



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Weerswinkel 5, Nuenen



# Weerswinkel 5, Nuenen

Rustig en beschut gelegen vrijstaand uitgebouwd herenhuis met 5 slaapkamers, een multifunctionele extra kamer op de begane grond en een fraai aangelegde en afgesloten tuin met veel privacy. De woning is gelegen aan een verkeersarme straat zonder directe overburen en op loopafstand van het buitengebied, diverse basisscholen en winkels.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 213 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 841 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 479 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1998.

Energie label: B.

- Een woning met veel ruimte en mogelijkheden, ideaal voor een groot gezin;
- Rustige ligging zonder directe overburen;
- Veel privacy;
- Extra kamer op de begane grond;
- Heerlijke gezinswoning op fietsafstand van het centrum van Nuenen.



# BEGANE GROND

---

Entree: ruime hal met fraaie eiken parketvloer die doorloopt in de woonkamer, strak gestucte wanden en plafond, moderne zeer uitgebreide meterkast, unit voor het alarmsysteem, garderobe en een open trap naar de 1e verdieping.

Toilet: moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Er is sprake van mechanische ventilatie maar ook een raampje met natuurlijke ventilatie.

Woonkamer: de ruime L-vormige woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer, strak gestucte wanden & plafond welke zijn voorzien van inbouwspots. Aan de voorzijde van de woning zijn de sfeervolle erker + de open (gas)haard geplaatst en aan de achterzijde van de woonkamer zijn de openslaande deuren naar de achtertuin te vinden. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich tevens de open keuken en de extra kamer.

Keuken: de keuken is uitgevoerd in een wandopstelling met een kookeiland en is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, ingebouwd koffiezetapparaat, ingebouwde diepvries, ingebouwde koelkast en een vaatwasser.

Werk-/speelkamer: de extra kamer is bereikbaar vanuit de keuken en biedt toegang naar de tuin en de inpandige berging, waar ook de alarmunit zich bevindt. Deze extra kamer is nu in gebruik als speelkamer maar kan ook functioneren als werkkamer. Middels de stalen openslaande deuren is de keuken/woonkamer bereikbaar. Dit is een heerlijke ruimte met veel lichtinval en de afwerking is gelijk aan de woonkamer, met houten parketvloer en gestucte wanden en plafonds.

Berging: de inpandige berging is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en heeft openslaande deuren. Deze ruimte geeft tevens toegang tot de oprit en de carport.





















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: middels de vaste trap in de hal bereikt u de overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, de badkamer, wasruimte en het separaat toilet. De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaat vloer en stucwerk wanden + plafonds.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer bevindt zich over de gehele voorzijde van de woning en beschikt over een sfeervol balkon.

Slaapkamer 2: de twee andere slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer is ook ruim van opzet en heeft een prettig lichtinval door een raampartij in de zijgevel en in de achtergevel. Het daglicht in de zijgevel valt binnen via een dakkapel.

Toilet: het moderne separate toilet is geheel betegeld en is voorzien van een hangcloset.

Wasruimte: de wasruimte is tevens geheel betegeld en voorzien van alle witgoedaansluitingen. Hier bevindt zich ook de unit voor de mechanische ventilatie en de HR ketel (Remeha 2022).

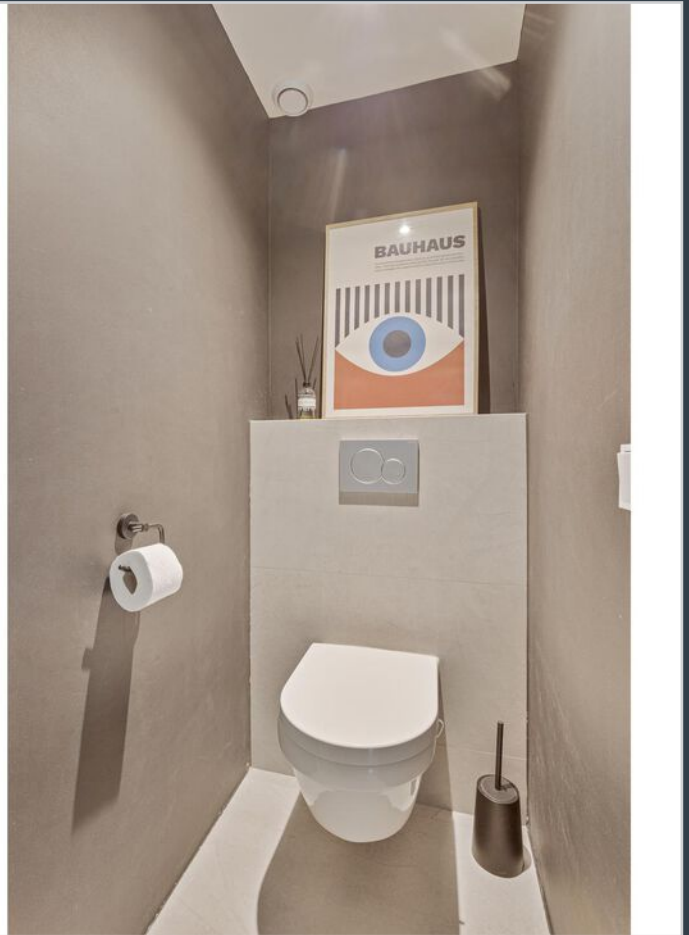
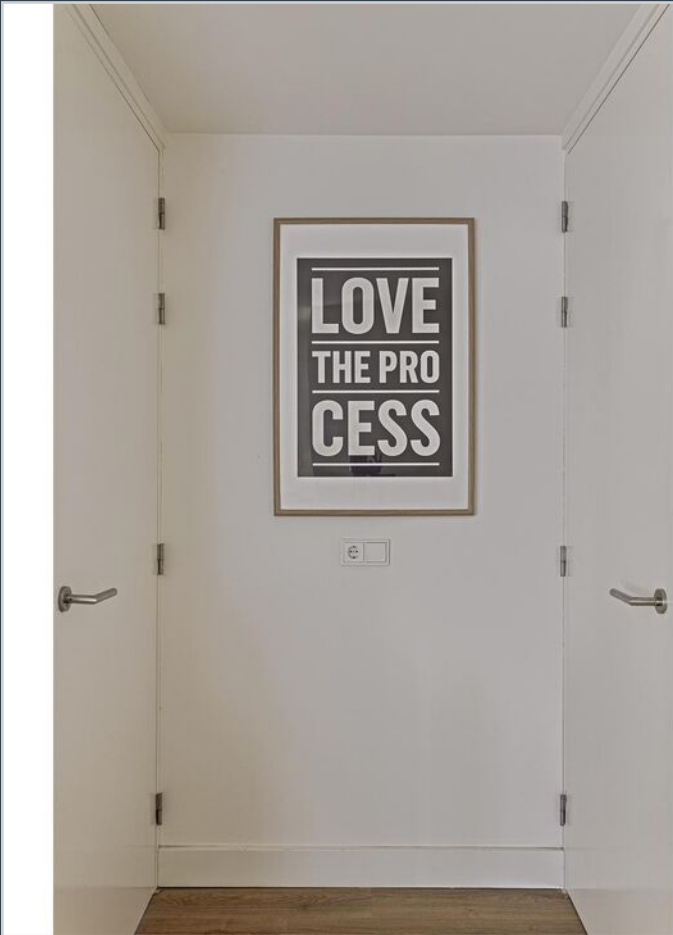
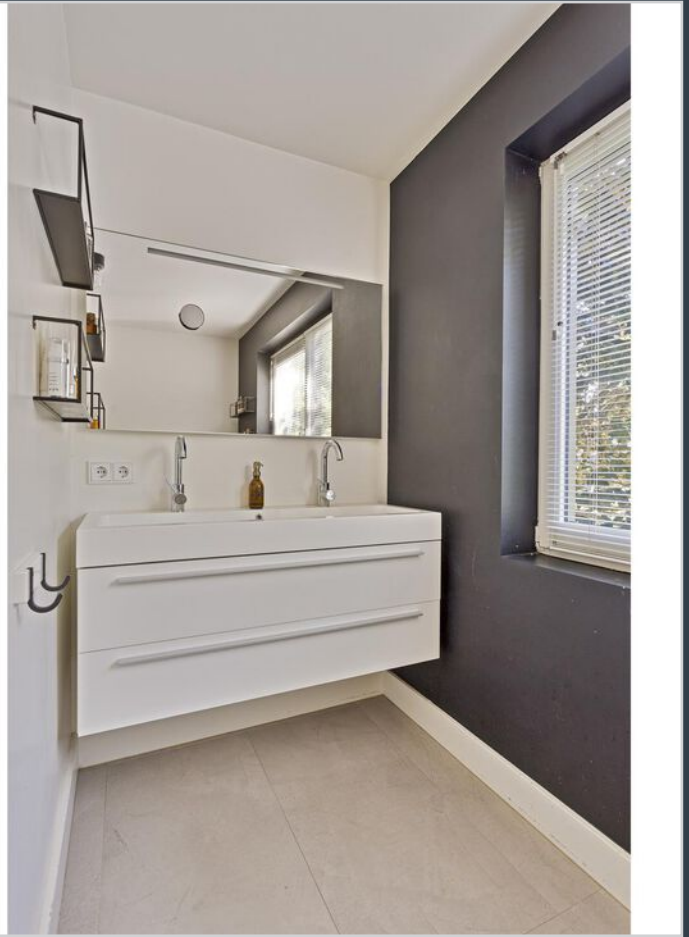
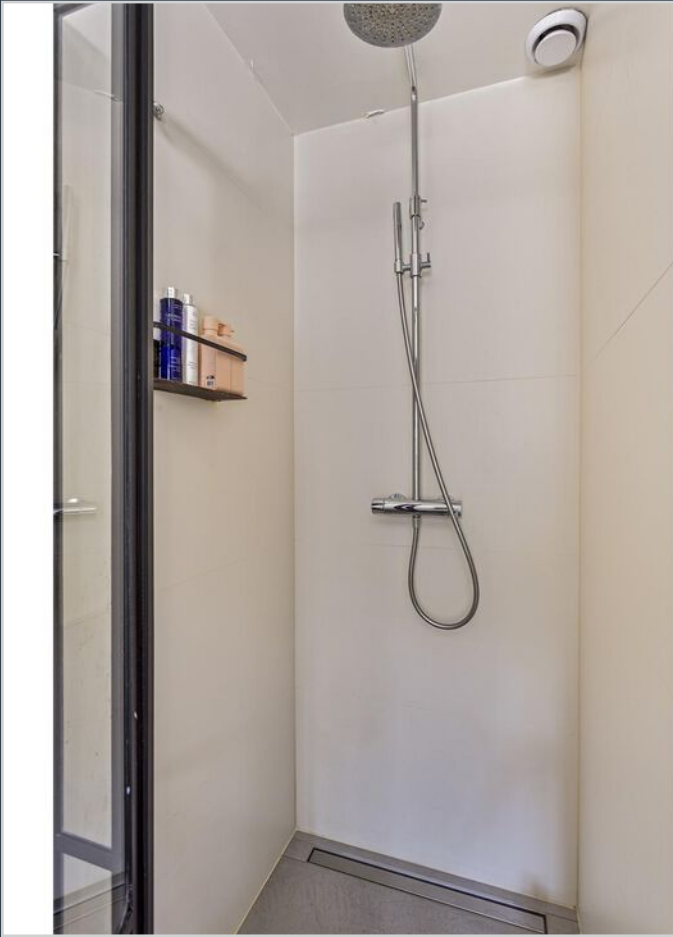
Badkamer: de luxe, ruime badkamer is voorzien van een douche met regendouche, ligbad, breed wastafel meubel en een designradiator.

















# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: de tweede verdieping biedt onverwachts veel ruimte en is bereikbaar middels een vaste trap. De trap geeft toegang tot een ruime overloop. Deze overloop is voorzien van bergruimte onder de schuine kant en geeft middels een vlizotrap toegang tot de vliering. De overloop is dusdanig ruim dat, door het plaatsen van een dakkapel, nog een extra kamer gecreëerd kan worden. Verder biedt de overloop toegang tot twee slaapkamers.

Slaapkamer 4 en 5: beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en genieten veel lichtinval middels de dakramen en een rond raam in de gevel.









# EXTERIEUR

---

Voortuin: de voortuin is keurig aangelegd en voorzien van een royale oprit. Deze oprit biedt plaats aan twee auto's waarvan er één onder de carport kan staan. Verder is de voortuin voorzien van vaste beplanting met een beukenhaag als erfafscheiding en een leilinde zorgt voor privacy richting het fietspad.

Achtertuintuin: middels een poort naast de woning is er toegang tot de zijtuin en de achtertuin. Naast de woning ligt nu een kunstgrasveld dat gebruikt wordt om te voetballen of te hockeyen en een gaashekwerk met klimop + vaste beplanting zorgt voor een privacy biedende tuinafscherming richting de burens. De achtertuin is speels en sfeervol aangelegd en voorzien van diverse terrasjes + hoekjes, met achterin een extra berging.



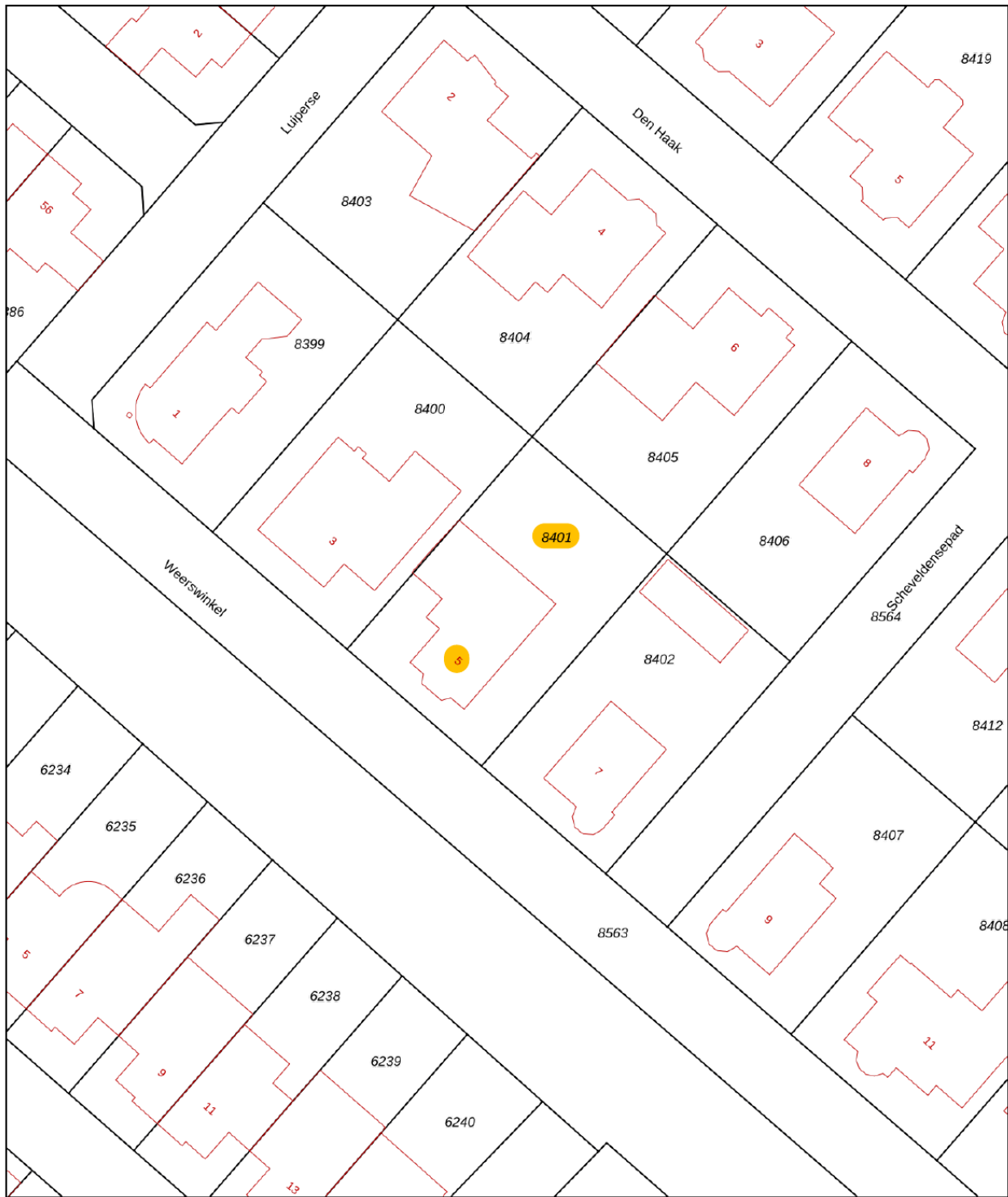






Kadastrale kaart

Uw referentie: Weerswinkel 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8401	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		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.
—	Bebouwing		

12345  
25  
—  
—  
—  
—

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

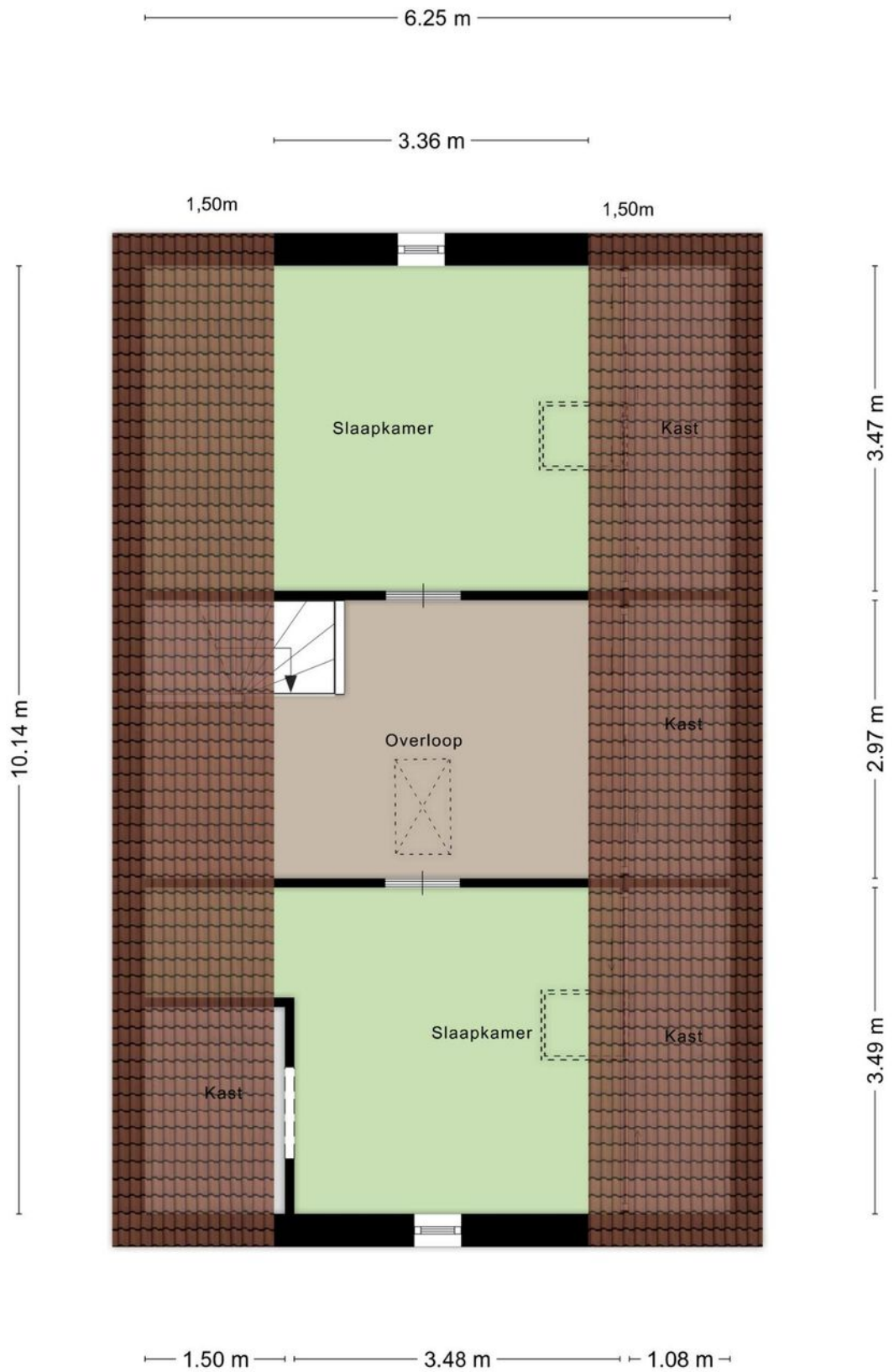




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



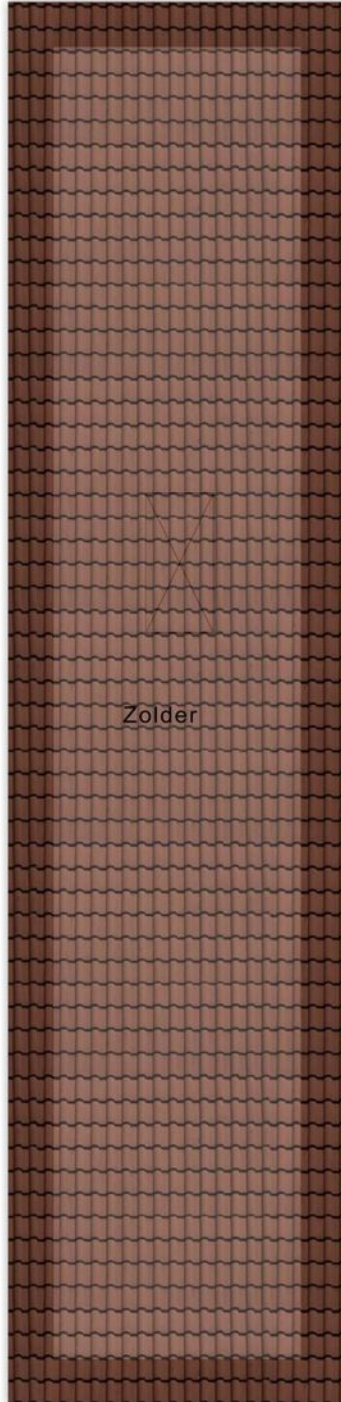
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

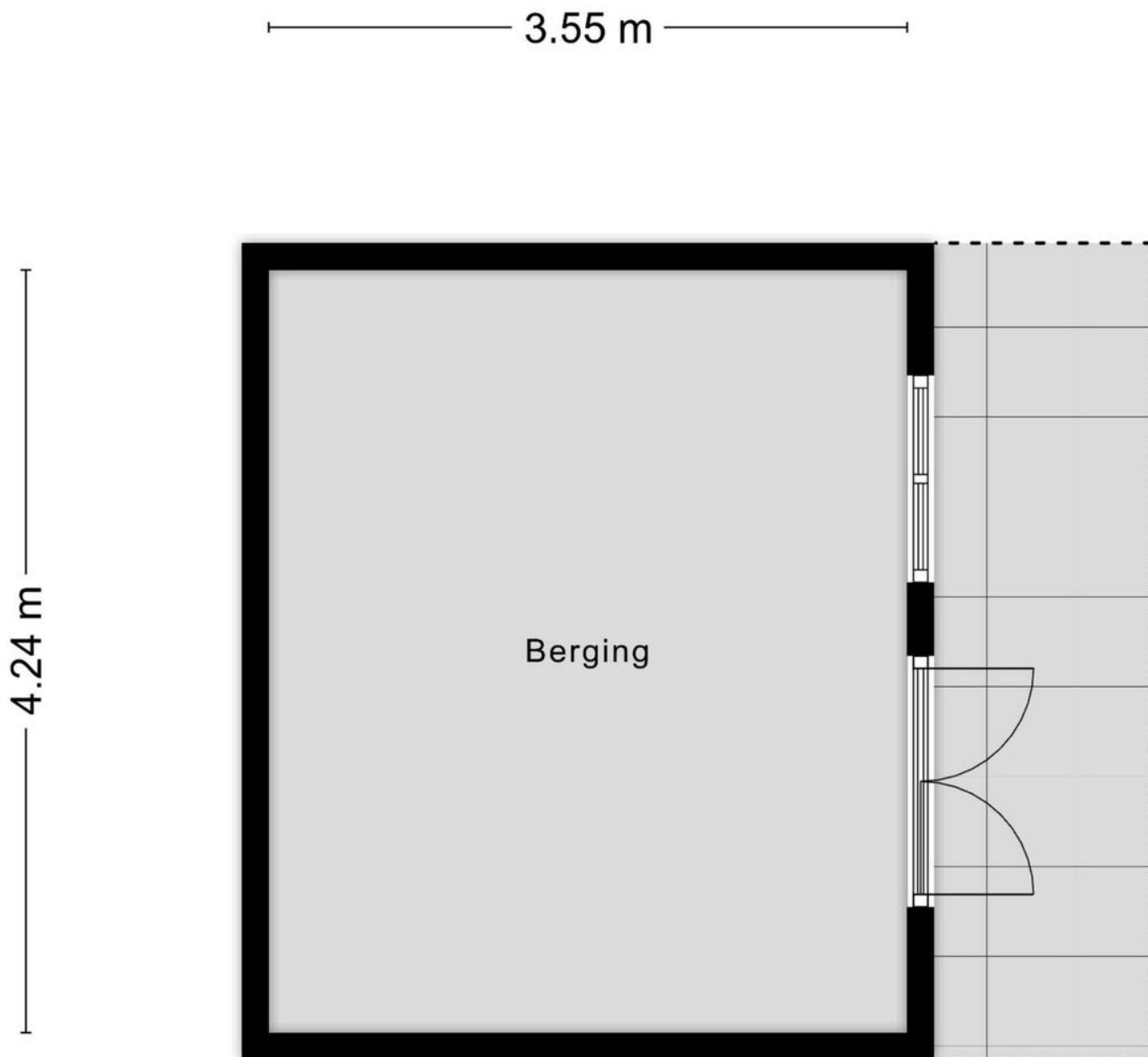


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

1.91 m

10.14 m





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		■	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		■	
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen			■
- lamellen			■
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	<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](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)

