



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Keizershof 102, Nuenen



Keizershof 102, Nuenen

Ruime en degelijk gebouwde tussenwoning in een zeer rustige en kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten op loopafstand. Bijzonder is dat deze woning gelegen is in een woonwijk en dat zowel de voor- als de achterzijde beschikken over een vrij uitzicht zonder inkijk. Naast een zonnige achtertuin op het zuiden met achterom, ligt er ook eigen parkeergelegenheid voor de deur. Door voldoende speelgelegenheid in de directe nabijheid van de woning, is dit ook een ideale plek voor een gezin met kinderen. Maar ook voor mensen die van natuur houden door de ligging op korte afstand naar natuurrijke gebieden.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 109 m².

Inhoud: 435 m³.

Perceeloppervlakte: 152 m².

Bouwjaar: ca. 1978.

Energielabel: C.

- vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde;
- kindvriendelijke woonomgeving met een speeltuin voor de deur;
- zonnige achtertuin op het zuiden;
- mogelijkheid voor vierde slaapkamer op de zolderverdieping;
- gelegen in een groenrijke en rustige omgeving nabij diverse voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: de hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De wanden en het plafond in de hal zijn voorzien van spuitwerk en op de vloer ligt tapijt.

Toilet: de toiletruimte is halfhoog betegeld en is voorzien van een duoblok en een fonteintje. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer: de Z-vormige woonkamer heeft grote raampartijen aan de voor- en de achterzijde van de woning. Hierdoor is er sprake van veel lichtinval. Op de vloer van de woonkamer ligt eikenhouten parket. Het plafond is afgewerkt met spuitwerk en de wanden zijn voorzien van structuurverf. Er is een praktische trapkast aanwezig. Dit is een ideale ruimte als voorraadkast voor het opslaan van provisie en het bergen van een stofzuiger. Aan de achterzijde van de woonkamer geeft een aluminium schuifpui direct toegang tot de achtertuin. De achterzijde van de woonkamer staat in direct contact met de keuken.

Keuken: de open keuken is geplaatst in een hoekopstelling. De eenvoudige keuken is uitgevoerd met een kunststof blad en veel bergruimte en is voorzien van een gasfornuis, een dubbele rvs spoelbak en een magnetron. De keuken is aangesloten op de mechanische ventilatie van de woning. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken: de bijkeuken kan gebruikt worden voor het plaatsen van een grote koel-vrieskast, maar ook voor het plaatsen van een wasmachine of een wasdroger. Deze ruimte kan zelfs aangepast worden naar een kleine studeerruimte. Via een klein luik is er toegang tot een bergzolder en via een deur is er direct toegang tot de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Tevens is er via een vlizotrap toegang tot de zolderetage.

Slaapkamers: één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen met prachtig vrij uitzicht op de groenrijke omgeving. Op alle slaapkamers ligt een vinylvloer en de wanden zijn voorzien van behang. De slaapkamer aan de voorzijde heeft extra bergruimte onder de schuine kant. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste open kledingkast.

Badkamer: de badkamer is voorzien van een douchecabine, een wastafel met koud en warm stromend water en een ligbad. Onder de schuine kant is bergruimte gecreëerd en tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine gerealiseerd en de mogelijkheid voor het plaatsen van een droger. Er bestaat een mogelijkheid om hier door middel van een dakraam natuurlijk daglicht te creëren.











TWEEDE VERDIEPING

Deze zolderetage met een betonnen verdiepingsvloer is nu een open ruimte. In een kast is de opstelling voor de cv-ketel en de unit van de mechanische ventilatie gesitueerd.

Vroeger is deze ruimte ook als slaapkamer gebruikt. Onder de schuine kanten zijn knieschotten geplaatst met mogelijkheid voor extra bergruimte. Via een dakraam komt er natuurlijk daglicht binnen.



EXTERIEUR

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin welke prima in verhouding is met de woning. Dit komt mede door een stuk grond dat van de gemeente gehuurd wordt. De achtertuin ligt op het zuiden. Vanuit deze tuin is er fraai zicht over het groen. Achter in de tuin staat een houten berging die in het verleden gebruikt is voor het stallen van een auto of aanhangwagen. Deze berging beschikt over een dubbele poort die uitkomt op het achtergelegen fietspad.

De voortuin is voorzien van borders met vaste beplanting en is grotendeels bestraat, waardoor er een eigen parkeergelegenheid is gecreëerd.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Keizershof 102



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3641	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

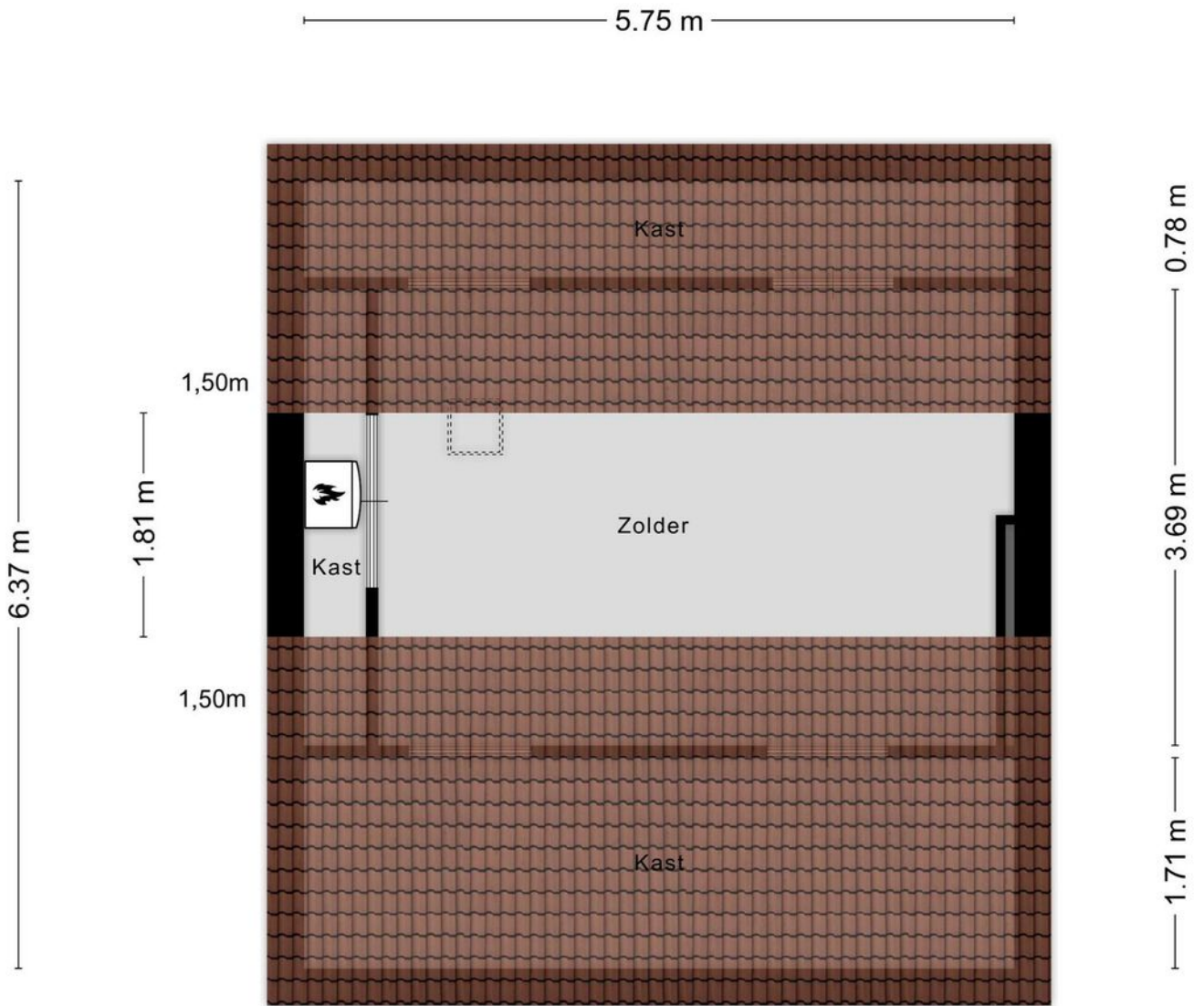
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



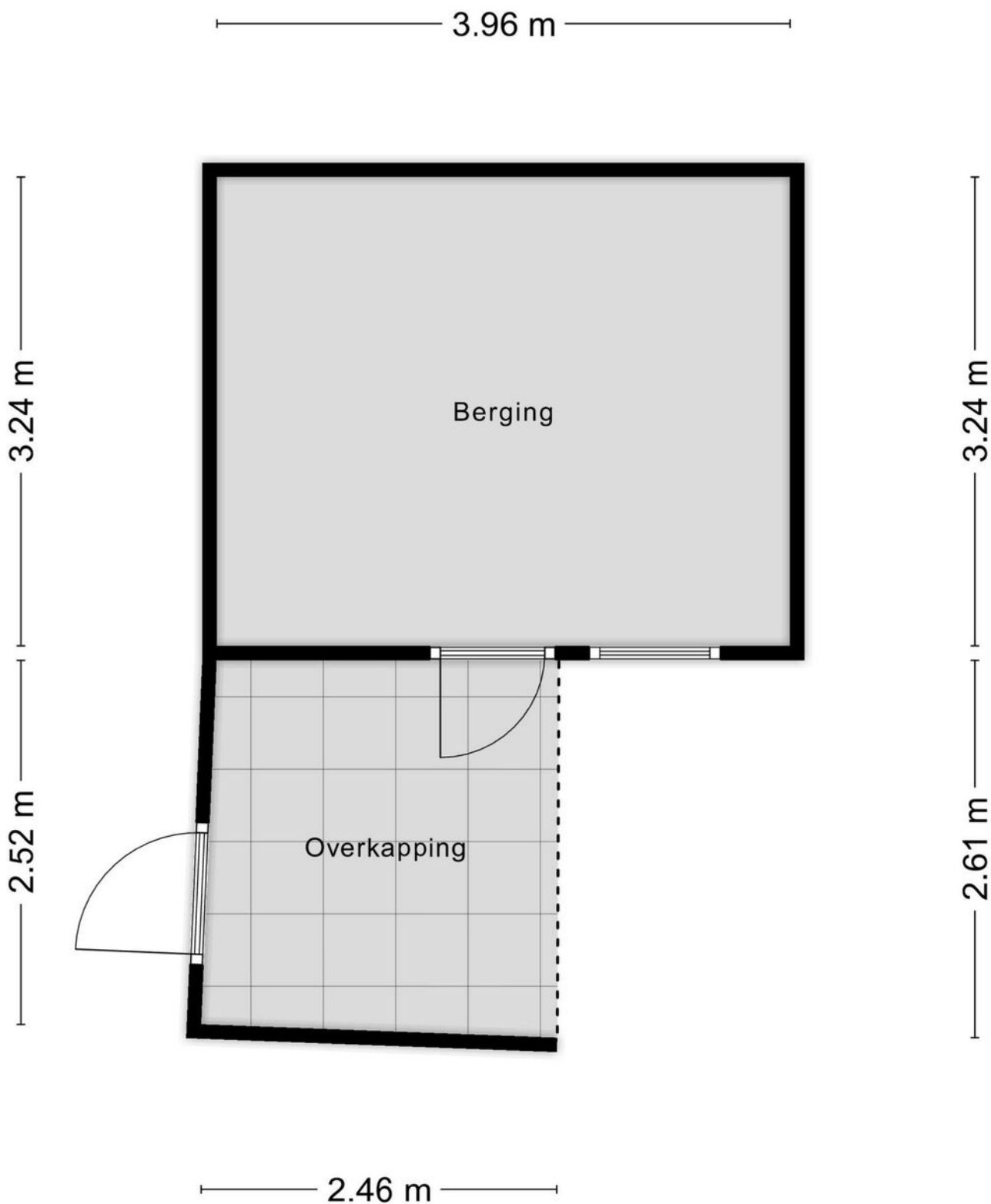
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkast, schuur, slaapkamer, etc.	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- Zeil vloeren bijkeuken en 1e verdieping	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			■
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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

