



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Beekse Tuin 85, Nuenen



# De Beekse Tuin 85, Nuenen

Royale volledig geïsoleerde twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan een rustige kindvriendelijke straat. Deze perfect onderhouden woning heeft een woonkamer met veel lichtinval, 4 slaapkamers op de verdiepingen, een aangebouwde garage en een privacy biedende achtertuin. Deze leuke woning biedt veel leefruimte en is gebouwd in een moderne en opvallende stijl.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 139 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 582 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 251 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1998.

Energie label: B.

- Ruime woning met veel lichtinval;
- Geheel geïsoleerde woning;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Nieuwe cv-ketel (2023);
- Gelegen aan een rustige straat en in een kindvriendelijke woonomgeving.



# BEGANE GROND

---

Hal: via de overdekte entree is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een marmeren tegelvloer met vloerverwarming. Deze vloer loopt door naar het toilet, de woonkamer en de keuken. De wanden zijn voorzien van structuurverf en de plafonds zijn strak gestukt. In de hal is een garderobe ruimte aanwezig en er is toegang tot het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet: de toiletruimte is half betegeld met marmeren tegels in een warme kleurstelling. Het toilet is voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje.

Woonkamer: de L-vormige woonkamer is voorzien van grote raampartijen en een kleine erker aan de voorzijde. De raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en zijn voorzien van elektrische screens. Het zitgedeelte is aan de voorzijde van de woonkamer gelegen en aan de achterzijde is het eetgedeelte te vinden. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond is voorzien van schuurwerk. Aan de achterzijde van de woonkamer is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin.

Keuken: de keuken is uitgevoerd in een L-opstelling in lichte kleurstelling en een kersenkleurig blad. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur; een vaatwasmachine, afzuigkap, koel-/vriescombinatie (2021) en een combi oven/magnetron (2021). Via een loopdeur is er toegang tot de achtertuin. De deuren op de begane grond zijn extra breed uitgevoerd, zodat ze goed toegankelijk zijn voor een rolstoel.

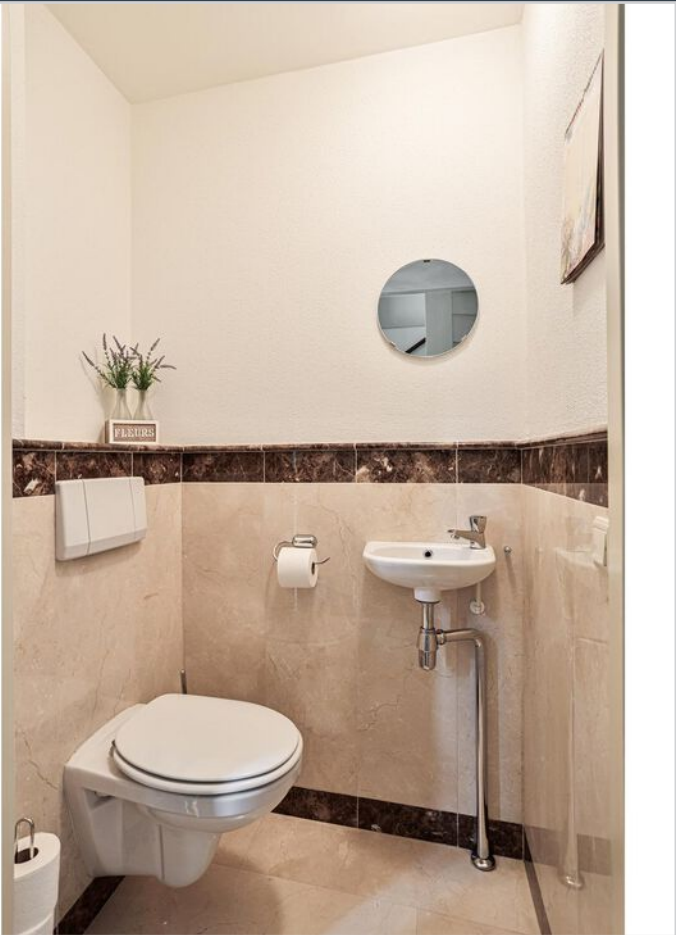


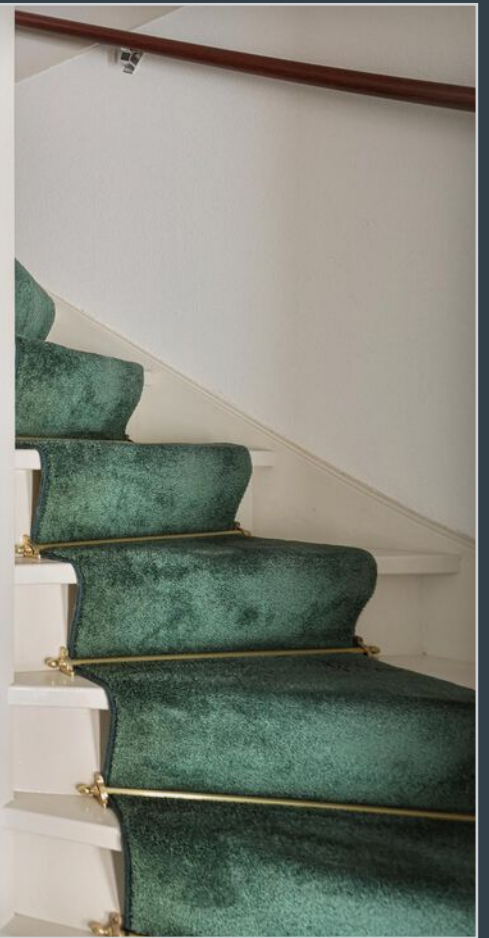














# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de royale overloop geeft toegang tot drie slaapkamers een separate toiletruimte, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: de grootste slaapkamer is gelegen over de gehele breedte aan de voorzijde van de woning. Net zoals de woonkamer is deze slaapkamer voorzien van grote raampartijen aan de voorzijde en de zijkant. Deze ramen zijn uitgevoerd met rolluiken, welke deels elektrisch bedienbaar. Op de vloer ligt een beukenkleurige laminaat en de wanden zijn voorzien van structuurverf.

Slaapkamer 2: aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer. De afwerking is gelijk aan de slaapkamer aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van een ruime en praktische inbouwkast onder de trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer heeft dezelfde afwerking als de andere slaapkamers. Net zoals de andere kozijnen is deze kamer voorzien van hardhout kozijnen met isolerende beglazing en een draaikiempmechanisme. Op deze verdieping zijn enkele ramen vervangen door hr++ glas.

Toilet: de toiletruimte is half betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje. Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd.

Badkamer: de royale badkamer is voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel en een ligbad. De badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van mechanische ventilatie.

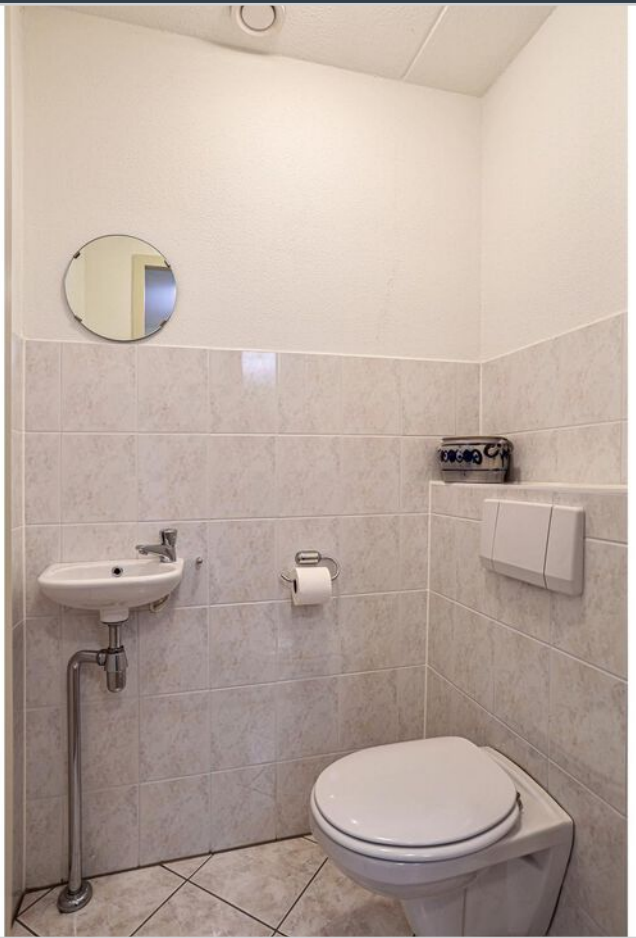












# TWEEDE VERDIEPING

---

De tweede verdieping van deze woning is nu een open grote ruimte. Op eenvoudige wijze kan deze ruimte opgesplitst worden in een slaapkamer en een wasruimte. Aan de voorzijde zijn er grote raampartijen, welke afgesloten kunnen worden met rolluiken. Via een deur is er toegang tot het balkon dat rondom deze verdieping ligt. Op deze verdieping is de aansluiting van de wasmachine te vinden net zoals de unit van de mechanische ventilatie en de recent vernieuwde cv-ketel. (2023). Deze cv-ketel is voorbereid om gekoppeld te worden met een warmtepomp.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: aan de voorzijde van de woning ligt een privacy biedende voortuin. Naast de woning ligt een royale oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. In het verlengde van de oprit ligt de garage.

Garage: de garage is uitgevoerd met een elektrisch bedienbare geïsoleerde sectionaaldeur. In de garage is de uitgebreide meterkast te vinden. Op de vloer ligt een keurige tegelvloer en de garage is naast verwarming tevens voorzien van een wastafel met warm en koud stromend water. Aan de achterzijde van de garage is er direct toegang tot de achtertuin.

Achtertuintuin: de verzorgde achtertuin is voorzien van een tweetal terrassen. Het grote terras ligt tegen de achtergevel van de woning en een tweede terras ligt aan de achterzijde van de tuin. Op deze manier kan er altijd een keuze gemaakt worden om in de zon of in de schaduw te zitten. De achtertuin is voorzien van vaste beplanting en een vijver. Tegen de achtergevel van de woning hangt een grote elektrische zonneluifel over de gehele breedte van de woning.








Kadastrale kaart

Uw referentie: de beekse tuin 85

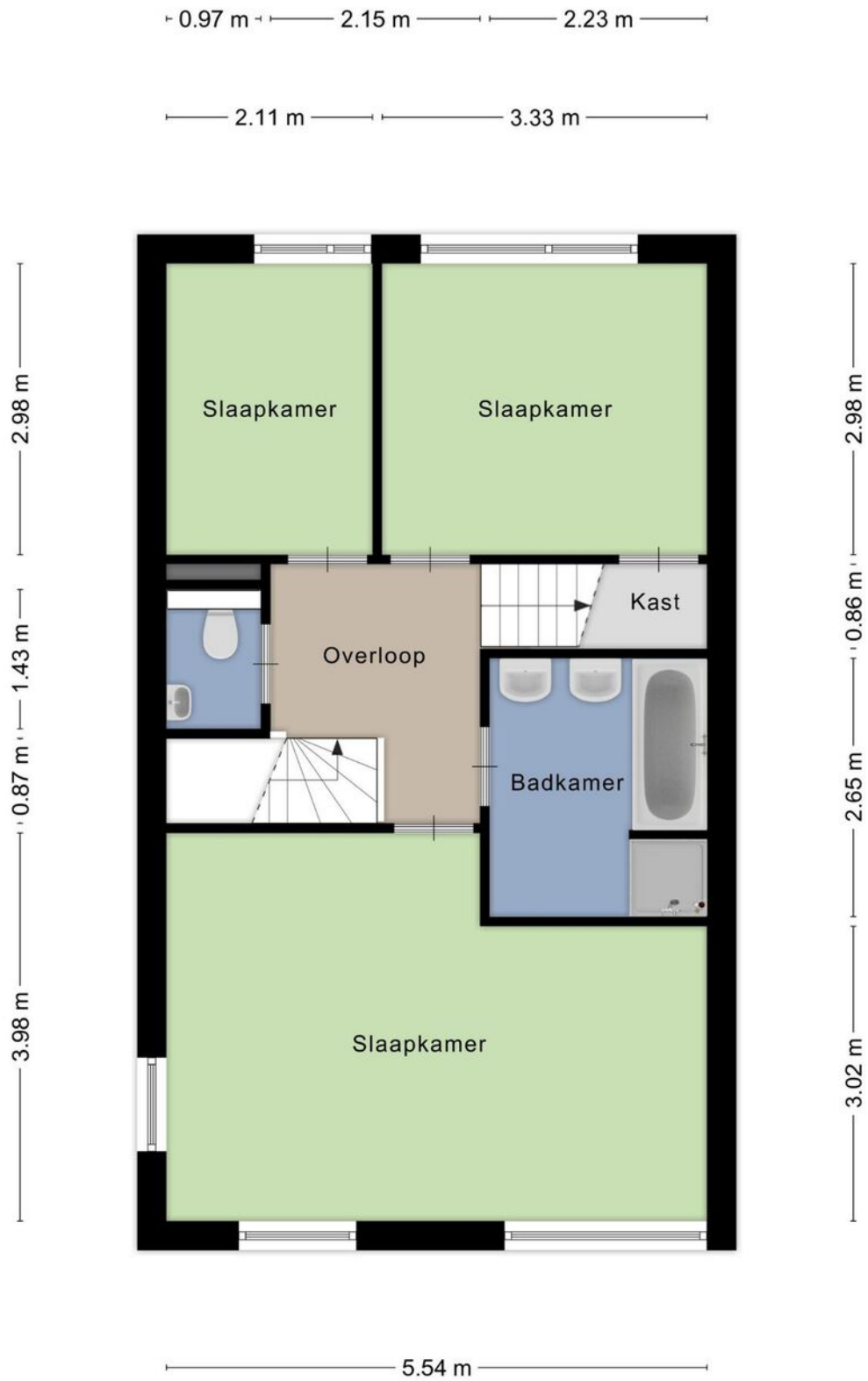


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8654	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

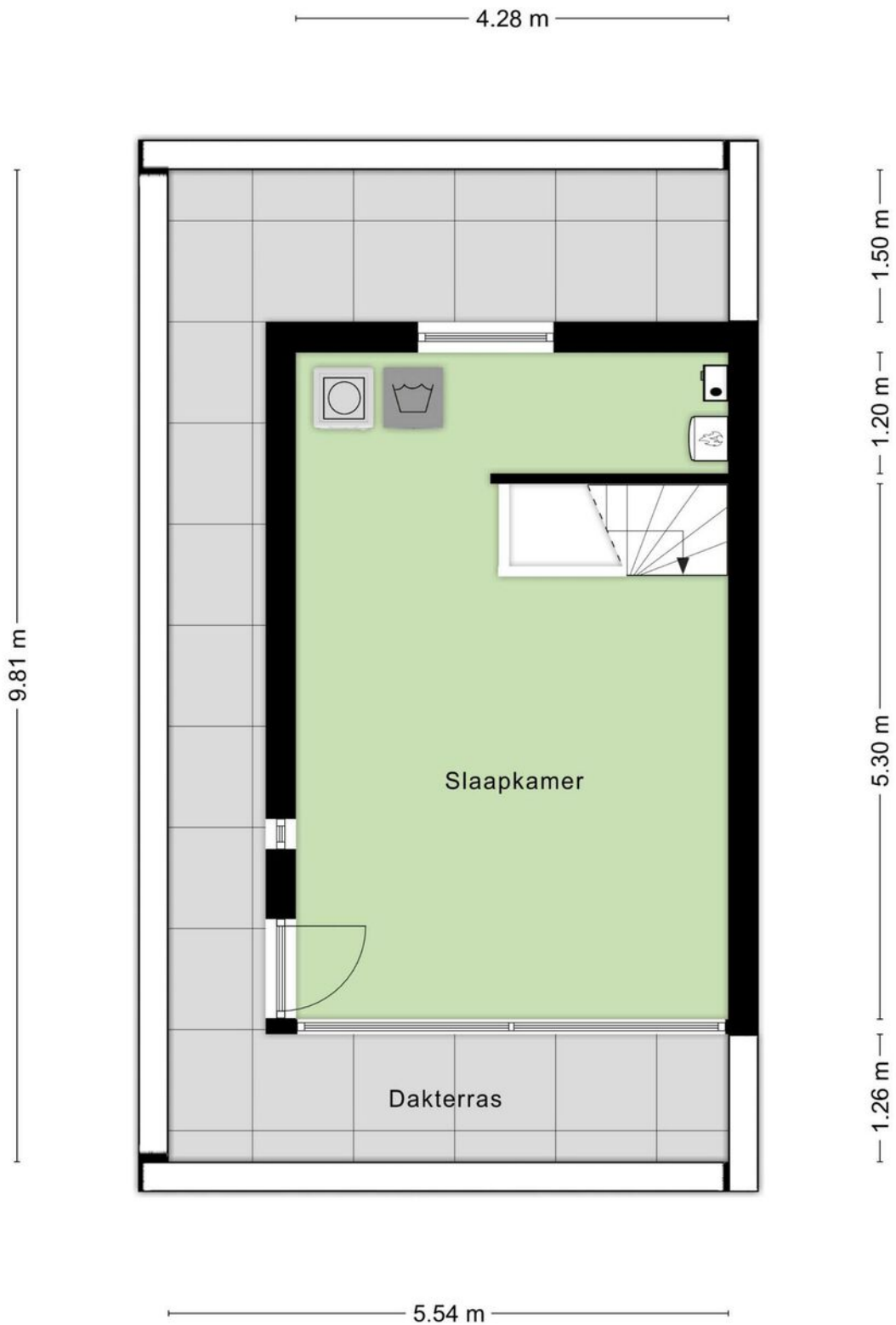
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



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



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>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
- alle schemerlampen en staande lampen		■	
- plafonnieres		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten en legplanken		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- vitrages		■	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- spiegels	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		

# 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)

