



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Frederikstraat 3, Nuenen



Frederikstraat 3, Nuenen

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning biedt het beste van beide werelden: een rustige, groene omgeving én alle voorzieningen binnen handbereik. Gelegen nabij het centrum van Nuenen, met winkels, scholen en natuurgebied 't Broek op loopafstand, vind je hier de perfecte plek voor jouw gezin. De woning heeft een energielabel A, een zonnige tuin op het zuiden en maar liefst vijf mooie slaapkamers. Daarnaast is er een grote overkapt lounge of chillruimte in de achtertuin. Ontdek waarom deze woning jouw nieuwe thuis kan worden!

Aanvaarding: in overleg, snelle aanvaarding is mogelijk.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 162 m².

Inhoud: 574 m³.

Perceeloppervlakte: 361 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: A.

- Royale, lichte twee-onder-een-kapwoning met vijf ruime slaapkamers
- Zonnige tuin op het zuiden met grote overkapping en chillruimte
- 13 zonnepanelen (480 kWh per stuk, geplaatst in 2022)
- Recentelijk uitgevoerd schilderwerk binnen en buiten

BEGANE GROND

ENTREE

Via de ruime oprit, waar plek is voor meerdere auto's, kom je bij de entree van de woning. De hal verwelkomt je met een lichte tegelvloer en wanden die zijn afgewerkt met granol. Hier vind je een praktische garderobenis, een diepe kast met een moderne technische installatie en opbergruimte en de trap naar de eerste verdieping. De toiletruimte is netjes afgewerkt met lichte tegels, een mozaïekwand, een wandcloset, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie.

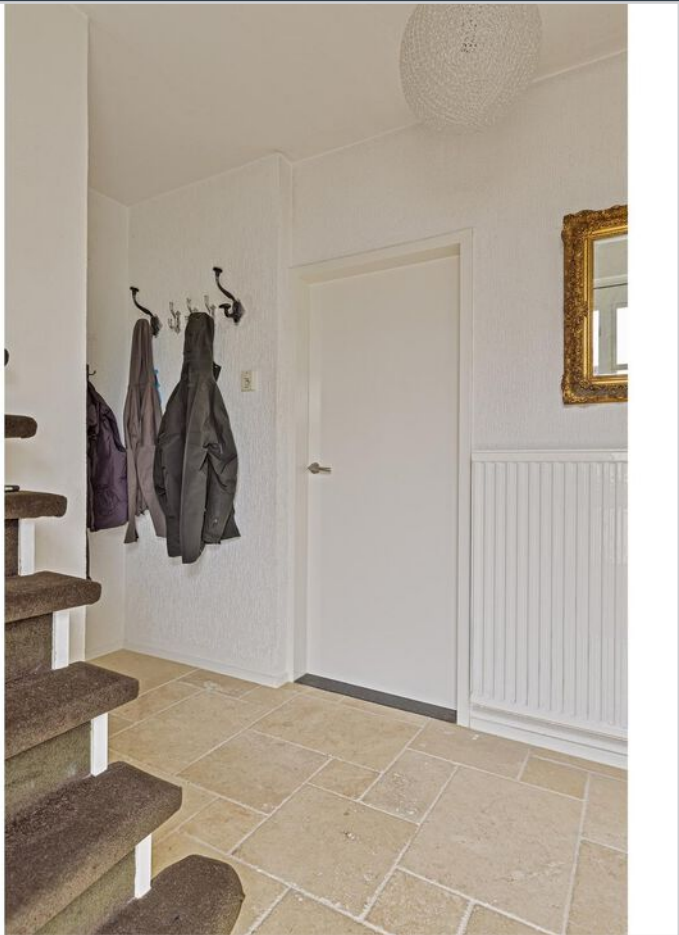
WOONKAMER

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het gezellige zitgedeelte. Hier zorgen drie grote raampartijen voor een overvloed aan natuurlijk licht en diverse radiatoren voor een aangename sfeer. Het zitgedeelte is groot genoeg voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt relaxen. De open haard in het zitgedeelte biedt extra warmte en gezelligheid tijdens de wintermaanden. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het ruime eetgedeelte, dat naadloos overgaat in de keuken. Dit deel van de woonkamer is voorzien van vloerverwarming onder de gietvloer, wat zorgt voor een aangename temperatuur en extra comfort. De grote lichtstraat zorgt voor extra daglicht. Je vindt hier ook een handige bergkast, waar ook de installatie voor de vloerverwarming is geplaatst. Via openslaande tuindeuren heb je direct toegang tot het zonnige terras en de fijne achtertuin. De combinatie van moderne materialen, zoals de gietvloer en de strakke wanden, met sfeervolle elementen zoals de open haard en de ingebouwde wandverlichting, maken deze ruimte tot het hart van het huis.

KEUKEN

De keuken is modern en stijlvol ingericht en biedt alles wat je nodig hebt. De donkere houten kasten combineren prachtig met het lichte werkblad, wat zorgt voor een eigentijdse en warme uitstraling. Centraal in de keuken staat een ruim schiereiland, dat niet alleen veel werkruimte biedt, maar ook praktische, grote laden aan beide zijden heeft met een softclose systeem. Het schiereiland is uitgerust met een 5-pits gasfornuis inclusief een wokbrander. Boven het fornuis hangt een rvs afzuigkap. De spoelbak is voorzien van een Quooker, waarmee je direct kokend water hebt en een Grohe Blue kraan die je de mogelijkheid biedt om bruiswater te tappen.

In de wandopstelling vind je nog meer bergruimte en de inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een heteluchtoven, een koelkast en een grote separate inbouwvriezer. De keuken heeft een raam met uitzicht op de oprit, wat zorgt voor nog meer daglicht. Daarnaast is er een deur die toegang geeft tot de achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdieping is voorzien van dezelfde parketvloer.

SLAAPKAMER 1

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft een groot raam dat veel natuurlijk licht binnenlaat en uitzicht biedt op de rustige straat. De wanden zijn strak en glad afgewerkt, er is een radiator aanwezig en een wastafel met tegeltableau.

SLAAPKAMER 2

Ook deze kamer ligt aan de voorzijde van de woning. De muren zijn deels afgewerkt met lichte lambrisering en deels glad gestuukt, er is een radiator en via een deur heb je toegang tot een balkon.

SLAAPKAMER 3

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de Master bedroom. Deze ruime kamer beschikt over een grote raampartij, waardoor de ruimte lekker licht is. De wanden zijn glad afgewerkt en er is een radiator.

BADKAMER

De badkamer, eveneens aan de achterzijde gelegen, is volledig betegeld met lichte wandtegels die reiken tot aan het plafond. Hier vind je een ligbad met thermostaatkraan, een douchecabine ook met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte voor al je badkamerbenodigdheden, een spiegel met opbouwverlichting en een radiator. Via de deur in de badkamer heb je toegang tot het dakterras.

TOILET

Een separate toiletruimte welke is voorzien van lichte vloertegels en wanden die deels zijn afgewerkt met lichte mozaïektegels en deels glad gestuukt. Er is een wandcloset en een raampje voor natuurlijke ventilatie.

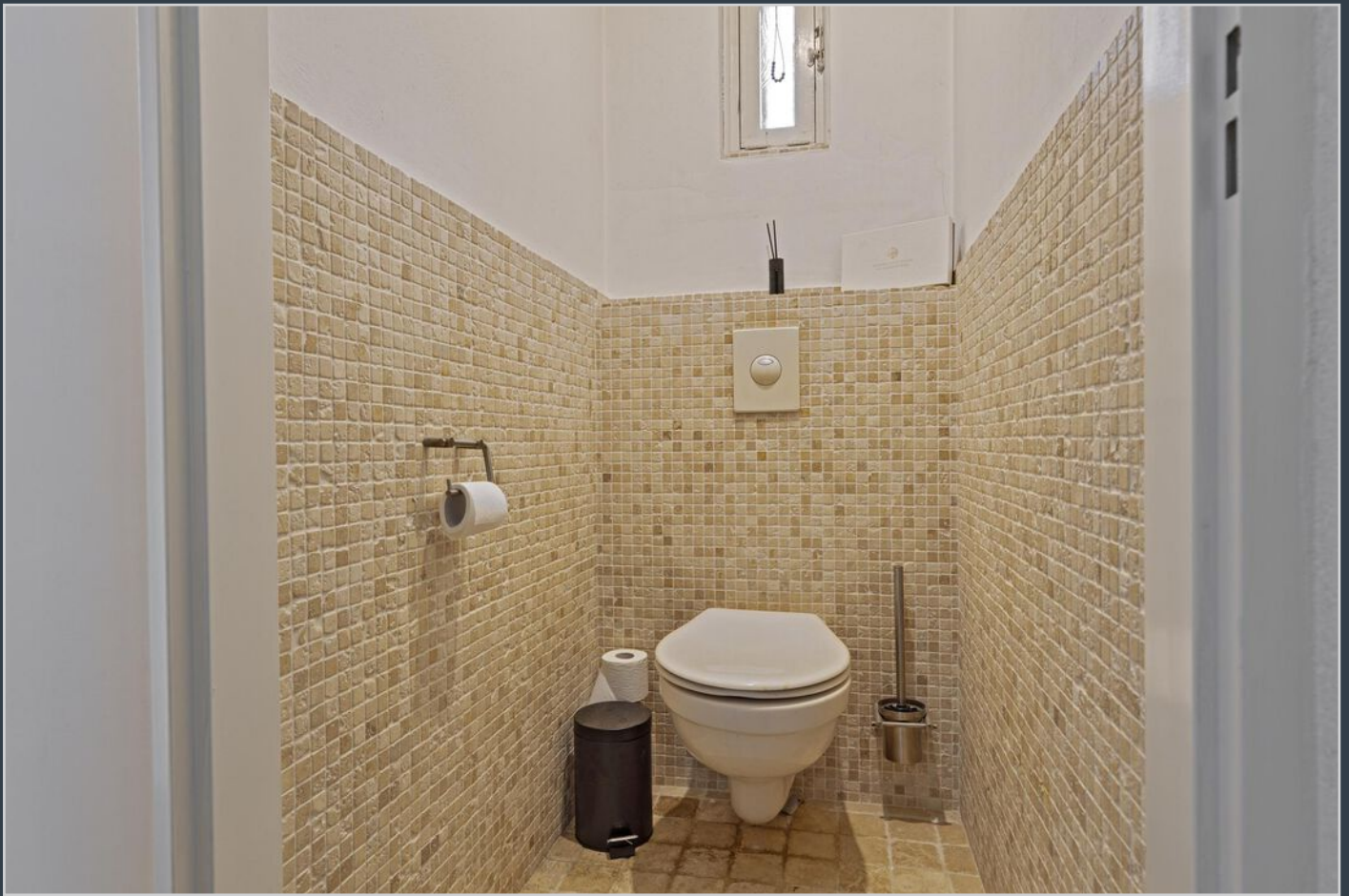












TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap vanuit de overloop kom je op de tweede verdieping. Het trappenhuis heeft een groot raam dat zorgt voor natuurlijk licht. De wanden zijn afgewerkt met granol.

VOORZOLDER

Op de voorzolder is veel opbergruimte gecreëerd achter de knieschotten onder de schuine wanden, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere items. De cv ketel en de witgoed aansluitingen bevinden zich ook op de voorzolder. Vanaf de voorzolder heb je toegang tot nog twee ruime slaapkamers. Zowel de gehele zolderverdieping is voorzien van dezelfde beuken laminaatvloer.

SLAAPKAMER 4

Dankzij de grote dakkapel komt er veel licht binnen, wat zorgt voor een fijne sfeer. De wanden zijn glad afgewerkt, er is een radiator aanwezig en een wastafel met tegeltableau. Deze kamer is ideaal als comfortabele slaapkamer, maar kan ook prima dienstdoen als thuishkantoor of hobbyruimte.

SLAAPKAMER 5

De vijfde slaapkamer is bijna identiek aan de vierde en ligt aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer is ruim van opzet, er is veel natuurlijk licht dankzij de dakkapel en er is een wastafel met tegeltableau.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is ruim, loopt deels door naar de zijkant van de woning en heeft veel groenblijvende beplanting.

ACHTERTUIN

De achtertuin ligt pal op het zuiden, waardoor je de hele dag door kunt genieten van de zon. Het heeft een fijn terras met zonneluifel, een gazon en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin staat een stenen berging, voorzien van elektra en verlichting. Deze ruimte is perfect voor het opbergen van fietsen, tuigereedschap en tuinkussens. Naast de berging is een nette containerombouw en er is ook nog een afdak aanwezig voor het opslaan van openhaardhout.

De eyecatcher van deze achtertuin is de grote overkapping. Dit is de perfecte loungehoek of chillruimte. De overkapping is voorzien van up-down wandverlichting die een gezellige sfeer creëert in de avonduren. Elektriciteit is aanwezig. De sfeervolle houtkachel zorgt voor aangename warmte op koelere avonden, waardoor je het hele jaar door van deze ruimte kunt genieten. Optimaal wifi-bereik maakt deze plek helemaal af. Op het dak van de overkapping liggen maar liefst 13 zonnepanelen (geplaatst in 2022, elk 480 kWh), die bijdragen aan de duurzaamheid en energiebesparing van de woning.

De achtertuin is via een poort verbonden met de oprit aan de zijkant van de woning.










Kadastrale kaart

Uw referentie: frederikstraat 3



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3269	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 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.



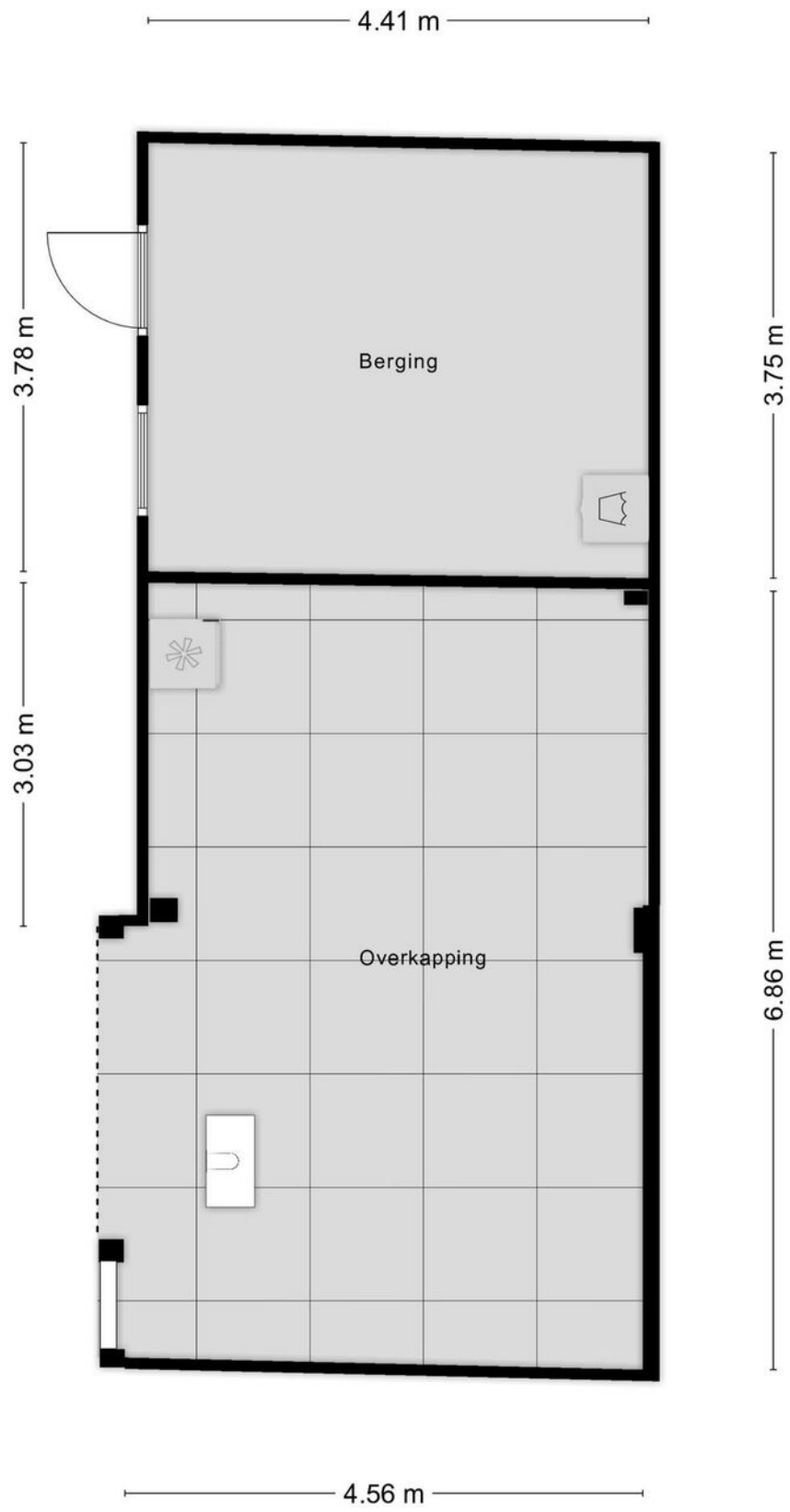
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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	■		
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten div.		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen		■	
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Gietvloer betonlook	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
- Opbouw spot		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat		■	
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Zweefparasol tuin		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Overkapping Douglas hout	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



Ombouw afvalcontainers



Afdak t.b.v. haardhout



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

