

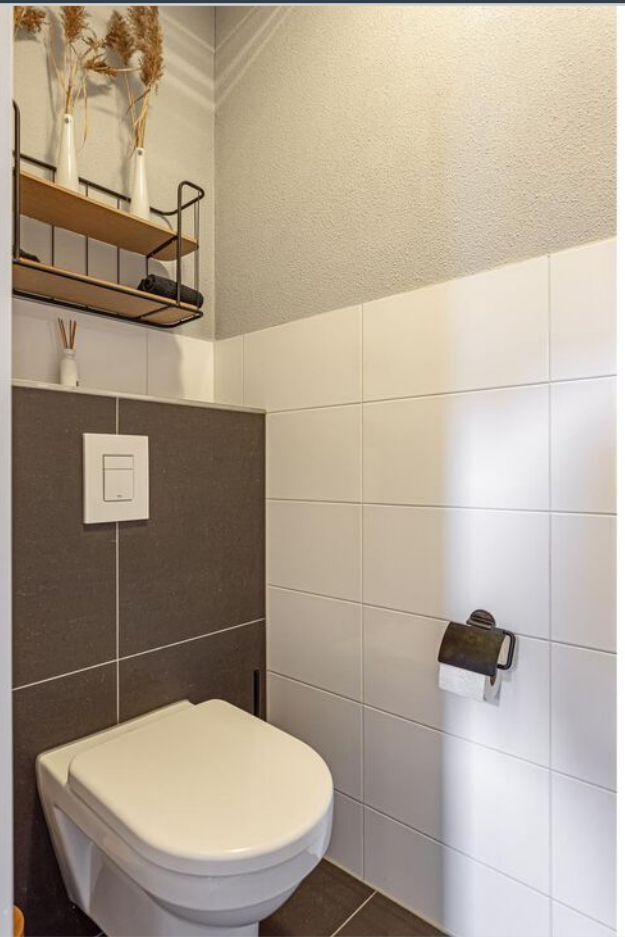
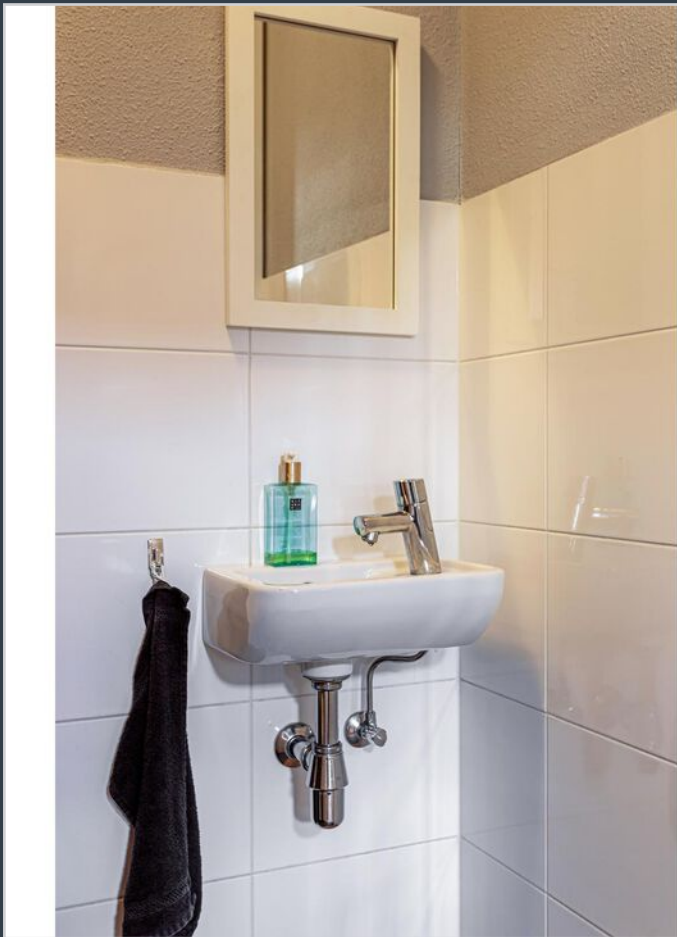


# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Clemensakker 22, Nuenen



# Clemensakker 22, Nuenen

Dit unieke huis heeft ontzettend veel te bieden. Een royale uitgebouwde woonkamer met een fraaie leefkeuken aan de voorzijde. Op de verdiepingen zijn 4 slaapkamers, waarvan een gelegen op een compleet verbouwde zolderverdieping met een zee van ruimte. De locatie is fantastisch met een rustige ligging aan een speelveld, maar toch centraal in Nuenen in woonwijk de Luistruik. Er is tevens een berging en parkeerplaats in dit aanbod inbegrepen.

Aanvaarding: vanaf maart 2024

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 144 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 511 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 114 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 2012.

Energielabel: A.

- compleet instapklare tussenwoning;
- zeer ruime ouderslaapkamer op zolderverdieping;
- recent gedeeltelijk vernieuwde royale leefkeuken;
- energielabel A;
- gelegen direct aan een speelveld midden in het centrum van Nuenen.



# BEGANE GROND

---

Hal: de hal is voorzien van strak gestucte wanden en een fraaie eiken houten vloer. Deze eiken houten vloer is doorgelegd op de gehele begane grond. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Meterkast: de meterkast is ingericht met een moderne elektrische installatie. Tevens bevindt zich hier de glasvezelaansluiting.

Keuken: de moderne keuken is gedeeltelijk vernieuwd in 2023 en uitgevoerd in mat zwart en een composiet aanrechtblad. Er zijn lades met soft close en in de wandopstelling bevindt zich een vijf pits gasfornuis met RVS afzuigkap, een combi oven, een koelkast en een vriezer. Het eiland is voorzien van een spoelbak met Cooker en een vaatwasser. In het verlengde van de keuken staat de eettafel, waardoor het is een echte leefkeuken is. Aan de voorzijde is er fraai zicht over het veld. Er is een schuifdeur met daarachter de trapopgang naar de eerste verdieping. Naast deze trapopgang is een praktische voorraadkast met veel provisie ruimte.

Woonkamer: de woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is over de volledige breedte uitgebouwd. Via de dubbele openslaande tuindeuren is er toegang tot de achtertuin. De royale woonkamer is op verschillende manieren in te delen.

















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer en strak gestucte wanden. De slaapkamers zijn allen voorzien van hardhouten kozijnen met draai-/ kiep functie.

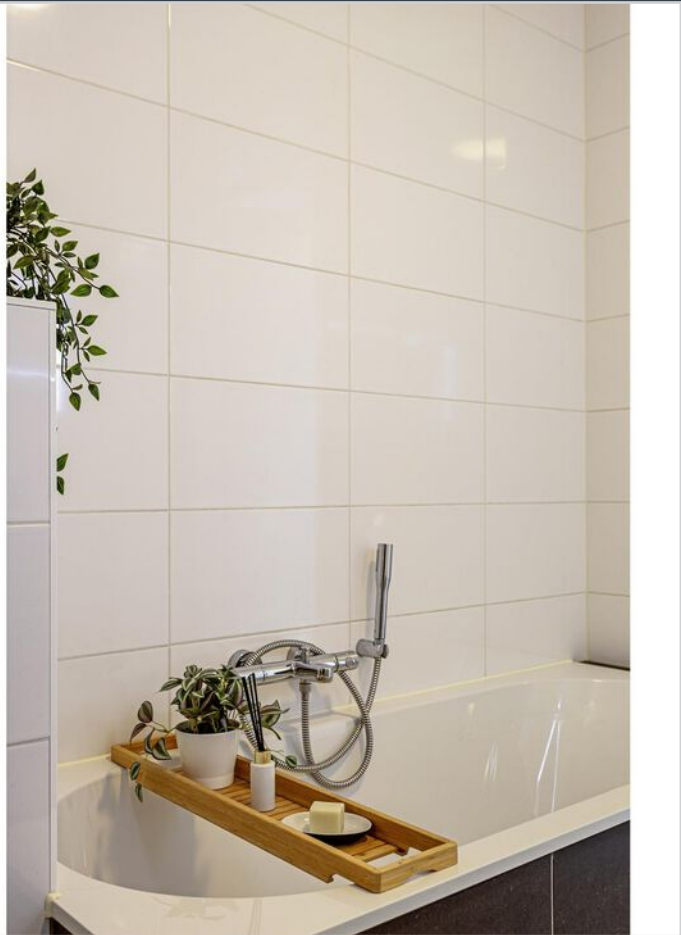
Slaapkamer 1: deze royale slaapkamer is gelegen over de volledige breedte. Door de raampartijen is er veel lichtinval.

Slaapkamer 2: kinderkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Een wand is voorzien van behang.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer en is gelegen aan de achterzijde. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed.

Badkamer: de badkamer is centraal gelegen op de verdieping en is geheel betegeld in lichte kleurstelling. Er is een ligbad, inbouwcloset, royale inlopdouche met rainshower en een badmeubel met mengkraan en verlichte spiegel. Tevens is er een designradiator en mechanische ventilatie aanwezig.









# TWEEDE VERDIEPING

---

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze zolderverdieping is compleet vernieuwd en hier bevindt zich de ouderslaapkamer. Door de aanwezigheid van een dakkapel aan de achterzijde over de volledige breedte is er ontzettend veel lichtinval.

Deze dakkapel is voorzien van een kunststof kozijn met draai-/ kiep functie. Ook is er een design badmeubel met mengkraan en verlichte spiegel. De opstelling cv-ketel bevindt zich achter een luik. Er is veel bergruimte onder de schuine kanten.







# EXTERIEUR

---

De achtertuin is geheel betegeld en heeft een elektrische luifel aan huis. Ook is er een buitenkraan en een houten berging. Deze houten berging is voorzien van elektra. Aan de achterzijde is een poort naar het achtergelegen terrein. Hier bevindt zich een vaste parkeerplaats die toebehoort tot de woning. De VVE kosten hiervoor bedragen circa EUR 14,- per maand.



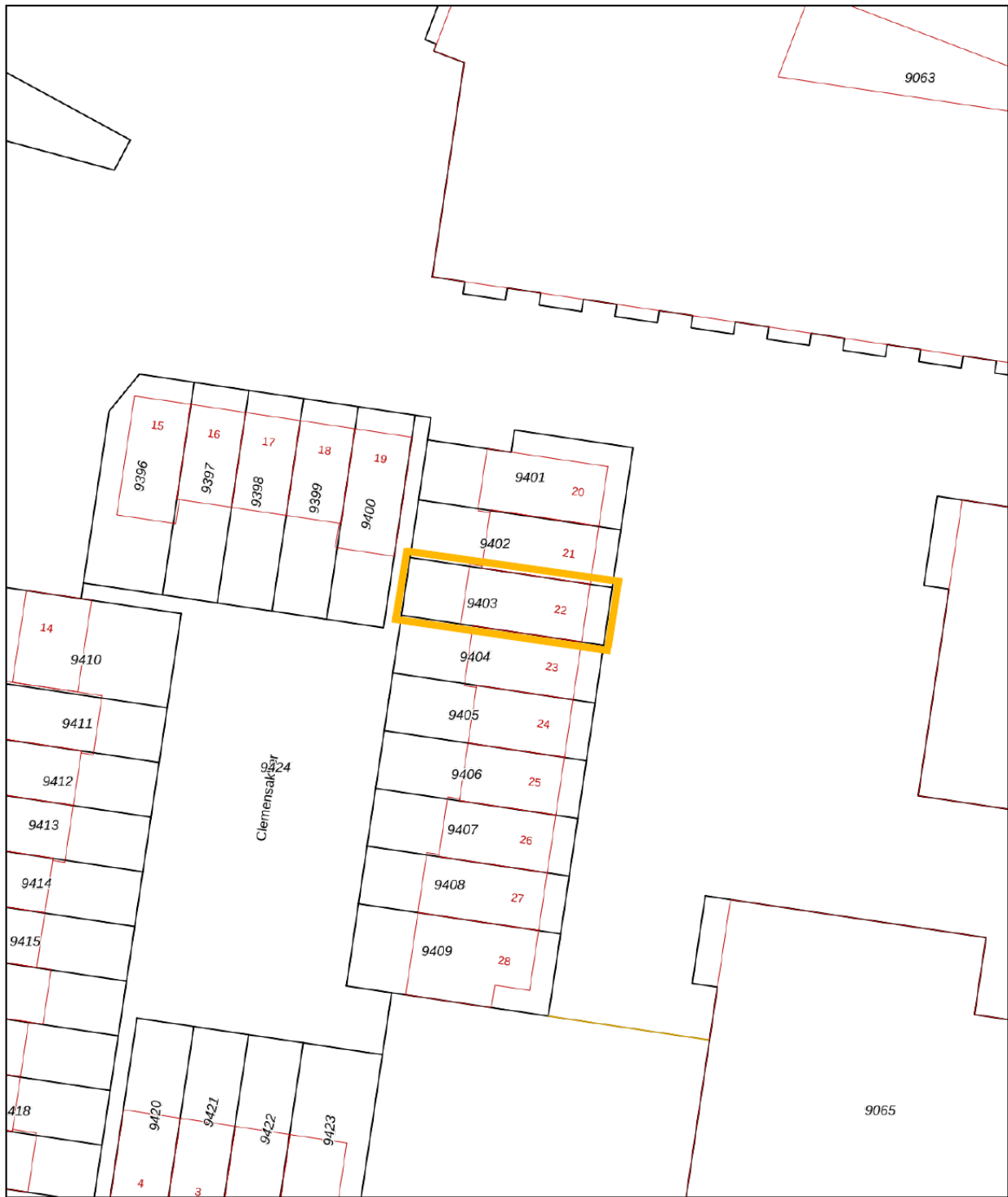







Kadastrale kaart

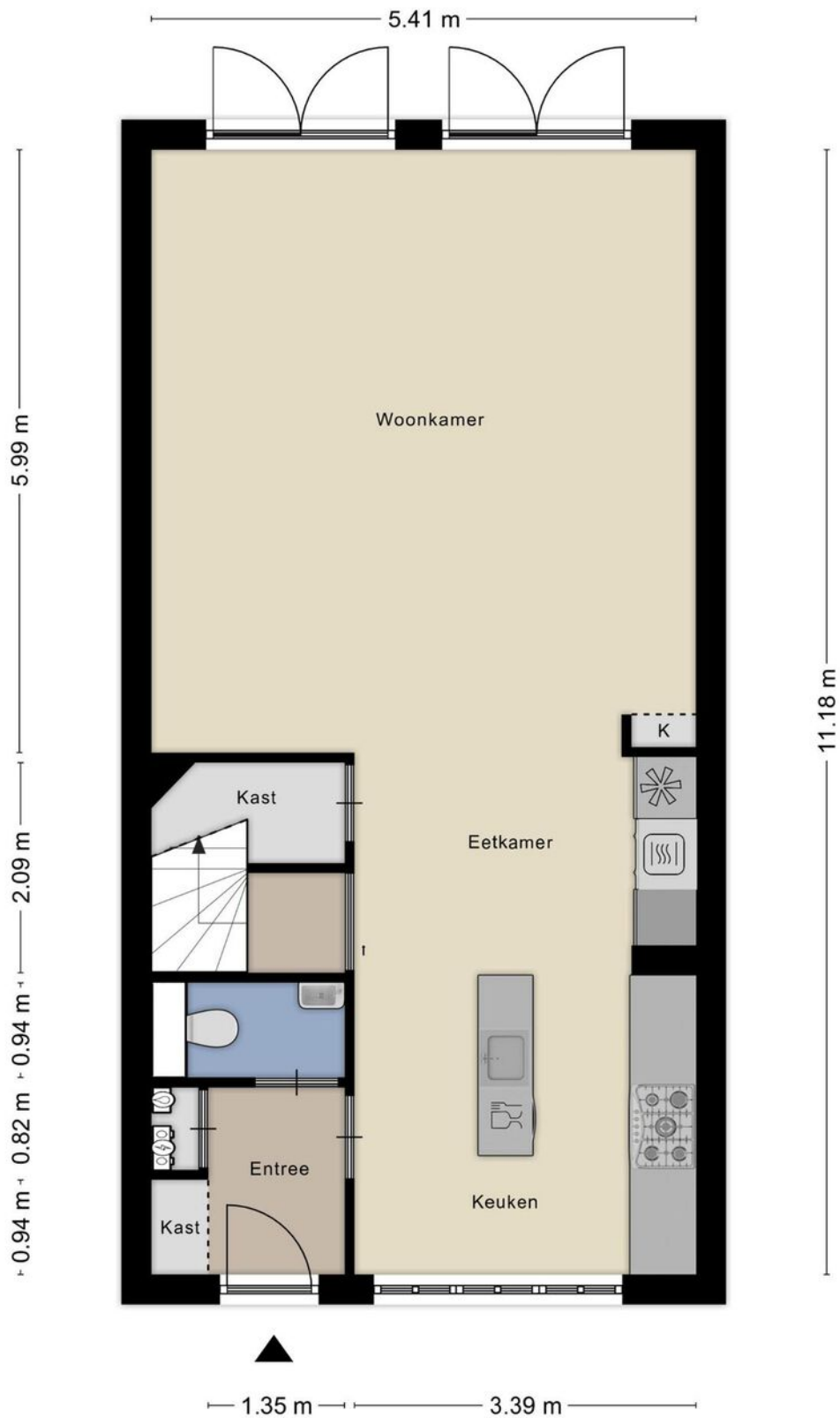
Uw referentie: clemensakker 22



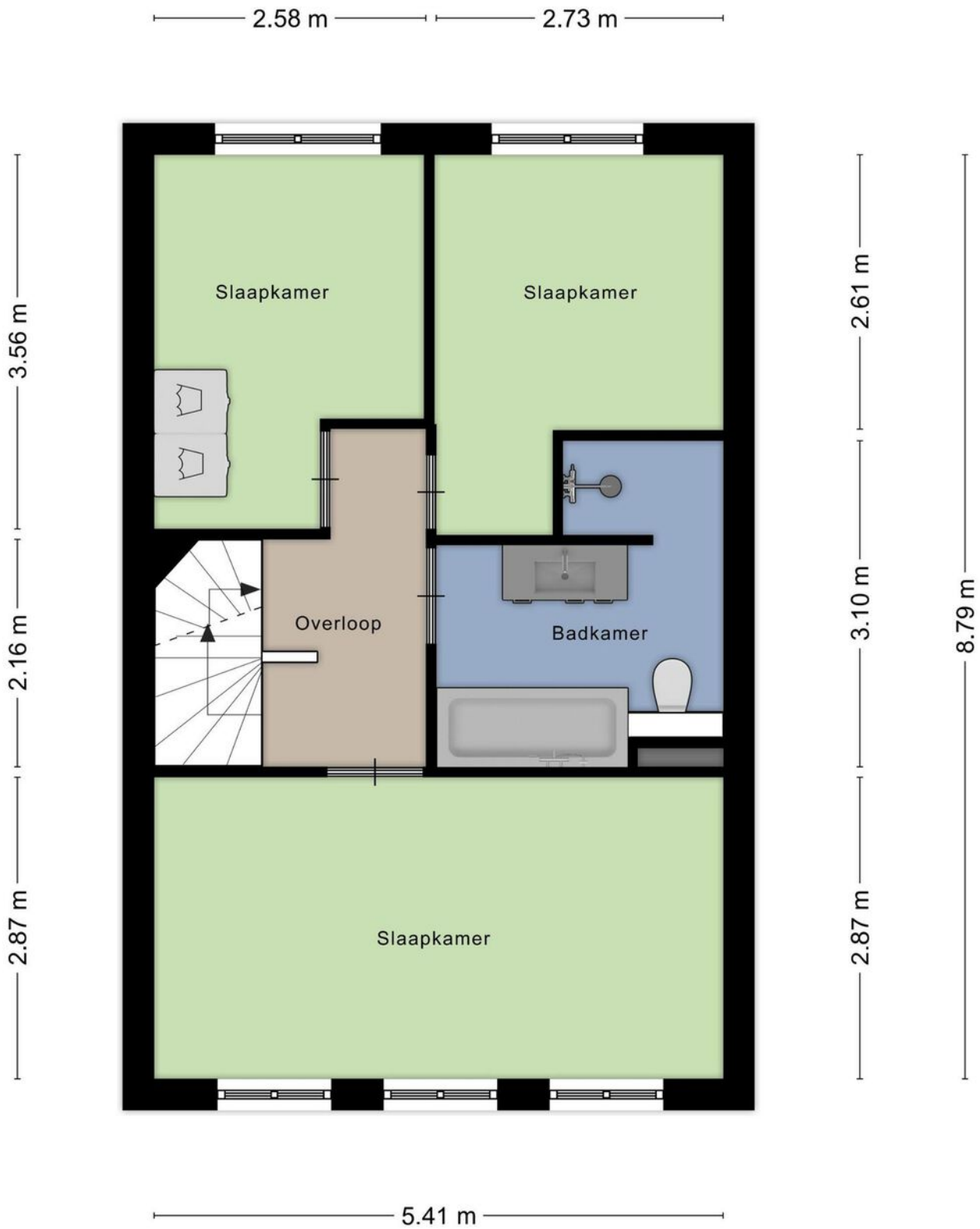
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 9403</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

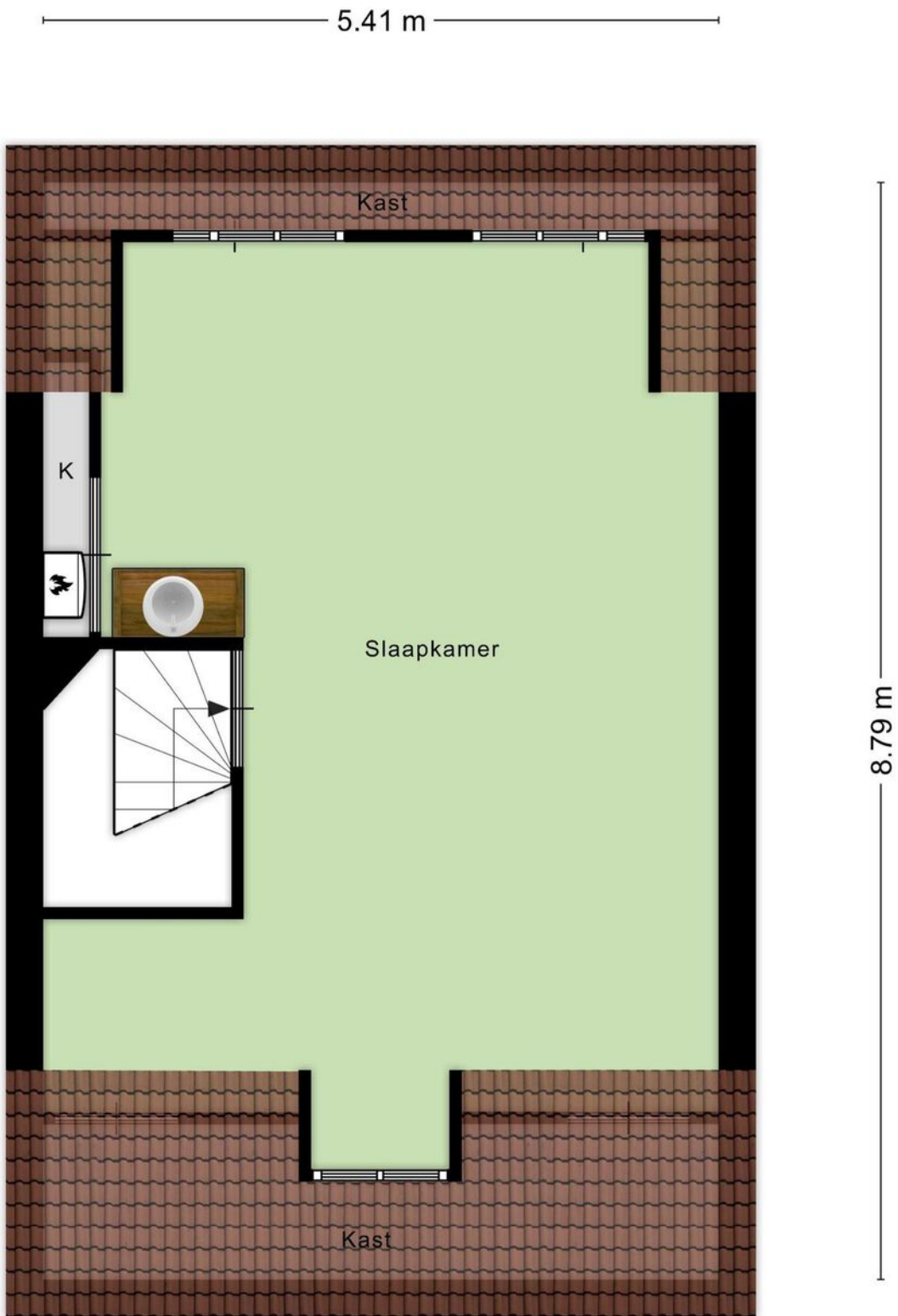
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



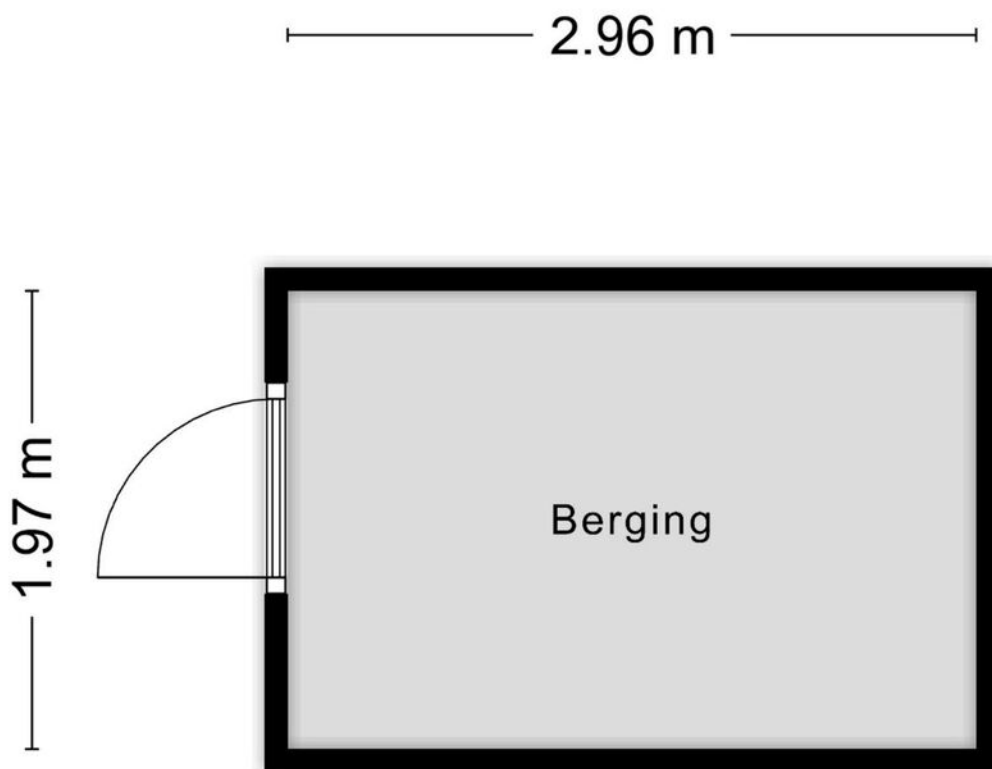
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://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>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken boven verwarmingen in woonkamer		■	
- Planken vaste kast woonkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen		■	
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- Plissé gordijnen keuken	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Warmtelamp		■	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

# 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)

