



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Rietgorshof 4, Nuenen



Rietgorshof 4, Nuenen

Gelegen in het fijne dorp Nuenen biedt deze instapklare, moderne tussenwoning aan de Rietgorshof een perfecte combinatie van comfort en rust. De woning ligt aan een autoluwe straat, op korte loopafstand van winkelcentrum het Kernkwartier, scholen, uitvalswegen en alle gewenste faciliteiten. Met maar liefst vijf slaapkamers, een overdekte en afsluitbare veranda, een zonnige achtertuin met stenen berging en in het gehele huis HR++ beglazing, is dit de ideale gezinswoning.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 134 m².

Inhoud: 474 m³.

Perceeloppervlakte: 162 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: C.

- Instapklaar en goed onderhouden, gehele woning is voorzien van glad gestuukte wanden en plafonds;
- Gehele woning voorzien van HR++ glas;
- Houten kozijnen beneden (2017) en kunststof kozijnen boven (2022);
- Recentelijk geplaatste veranda (2023);
- Zonnige tuin op het westen;
- Vijf fijne slaapkamers.



BEGANE GROND

Hal: via de overdekte entree kom je in een ruime hal met een antracietkleurige tegelvloer en glad gestuukte wanden. De hal biedt toegang tot de eerste verdieping, de moderne meterkast en een nette toiletruimte. Onder de trap is extra opbergruimte gerealiseerd, wat zorgt voor een praktische indeling.

Toilet: de in een moderne kleurstelling betegelde toiletruimte is voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje.

Woonkamer: via een moderne deur kom je in de lichte woonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, terwijl het eetgedeelte aan de achterzijde is gesitueerd. De massief houten, grijs geverfde vloer en de glad gestuukte wanden en plafonds zorgen voor een strakke en moderne uitstraling. Inbouwverlichting in het plafond maakt het geheel af.

Keuken: de open keuken is uitgerust met een grijze tegelvloer en een hoekopstelling van wit hoogglans kasten met een composiet werkblad. Moderne apparatuur, zoals een 5-pits gasfornuis met wokbrander, rvs afzuigkap, combi oven, koelkast, vriezer en vaatwasser, maken deze keuken compleet. Een groot raam biedt uitzicht op de achtertuin, en via een loopdeur heb je toegang tot de sfeervolle veranda.

Veranda: de recent geplaatste veranda is een heerlijke plek voor alle seizoenen. Dankzij de schuifwanden kun je hier het hele jaar door genieten en haal je een stukje buiten naar binnen.

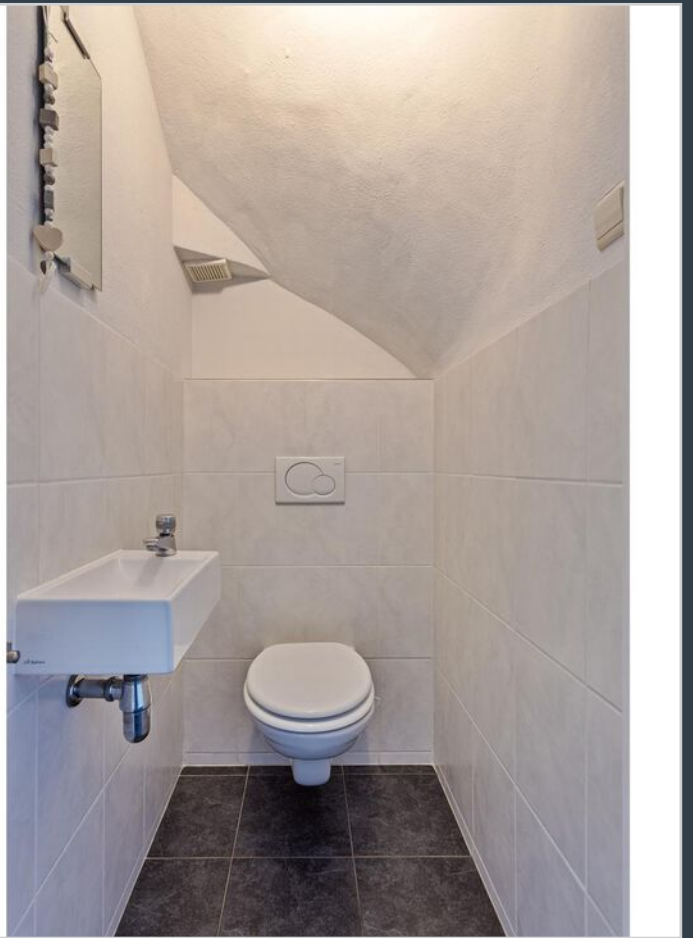


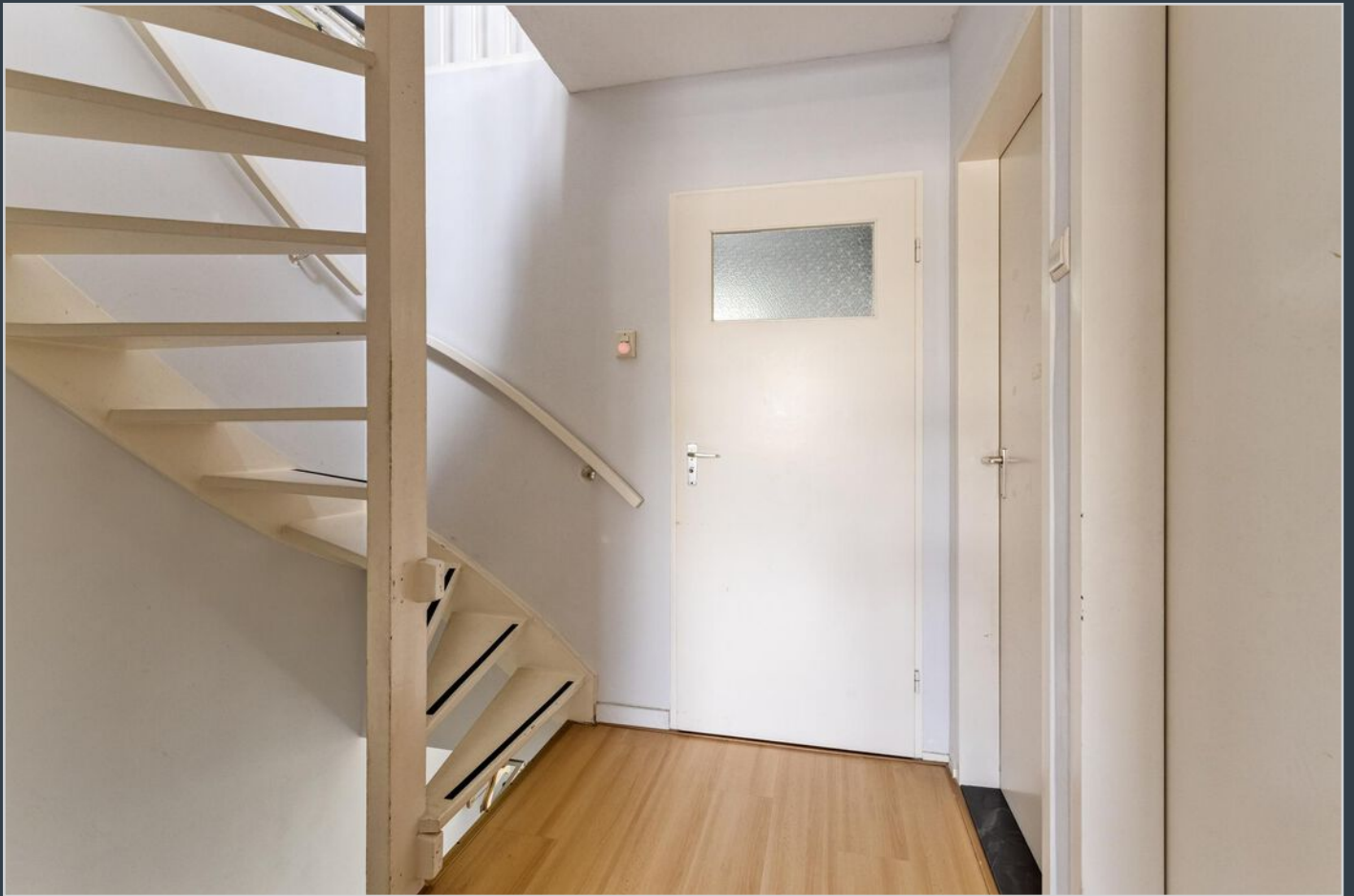












EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop met beuken laminaat en gladde wanden biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een kersen kleur laminaatvloer en grote ramen welke zorgen voor veel licht. De tweede slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, heeft een beuken laminaatvloer en een groot raam. De derde ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning is licht dankzij twee royale raampartijen en heeft een wastafel en radiator.

Badkamer: de badkamer is uitgevoerd in een moderne kleurstelling en ligt aan de voorzijde van de woning. De wanden zijn voorzien van lichte wandtegels tot aan het plafond en op de vloer ligt een antracietgrijze vloertegel. Verder is de badkamer uitgerust met een hoekbad met thermostaatkraan, een wandcloset, een wastafelmeubel met opbergruimte, een spiegelkast met opbouwverlichting, een separate douchecabine met thermostaatkraan, een designradiator en zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: via een vaste trap kom je op de voorzolder met veel bergruimte en een dakraam. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed alsmede de opstelling CV-ketel (Remeha, 2019). Op de vloer ligt een grey wash laminaat. De voorzolder geeft toegang tot twee slaapkamers.

Slaapkamers: slaapkamer vier is gelegen aan de achterzijde en heeft een beuken laminaat vloer en een grote dakkapel met een rolluik. Slaapkamer vijf is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een dakraam en vloerbedekking. Deze kamers zijn ideaal als extra slaapkamers, logeerkamers, thuishkantoor of hobbyruimte.







EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is netjes aangelegd met vaste beplanting en een zonneluifel. De volwassen beplanting zorgen voor privacy.

Achtertuintuin: de zonnige achtertuin, gelegen op het westen, is geheel betegeld. Er is een fraaie boom, welke voor extra beschutting zorgt in de warmste maanden van het jaar en voor een prachtige bloesem in het voorjaar. Achterin de tuin is een stenen berging met een recent vernieuwd dak en er is een praktische achterom aanwezig.

Deze woning aan de Rietgorshof in Nuenen biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en stijlvol leven. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor je gezin, een rustige werkplek, of gewoon een fijne plek om te wonen, deze woning heeft het allemaal. Wacht niet langer en ontdek zelf wat deze woning je te bieden heeft. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging.

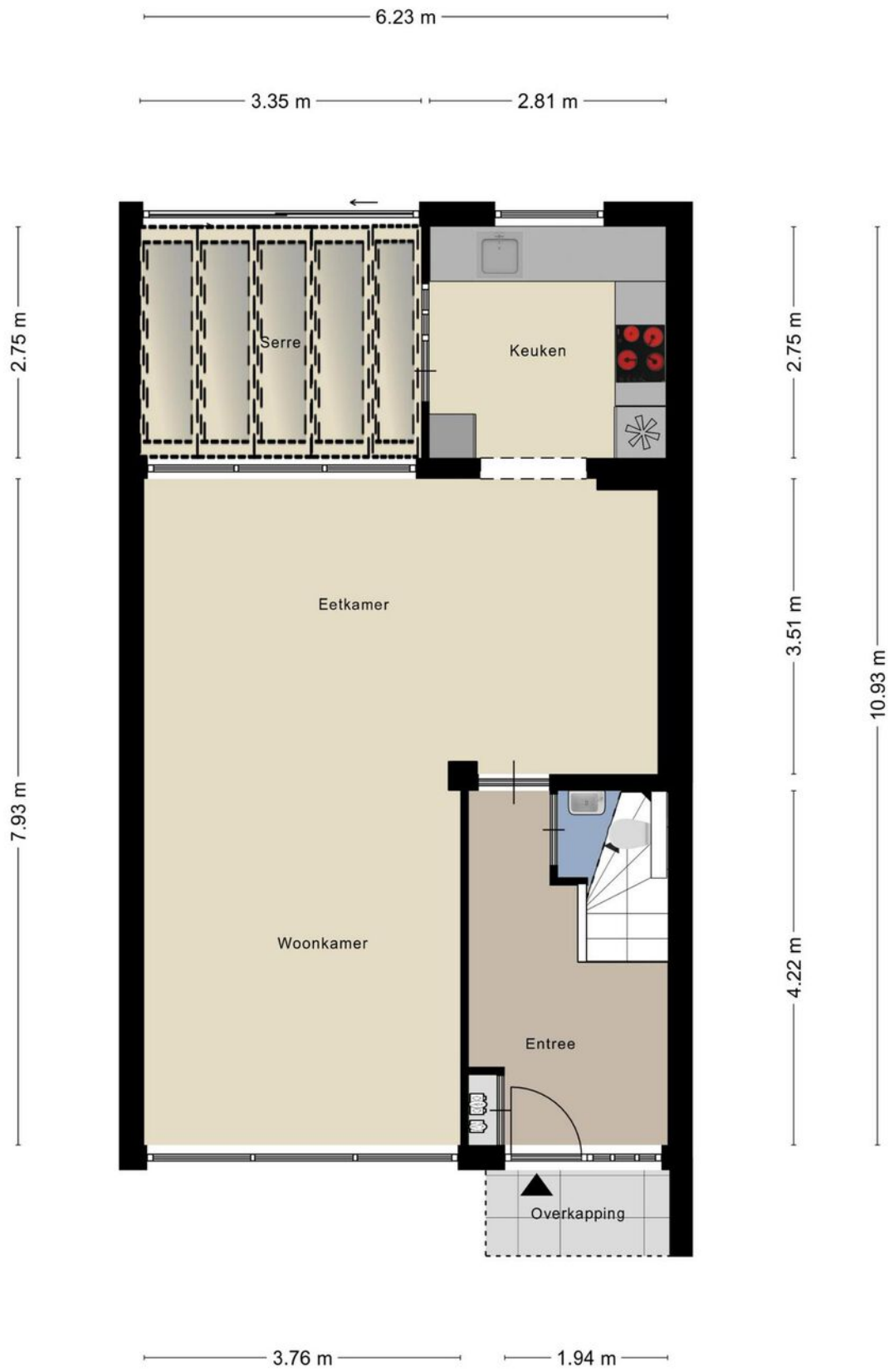


Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietgorshof 4



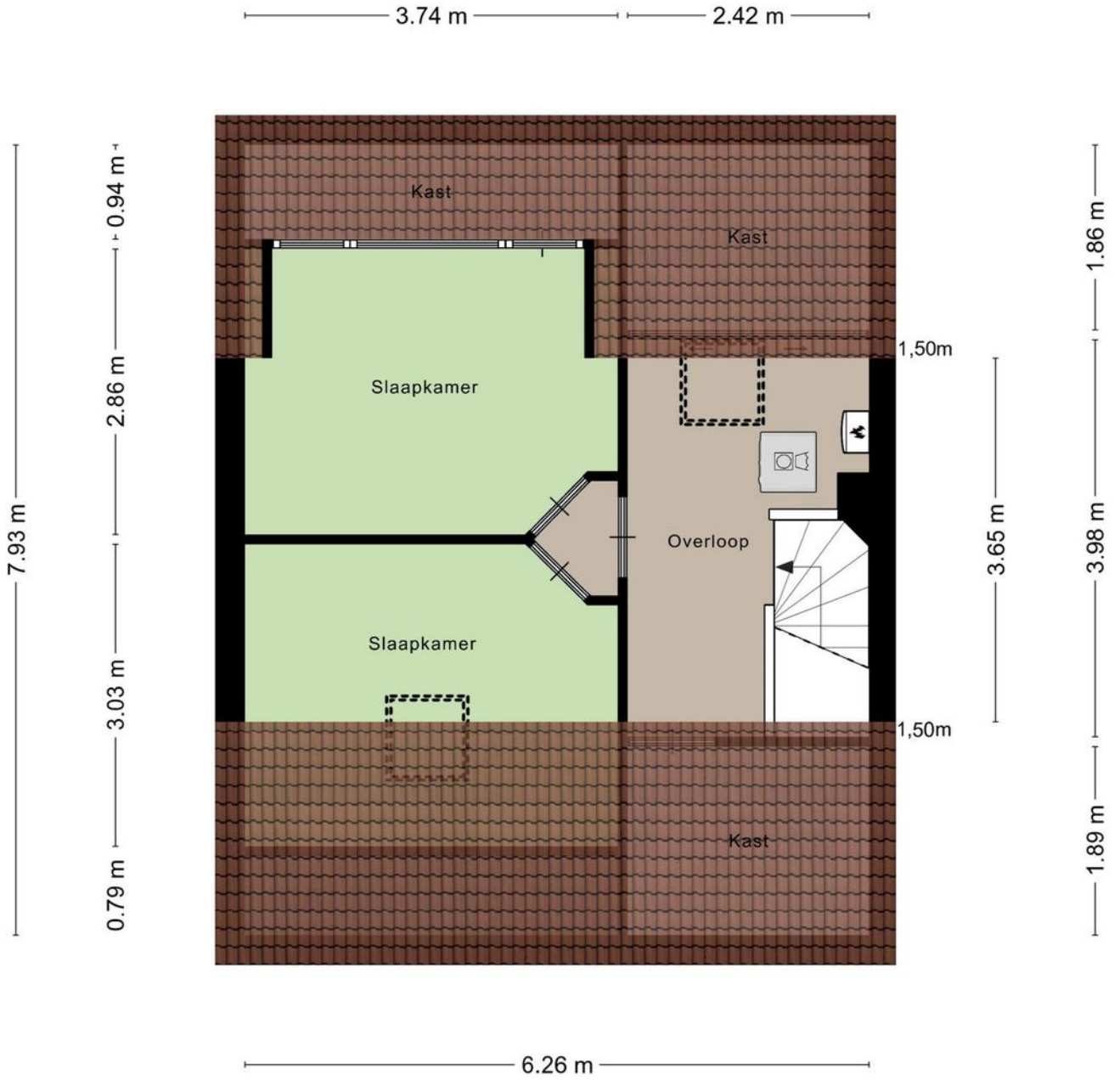
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 225</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>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



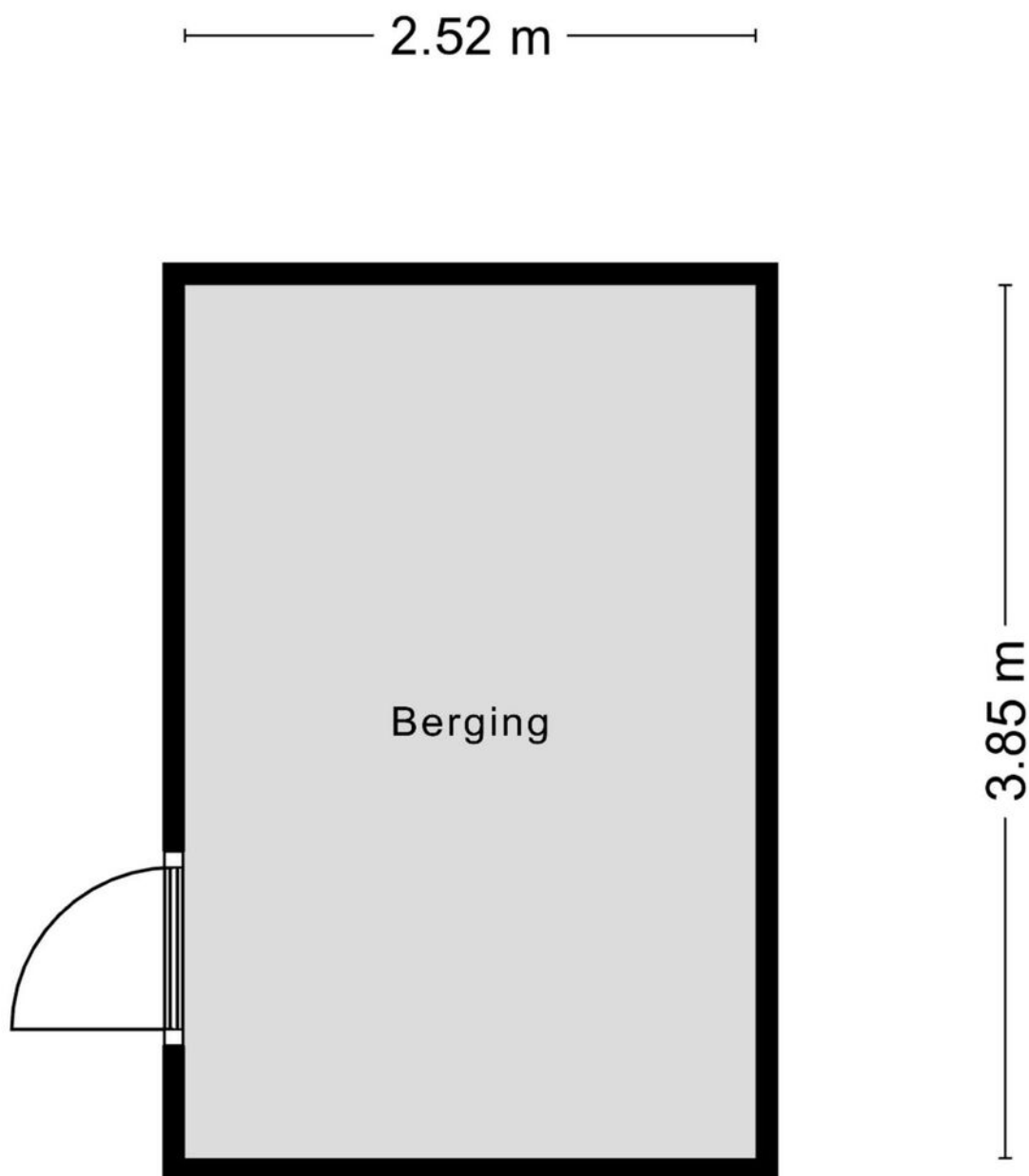
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		■	
- rolgordijnen		■	
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Shades		■	
- Zonnescherm voorzijde	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- Tegels	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

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

