



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Clinghof 2, Nuenen



Clinghof 2, Nuenen

Deze goed onderhouden, speelse bungalow is rustig gelegen aan een doodlopende straat. De hoekwoning is voorzien van twee slaapkamers, een bijkeuken en een inpandige berging met verwarming waardoor deze ruimte ook als extra kamer gezien kan worden. Tevens beschikt deze woning over een oprit met carport.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 135 m².

Inhoud: 484 m³.

Perceeloppervlakte: 352 m².

Bouwjaar: ca. 1994.

Energielabel: C.

- De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing;
- Fijne, veel privacy biedende achtertuin op het zuidwesten;
- Ruime patiobungalow, gelegen in gewilde woonwijk;
- Gelegen aan een rustig, voor auto's doodlopend, hofje met soortgelijke bungalows;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- De woning is perfect onderhouden en met zorg bewoond;
- Speels ingedeeld woonhuis.



BEGANE GROND WOONGEDEELTE

Overdekte entree met tegelvloer.

Hal: de hal is voorzien van spachtelputz wanden en spuitwerk plafond en meterkast met slimme meters. De hal biedt toegang tot de woonkamer en open keuken.

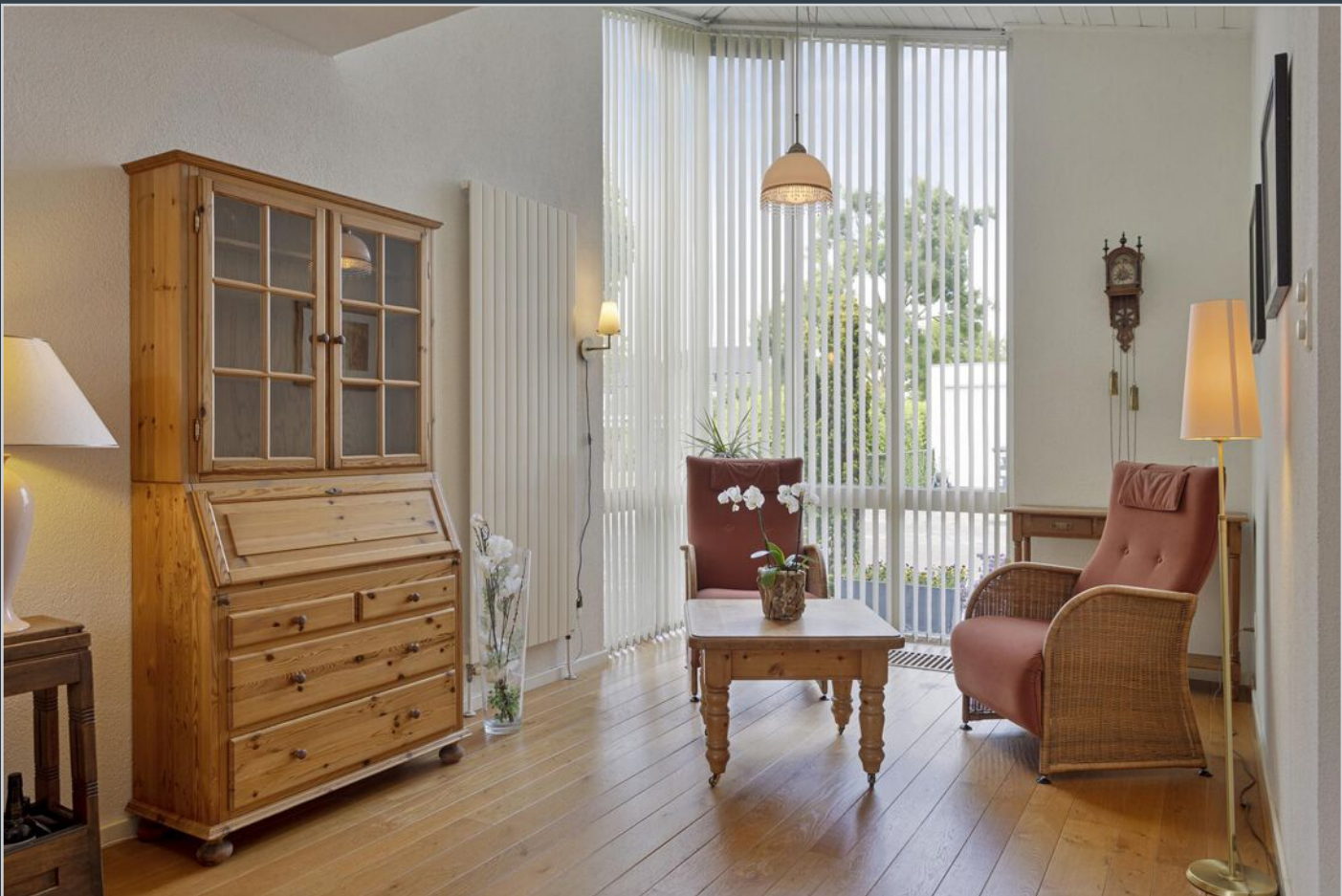
Woonkamer: de sfeervolle woonkamer is speels ingedeeld door een viertal separate zitgelegenheden. Deze ruimtes zijn nu in gebruik als zithoek, leeshoek, eethoek en extra werkruimte. Op de vloer ligt een fraaie eiken parketvloer en net zoals in de hal zijn de wanden voorzien van spachtelputz. De fraaie hoge raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk effect. Via openslaande tuindeuren aan de achterzijde is er toegang tot de eveneens speelse en veel privacy biedende achtertuin.

Keuken: de gedeeltelijk open keuken is voorzien van een keukeninrichting in een hoekopstelling en is aan de voorzijde van de woning gelegen. De aanwezige inbouwapparatuur is een 4-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, een combi-oven/magnetron en een koelkast. Het werkblad en de achterwand zijn uitgevoerd in natuursteen. Vanuit de keuken is er toegang tot een ruime voorraadkast met veel extra bergruimte.

Bijkeuken: de praktische bijkeuken is voorzien van een tegelvloer. Hier bevindt zich de opstelling voor de HR combi-ketel alsmede de aansluiting voor het witgoed. Daarnaast is er volop extra bergruimte. Via een loopdeur is de voortuin bereikbaar.

Extra kamer/kantoor: vanuit de woonkamer is er toegang tot deze extra kamer. In het verleden was dit de garage en hier zijn een kantoor/extra kamer en een inbandige berging gerealiseerd. De kamer is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water en er ligt een donkere tegelvloer. De wanden zijn met hout afgewerkt en er is een deur naar de tuin.

Inbandige berging: deze berging is vanuit het kantoor bereikbaar. Hier kunnen fietsen geplaatst worden maar er is ook ruimte voor een werkbank. De berging is voorzien van verwarming en via een loopdeur is er toegang tot de carport aan de voorzijde van de woning.











BEGANE GROND SLAAPGEDEELTE

Gang: de ruime gang is voorzien van vloerbedekking en een lichtkoepel en biedt toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de toiletruimte. Eén zijde van deze gang is geheel voorzien van wandkasten zodat er sprake is van veel bergruimte.

Slaapkamer 1: aan het einde van de gang ligt de hoofdslaapkamer. De slaapkamer is voorzien van tapijt op de vloer en zowel de wanden als het plafond zijn voorzien van spuitwerk. Via een loopdeur is er vanuit deze kamer direct toegang tot de achtertuin.

Slaapkamer 2: de tweede slaapkamer is kleiner uitgevoerd maar voorzien van dezelfde afwerking als de hoofdslaapkamer. Deze kamer is voorzien van een eigen wastafel met koud en warm stromend water. Middels een raam is er uitzicht op de achtertuin.

Badkamer: de ruime, geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douchecabine, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een design radiator. Een lichtkoepel zorgt voor een prettige lichtinval. Deze ruimte wordt geventileerd door middel van mechanische ventilatie.

Toilet: geheel betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.







EXTERIEUR

Keurig aangelegde voortuin en royale oprit naar de carport.

Privacy biedende, fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten met diverse terrassen en beplanting. Door de verschillende hoekjes en niveauverschillen heeft de tuin een speels karakter. Er is nauwelijks of geen inkijk vanuit de burens omdat deze tuin op de hoek van de straat ligt. Achter in de tuin staat een stenen berging die aan de buitenkant met hout is bekleed. Aan de rand van de tuin is er een poort die de tuin ontsluit naar het gemeenteparksoen.








Kadastrale kaart

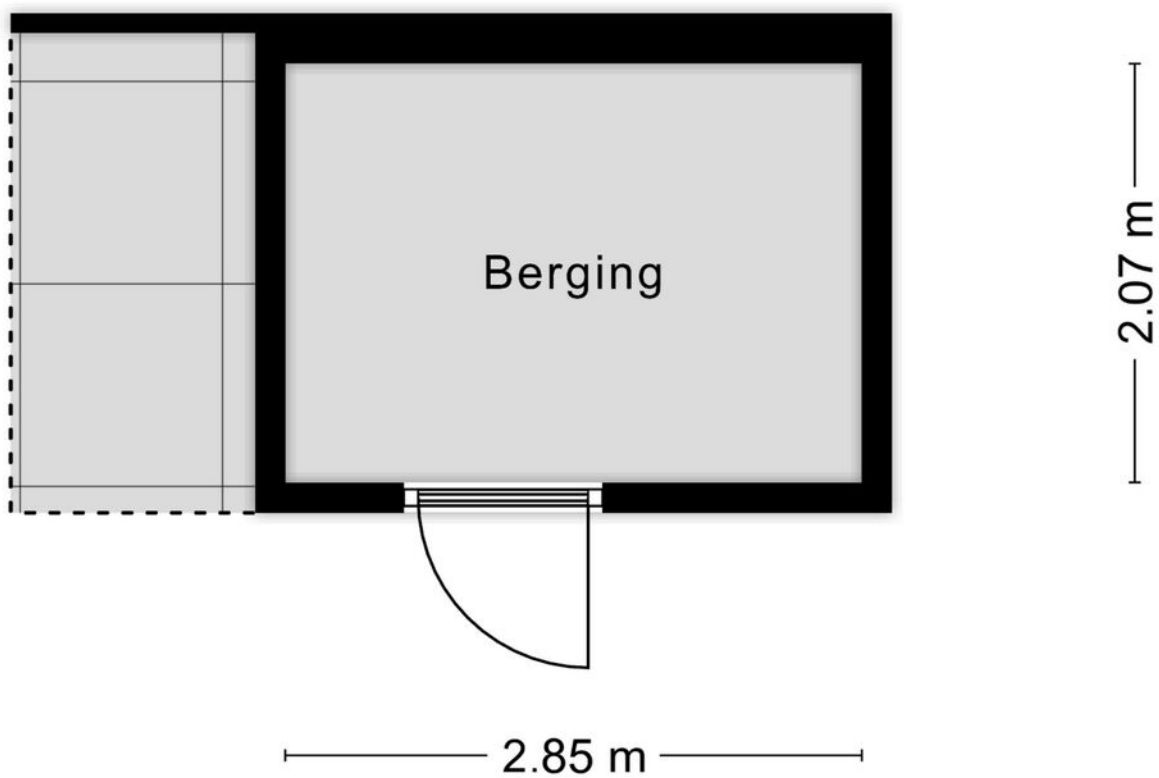
Uw referentie: Clinghof 2



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 7794</p> <p>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.</p>	
--	---	---



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	■		
- planken/kasten aan de muur	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- lamellen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
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 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.

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

