



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Borchgreve 7, Nuenen



Borchgreve 7, Nuenen

Landelijk doch midden in de gewilde woonwijk Nuenen-Oost op een werkelijk unieke lokatie gelegen vrijstaand geschakelde woning. De woning ligt op het einde van een doodlopende straat met een prachtig vrij uitzicht over het natuurgebied van de Hooionkse beek. De woning beschikt over een ruime L-vormige woonkamer met vloerverwarming en een sfeervolle haard, een separate keuken, bijkeuken en een kantoorruimte met eigen toilet, pantry en airco op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. De open zolderruimte met voldoende bergruimte biedt mogelijkheid tot het realiseren van meer slaapkamers op de tweede verdieping.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 159 m².

Inhoud: 563 m³.

Perceeloppervlakte: 379 m².

Bouwjaar: ca. 1995.

Energielabel: C.

- lichte woning met veel lichtinval;
- op de begane grond is er een extra werkkamer met eigen ingang;
- op het dak zijn 16 zonnepanelen geplaatst in 2021;
- begane grond voorzien van vloerverwarming;
- sfeervolle haard in de woonkamer;
- schitterend vrij uitzicht, landelijk maar toch midden in woonwijk;
- de begane grond heeft grotendeels vernieuwd HR glas.



BEGANE GROND

De gehele begane grond is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming.

Hal: de royale hal is voorzien van wanden van spachtelputz en biedt toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en middels een trap is de verdieping bereikbaar.

Toilet: het volledig betegelde toilet is voorzien van vrij hangend sanitair en een fonteintje.

Woonkamer: de woonkamer biedt via de grote raampartij een schitterend vrij uitzicht aan de voorzijde. De wanden en het plafond zijn volledig gestuct. De woonkamer is gesitueerd in een L-opstelling met een sfeervolle gashaard. Hier is eenvoudig een houtkachel te realiseren. Aan de achterzijde is er middels een schuifpui toegang tot de achtertuin en toegang naar de gesloten keuken.

Keuken: de in lichte tinten uitgevoerde Siematic keuken is geplaatst in een hoekopstelling en biedt een schitterend uitzicht op de achtertuin. De volgende apparatuur is in de keukeninstallatie ingebouwd: een Miele vaatwasser, een 4 pits gasfornuis, een afzuigkap, een vernieuwde combi-oven en een koelkast.

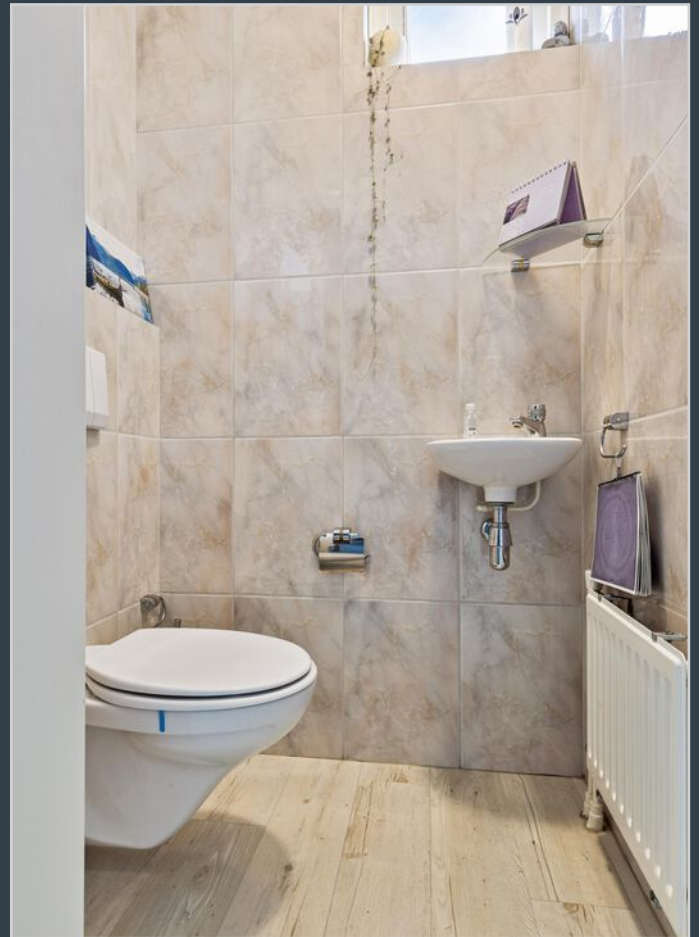
Bijkeuken: de bijkeuken is geheel betegeld en biedt toegang tot de achtertuin en de kantoorruimte. In deze bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed.

Kantoor: deze kantoorruimte is voorzien van een eigen ingang, een kleine keuken en een separaat toilet. Het volledig betegelde toilet is voorzien van vrij hangend sanitair en een fonteintje. De ruimte is hierdoor op verschillende manieren te gebruiken b.v. als speelkamer of extra slaapkamer. Ook is hier airconditioning aanwezig. In een inbouwkast bevindt zich de opstelling voor de CV-ketel (ATAG HR, 2022) alsmede de unit voor de vloerverwarming.















EERSTE VERDIEPING

Alle slaapkamers zijn voorzien van gestucte wanden en een moderne pvc vloer.

Slaapkamer 1: deze hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een Frans balkon. Vanuit hier heeft u fraai zicht over het veld aan de Borchgreve.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is thans in gebruik als studeerkamer en voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en is thans in gebruik als kastenkamer.

Badkamer: de volledig in lichte tinten betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een ligbad, een douchecabine en een wastafel en een gestuct plafond. Middels een raam is er natuurlijke ventilatie mogelijk.

Separaat toilet: het deels betegelde toilet is voorzien van een stand closet.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap.

De zolder is momenteel een grote open ruimte maar hier kunnen eenvoudig twee kamers gerealiseerd worden. Onder de schuine kanten is er bergruimte aanwezig.







EXTERIEUR

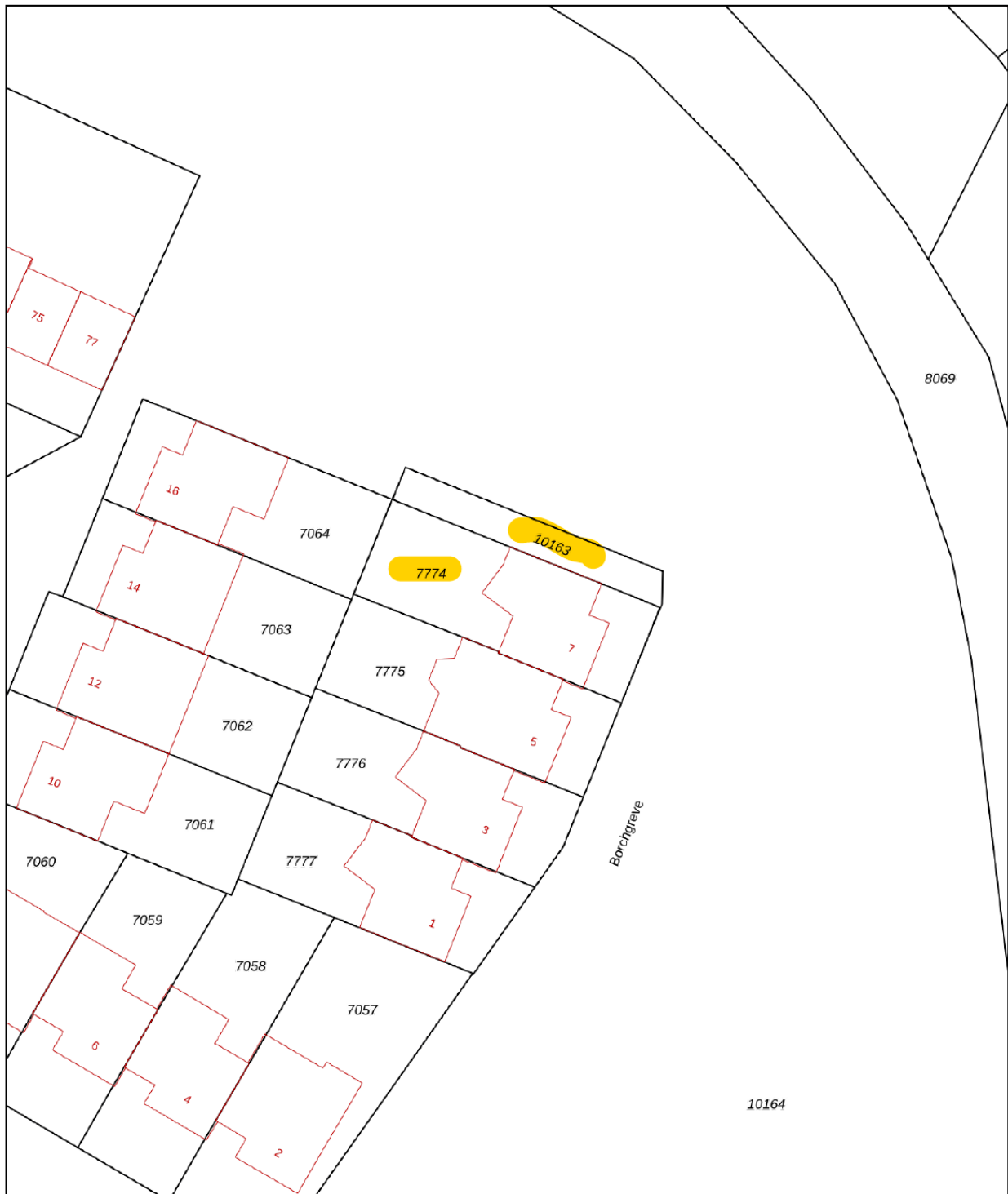
Achtereinde: de achtereinde is netjes aangelegd met diverse terrassen en een gazon. In de achtereinde bevindt zich een houten berging met veel bergruimte. Aan de rechterzijde is een jacuzzi aanwezig. De achtereinde is via de voorzijde te bereiken. Naast de woning is een royaal extra perceel gelegen wat recent is aangekocht door de huidige eigenaren.






Kadastrale kaart

Uw referentie: Borchgreve 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7774	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		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.
—	Bebouwing		

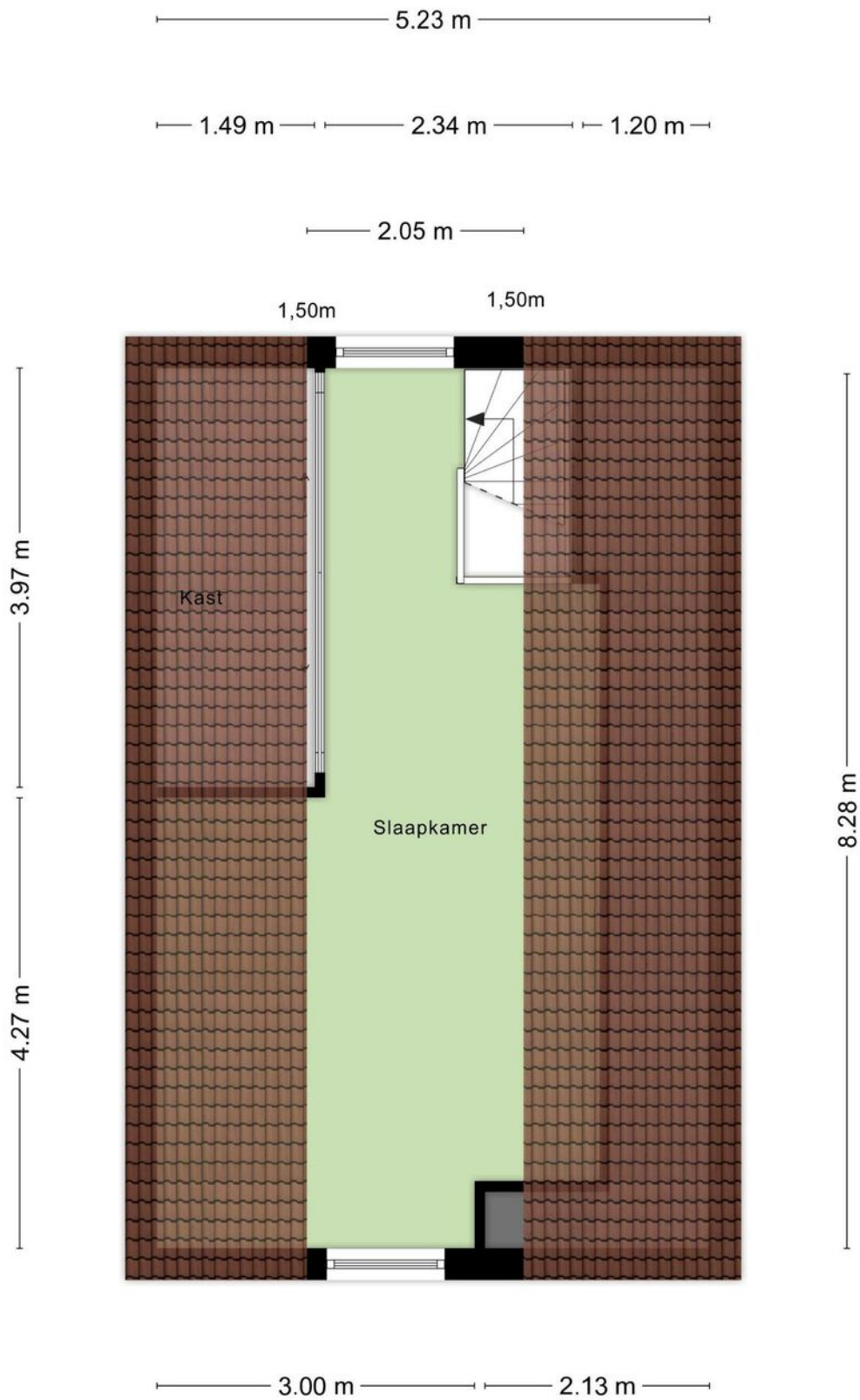
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



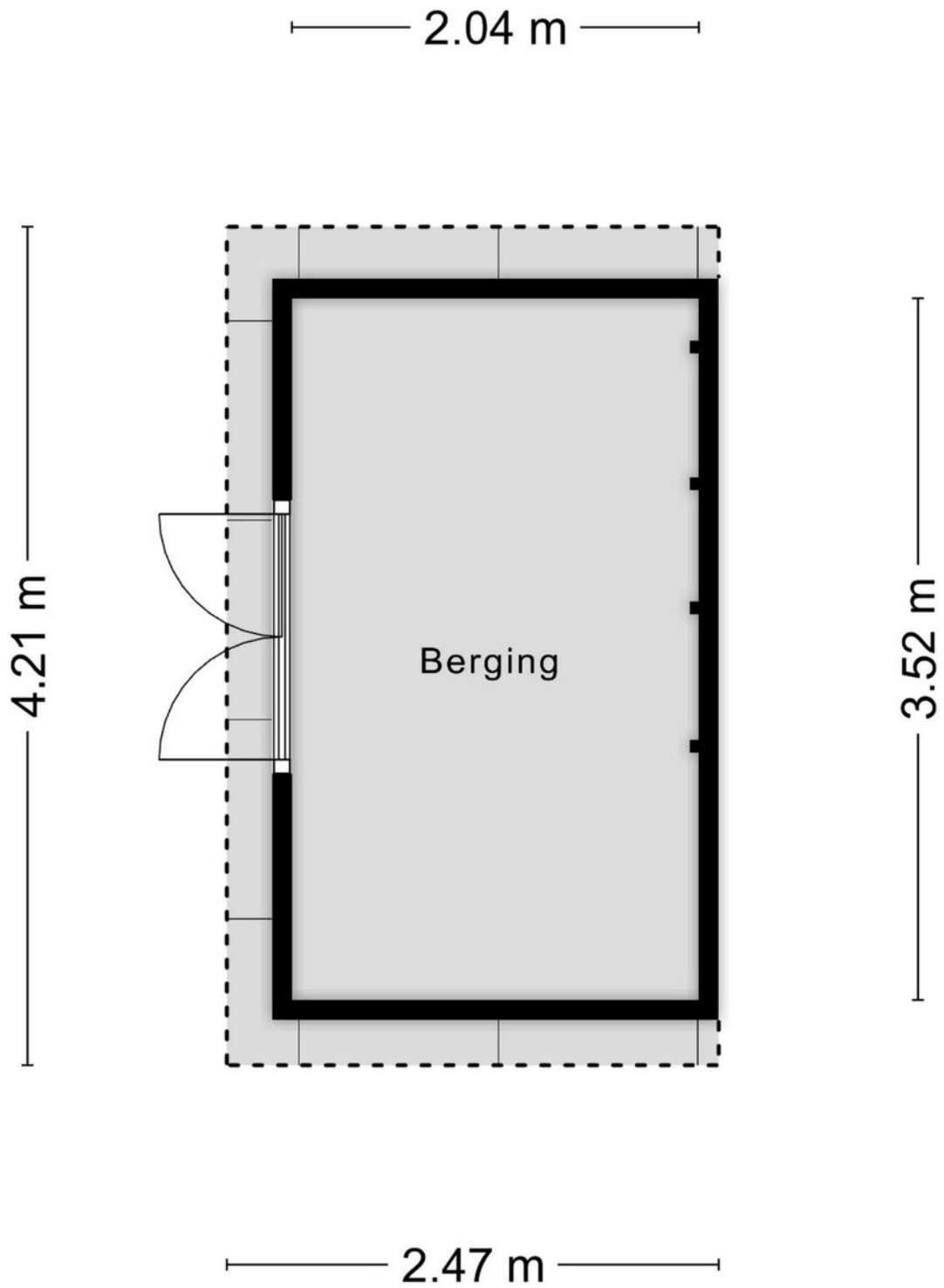
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
- Hangende TV kast	■		
- Staande lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast kleine slaapkamer	■		
- kast bijkeuken	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	

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
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- Kluis
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
- Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten
 - Ventilatoren onder de radiatoren

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting		<input checked="" type="checkbox"/>	
tuintafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Jacuzzi	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

