

Moois van



Metselaars
makelaardij



Muschbergweg 1 B
Eindhoven



Muschbergweg 1 B, Eindhoven

Een huis dat logisch is ingedeeld, prettig aanvoelt en direct klaar is voor dagelijks gebruik. Deze woning aan de Muschbergweg 1B biedt ruimte, comfort en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Alles is praktisch opgezet, met aandacht voor onderhoud en wooncomfort en het huis is duurzaam met energielabel A en overal HR ++ beglazing. Een woning waar je zonder gedoe kunt wonen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **132 m²**

Inhoud: **467 m³**

Perceeloppervlakte: **104 m²**

Bouwjaar: ca. **2018**

Energielabel: **A**

- Onderhoudsvriendelijke keramische tegelvloer op de begane grond
- Ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Van Diessen keuken met complete inbouwapparatuur en Quooker
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Airco in woonkamer (2024) en slaapkamer (2022)
- Volledig betegelde badkamer met inloofdouche
- PVC vloer en horren op de gehele eerste verdieping
- Ruime zolder met mogelijkheid voor extra slaapkamer
- Betegelde achtertuin met berging en eigen achterom



BEGANE GROND

ENTREE

De entree geeft toegang tot het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De trap is afgewerkt met vloerbekleding. Mooie wandpanelen zorgen voor geluidsdemping. Via een stalen deur loop je door naar de woonkamer. Op de vloer ligt een keramische tegelvloer die onderhoudsvriendelijk is.

TOILET

Het toilet is ruim en halfhoog betegeld. Er is een wandcloset en een fonteintje met een houten accent, wat zorgt voor een nette uitstraling.

WOONKAMER

De woonkamer is ruim en licht en afgewerkt met dezelfde keramische tegelvloer. Via de brede schuifpui kijk je uit op de achtertuin. Er is een airco uit 2024 aanwezig. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast voor voorraad. Er is voldoende ruimte voor een fijne zithoek en een eettafel.

KEUKEN

De design Van Diessen keuken staat open in verbinding met de woonkamer en heeft witte fronten. De keuken is voorzien van een vriezer, koelkast, oven, 4-pits gasfornuis, spoelbak, afzuigkap en vaatwasser. De Quooker-kraan is praktisch in dagelijks gebruik. Wandlampen zorgen voor extra sfeer.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolder bereikbaar. Over de gehele verdieping ligt een pvc vloer. Alle ramen behalve de ramen van de badkamer zijn voorzien van geïntegreerde horren en beschikken over HR ++ beglazing.

SLAAPKAMERS

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met een airco uit 2022, geschikt voor zowel koelen als verwarmen. Alle slaapkamers hebben een prettig formaat en bieden de ruimte die je nodig hebt.

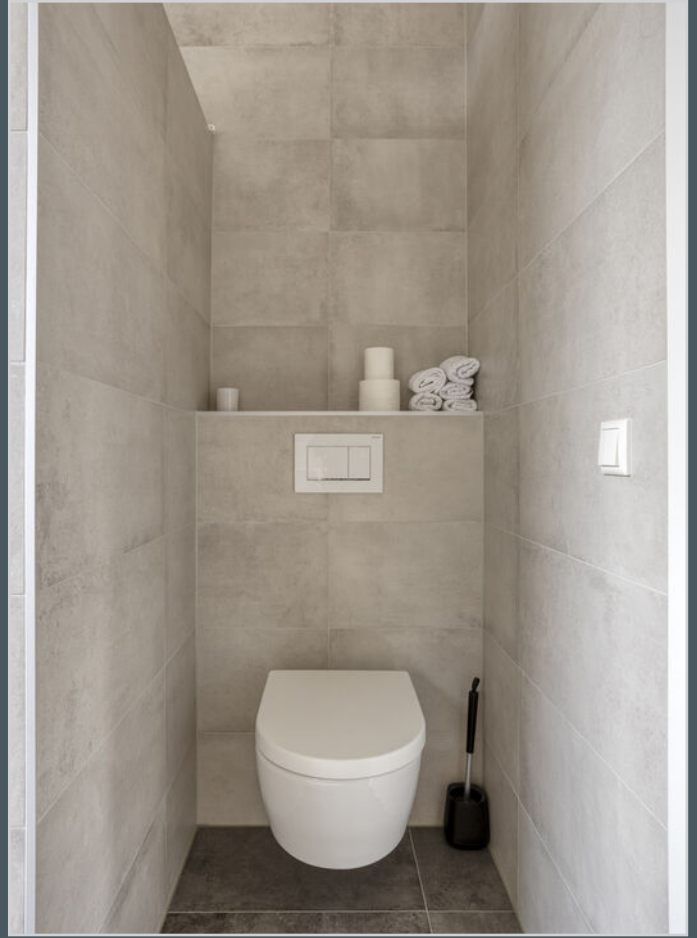
BADKAMER

De badkamer is volledig tot wandhoogte betegeld. Er is een inloopdouche met aparte handdouche, een wandcloset en een design radiator. Het grote raam zorgt voor daglicht. Het dubbele wastafelmeubel met houtmotief geeft de badkamer een stijlvolle uitstraling.











TWEEDE VERDIEPING

De zolder is ruim en biedt veel mogelijkheden. Hier kan eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd. Ook is er voldoende ruimte voor extra opbergruimte. De grote ramen zorgen voor veel licht en geven de verdieping een ruimtelijk gevoel.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin zorgt voor een verzorgde uitstraling van de woning en vormt een prettige overgang tussen straat en woning.

ACHTERTUIN

De achtertuin is volledig betegeld en bereikbaar via een grote schuifpui vanuit de woonkamer. Er is een eigen achterom naar een privé parkeerplaats en 3 gedeelde parkeerplaatsen. Achter in de tuin staat een berging met ruimte voor fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

OMGEVING

De Muschbergweg ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Eindhoven. Het is een straat met voornamelijk woonverkeer, wat zorgt voor een veilige en ontspannen sfeer. In de directe omgeving vind je groen, speelvoorzieningen en wandelmogelijkheden.

Voor dagelijkse boodschappen, scholen en sportvoorzieningen hoef je niet ver te gaan. Deze zijn goed bereikbaar per fiets of te voet. Ook het centrum van Eindhoven en de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken. Openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand.

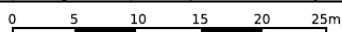




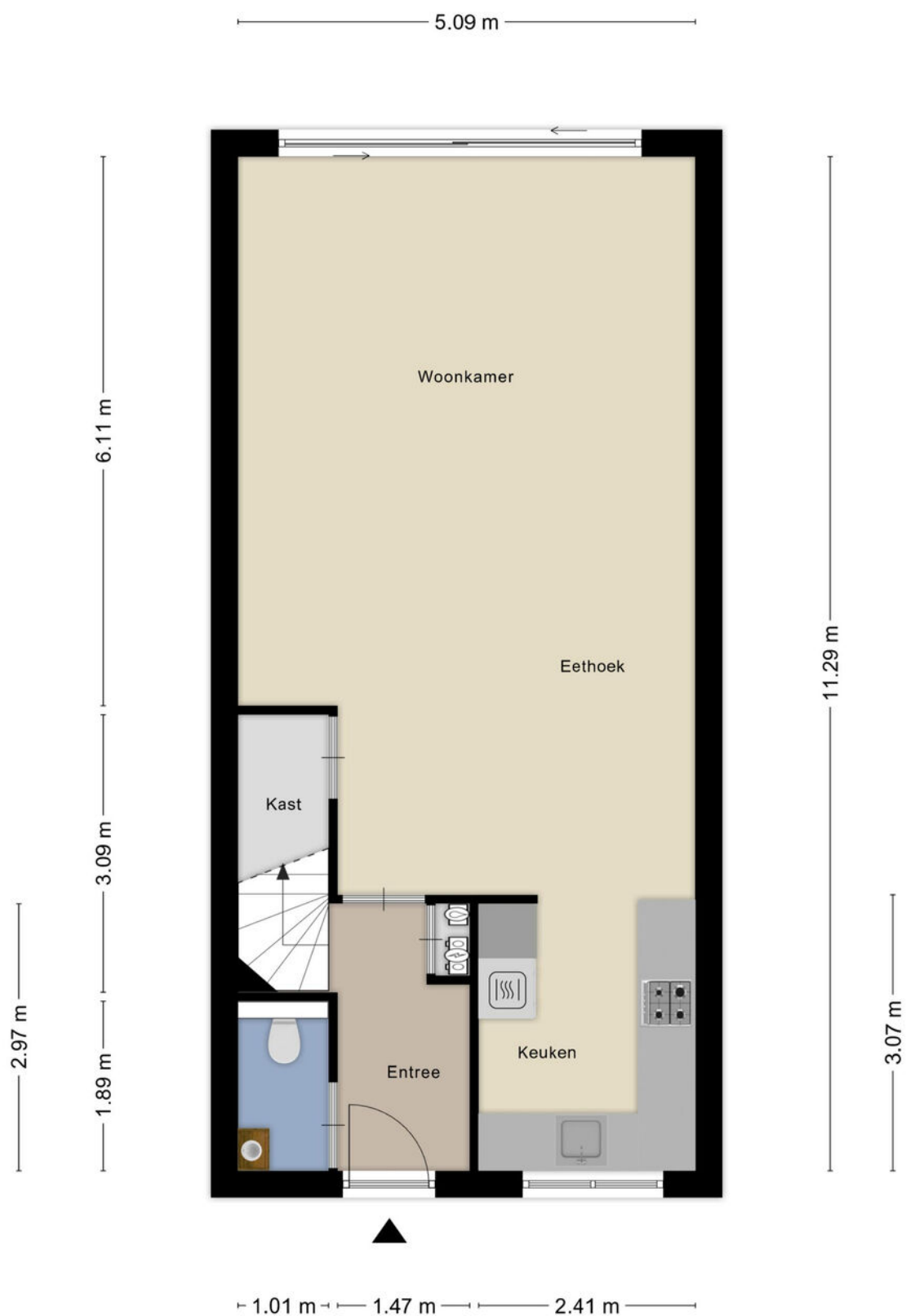




Uw referentie: Muschbergweg



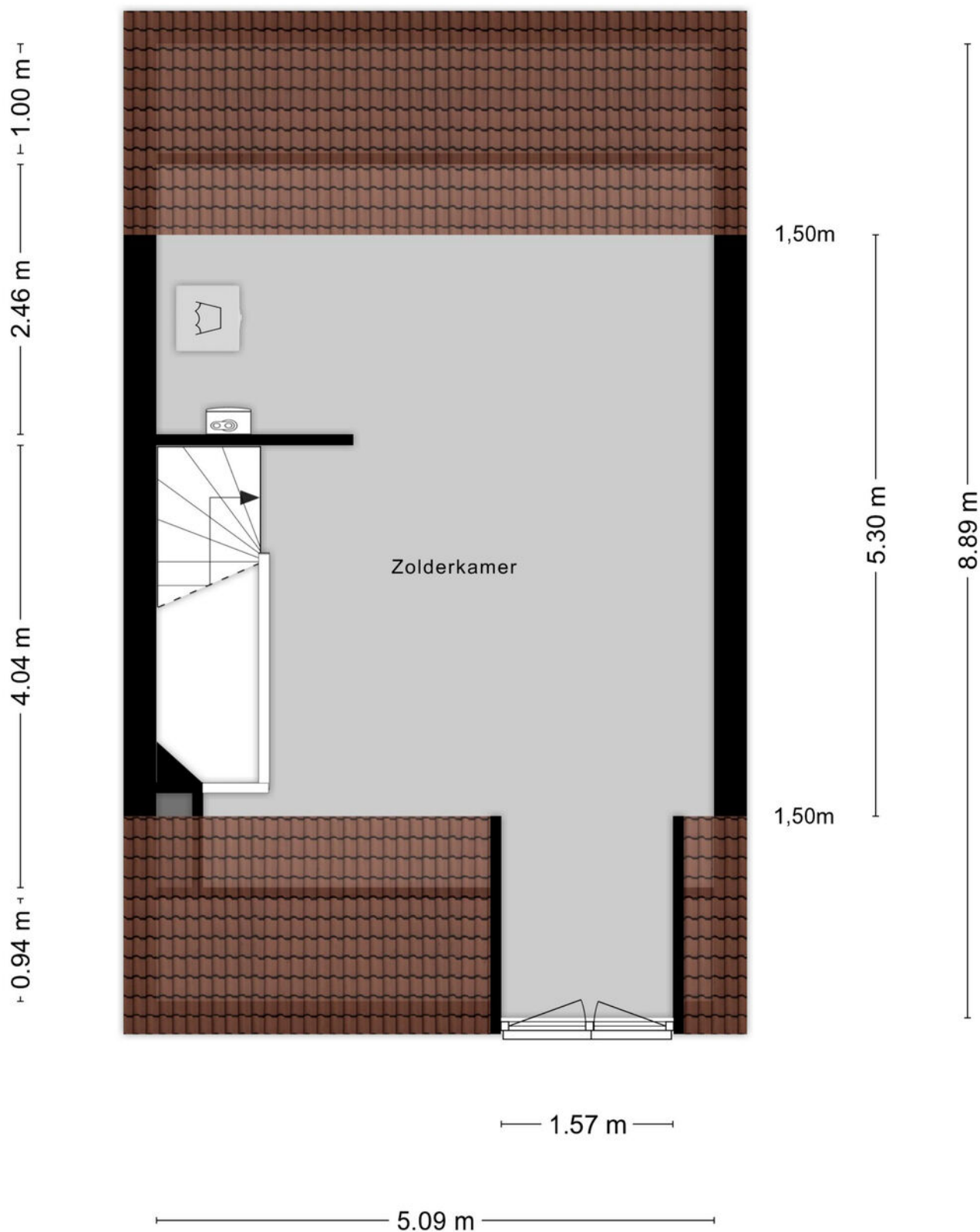
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tongelre Sectie G Perceel 2698	kadaster 
--	---	--



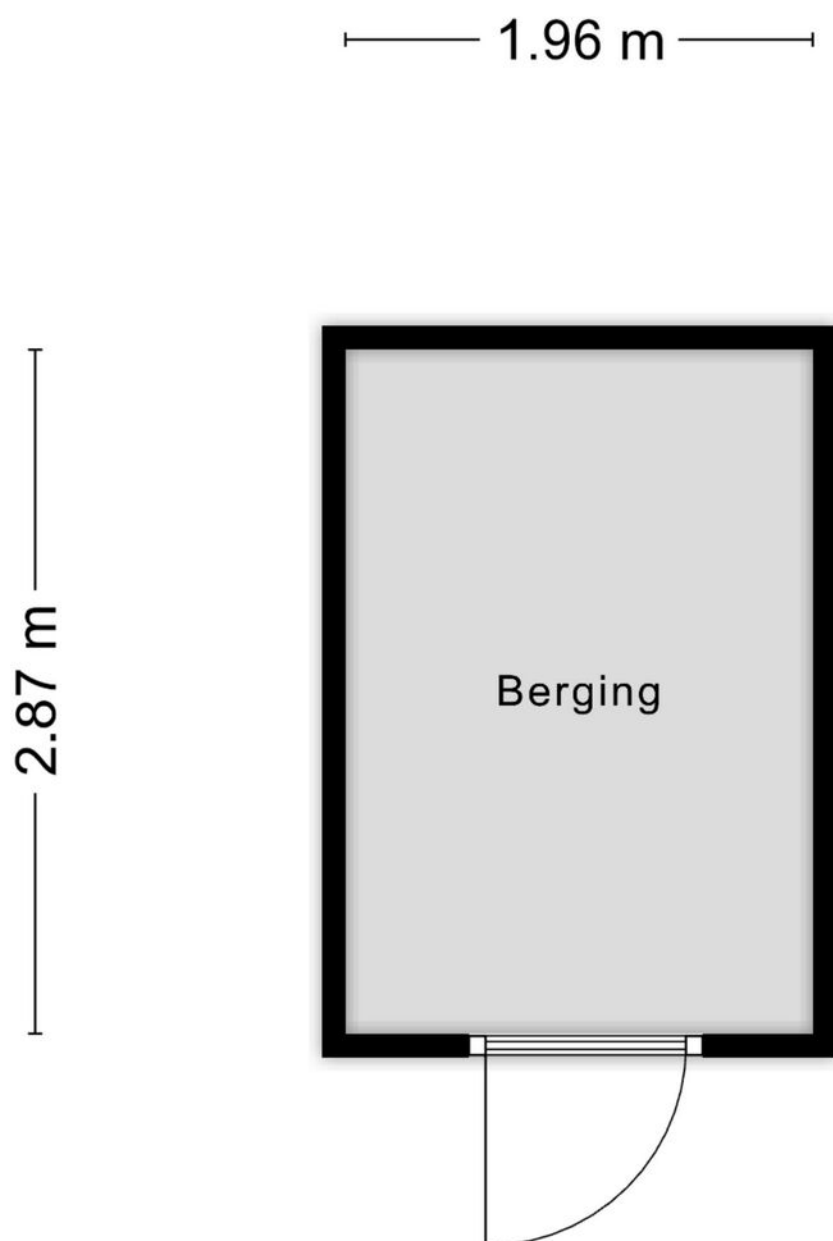
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.53 m

4.93 m



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			
- losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- jaloezieën			☒
- (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- Keramische tegels begane grond	☒		
- Pvc 1e verdieping	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koel-vriescombinatie	☒		
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		

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 kapers 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.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

