



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



IJssel 2, Deurne



IJssel 2, Deurne

Op zoek naar een gezellig thuis voor jou en je familie? Stop dan met zoeken! Deze zeer royale twee-onder-een-kapwoning is een unieke kans om je droomhuis te creëren in een gewilde omgeving. Perfect voor een groot gezin! Gelegen in de kindvriendelijke wijk De Koolhof, met maar liefst 5 ruime slaapkamers, een woonkeuken, een zonnige privacy biedende achtertuin en dichtbij alle gewenste voorzieningen: scholen, winkels, speeltuintjes, sportgelegenheden, uitvalswegen naar o.a. Helmond en Eindhoven en toch ook dichtbij de natuurgebieden zoals het hoogveengebied De Peel. Een verborgen parel die wacht om ontdekt te worden. Hoewel enigszins gedateerd, straalt deze woning karakter en potentie uit, klaar om nieuw leven ingeblazen te worden met een vleugje liefde en creativiteit.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 166 m².

Inhoud: 660 m³.

Perceeloppervlakte: 349 m².

Bouwjaar: ca. 1974.

Energielabel: C.

- een zeer royale tweekapper, uitermate geschikt voor een groot gezin;
- de woning is netjes onderhouden, echter wel gedateerd;
- gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk De Koolhof;
- privacy biedende achtertuin gelegen op zonzijde;
- een royale oprit die plaats biedt aan twee auto's.

Een woning met karakter, klaar voor jouw persoonlijke touch!
Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging.



BEGANE GROND

Entree: zodra je binnen stapt, weet je het al: ruimte! Je betreedt de woning via een royale hal welke direct een warm welkom biedt. Hier bevindt zich het toilet, een meterkast voor alle elektrische behoeften en een praktische garderobe nis om de jassen netjes op te bergen. De trap naar de eerste verdieping nodigt uit om de rest van deze woning te ontdekken. Een perfecte entree om gasten te ontvangen en jezelf thuis te voelen. De muren zijn van schoonmetselwerk, op de vloer ligt een tegel.

Toilet: de toiletruimte heeft een lichte tegel op zowel vloer als wanden, er is een stand closet, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Keuken: vanuit de hal kom je in de gezellige woonkeuken. Een perfecte ruimte om lekker te kokkerellen en te genieten van fijne maaltijden! De keuken ademt een nostalgische sfeer uit en je waant je direct weer in de jaren '70. Hoewel het design teruggrijpt naar een andere tijd, is de keuken in nette staat. Een mooie mix van vintage flair en functionele bruikbaarheid. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van gedeeltelijk een lichte tegel en gedeeltelijk licht stucwerk. Er is een spoelbak met kraan, een 4-pitsgasfornuis, afzuigkap en een inbouwkoelkast. Er is tevens een radiator aanwezig in deze ruimte, alsmede een groot raam wat uitzicht geeft op gemeentegroen, de straat en de oprit.

Woonkamer: vanuit de keuken kom je in de woonkamer. Licht en ruimte, dat valt meteen op! De grote raampartijen zorgen voor een zee van licht en er is een open haard waarmee je sfeer en warmte kunt creëren op koude dagen. De perfecte plek voor al je mooie momenten. Of je nu voor of achter in de kamer zit, het voelt altijd goed. Op de vloer een nette parketvloer, de wanden zijn van licht schoonmetselwerk en granol en aan beide zijden zijn radiatoren.







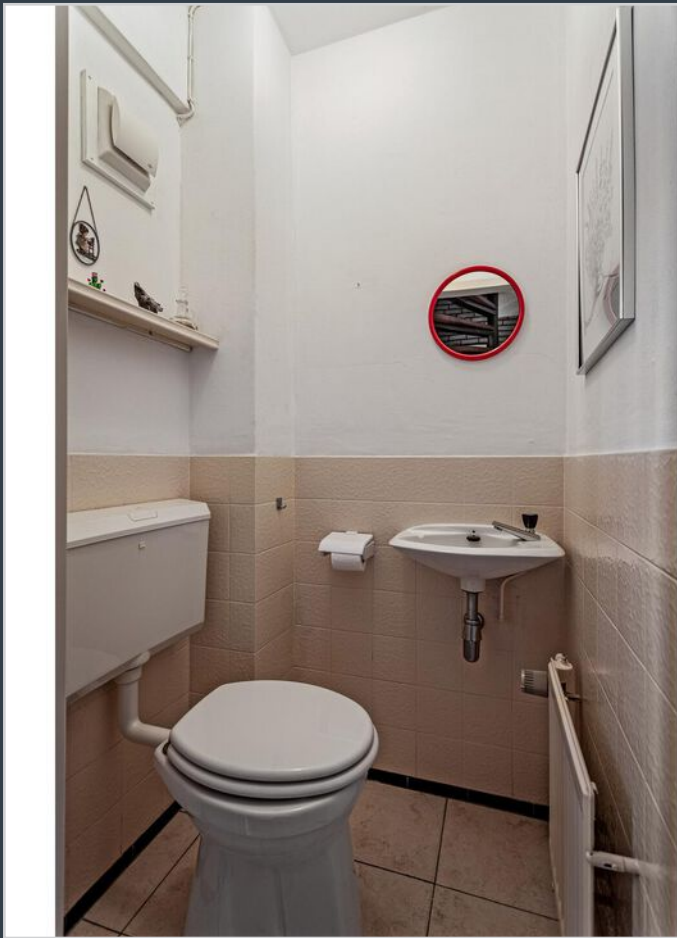
BEGANE GROND

Bijkeuken: nooit meer rommel in huis, dankzij deze grote bijkeuken. Je bereikt hem via de keuken. Deze ruimte is makkelijk om te toveren tot een speel-/chillkamer of bijvoorbeeld een fitnessruimte. Op de vloer ligt tegels en gedeeltelijk vloerbedekking, er is een keukenblok, de aansluitingen voor het witgoed bevinden zich hier, er is een gootsteen met kraan en een radiator. De wanden zijn deels voorzien van glad stucwerk en deels betegeld en er is een raam, alsmede de toegangsdeur naar de achtertuin. In de bijkeuken is ook de toegang tot een praktische kelderkast. In deze ruimte zijn veel opbergmogelijkheden en is een raam wat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Vanuit de bijkeuken is er tevens toegang tot de inpandige garage.

Garage: de ruime inpandige garage heeft aan de achterzijde via een loopdeur toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde is via een kanteldeur de oprit bereikbaar. In de garage is een wateraansluiting en een radiator aanwezig.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de trapopgang vanuit de entree kom je op de ruime overloop. Deze verbindt maar liefst vier slaapkamers met elkaar, elk een eigen toevluchtsoord. Van de grootste slaapkamer met balkon, waar de ochtendzon je zachtjes wekt, tot de knusse kamers aan de achterzijde, elk met hun eigen verhaal en uitzicht. Op de overloop is een praktische inbouwbergkast, de vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn afgewerkt met granol in een lichte kleur.

Slaapkamer 1: de grote ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer heeft een riant raam, over de volle breedte van de kamer en er is een deur welke toegang geeft tot het balkon. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van een behang in een lichte kleurstelling. Deze kamer is voorzien van een praktische inbouwkast.

Slaapkamer 2: deze kamer ligt aan de achterzijde van de woning. Er is een raam van waaruit je overzicht hebt over de achtertuin, een radiator, een inbouwkast en op de vloer ligt vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met een licht behang.

Slaapkamer 3: ook deze kamer ligt aan de achterzijde van de woning. Er is een raam van waaruit je overzicht hebt over de achtertuin, een radiator en op de vloer ligt vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met een licht behang.

Slaapkamer 4: net als kamer 2 en 3 ligt ook deze kamer aan de achterzijde van de woning. Er is een raam van waaruit je overzicht hebt over de achtertuin, een radiator, een inbouwkast en op de vloer ligt vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met een licht behang.

Badkamer: stap terug in de tijd en geniet van de charme van deze jaren '70 badkamer, een tijd van eenvoud en nostalgie. De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Er is een ligbad aanwezig, een tweetal wastafels, een toilet en natuurlijke ventilatie door een groot raam wat ook nog eens zorgt voor een fijne lichtinval. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk voorzien van een glad stucwerk.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De zolderverdieping onthult nog meer ruimte. De voorzolder biedt veel opberg mogelijkheden en leidt naar een kantoor-/hobbyruimte en naar slaapkamer 5.

Kantoor-/hobbyruimte: in deze ruimte vinden we de CV ketel, welke is weggewerkt in een kast. Er is een dakraam aanwezig, op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn glad afgewerkt. Om het comfort van de woning nog verder te verhogen, zou je hier een tweede badkamer kunnen realiseren.

Slaapkamer 5: verrassing! Een zeer grote zolderkamer, welke met een eenvoudige verbouwing kan worden omgetoverd tot twee aparte slaapkamers. Deze ruimte heeft ook een dakraam, er ligt vloerbedekking, gladde wanden en er is een tegelplateau met een wastafel.







EXTERIEUR

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, is jouw eigen paradijs. Dankzij het parkje dat grenst aan de achterzijde zit je hier altijd privé. In de tuin zelf vindt je volwassen beplanting, een grasveld en een grote border met beplanting. Er is een stenen bergkast, grenzend aan de garage, waar je bijvoorbeeld tuingereedschap en tuinkussens kunt opbergen. Er is een doorgang naar het pad aan de zijkant van de woning dat leidt naar de oprit en de voorzijde van het huis. In deze tuin kun je genieten van de rust en privacy, terwijl je toch dicht bij het bruisende centrum van Deurne bent.



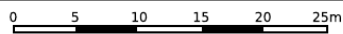






Kadastrale kaart

IJssel 2, Deurne



<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 Deurne</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2436</p>	
--	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
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

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

