



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Wastronahof 3, Nuenen



Wastronahof 3, Nuenen

In een gezellig en rustig hofje staat deze fraai afgewerkte woning met energielabel A.

De woning beschikt over een royale leefkeuken, lichte woonkamer met gashaard, vier slaapkamers en een multifunctionele zolder. De zonnige achtertuin met gazon, groene borders en twee terrassen (waarvan één met overkapping) maakt het woongenot compleet. Dankzij de eigen oprit, garage en veertien zonnepanelen is de woning praktisch en energiezuinig.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 170 m².

Inhoud: 665 m³.

Perceeloppervlakte: 247 m².

Bouwjaar: ca. 2012.

Energielabel: A.

- Royale leefkeuken
- 4 slaapkamers en een grote multifunctionele zolder (2 extra kamers mogelijk)
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche
- Apart toilet op de eerste verdieping
- Eigen oprit en inpandige garage
- 14 zonnepanelen (energiezuinig, label A)
- Rustig hofje nabij uitvalswegen
- Moderne en hoogwaardige afwerking door de gehele woning



BEGANE GROND

ENTREE

De verzorgde entree maakt direct een uitnodigende indruk. Een handige garderobe naast de deur biedt ruimte voor jassen en schoenen, met daarachter de meterkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is half betegeld en voorzien van een modern hangend closet, een fonteintje en een raam. De stijlvolle paneeldeuren en de eiken houten parketvloer met vloerverwarming geven deze verdieping een luxe en warme uitstraling. De woning is bovendien uitgerust met een Plugwise zoneregeling, zodat de temperatuur in iedere ruimte afzonderlijk kan worden ingesteld.

WOONKAMER

De woonkamer heeft een ruim en open karakter, met veel natuurlijk licht dankzij de grote ramen aan de voorzijde. Hier is volop plek voor een royale zithoek rondom de sfeervolle gashaard. Onder de trap bevindt zich verder een praktische trapkast met extra bergruimte en de unit voor de vloerverwarming.

KEUKEN

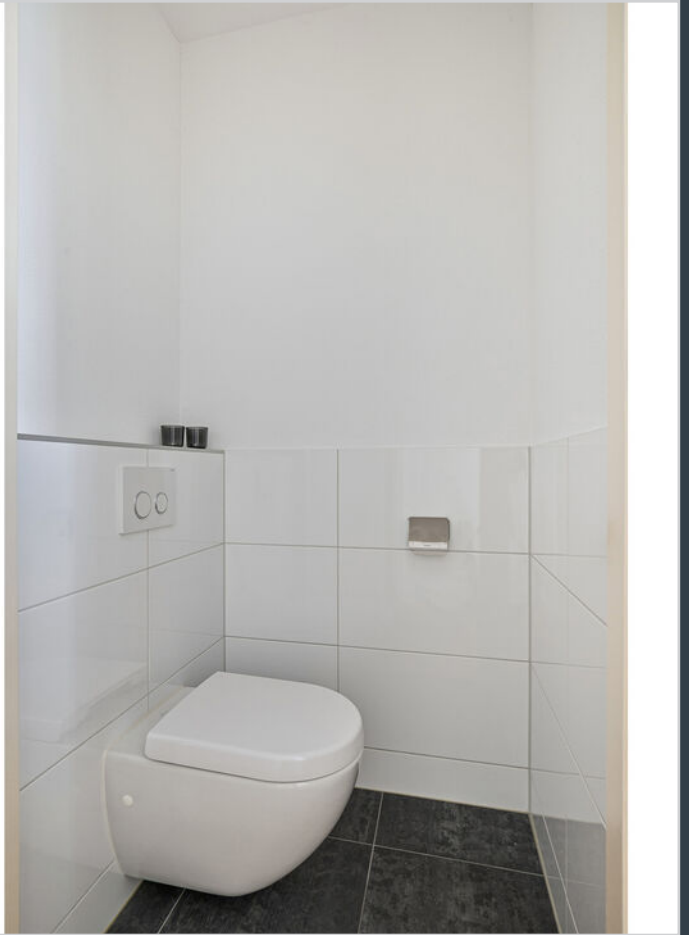
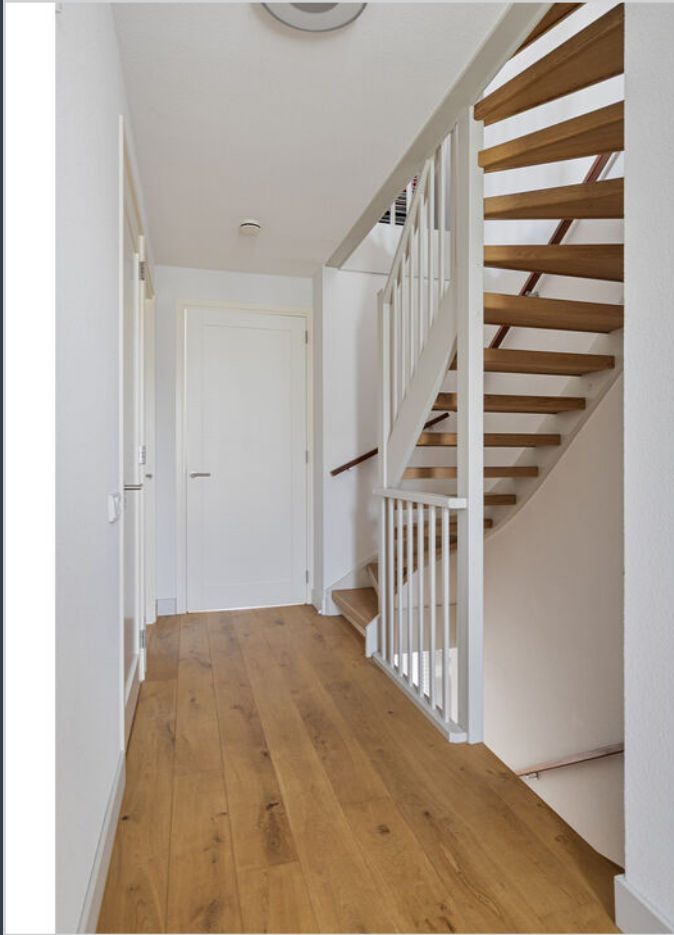
Aan de achterzijde van het huis ligt de leefkeuken, het centrale punt van de woning. De Van Diessen keuken combineert stijl met functionaliteit en is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits Boretti gasfornuis met oven, Miele combimagnetron, Miele vaatwasser, Quooker en Liebherr koelkast. Het royale kookeiland verbindt de keuken met de woonkamer en biedt volop werkruimte en opbergmogelijkheden. Dankzij de open indeling blijf je tijdens het koken in contact met de woonkamer, terwijl de openslaande deuren naar de tuin veel licht binnenlaten en zorgen voor een directe verbinding met het buitenleven. Deze deuren zijn voorzien van maatwerk horren en Luxaflex, wat zorgt voor een aangename balans tussen licht, ventilatie en privacy. Vanuit de keuken heb je bovendien toegang tot de garage, waar ruimte is voor een extra koelkast en/of vriezer.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de met hout beklede trap bereik je de lichte en ruime overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers, de badkamer en een apart toilet. De verdieping is volledig voorzien van een eiken houten parketvloer.

SLAAPKAMERS

De verdieping telt vier lichte kamers.

De masterbedroom voelt extra ruim door de hoogte tot in de nok en de aanwezige dakkapel. Onder het schuine dak bevindt zich een praktische Garobe inbouwkast met zowel leg- als hanggedeelten, ideaal voor extra bergruimte. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is perfect als kinderkamer. Aan de voorzijde ligt een ruime derde slaapkamer, die zich uitstekend leent als slaap- of werkkamer. De vierde, compactere kamer is ideaal als babykamer, logeerkamer of thuishkantoor.

Alle kamers zijn voorzien van maatwerk horren en raambekleding van Luxaflex of Sunway plissé gordijnen met verduisterende overgordijnen.

BADKAMER

De volledig betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien met een dubbele wastafel met meubel, een ruime inloofdouche en een comfortabel ligbad.

TOILET

Op deze verdieping bevindt zich een apart toilet, half betegeld en voorzien van een modern hangend closet.















TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

Een met hout beklede vaste trap leidt naar de royale zolder, een lichte en veelzijdige ruimte met twee Velux dakramen (inclusief maatwerk horren) en een extra raam bij de trap. Hier vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de Cv-installatie en de centrale afzuiging. Boven de trap bevindt zich een praktische bergvliering voor extra opbergruimte. Of je nu een extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek wilt creëren, deze verdieping past zich moeiteloos aan jouw wensen aan.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De woning ligt in een rustig hofje en heeft een eigen oprit met toegang tot zowel de voordeur als de garage, bereikbaar via een praktische roldeur. Voor het huis staan twee boompjes die zorgen voor een groene, verzorgde uitstraling. In de straat is bovendien voldoende parkeergelegenheid.

GARAGE

Een van de grote pluspunten van deze woning is de ruime, inpandige garage, bereikbaar via de oprit met geïsoleerde sectionaaldeur en ook vanuit de keuken. De garage is voorzien van een tegelvloer en radiator en biedt volop ruimte voor fietsen, (tuin)gereedschap of extra opslag. Via de loopdeur achterin is er directe toegang tot de zonnige achtertuin, wat het gebruiksgemak nog verder vergroot.

ACHTERTUIN

Dubbele openslaande deuren vanuit de leefkeuken verbinden de woning met de zonnige achtertuin op het zuidoosten. Direct achter het huis ligt een speels betegeld terras, ideaal om te ontspannen of te dineren, terwijl het gazon wordt omringd door zorgvuldig onderhouden borders met diverse beplanting en bomen. Verderop bevindt zich een tweede terras met sfeervolle overkapping, bereikbaar via een slingerend pad naar de achterom.



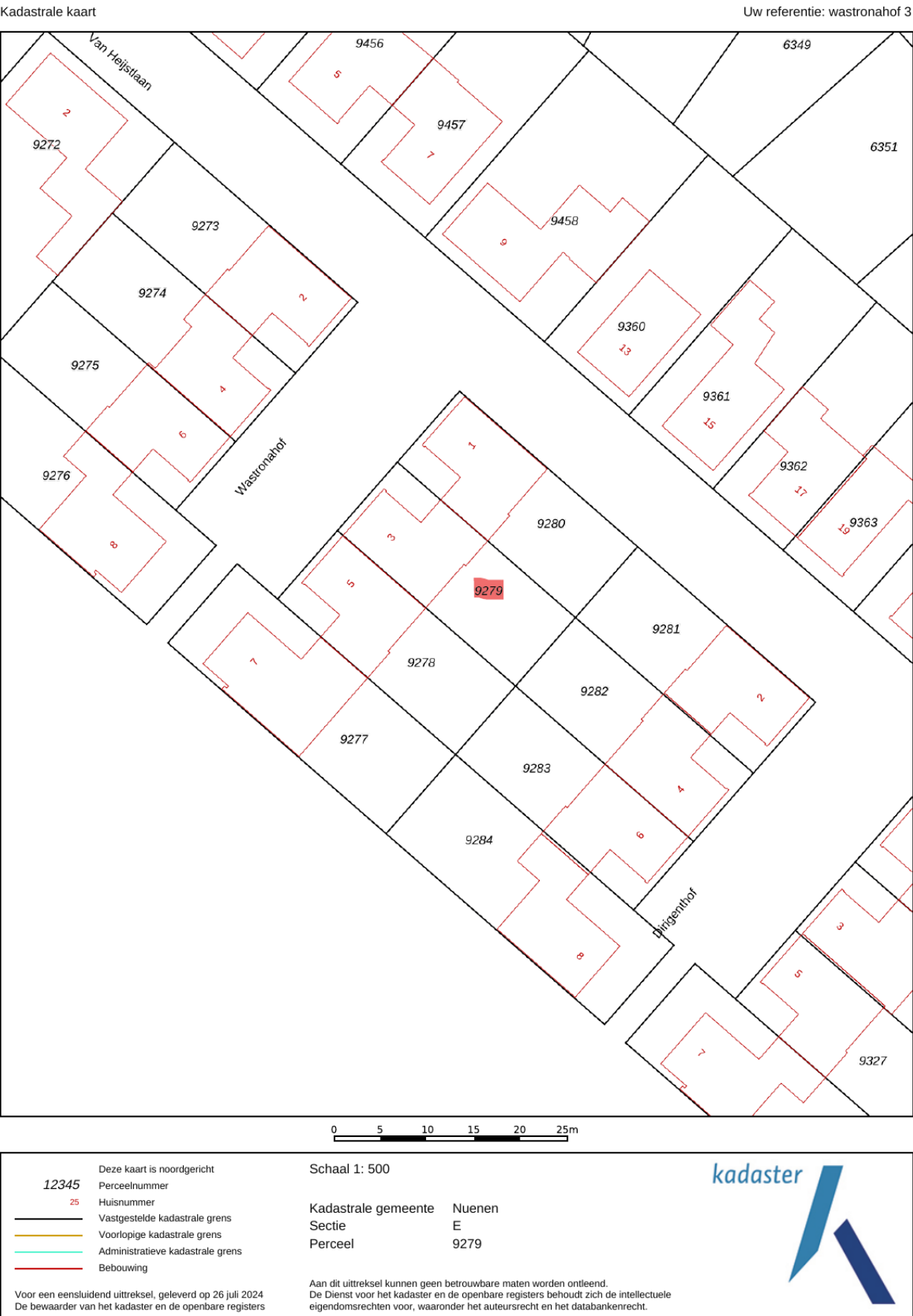


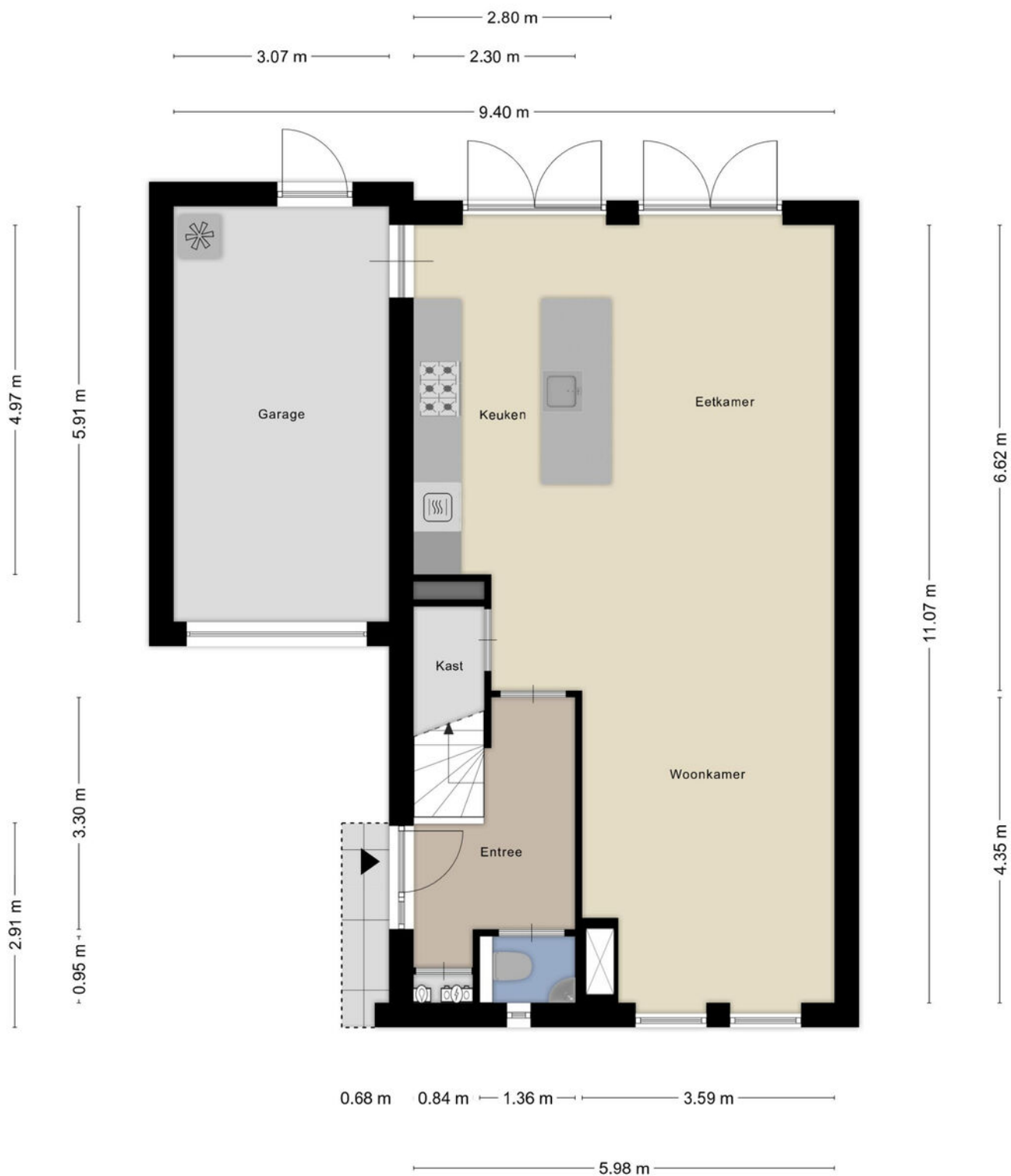








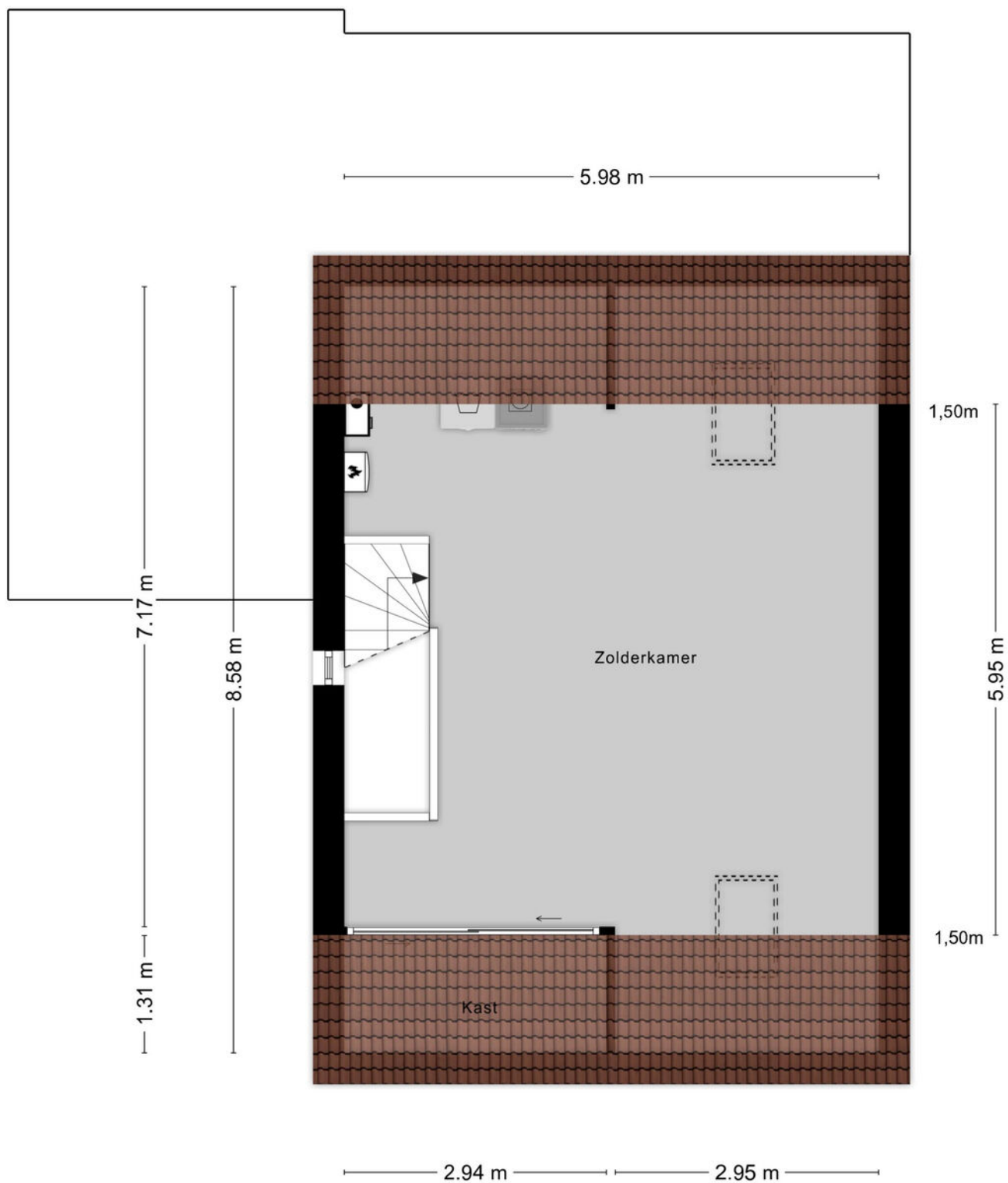




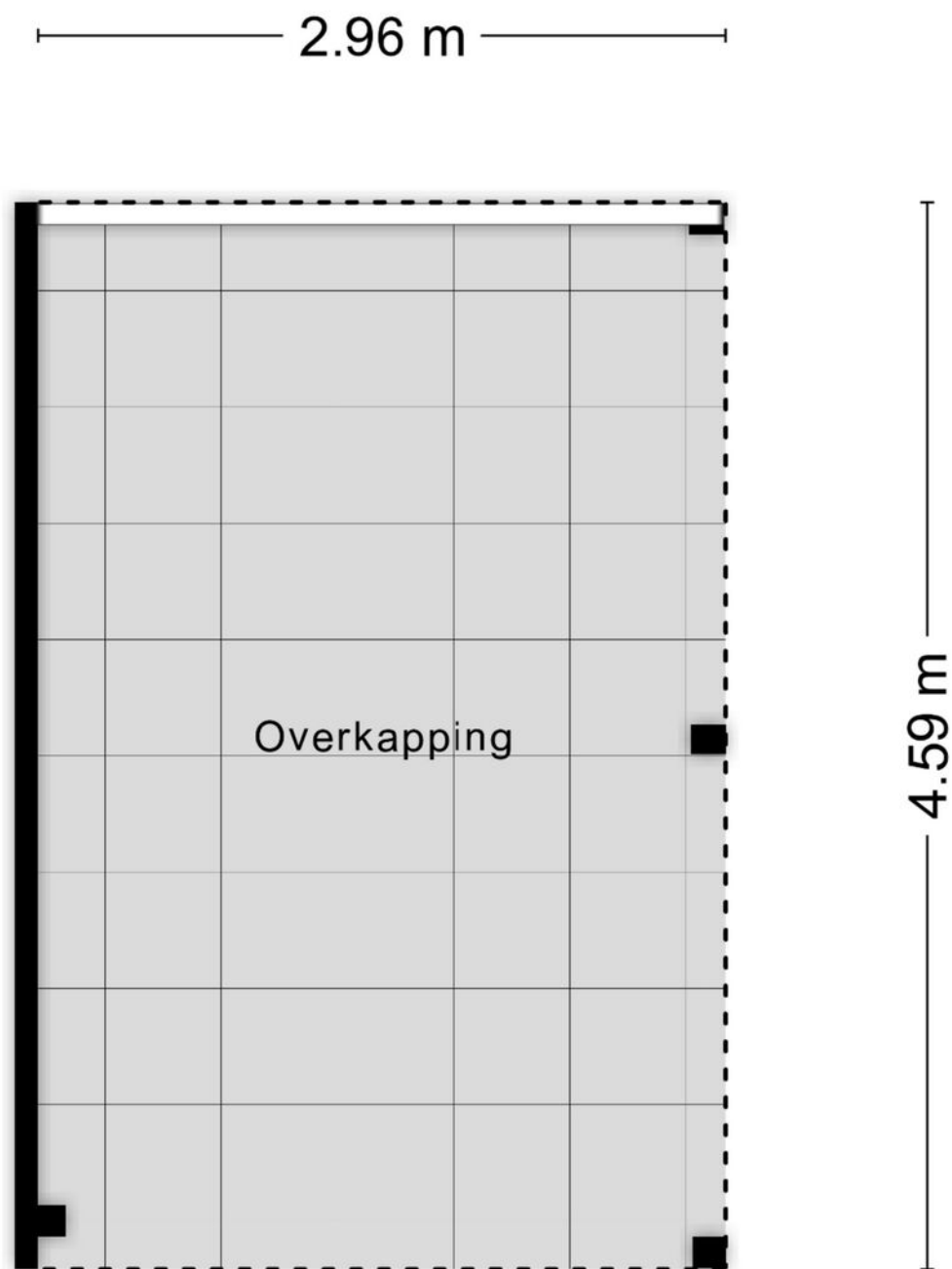
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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)	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
– losse (hang)lampen		☒	
– HUE verlichting incl. dimmer switch		☒	
–		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Kastenwand en vaste bureau's zolder	☒		
– Boekenplanken werkkamer	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– rolgordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– houten vloer(delen)	☒		
– plavuizen	☒		
Overig, te weten			
–			☒
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	☒		
- vriezer		☒	
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- 2 x Droogrek aan de wand	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
Alarminstallatie			☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Horren	☒		
Netwerkapparatuur (router, switches)		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Plugwise zoneregeling			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
2 x Hue buitenlamp (voorzijde en achterzijde)			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Overkapping			

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

