



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Sint Annagildelaan 7, Nuenen



Sint Annagildelaan 7, Nuenen

De beste omschrijving voor deze keurig afgewerkte en uitgebouwde hoekwoning is "instapklaar". Dat is direct terug te zien op de begane grond aan de ruime leefkeuken met veel lichtinval aan de achterzijde van de woning. Daarnaast is de woning voorzien van 5 slaapkamers, een garage en een royale overkapping in de achtertuin. Al het houtwerk is in 2021 geschilderd. Kortom een praktische ruime woning gelegen aan een autoluwe straat, net buiten het centrum.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 142 m².

Inhoud: 578 m³.

Perceeloppervlakte: 231 m².

Bouwjaar: ca. 1988.

Energielabel: A.

- Instapklare, moderne en lichte woning;
- Al het houtwerk is in 2021 geschilderd;
- Voorzien van maar liefst 5 slaapkamers;
- Royale leefkeuken met veel lichtinval;
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle gewenste voorzieningen in de directe nabijheid;
- Ligging net buiten het centrum met veel parkeergelegenheid.



BEGANE GROND

Entree: hal met toegang tot het toilet, de meterkast met uitgebreide en moderne groepenkast, de woonkamer en de vaste trap naar de eerste verdieping. In de hal zijn de wanden voorzien van fijne spachtelputz en op de vloer ligt een eikenhouten parketvloer met whitewash. Deze vloer loopt tevens door naar de woonkamer.

Toilet: moderne en vernieuwde toiletruimte met vrij hangend closet en fonteintje.

Woonkamer: I-vormige woonkamer met hoekvormige raampartij die een prettig zicht geeft over de straat. De wanden zijn deels voorzien van spachtelputz en deels voorzien van een moderne behangwand. De woonkamer loopt over in de leefkeuken welke is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. Deze uitbouw is voorzien van een grote lichtstraat. In de uitbouw ligt vloerverwarming en een grote houten schuifpui geeft toegang tot de achtertuin. Tevens is er vanuit deze uitbouw toegang tot de garage. Een sfeervol detail van de uitbouw is de gaskachel en in het plafond van de uitbouw zijn naast inbouwspots ook geluidsspeakers ingebouwd.

Keuken: moderne keuken uit 2019 welke is voorzien van een royaal kookeiland met granieten werkblad, een wand met inbouw apparatuur en een koffie corner. De keuken is verder voorzien van een 4-pits inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging. Tevens is er een combi-stoomoven ingebouwd net zoals een koel/vries combinatie en een vaatwasser. In de keuken en de aansluitende uitbouw ligt een moderne PVC vloer.















EERSTE VERDIEPING

De 1e verdieping bestaat uit 3 keurig afgewerkte slaapkamers en een compleet gemoderniseerde ruime badkamer.

Slaapkamers: twee van de drie slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning.

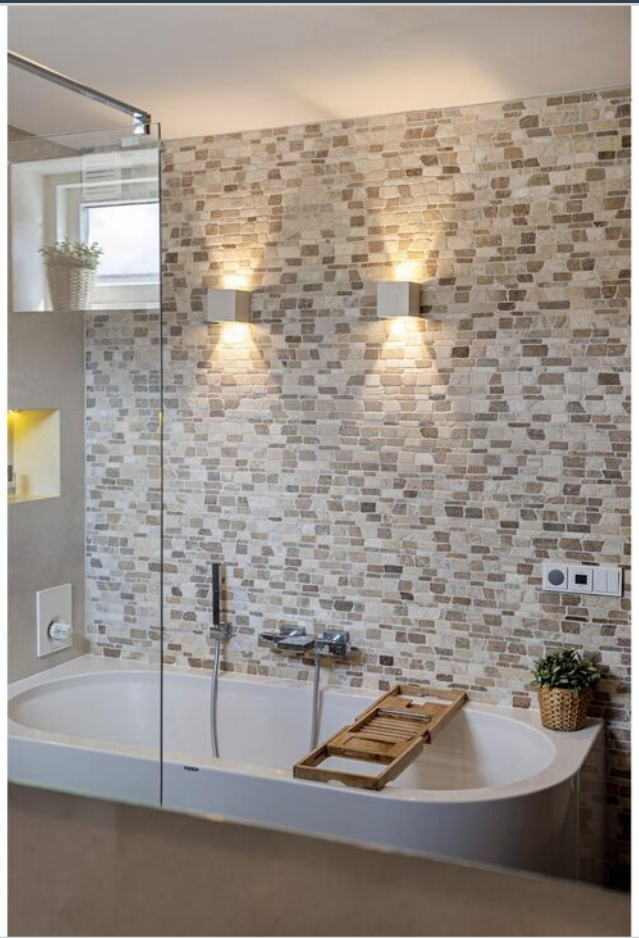
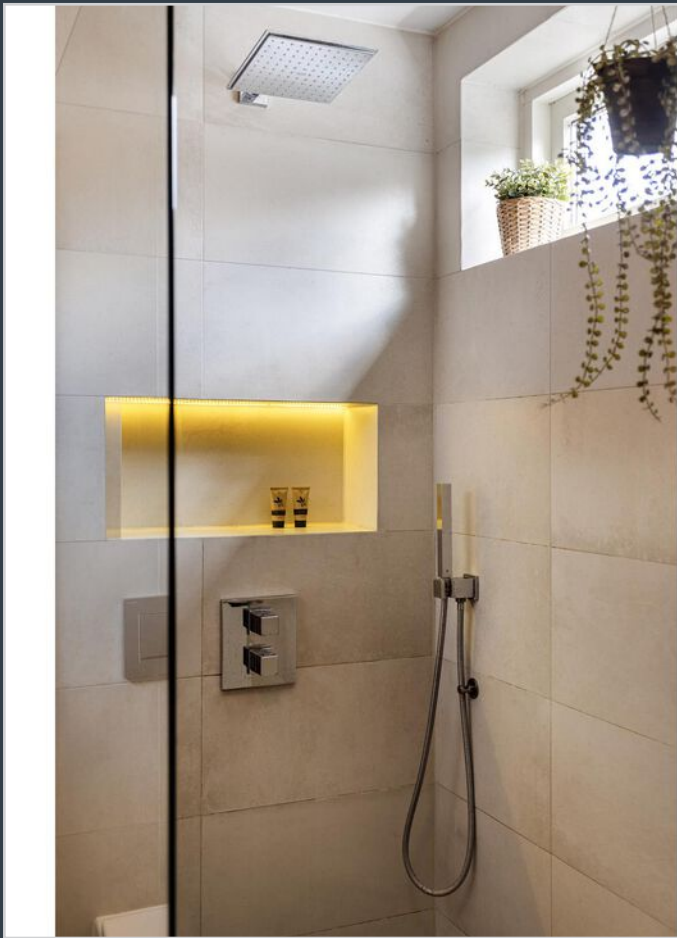
Op de vloer ligt een keurige eikenkleurige laminaatvloer, de wanden zijn deels voorzien van strak stucwerk en deels voorzien van behang en de plafonds van strak stucwerk. De ouderslaapkamer heeft een praktische grote inbouwkast en alle houten kozijnen op de eerste verdieping zijn voorzien van isolerende beglazing. Vanuit de overloop is er toegang tot de zolder etage door middel van een vaste trap. Deze trap is afgesloten met een deur zodat in de winterperiode de warmte niet naar de zolderetage trekt.

Badkamer: de badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een ligbad, een separate inloopdouche met regendouche en een hangend closet. Verder ligt er vloerverwarming en tevens een ingebouwde geluidsinstallatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de grootte van de tweede verdieping zal iedereen verrassen. Hier bevindt zich een grote voorzolder met zeer veel bergruimte en een prachtige 4e slaapkamer met toegang tot de 5e slaapkamer. De voorzolder is de plaats van de wasmachine en de droger. Tevens hangt hier de omvormer van de 12 zonnepanelen, de unit van het centrale ventilatiesysteem en de cv ketel. (Vaillant HR 2010). Een groot Velux dakraam zorgt voor veel lichtinval.

Slaapkamer 4 en 5: de twee slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van grote dakkapellen. Beide kamers hebben het formaat dat er een tweepersoons bed geplaatst kan worden. Momenteel is de ene slaapkamer bereikbaar via de andere slaapkamer, maar op eenvoudige wijze kan hier een aanpassing gemaakt worden in de houten wand zodat beide kamers vanaf de voorzolder bereikbaar zijn. De houten kozijnen van de dakkapellen zijn voorzien van isolerende beglazing. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water.



EXTERIEUR

Achtereinde: door de zuidoostelijke ligging van de achtereinde staat de zon een groot gedeelte van de dag op de achtergevel. Ideaal voor de zonneaanbidder en het zorgt voor nog meer gevoel van ruimte in de woning zelf. De verzorgde achtereinde is naast een gazon ook voorzien van een royale overkapping in de achtereinde. Heerlijk om te relaxen.

Voortuin: aan de voorzijde ligt een grote oprit met een carport en aansluitend een garage.

Garage: de garage geeft aan de voorzijde door middel van hardhouten openslaande deuren toegang tot de deels overdekte oprit en aan de achterzijde middels een loopdeur toegang tot de achtereinde. Aan de voorzijde van de garage is een koud water kraan gemonteerd. De aangebouwde garage is ideaal voor mensen met een hobby of als overdekte stallingsruimte voor de auto.

Tot slot is de ligging in het oostelijke gedeelte van Nuenen ideaal. Binnen een straal van slechts enkele honderden meters liggen het centrum van Nuenen, een uitgestrekt natuurgebied, een sportpark, meerdere speelveldjes en diverse basisscholen. In de rustige, kindvriendelijke woonstraat komt alleen bestemmingsverkeer en er is een groot aantal openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Annagildelaan 7



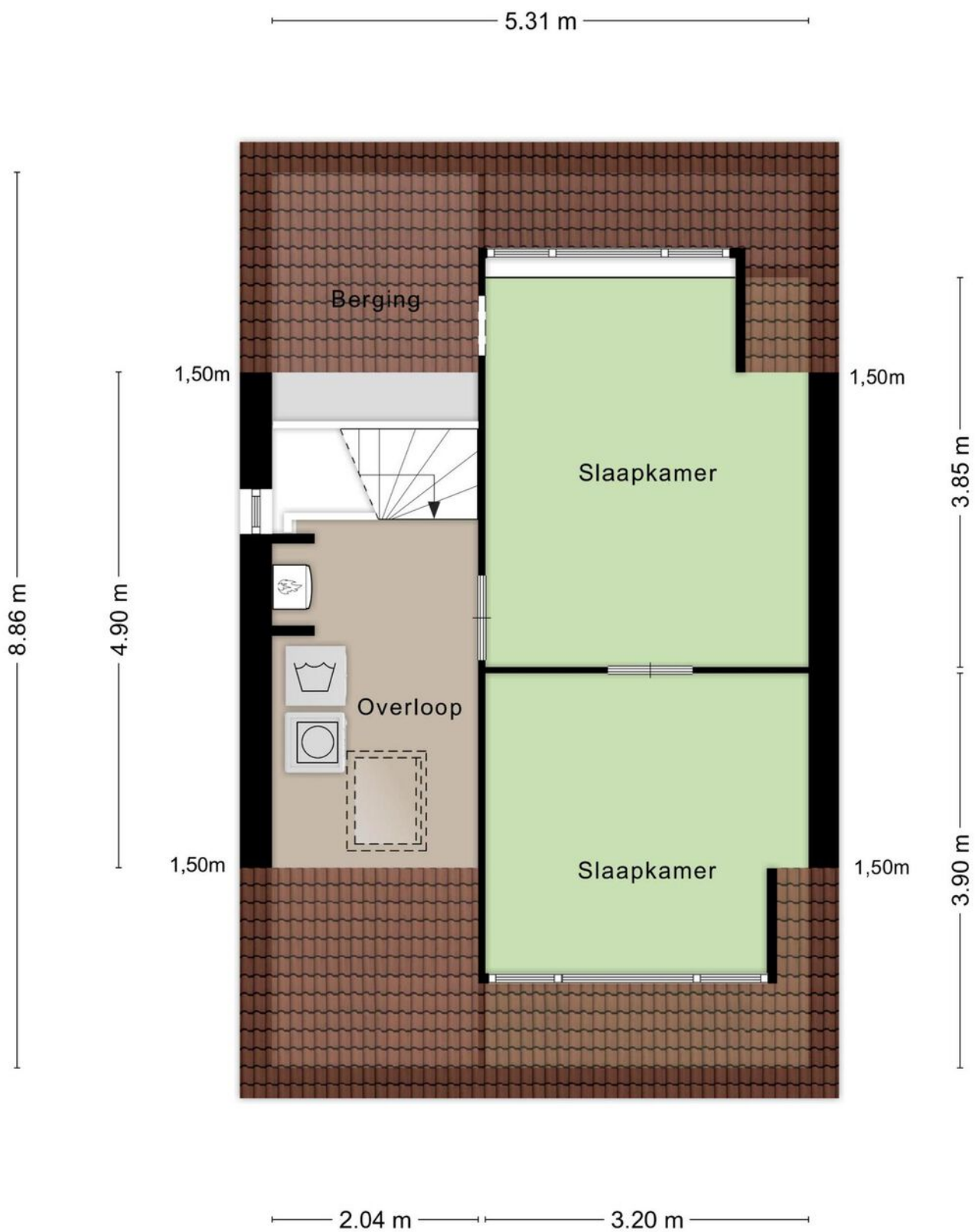
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7432</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



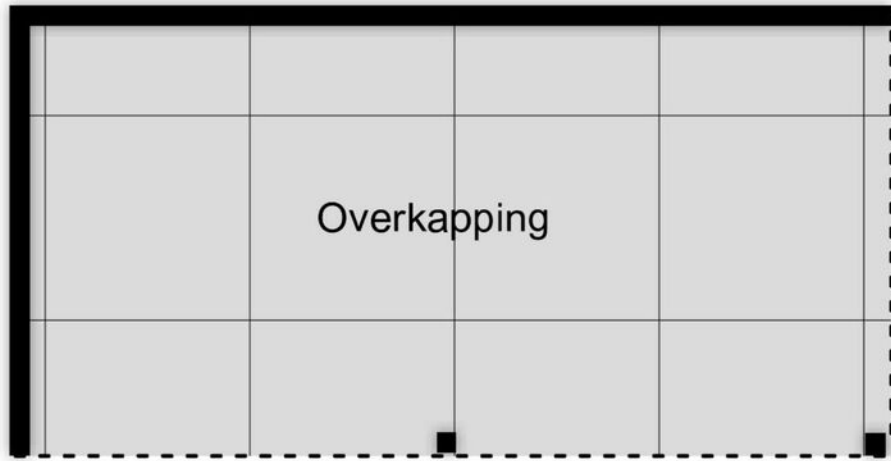
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



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

4.18 m

2.08 m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		<input checked="" type="checkbox"/>	
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten ouderslaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- PVC-vloer aanbouw	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- magnetron		<input checked="" type="checkbox"/>	
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
- Koel-vriescombinatie in garage		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Kapschuur met vlonder	■		

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

