



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Van Brunschothof 38, Nuenen



Van Brunschothof 38, Nuenen

Royaal instapklaar appartement met een zonnig balkon op het westen. Dit luxe appartement heeft een riante keuken en 2 ruime slaapkamers. Het is gelegen midden in het centrum van Nuenen, op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen en er is, net als een ruime berging, een vaste parkeerplaats in de parkeergarage.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 114 m².

Inhoud: 377 m³.

Bouwjaar: ca. 2010.

Energielabel: A.

- Instapklaar luxe appartement voorzien van 2 ruime slaapkamers;
- Het appartement heeft een energielabel A en HR++ beglazing;
- Er is middels een lift toegang tot de ondergrondse parkeergarage;
- De luxe keuken is van het merk ASWA;
- Het ruime balkon is voorzien van glazen schermen waardoor u hier uit de wind kunt zitten;
- De gezamenlijke service kosten voor het appartement en de parkeerplaats betreft circa 204,-.



BEGANE GROND

Gezamenlijk hal: vanuit de toegang met bellentableau is de gezamenlijke hal bereikbaar. Middels deze hal is de berging, de lift naar de verdiepingen en de trapopgang bereikbaar.

Berging: de inpandige berging is royaal en biedt meer dan voldoende ruimte voor het stallen van o.a. fietsen.



APPARTEMENT

Het appartement is op de eerste verdieping van het complex gelegen. Het is zowel per lift als per trap te bereiken.

Hal: de gehele verdieping is ingericht met een moderne laminaatvloer.

Toilet: het gasten toilet is separaat gelegen en voorzien van een inbouw closet met fonteintje. Ook is er modern tegelwerk geplaatst op de vloer en de wanden.

Meterkast: de meterkast is ingericht met een moderne elektrische installatie.

Woonkamer: de riante living is speels van opzet, vanwege de hoekligging is er veel licht en extra veel ruimte zowel binnen als buiten. Het zitgedeelte is aan de raamkant gesitueerd en de eethoek staat in open verbinding met de keuken.

Keuken: de luxe keuken (van het merk ASWA) is geplaatst in wandopstelling. Er is een 4-pits inductie fornuis met een rvs afzuigkap, een vaatwasser, koelkast en een combi oven. Het aanrechtblad is uitgevoerd in composiet. Alle inbouw apparatuur is van het merk Siemens.

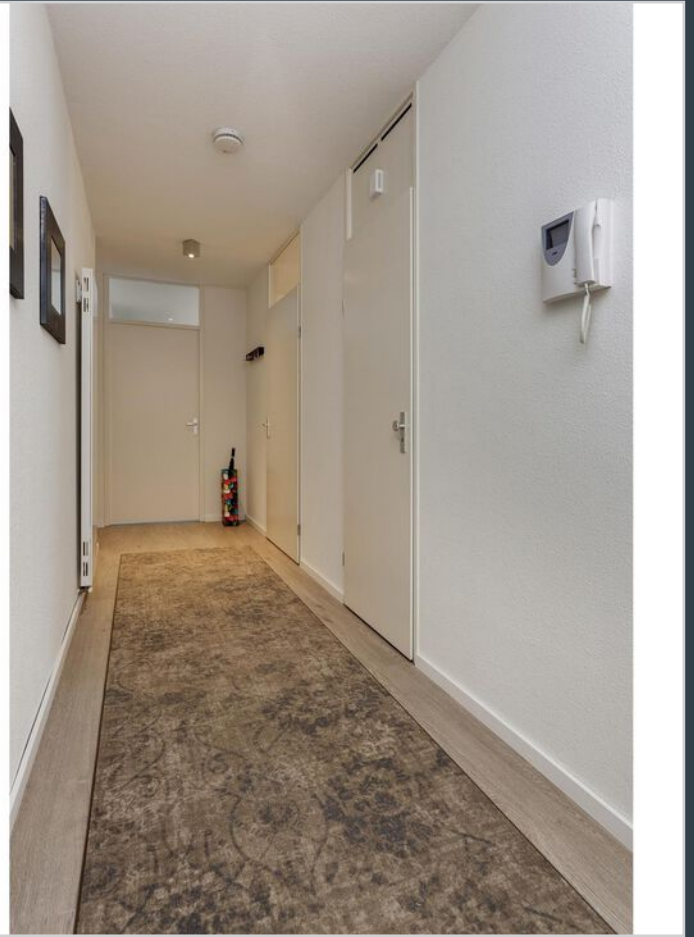
Bijkeuken: naast de keuken is een praktische bijkeuken. Hier bevindt zich de cv ketel en de witgoedaansluitingen.

Badkamer: de luxe badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een ruime inloopdouche met glazen deur. Er is een ligbad, wastafelmeubel met spiegel en een inbouw closet. Tevens is er een designradiator en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is aan de zijkant gelegen. Deze ruime kamer is voorzien van een tv aansluiting.

Slaapkamer 2: naast de woonkamer ligt een ruime extra slaapkamer die momenteel als werkkamer gebruikt wordt. Vanuit deze kamer is er zicht over het Oog van Nuenen.

Balkon: vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar. Dit royale balkon biedt vanwege de hoekligging extra ruimte en veel lichtinval. Er is een glazen scherm geplaatst waardoor je heerlijk lang buiten kunt zitten gedurende het gehele jaar. Ook is er een warmtelamp geplaatst en op de vloer liggen luxe onderhoudsvriendelijk planken.





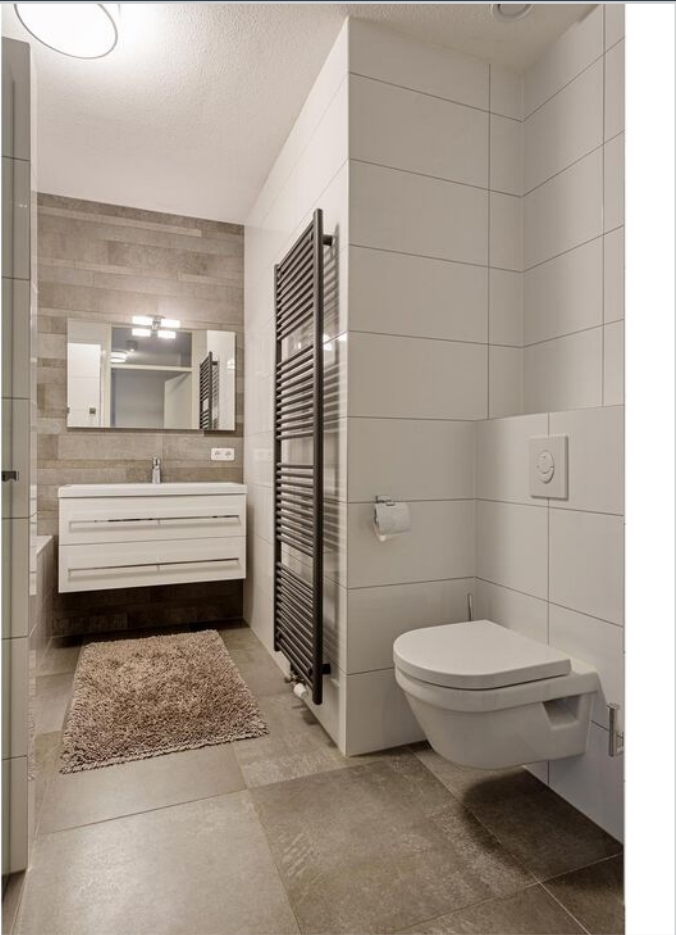


















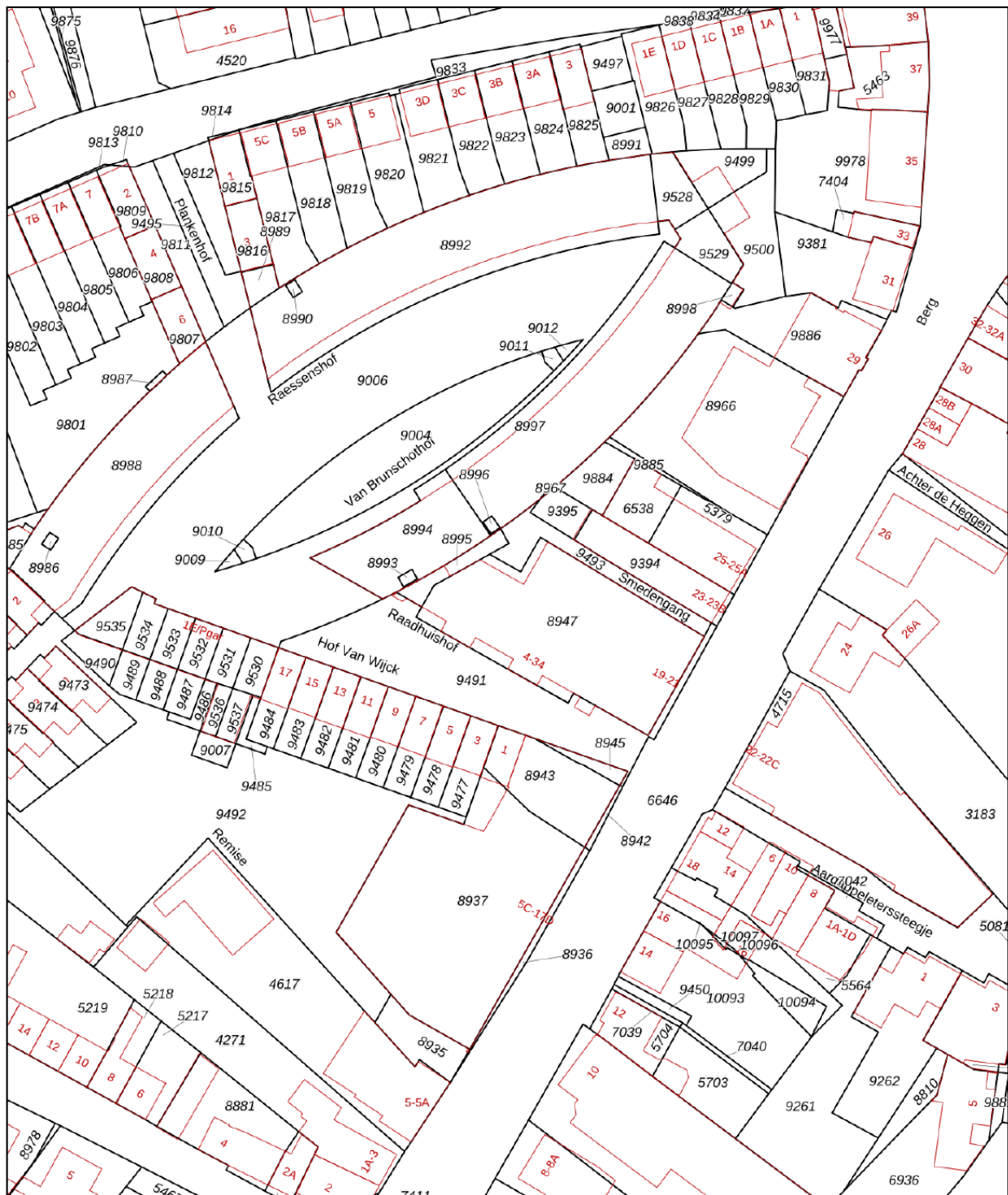







Kadastrale kaart

Uw referentie: van brunschothof 38

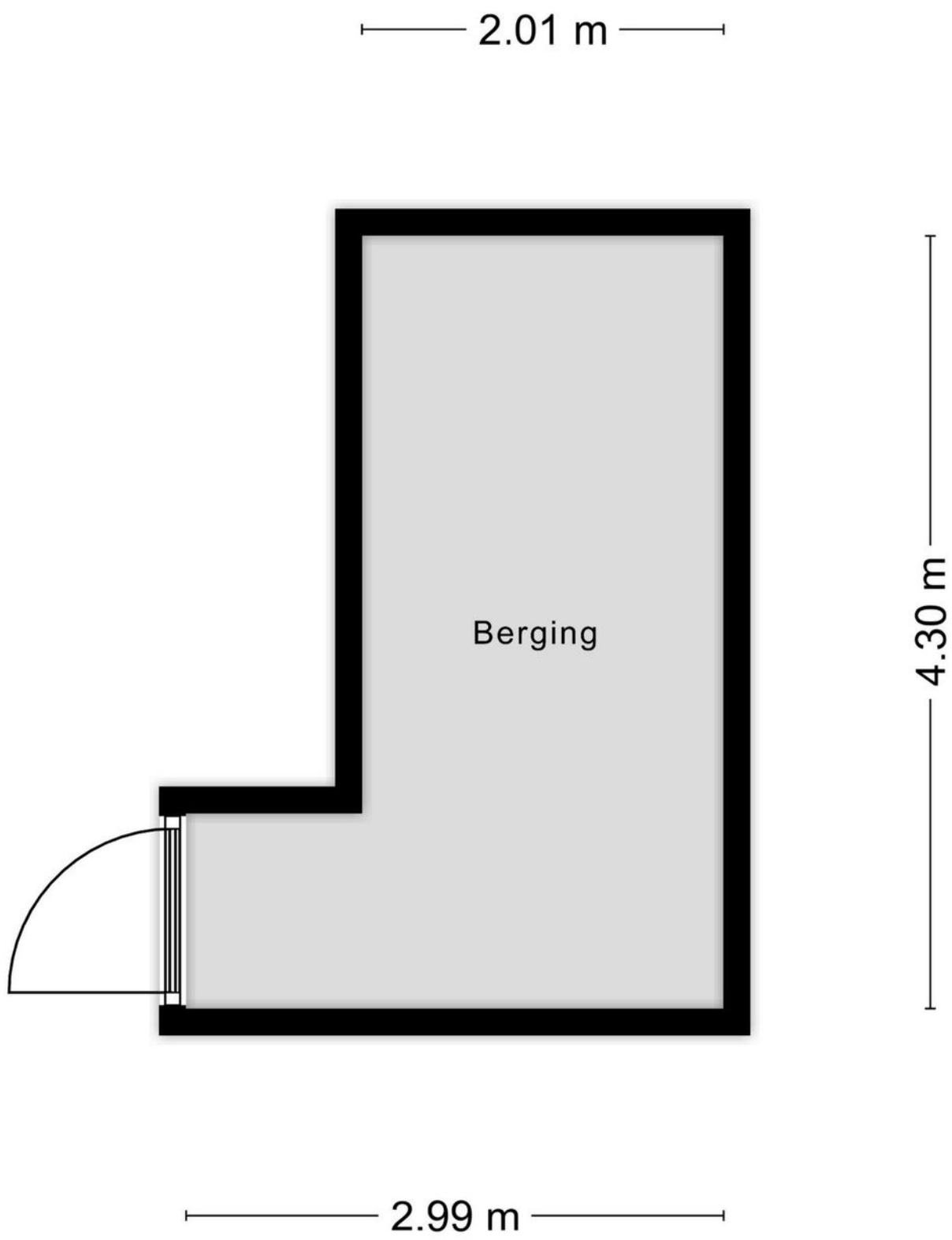


0 10 20 30 40 50m

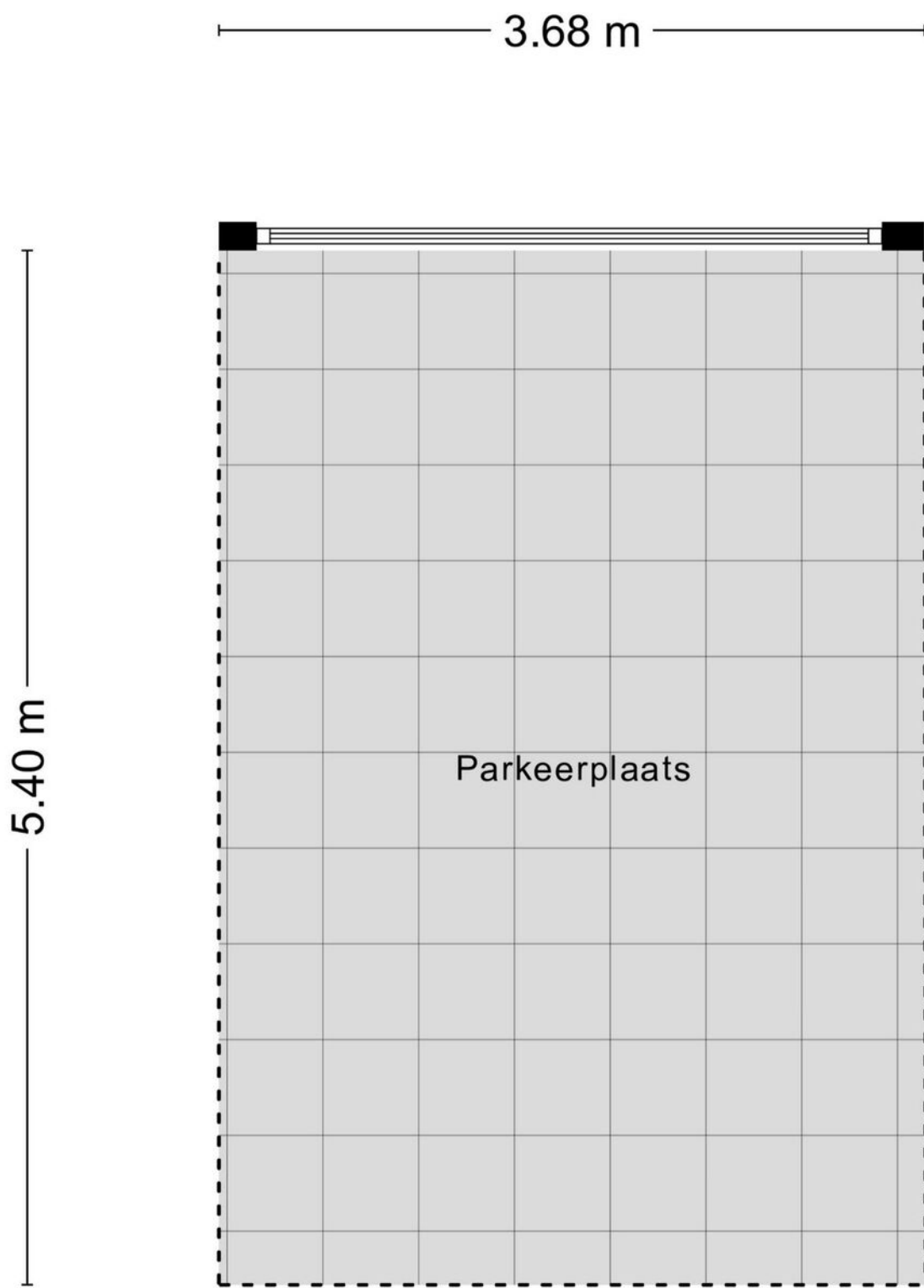
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nueneen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8994	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 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			
Designradiator(en)	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken en muurbeugels wasruimte		■	
- Wandrekken berging		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen		■	
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

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 ontlenen, 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

