



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



St Nicasiusstraat 31, Eindhoven



St Nicasiusstraat 31, Eindhoven

Welkom bij deze sfeervolle bovenwoning aan de Sint Nicasiusstraat 31 in het hart van de levendige wijk Tuindorp, gelegen in het geliefde Oud-Stratum. Deze wijk, met zijn karakteristieke jaren dertig huizen, heeft een bijzondere geschiedenis.

Ooit werden hier de niet-katholieke werknemers van Philips gehuisvest, wat er zelfs toe leidde dat de straten in de buurt expres door de Gemeente werden vernoemd naar katholieke heiligen. Dit maakt Tuindorp niet alleen een sfeervolle, maar ook een historisch interessante plek om te wonen. Bovendien bevindt het bruisende stadscentrum van Eindhoven zich op slechts 10 minuten loopafstand en zijn de uitvalswegen naar onder andere ASML en de High Tech Campus binnen handbereik.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 88 m².

Inhoud: 291 m³.

Perceeloppervlakte: 0 m².

Bouwjaar: ca. 1953.

Energie label: B.

- Charmante bovenwoning met eigen entree;
- Ruime en lichte woonkamer met gezellige sfeer;
- Vier kamers met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Moderne, recent vernieuwde badkamer;
- Knus balkon op het oosten, ideaal voor de ochtendzon;
- Energiezuinig met kunststof kozijnen en Energie label B;
- Stenen berging voor extra opslagruimte;
- Gelegen in een levendige maar rustige wijk op 10 minuten van het stadscentrum;
- Historische locatie met een uniek verhaal.



BEGANE GROND

Entree

Je betreedt de woning via je eigen voordeur, wat meteen een gevoel van privacy geeft. In het portaal kom je binnen en vervolg je je weg via de trap naar de eerste verdieping, waar je verwelkomd wordt door een nette overloop met laminaatvloer. Hier bevindt zich een handige nis voor extra opbergruimte en een recent vernieuwde toiletruimte, uitgevoerd in een moderne, neutrale kleurstelling met een wandcloset. Ook de meterkast is hier te vinden.

Woonkamer:

Stap de ruime L-vormige woonkamer binnen en laat je verrassen door de warme en uitnodigende sfeer. De kamer baadt in het licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorkant van de woning geniet je van het uitzicht op de rustige maar gezellige volksstraat, terwijl het zitgedeelte, met een sfeervolle kachel, een heerlijke plek biedt om te ontspannen. Doordat de woning goed geïsoleerd is, zijn de stookkosten laag en blijft het binnen altijd aangenaam.

Aan de achterzijde van de woonkamer vind je het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een royale eettafel. Het grote raam biedt een mooi uitzicht op de groene stadstuinen. De vloer in de living is afgewerkt met licht eiken laminaat en de wanden zijn in zachte tinten geverfd, wat bijdraagt aan de serene en huiselijke ambiance.

Keuken:

De eenvoudige open keuken is van alle gemakken voorzien. Met veel opbergruimte, een 1,5 RVS spoelbak met moderne spoelkraan, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser en een koelkast, is deze keuken klaar om de lekkerste gerechten te bereiden. De vloer is betegeld met zwarte tegels, wat de ruimte een moderne uitstraling geeft. Vanuit de keuken stap je via een deur het knusse balkon op. Dit balkon, gelegen op het oosten, is de perfecte plek om van de ochtendzon te genieten. Vanaf het balkon heb je prachtig zicht op de groene stadstuinen van de omliggende woningen. Het balkon is voorzien van kunststof vlonderplaten en een handige zonneluifel.



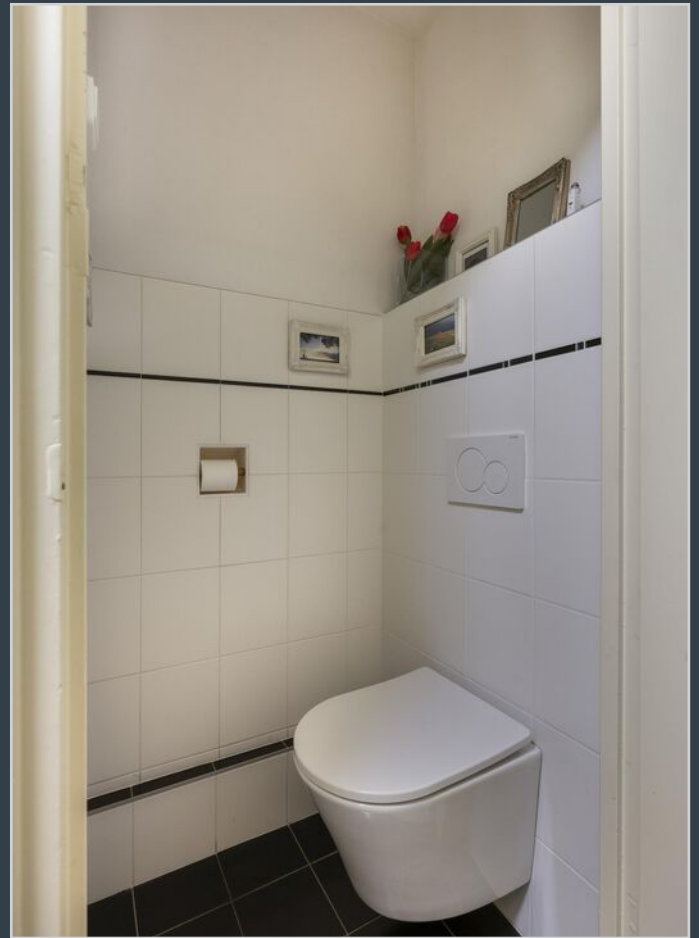












EERSTE VERDIEPING

Via de trap, die ook weer is voorzien van zwarte vloerbedekking, kom je op de overloop van de tweede verdieping. Ook hier ligt een nette laminaatvloer. Op deze verdieping vind je vier kamers en een badkamer.

De kleinste kamer aan de achterzijde is multifunctioneel en kan dienen als extra bergruimte, inloopkast of kantoor. Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen aanwezig.

De ouderslaapkamer, eveneens aan de achterzijde gelegen, is een lichte en ruime kamer met uitzicht op het groen van de stadstuinen. De kamer beschikt over een inbouwkast met een bijzondere verrassing: een luik in het plafond dat toegang geeft tot een ruime bergvliering.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee kamers. De grootste van deze twee kamers heeft een riante inbouwkast en lage ramen die zorgen voor een prettig uitzicht op de straat. Beide kamers zijn netjes afgewerkt met laminaat op de vloer en lichte muren. Dankzij de grote raampartijen zijn deze kamers ideaal te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer, hobbyruimte of kantoor.

Badkamer:

De moderne badkamer is in 2020 volledig vernieuwd. De ruimte is uitgevoerd in een antracietgrijze en witte kleurstelling en biedt alles wat je nodig hebt: een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met bergruimte, een staand toilet (Sanibroyeur) en mechanische ventilatie.











EXTERIEUR

Extra bergruimte

Bij de woning hoort ook een praktische stenen berging aan de achterzijde, perfect om fietsen veilig op te bergen en seizoensgebonden spullen zoals kerstdecoraties of wintersportuitrusting op te slaan. De berging is via een afgesloten poort bereikbaar, wat extra veiligheid biedt.

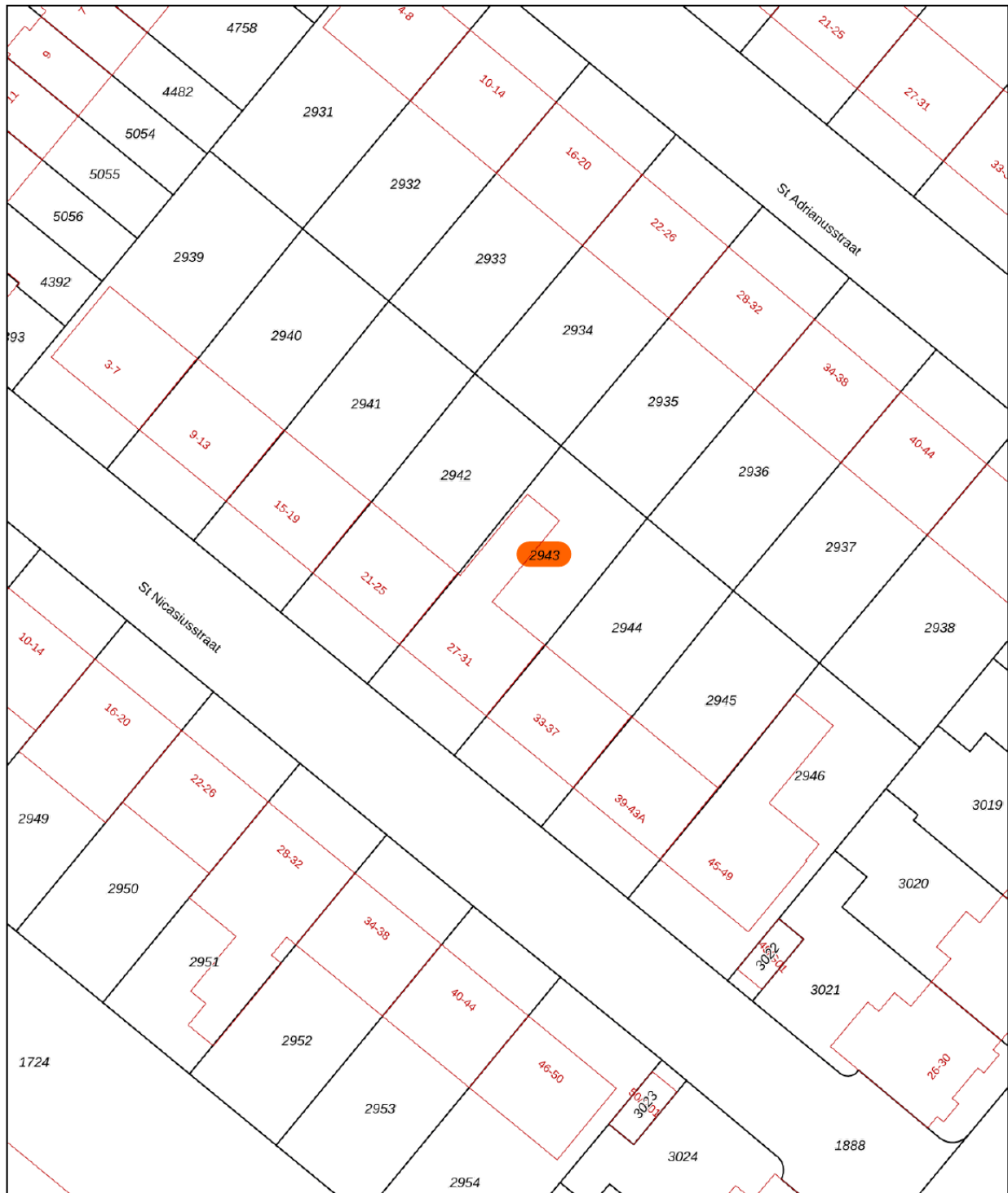
Jouw kans om hier te wonen!


Deze sfeervolle bovenwoning aan de Sint Nicasiusstraat 31 biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel en gezellig wonen. De perfecte ligging, het ruime aantal kamers en de bijzondere historie maken dit een unieke kans. Wacht niet te lang en kom snel een kijkje nemen. Wie weet wordt dit jouw nieuwe thuis!

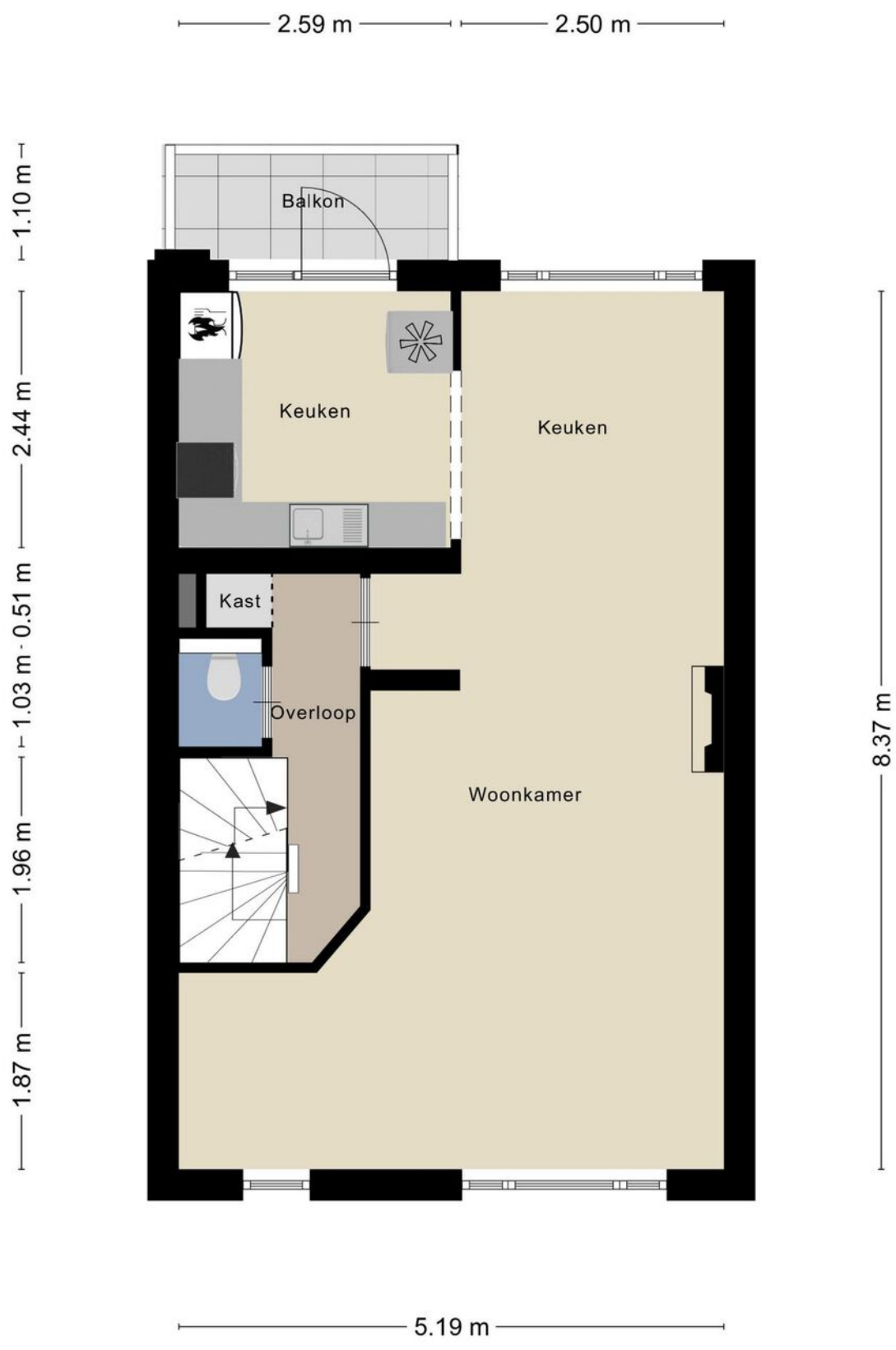


Kadastrale kaart

Uw referentie: sint nicasiusstraat



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum Sectie E Perceel 2943</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>	
--	---	---

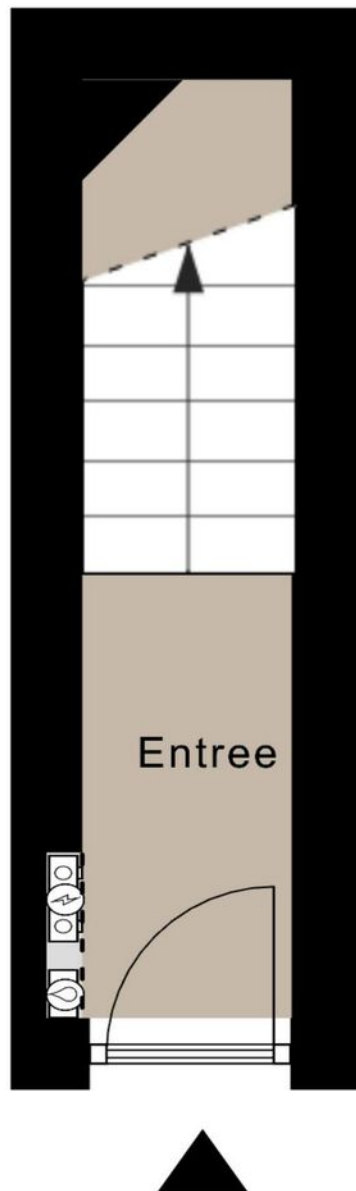


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

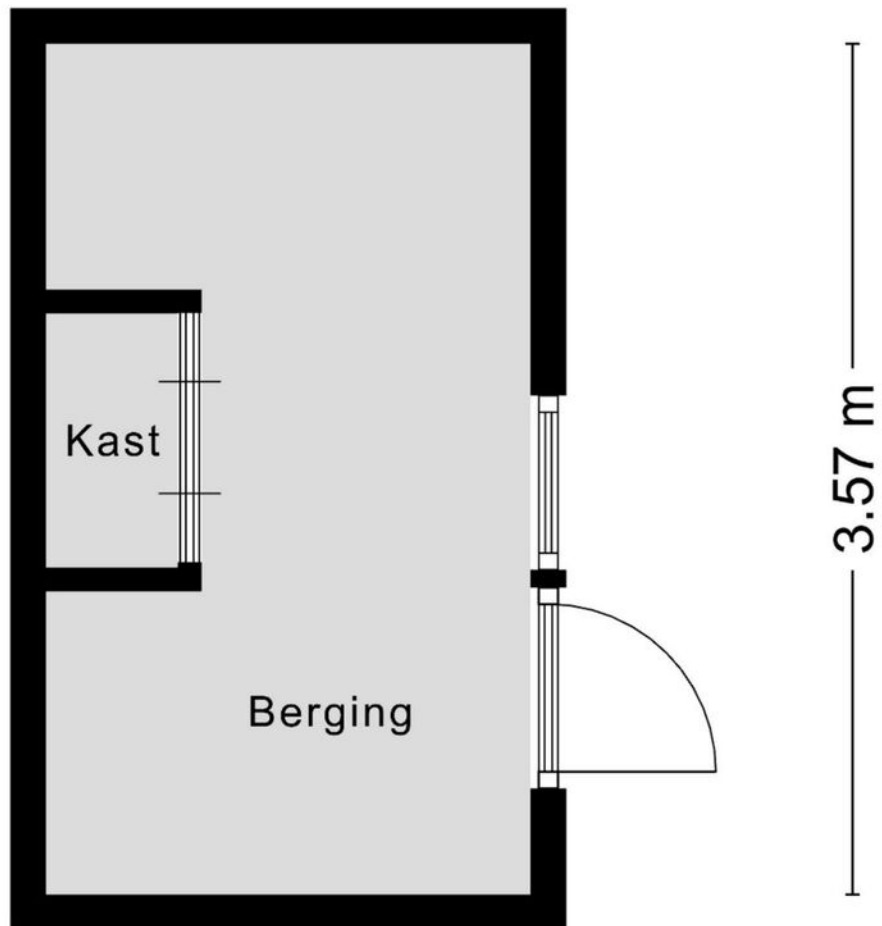
┌ 1.03 m ─┐



┌ 3.93 m ─┐

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

2.03 m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- CV-installatie



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

