



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Zuiderklamp 19, Nuenen



Zuiderklamp 19, Nuenen

Een sfeervolle, speelse en verrassende vrijstaande woning. De kernwoorden zijn licht en privacy. Deze woning ligt aan een autoluwe straat in de villawijk "Zuiderklamp" en heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een hobbyruimte, maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping, alsmede een kantoor/werkruimte op de vide welke vanuit de woonkamer een ruimtelijke beleving geeft.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 205 m².

Inhoud: 852 m³.

Perceeloppervlakte: 854 m².

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: B.

- Veel raampartijen waardoor de woning een prettige lichtinval geniet;
- Alle ramen zowel op de begane grond als op de eerste verdieping zijn voorzien van horren;
- De woning is voorzien van isolerende beglazing (HR en HR++) m.u.v. de hobbyruimte;
- De ramen zijn voorzien van dauerlftung voor optimale ventilatie;
- Schilderwerk buiten is vernieuwd in 2017;
- Er is onder de gehele woning een kruipruimte van ca. 60 cm;
- Privacy biedende tuin rondom;
- Op het dak zijn 18 zonnepanelen aanwezig;
- Het huis is in 2015 rondom voorzien van onderhoudsarme kunststof (Keralit) stroken.



BEGANE GROND

Entree: via de voordeur is de entree bereikbaar. Vanuit de entree is er toegang tot een gemoderniseerd toilet.

Toilet: de vernieuwde toiletruimte is voorzien van een inbouw wandcloset, een wastafel met fonteintje en is afgewerkt met een lichte wandtegel, glad stucwerk en een antraciet tegelvloer.

Hal: via een klapdeur komt u in de centrale hal van de woning. Hier is de meterkast gesitueerd, welke is voorzien van voldoende groepen en krachtstroom ten behoeve van de inductie kookplaat. Op de vloer ligt een donkere tegelvloer en de wanden zijn voorzien van schoonmetselwerk in een lichte kleur. In de hal bevindt zich een royale garderobenis en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de slaapkamer, de woonkamer en de eetkamer.

Woonkamer: een sfeervolle zitkuil met veel licht dankzij zowel de grote ramen, het bovenraam als de (vernieuwde) kunststof schuifpui. Het woongedeelte is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van 2 convectorputten, hoog plafond en nieuwe kozijnen. De ruimte is verder afgewerkt met hout, lichte muren, schoonmetselwerk, vloerbedekking en een plateau met elektrische sierhaard. Zowel bij het zitgedeelte als bij het eetgedeelte zijn lamellen geplaatst en is een elektrische zonneluifel aanwezig.

Eetgedeelte: door middel van een trede omhoog heeft u toegang tot de eetkamer welke is voorzien van een tegelvloer, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (HR++), twee grote ramen en uitzicht op de achtertuin. Middels een deur welke is voorzien van een hor is er toegang tot de tuin aan de achterzijde. De kamer is verder voorzien van lichte vensterbanken, grote raampartijen, houten plafond (wit) en witte schoonmetselwerk muren.

Keuken: de keuken (1996) is te bereiken via het eetgedeelte. Het betreft een lichte kunststof keuken in U-opstelling met een licht eiken kunststof aanrechtblad, tegelvloer, dubbele spoelbak met mengkraan, grote raampartij met jaloezieën, wit houten plafond met spotjes en uitzicht op de achtertuin. Verder is er een nieuwe combi magnetron, koel/vries combinatie, oven, inductiekookplaat, afzuiging, vaste kast/ruimte/bergruimte en een trapkast voor proviand aanwezig.

Bijkeuken: vanuit de keuken komt u in de bijkeuken. Hier staat de vaatwasser, wasmachine en de droger. Een groot raam met jaloezieën zorgt voor veel lichtinval en er zijn diverse bovenkastjes voor extra bergruimte. De wanden zijn deels betegeld in lichte kleurstelling, er ligt een tegelvloer en het plafond is gestuukt.



BEGANE GROND

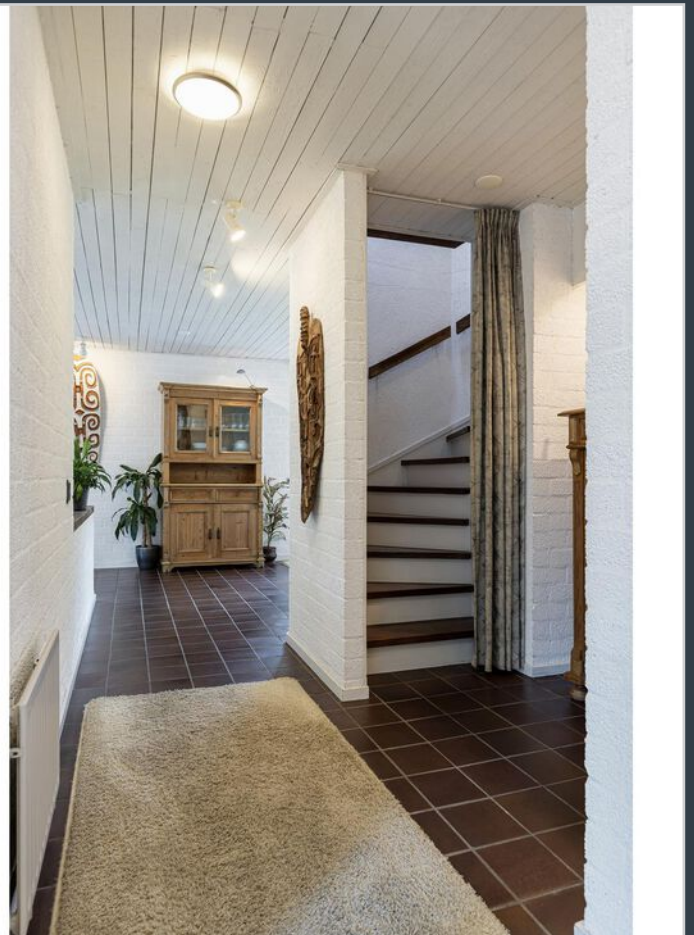
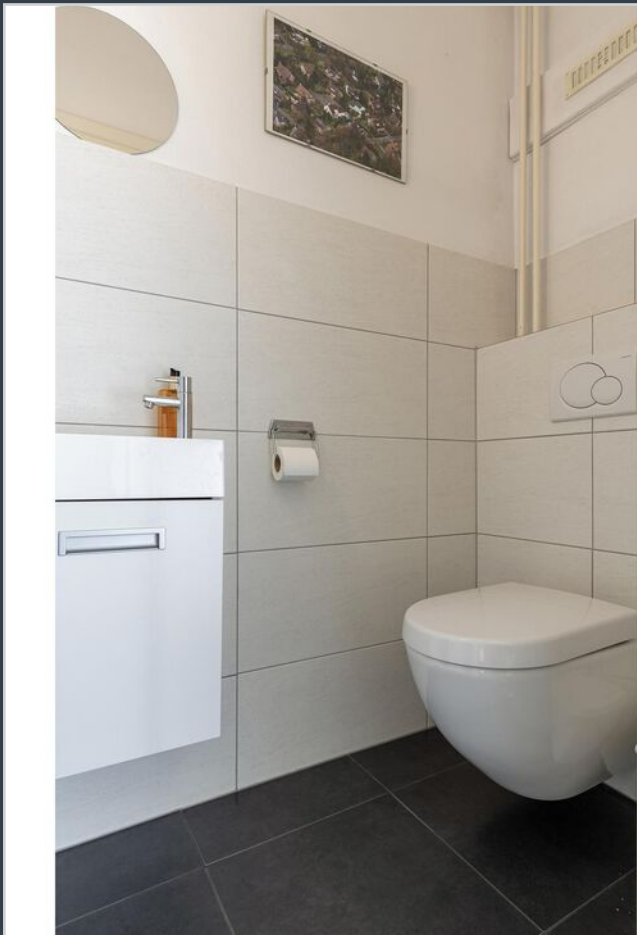
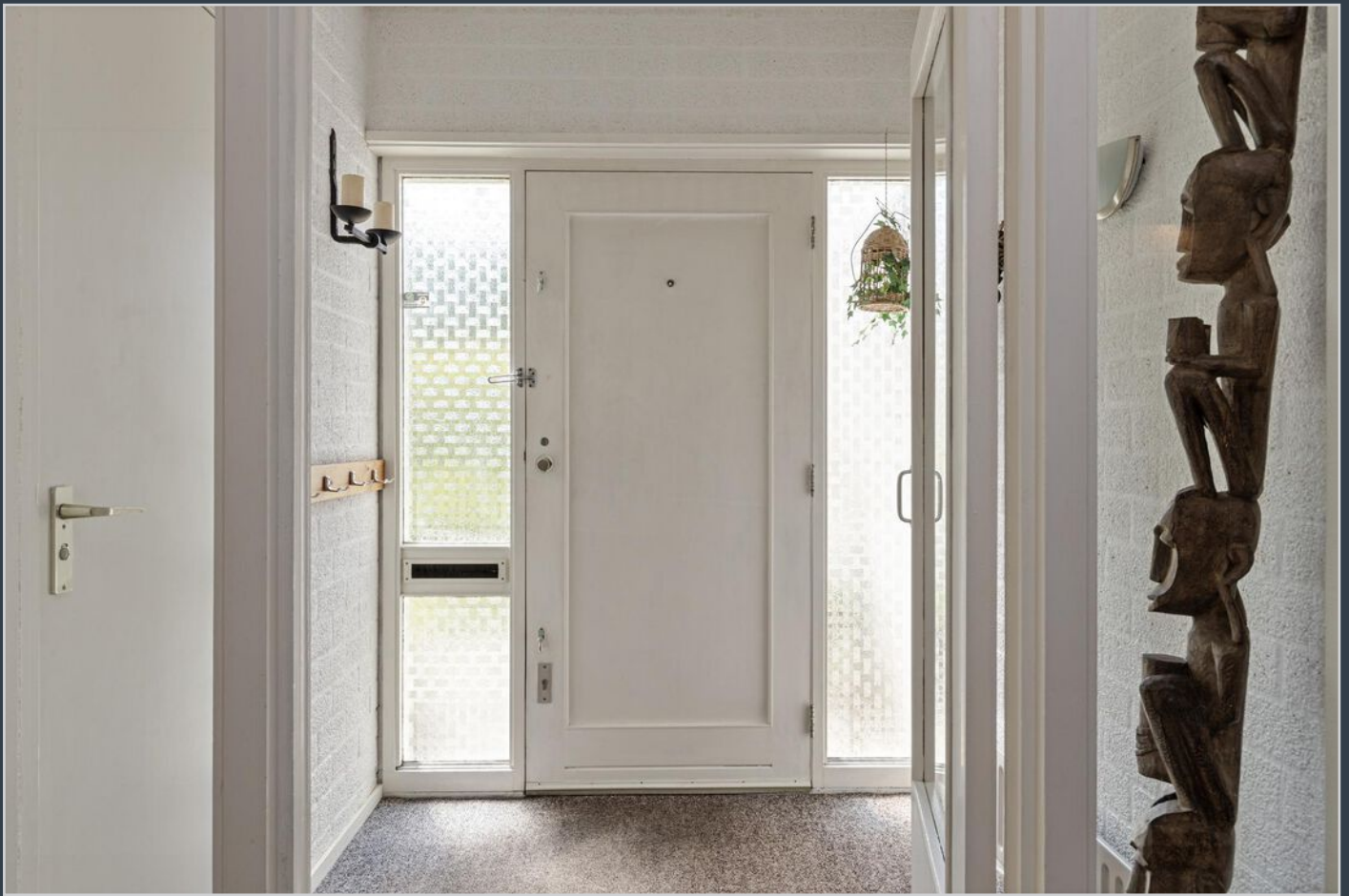
Hobbyruimte: via de bijkeuken komt u in de hobbyruimte welke is voorzien van grote raampartij met jaloezieën, een grote werkbank, vinyl op de vloer en een los tapijt. Het plafond en de wanden zijn gestuukt. Middels een schuifdeur is er toegang tot de garage.

Slaapkamer 1: vanuit de hal is er middels een schuifdeur toegang tot de slaapkamer. De slaapkamer is voorzien van een tv-aansluiting (glasvezel, internet) en is afgewerkt met schoon metselwerk wanden, vloerbedekking en een houten plafond met inbouwspots. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de badkamer.

Badkamer: in de volledig betegelde badkamer bevindt zich een douchecabine, wastafelmeubel in lichte kleurstelling, antraciet tegel op de vloer, designradiator, mechanische ventilatie en een wandcloset. Het plafond is gestuukt en er is inbouwverlichting geplaatst.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels een hardhouten trap bereikt u vanuit de hal de eerste verdieping. U komt uit bij de royale vide. Hier is een inpanidige kast wat ideaal is als extra bergruimte en op de vloer ligt vinyl. In de vide is zowel een klein dakraam als een groot vernieuwd kiep/kantelraam en achter de schuine wanden bevinden zich knieschotten met extra opbergruimte. De vide is een ideale plaats voor een kantoor/werkruimte of speelruimte. Vanaf de vide kijkt u door een glazen wand naar beneden in het woongedeelte. Het plafond is hier afgewerkt met dezelfde houten planken als in de woonkamer en de wanden zijn van schoonmetselwerk in een lichte kleurstelling. Tevens is er toegang tot een viertal ruime slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Op de vloer ligt vloerbedekking, er is een houten plafond en de wanden zijn voorzien van schuurwerk.

Slaapkamer 2: een lichte kamer, gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een grote raampartij met hor en lamellen. In deze kamer is een verhoogd slaapgedeelte wat voor een speels effect zorgt. Verder is er vloerbedekking en een licht houten plafond.

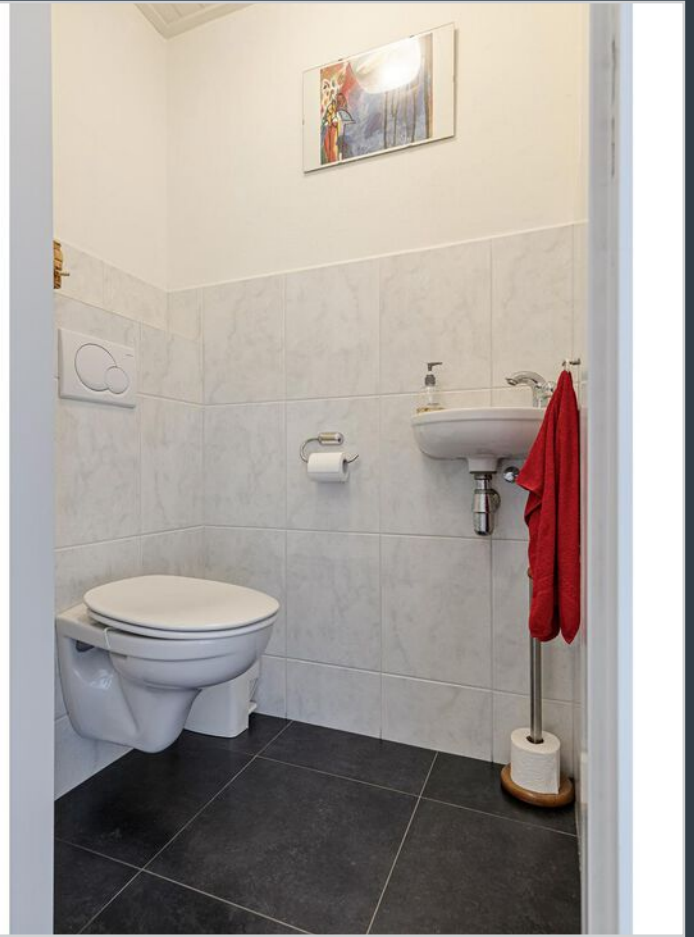
Slaapkamer 3: deze slaapkamer heeft dezelfde voorzieningen als slaapkamer 2.

Slaapkamer 4: gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een raam met hor, wastafel, verhoogd slaapgedeelte, vloerbedekking, wit houten plafond en schuurwerk wanden.

Slaapkamer 5: master bedroom, gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van een wit houten plafond, grof schuurwerk wanden, vloerbedekking, wastafel en grote raampartij met luxaflex.

Toilet: gemoderniseerde, separate toiletruimte voorzien van een lichte wandtegel, stucwerk, grijze tegelvloer, inbouw wandcloset, fontein met kraantje en een licht plafond.

Badkamer: gemoderniseerde badkamer voorzien van natuurlijk licht middels een raampartij, design radiator, kunststof plafond met inbouwspots, luxe whirlpool, douchegelegenheid in bad, glazen wand, lichte wandtegel tot aan het plafond, antraciet kleurige vloertegel, mechanische ventilatie, modern wastafelmeubel met houtlook en een riante spiegel met verlichting.









TWEEDE VERDIEPING

Vliering: middels een luik is de riante vliering te bereiken welke zich uitstrekt over de gehele lengte van de woning. Op de vliering bevindt zich tevens de HR ketel (2016).





EXTERIEUR

Achtere tuin: rondom de woning is een zeer fraaie en sfeervolle (Engelse) achtertuin gelegen. De uitstekend onderhouden tuin is voorzien van diverse sfeervolle terrassen, mooie borders met volwassen beplanting, 2 vijvers, bloeiende struiken, gazon, groene tuinafscheiding, diverse padjes, moestuin (zijkant van de woning) met maar liefst tien verschillende fruitsoorten (kruisbessen, bramen, pruimen, kiwi etc.) en een bijenhotel. Verder zijn er twee pergola's geplaatst met begroeiing voor natuurlijke schaduw bij het terras aan zowel de voor- als de achterzijde van de woning en is er een beregeningsinstallatie aanwezig. Onder de overkapping is een praktische bergvliering met verlichting.

Garage: de garage is voorzien van een deur met loopdeur en verlichting.

Voortuin: de voortuin is voorzien van een oprit met plaatst voor meerdere auto's, siergrind, diverse bomen, borders met planten en een vlaggenmast.








Kadastrale kaart

Uw referentie: zuiderklamp 19



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1695</p> <p>Schaal 1: 500</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>	
---	---	---

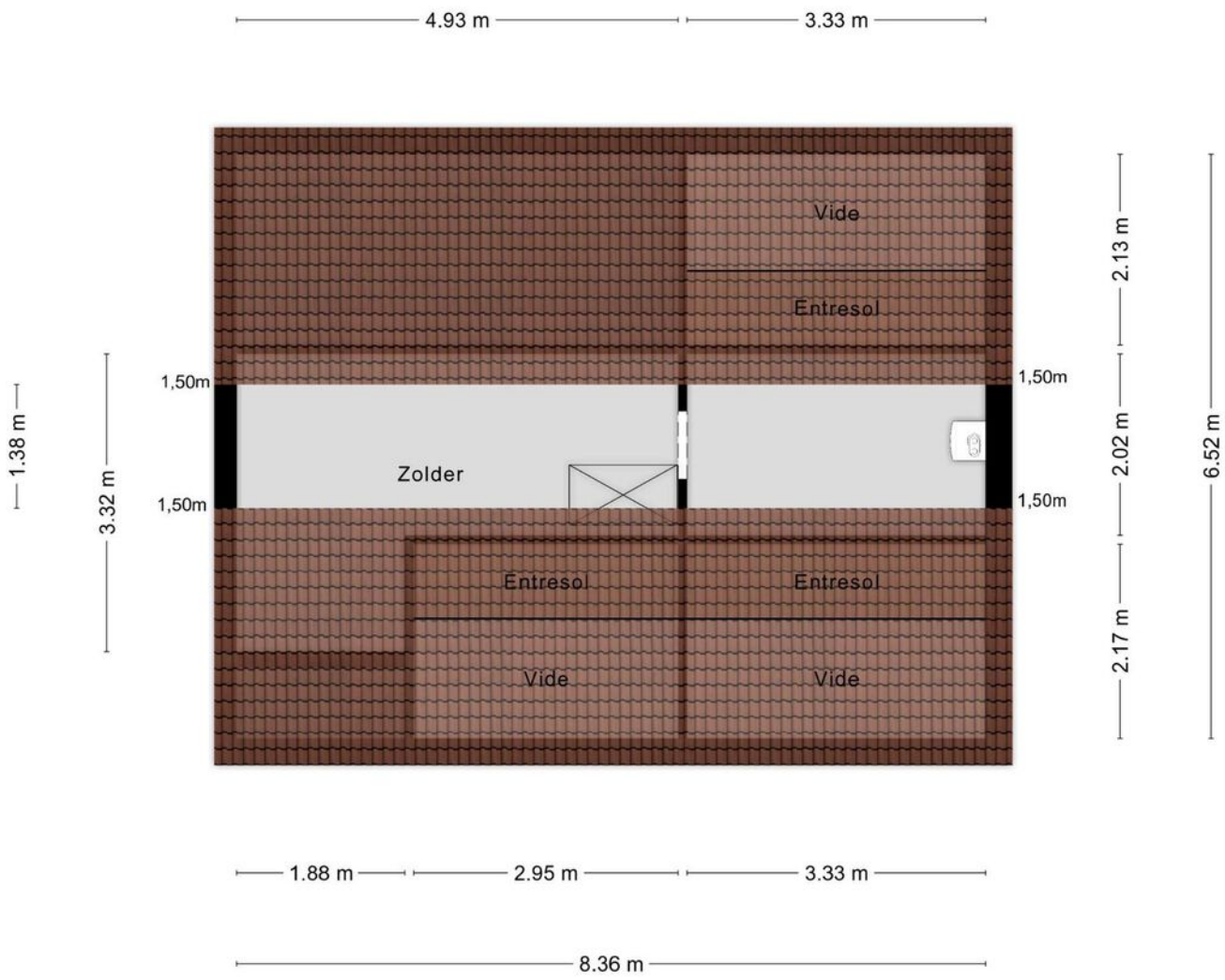
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 grijze opbergkasten (in vide, hobbyruimte, garage) kunnen achterblijven indien gewenst door koper			■
- Diverse kledingkasten (4) en muur-boekenplanken in slaapkamers kunnen achterblijven indien gewenst door koper			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie blijft achter	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Sculpturen/beelden		■	
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		
- Sproeiinstallatie met programmeerbare automaat	■		

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

