



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Johan Frisostraat 9, Nuenen



Johan Frisostraat 9, Nuenen

Unieke royale tweekapper gelegen in Oud Nuenen op 5 autominuten van Eindhoven. Deze riante woning heeft een eigen volledig geïsoleerde werkruimte/mantelzorg woning in de tuin. In huis is er ook veel ruimte met 4 royale slaapkamers op de verdieping. De woning is voorzien van een energielabel A, heeft zonnepanelen en een recent geplaatste CV ketel. Binnen enkele minuten loopt u naar het Nuenens Broek of naar het centrum van Nuenen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 179 m².

Inhoud: 636 m³.

Perceeloppervlakte: 283 m².

Bouwjaar: ca. 1974.

Energielabel: A.

- Unieke atelierruimte/mantelzorg plek achter in de tuin;
- Het huis is uitgevoerd met een centrale stofzuig installatie;
- Vrijwel de gehele woning heeft zonwering;
- 4 ruime slaapkamers op de verdieping;
- Energielabel A.



BEGANE GROND

Hal: de hal is ruim van opzet en biedt toegang tot het toilet, een trappenkast en de deur naar de woonkamer. In de hal ligt een tegelvloer en zijn de wanden en het plafond voorzien van stucwerk.

Toilet: de toiletruimte is geheel betegeld en ingericht met een verhoogd inbouw closet met fonteintje. Er is verwarming en naast de mechanische ventilatie is er ook natuurlijke ventilatie aanwezig.

Trapkast: de trapkast is verdiept uitgevoerd en biedt veel ruimte voor voorraad.

Woonkamer: de woonkamer is in een L vorm met het zitgedeelte aan de voorzijde. Vanuit hier kijkt u fraai de groene Johan Frisostraat in met haar kenmerkende berkenbomen. De woonkamer heeft een goed onderhouden massief houten vloer en gestucte wanden en plafond. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd en hier is de tuinkamer via een aluminium schuifpui toegankelijk.

Tuinkamer: de tuinkamer bestaat uit een aluminium overkapping met verlichting en elektrapunten, welke afsluitbaar is middels een glazen pui. Hierdoor kunt u al in het vroege voorjaar behaaglijk buiten zitten.

Keuken: de keuken is aan de achterzijde gelegen en uitgevoerd in een wandopstelling. Er is een composiet aanrechtblad en lichtgekleurde onder- en bovenkasten. Qua apparatuur treft u een 4 pits gas fornuis met rvs afzuigkap, een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, een koelkast en een combi oven. Er is veel lichtinval en middels een aluminium schuifpui is de achtertuin bereikbaar. Ook is er een doorgang naar de bijkeuken.

Bijkeuken: aangrenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen, uitgevoerd met vloerbedekking en veel ruimte voor opslag. Ook vanuit hier is de tuin bereikbaar. Aan de voorzijde is de garage opgesplitst in 2 aparte ruimtes. Aan de straatkant is een berging voor de fietsen, halverwege is een ruime berging met verwarming, stroom en daglicht middels een lichtkoepel.











EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is voorzien van 3 slaapkamers en 1 badkamer.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van vloerbedekking. Hier is tevens een elektrisch rolluik aanwezig.

Slaapkamer 2: ruime kinderkamer gelegen aan de achterzijde van de woning, deze kamer heeft een loopdeur naar het balkon. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed.

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer wordt momenteel als werkkamer gebruikt en is voorzien van een laminaatvloer. De kozijnen hebben handbediende zonweringen.

Badkamer: de badkamer is vernieuwd en grotendeels betegeld in een lichte kleurstelling. Er is een royale inloopdouche met rainshower, een badmeubel met spiegelkast en een inbouw closet. Er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie aanwezig. Ook beschikt deze ruimte over elektrische vloerverwarming.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt toegang tot een aparte cv ruimte. Onder de schuine kant aan de voorzijde bevindt zich veel bergruimte.

Cv ruimte: hier bevindt zich de opstelling voor de recent geplaatste hybride Vaillant Ecotec plus (2024).

Slaapkamer 4: deze prachtige slaapkamer kan ook als ouderslaapkamer dienen vanwege de dakkapellen, uitgevoerd aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor komt er ontzettend veel licht binnen. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof. Ook bevindt zich er een uitstortgootsteen met warm en koud water. Voorheen is deze kamer als werkkamer gebruikt. Onder de schuine kanten is bergruimte gecreëerd onder de knieschotten. Ook is er een internet- en tvaansluiting gerealiseerd.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ingericht met borders met groenblijvende beplantingen. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van een auto.

Achtertuintuin: de achtertuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en enkele borders met vaste planten. Er is een tuinkast aanwezig.

Atelier ruimte/werkruimte: in 2020 is er een royale, vrijstaande, volledig geïsoleerde werkruimte gerealiseerd. Deze luxe ruimte is voorzien van gas/water/elektra, een aparte cv en 14 zonnepanelen. Hier bestaat de mogelijkheid tot het uitoefenen van een hobby, het werken aan huis of het realiseren van een mantelzorg woning of b&b. De kozijnen zijn uitgevoerd met HR++ glas.










Kadastrale kaart

Uw referentie: Joh Frisostr 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3204	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 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

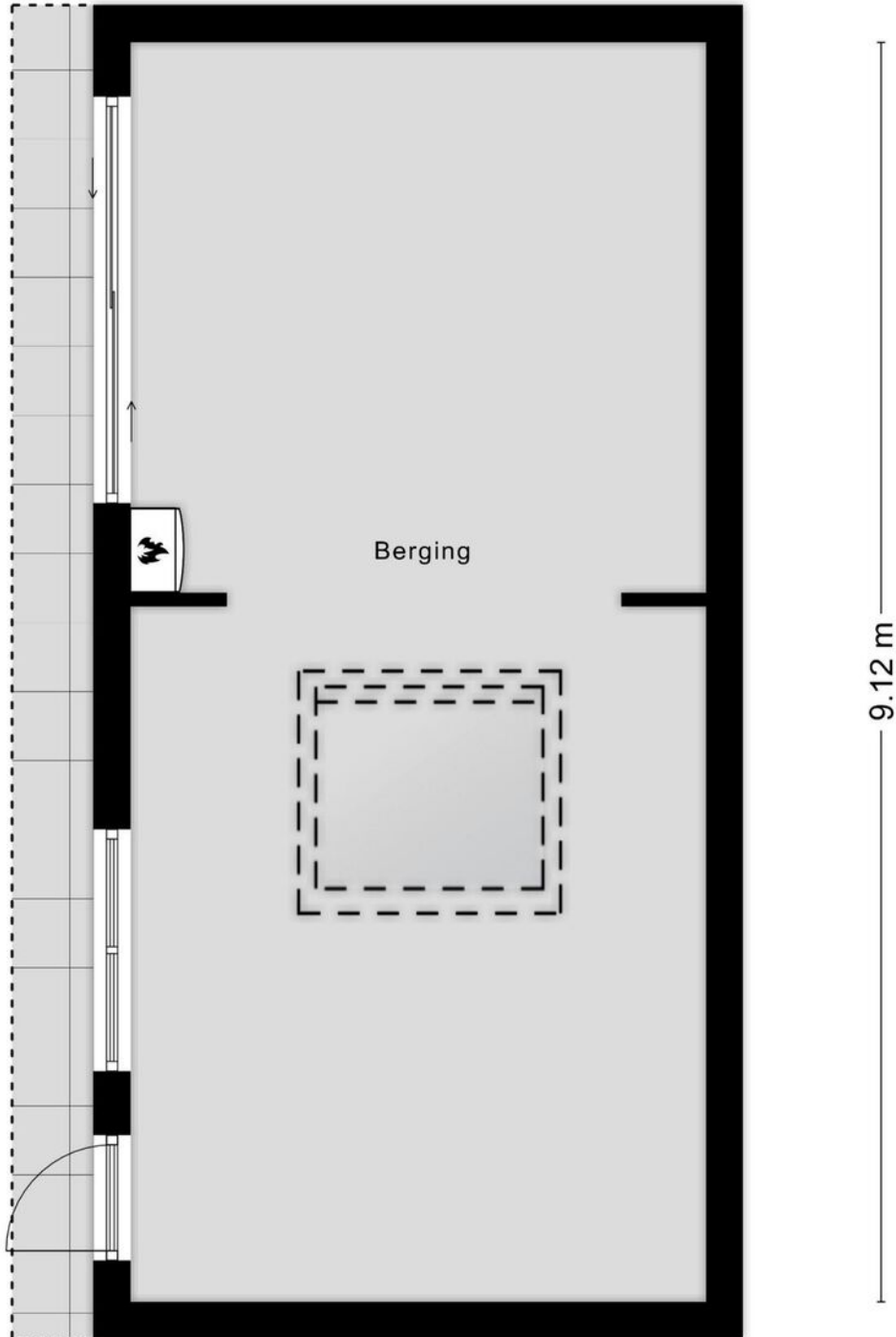


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

0.59 m ————— 4.17 m —————



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		■	
- Wandarmaturen		■	
- Alle Led plafonnieres	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage voor en achter, kelderkast, waskamer, slaapkamer voor en grote kamer tweede verdieping :Element systeem met legplanken	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			■
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Wc douche begane grond		■	
- Wc douche badkamer	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Keuken close up boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



RVS-Bega armatuur voordeur



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Houten berging bij keuken



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

