



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Molekeslaan 1, Nuenen



Molekeslaan 1, Nuenen

Je eigen droomvilla in het prachtige Nuenen!

Omgeven door groen en rust, maar toch op een steenworp afstand van Eindhoven en Helmond en met het centrum van Nuenen op nog geen 10 minuten fietsen. Deze mooie woning staat op een groot perceel van 1395 m². De tuin is rondom de woning gesitueerd en onder architectuur aangelegd. Met maar liefst drie slaapkamers op de eerste verdieping en een multifunctionele ruimte op de begane grond, welke uitstekend als vierde slaapkamer gebruikt kan worden, is er plek genoeg. Een plek waar je kunt genieten van de rust en de natuur, maar met alles binnen handbereik.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 200 m².

Inhoud: 742 m³.

Perceeloppervlakte: 1395 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: A.

- Ruime, op tuin gerichte, veelzijdige woonkamer;
- Grote, lichte woonkeuken;
- Schitterende, onder architectuur aangelegde, tuin op het Zuiden;
- Elektrische zonneluifels;
- Gelegen in een rustige, groene omgeving;
- Dichtbij de uitvalswegen.



BEGANE GROND

Entree: stap binnen en voel je meteen welkom in de ruime ontvangsthal met vide. Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn glad gestuukt en er is voldoende ruimte om de jassen op te hangen. In de hal bevindt zich ook de toiletruimte.

Woonkamer: via de entree kom je in de L-vormige grote woonkamer. De woonkamer is het hart van het huis, met grote ramen die zorgen voor een zee aan licht en een prachtig uitzicht op de tuin. De Franse eiken parketvloer en de Bellfire gashaard in het midden van de ruimte maken het een plek van warmte en gezelligheid. Of je nu wilt relaxen of gasten ontvangen, deze kamer past zich aan elke gelegenheid aan. De wanden zijn glad gestuukt en het plafond is voorzien van schuurwerk. De radiatoren zijn weggewerkt in een fraaie radiator ombouw en daardoor zijn er fijne brede vensterbanken.

Maar dat is nog niet alles. Er is ook een tweede knusse woonkamer ingericht als tv hoek. De ruimte heeft een raam, een radiator voor extra warmte en een decoplafond met inbouwspots en indirecte verlichting. Een perfecte plek om te ontspannen na een drukke dag.

In de ruimte is ook nog een eetgedeelte waar genoeg plaats is voor een grote tafel, waar iedereen comfortabel kan zitten en genieten van heerlijke maaltijden en goed gezelschap.

Het moderne design van de radiator voegt extra warmte toe aan dit gedeelte van de kamer. Via de royale schuifpui krijg je direct toegang tot het gedeeltelijk overdekte terras.

Multifunctionele ruimte: grenzend aan de woonkamer vind je een veelzijdige kamer, perfect als extra slaapkamer, speelruimte, kantoor of voor een beroep aan huis. Met een moderne, kleine badkamer en een eigen ingang biedt het privacy en gemak.

De ruimte is licht dankzij de vele ramen en heeft openslaande tuindeuren, een ruime inbouwkast en er is een radiator. Op de vloer dezelfde Frans eikenhouten delenvloer en de wanden zijn glad gestuukt. In de badkamer vinden we een toilet, fonteintje, een douche met thermostaatkraan en er is zowel natuurlijke ventilatie dankzij een raampje als mechanische ventilatie.







BEGANE GROND

Keuken: vanuit de woonkamer heb je toegang tot de schitterende, lichte woonkeuken die is gelegen aan de voorzijde van de woning. De sfeervolle erker zorgt niet alleen voor een charmante uitstraling, maar ook voor een prachtige lichtinval, dankzij de ramen die tot aan de grond reiken. Dit zorgt voor een mooi uitzicht op de tuin en in de zomer op de bloeiende blauwe regen aan deze zijde van de woning. Op de vloer vinden we tegels met daaronder vloerverwarming. De keuken zelf is in een hoekopstelling geplaatst en heeft veel praktische opbergruimtes en heeft een composiet aanrechtblad, 1,5 RVS spoelbak met mengkraan, er is een combimagnetron, een inbouw vaatwasser en inbouw koelkast, een vrijhangende afzuigkap en een inductiekookplaat. De achterwand is voorzien van een gedeeltelijke composiet spatplaat en gedeeltelijk glad gestuukte wand. In de keuken is ook een designradiator voor extra warmte.

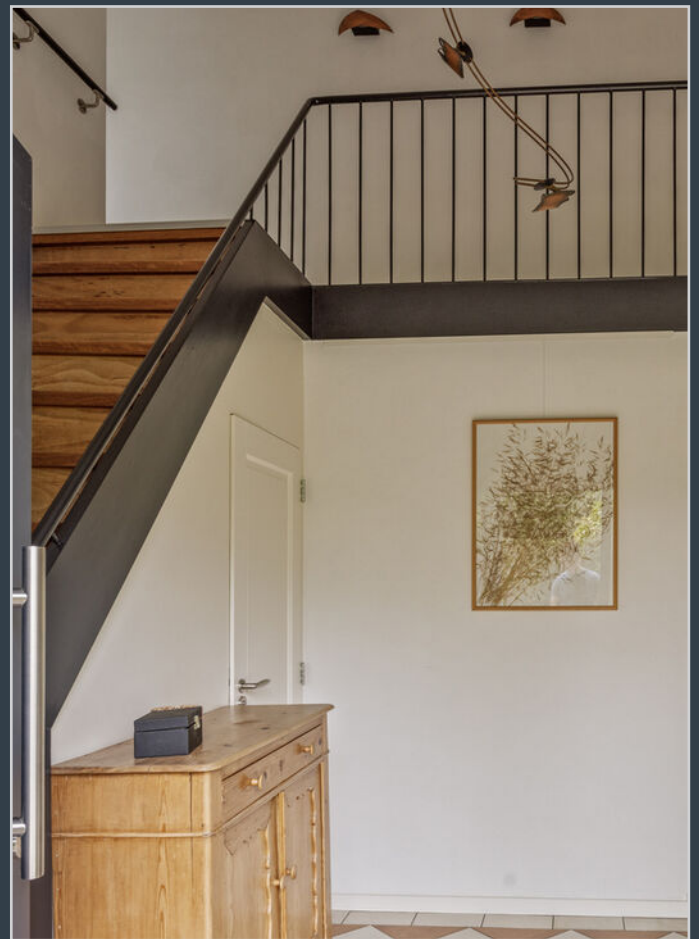
Bijkeuken: direct toegankelijk vanuit de keuken, vinden we de bijkeuken. Een praktische ruimte met een licht mdf keukenblok met veel kastruimte, een aanrechtblad met ingebouwde grillplaat en friteuse, een afzuigkap en een spoelbak. Op de vloer liggen dezelfde tegels als in de keuken. De bijkeuken herbergt ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en we vinden hier de meterkast met uitgebreide elektrische installatie.















EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de houten trap bereik je vanuit de entree de eerste verdieping. Een royale vide en overloop welke toegang geeft aan drie ruime slaapkamers en maar liefst twee badkamers. Op de overloop is onder de schuine wand een praktische bergruimte gecreëerd, waar ook de CV ketel hangt (Nefit). Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van dezelfde licht eiken laminaatvloer met white wash look. Alle wanden zijn glad gestuukt.

Slaapkamer 1: een grote ouderslaapkamer gelegen aan de zijkant van de woning, over de volle breedte van het huis. Dankzij de grote raampartij, voorzien van horren, is er een fijne lichtinval. In deze ruimte is een design wastafel aanwezig en een inloopbergruimte welke zorgt voor veel extra bergruimte. De hoge plafonds maken de kamer nog ruimtelijker.

Slaapkamer 2: een fijne, lichte kamer, dankzij de hoge raampartij. Deze kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De wanden zijn glad afgewerkt en een comfortabele warme sfeer wordt gegarandeerd door de aanwezige radiator.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is vrijwel identiek aan slaapkamer 2. Het enige verschil is dat er horren aanwezig zijn voor de ramen. Het is net als slaapkamer 2 een fijne, lichte kamer, dankzij de hoge raampartij. Ook deze kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

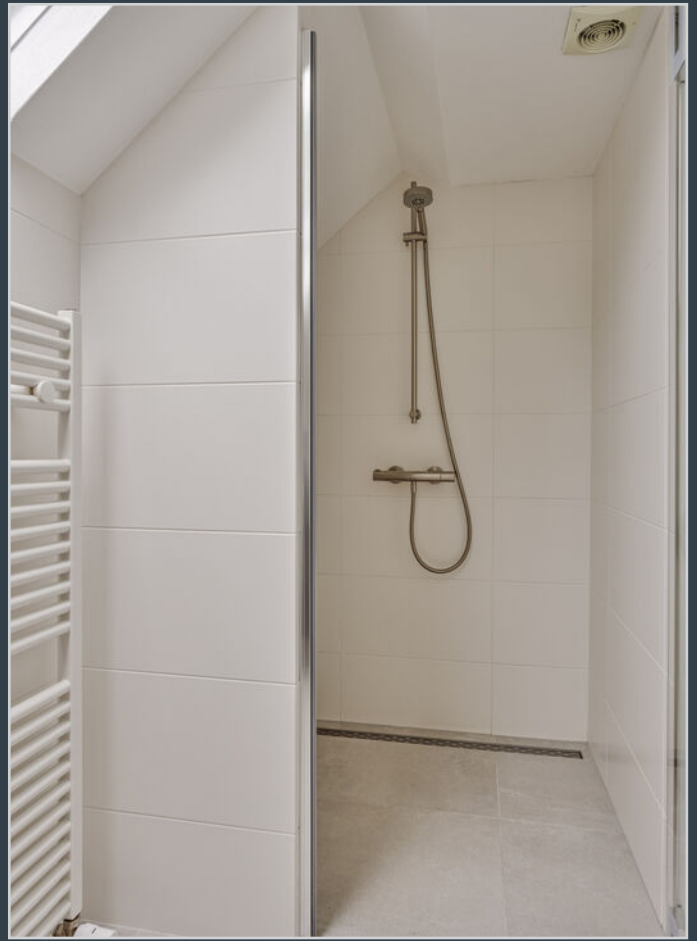
Badkamer 1: aan de achterzijde van de woning vinden we een riante, nette badkamer welke gedeeltelijk betegeld is met een lichte tegel en gedeeltelijk voorzien van glad stucwerk. Er is een bad, een groot wastafelmeubel met dubbele wasbak, een toilet en een radiator. Dankzij het grote dakraam is er een natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Badkamer 2: een moderne tweede badkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Tegels tot aan het plafond in een moderne lichtgrijze/witte kleurstelling, er is een ruime douche met glazen deur een thermostaatkraan, een dakraam wat zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie, een designradiator en een praktische kast welke volledig is weggewerkt in de muur en handig is voor het opbergen van handdoeken en toiletartikelen. Verder vinden we in deze ruimte nog een modern wastafelmeubel, een grote spiegel en inbouwverlichting in het plafond.











EXTERIEUR

Aan de voorzijde van de woning is een nieuwe oprit te vinden welke plaats biedt aan meerdere auto's. Via de prachtige voortuin met een variatie aan beplanting kom je bij de voordeur van de woning.

Een schitterende op het Zuiden gelegen en onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning die zowel rust als natuurlijke schoonheid biedt. Er ligt een nieuw (2024) gazon, er zijn diverse terrassen en een uitnodigende zitkuil, die een perfecte plek biedt voor ontspannen middagen en lange avonden. Elke hoek in deze tuin is ontworpen om een unieke buitenervaring te bieden. Er zijn diverse borders, welke zorgvuldig beplant zijn met een verscheidenheid aan vaste planten. Hierdoor kun je het hele jaar genieten van bloeiende planten, van de eerste lentebloeiers tot de laatste herfstkleuren. Aan de achterzijde van de tuin staan statige coniferen, die niet alleen voor extra privacy zorgen maar ook een groenblijvend decor vormen. Verder vinden we aan de zijkant een grote, natuurlijke vijver. Of je nu op zoek bent naar een plek om in alle rust een boek te lezen of een ruime setting voor tuinfeesten, deze tuin biedt het allemaal.





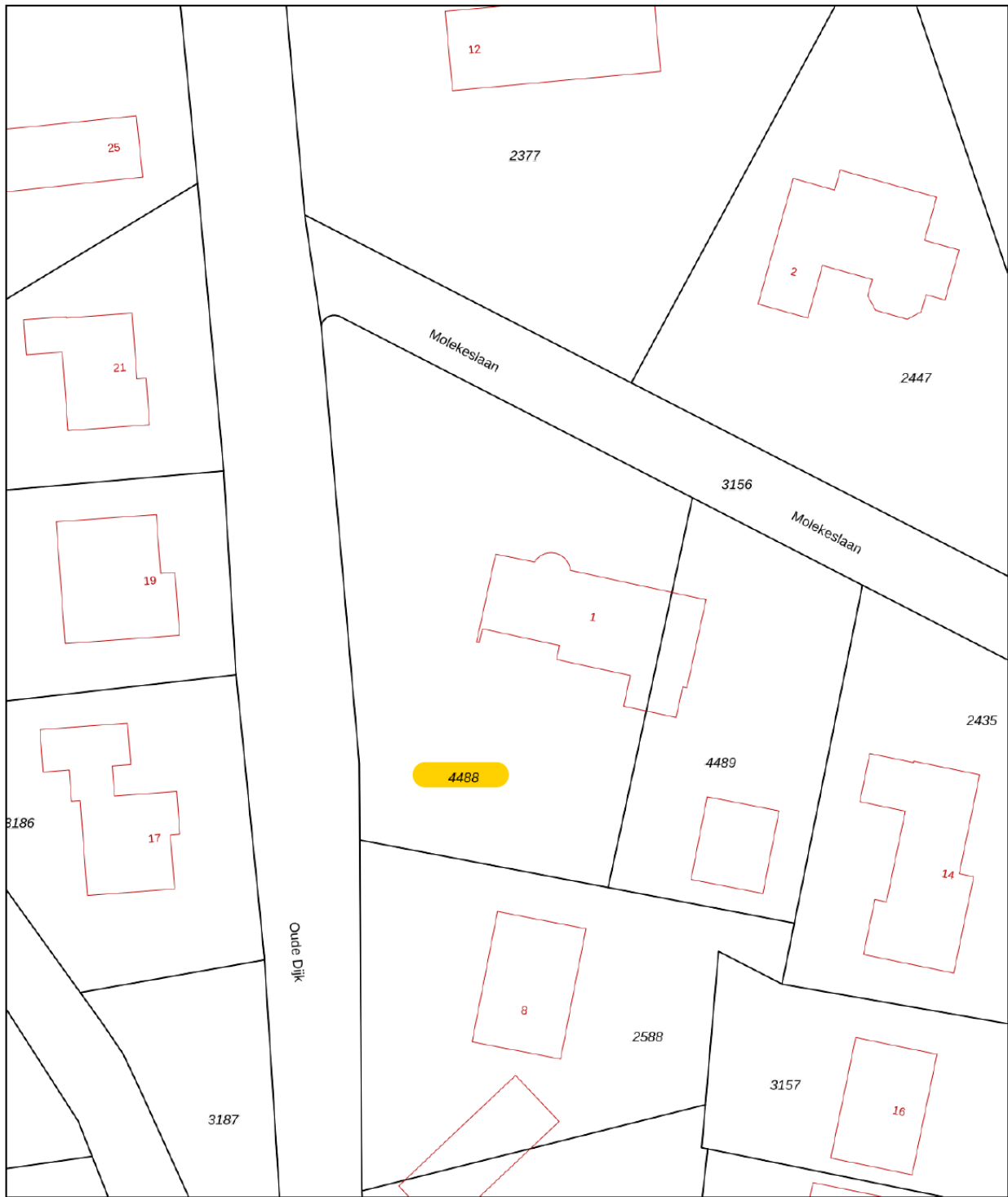






Kadastrale kaart

Uw referentie: Molekeslaan 1



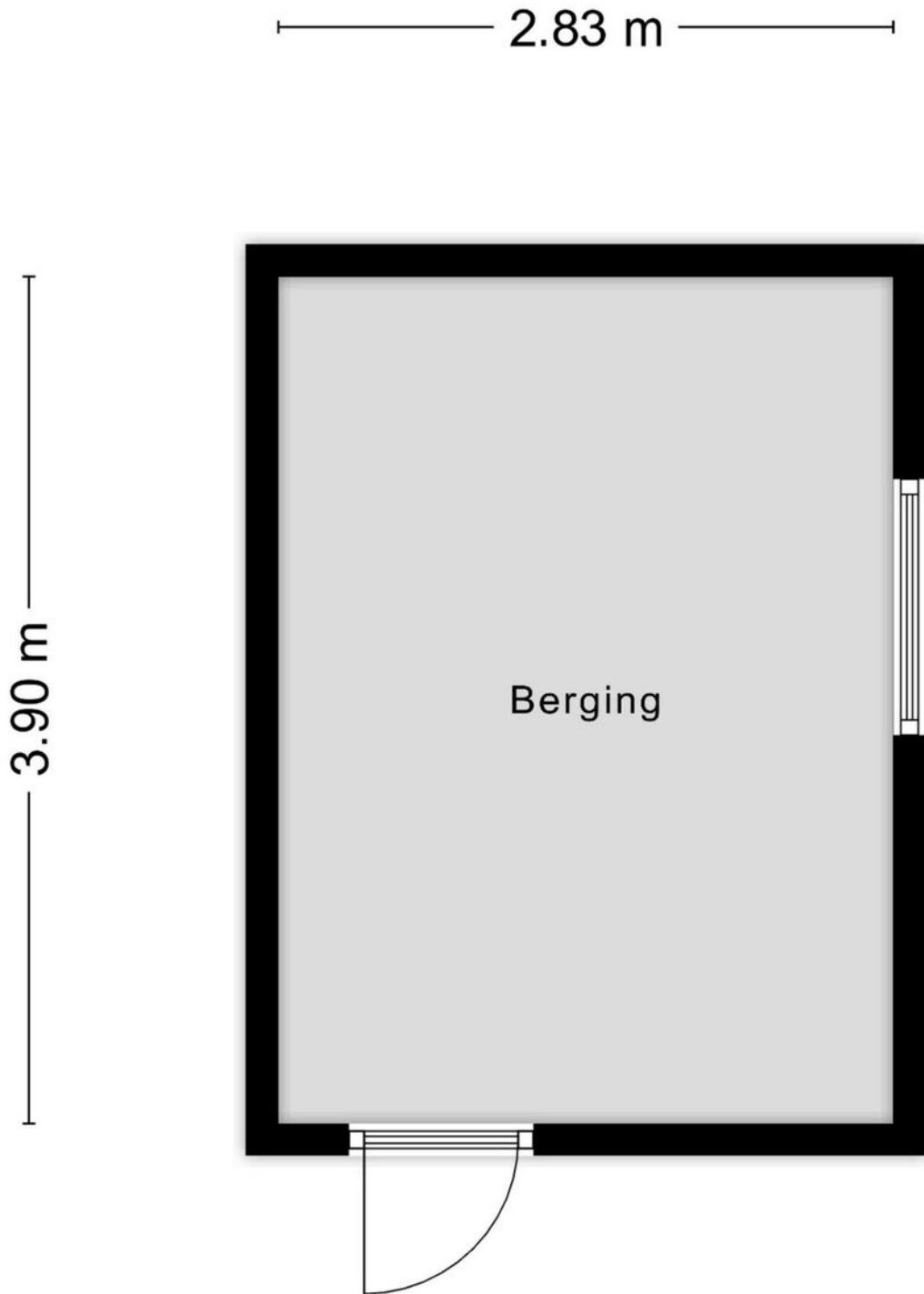
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4488</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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Radiatorafwerking	<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"/>	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		<input checked="" type="checkbox"/>	
- gordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- overgordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vitrages		<input checked="" type="checkbox"/>	
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
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"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
werkbank in tuinhuis	■		
rekken in tuinhuis		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		

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

