



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Wilhelminastraat 8, Nuenen



# Wilhelminastraat 8, Nuenen

Royale vrijstaande woning gelegen op een toplocatie midden in het centrum van Nuenen!  
Deze fraaie woning is voorzien van 4 slaapkamers, 2 badkamers, een werkkamer en is royaal verbouwd door de jaren heen. De tuin is parkachtig aangelegd met unieke privacy. De woning ligt op directe loopafstand van de winkels en op enkele minuten lopen van het Nuenens Broek.

Aanvaarding: per direct

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 173 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 719 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 977 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1959.

Energielabel: D.

- De woning is in de jaren '90 aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een royale woonkamer en slaapvleugel is gerealiseerd;
- Er bestaat de mogelijkheid om deze woning te gebruiken als een semi bungalow;
- De inpandige garage is verwarmd en voorzien van water en elektra;
- De parkachtige tuin is fraai en ruim van opzet en biedt optimale privacy.



# BEGANE GROND

---

Hal: de ruime hal is breed van opzet en biedt toegang tot het toilet, de woonkamer, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet: het toilet is geheel betegeld en ingericht met een staand closet met fonteintje. Er is tevens natuurlijke ventilatie aanwezig.

Meterkast: de meterkast is voorzien van 10 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en een glasvezel aansluiting.

Woonkamer: royaal uitgebouwde woonkamer, waardoor er een zee van leefruimte op de begane grond is. Vrijwel overal ligt een lichte tegelvloer en de wanden zijn glad gestuct.

Aan de voorzijde in de woonkamer is een bureau met zicht over de Wilhelminastraat. Halverwege is een open doorgang naar de eetkamer met aangrenzend de keuken. Het zitgedeelte is tuingericht, met veel lichtinval en een fraai zicht door de ramen rondom. Er is een gesloten gaskachel wat zorgt voor extra sfeer. Aan de achterzijde is er middels tuindeuren toegang tot het overdekte terras.

Werkkamer: vanuit de eetkamer is er een aparte werkkamer bereikbaar die aan de zijkant van het huis gelegen is. Deze werkkamer is voorheen gebruikt als atelier en voorzien van een wastafel met koud water.

Keuken: de keuken is geplaatst in hoekopstelling en ingericht met een kunststof aanrechtblad en diverse onder- en bovenkasten in lichte kleurstelling. Er bevindt zich een koelkast, een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een dubbele spoelbak en een oven.

Bijkeuken: naast de keuken is een bijkeuken gelegen die tevens dient als achter portaal en doorloop naar de inpandige garage. In de bijkeuken is tevens een buitendeur met toegang tot de zijkant van het huis. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed.

Slaapkamer 1: vanuit de woonkamer is een royale tuingerichte ouderslaapkamer te bereiken. Iedere morgen wordt u letterlijk wakker in het groen, uniek! Er zijn vaste kasten en een badmeubel met dubbele wastafel. Vanuit deze slaapkamer is er via een loopdeur toegang tot het overdekte terras. Aangrenzend aan deze kamer is een toilet met douchecombinatie. Deze compacte badkamer is verder voorzien van mechanische ventilatie.







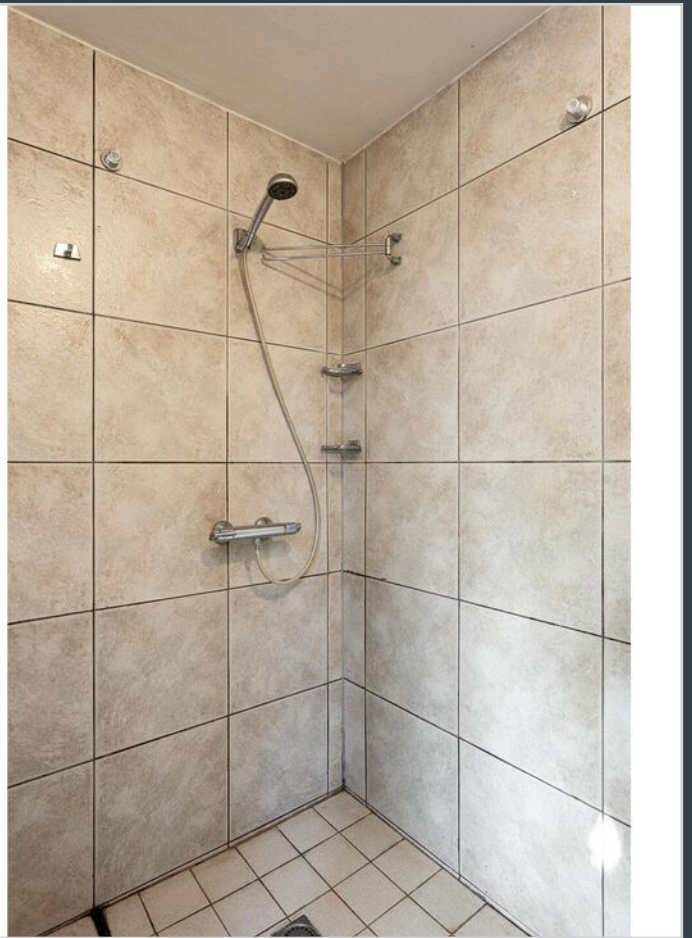
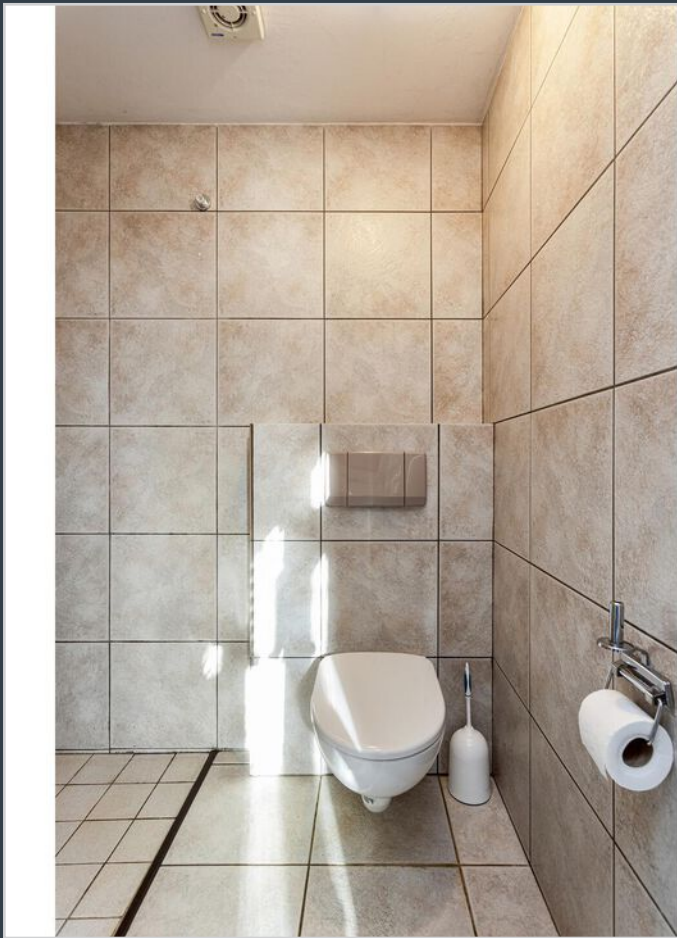




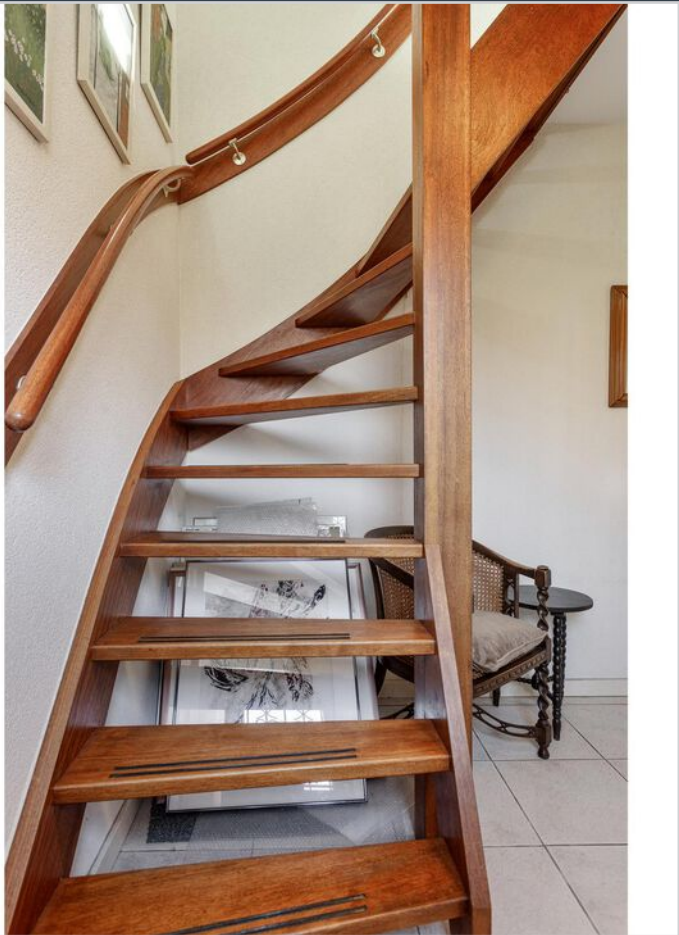
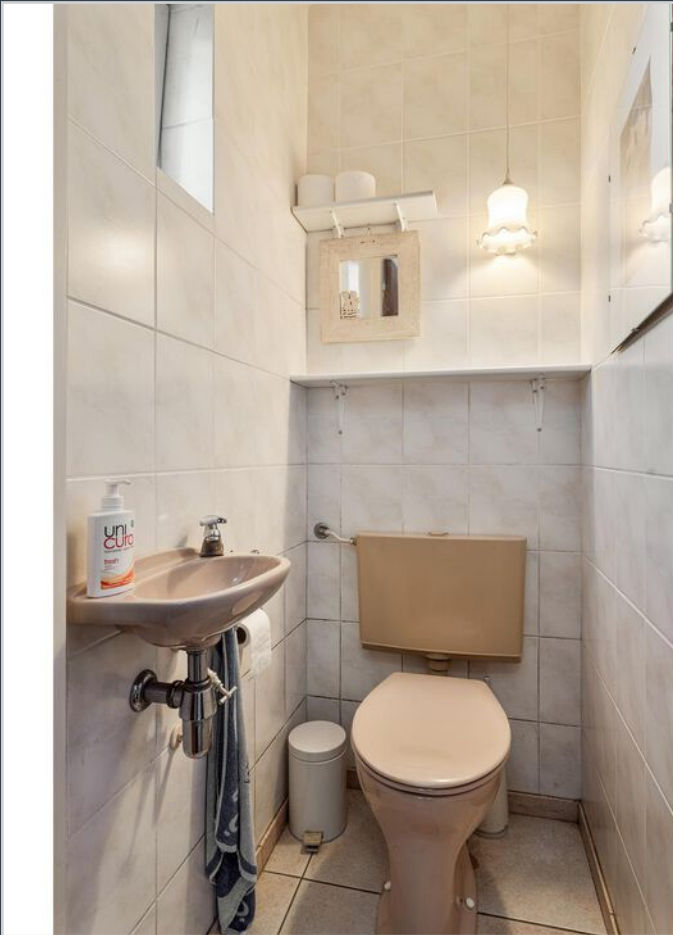


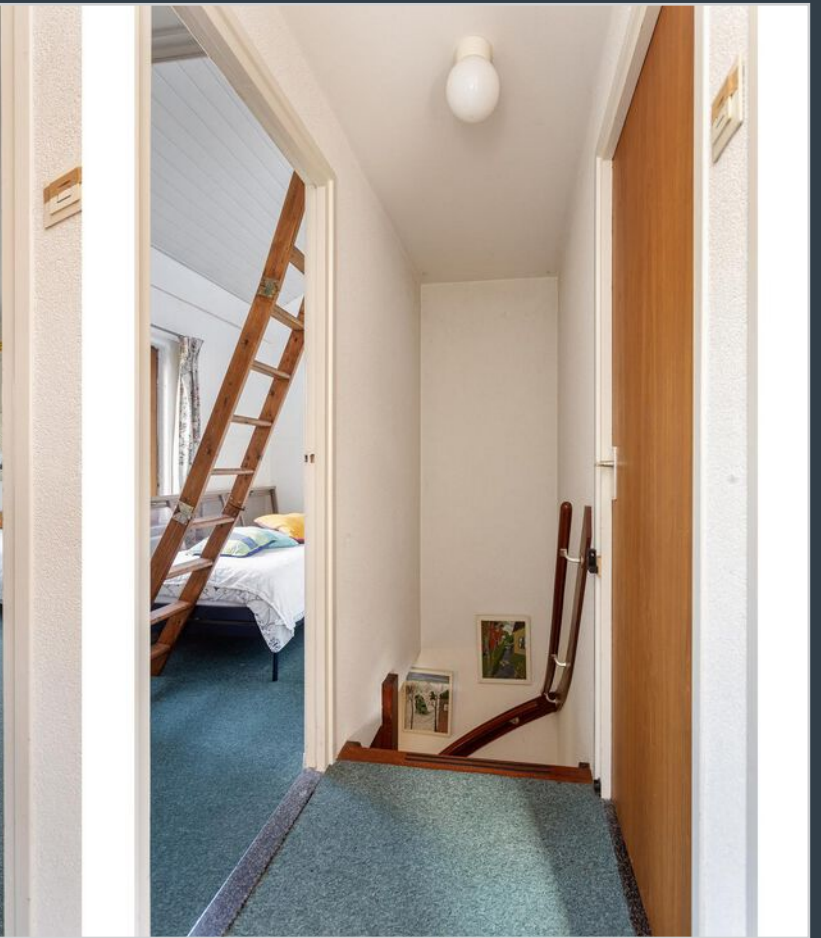














# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en 1 badkamer.

Slaapkamer 1: de originele ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde met zicht over de tuin. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.

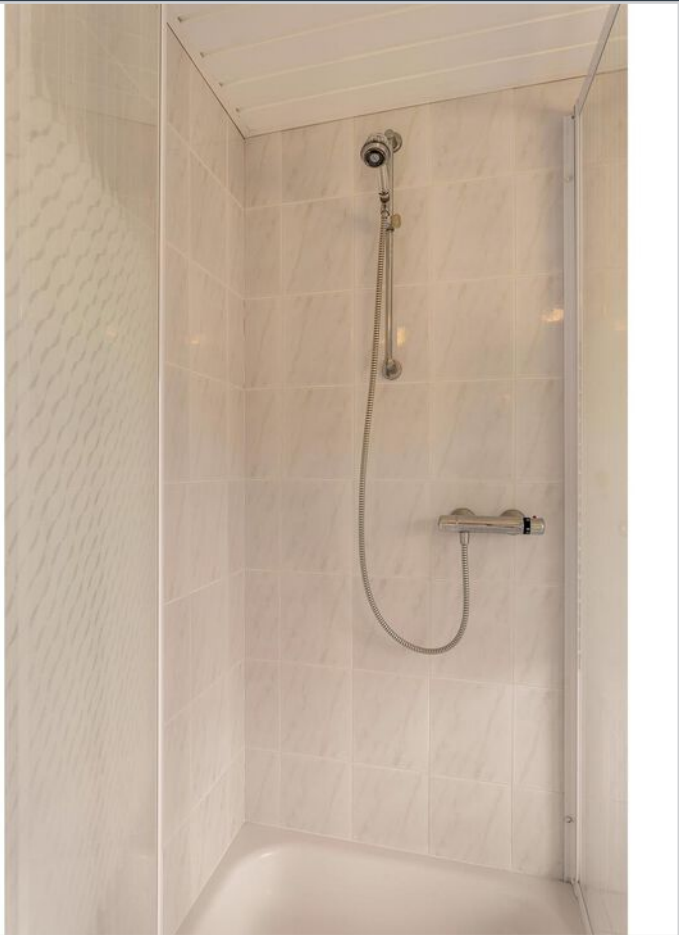
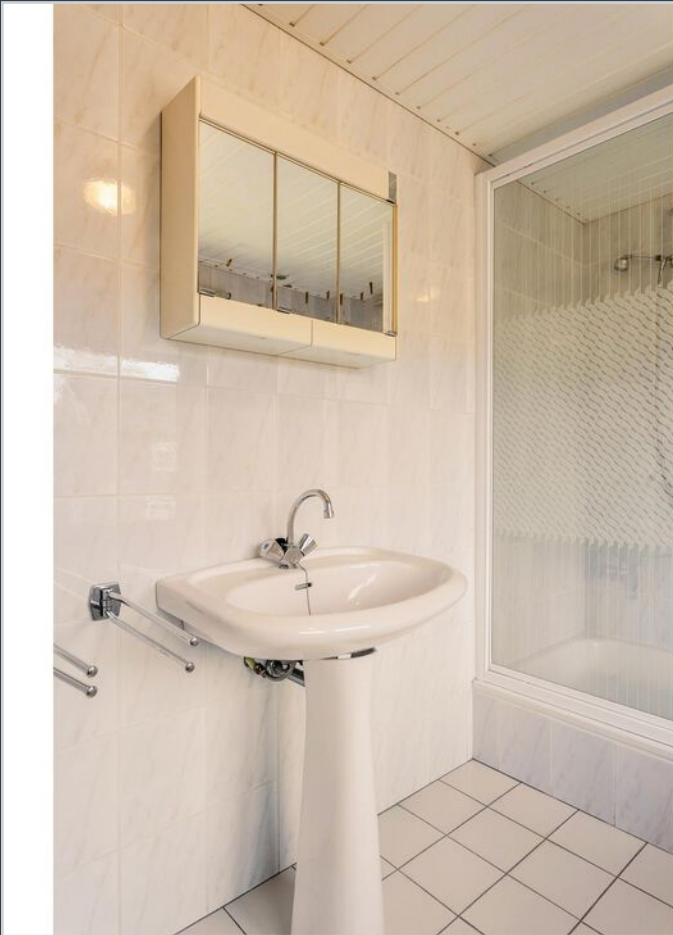
Slaapkamer 2: ruime kinderkamer, tevens gelegen aan de achterzijde. Hier bevindt zich een vaste inbouwkast.

Slaapkamer 3: kinderkamer gelegen aan de voorzijde, deze speelkamer is voorzien van een inloopkast en een trap naar de boven gelegen vide/speelzolder. Deze zolder is voorzien van een dakraam.

Badkamer: de badkamer is aan de voorzijde gelegen en geheel betegeld. Er bevindt zich een tweepersoons ligbad, een douche cabine en een wastafel. Tevens is hier de opstelling van de geiser.







# TWEEDE VERDIEPING

---

Zolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Dit betreft een bergzolder over het rechter gedeelte van de woning.



# EXTERIEUR

---

Achtertuintuin: de achtertuin is parkachtig ingericht, u woont midden in het centrum van Nueneen met optimale privacy. De tuin is verdiept gelegen en is geheel omheind. Er zijn vele bomen, sierplanten en bodembedekking aanwezig en meerdere terrassen, waarvan een overdekt terras aan huis. Er is een wateraansluiting en elektra punten gerealiseerd. Achterin de tuin is een houten tuinschuur voor het opslaan van o.a. tuingereedschap.

Garage: de ruime inpandige garage is voorzien van water en elektra en wordt tevens verwarmd. Hier is de opstelling van de cv ketel en de unit van de vloerverwarming. Er is een vliering gerealiseerd voor extra opslag en aan de achterzijde is een loopdeur naar de tuin.
















Kadastrale kaart

Uw referentie: wilhelminastraat 8

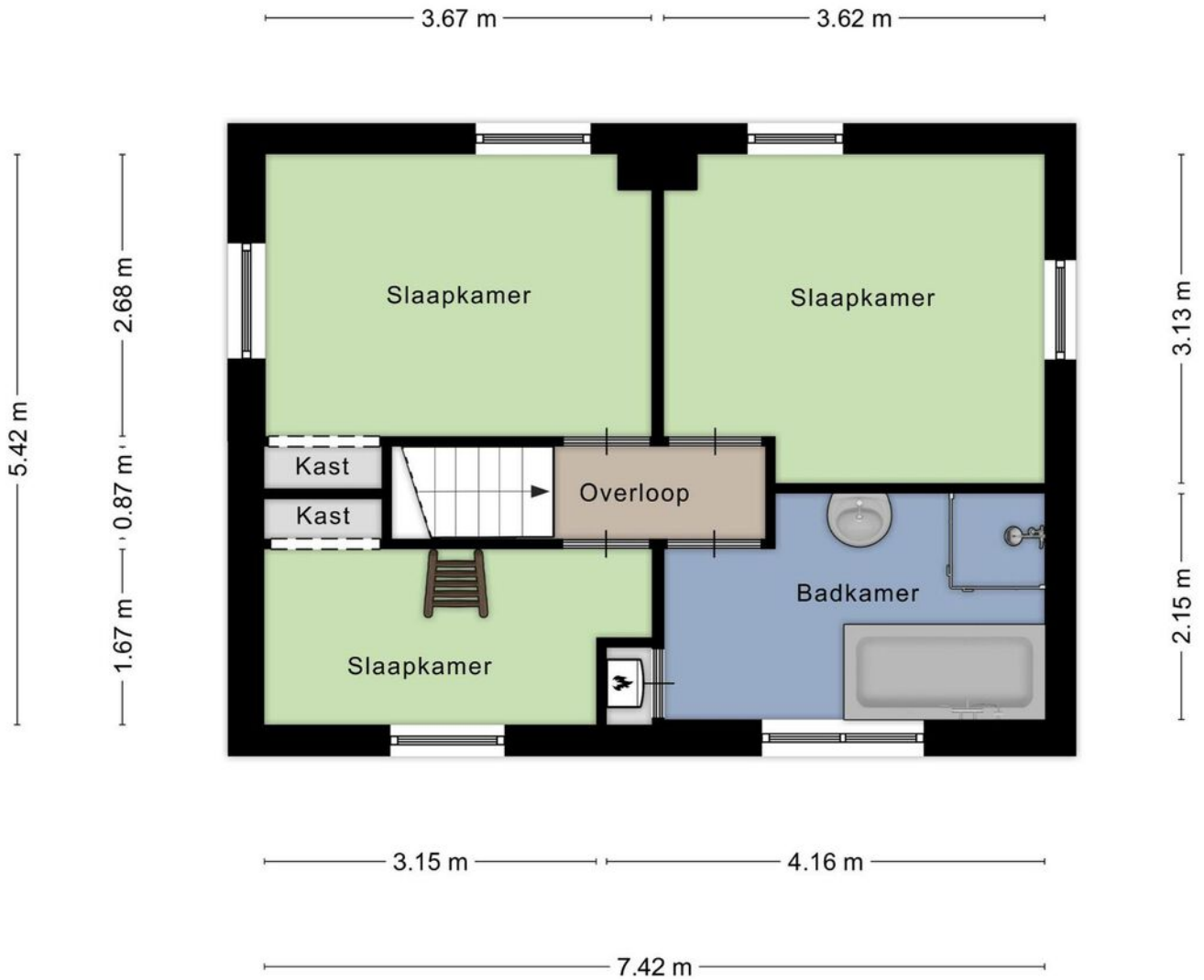


0 5 10 15 20 25m

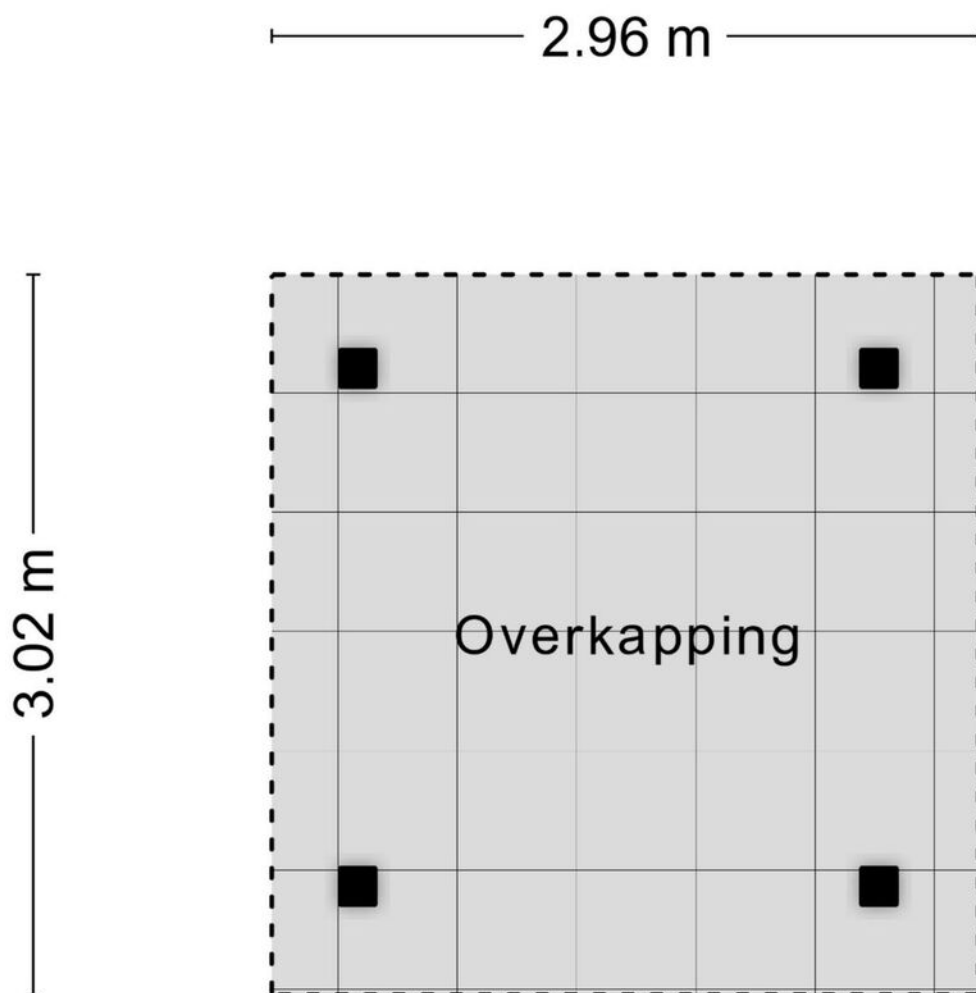
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 5300	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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



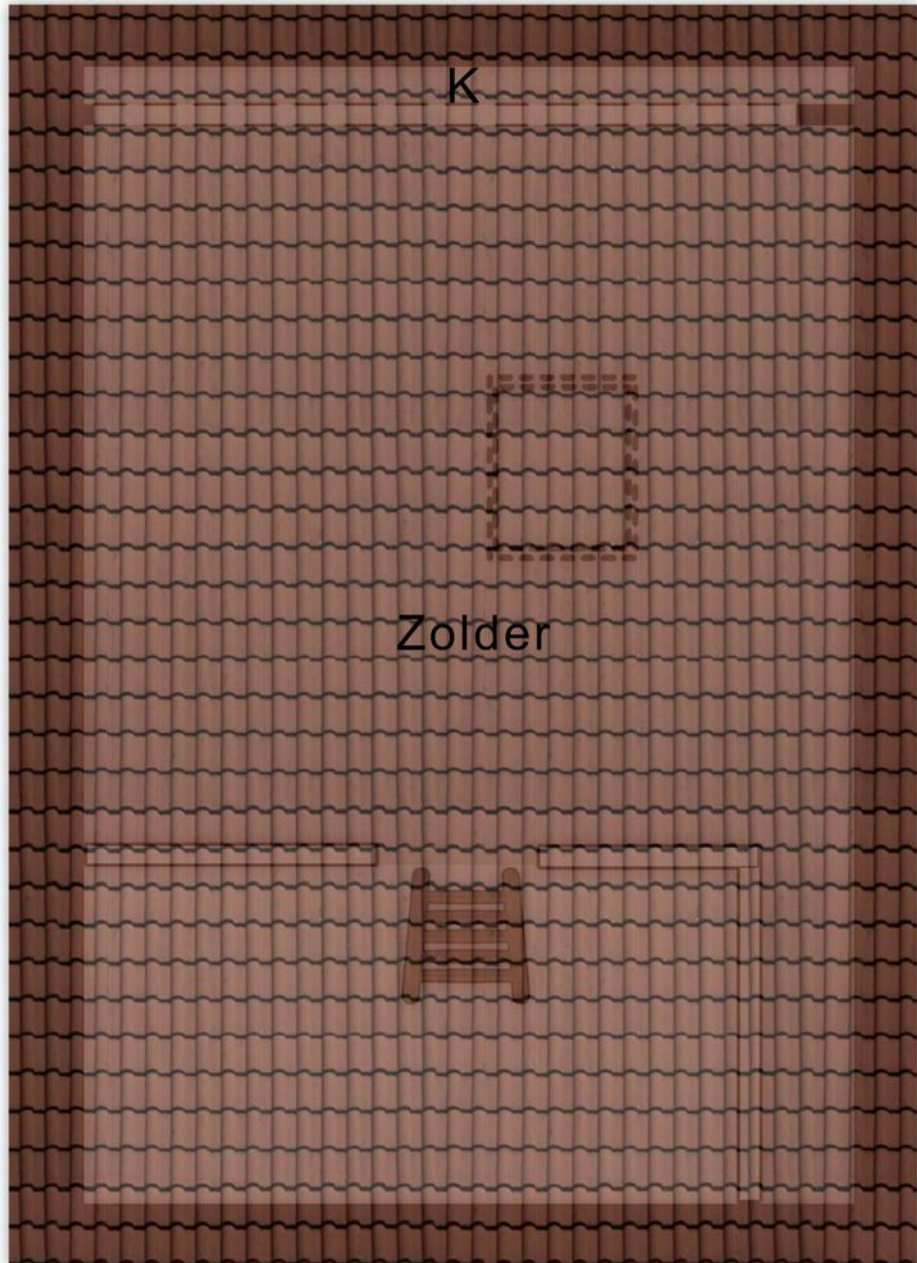
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

3.68 m

5.42 m



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>			
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- boekenkast en bureau woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- kasten en ombouw bed slaapkamer beneden	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>		
- schilderij ophangstelsel	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser		<input checked="" type="checkbox"/>	
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- Kluis
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat
- Waterslot wasautomaat
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie
  - geiser

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Enkele planten en de beelden

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Lampen onder overkapping		■	
<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)

