



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Loenys van Lancveltlaan 16, Nuenen



Loenys van Lancveltlaan 16, Nuenen

In de zeer groene en rustige villawijk "Papenvoort" gelegen vrijstaande villa met maar liefst 4 grote slaapkamers, een royale werkkamer op de begane grond, een extra tuinkamer en een garage. De villa is voorzien van een zeer verzorgde, royale en zonnige achtertuin met veel privacy. De villa heeft een perfecte ligging aan de rand van het centrum, maar toch op een rustige en parkachtige locatie. Daarnaast zijn op korte afstand de natuurgebieden "Papenvoortse Heide" en "t Nuenens Broek", sportvoorzieningen en uitvalswegen bereikbaar.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 179 m².

Inhoud: 896 m³.

Perceeloppervlakte: 855 m².

Bouwjaar: ca. 1986.

Energielabel: C.

- gelegen in een groene woonomgeving in de mooie villawijk Papenvoort;
- de woning beschikt over 16 zonnepanelen;
- voorzien van maar liefst 4 ruime slaapkamers;
- grote werkkamer op de begane grond;
- gelegen in directe nabijheid van uitvalswegen alsmede het buitengebied van Nuenen.



BEGANE GROND

Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De statige hal met vide is voorzien van een groot dakraam, waardoor er veel lichtinval is. Verder is de hal voorzien van een travertin vloer, een garderobe en een toiletruimte. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en via de hardhouten trap toegang tot de eerste verdieping. De gehele woning is voorzien van luchtverwarming.

Toilet: de ruime half betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Woonkamer: de royale woonkamer is eveneens voorzien van een travertin vloer. De wanden zijn deels voorzien van granol en schoon metselwerk. De zitkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een sfeervolle grote open haard. De hardhouten kozijnen met kleine roedeverdeling zijn door de hele woning voorzien van dubbele beglazing.

Aan de achterzijde van de woning is een tweede zitkamer te vinden. Deze kan ook als eetkamer ingedeeld worden. Een halve muur scheidt de twee ruimtes van elkaar. Vanuit de achterste zitkamer is er een mooi uitzicht over de achtertuin. Openslaande tuindeuren geven toegang tot de achtertuin.

Tuinkamer: in het midden van de woonkamer bevindt zich een extra kamer. Deze tuinkamer is door middel van glazen schuifdeuren afgescheiden van de woonkamer. Deze kamer is geheel voorzien van glas en dat geeft het gevoel dat je midden in de tuin zit. Een zonneluifel zorgt voor bescherming tegen de zon tijdens warme zomerse dagen.







BEGANE GROND

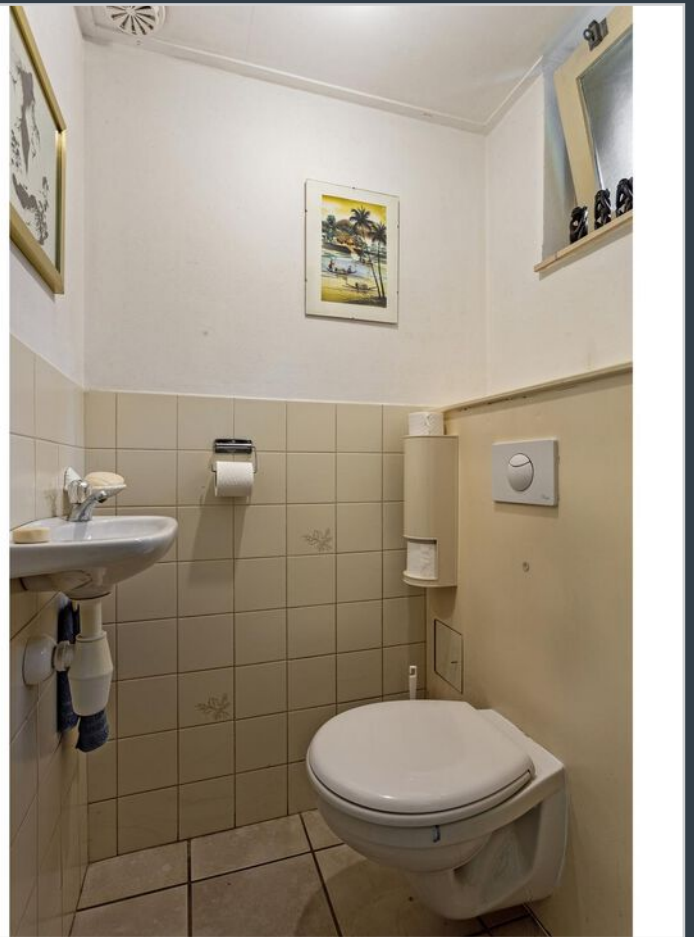
Woonkeuken: de royale woonkeuken is uitgevoerd in een houtkleurige keukenopstelling in L-vorm en is voorzien van een granieten aanrechtblad met een spoelbak. De volgende apparatuur is in de keukeninstallatie aanwezig; 4 pits inductiekookplaat, combimagnetron, oven, koelkast en een vaatwasser. Op de vloer ligt een tegelvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz stucwerk. In de woonkeuken is er voldoende ruimte voor een eettafel. Vanuit de keuken is er toegang tot de de bijkeuken.

Bijkeuken: in de bijkeuken zijn de aansluitingen voor het witgoed gesitueerd en er is een wastafel. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot een tweede toilet, de garage en de achtertuin.

Werk-/speelkamer: aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale werkkamer met raampartijen aan twee zijden. Vanuit deze kamer is er een mooi uitzicht over de lommerrijke straat. De wanden zijn voorzien van behang afwerking en op de vloer ligt een keurige laminaat. De wanden zijn deels voorzien van vaste kasten.

Garage: de grote dubbele garage is in spouw uitgevoerd en heeft een toegangsdeur tot de achtertuin en tot de oprit. De oprit is tevens bereikbaar via de kanteldeur. In de garage is de uitgebreide meterkast te vinden. Via een luik is er toegang tot een bergzolder.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: deze ruime overloop biedt toegang tot de slaapkamers, een badkamer en een toiletruimte. De overloop heeft veel lichtinval door het grote Velux dakvenster. Een vlizotrap geeft toegang tot de zolder verdieping.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van rolluiken. Net zoals op de benedenverdieping zijn de kozijnen in hout uitgevoerd en voorzien van isolerende beglazing. Op de grond ligt tapijt.

Slaapkamer 2: de ruime ouderslaapkamer is eveneens voorzien van rolluiken en ligt ook aan de tuinzijde. De kleine roedeverdeling geeft dezelfde sfeervolle uitstraling als bij de benedenverdieping.

Slaapkamer 3: deze ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een vaste kast en knieschotten met bergruimte. De wanden zijn afgewerkt met behang en op de vloer ligt een lichtkleurig tapijt.

Slaapkamer 4: de vierde slaapkamer ligt ook aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast en bergruimte achter knieschotten.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in grijstinten en is voorzien van een ligbad, separate douche met thermostaatkranen en een badmeubel met dubbele wastafel. Er is een Velux dakraam aanwezig voor natuurlijk lichtinval en ventilatie. Tevens is mechanische ventilatie aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

De grote bergzolder is bereikbaar via een vlizo trap en is voorzien van 3 ruimtes. De ruimte heeft een stahoogte, waardoor deze prima functioneel is. Deze verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout. Alle andere vloeren in de woning zijn van beton.

De ruimte aan de achterzijde van de woning wordt grotendeels gebruikt als bergruimte. Een dakvenster zorgt voor natuurlijk lichtinval. In deze ruimte hangt de boiler, 80 liter uit 2023.

Het middelste gedeelte van de zolder is de ruimte van de heteluchtverwarming. Deze heteluchtverwarming uit 2016 van het merk Brink verwarmd op een zeer efficiënte manier. In deze ruimte is de drie fase omvormer te vinden van de 16 zonnepanelen.

Het voorste gedeelte van de zolder wordt geheel gebruikt als bergzolder en ook hier geeft een dakraam natuurlijk lichtinval.



EXTERIEUR

Voortuin: de keurig verzorgde voortuin is voorzien van volwassen beplantingen alsmede een oprit met ruimte voor meerdere auto's.

Achtertuintuin: de royale en zonnige achtertuin is aangelegd met een ruim terras met overkapping, volwassen groen, een gazon en een mooie vijver. Deze verzorgde, nette achtertuin is onder architectuur aangelegd. Door het volwassen groen heeft de achtertuin veel privacy. De woning beschikt niet over achterburen!













Kadastrale kaart

Uw referentie: loenys v lancveltlaa



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6485	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

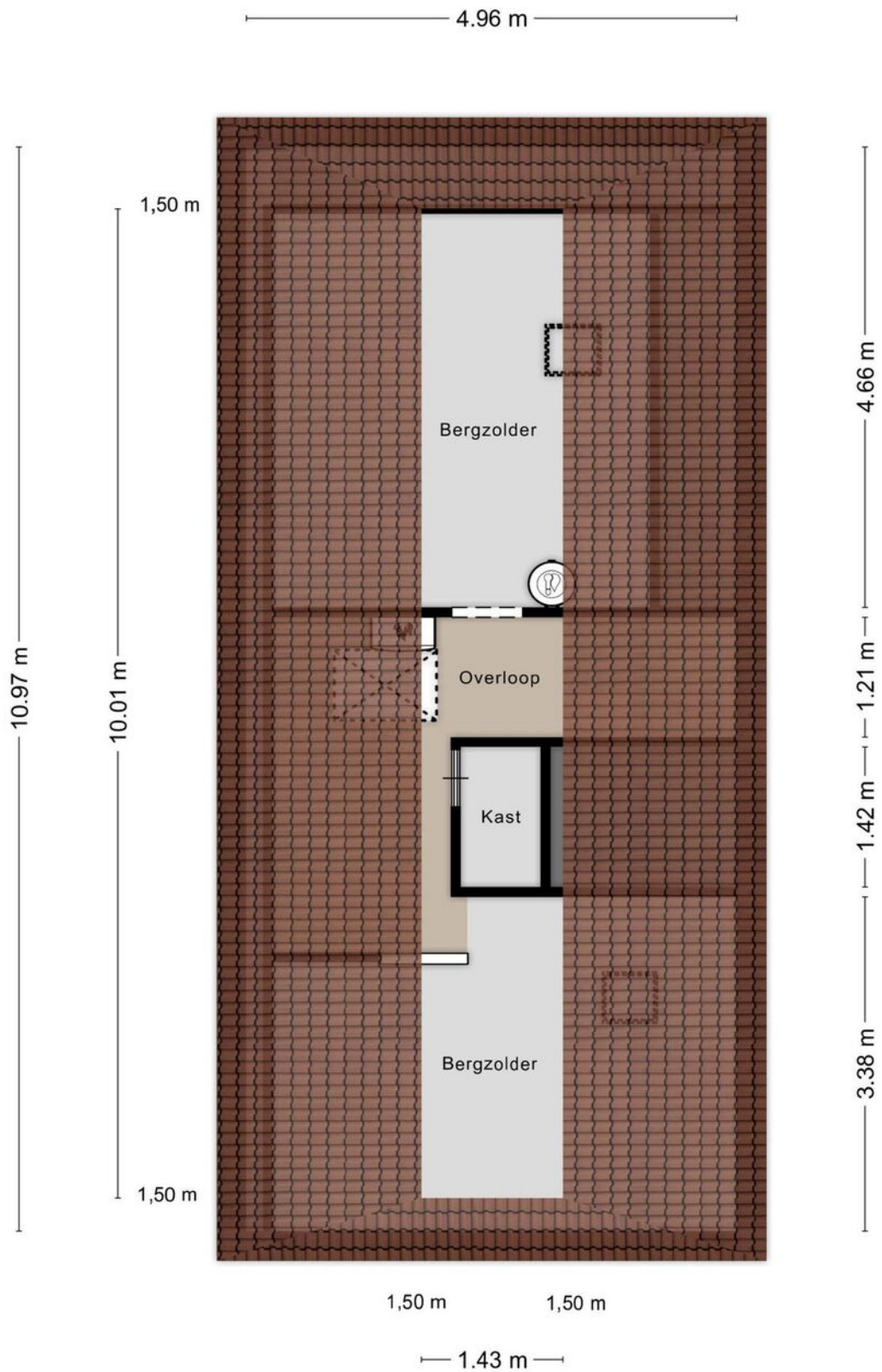
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit blijft achter.	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

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

