



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Eikenlaan 21, Nuenen





# Eikenlaan 21, Nuenen

Aan de Eikenlaan in Nuenen ligt deze royale bungalow op een prachtig perceel.

Het is een bungalow met veel ruimte, een logische indeling en wordt omgeven door een fraai aangelegde tuin. Binnen vind je een marmeren vloer en vloerverwarming, een lichte woonkamer met twee schuifpuien en gashaard en een moderne leefkeuken met kookeiland. Er is een ruime masterbedroom met inloopkast en badkamer ensuite, een tweede slaapkamer met eigen sanitair, een berging en een garage met elektrische roldeur. De woning is volledig geïsoleerd, heeft 49 zonnepanelen, energielabel A, nieuwe sloten en een alarminstallatie. Alles is gelijkvloers, wat het comfortabel maakt om hier lang te blijven wonen. Tegelijkertijd is er genoeg ruimte om te werken aan huis of de indeling naar eigen wens aan te passen.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 192 m<sup>2</sup>.

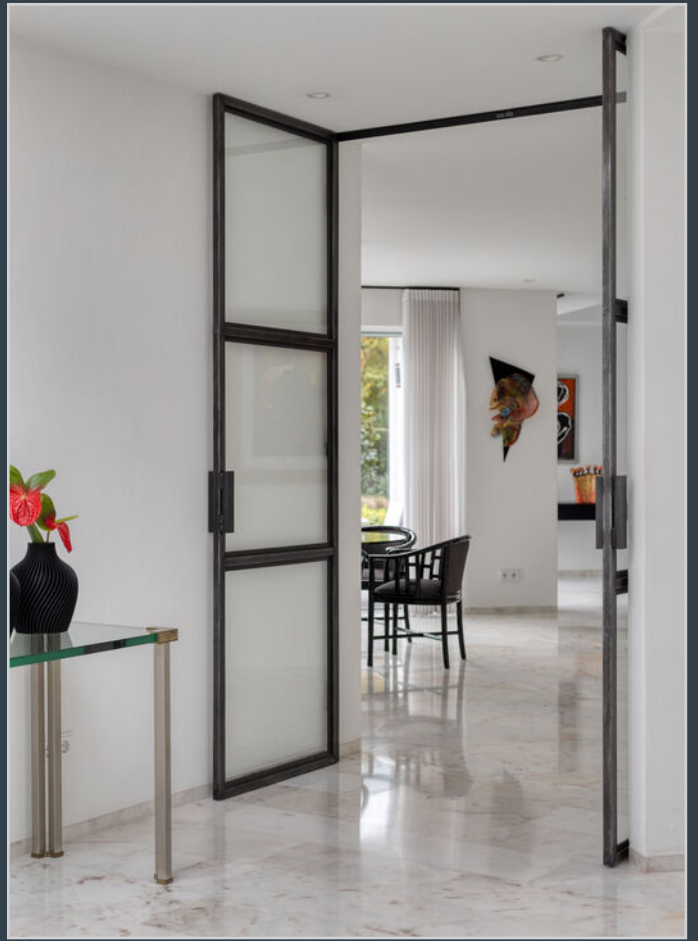
Inhoud: 857 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 1370 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1988.

Energielabel: A.

- Gelijkvloerse, zeer ruime bungalow
- Energielabel A
- 49 zonnepanelen
- Volledige vloerverwarming
- Warmtepompinstallatie
- Nieuwe sloten en alarminstallatie
- Kruipruimte onder de gehele woning
- Uitstekende isolatie
- Gelegen in een rustige, groene straat in Nuenen





# INDELING

---

## Entree en hal

Je komt aan over de ruime oprit waar plek is voor meerdere auto's. Via de overdekte entree stap je binnen in een royale hal die dankzij meerdere lichtkoepels aangenaam licht is. De hal geeft meteen een indruk van wat de woning te bieden heeft: veel ruimte, een verzorgde afwerking en een prettige sfeer. De vloer is van Estremoz marmer en voorzien van vloerverwarming, die door de hele woning doorloopt. In de hal vind je een aparte garderobe met lichtkoepel, een vernieuwde meterkast en het toilet. Het toilet is volledig betegeld, netjes afgewerkt en voorzien van een hangend closet en wastafel. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de berging, het toilet en de meterkast.

## Woonkamer

Via de stalen glazen deuren loop je de woonkamer in. Wat direct opvalt, is de hoeveelheid licht die door de ramen rondom binnenkomt. Aan de voorzijde is ruimte voor een eethoek, met een ingebouwde kast die netjes in de muur is weggewerkt. Hier is ook een schuifpui naar het terras, waardoor je direct verbinding hebt met buiten. Verder naar achter ligt de zithoek, een royale en prettige ruimte met ramen rondom, lamellen, een verhoogd plafond met inbouwverlichting en opnieuw een schuifpui naar de tuin. De gashaard vormt het middelpunt van deze ruimte en zorgt voor warmte en sfeer. De haard verbindt de woonkamer op een natuurlijke manier met de keuken.

## Keuken en bijkeuken

De keuken is een echte leefkeuken, ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. Het grote kookeiland met inductiekookplaat vormt het hart van de ruimte. Verder zijn er een ruime spoelbak met Quooker, een combimagnetron, een stoomoven en een ingebouwd koffiezetapparaat met vaste wateraansluiting. Aan beide zijden van de keuken is veel kastruimte aanwezig. Ook vind je hier een grote koelkast, vaatwasser, mechanische ventilatie en een tv-aansluiting. In de keuken is voldoende plek voor een eettafel, waardoor dit echt een ruimte is waar je samen kunt komen. De ramen zorgen voor veel daglicht en zijn voorzien van lamellen en dauerlüftung. De gashaard uit de woonkamer geeft ook hier extra warmte en sfeer. Aansluitend ligt de bijkeuken. Dit is een praktische ruimte met een spoelbak, aansluitingen voor wasmachine en droger en voldoende plek voor voorraad. Vanuit de bijkeuken kun je direct naar buiten en via een vlizotrap bereik je de ruime zolder, die over de gehele woning doorloopt en deels begaanbaar is. Vanuit de keuken is ook de kelder toegankelijk. Een ideale extra opbergruimte.







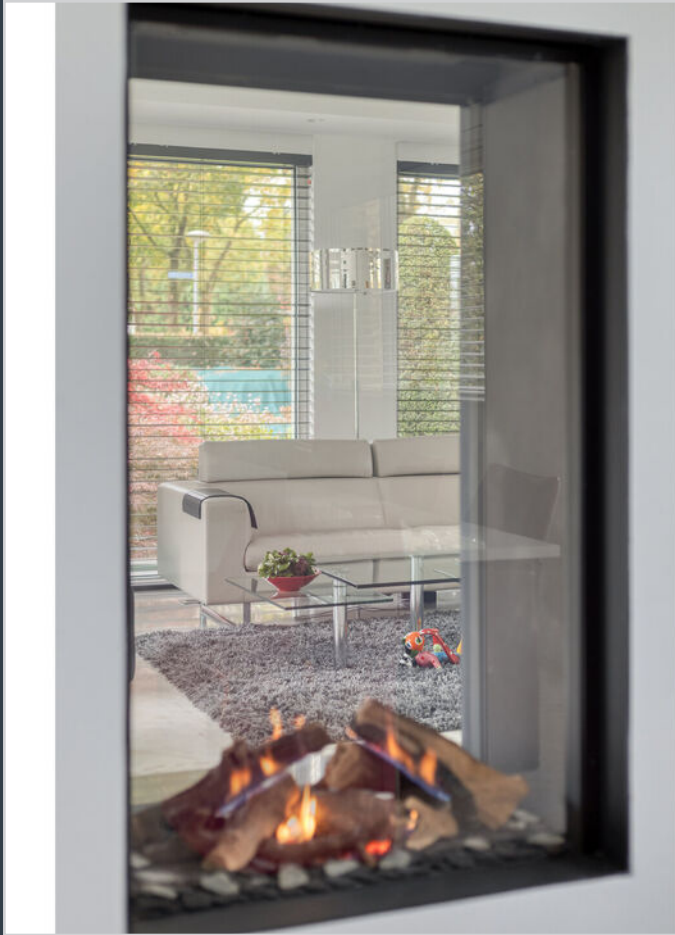
























# INDELING

---

## Kantoor

Vanuit de eethoek loop je naar de tussenruimte die nu als kantoor wordt gebruikt. Door de twee lichtkoepels is ook deze ruimte prettig licht. De ingebouwde verlichting maakt het tot een fijne plek om te werken of als hobbyruimte te gebruiken. Uiteraard kun je deze ruimte ook anders invullen, bijvoorbeeld als speelruimte.

## Slaapvertrekken

De masterbedroom ligt aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is ruim, licht en voorzien van een donkere stenen vloer. Er is een schuifpui naar de tuin en een groot zijraam. Over de gehele breedte van de kamer is een vaste kastenwand geplaatst.

Vanuit de slaapkamer loop je rechtstreeks de badkamer ensuite in. De badkamer is royaal opgezet en afgewerkt met lichte stenen tegels. Er zijn inbouwspots, een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, een ruime inloopdouche en een douchetoilet. De kiep-kanteldeur zorgt voor ventilatie en daglicht, en er is voldoende ruimte voor een extra badkamerkast.

Aangrenzend aan de slaapkamer ligt de inloopkast met kasten rondom en automatische verlichting, een praktische en nette aanvulling op de slaapkamer.

De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en heeft ramen tot aan de grond, een kiep-kanteldeur en een rolluik. Ook hier zijn eigen sanitaire voorzieningen aanwezig: een douche met raam, wastafel, meubel en spiegelkast.

## Berging en garage

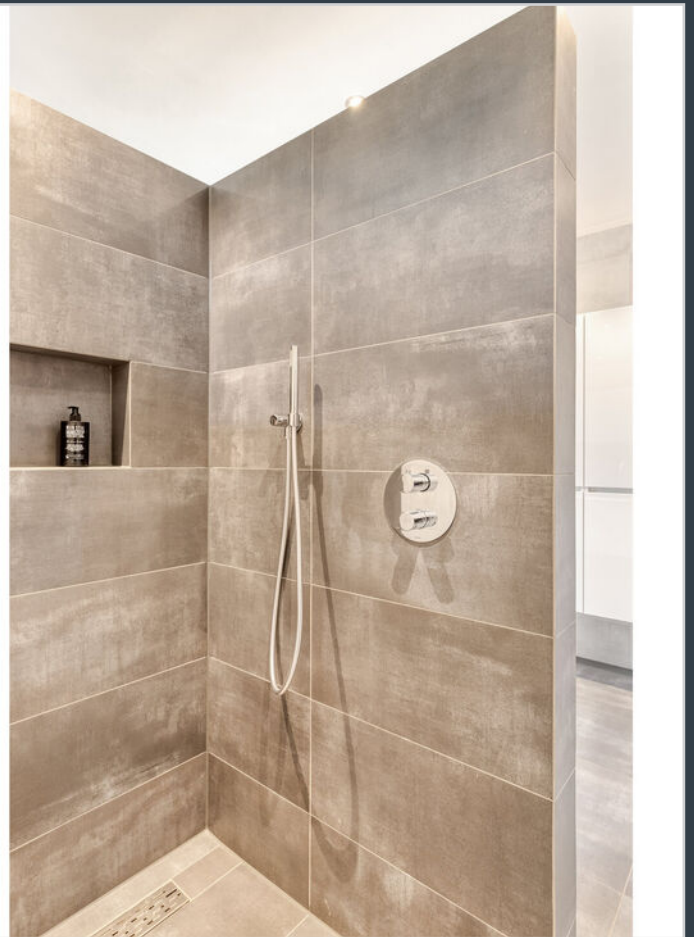
Vanuit de hal heb je toegang tot de berging en de garage. In de berging staan twee grote inbouwkasten waarin de installaties voor de warmtepomp en de vloerverwarming zijn weggewerkt. Er blijft voldoende bergruimte over voor huishoudelijke spullen. Hier is ook een wasbak aanwezig.

De garage is ruim, voorzien van een elektrische roldeur en wateraansluiting. Er is ruimte voor het stallen van een auto, maar de garage kan ook gebruikt worden als hobbyruimte of opslag. Boven de garage is een vliering die aansluit op de zolderruimte boven de woning.

























# EXTERIEUR

---

## Tuin

De tuin rondom de woning is een van de grootste pluspunten. Alles is goed onderhouden en met aandacht aangelegd, waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten van groen en rust. De tuin is ontworpen en aangelegd onder architectuur van Fons Linders.

Aan de zijkant van de woning, grenzend aan de zithoek, ligt een ruim terras met elektrisch bedienbare zonneluifels. Dit is een fijne plek om te zitten, met direct uitzicht over het gazon en de beplanting. Het gazon wordt keurig bijgehouden door een robotmaaier en is omringd door verschillende bomen, struiken en vaste planten die voor een natuurlijke uitstraling zorgen.

Overal in de tuin zijn lichtpunten geplaatst en er is een automatisch beregeningssysteem aanwezig. In het midden van de tuin ligt een vijver die op een natuurlijke manier in het geheel is opgenomen en zorgt voor een rustig en speels accent.

Achterin de tuin is ruimte gemaakt voor de kliko's en een composthoek. Aan de voorkant van het perceel ligt een brede oprit met plaats voor meerdere auto's. Via een looppad aan de zijkant bereik je de achtertuin, waar een praktisch tuinschuurtje staat. Dit schuurtje is verdeeld in twee gedeeltes: één voor de fietsen en één voor het tuingereedschap.

























































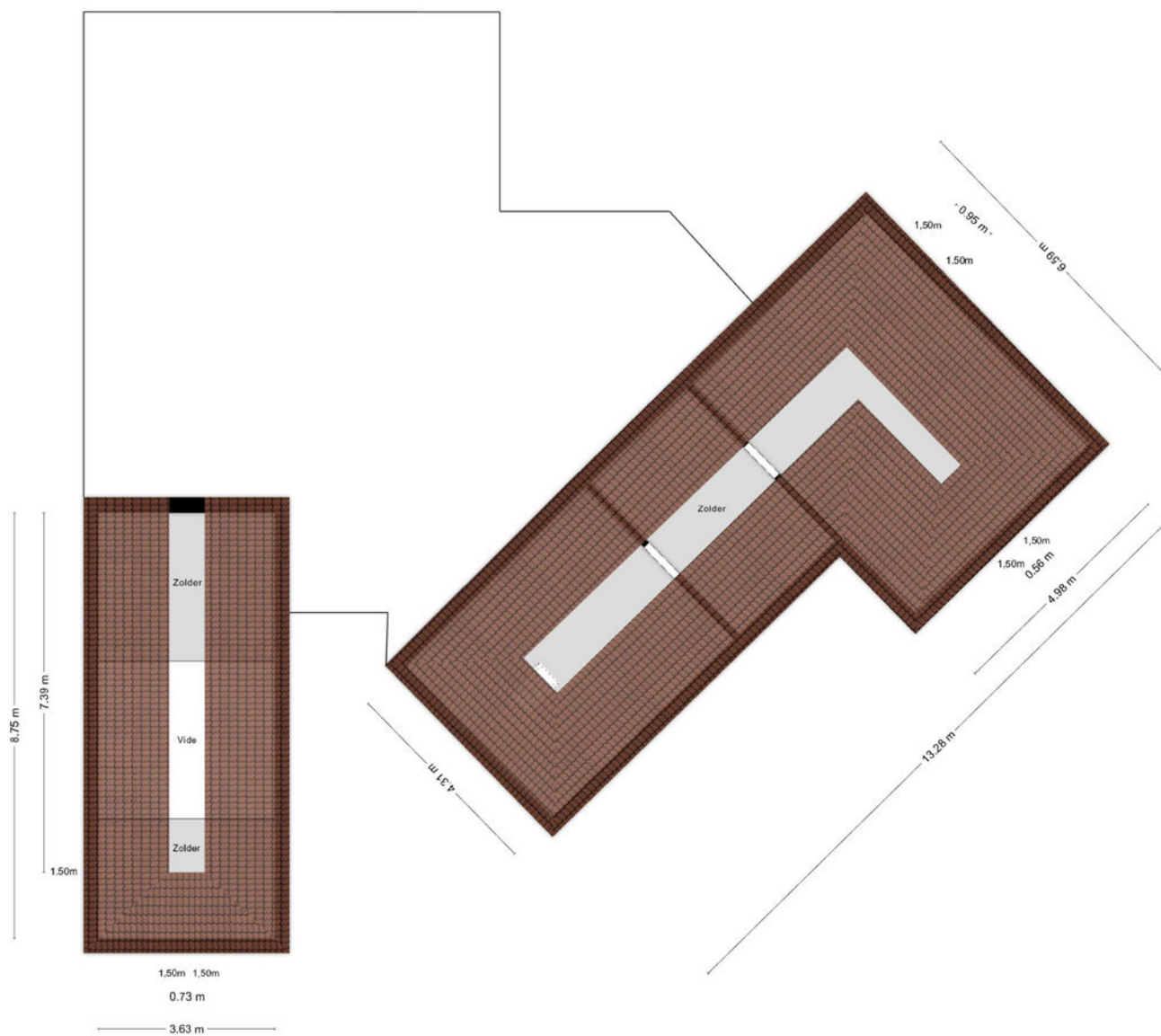


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





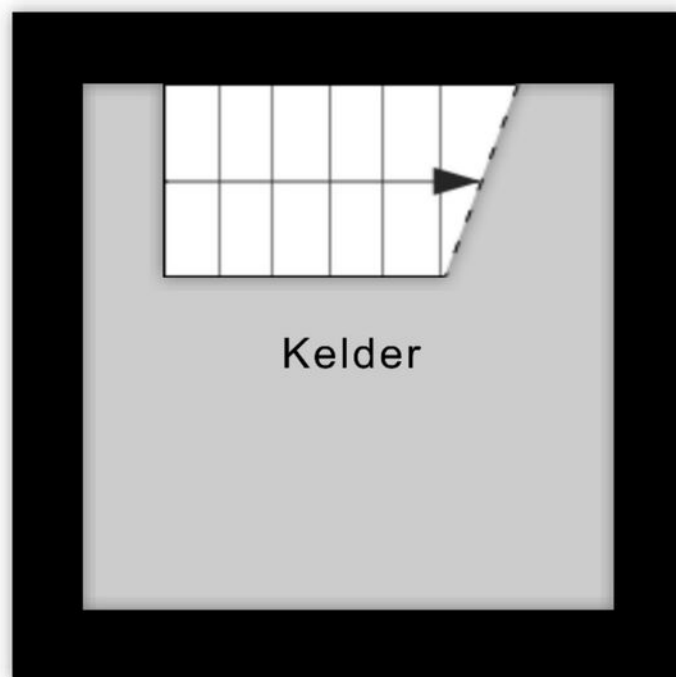






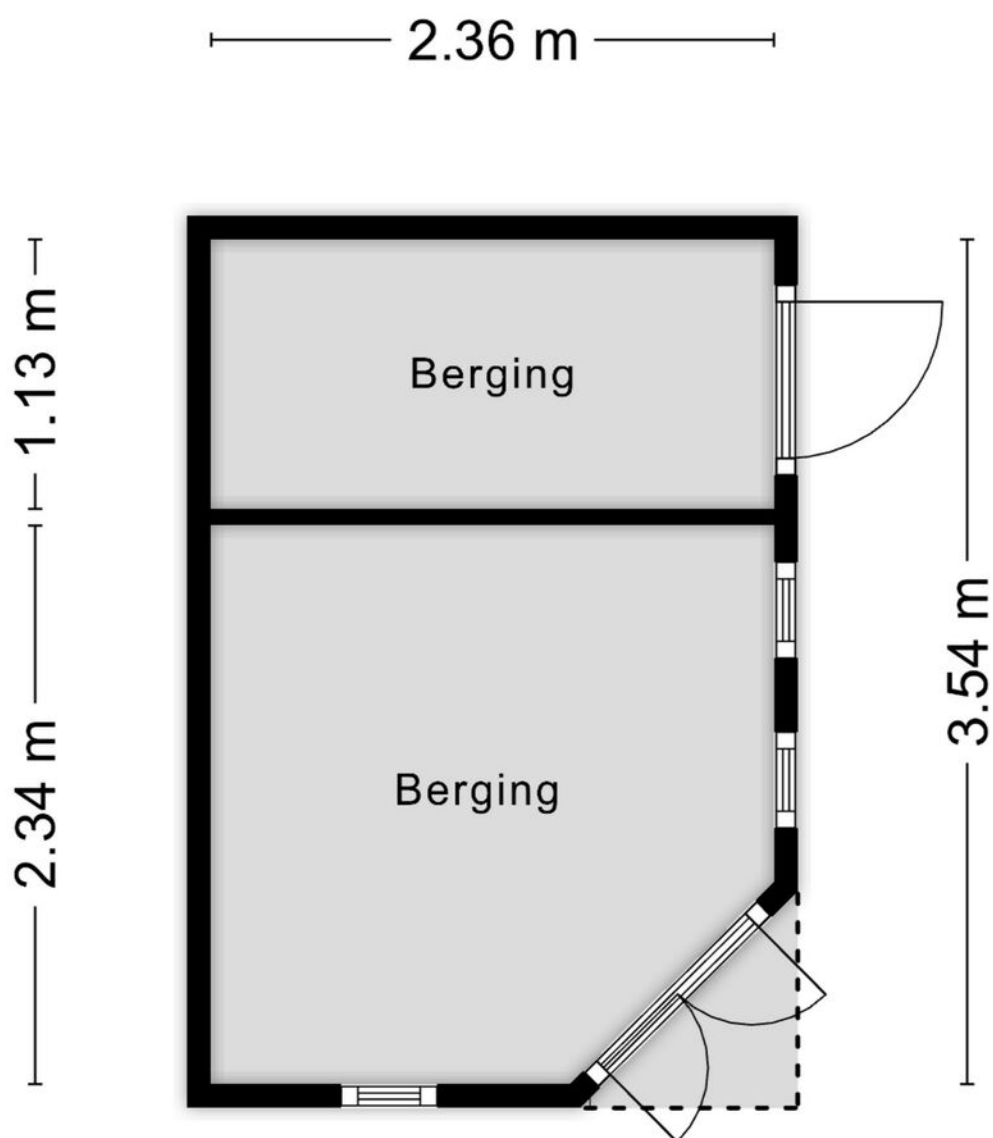
2.25 m

2.23 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Ter overname                        |
|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                                     |                                     |                                     |
| (Gas)kachels                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten                    |                                     |                                     |                                     |
| – inbouwspots/dimmers                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – losse (hang)lampen                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
|                                          |                                     |                                     |                                     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                                     |                                     |                                     |
| – Losse kast logeerkamer                 |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| – Hangkasten in bijkeuken                |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
|                                          |                                     |                                     |                                     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                                     |                                     |                                     |
| – gordijnrails                           |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – gordijnen                              |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – overgordijnen                          |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – vitrages                               |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – lamellen                               |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – jaloezieën                             |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – (losse) horren/rolhorren               |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                          |                                     |                                     |                                     |
| Overig, te weten                         |                                     |                                     |                                     |
| – spiegelwanden                          |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                          |                                     |                                     |                                     |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                                     |                                     |                                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                                     |                                     |                                     |
| – kookplaat                              | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – afzuigkap                              | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – oven                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – combi-oven/combimagnetron              | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – koelkast                               | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – vriezer                                |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| – vaatwasser                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – Quooker                                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| – koffiezetapparaat                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
|                                          |                                     |                                     |                                     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                                     |                                     |                                     |



# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren                           |                                     |                                     |              |
| - toilet                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toiletrolhouder                                           |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| - fontein                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - Spiegel                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
|                                                             |                                     |                                     |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |                                     |                                     |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - wastafelmeubel                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toiletkast                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toilet                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toiletrolhouder                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
|                                                             |                                     |                                     |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |                                     |                                     |              |
| Brievenbus                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Kluis                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| (Voordeur)bel                                               | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Alarminstallatie                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Rookmelders                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| (Klok)thermostaat                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Rolluiken                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Zonwering buiten                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Zonnepanelen                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |                                     |                                     |              |
| - CV-installatie                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - boiler                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
|                                                             |                                     |                                     |              |
| Tuin - Inrichting                                           |                                     |                                     |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Beplanting                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Robotmaaier                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
|                                                             |                                     |                                     |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |                                     |                                     |              |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter                       | Gaat mee | Ter overname                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|
| Buitenverlichting                          | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
|                                            |                                     |          |                                     |
| Tuin - Bebouwing                           |                                     |          |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                            |                                     |          |                                     |
| Tuin - Overig                              |                                     |          |                                     |
| Overige tuin, te weten                     |                                     |          |                                     |
| – vlaggenmast(houder)                      | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| – Filterinstallatie bij vijver             | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |



# 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](https://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

