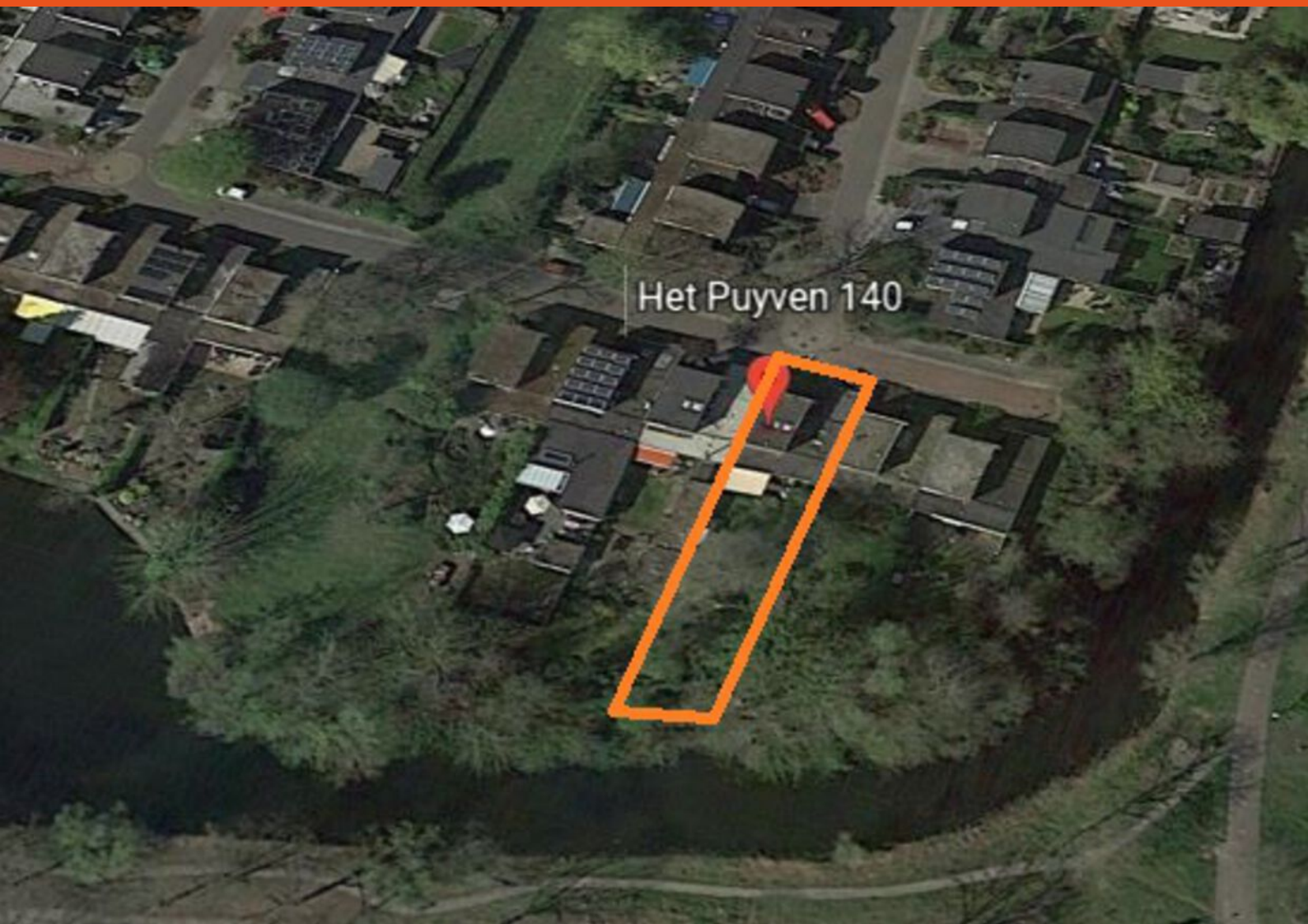




# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



## Het Puyven 140, Nuenen

Semi-bungalow met grote tuin op het zuiden  
(circa 300 m<sup>2</sup>) gelegen aan gemeente vijver



# Het Puyven 140, Nuenen

Royale geschakelde woning midden in het groen gelegen aan de "Golden Mile" van Het Puyven. Ruim opgezette tuin, begrensd door de gemeente vijver liggend achter het perceel. Het perceel betreft maar liefst 434m<sup>2</sup>! Door de aanwezigheid van 2 aparte kamers op de begane grond is de woning geschikt als semi bungalow. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en 1 badkamer gelegen en in vrijwel de gehele woning zijn kunststof kozijnen geplaatst. Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten.

Aanvaarding: per direct

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 504 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 434 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: B.

- Geschakelde woning met slaapkamer en hobbykamer op de begane grond;
- Grote achtertuin, uniek doordat hij grenst aan een gemeentelijke vijver;
- Achtertuin van ongeveer 300 m<sup>2</sup> (30 m x 10 m);
- Mogelijkheden uitbouw in de achtertuin;
- Perceel van maar liefst 434 m<sup>2</sup>;
- Vrijwel de gehele woning heeft onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen;
- Gelegen nabij winkelcentrum "Kernkwartier" (op 5 minuten loopafstand) en diverse voorzieningen, zoals huisarts/tandarts.



# BEGANE GROND

---

Hal: de begane grond (ca. 90 m<sup>2</sup>, excl. garage) is voorzien van een originele grindvloer. De hal biedt toegang tot het gastentoilet, de meterkast, de hobbyruimte en de woonkamer.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en heeft een staand closet met fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Hobbyruimte: de hobbykamer is aan de zijkant gelegen en heeft een tweetal lichtkoepels en een wastafel met warm en koud water.

Woonkamer: de woonkamer is ruim van opzet en is ingericht met een zitgedeelte aan de voorzijde, rondom de sfeervolle open haard. Midden in de woonkamer is een open trap naar de eerste verdieping met daarachter een praktische voorraadkast. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde met een half open doorloop naar de keuken.

Keuken: de keuken is geplaatst in dubbele wandopstelling en is ingericht met een graniet aanrechtblad en diverse onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken is er fraai zicht over de achtertuin, geniet van de eekhoornfamilie die hier ook woonachtig is! Verder is de keuken voorzien van een dubbele rvs spoelbak, een gasfornuis met oven, een afzuigkap, een losse vaatwasser en een koel/vries combinatie.

Kamer: aan de achterzijde is een aparte slaapkamer gelegen, die vanuit zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar is. Deze kamer biedt eveneens fraai zicht over de achtertuin.

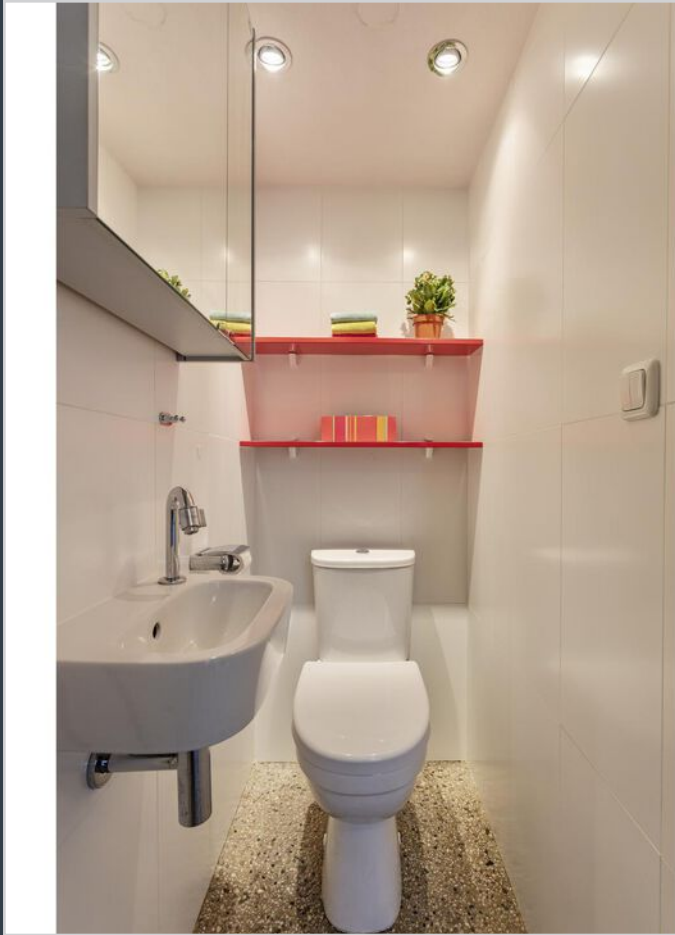












# EERSTE VERDIEPING

---

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van tapijt en kunststof kozijnen.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van een kastenwand.

Slaapkamer 2: kinderkamer gelegen aan de voorzijde, momenteel betreft dit een kamer voor het opslaan van spullen.

Slaapkamer 3: slaapkamer gelegen aan de achterzijde, deze kamer heeft een wastafel met warm en koud water. Vanuit deze kamer is een vrij zicht over de achtertuin. Het raam is voorzien van elektrische lamellen.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleur stelling en gemoderniseerd. Er is een wastafel meubel met spiegel kast en verlichting, net als een inbouw closet en een douche cabine geplaatst. Verwarming is er middels een design radiator en er is zowel mechanische als natuurlijke ventilatie. Tevens is op de badkamer de aansluiting voor het witgoed geplaatst.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: de voortuin is groen van opzet en bevat naast borders een oprit met plaats voor 1 auto. De garage is vanaf de voorzijde toegankelijk middels zowel een loopdeur als een kanteldeur.

Achtertuintuin: de achtertuin is ingericht met een terras aan huis. Vanwege de zuid ligging is er een elektrische zonneluifel geplaatst (afmeting ca. 5 x 3,5 m) voor extra schaduw. De parkachtige tuin is ontzettend ruim van opzet, heeft borders met groenblijvende beplantingen en volwassen bomen! Aan de zijkant is een houten berging voor het opslaan van tuinspullen. Er is sinds kort een royaal stuk grond aan de achterzijde bijgekocht (11,5 x 10 m) waardoor de tuin ontzettend diep is, totaal 30 x 10 meter. Dit biedt volop mogelijkheden voor uitbouw in de achtertuin (kamer/serre), zoals meerdere burens ook gedaan hebben. Op dit moment staat er echter nog een houten schutting met poort naar achtergelegen bijgekocht perceel. Hierdoor is er nu nog geen volledig zicht vanuit de woning over de volledige diepte van de tuin. De tuin grenst aan een gemeentelijke vijver midden in het groen wat zeer uniek is in Nuenen, zoals te zien is op de volgende foto.

Het Puyven 140
















Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Puyven 140



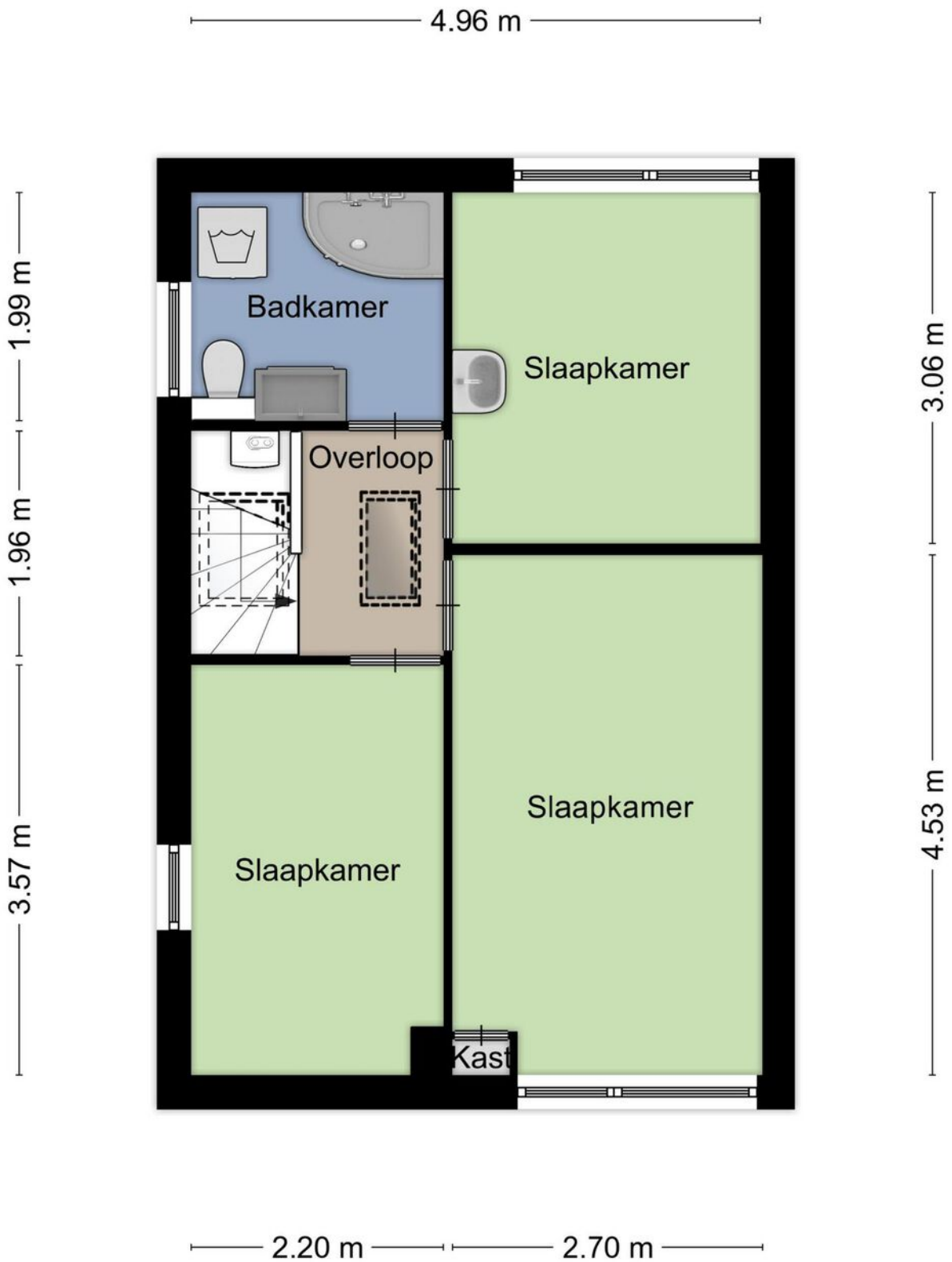
<p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 546</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

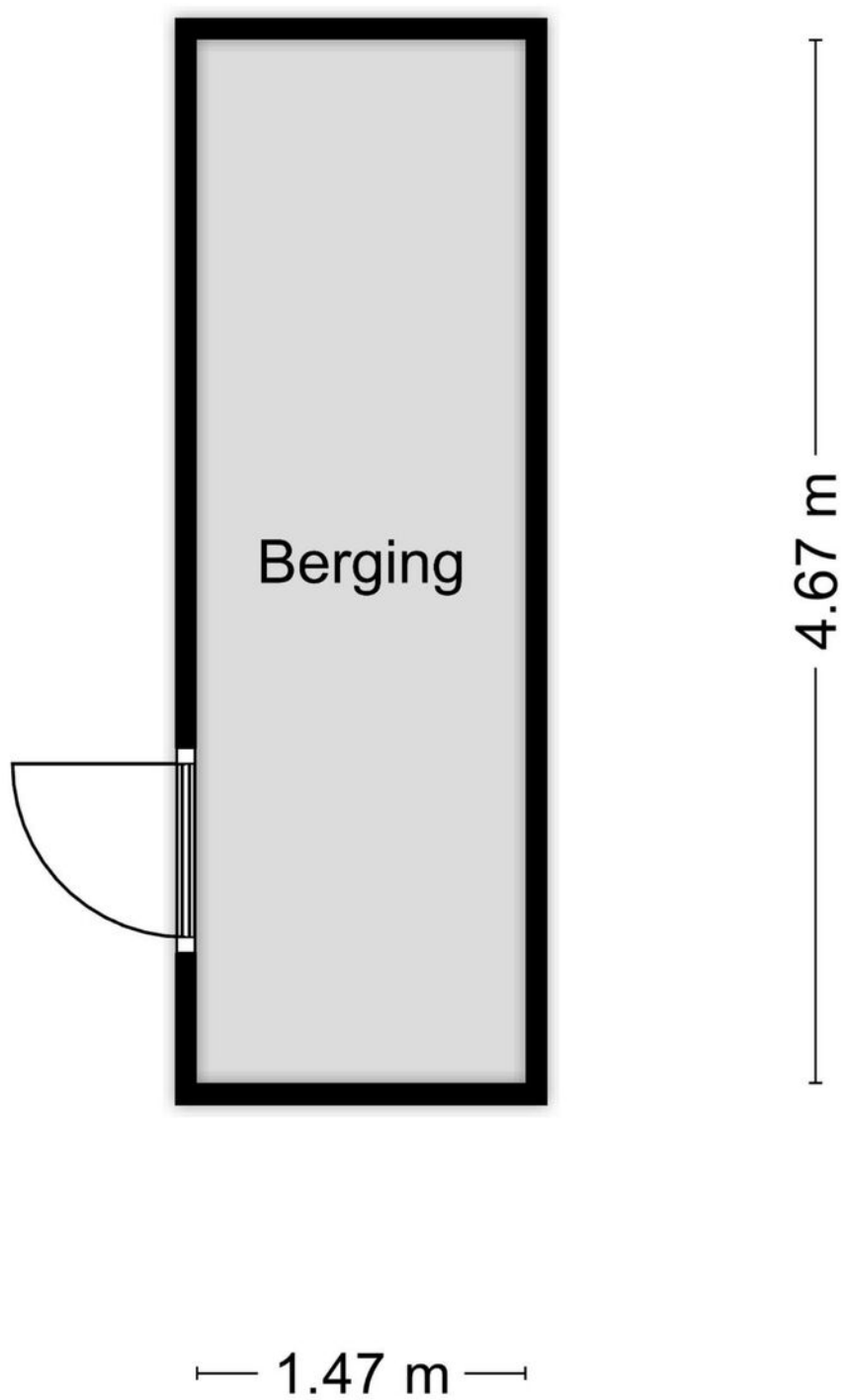


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- antieke kasten (2x) + antieke stoel (1x)			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- elektrisch zonnescherm buiten	■		
- elektrische lamellen buitenraam bovenverdieping zuidzijde	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser		■	
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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 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 consumentkoper (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 redenen 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](http://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)

