

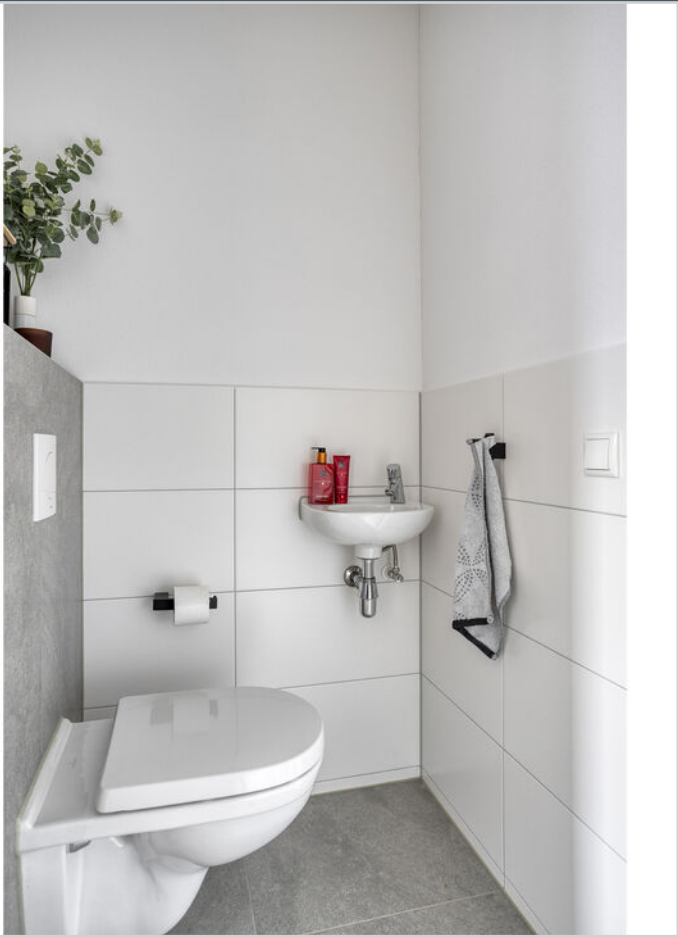
Moois van



Metselaars
makelaardij



Frits Bakershof 11
Nuenen



Frits Bakershof 11, Nuenen

Volledig gasloos, uitgerust met een aardwarmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen en afgewerkt op hoog niveau. Grote raampartijen zorgen hier voor veel daglicht en een fijne verbinding met de zonnige tuin op het zuiden, waar privacy gegarandeerd is dankzij het ontbreken van directe achterburen. Een instapklare woning met een doordachte indeling, luxe maatwerkkeuken en verrassend veel ruimte.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **101 m²**

Inhoud: **356 m³**

Perceeloppervlakte: **128 m²**

Bouwjaar: ca. **2019**

Energie label: **A**

- Volledig gasloze woning met aardwarmtepomp
- Vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen
- Luxe, op maat gemaakte keuken van Van Diessen
- Hoogwaardige pvc-vloeren en strak gestucte wanden
- Roma zonnenscreens aan de achterzijde van de woonkamer
- 9 zonnepanelen tijdens de bouw geïnstalleerd
- Zonnige, privacyrijke tuin op het zuiden
- Ruime parkeergelegenheid direct achter de woning
- In totaal 3 royale slaapkamers



BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de overdekte entree betreed je de ruime hal. Hier bevinden zich de meterkast met technische ruimte en het moderne toilet. Het toilet is gedeeltelijk betegeld in een lichte, neutrale kleurstelling en voorzien van een ingebouwd closet en een stijlvol fonteintje. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een strakke uitstraling en aangenaam wooncomfort.

Woonkamer & keuken

Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde geniet je in de woonkamer van een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht over de achtertuin. De open trap in het midden van de woonkamer geeft de ruimte een speels en open karakter.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe, op maat gemaakte keuken van Van Diessen, uitgevoerd in een stijlvolle dubbele wandopstelling. Het composieten werkblad en de hoogwaardige inbouwapparatuur onderstrepen het luxe karakter. De keuken is uitgerust met onder andere een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser op hoogte, een Siemens combi-oven en een koelkast met vriesvak.











EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een aparte wasruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne pvc-vloer in een eigentijds motief en de wanden zijn strak gestuct.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een groot Velux dakraam met zonwering, wat zorgt voor veel daglicht. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt eveneens over een groot Velux dakraam met zonwering.

Badkamer

De royale badkamer is luxe ingericht en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een riante inloofdouche met glazen wand, een toilet, een comfortabel ligbad en een wastafel met spiegel. De badkamer beschikt over vloerverwarming en een extra elektrische bijverwarming, wat zorgt voor optimaal comfort in alle seizoenen.

Wasruimte

Aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich een praktische aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook zijn hier de mechanische ventilatie-unit en de verdeler van de vloerverwarming geplaatst.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze zolderverdieping wordt momenteel gebruikt als logeerkamer, maar is ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij het Velux dakraam is er prettig daglicht aanwezig. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, wat het comfort compleet maakt.



EXTERIEUR

Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy, mede doordat er geen directe achterburen zijn. De tuin grenst aan een parkeerterrein met ruime openbare parkeergelegenheid. De tuin is strak aangelegd met lichtgrijze keramische tegels en borders met groenblijvende beplanting.

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging, voorzien van elektra, ideaal voor fietsen en tuinspullen.



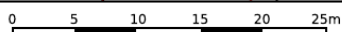


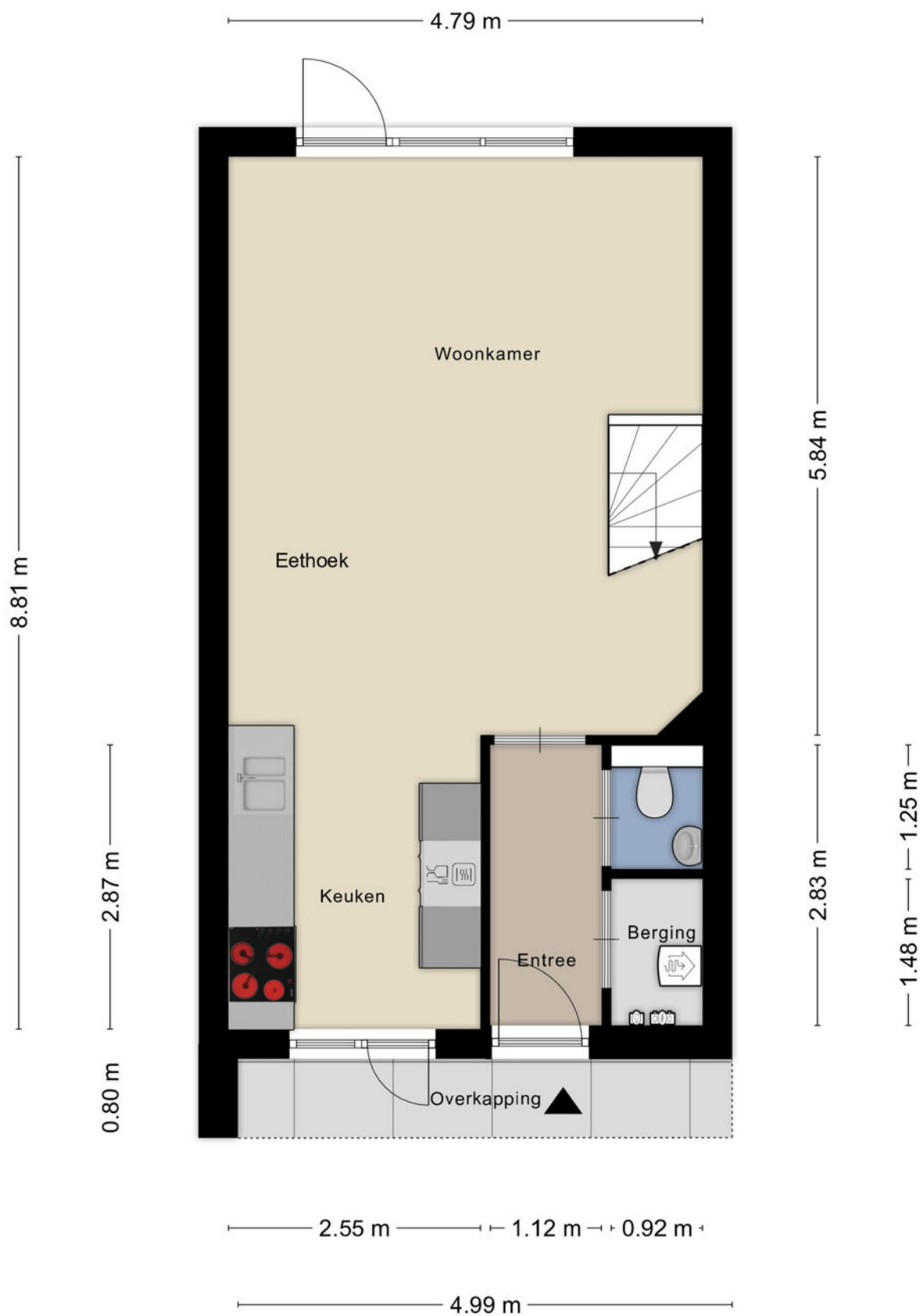






Uw referentie: Frits Bakershof

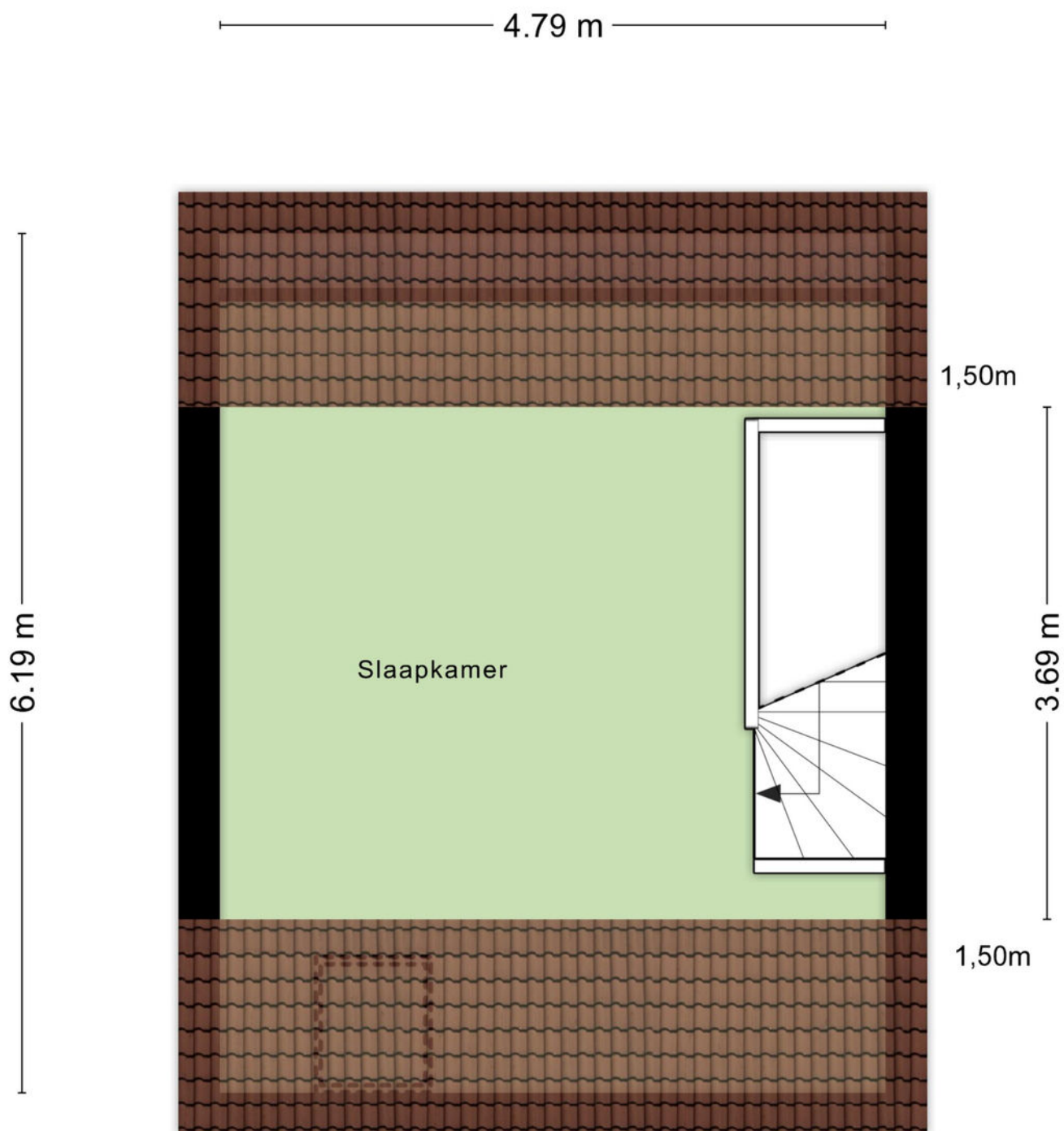




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

2.01 m



2.89 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			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Eiken houten planken Keuken	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast		☒	
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- Radiator in badkamer	☒		
- handoek rekjes	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders	☒		
Screens	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			☒
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	☒		
- warmtewisselaar	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
plantenbakken		☒	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		

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

