericht en energiezuinig.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 192 m².

Inhoud: 1008 m³.

Perceeloppervlakte: 626 m².

Bouwjaar: ca. 1995.

Energie label: B.

- Vrijstaand wonen met uniek vrij uitzicht over het groen
- Slaapkamer, inloopkast en badkamer op de begane grond
- Dubbele inpandige garage met bovenverdieping
- Twee moderne, complete badkamers
- Groene achtertuin met overkapping
- Dubbele oprit
- 24 zonnepanelen
- Rustige ligging met speelgroen voor de deur
- Ruim 80m² overige inpandige ruimte



BEGANE GROND

Hal

Bij binnenkomst stap je in een ruime en lichte hal waar de nette marmeren tegelvloer meteen de toon zet. Deze vloer is doorgelegd over vrijwel de hele benedenverdieping.

Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang, de woonkamer en het slaapvertrek met badkamer op de begane grond. Het toilet is netjes afgewerkt en uitgerust met een hangend closet, een fonteintje en een raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer

Wanneer je de woonkamer binnenloopt, valt direct het royale lichtinval op dankzij de vele ramen rondom. Deze zijn allemaal voorzien van strakke Luxaflex raambekleding, waardoor je sfeer en privacy altijd naar wens kunt regelen. De marmeren vloer loopt hier elegant door en de spots langs de gehele omtrek van de woonkamer zorgen voor een warme sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich een uitnodigende zithoek met een werkelijk prachtig uitzicht over het groen. Dit vrije zicht is uniek en geeft de woonkamer een rustgevend uitstraling. Hier vind je ook de gashaard die uitnodigt tot gezellige avonden. Aan de achterzijde ligt de eethoek, die dankzij de schuifpui direct in verbinding staat met de achtertuin. Bovendien is er bij binnenkomst van de woonkamer een fijne extra ruimte die perfect is als klein zitje, een werkplek of wat jij er maar van wilt maken.

Keuken

Via de eethoek loop je door naar de keuken en ook hier speelt licht een hoofdrol. De indrukwekkende lichtstraat, die van de vloer tot aan de eerste verdieping loopt, zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtval. Deze lichtstraat is voorzien van Luxaflex raambekleding en een zonnescrm, zodat het hier in elk seizoen comfortabel is. Een omgekeerde airco draagt eveneens bij aan een prettig binnenklimaat. De keuken bestaat uit twee wandopstellingen met een stenen werkblad en volop opbergruimte. Alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken is aanwezig, zoals een gasstel met drie pitten, een Teppanyaki-plaat, stoomoven, combioven, twee koelkasten, diepvries en een ingebouwd koffiezetapparaat. Ook hier is goed nagedacht over het lichtplan, zodat de ruimte altijd prettig werkt en aanvoelt.

Berging

Vanuit de keuken loop je rechtstreeks de royale berging in. Hier valt meteen het vele daglicht op, mede dankzij de draaikielpramen. Door de elektrische roldeuren is het eenvoudig om naar binnen te rijden. De op maat gemaakte kasten bieden veel opbergruimte en bij het keukenblok met stromend water zijn de witgoed aansluitingen te vinden. Vanuit de berging heb je direct toegang tot de achtertuin met een loopdeur. De garage heeft ook een bovenverdieping die bereikbaar is via een vaste trap. Deze ruimte is ideaal als speelruimte voor kinderen, een hobbyzolder of extra bergruimte. Achterin bevindt zich de technische ruimte. Deze berging is een echte toevoeging aan de woning.



















BEGANE GROND

Slaapkamer met badkamer en inloopkast

Op de begane grond vind je ook de ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

De eikenhouten whitewash vloer geeft de kamer een warme, rustige uitstraling en het draaikiepraam zorgt voor prettig licht en goede ventilatie. Vanuit de slaapkamer loop je door naar de inloopkast, waar een lichte tegelvloer en een grote linnenkast met automatische verlichting voor optimaal comfort zorgen. De aansluitende badkamer voelt modern en luxe aan. De ruimte is volledig betegeld in lichte tinten en biedt een groot ligbad, een inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel en een designradiator. Dankzij het draaikiepraam komt er ook hier een fijne hoeveelheid daglicht binnen.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

Wanneer je naar boven loopt, kom je uit op een bijzonder lichte overloop. De indrukwekkende lichtstraat vanuit de keuken loopt helemaal door tot hier, waardoor de overloop een prachtige open sfeer heeft. Ook op deze verdieping ligt de eikenhouten whitewash vloer. Vanuit de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer.

Slaapkamers

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is ruim van formaat en heeft een eigen balkon dat uitkijkt op zowel de zijkant als het groen aan de voorkant. De ingebouwde kasten onder de schuine kap zijn ideaal om spullen op te bergen en dankzij het extra raam aan de zijkant komt hier heerlijk veel daglicht binnen. De tweede slaapkamer vind je eveneens aan de voorzijde. Ook dit is een royale kamer met volop lichtinval dankzij het Velux dakraam met zonwering én de ramen aan de zijkant. De inbouwkasten zorgen ook hier voor slimme opbergruimte. Vanuit deze kamer heb je bovendien toegang tot de bergzolder via een vlizotrap, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is eveneens goed van formaat. De dakkapel zorgt hier voor een fijne hoeveelheid ruimte en licht. In deze ruimte is bovendien een airco geplaatst, wat in de zomermaanden voor extra verkoeling zorgt.

Badkamer

De badkamer op deze verdieping is een absolute verrassing door het royale formaat. De grote dakkapel over de volledige breedte maakt de ruimte heerlijk licht. De badkamer is volledig betegeld in moderne, lichte tegels en is voorzien van twee draaikiepramen met Luxaflex, wat zorgt voor privacy. Je vindt hier een groot ligbad met handdouche, een ruime inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast. De inbouwspots maken het geheel stijlvol af.















EXTERIEUR

Achtertuintuin

De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer en via de loopdeur in de garage. Zodra je buiten staat, merk je meteen dat hier veel aandacht is besteed aan rust, privacy en sfeer. De tuin is fraai aangelegd met een doordachte beplanting die zorgt voor optimale beschutting. Achter in de tuin staat een hardhouten overkapping die is ingericht als een gezellige zithoek. Dankzij de verlichting en verwarming kun je hier bijna het hele jaar door genieten. Verder zorgen de volwassen bomen voor extra schaduw en privacy. Rondom de woning zijn meerdere zonneschermen geplaatst, waaronder bij het terras aan de zijkant, zodat je op warme dagen altijd een plek in de schaduw kunt vinden. Er is ook aan twee kanten een achterom aanwezig.

Voortuin

Ook de voortuin is met zorg aangelegd. Hier vind je diverse volwassen beplanting en paden. Bij de voordeur ligt een netjes betegeld pad dat je naar binnen leidt met daarnaast een looppad richting de achterom. Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de dubbele oprit die rechtstreeks leidt naar de garage. Hier is bovendien een klein terras aangelegd. Het vele groen tegenover de woning voelt bijna als een verlengde van je eigen tuin. Het zicht op dit groen is een prachtige toevoeging én een ideale plek waar kinderen veilig kunnen spelen.







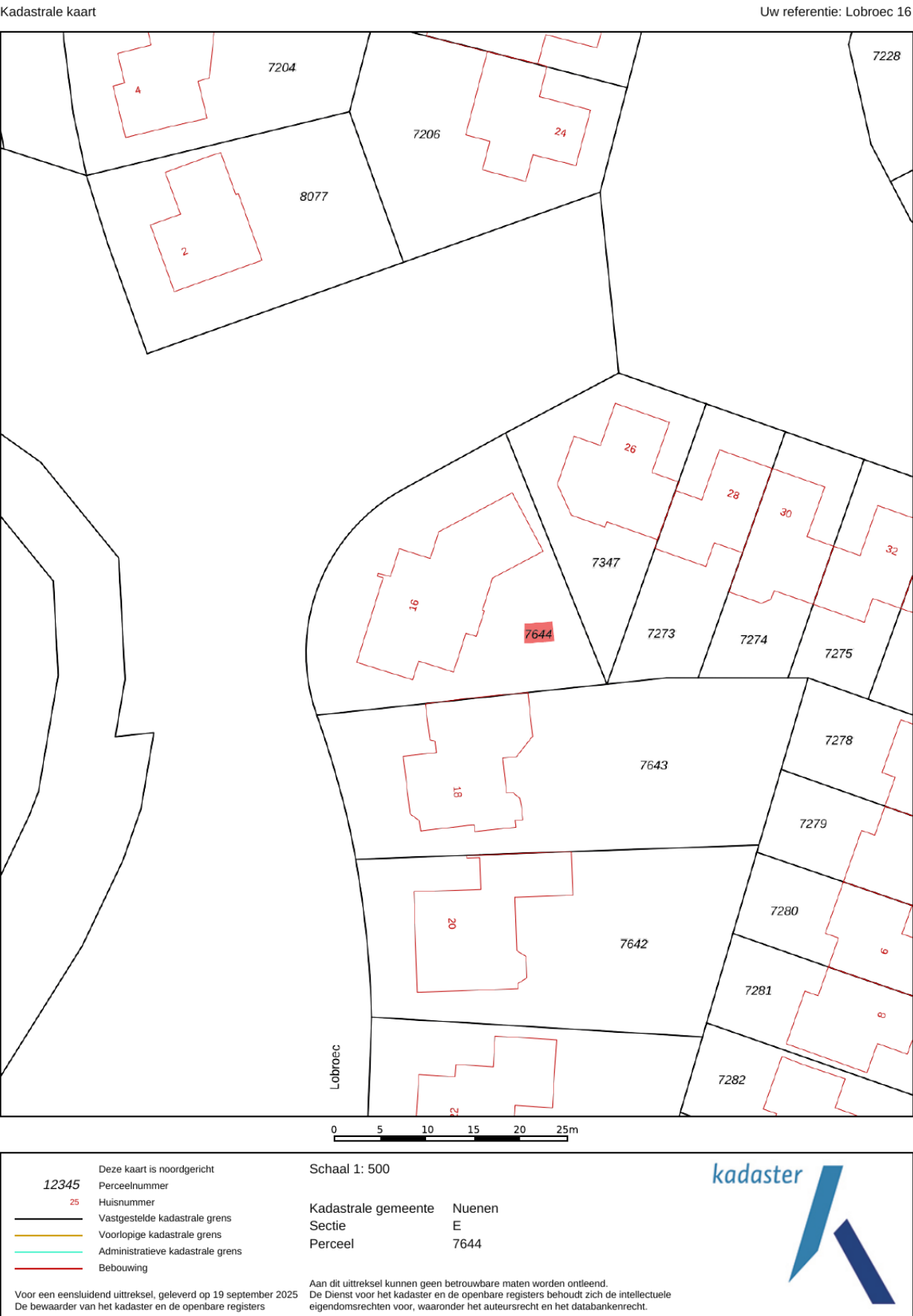






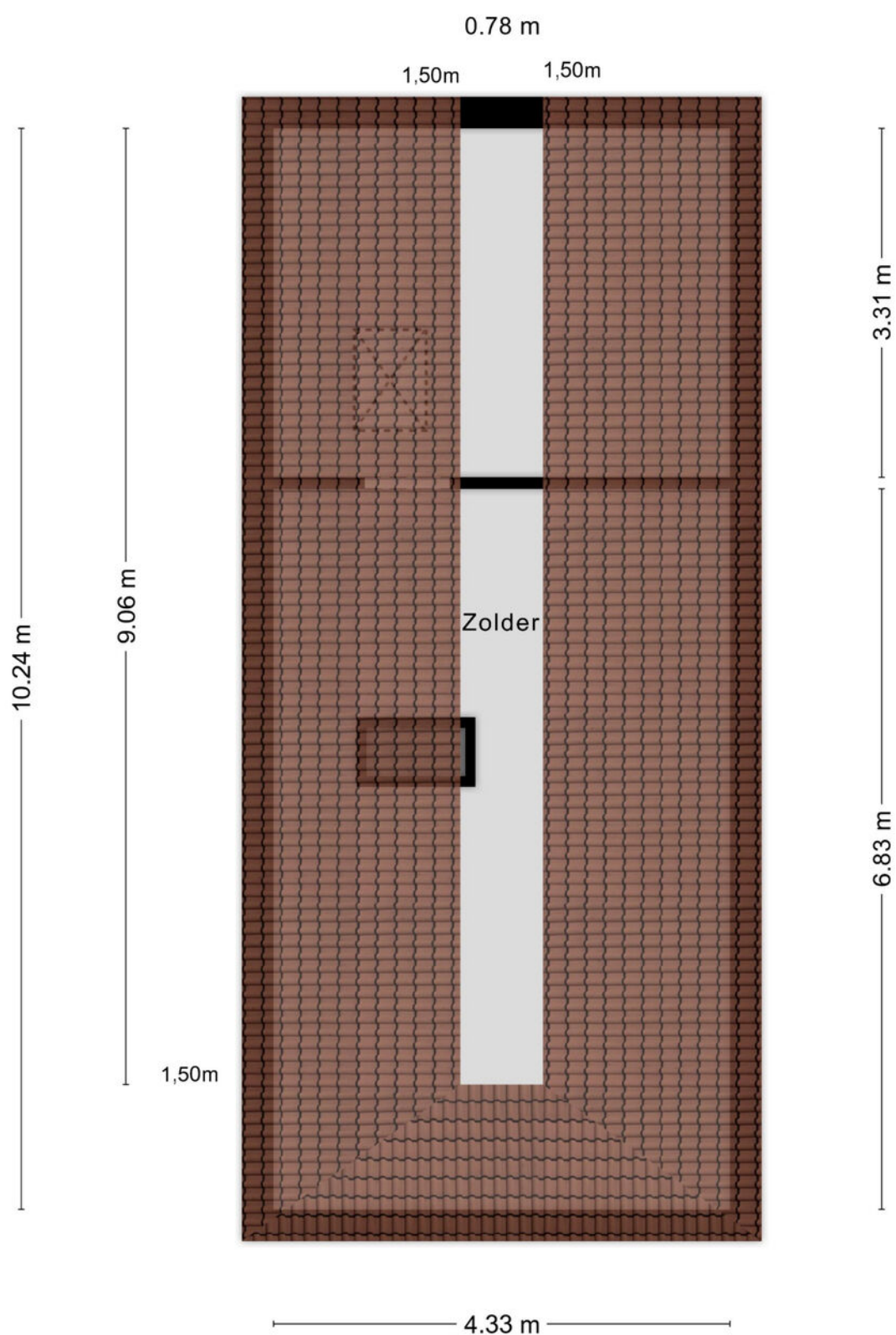




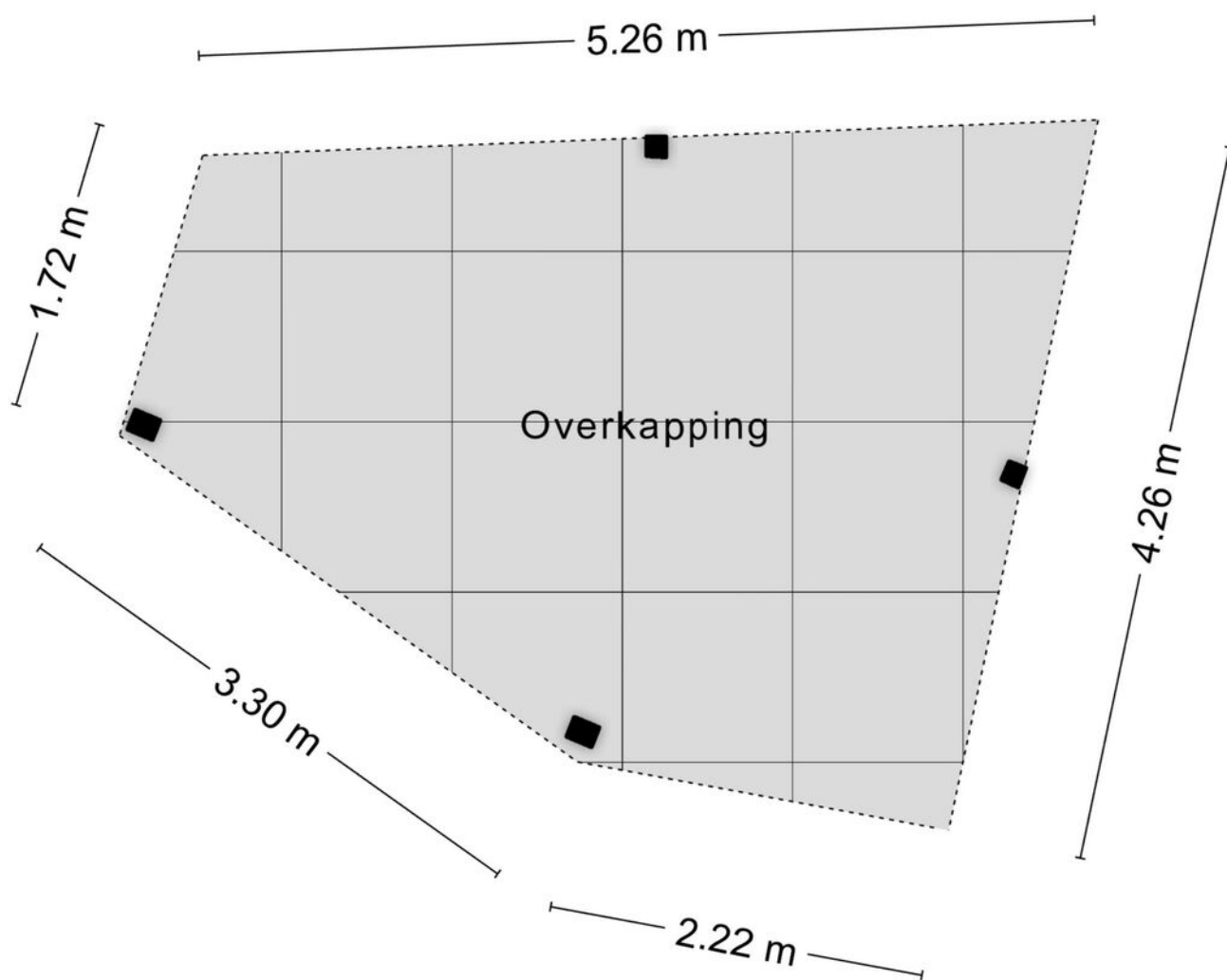








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– overgordijnen	☒		
– rolgordijnen	☒		
– lamellen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	☒		
Overig, te weten			
– spiegelwanden	☒		
– schilderij ophangstelsysteem	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koel-vriescombinatie	☒		
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Screens	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Oplaadpunt elektrische auto		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
overkapping met licht en verwarmingslampen	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		☒	
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Boiler: Ja			
Zonnepanelen: Ja			

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 ú 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

