



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Keizershof 16, Nuenen



Keizershof 16, Nuenen

Sfeervolle instapklare woning rustig gelegen in een verkeersarm hofje. Deze goed onderhouden woning is onder andere voorzien van een ruime woonkamer met open keuken en aanbouw, een praktische inpandige berging, 4 slaapkamers op de verdiepingen en een fraaie zonnige achtertuin. De woning is gelegen in het kindvriendelijke 'Keizershof' met speelvoorzieningen op loopafstand. Tevens bevindt zich op korte afstand van de woning winkelcentrum 'Het Kernkwartier' en de uitvalswegen naar o.a. Helmond en Eindhoven.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 143 m².

Inhoud: 512 m³.

Perceeloppervlakte: 178 m².

Bouwjaar: ca. 1978.

Energie label: C.

- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Veel lichtinval door uitbouw aan de achterzijde;
- Sfeervolle overkapping;
- Ramen eerste verdieping uitgevoerd met horren en screens;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Hal: de hal is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond en biedt toegang tot de meterkast met voldoende groepen, toiletruimte, inpandige berging, woonkamer en via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping.

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

Woonkamer: de ruime woonkamer is voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd met een mooie klassieke zandstenen schouw met daarin een gashaard. In de woonkamer bevindt zich een trapkast met voldoende opbergruimte. Aan de achterzijde is de woonkamer over de gehele breedte uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat, waardoor de woonkamer veel lichtinval heeft. Er is directe toegang tot de achtertuin middels openslaande tuindeuren met hor.

Keuken: de keuken ligt in open verbinding met de woonkamer en is geplaatst in een U opstelling met een ontbijtbar en is voorzien van een Askilan werkblad. Er is voldoende kastruimte. De keuken is zeer compleet uitgevoerd met een 5 pits gasfornuis met grillplaat, SMEG hete lucht oven, SMEG afzuigkap, magnetron, vaatwasser op werkhoogte en 1,5 spoelbak. In een wandplank zijn spotjes verwerkt.

Berging: aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische inpandige berging. De berging is zowel vanuit de hal als via de eigen ingang in de voortuin bereikbaar. De berging is voorzien van een tegelvloer.

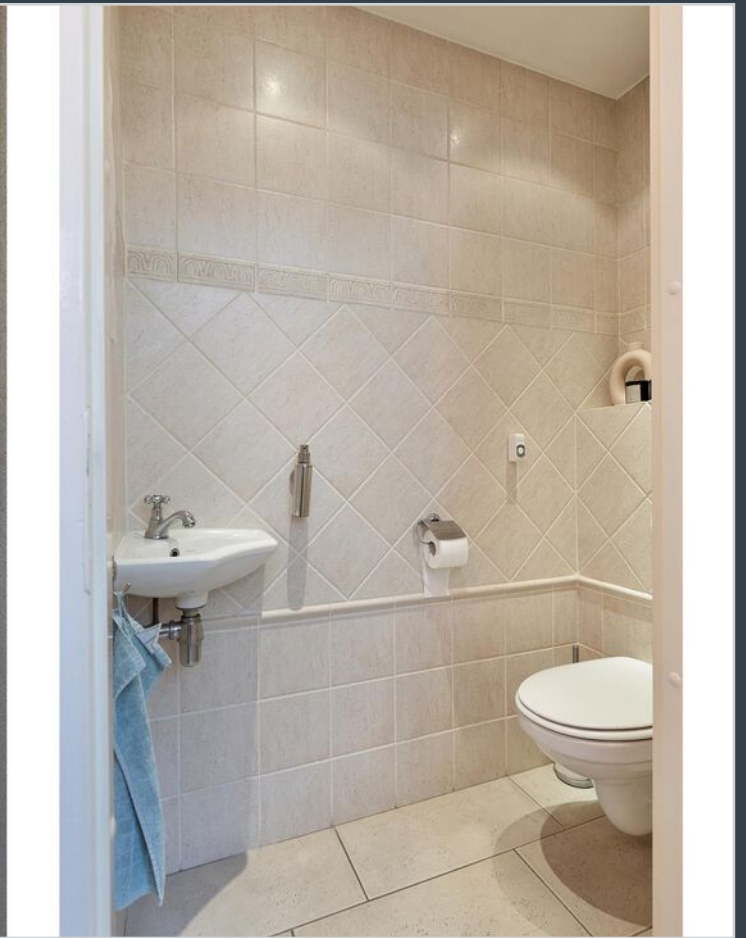
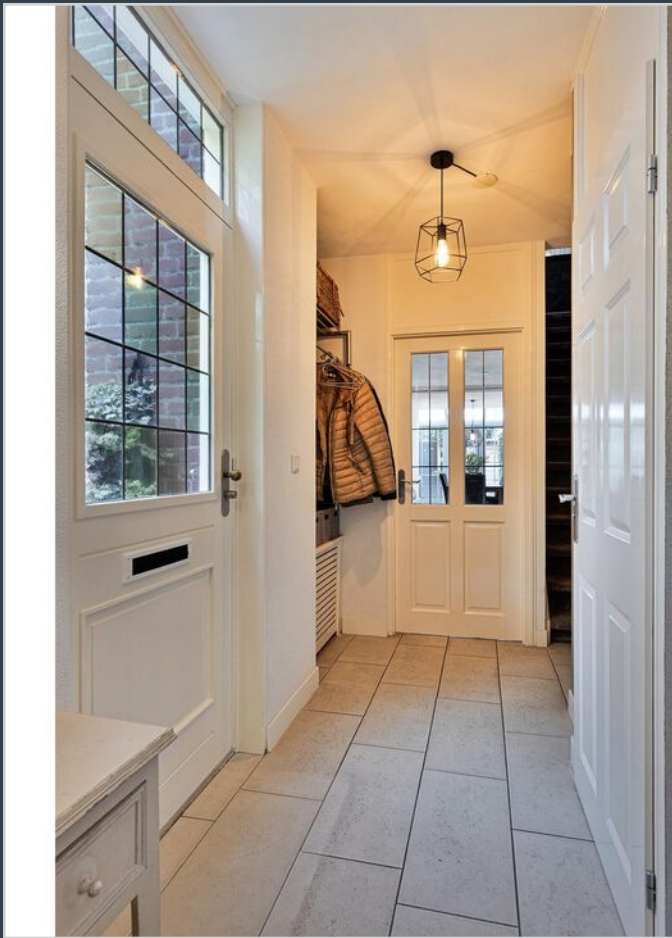














EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop is voorzien van een houten balustrade en een fraaie laminaatvloer. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Alle ramen op deze verdieping zijn voorzien van screens en horren.

Slaapkamer 1: de grootste kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en geniet ontzettend veel lichtinval door de grote raampartij en is voorzien van een fraaie houten vloer en strak gestukte wanden. Vanuit deze kamer is er middels een schuifpui toegang tot het balkon. De schuifpui is voorzien van een hor.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer bevindt zich tevens aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als werkkamer en is voorzien van een praktische inbouwkast en een laminaatvloer.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inbouwkast en een mooie en praktische radiatorombouw met boekenkast. Op de vloer ligt hetzelfde laminaat als op de overloop en de werkkamer.

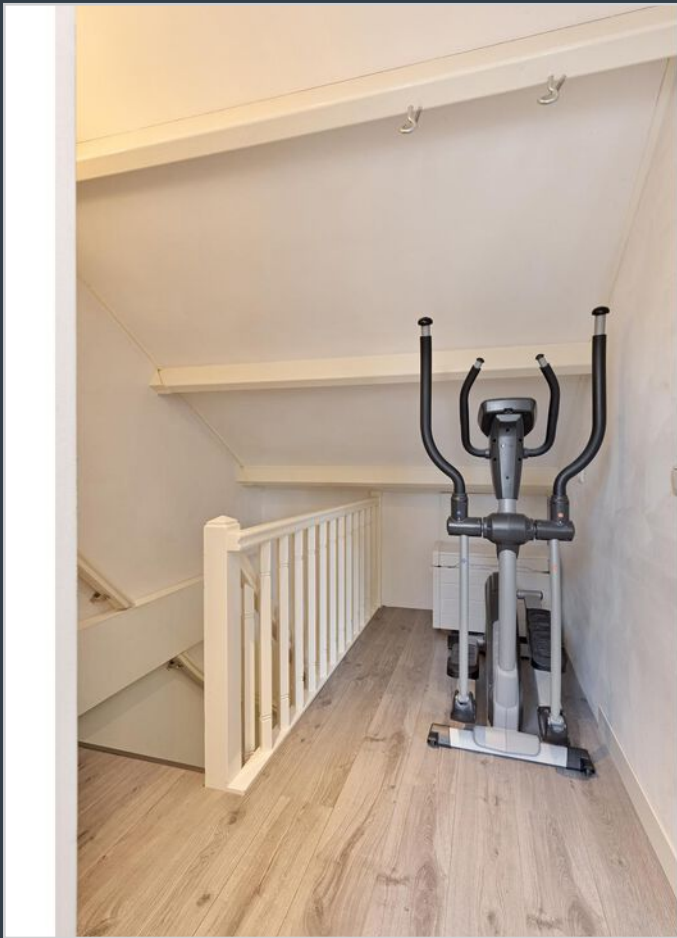
Badkamer: de royale badkamer is uitgevoerd met een whirlpool ligbad, een douchecabine, wastafelmeubel met dubbele wastafel, designradiator en een inbouwtoilet. Op de vloer ligt een fraaie Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming en het plafond is voorzien van inbouwspots.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de voorzolder op de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en geeft toegang tot een wasruimte en de vierde slaapkamer. Op de voorzolder zijn knieschotten aanwezig voor extra bergruimte. De voorzolder en de slaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer.

Wasruimte: de wasruimte is voorzien van een tegelvloer en een wastafel met warm en koud stromend water. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. Ook hier zijn knieschotten voor extra bergruimte. Er is voldoende daglicht middels een dakraam.

Slaapkamer 4: de royale slaapkamer heeft veel lichtinval door de dakkapel, welke voorzien is van elektrische screens. Er is een airco geplaatst voor extra comfort. Ook hier is er bergruimte onder de schuine kant.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is fraai aangelegd met groenblijvende beplanting en siergrind. Er is een houten container-ombouw aanwezig.

Achtertuintuin: de achtertuin is zeer sfeervol aangelegd met een terras aan huis, een gazon en een houten overkapping. Deze overkapping is voorzien van verlichting, een heather en een houtkachel. Een deel van de overkapping is in gebruik als berging en heeft een doorgang naar de achtergelegen straat. Het terras aan huis is voorzien van twee prachtige volwassen platanen voor de nodige schaduw en een leuke waterpartij. Omheining is er middels een houten schutting met aan een zijde een klimop.










Kadastrale kaart

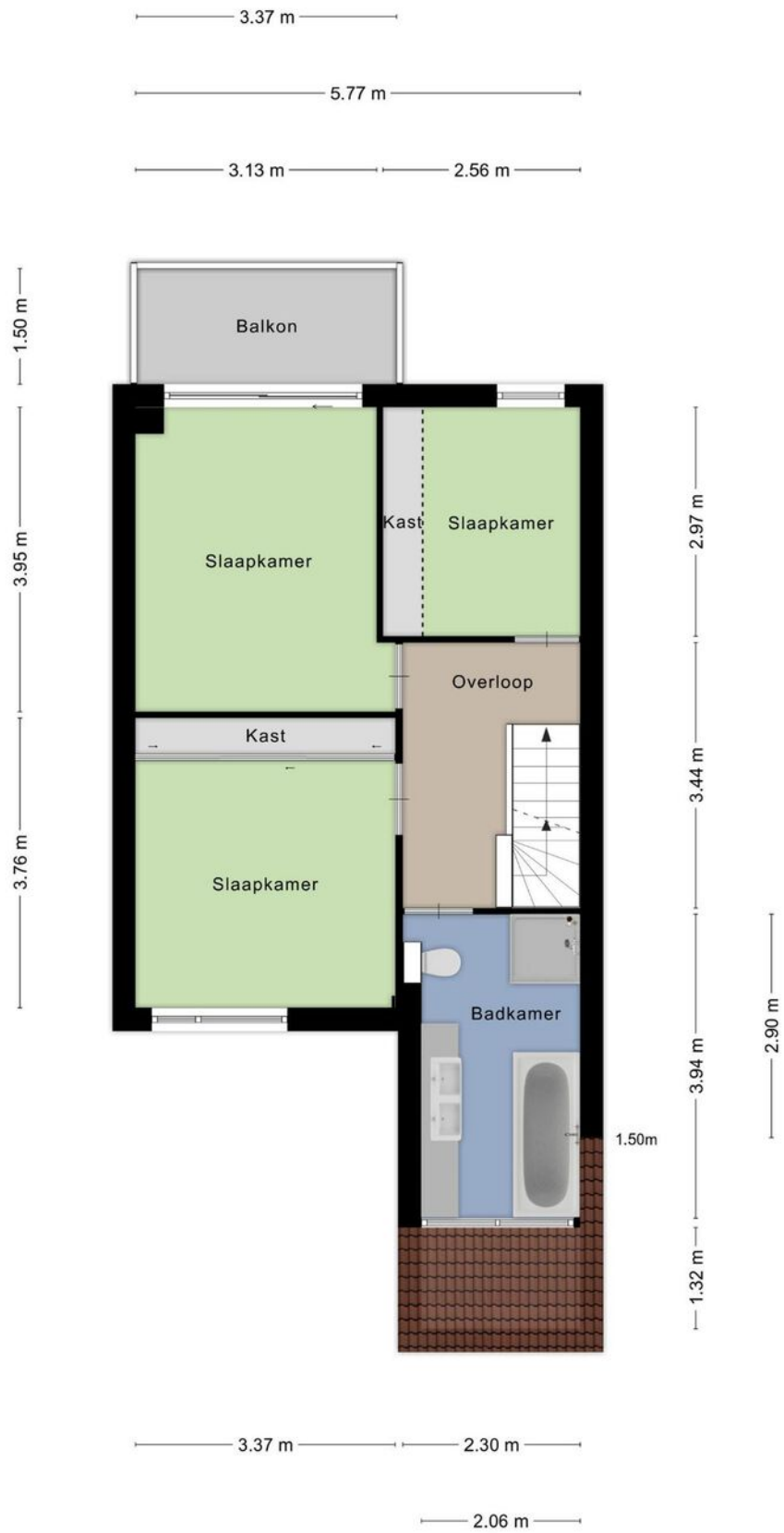
Uw referentie: Keizershof 16



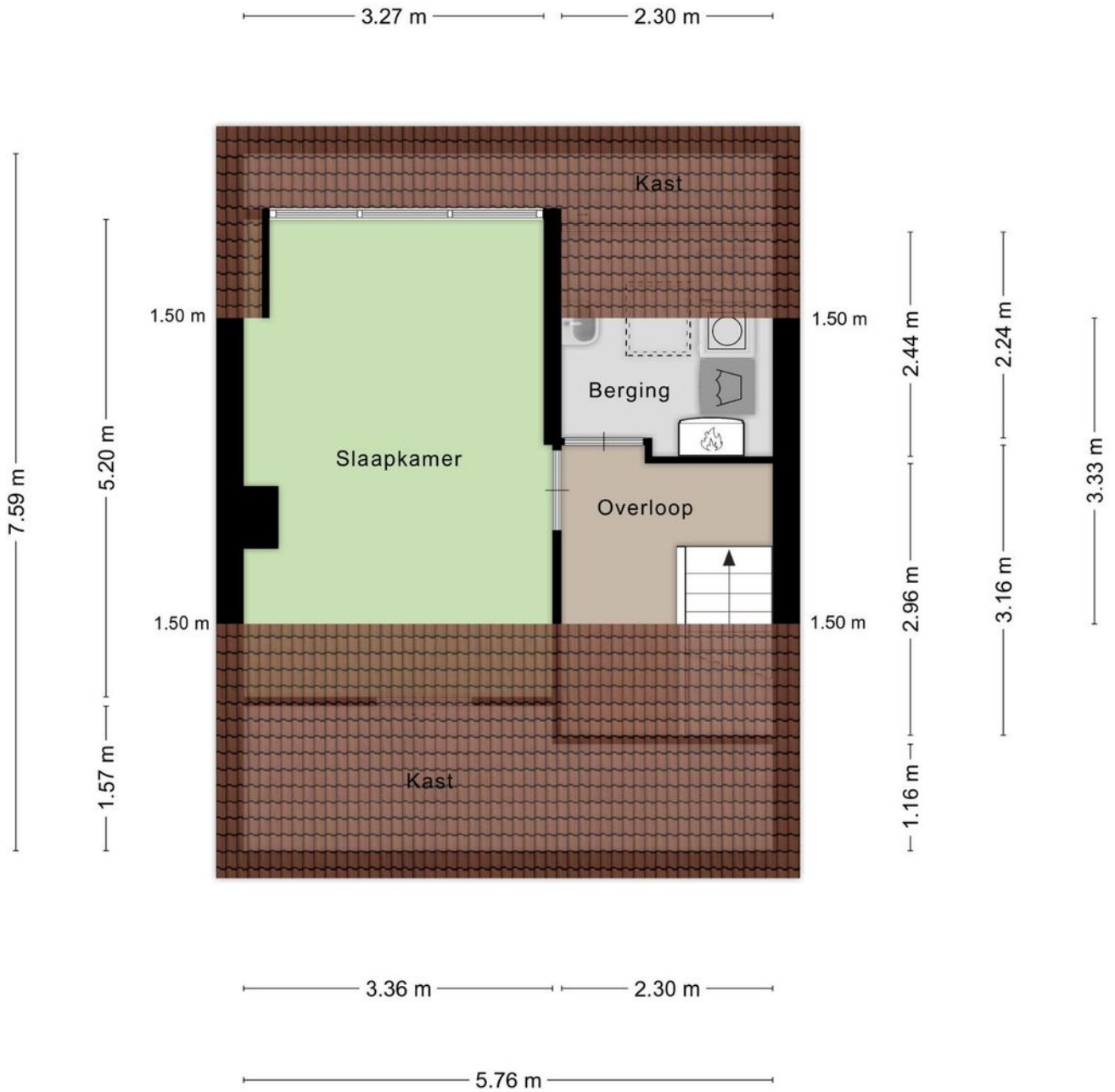
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuënen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2763</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>	
---	--	--	---



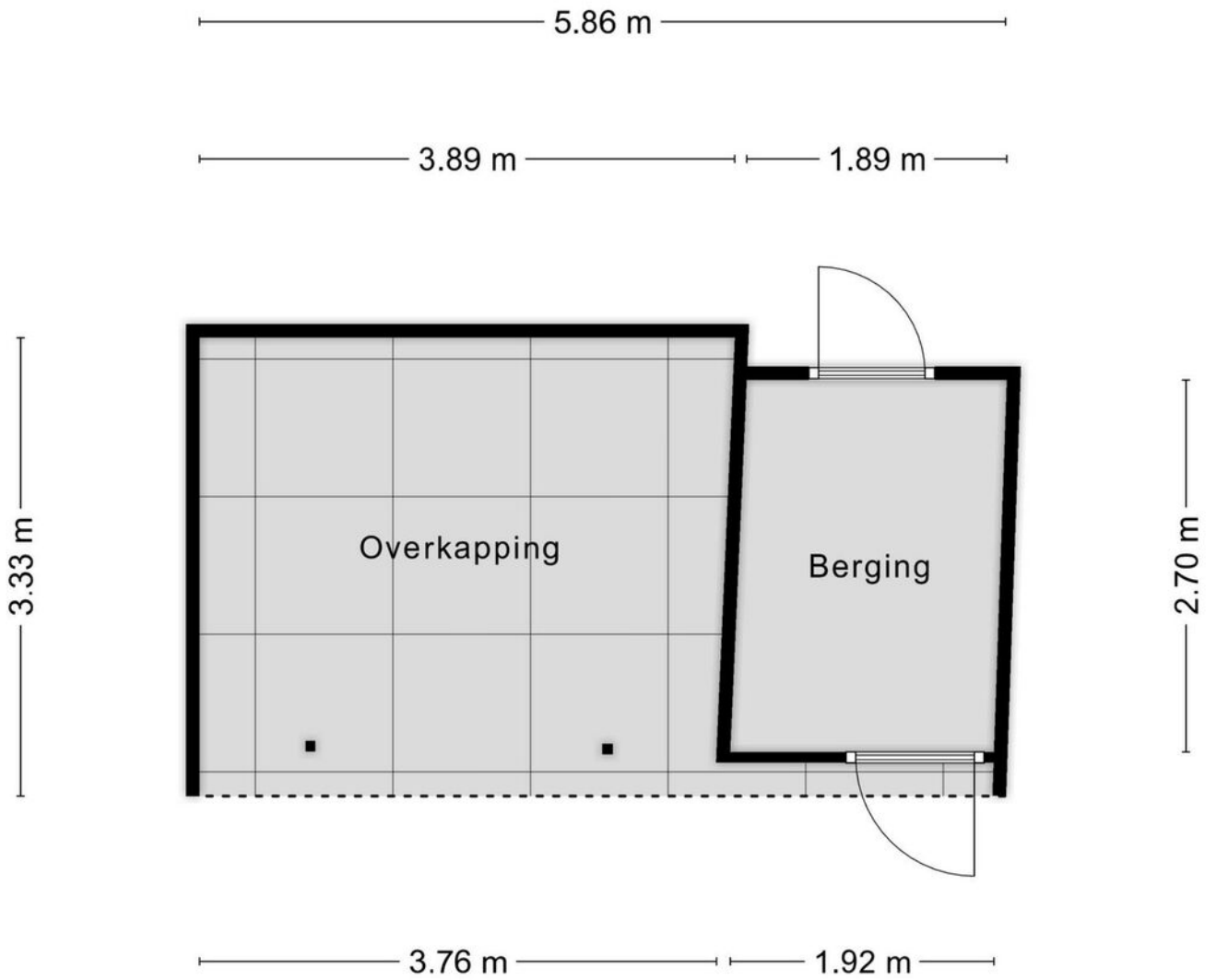
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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	■		
Houtkachel			■
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Buiten verlichting huis	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	■		
- JBL speakers aan de muur woonkamer en keuken			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- louvreluikjes	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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"/>		
- fontein	<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"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Spiegel			<input checked="" type="checkbox"/>
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>		
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



Houtkachel veranda



wandrek voor hout veranda



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Containerbak



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

