



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Rauplaan 8, Nuenen



Rauplaan 8, Nuenen

Op zoek naar een fijn gezinshuis met maar liefst vijf mooie slaapkamers in een kindvriendelijke en rustige buurt? Dan is deze woning perfect voor jou! Dit half vrijstaande huis heeft alles wat je nodig hebt. Binnen biedt het veel leefruimte met een ruime en lichte woonkamer. Er is tevens een extra speel- of werkruimte, perfect voor de kinderen of je thuiswerkplek. De privacy biedende achtertuin op het zuiden heeft diverse terrassen en een heerlijke veranda. Alle gewenste voorzieningen heb je binnen handbereik en ook natuurgebied Papenvoortse Heide ligt op loopafstand. Het huis heeft energielabel A, goed voor milieu en portemonnee!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 151 m².

Inhoud: 560 m³.

Perceeloppervlakte: 346 m².

Bouwjaar: ca. 1992.

Energielabel: A.

- Zeer ruime woning met maar liefst vijf slaapkamers;
- Extra ruime privacy biedende achtertuin gelegen op het zuiden;
- Extra ruimte op de begane grond die uitermate geschikt is als speel-/werkruimte;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt nabij scholen;
- In het voorjaar van 2024 is het buitenschilderwerk gedaan;



BEGANE GROND

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. Op de vloer van de hal ligt een lichte esdoorn parketvloer en de wanden en plafond zijn voorzien van spuitwerk. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet en de woonkamer. Via de trapopgang is er toegang tot de eerste verdieping.

Toilet: de toiletruimte is half betegeld met een lichte tegel en is voorzien van een staand closet, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer: vanuit de hal kom je in de zeer ruime (circa 72 m²), lichte woonkamer in U-vorm. De moderne kachel zorgt voor extra sfeer. Op de vloer ligt dezelfde esdoorn parketvloer als in de hal en de wanden en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk. Aan de voorzijde van de kamer is het zitgedeelte gelegen. Mede door de houtkachel is dit een fijne plek om te ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte. Van daaruit is er toegang tot de royale achtertuin via zowel een schuifpui als een deur.

Keuken: de keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is geplaatst in een hoekopstelling in lichte kleurstelling. De keuken is van alle gemakken voorzien. Hier vind je een vaatwasser, een RVS spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi-oven.

Speel-/werkkamer: op de begane grond is tevens een speel-/werkruimte aanwezig met zicht op de tuin via een tweetal grote ramen van grond tot plafond. Deze ruimte biedt flexibiliteit voor gezinnen, ideaal voor spelende kinderen of als thuiswerkplek. De ruimte staat in open verbinding met het eetgedeelte van de woonkamer, maar is niet zichtbaar vanuit de woonkamer. Vanuit deze ruimte is er toegang tot een praktische bergruimte.

Bergruimte: deze ruimte was voorheen onderdeel van de garage en doet nu dienst als een praktische bergruimte. Via de dubbele hardhouten garagedeuren heb je toegang tot de oprit aan de voorzijde van de woning. Tevens bevindt zich hier de meterkast.





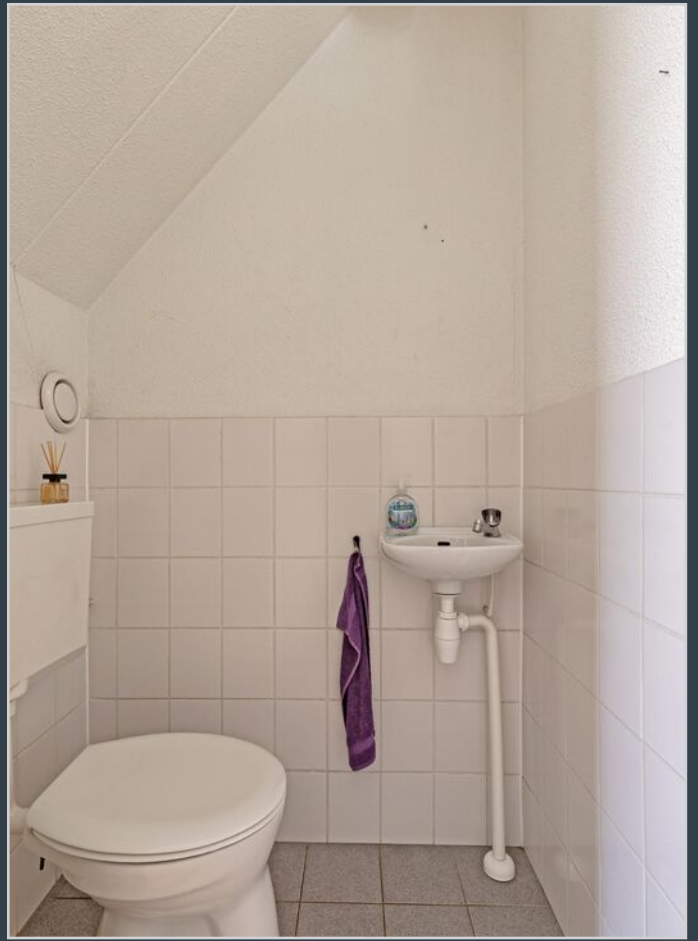












EERSTE VERDIEPING

Overloop: vanaf de overloop is er toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: de grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruime kamer heeft een houtkleurige PVC-vloer, behang op de wanden en tevens een raam met hor.

Slaapkamer 2: deze kamer bevindt zich tevens aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een houtkleurige PVC-vloer en de wanden zijn afgewerkt met behang. Twee mooie raampartijen met hor zorgen voor veel daglicht.

Slaapkamer 3: deze kamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een houtkleurige laminaatvloer en gladde wanden. Het dubbele raam met hor kijkt uit over de achtertuin en zorgt voor een fijne lichtinval.

Slaapkamer 4: de vierde kamer ligt aan de zijkant van de woning boven de berging en heeft een speelse indeling. Het is een L-vormige kamer die voorzien is van twee dakramen met verduistering en een klein derde raam, waardoor er veel daglicht binnenkomt. De lichte laminaatvloer en de wanden, deels glad afgewerkt en deels wit geveerd schoonmetselwerk, geven de kamer een frisse uitstraling. Onder de schuine zijde bieden schuifdeuren extra opbergruimte.

Badkamer: de badkamer aan de achterzijde van de woning is ruim van opzet en is voorzien van een wastafelmeubel met een dubbele wasbak, een spiegel en inbouwverlichting. Op de vloer ligt een grijze tegelvloer en de wanden zijn tot aan het plafond betegeld met een lichte tegel. De badkamer heeft een ligbad en een douchecabine, beide met thermostaatkraan. Verder is er een staand closet, een radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: via een vaste trap kom je op de grote voorzolder. Hier vind je de aansluitingen voor het witgoed, een raam voor extra daglicht en veel praktische bergruimte achter de schuifdeuren onder de schuine wanden. De vloer is bedekt met linoleum. Tevens bevinden zich hier de opstelling cv-ketel (Intergas, 2012), en de mechanische ventilatie-unit. Vanuit de voorzolder is er toegang tot de vijfde slaapkamer.

Slaapkamer 5: Deze slaapkamer is een schitterende ruimte, tot in de nok open en zeer licht dankzij twee grote dakramen met verduistering en nog een derde raam. De houtkleurige PVC-vloer en de maatwerkkasten onder een van de schuine wanden zorgen voor extra bergruimte en een nette uitstraling. Deze kamer is nu in gebruik als hoofdslaapkamer maar is ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is in 2022 opnieuw aangelegd met vaste, groene beplanting. Er is een oprit aanwezig met voldoende plek voor het parkeren van een auto. Vanaf de oprit kun je, via de zijkant van de woning, naar de achterzijde via een afsluitbare poort.

Achtertuintuin: de royale achtertuin is een droom voor iedere zonliefhebber. Gelegen op het zuiden biedt deze tuin de hele dag door volop zon. De achtertuin is vrij gelegen zonder achterburen waardoor je kunt genieten van veel privacy. De tuin is omheind met een houten schutting. Direct grenzend aan de achterzijde van de woning vind je een groot terras, perfect voor buiten dineren of loungen. Een zonneluifel zorgt ervoor dat je ook op de warmste dagen een plekje in de schaduw hebt. Verder is er een fraaie fietsenberging en een afsluitbaar tuinhuis voor het opbergen van tuingereedschap en tuinkussens. Voor gezellige avonden is er een overdekte veranda, een ideale plek om gezellig te borrelen.

De tuin is netjes onderhouden en voorzien van een gazon en diverse borders met groene, vaste beplanting. Achterin de tuin vind je nog een extra terrasje, een rustige plek om van de zon te genieten of een boek te lezen.















Kadastrale kaart

Uw referentie: raupplan 8



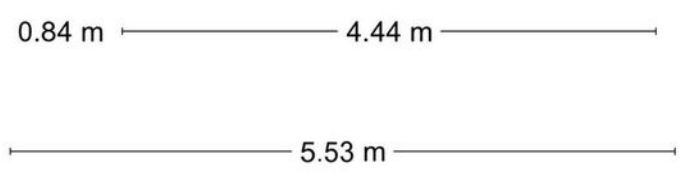
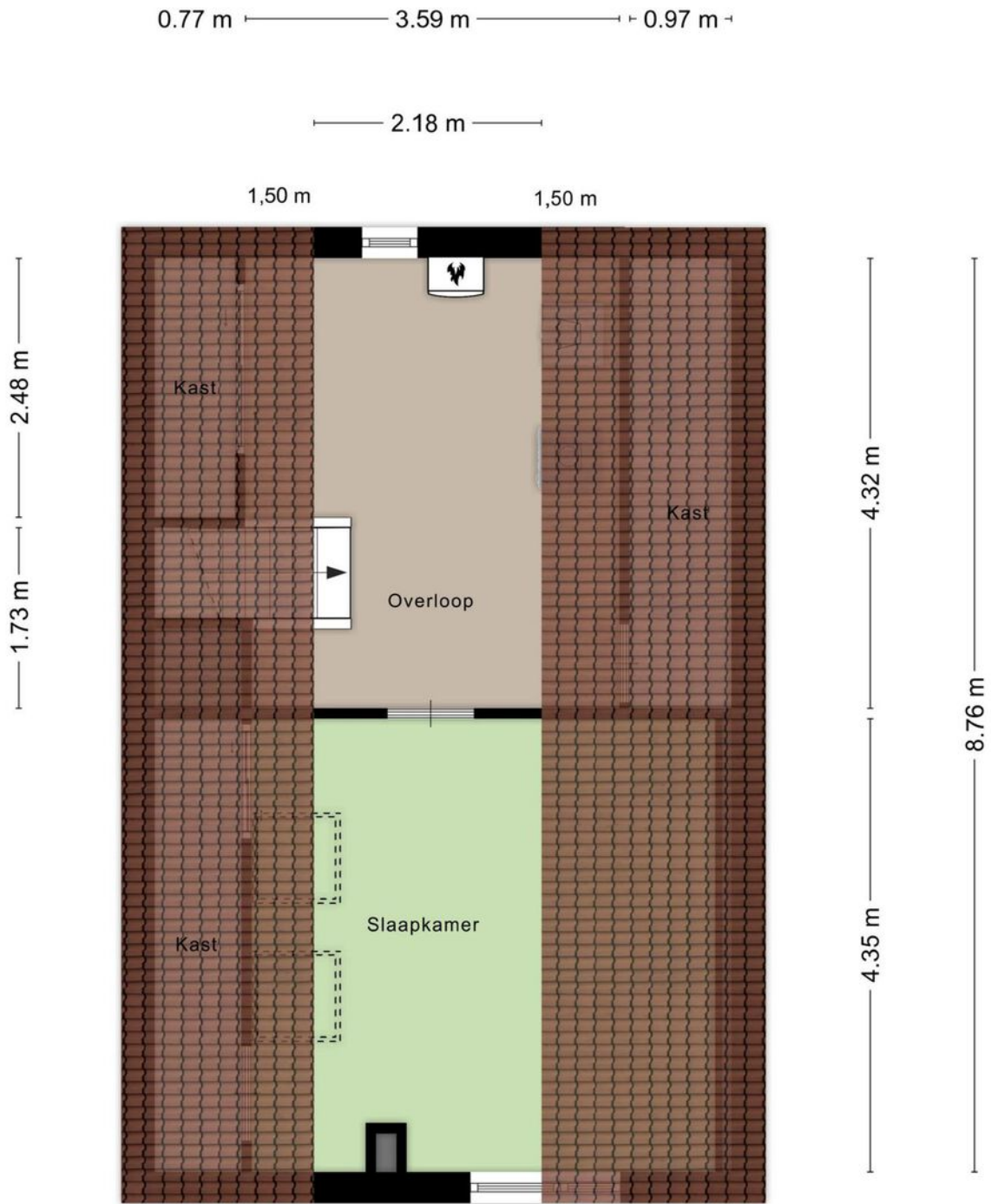
| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7104</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> | |
|---|---|--|--|



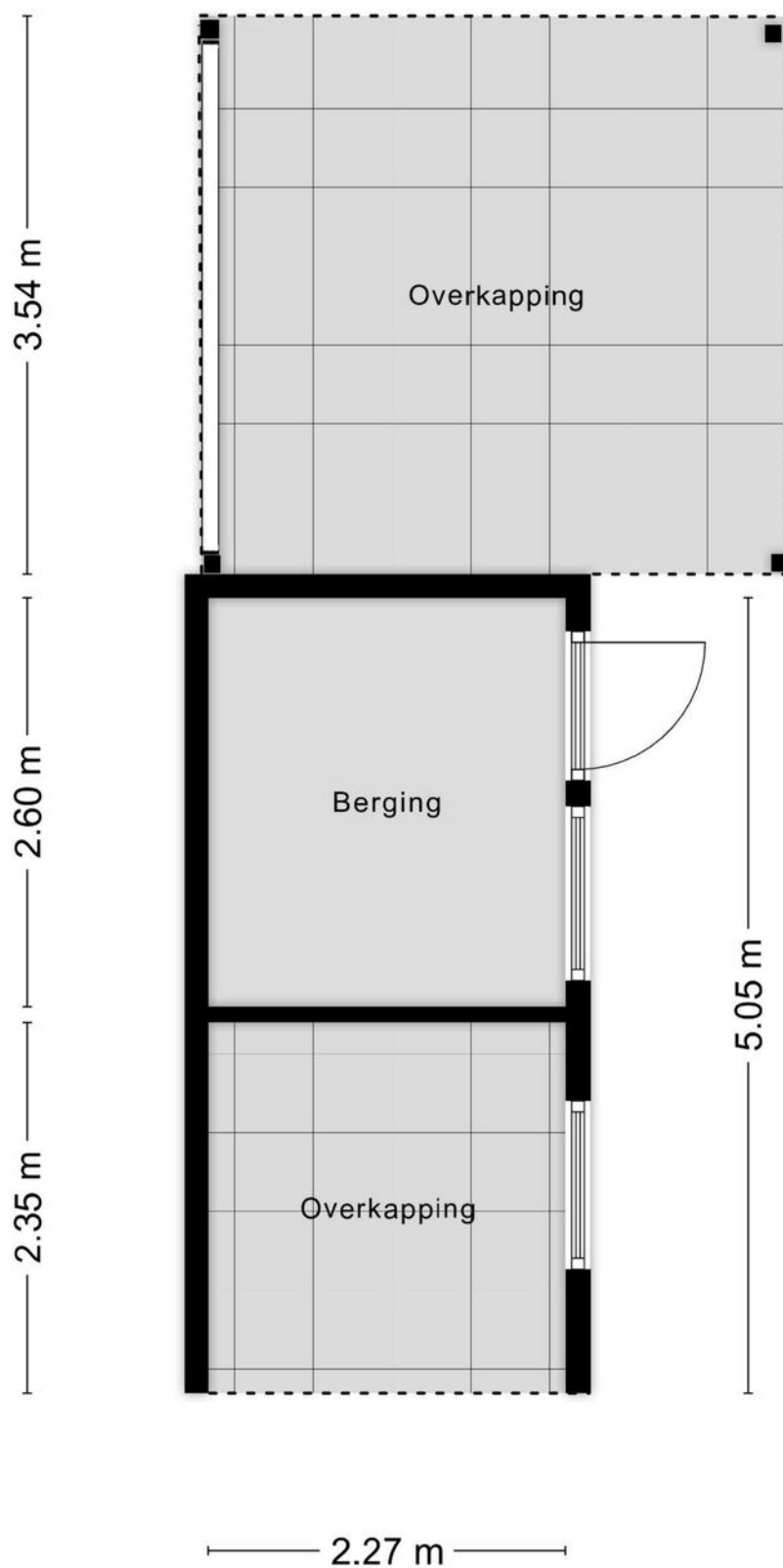
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | ■ | |
| - losse (hang)lampen | | ■ | |
| - opbouwspots slaapkamer boven garage | ■ | | |
| - armaturen overloop en badkame | ■ | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Legplanken en inbouwkasten slaapkamer boven, knieschotten zolder en knieschotten slaapkamer boven gara | ■ | | |
| - Kast (rood-wit) in werkhoeck beneden | | | ■ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | ■ |
| - gordijnen | | | ■ |
| - overgordijnen | | | ■ |
| - vitrages | ■ | | |
| - rolgordijnen | ■ | | |
| - jaloezieën | ■ | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ■ | | |
| - Raambekleding Velux dakramen (verduistering en horren) | ■ | | |
| - Kapstokk | | ■ | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | ■ | | |
| - laminaat | ■ | | |
| - PVC-vloeren 1e en 2e verdieping | ■ | | |
| - Zeil overloop boven en voorzolder | ■ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsysteem | ■ | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ■ | | |
| - koelkast | ■ | | |
| - koel-vriescombinatie | | ■ | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| - koffiezetapparaat | | ■ | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - fontein | ■ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ■ | | |
| - douche (cabine/scherm) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Zonwering buiten | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Veranda



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

