



**metselaars makelaardij**

uw vertrouwen waard



Jan Daemshof 9, Nuenen





# Jan Daemshof 9, Nuenen

Welkom aan de Jan Daemshof in Nuenen-Oost! Deze fraaie bungalow ligt in een rustige, autoluwe straat en biedt alles wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van maar liefst 136 m<sup>2</sup>, een inpandige garage, drie slaapkamers, een royale L-vormige woonkamer en een privacy biedende achtertuin, vind je hier een perfecte mix van comfort, ruimte en privacy. Bovendien ligt deze levensloopbestendige woning op korte afstand van het gezellige centrum van Nuenen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 137 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 556 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 327 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1986.

Energielabel: C.

- Ruime bungalow met een inpandige garage en maar liefst drie comfortabele slaapkamers;
- Royale L-vormige woonkamer met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan beide zijden;
- Het vernieuwde dak uit 2019 zorgt voor extra gemoedsrust en duurzaamheid;
- Gelegen in het rustige en charmante Nuenen, in een autoluwe straat en op korte afstand van het gezellige dorpscentrum, met alle faciliteiten binnen handbereik.



# BEGANE GROND

---

Hal: via de overdekte entree met inbouwverlichting kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de inpandige garage, het toilet en de woonkamer. De hal is voorzien van een lichte marmeren vloer met vloerverwarming, welke doorloopt in de woonkamer en het toilet. De wanden zijn strak en glad afgewerkt, wat zorgt voor een nette uitstraling.

Toilet: de geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset, een fonteintje, inbouwverlichting en mechanische ventilatie.

Woonkamer: de zeer royale L-vormige woonkamer van 60 m<sup>2</sup> heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, beide voorzien van zonneluifels.

Aan de voorzijde bevindt zich een gezellig zitgedeelte met een sfeervolle gashaard, gestuukte wanden en een marmeren plateau dat aansluit bij de marmeren vloer met vloerverwarming, welke doorloopt naar de keuken en de slaapvertrekken. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met toegang tot de gezellige patiotuin via een schuifpui of een aparte loopdeur. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de achtertuin, de aparte keuken en de vleugel met de slaapvertrekken.

Keuken: de keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling in een lichte kleurstelling en is uitgevoerd met boven- en onderkasten en een granieten werkblad. De keuken beschikt over een verlaagd kookgedeelte met een 4-pits keramische kookplaat, een RVS afzuigkap, een vaatwasser, en een dubbele RVS spoelbak. Een raam biedt uitzicht op de voortuin en zorgt voor extra daglicht. Daarnaast is er een wandopstelling met een klein barretje, veel extra kastruimte, een magnetron en een heteluchtoven. De marmeren vloer met vloerverwarming, zoals in de woonkamer, loopt ook hier door.

Garage: aan de voorzijde van de woning bevindt zich de inpandige garage, een ruimte vol mogelijkheden. De garage heeft een praktische tegelvloer en een elektrische kanteldeur voor gemakkelijke toegang. Hier vind je de aansluitingen voor het witgoed, de CV-ketel (Remeha), de installatie van de vloerverwarming en de meterkast. De garage biedt voldoende ruimte om je auto veilig te parkeren. Grenzend aan de oprit, waar ook plaats is voor een tweede auto, is deze garage een ideale plek voor extra opslag, klusprojecten of het stallen van je voertuig.

























# SLAAPVLEUGEL

---

Hal: via een lange gang bereikt u de drie slaapkamers en de badkamer.

Badkamer: de lichte, geheel betegelde badkamer biedt alles wat je nodig hebt voor comfort en gemak. Er is een groot wastafelmeubel met wasbak, een grote spiegel en veel praktische kasten. Verder vind je er een verlaagd wandcloset, een ligbad met thermostaatkraan en een separate douchecabine met thermostaatkraan. Er is ook een designradiator en het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie via dauerlftung. Daarnaast is er ook nog mechanische ventilatie aanwezig. De ruimte is afgewerkt met dezelfde marmeren vloer en elektrische vloerverwarming als de rest van het huis en inbouwverlichting in het plafond zorgt voor een sfeervolle ambiance.

Slaapkamer 1: deze kamer is voorzien van een warme kersenhouten laminaatvloer en schuurwerk wanden. De ruime kast biedt veel opbergruimte en het raam, uitgerust met een insectenhor, geeft een mooi uitzicht op de tuin. Een radiator zorgt voor een aangename temperatuur, zodat je hier altijd comfortabel kunt verblijven.

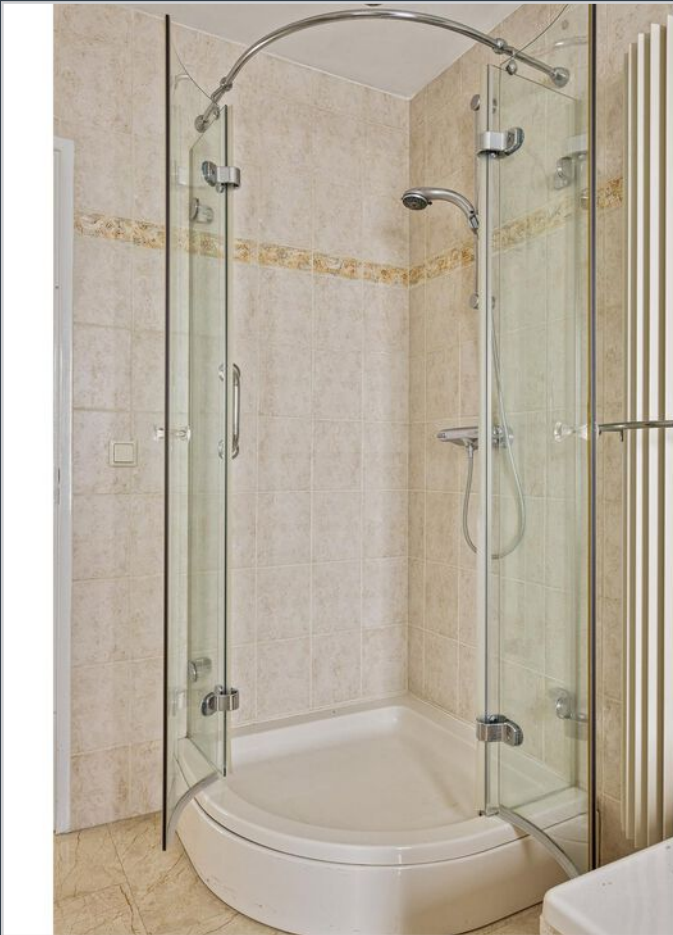
Slaapkamer 2: deze kamer heeft een moderne uitstraling met een licht eiken grey wash laminaatvloer en eveneens met schuurwerk afgewerkte wanden. Ook hier vind je een royale kast en een radiator. Het raam, voorzien van een hor, biedt ook vanuit deze kamer een prachtig uitzicht op de tuin.

Slaapkamer 3: de ruime ouderslaapkamer is voorzien van een kersenhouten laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met schuurwerk. Een grote kast biedt volop opbergruimte. Het raam met insectenhor kijkt uit op de serene tuin, en een radiator zorgt voor een behaaglijke temperatuur, waardoor deze kamer de perfecte plek is om te ontspannen.

















# EXTERIEUR

---

Voortuin: de woning beschikt over een privacy biedende voortuin. Deze is voorzien van diverse vaste en volwassen beplanting, wat zorgt voor een uitnodigende en groene entree. Voor de garage is er parkeermogelijkheid op eigen terrein.

Achtertuintuin: geniet van de rust en privacy in de sfeervolle achtertuin, gelegen op het noordoosten. Deze tuin is een heerlijke plek om te ontspannen, dankzij de vrije ligging aan de achterzijde waardoor inkijk wordt geminimaliseerd. De tuin is grotendeels bestraat en fraai aangelegd met diverse borders vol groenblijvende beplanting, wat zorgt voor een groene oase waar je in alle rust kunt genieten.





















Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan Daemshof 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6138	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 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 plattogronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

