



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Andoornstraat 3, Nuenen



# Andoornstraat 3, Nuenen

Op een zeer gewilde locatie gelegen riante twee-onder-een-kapwoning met sfeervolle erker in de woonkamer, grote raampartijen met veel lichtinval en vier ruime slaapkamers op de verdiepingen. De garage is omgebouwd tot multifunctionele ruimte en de woning is voorzien van 14 zonnepanelen. Gelegen op loopafstand van het centrum van Nuenen en nabij uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 184 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 661 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 291 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: -.

- modern afgewerkte woning met veel lichtinval;
- gelegen in kindvriendelijke woonomgeving;
- voorzien van 14 zonnepanelen;
- brede woning met ruime kamers;
- multifunctionele ruimte op de begane grond;
- brede achtertuin met terras.



# BEGANE GROND

---

Hal: via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een garderobe nis, een lichte tegelvloer en licht gestucte wanden. De gehele begane grond is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Vanuit de hal is het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar.

Meterkast: de meterkast is uitgevoerd met 7 groepen en een dubbele aardlekschakelaar.

Toilet: in 2016 is de toiletruimte geheel vernieuwd en uitgerust met een inbouwcloset, een fonteintje met kastje en een radiator.

Woonkamer: de zeer ruime L-vormige woonkamer is voorzien van een massieve wengé parketvloer, grote raampartijen en een prachtige sfeervolle erker. Centraal in de woonkamer is de moderne houtkachel gesitueerd (2016). Vanuit de woonkamer is de apart gesitueerde keuken te bereiken.

Keuken: de keuken (2012) is uitgevoerd in U-opstelling en is uitgevoerd met een dubbel aanrecht, Quooker, 4 pits gasfornuis met oven, koelkast en een vaatwasser. Verder zijn er voldoende boven- en onderkasten. Op de vloer ligt een antraciet tegelvloer. Vanuit de keuken is er toegang tot de multifunctionele ruimte en de achtertuin.

Multifunctionele ruimte: de royale verwarmde ruimte was voorheen de garage. Deze ruimte is nu in gebruik als bar en biljartruimte en is voorzien van een wateraansluiting en internetaansluiting. Een loopdeur geeft toegang tot de oprit.













# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: via de wenteltrap te bereiken eerste verdieping, welke geheel voorzien is van een keurige white wash laminaatvloer en strak gestucte wanden. De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers: de grootste slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een airconditioning. Deze kamer is uitgevoerd met een grote vaste wandkast. De kleinere slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is ruim van opzet en net zoals de andere kamers voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing.

Badkamer: de badkamer (2016) is uitgerust met een ligbad, een douchecabine, toilet, designradiator en een badmeubel met dubbele wastafel.

















# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: via een vaste trap is er toegang tot de ruime voorzolder. Op de voorzolder is de opstelling cv-ketel, Nefit HR (2019) gesitueerd. Tevens is hier de aansluiting voor was- en droogapparatuur en de omvormer voor de 14 zonnepanelen te vinden. Er is een rookmelder aanwezig en een Velux dakraam zorgt voor voldoende lichtinval. Onder de schuine kanten zijn knieschotten geplaatst met bergruimte. Het dak is na-geïsoleerd met pir platen.

Slaapkamer: de zolderkamer is net zoals de voorzolder voorzien van een keurige laminaatvloer en strak gestucte wanden. Over de breedte van deze kamer is er aan de achterzijde een dakkapel geplaatst met kunststof kozijnen en aan de voorzijde van deze kamer is een groot Velux dakraam gemonteerd dat met een afstandsbediening geopend kan worden. Dit raam sluit automatisch indien het begint te regenen. Deze kamer is ruim genoeg om eventueel opgedeeld te worden in twee slaapkamers. Er is een wastafel met warm en koud stromend water.







# EXTERIEUR

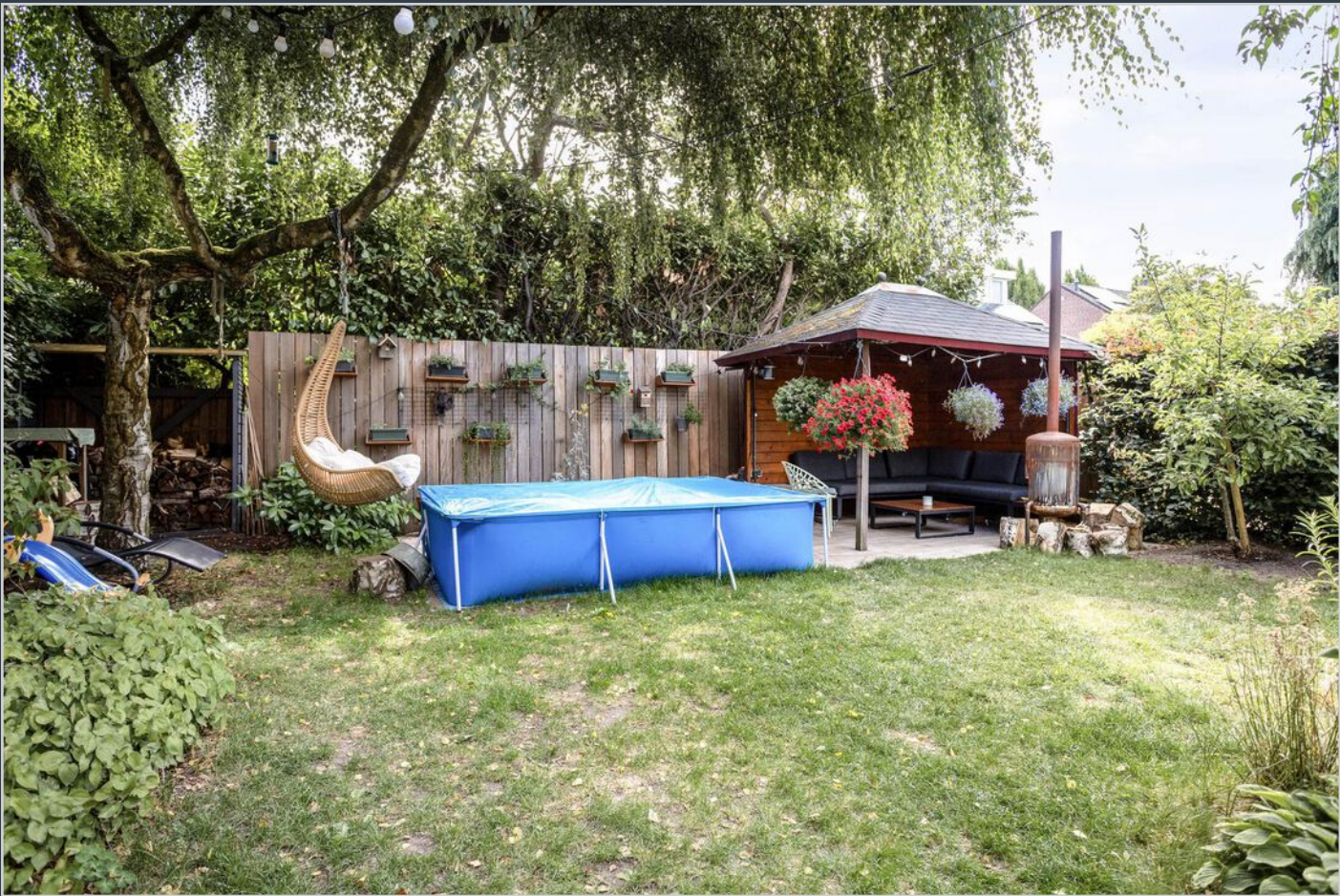
---

Voortuin: de voortuin is voorzien van volwassen beplanting, welke voor privacy zorgen.  
Aan de voorzijde van de woning ligt een oprit met eigen parkeergelegenheid.

Achtertuintuin: via de woonkamer en keuken is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin biedt veel privacy en is uitgerust met een half overdekt terras tegen de achtergevel van de woning. Er is veel volwassen beplanting, een gazon, borders en een tweede overdekte loungeplek achteraan in de tuin.












Kadastrale kaart

Uw referentie: Andoornstraat 3



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1236</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>	
--	--	---

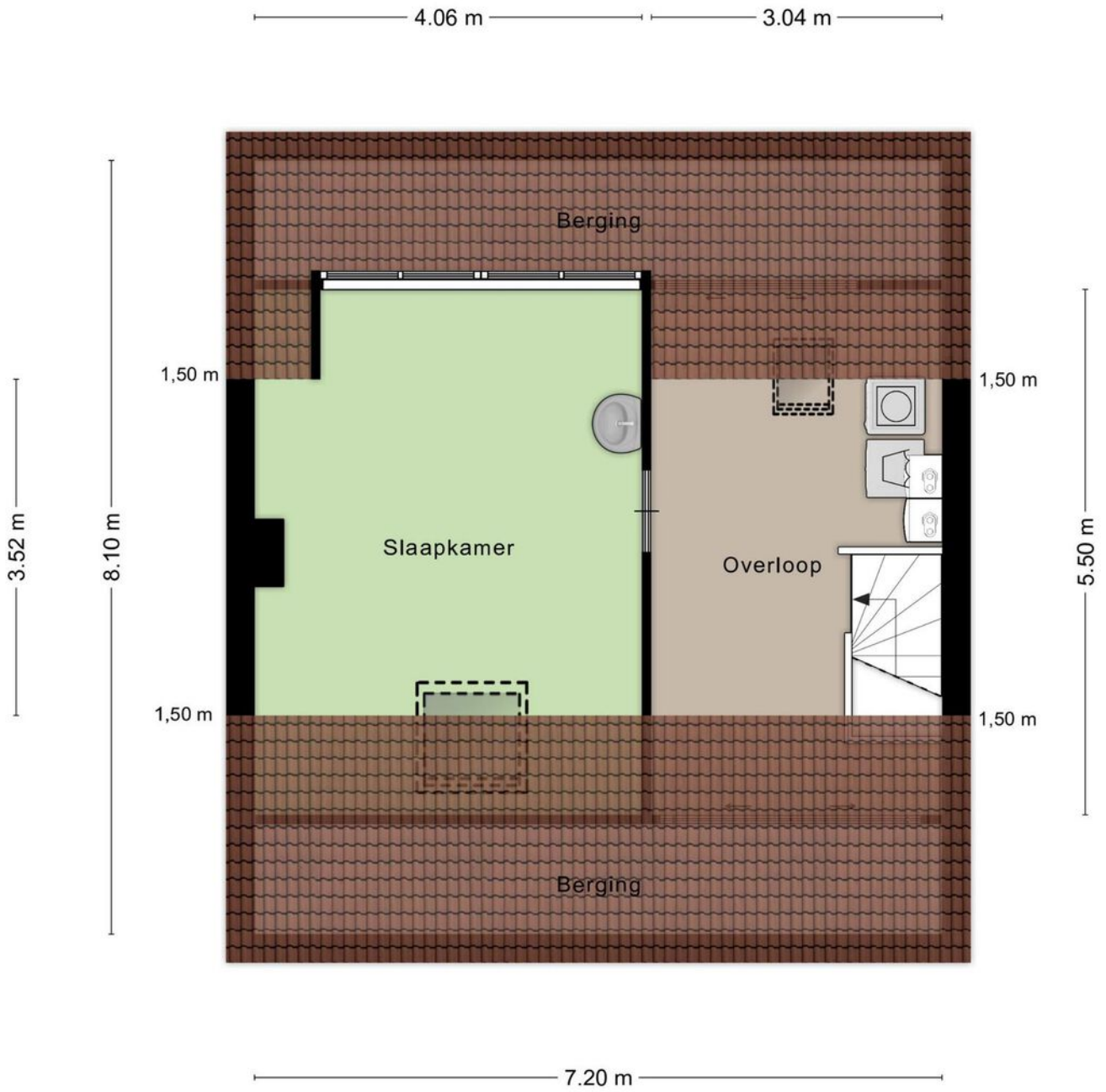
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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)



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

2.91 m



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>			
Houtkachel	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast ouderslaapkamer	■		
- houten plank in keuken en houten plankjes in woonkamer naast piano	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren		■	
- Gordijnen woonkamer			■
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer			■
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad



- douche (cabine/scherm)



- wastafel



- wastafelmeubel



- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis



(Voordeur)bel



Alarminstallatie



(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Airconditioning



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Veiligheidsschakelaar wasautomaat



Waterslot wasautomaat



Zonnepanelen



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



## Tuin - Verlichting/installaties

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Buitenverlichting



Tuin - Bebouwing

Overkapping



# 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)

