



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Goudhoeksland 63, Nuenen



Goudhoeksland 63, Nuenen

Deze uitstekend afgewerkte hoekwoning in de jonge woonwijk GerwenZO! heeft ontzettend veel te bieden. Dit moderne hoekhuis heeft een jaren 30 uitstraling, maar wel alle comfort en gemak van deze tijd. Met een aardwarmtepomp met de mogelijkheid om in de zomer te koelen, 12 zonnepanelen, een WTW-systeem en een optimaal isolatiepakket is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. In de wijk zijn oude bestaande bomen opgenomen in het straatbeeld en zijn de straten breed uitgevoerd, zodat er sprake is van een volwassen uitstraling van de wijk en privacy ten opzichte van overburen.

Aanvaarding: maart 2024.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 134 m².

Inhoud: 481 m³.

Perceeloppervlakte: 193 m².

Bouwjaar: ca. 2019.

Energie label: A.

- Moderne instapklare woning
- Energie neutraal
- Sfeervolle woning
- 5 slaapkamers



BEGANE GROND

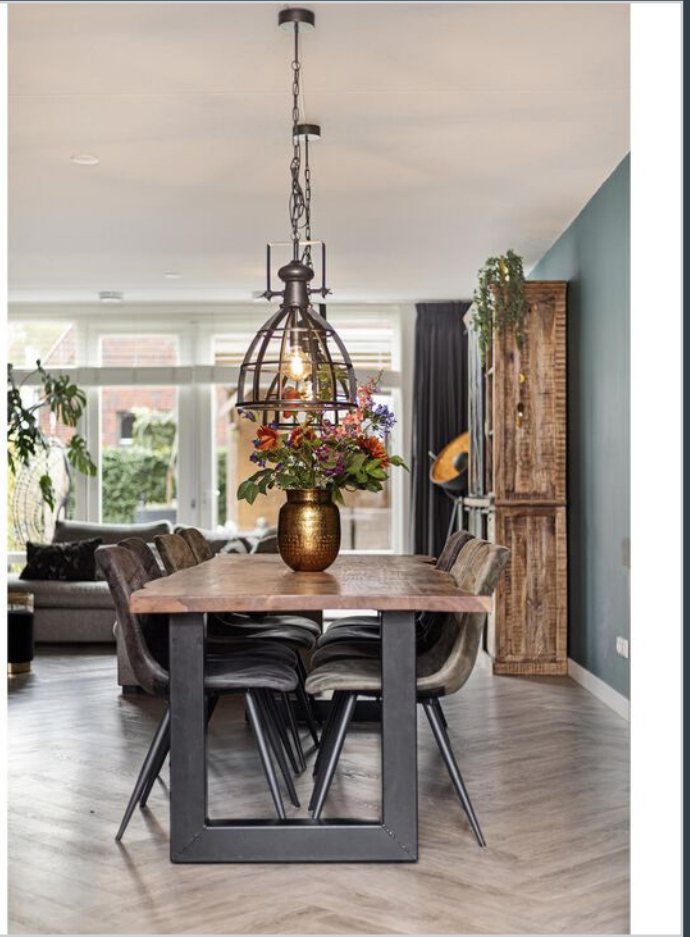
Hal: de hal geeft toegang tot de warmte pomp, meterkast, garderobe nis, trapopgang naar de eerste etage, toilet en de woonkamer. De vloer is voorzien van een visgraat PVC vloer met eiken motief. Deze vloer loopt door op de gehele begane grond.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje.

Woonkamer: de woonkamer is gelegen over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning. Vanuit de woonkamer is er via openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin. De grote raampartijen aan de achterzijde van de woning geven een prettige lichtinval in de woonkamer.

Keuken: aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken met landelijke uitstraling en vrij uitzicht over de straat. De keuken is uitgevoerd in dubbele wandopstelling en is voorzien van de volgende apparatuur: een 4 pits keramische kookplaat met Bora afzuig systeem, een RVS spoelbak met Quooker, een oven, een koelkast, een vrieskast, luxe vaatwasmachine met lift en een klimaatkast om de wijn op temperatuur te houden.

Trapkast: centraal in de woonkamer is de trapkast te vinden. Een ideale provisieruimte en tevens is hier de verdeelunit voor de vloerverwarming te vinden. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de overloop is er toegang tot 3 fraaie slaapkamers en een grote badkamer. De overloop is voorzien van een nette PVC vloer.

Slaapkamers: de slaapkamers zijn allen keurig afgewerkt met strak stucwerk (met deels modern behang) en voorzien van draai- kiepramen en dezelfde PVC vloer met houtmotief als op de overloop. Alle kamers zijn uitgevoerd met stijlvolle deuren met dezelfde klassieke uitstraling als de buitenzijde van de woning. De kamers zijn voorzien van elektrische rolluiken

Badkamer: de badkamer is eigentijds uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en de afwerking is natuurlijk van een hoog niveau. De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een royaal ligbad, een hangend closet, een wastafel in meubel en een design radiator.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: de overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de technische ruimte. Deze verdieping is zeer ruimtelijk door de hoge plafonds.

Slaapkamers: de twee slaapkamers op deze verdieping liggen aan de voor- en achterzijde van de woning. De afwerking van de kamers is vergelijkbaar met de slaapkamers op de eerste verdieping. Onder de schuine kanten is er via luiken toegang tot extra bergruimte. Deze kamers zijn groot genoeg om er een tweepersoons bed te plaatsen.

Technische ruimte: in de de technische ruimte is de installatie van de Warmte-Terug-Win installatie (WTW) gesitueerd. Tevens zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden.







EXTERIEUR

De woning is voorzien van een keurige voor-, zij- en achtertuin. Achter in de tuin is een mooie overkapping gerealiseerd zodat er ook bij minder weer buiten gezeten kan worden. De achtertuin heeft naast de overkapping een terras en een gazon met kunstgras. Achter in de tuin staat een fietsenberging. De tuin beschikt over een achterom naar een brandgang met ontsluiting. Naast de woning ligt ook nog een eigen pad met poort naar de voorzijde van de woning.












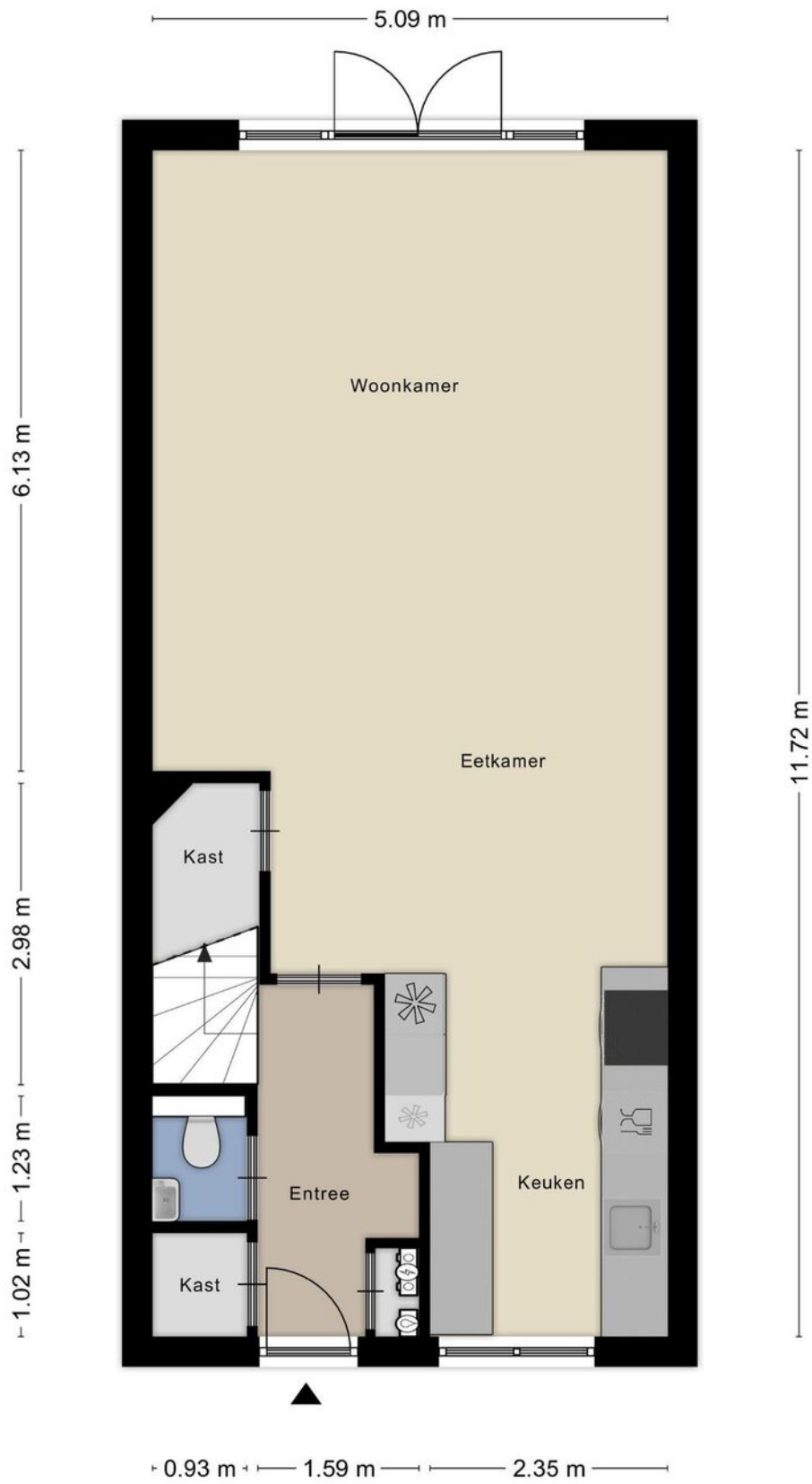
Kadastrale kaart

Uw referentie: Goudhoeksland 63

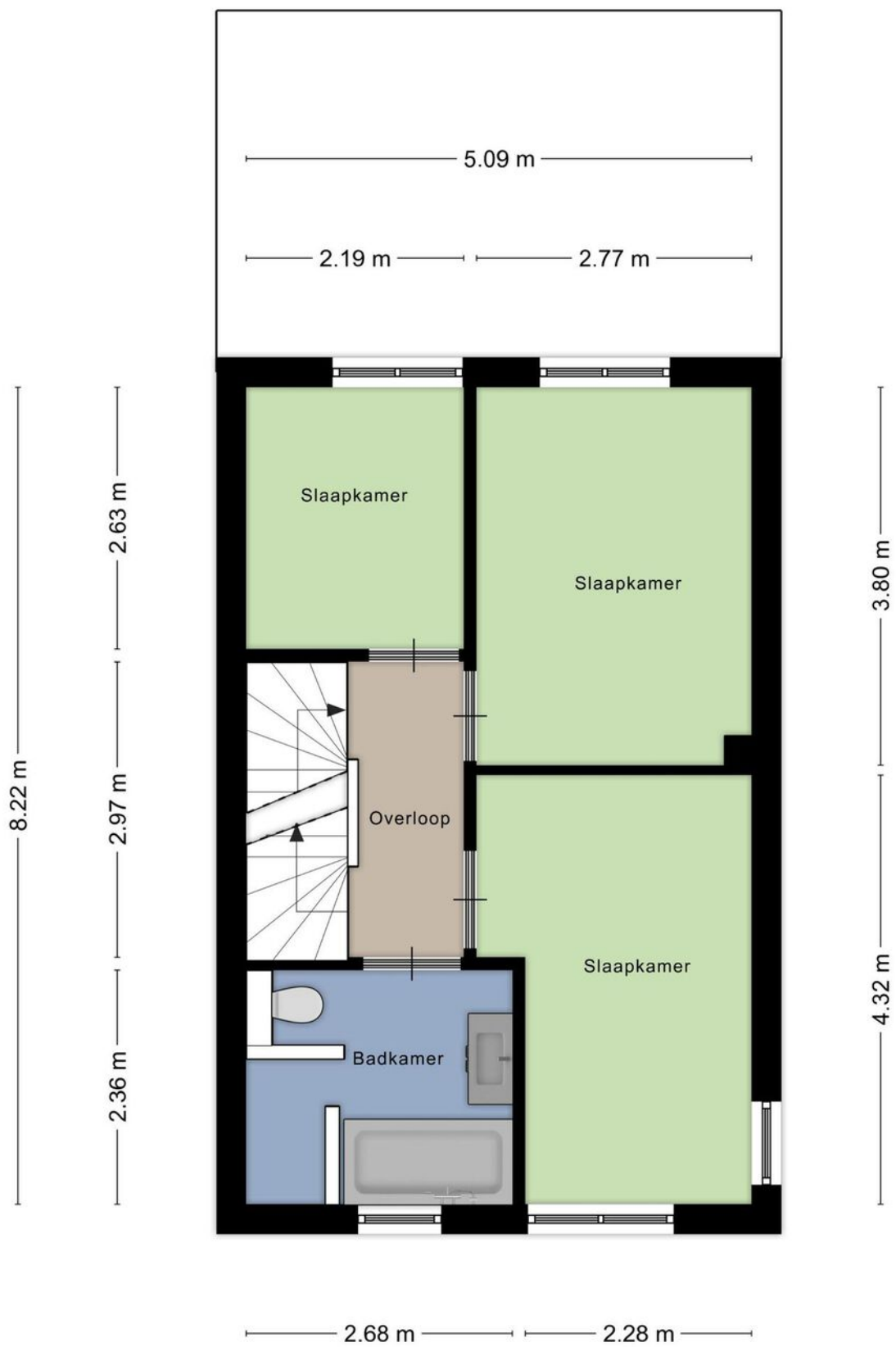


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie B Perceel 5926</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

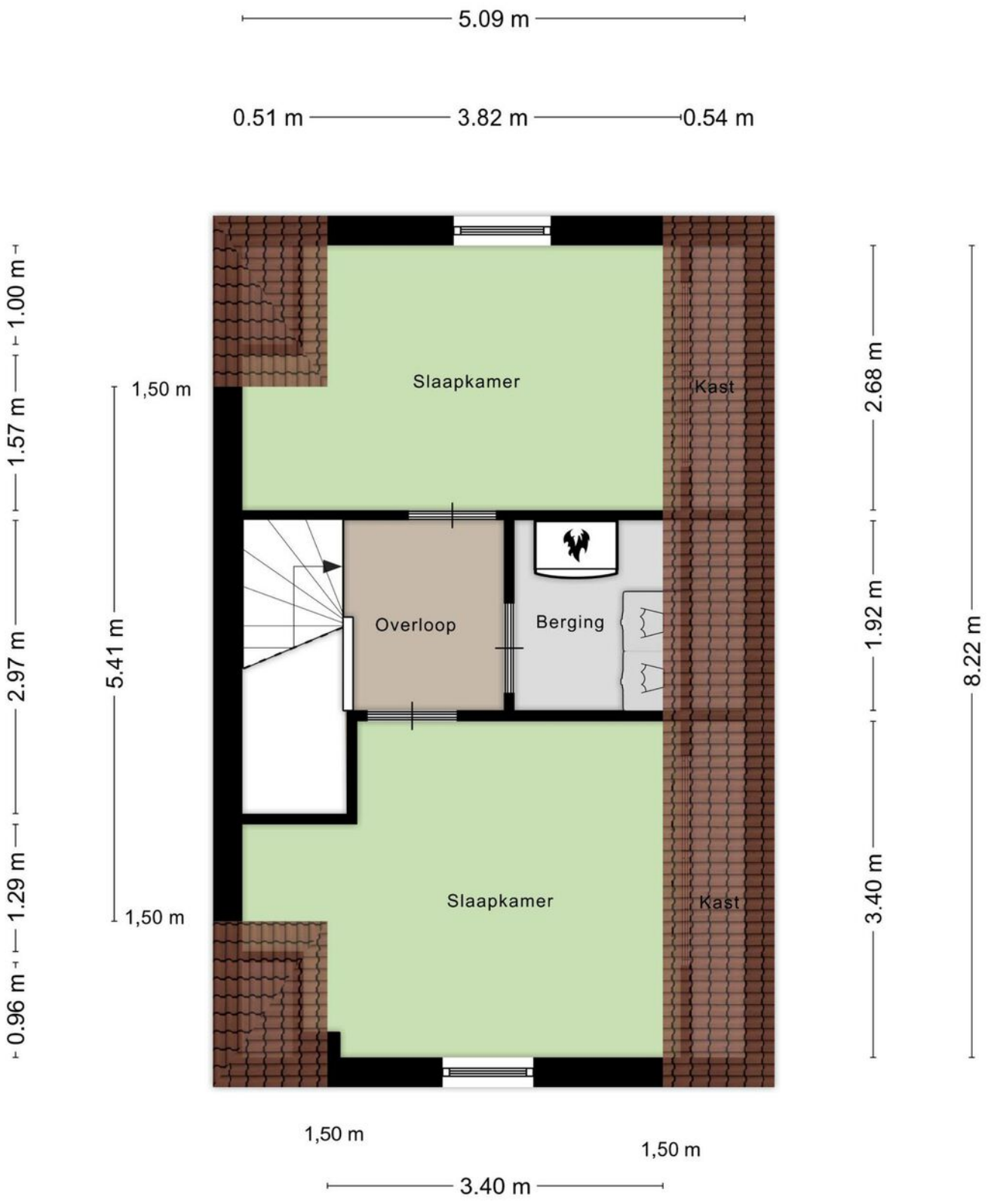
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



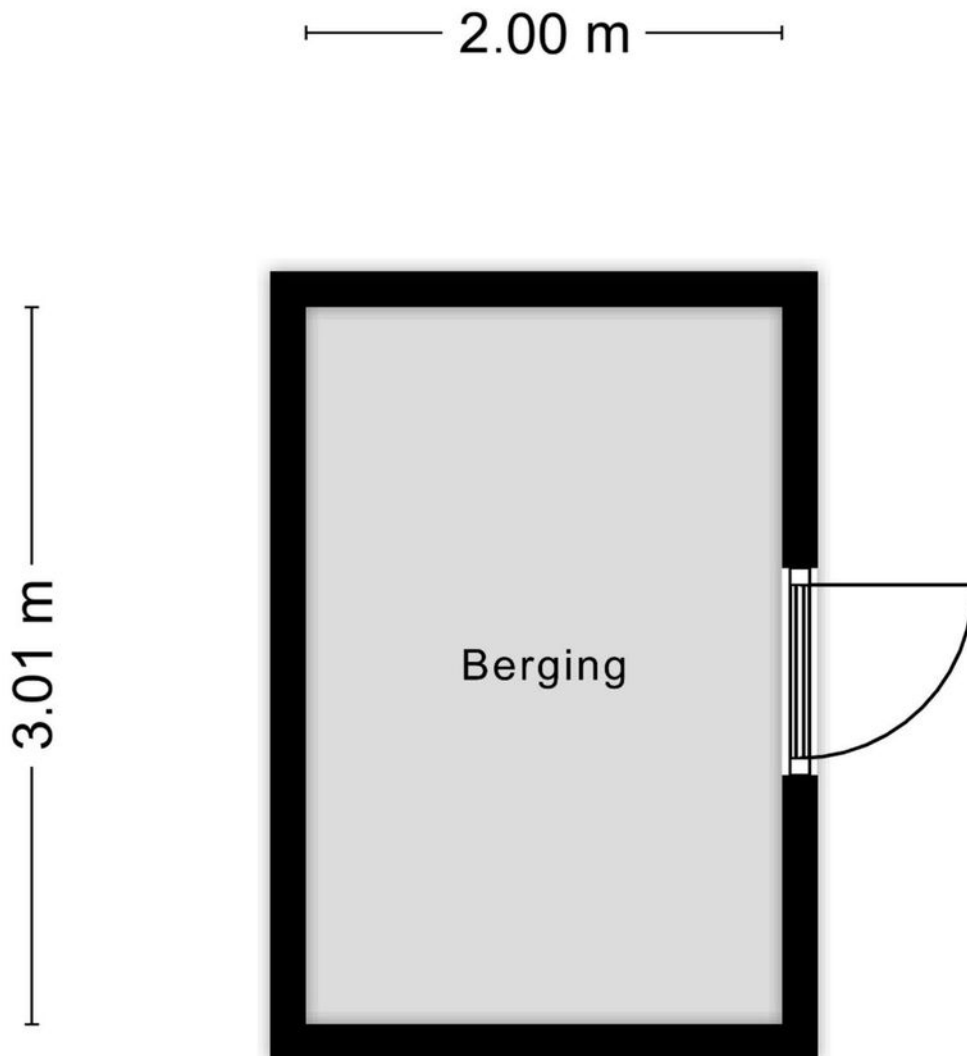
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



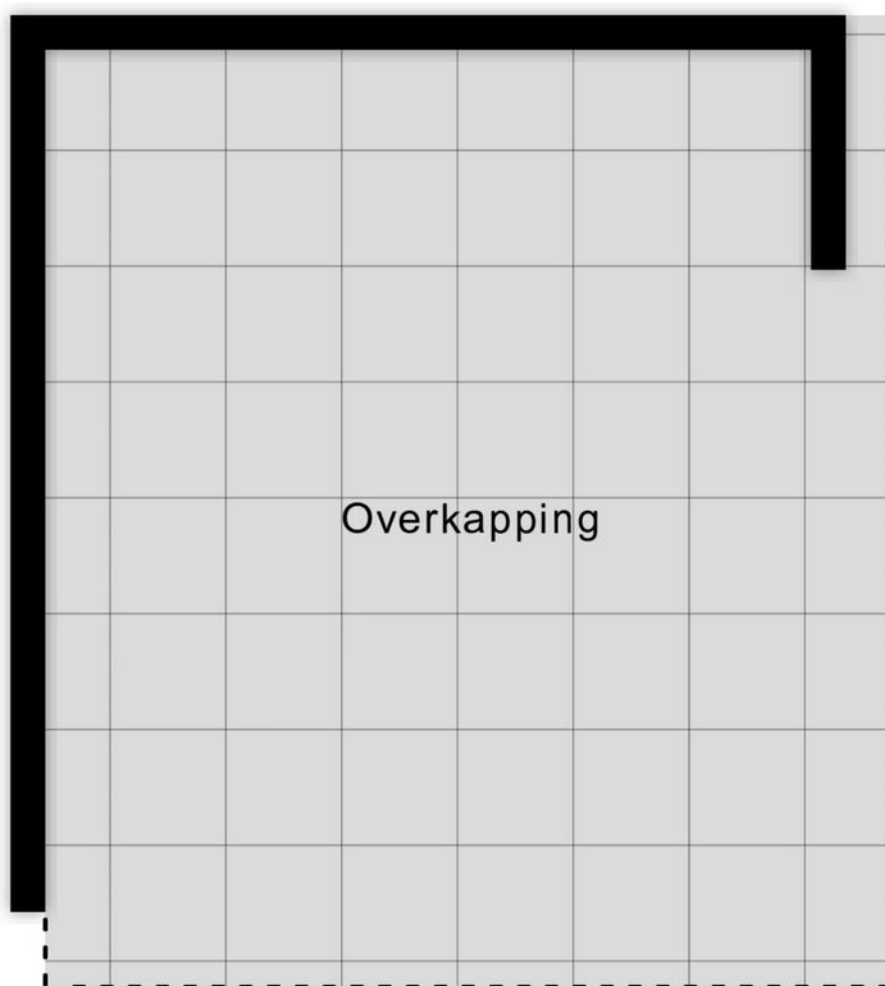
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

3.31 m

3.72 m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- Alle lampen die aan het plafond of aan de muur hangen			■
- Lampen boven de eettafel		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandkast slaapkamer voor			■
- wandkast slaapkamer links achter			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- vitrages			■
- jaloezieën			■
- kapstok			■
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	■		
- vloerbedekking trap	■		
Overig, te weten			
- Planken kelderkast			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- wijnklimaatkast	■		
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Planken boven keukenblok	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
- handdoekhaak	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- design radiator	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
kast washok			<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp met alle toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alle losse potten en planten		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
overkapping in de tuin	■		
tafel met stoelen (onder overkapping)			■
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- bloembak en beugels (tegen de schuur)		■	

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

