



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Weverstraat 15, Nuenen



Weverstraat 15, Nuenen

In het centrum van Nuenen is deze vrijstaande woning met zeer diepe achtertuin en grote multifunctionele ruimte gelegen. De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd. Beide zijden van de woning zijn voorzien van een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning dient gemoderniseerd te worden maar biedt door het ruime perceel vele mogelijkheden.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 131 m².

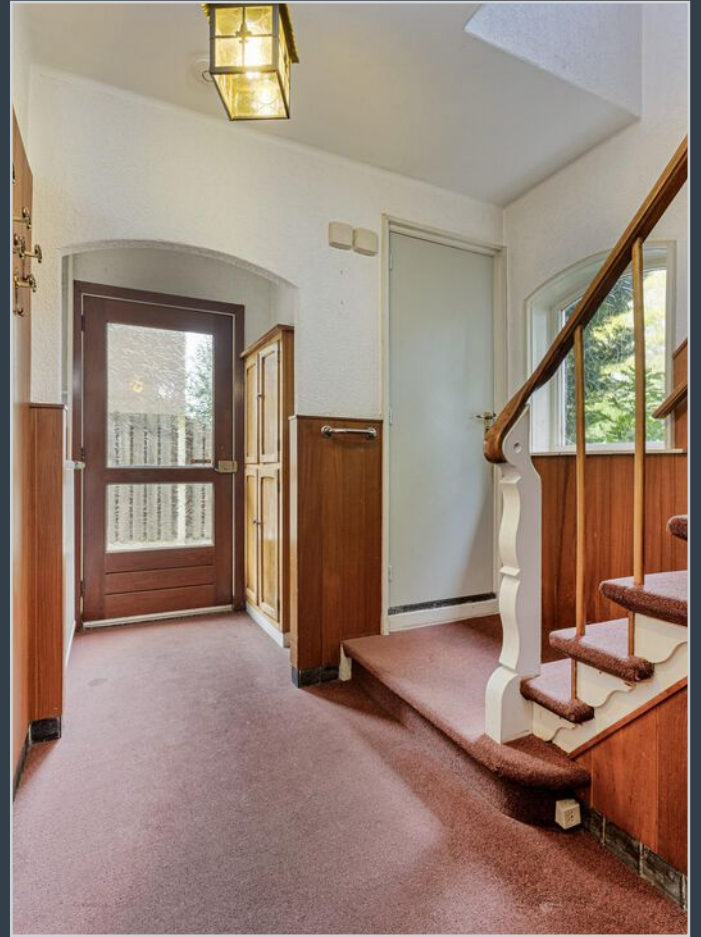
Inhoud: 517 m³.

Perceeloppervlakte: 797 m².

Bouwjaar: 1958.

Energie label: E.

- In het centrum van Nuenen gelegen;
- achtertuin van 35 meter diep;
- groot bijgebouw met vele mogelijkheden;
- de woning kan geheel naar eigen smaak aangepast worden.



BEGANE GROND

De entree biedt toegang tot een kleine vestibule en de centrale hal. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang, kelder, de woonkamer en de keuken. Tegen de wand is halfhoog houten lambrisering geplaatst en de vloer is voorzien van tapijt.

Toilet: de toiletruimte is halfhoog betegeld en voorzien van een duoblok. Het raam zorgt voor voldoende daglicht en voorziet de ruimte van natuurlijke ventilatie.

Kelder: de kelder ruimte is drie tredens verdiept en ligt onder de trap naar de eerste verdieping. De ruimte is de ideale provisie ruimte.

Woonkamer: de woonkamer is aan de achterzijde van de woning uitgebouwd en geeft door middel van grote raampartijen prachtig zicht over de diepe achtertuin. De woonkamer heeft ramen in de voorgevel, zijgevel en de achtergevel. Tevens geeft een lichtkoepel nog extra lichtinval aan de achterzijde van de woonkamer. Centraal in de woonkamer is een gemetselde schouw gebouwd met open haard. Inmiddels is de open haard niet meer in gebruik maar staat er een voorzethaard. Op de vloer ligt een hardhouten mozaïek parketvloer. De wanden zijn deels afgewerkt met schoon metselwerk en deels voorzien van behang. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de leefkeuken.

Keuken: keuken in L-opstelling. In de gevel zit een groot raam met zicht op de oprit. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: vaatwasmachine, vier pits gasfornuis, oven, koelkast en afzuigkap. Vanuit de keuken is er via een gang toegang tot de achtertuin. Deze gang geeft mede toegang tot de cv/wasruimte en de badkamer.

Cv ruimte: de cv-ruimte is geheel betegeld en voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger. In deze ruimte bevindt zich de Atag hr ketel, deze is geplaatst in 2012.

Badkamer: de badkamer is voorzien van royale inloopdouche en wastafel. Op de vloer ligt PVC en de wanden zijn geheel betegeld. Verwarming is geregeld door middel van een radiator en een elektrisch warmte element.







EERSTE VERDIEPING

Eerste etage: centrale overloop met toegang tot vier slaapkamers. De eerste etage is voorzien van een betonnen verdiepingsvloer en voorzien van tapijt. Via een raam krijgt de overloop voldoende daglicht. Een luik op de overloop geeft via een vlizotrap toegang tot de zolder etage.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een tapijt vloer. De wanden zijn voorzien van behang en het plafond is gemaakt van houten schroten. Verder is de kamer voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 2: dit is de grootste slaapkamer en gelegen aan de achterzijde van de woning. In tegenstelling tot de kozijnen in slaapkamer 1 zijn deze uitgevoerd in aluminium met isolerende beglazing. Deze kamer is voorzien van een wastafel en een inbouwkast. De afwerking van de wanden en vloer is gelijk aan slaapkamer 1.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer ligt ook aan de achterzijde van de woning en is eveneens uitgevoerd met aluminium kozijnen en isolerende beglazing. Via een loopdeur is er toegang tot het platte dak. De afwerking is gelijk aan slaapkamer 1.

Slaapkamer 4: is de kleinste kamer en is voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing. De afwerking is gelijk aan slaapkamer 1 en 3.



ZOLDER

Zolder etage: de zolder etage is bereikbaar via een vlizotrap. De zolder is opgedeeld in een linker en een rechter gedeelte. Beide zijden zijn voorzien van een dakraam. Er is sprake van dakisolatie die met houten platen afgetimmerd is. De zolder is op sta hoogte, hierdoor is er de mogelijkheid om met dakkapellen een extra slaapkamer te realiseren.







EXTERIEUR

Tuin: de woning is voorzien van een verzorgde voortuin. De voortuin bestaat uit een grasveld met hagen eromheen en een plantenbak met vaste beplanting. Aan beide zijde van de woning is er een diepe oprit gelegen die parkeergelegenheid biedt voor meerdere auto's. Aan de linkerkant van de woning is er via een sectionaaldeur toegang tot de carport. Via de achterzijde van deze carport is er een doorgang naar de achtertuin. Aan de rechterzijde van de woning is er ook een oprit gelegen en deze geeft direct toegang tot de achtertuin en de multifunctionele ruimte.

Multifunctionele ruimte: circa 30 jaar geleden is deze ruimte in gebruik geweest als winkelruimte. Inmiddels heeft het gehele perceel een woonbestemming. Deze grote ruimte biedt diverse mogelijkheden, zoals dubbele bewoning of een grote hobbyruimte. De ruimte is voorzien van elektra, radiatoren en wateraansluiting. Deze ruimte beschikt over een eigen cv-ketel en is eveneens opgesplitst in twee gedeeltes. In het midden staat een muur met openslaande deuren die beide ruimtes met elkaar verbindt. De muren zijn in spouw uitgevoerd en op de vloer ligt een betonvloer.

De achtertuin is aangelegd en circa 35 meter diep. Kortom volop mogelijkheden voor een mooie buitenkeuken of lounge gedeelte.



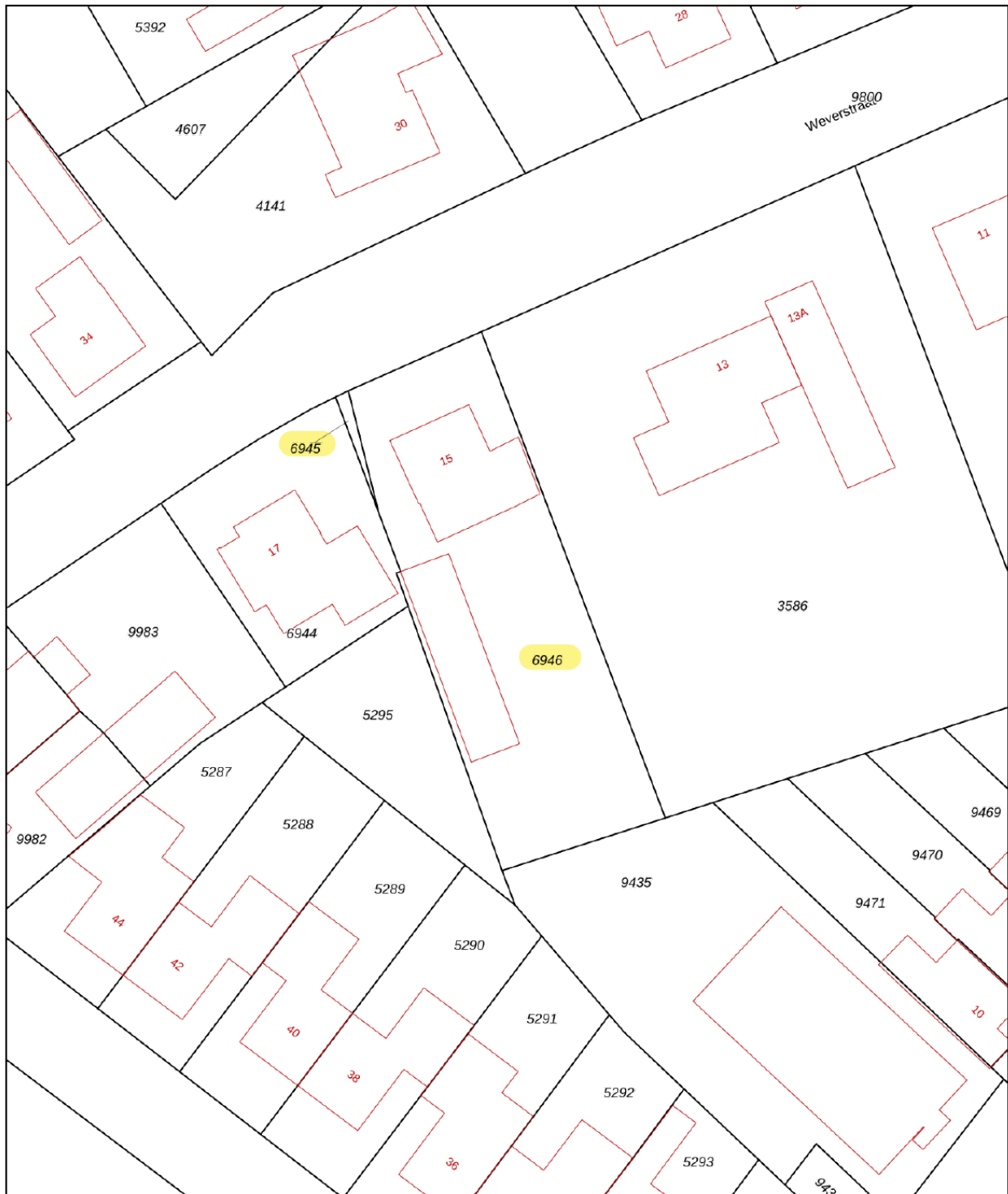







Kadastrale kaart

Uw referentie: Weverstraat 15



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 6946</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

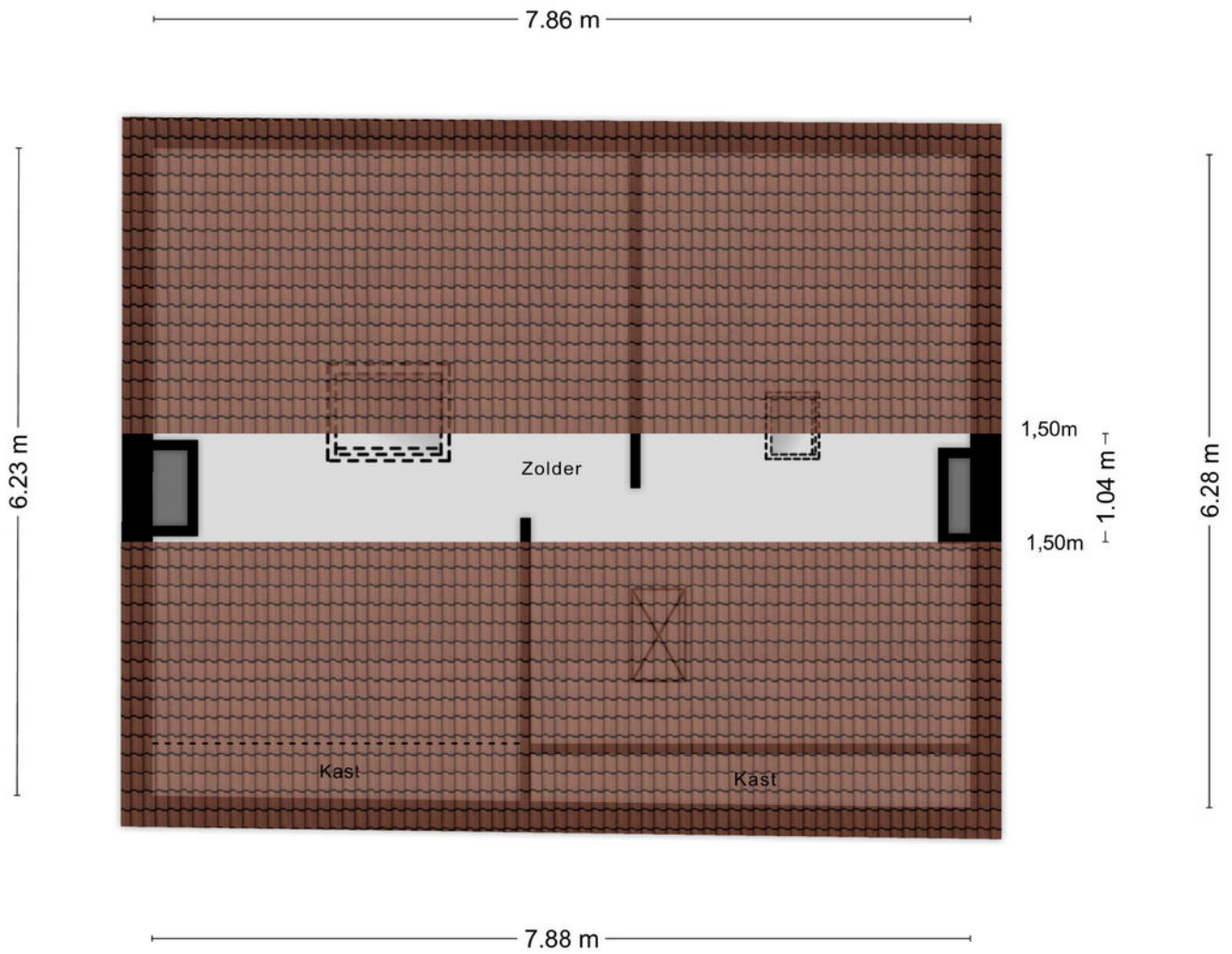
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



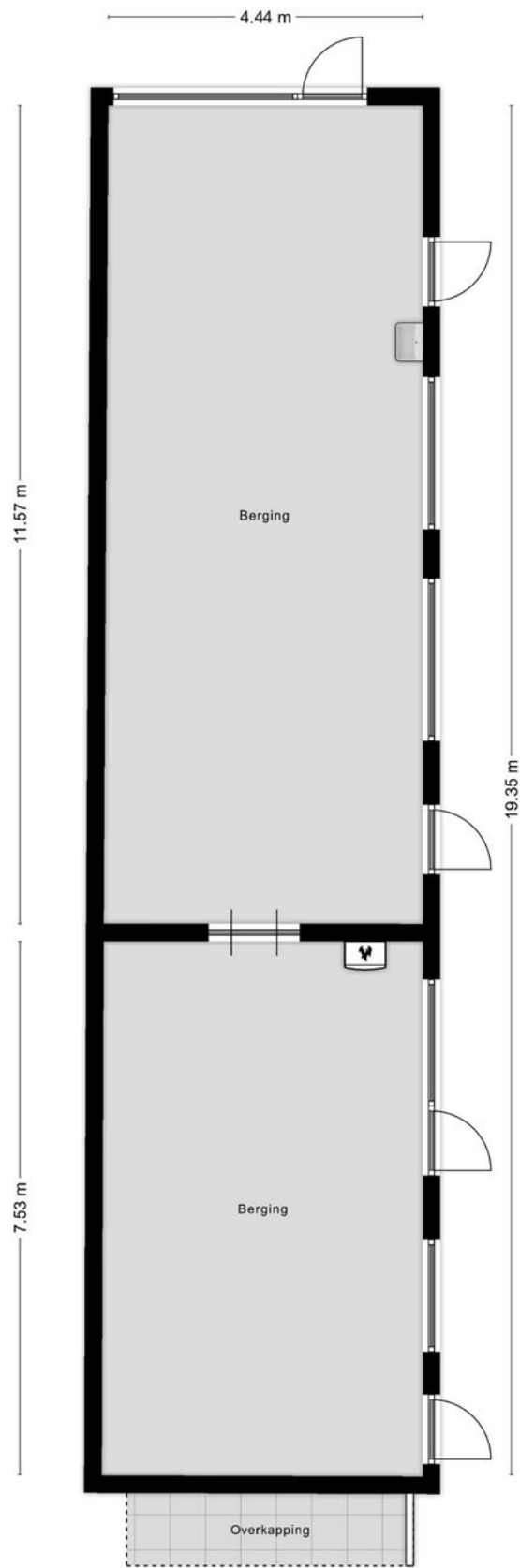
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

2.25 m

6.83 m



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	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
voliere	■		

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

