



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Smient 24, Geldrop



Smient 24, Geldrop

Moderne uitgebouwde hoekwoning voorzien van 4 slaapkamers en een garage. Deze woning is op de begane grond in 2021 grootschalig vernieuwd en sfeervol ingericht. De luxe op maat gemaakte Van Diessen keuken is van allerlei luxe voorzien. Op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers. De onderhoudsvriendelijke achtertuin heeft een overkapping en veel opbergruimte in de garage. De woning ligt in woonwijk Braakhuizen-Noord op loopafstand van een basisschool en het centrum van Geldrop.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 109 m².

Inhoud: 387 m³.

Perceeloppervlakte: 205 m².

Bouwjaar: ca. 1965.

Energielabel: C.

- De zonnepanelen zijn in 2014 geplaatst;
- In 2016 is een overkapping aan de achterzijde gerealiseerd;
- De achtertuin is in 2018 vernieuwd;
- Het stucwerk op de begane grond is verricht in 2021;
- De Van Diessen keuken is geplaatst in 2021.



BEGANE GROND

Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van een moderne PVC vloer in tegellook met vloerverwarming. Deze is tijdens de verbouwing in 2021 geplaatst.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is ingericht met een inbouwcloset. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Meterkast: de meterkast is vernieuwd en voorzien van een moderne uitgebreide elektrische installatie.

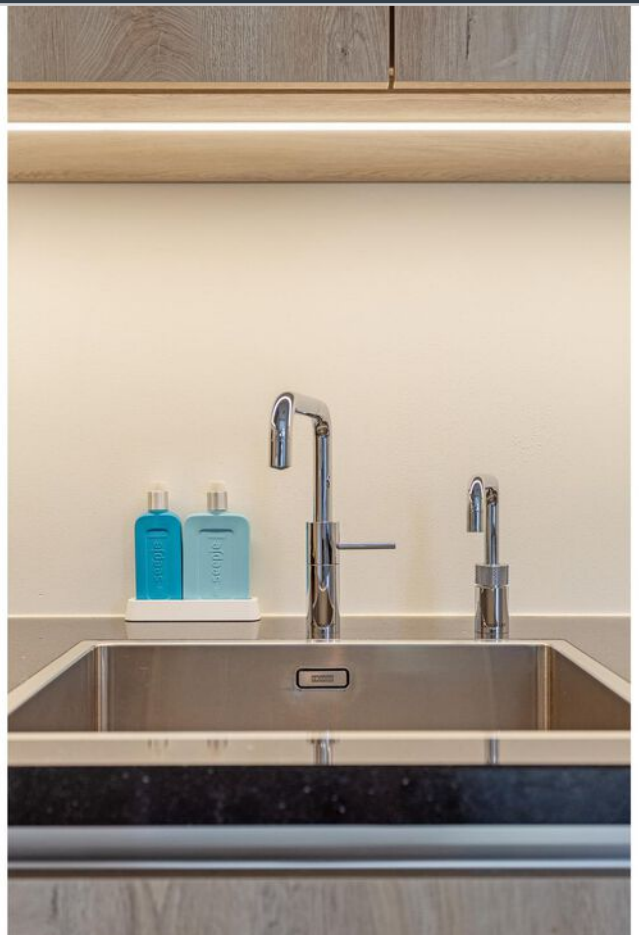
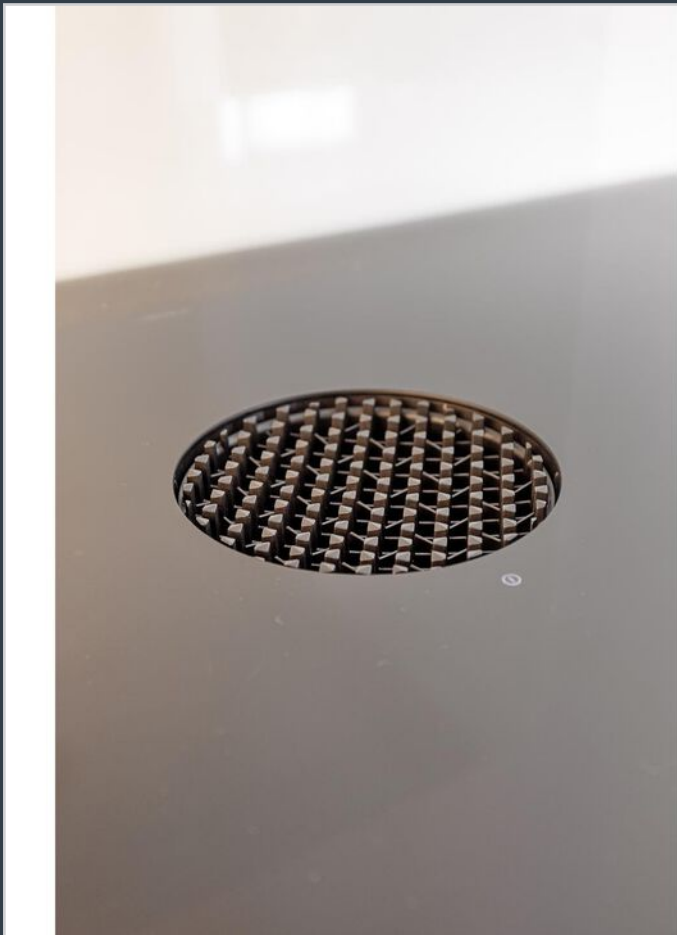
Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en heeft een zitgedeelte aan de voorzijde. Aan de zijkant is een uitbouw geplaatst. Hier is een airco geplaatst voor verwarmen en koelen. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met zicht over de tuin. De tuin is bereikbaar middels een vernieuwde schuifpui.

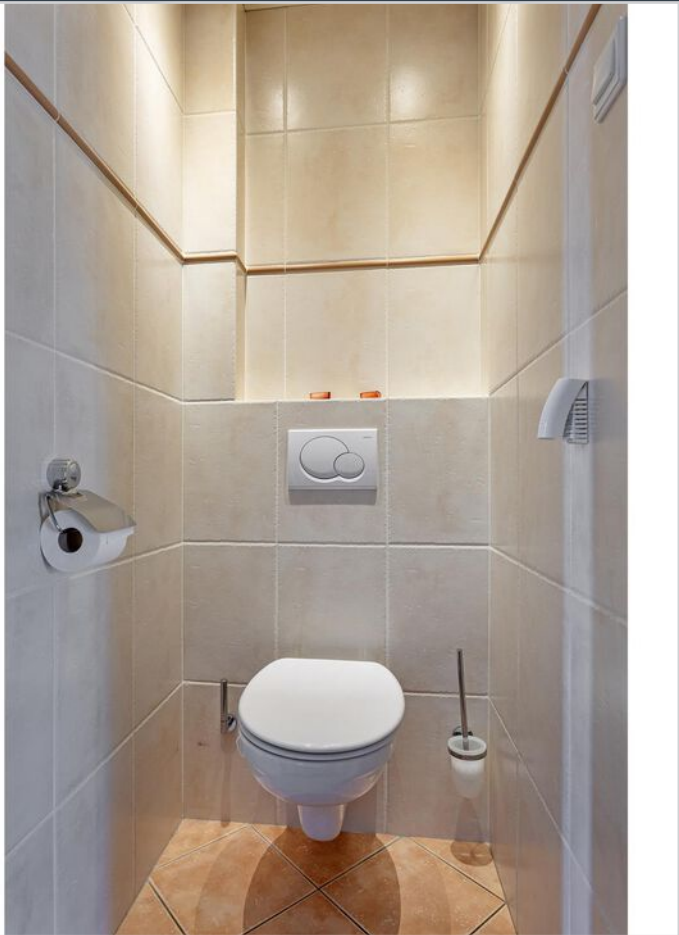
Keuken: de luxe Van Diessen keuken is geplaatst in 2021 en voorzien van een composiet aanrechtblad. De kasten en lades zijn uitgevoerd in eiken met horizontale greep lijsten. Er is een ATAG combi oven, Siemens vaatwasser, Liebherr koel- vriescombinatie. Ook is er een rvs spoelbak met Quooker en een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging naar buiten.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben kunststof kozijnen met rolluiken en inzethorren.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een inbouwkast en een airco voor verwarmen en koelen.

Slaapkamer 2: de ruime kinderkamer is gelagen aan de voorzijde. Ook deze kamer heeft een inbouwkast en een airco voor verwarmen en koelen.

Slaapkamer 3: deze kamer is momenteel in gebruik als kastenkamer, maar kan prima dienen als kinderkamer of als kantoor. Ook hier is een inbouwkast.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is ingericht met een bad met douchecombinatie, een rainshower met een glazen douchewand. Ook is er een inbouwcloset en wastafelmeubel met spiegel. Verwarming is er zowel elektrisch als middels een design radiator. Er is natuurlijke en mechanische ventilatie aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv ketel (Intergas HRE, 2013). Er is hier middels een Velux dakraam daglicht gerealiseerd en onder de schuine kanten bevinden zich knieschotten met bergruimte.

Slaapkamer 4: deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Deze dakkapel heeft een houten kozijn met isolerende beglazing. Onder de schuine kanten zijn ook hier knieschotten met bergruimte en er is een wastafel met warm en koud water.







EXTERIEUR

Achtere tuin: direct aan huis is een aluminium overkapping met inbouwspots. De gehele achtere tuin is bestraat en onderhoudsvrij ingericht. Aan de zijkant is een poort met achterom. Direct aan huis is een buitenkraantje.

Garage: de garage is in spouw gebouwd en voorzien van elektra en een sectionaaldeur. Hier is veel ruimte voor klussen en het opslaan van spullen.








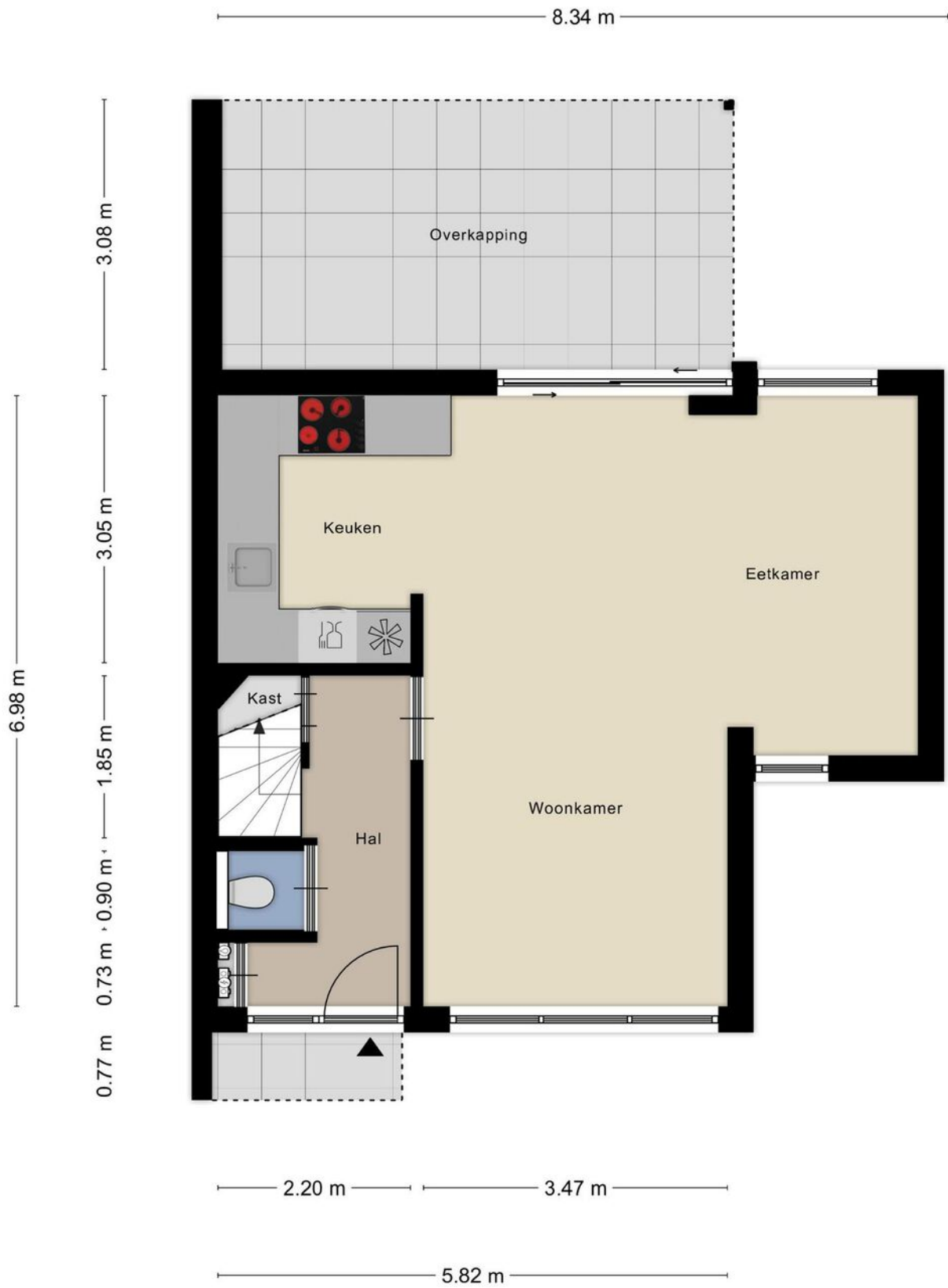
Kadastrale kaart

Uw referentie: Smient 24 Geldrop



| | | | |
|--|--|---|---|
| <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 Geldrop</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3456</p> |  |
|--|--|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 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.



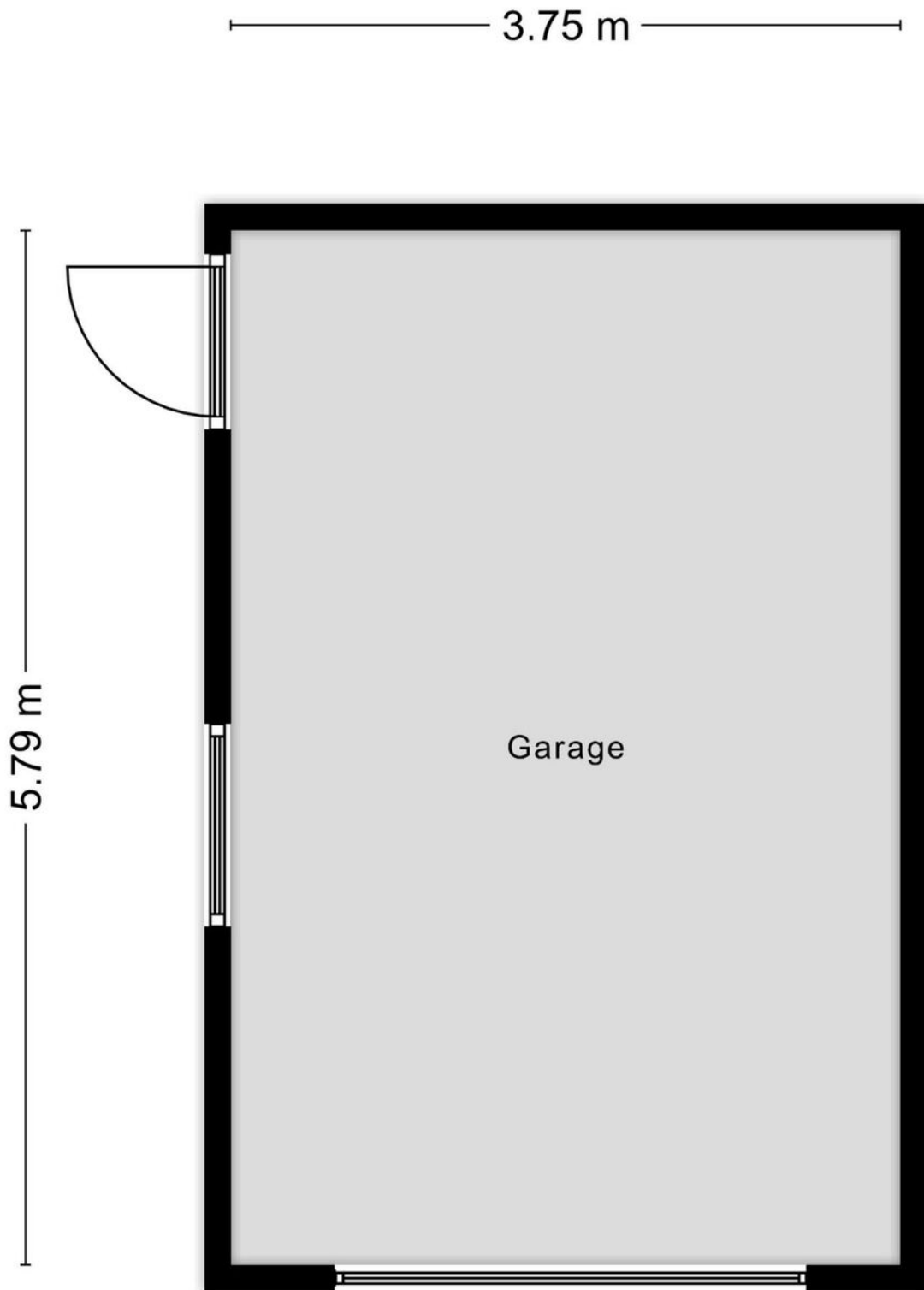
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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 | | | |
| Designradiator(en) | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | ■ | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| - Plafonnières hal, keuken en overloop | ■ | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Grote kast in kleine kamer | ■ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - vitrages | ■ | | |
| - jaloezieën | ■ | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ■ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - Vloerkleed woonkamer | | ■ | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | ■ | | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| - Quooker | ■ | | |
| - koffiezetapparaat | | ■ | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ■ | | |
| - douche (cabine/scherm) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | | ■ | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Airconditioning | ■ | | |
| Screens | ■ | | |
| Rolluiken | ■ | | |
| Waterslot wasautomaat | | ■ | |
| Zonnepanelen | ■ | | |
| Pakketbox bij de voordeur | | ■ | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |
| Bloembakken | ■ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ■ | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ■ | | |

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 ontlenen, 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

