



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Sint Annagildelaan 5, Nuenen



Sint Annagildelaan 5, Nuenen

Welkom bij deze schitterende woning aan de Sint Annagildelaan in Nuenen, waar comfort, luxe en duurzaamheid samenkomen. Deze prachtige instapklare woning biedt alles wat je hart begeert: vier ruime slaapkamers, een indrukwekkende overkapping in de tuin en maar liefst 22 zonnepanelen (2023) voor een duurzame toekomst. De woning is gelegen in het oostelijk deel van Nuenen, op loopafstand van het centrum, meerdere speelveldjes, diverse scholen en een sportpark. De rustige, autoluwe straat is kindvriendelijk en biedt veel openbare parkeergelegenheid. Kom binnen en ontdek de perfecte balans tussen modern wooncomfort en een warme, uitnodigende sfeer!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 120 m².

Inhoud: 491 m³.

Perceeloppervlakte: 234 m².

Bouwjaar: ca. 1985.

Energielabel: C.

- Instapklare, moderne en lichte woning in rustige, kindvriendelijke wijk;
- Al het buiten houtwerk is in 2021 geschilderd;
- Maar liefst 22 zonnepanelen (september 2023);
- Zeer riant buitenverblijf van 8x4 m met water en elektra voorzieningen;
- Begane grond voorzien van nieuwe pvc vloer in december 2023;
- Vier mooie slaapkamers;
- Prachtige, moderne badkamer (2020);
- Recentelijk vernieuwde meterkast (2023);
- Airco's (2023).



BEGANE GROND

Hal: stap binnen via de overdekte entree met inbouwverlichting. In de hal vind je een vernieuwde meterkast (2023), een moderne toiletruimte met vrij hangend closet en fonteintje en een praktische trapkast voor extra bergruimte. De fraaie lichte eikenhouten pvc stroken vloer uit december 2023, loopt door naar de woonkamer en geeft de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling.

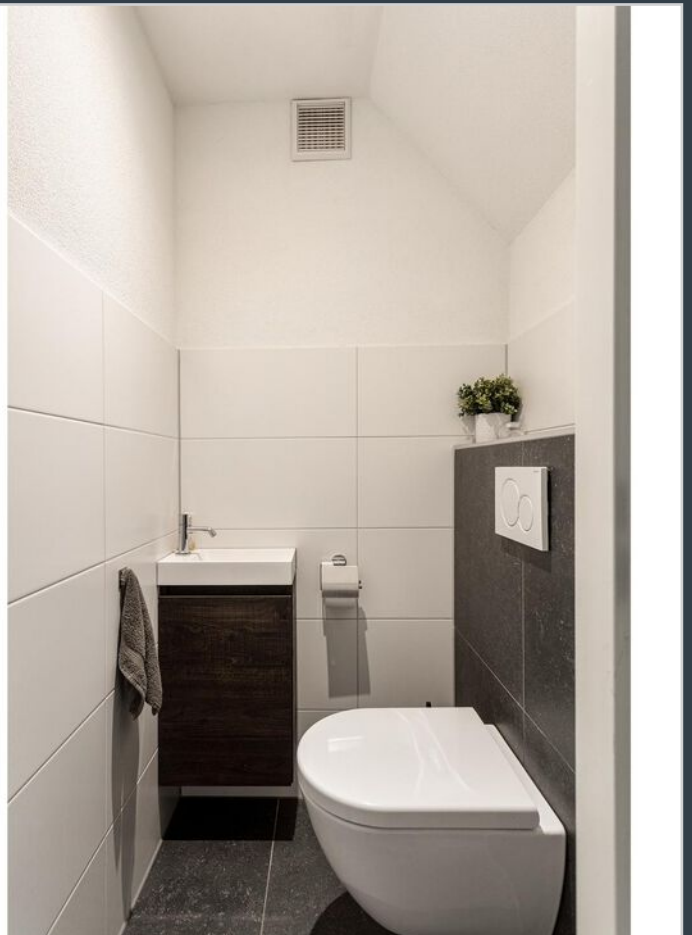
Woonkamer: de ruime woonkamer is toegankelijk via een moderne zwarte, stalen deur met glas. Deze L-vormige kamer is voorzien van spachtelputz wanden en een strak gestuukt plafond met moderne zwarte inbouw ledverlichting. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de hoekvormige raampartij aan de voorzijde en een groot raam aan de achterzijde. Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde en aan de achterzijde bevindt zich de open keuken.

Keuken: de moderne keuken is geplaatst in een hoekopstelling met lichte kasten, een antracietkleurig kunststof werkblad, rvs spoelbak, 4-pits gasfornuis, rvs afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. De achterwand is gestuukt, net als het plafond. Er is tevens inbouwverlichting aanwezig. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de prachtige achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

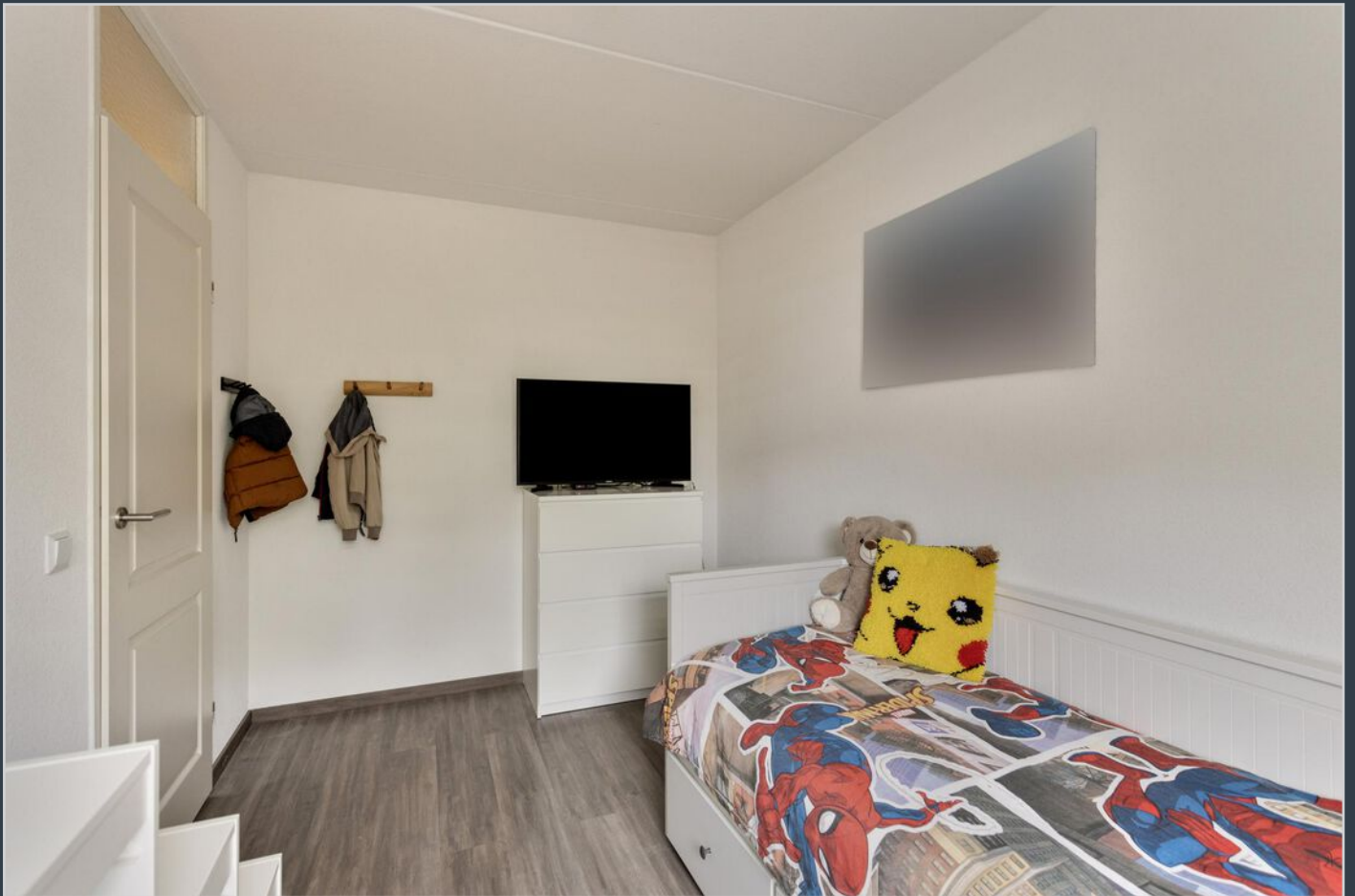
Overloop: de overloop geeft toegang tot drie smaakvol afgewerkte slaapkamers en een moderne, luxe badkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie grey wash laminaatvloer, die een warme uitstraling geeft aan alle ruimtes.

Slaapkamers: de ouderslaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht, met twee mooie raampartijen en een grote nis voor een royale kast. de andere 2 slaapkamers zijn ideale kinderkamers. Alle kamers zijn voorzien van spachtelputzwanden en radiatoren en de kamers aan de voorzijde hebben beide een airco-installatie (2023).

Badkamer: de prachtige badkamer is compleet vernieuwd in 2020 en is uitgevoerd in een moderne kleurstelling. De vloer is voorzien van stijlvolle antracietkleurige tegels en de wanden zijn betegeld met witte tegels tot aan het plafond, wat de ruimte een frisse en tijdloze uitstraling geeft. Het plafond is glad gestuukt en voorzien van inbouwverlichting. Je vind hier een ligbad, een inbouwcloset en een separate inloofdouche met regendouche. De thermostaatkranen in zowel het bad als de douche garanderen altijd de perfecte watertemperatuur. Het moderne wastafelmeubel biedt volop opbergruimte voor al je badkamerbenodigdheden en de spiegel met ingebouwde verlichting zorgt voor een helder en stijlvol accent. Een designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie maken deze ruimte compleet.

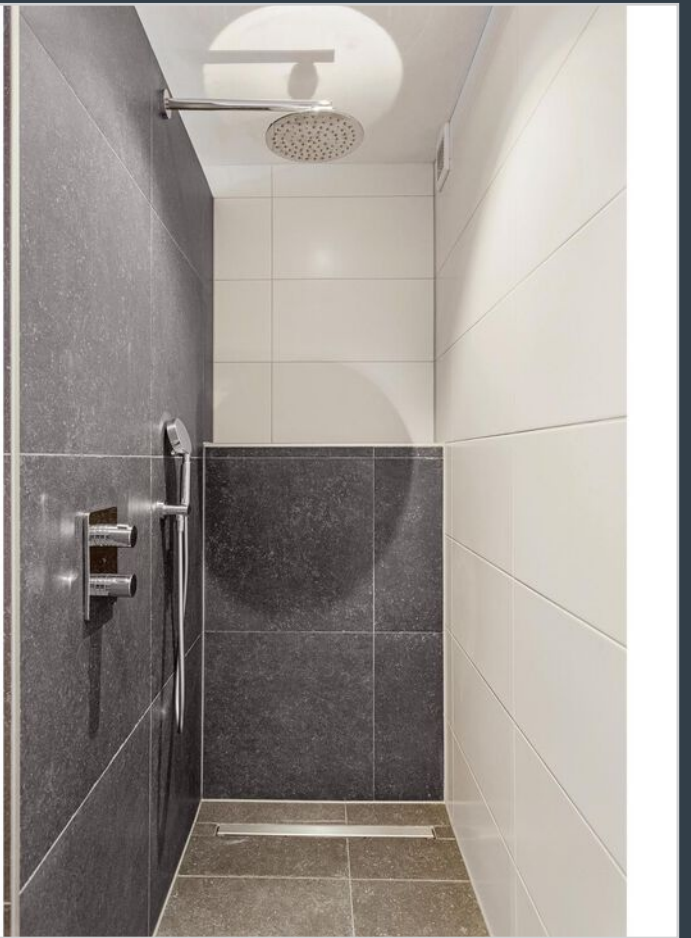














TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: via een trap vanuit de overloop, welke achter een deur ligt, kom je op de tweede verdieping. In het trappenhuis bevinden zich twee raampjes voor extra daglicht. De tweede verdieping is een ware verrassing. De grote voorzolder biedt veel bergruimte onder de schuine kanten en huisvest de witgoedaansluitingen, de Nefit CV-ketel en de unit van de mechanische ventilatie. Vanuit de voorzolder is er toegang tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer 4: de royale zolderkamer is een veelzijdige ruimte welke perfect kan dienen als vierde slaapkamer, creatieve hobbyruimte of een riant thuishkantoor. De kamer is voorzien van een groot dakraam en strakke spachtelputz wanden. Het naadloze laminaat loopt door vanaf de voorzolder en geeft de ruimte een stijlvolle en warme uitstraling. In het gestuukte plafond is inbouwverlichting verwerkt. Deze heerlijke ruimte is netjes afgewerkt en biedt veel mogelijkheden.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is netjes en onderhoudsvrij aangelegd. De oprit biedt plaats voor twee auto's.

Achtertuintuin: de achtertuin is perfect voor het ultieme buitenleven. Dankzij de zuidoostelijke ligging van de tuin geniet je het grootste deel van de dag van de zon. Direct bij het huis vind je een ruim terras, ideaal voor barbecues en zomerse diners. Het onderhoudsvrije kunstgras zorgt voor een altijd groene, verzorgde uitstraling, zonder dat je er veel omkijken naar hebt.

Het pronkstuk van de tuin is zonder twijfel het indrukwekkende buitenverblijf, dat zich uitstrekt over de volle breedte van de tuin. Deze geweldige overkapping is voorzien van een glazen schuifpui, waardoor je het hele jaar kunt genieten van deze buitenruimte van maar liefst 32m² (8x4 m). Met een tv-aansluiting, stijlvolle up-down wandverlichting en inbouwverlichting in het plafond, is deze ruimte perfect voor ontspanning en entertainment.

De luxe jacuzzi (ter overname) maakt het plaatje compleet. De praktische betonvloer, gecoat in een moderne antracietgrijze kleur, maakt het onderhoud eenvoudig en geeft de ruimte een strakke uitstraling.

Garage: de garage is bereikbaar via een loopdeur vanuit de achtertuin en biedt ruimte voor een auto. De elektrische kanteldeur, die onder andere bediend kan worden via een app, grenst aan de oprit aan de voorzijde van de woning.







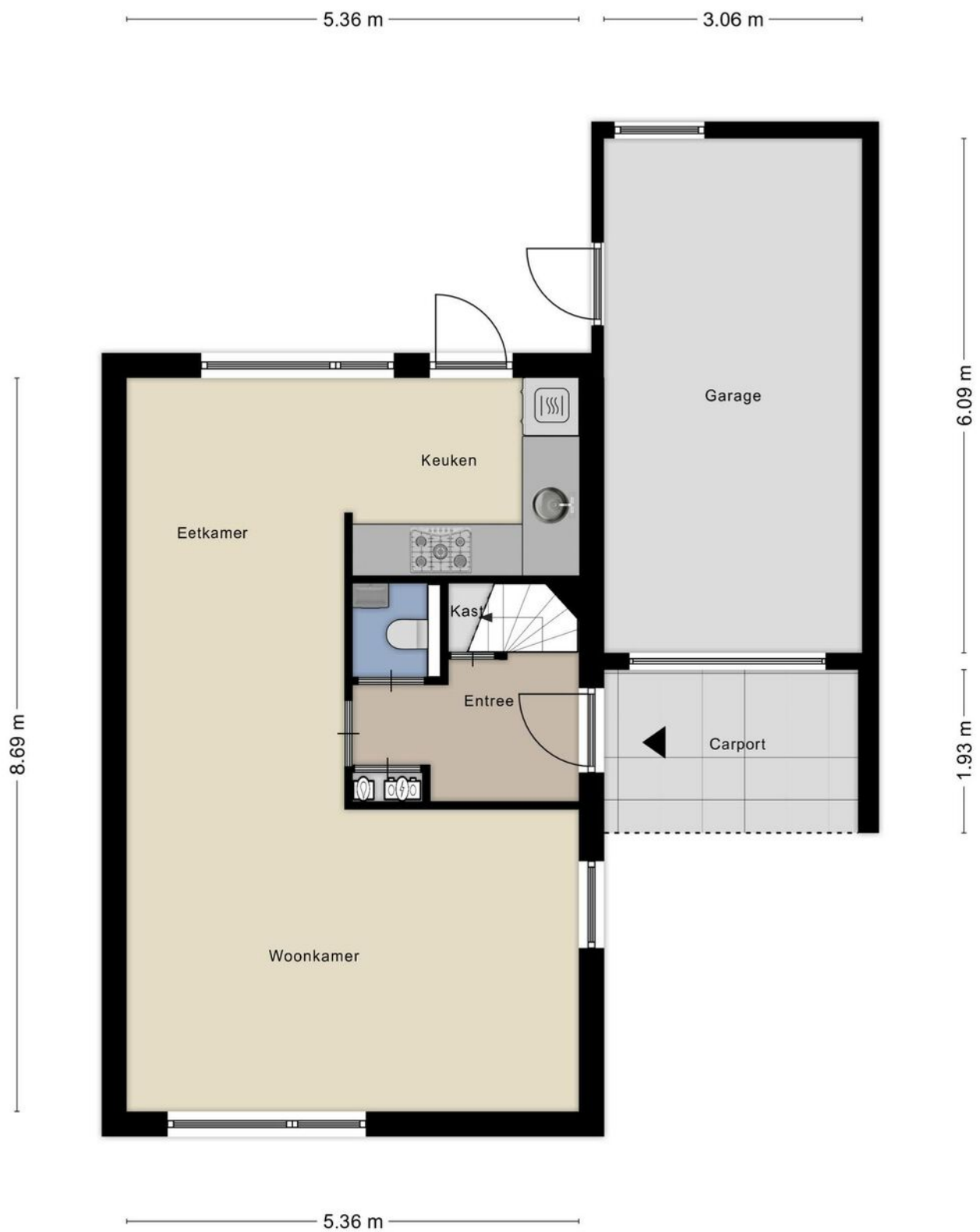






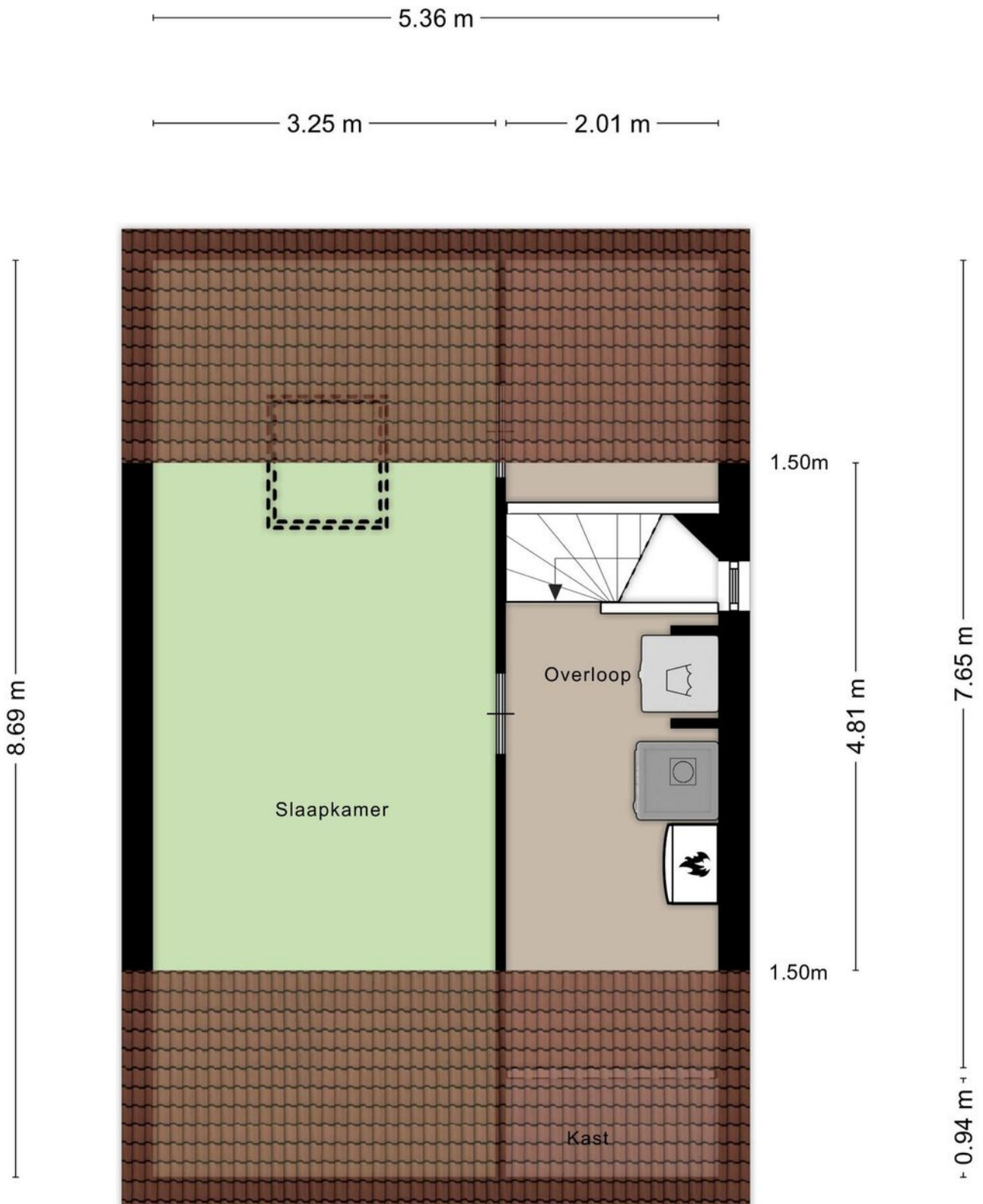




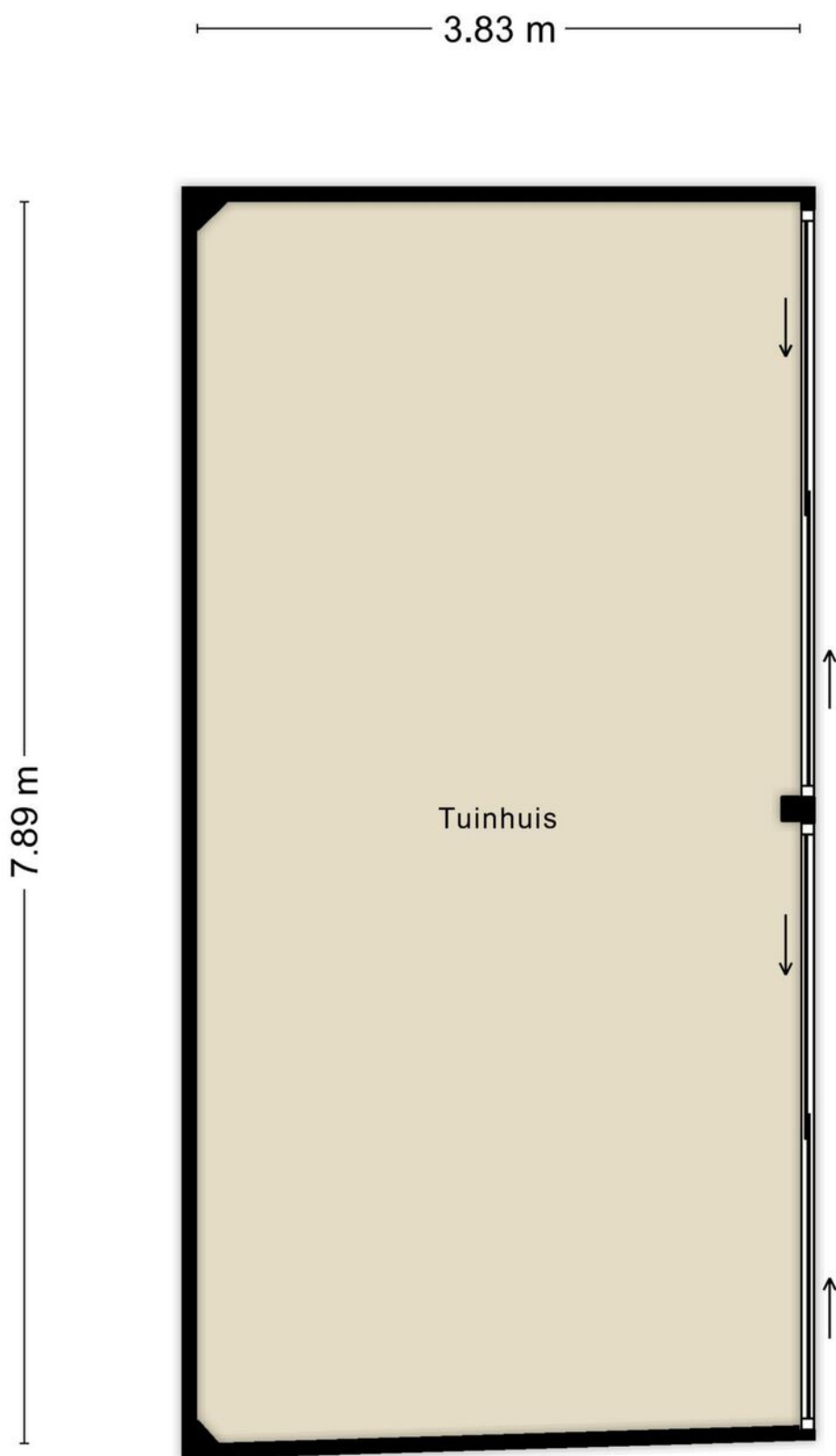




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv kast			■
- Kledingkast hoofdslaapkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- Pvc vloer	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- Jacuzzi			■
- Als koper iets wil overnemen is dat altijd bespreekbaar			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron			■
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer			■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- jacuzzi/whirlpool			■
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel		■	
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning			■
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	■		
Overkapping	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			■
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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

