



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 15, Nuenen



Tweevoren 15, Nuenen

Welkom aan de Tweevoren in Nuenen-Zuid! Hier vind je een verrassende instapklare woning in een kindvriendelijke wijk. Deze ruime drive-in woning met eigen oprit heeft alles wat je zoekt: een fantastische ligging op loopafstand van winkelcentrum Het Kernkwartier, openbaar vervoer, scholen, sportfaciliteiten, en de prachtige bossen van Nuenen. Met maar liefst vier slaapkamers, een multifunctionele ruimte die perfect is voor een beroep aan huis, een recentelijk vernieuwde badkamer en een tuin op het zuiden is dit de ideale woning!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 152 m².

Inhoud: 539 m³.

Perceeloppervlakte: 154 m².

Bouwjaar: ca. 1974.

Energielabel: B.

- Instapklare woning met recentelijk vernieuwde badkamer;
- Dak recentelijk vernieuwd;
- Onlangs is het souterrain aan de buitenzijde afgedicht met bitumen om vochtproblemen in de toekomst tegen te gaan;
- Multifunctionele ruimte welke geschikt is voor bijvoorbeeld een beroep aan huis of als hobbyruimte;
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk, op loopafstand van scholen, een winkelcentrum en het openbaar vervoer;
- Snelle aanvaarding mogelijk.



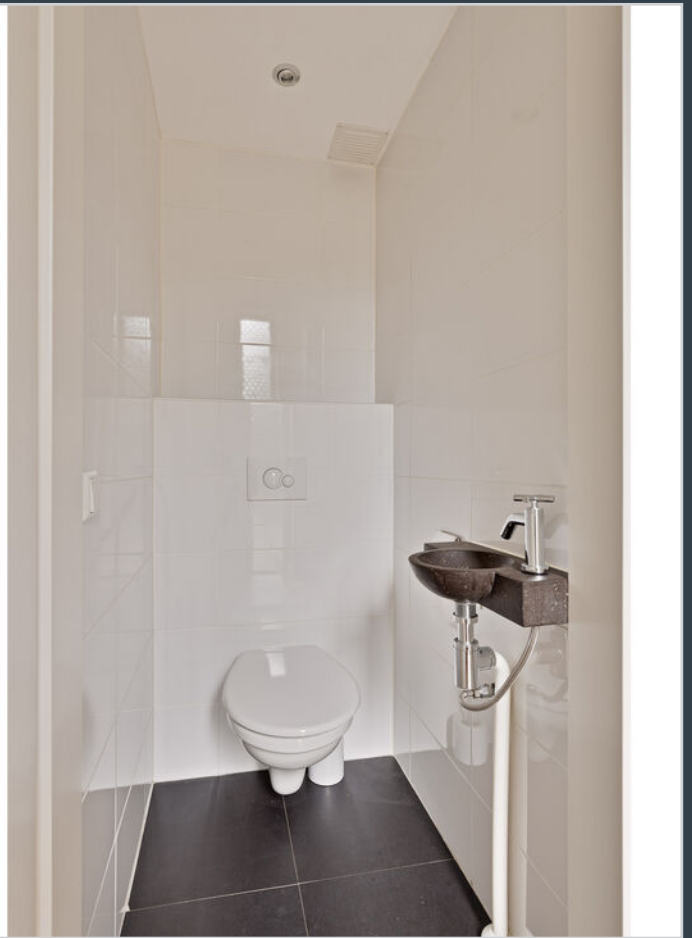
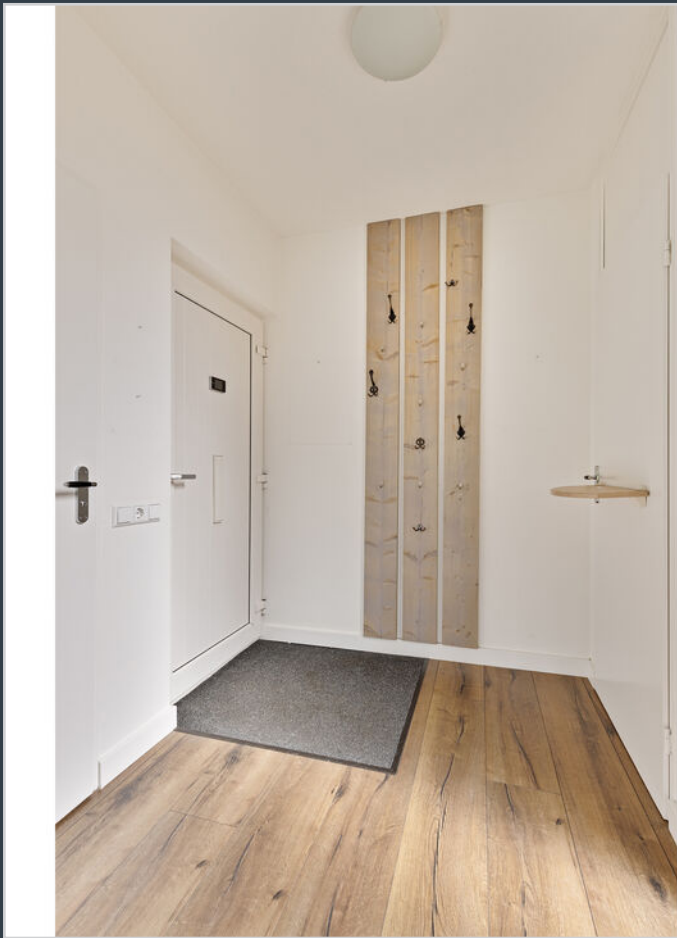
BEGANE GROND

Hal: via de overdekte entree kom je in de ruime en lichte hal, met een raam dat natuurlijk licht binnenlaat. Deze ruimte geeft toegang tot de meterkast met moderne technische installatie, een moderne, betegelde toiletruimte met wandcloset, een fonteintje en inbouwverlichting en de woonkamer. De wanden zijn glad afgewerkt en de vloer is voorzien van een fraaie pvc.

Woonkamer: de woonkamer is een lichte, ruime kamer dankzij de twee enorme raampartijen die reiken van plafond tot vloer. Via een schuifpui kom je in de zonnige achtertuin. Ook in de woonkamer ligt dezelfde pvc vloer in merbau kleur als in de hal en zijn de wanden en het plafond strak gestuukt. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming. Voor de wintermaanden is er een sfeervolle open haard.

Keuken: vanuit de woonkamer loop je zo naar de open keuken, uitgevoerd in een moderne wandopstelling met witte hoogglans kasten en een granieten werkblad. De keuken is volledig uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem van Bora, een koelkast, vaatwasser, heteluchtoven en een ruime inbouw provisiekast. Een raam met granieten vensterbank maakt de keuken compleet.





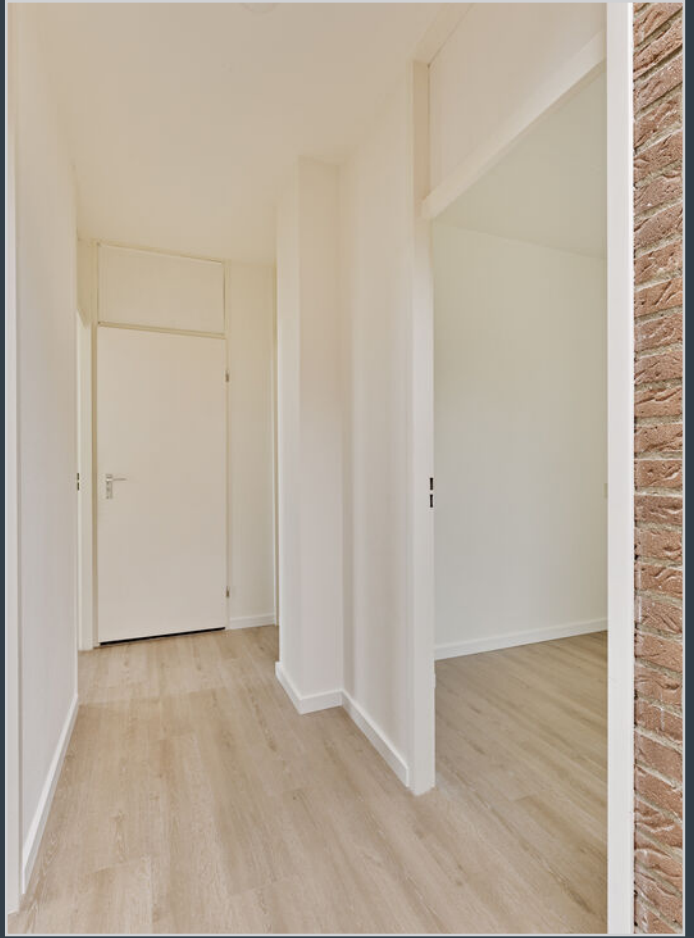
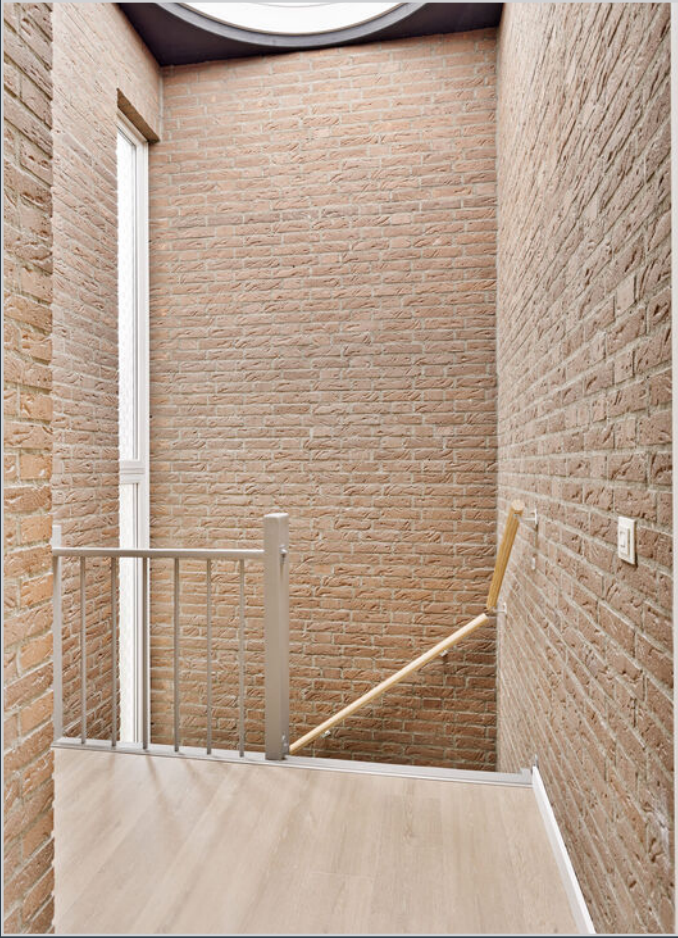


SOUTERRAIN

Via het trappenhuis met glazen deuren kom je in het grote souterrain. Hier is allereerst een royale bergruimte met grote opbergkast aanwezig en een grote schuifdeurwand waarachter de aansluitingen voor het witgoed, de CV ketel en de unit van de mechanische ventilatie zich bevinden. De nette lichtgrijze pvc vloertegel zorgt voor een verzorgde uitstraling, net als de glad afgewerkte wanden. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot een multifunctionele ruimte. Deze ruimte is zeer royaal en licht dankzij de openslaande deuren met glas welke uitkomen op de oprit. Er is tevens een keukenblokje aanwezig en een separaat toilet met fonteintje.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: het trappenhuis met fraai schoonmetselwerk leidt naar de ruime en lichte overloop, verlicht door een grote lichtkoepel. Op de gehele bovenverdieping ligt een nieuwe laminaat vloer en alle wanden zijn glad gestuukt.

Slaapkamers: de overloop geeft toegang tot maar liefst vier mooie slaapkamers. Deze kamers hebben allemaal grote raampartijen welke zijn voorzien van horren, composiet vensterbanken en radiatoren.

Badkamer: de zeer recentelijk vernieuwde badkamer is modern en licht en volledig betegeld tot aan het plafond. Er is een inloofdouche met thermostaatkraan en regendouche, een wastafelmeubel, spiegelkast, wandcloset en inbouwverlichting in het plafond. Mechanische ventilatie zorgt voor een frisse luchtstroom.











EXTERIEUR

De zonnige achtertuin ligt pal op het zuiden en bereik je via de schuifpui in de woonkamer. Het knusse terras biedt veel privacy. Voor schaduw zijn er royale zonneluifels aanwezig. De tuin heeft diverse borders en vaste beplanting. Via een trapje ga je naar de oprit en er is een houten berging voor tuingereedschap en kussens. Een buitenkraantje maakt de tuin compleet.

Deze woning aan de Tweevoren is perfect voor wie op zoek is naar een instapklare woning met ruimte, comfort en een kindvriendelijke woonomgeving. Laat je verrassen en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!





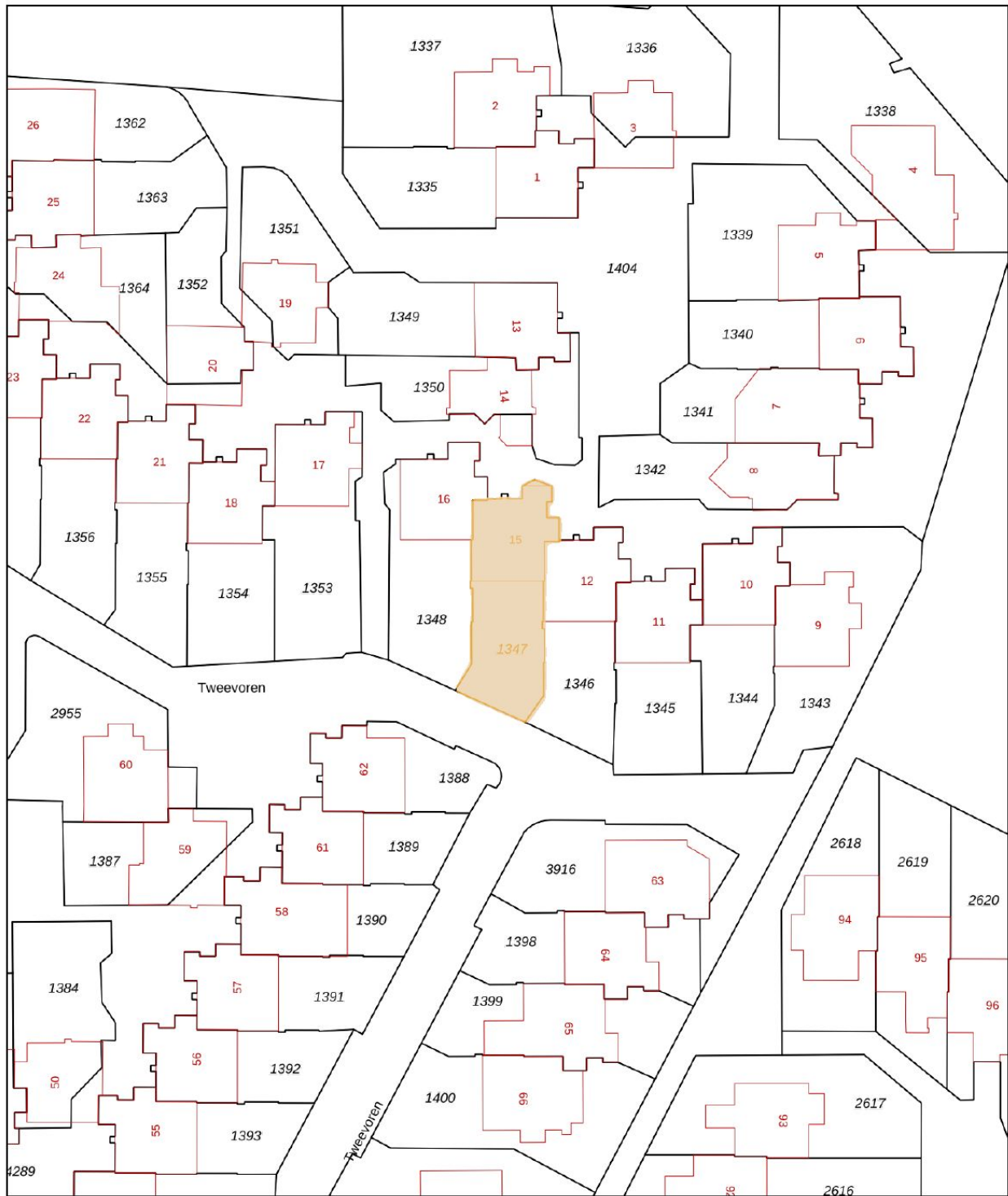







Kadastrale kaart

Uw referentie: Tweevoren 15



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1347</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



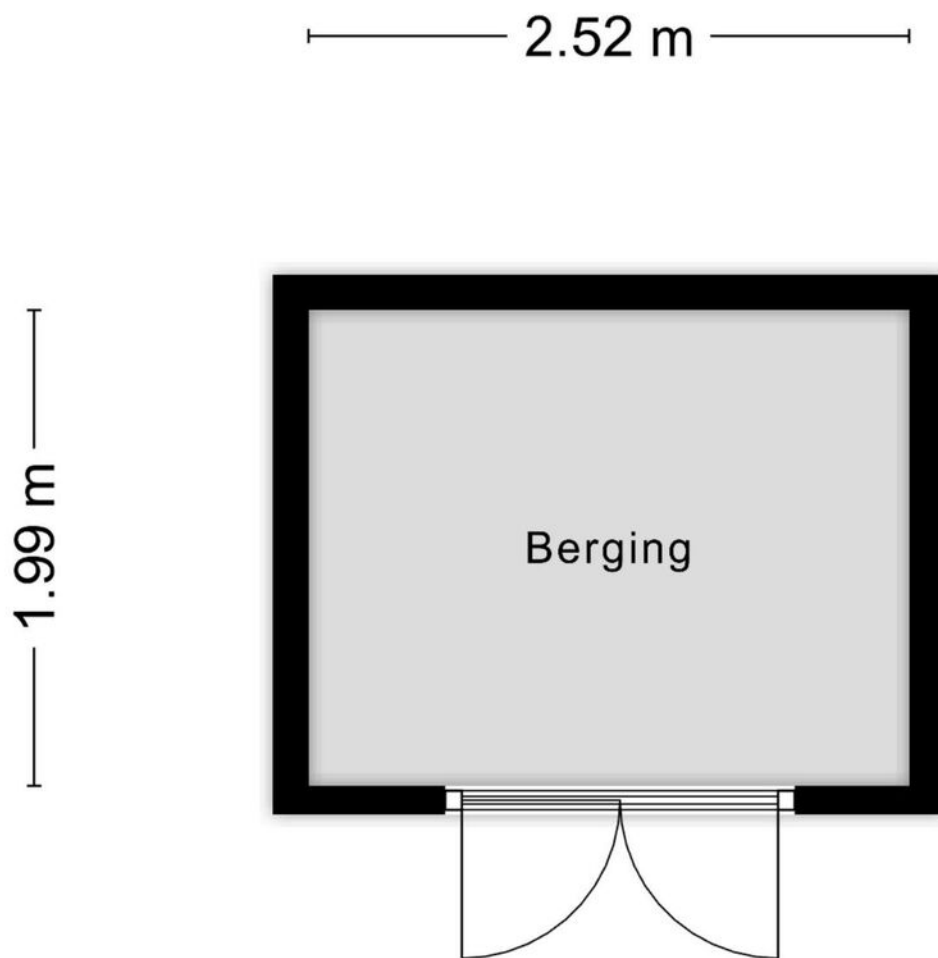
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plankenkast in washok	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- PVC vloer kelder	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

