



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Dora Ebbenhof 11, Nuenen



Dora Ebbenhof 11, Nuenen

Welkom thuis aan de Dora Ebbenhof 11 in Nuenen!

Wat een fijne plek om te wonen: een instapklare tussenwoning met alles wat je nodig hebt, gelegen in het rustige en gezellige kerkdorp Gerwen. Deze woning uit 2010 is niet alleen praktisch, maar heeft ook de ruimte en sfeer die je zoekt. En met een energielabel A en een grote overkapping over de volledige breedte van de woning, is het ook nog eens heel comfortabel! Benieuwd? Lees snel verder en ontdek je nieuwe thuis.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 130 m².

Inhoud: 460 m³.

Perceeloppervlakte: 192 m².

Bouwjaar: ca. 2010

Energielabel: A.

- Instapklare woning uit 2010, met energielabel A
- Speelse en leuke indeling
- Vier slaapkamers, ideaal voor een gezin of als werk- en hobbyruimtes
- Moderne keuken met alles erop en eraan, inclusief 6-pits gasfornuis en grote oven
- Badkamer gerenoveerd in 2021
- Grote overkapping in de achtertuin (2021) voor het hele jaar door buitenleven
- Ruime, privacybiedende achtertuin met gazon en border
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met speeltuintje aan de overkant



BEGANE GROND

Entree

Via de betegelde voortuin kom je bij de entree van dit fijne huis. Stap binnen en je staat in de ruime hal, waar je meteen de massief eiken vloer opvalt die doorloopt naar de woonkamer. In de hal vind je een handige garderobenis, de meterkast met moderne installatie en een keurig toilet. De lichte toiletruimte is uitgerust met een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Het gevoel van ruimte begint hier al: alles is mooi afgewerkt en goed onderhouden.

Woonkamer

De woonkamer heeft een speelse indeling en voelt lekker ruim aan. Aan de achterzijde is het zitgedeelte, waar je door de grote ramen veel licht hebt. Dankzij de loopdeur naar de tuin is het hier altijd verbonden met buiten en geniet je van de frisse lucht op een zonnige dag. Aan de voorzijde vind je het eetgedeelte, met de open keuken in het verlengde van de woonkamer. De woonkamer heeft een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van spullen die je snel bij de hand wilt hebben. Alle wanden zijn strak gestuukt, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. Alles is goed onderhouden en klaar om je eigen draai aan te geven.

Keuken

De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is van alle gemakken voorzien. De witte hoogglans kasten in combinatie met het antracietkleurige werkblad geven de keuken een frisse uitstraling. Dankzij het raam heb je zicht op het speeltuintje aan de voorzijde, ideaal voor het in de gaten houden van de kinderen terwijl je kookt. Het keukenblok heeft veel kastruimte en is voorzien van een 6-pits gasfornuis met wokbrander, een grote oven, vaatwasser, rvs afzuigkap, koelkast en een rvs spoelbak met uittrekkraan. De achterwand is afgewerkt met stijlvolle donkere mozaïektegels, wat de keuken net dat beetje extra flair geeft. Het is een fijne plek waar koken echt leuk wordt!











EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop op de eerste verdieping is ruim en heeft een nette laminaatvloer die doorloopt naar de slaapkamers en ook te vinden is op de tweede verdieping. Vanuit de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De master bedroom aan de achterzijde is lekker groot, met een speelse uitstraling dankzij de schuine wand. Maar liefst drie raampartijen zorgen voor veel licht en omdat de kamer op het noorden ligt, is het er zelfs in de zomer aangenaam koel. Aan de voorzijde liggen twee andere slaapkamers, die hetzelfde strakke, lichte gevoel hebben, met gladde wanden en dezelfde laminaatvloer. In de kleinste slaapkamer vind je een wasmachineaansluiting. De kamers bieden genoeg ruimte voor ieder gezinslid om een eigen plek te hebben om te ontspannen, te werken of te spelen.

Badkamer

De badkamer is in 2021 gerenoveerd en heeft alles wat je nodig hebt. Het strakke design zorgt voor een frisse uitstraling. Je kunt lekker ontspannen in de ruime inloopdouche, die is voorzien van een regendouche en handdouche met thermostaatkraan. Daarnaast is er een wastafel, wandcloset en een designradiator. De vloer is uitgevoerd in grijze tegels en de wanden zijn deels wit, met een grijze tegelwand in de douche. Alles is in topstaat en klaar voor gebruik. Het is een ruimte waar je met plezier de dag begint of eindigt, met een ontspannen moment voor jezelf.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder

Via de vaste trap kom je op de voorzolder, die net als de eerste verdieping is afgewerkt met dezelfde nette laminaatvloer. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor het witgoed, de CV ketel (2010) en de unit voor de mechanische ventilatie.

Slaapkamer

Vanuit hier heb je toegang tot slaapkamer 4, een ruime zolderkamer met een groot Velux dakraam. Dankzij de open nok van de kamer voelt het hier heerlijk ruimtelijk en licht. Deze kamer biedt veel mogelijkheden, perfect als extra slaapkamer, hobbyruimte of kantoor! Het is een heerlijke plek om je even terug te trekken of juist om te benutten als creatieve ruimte.







EXTERIEUR

Achtertuintuin

De achtertuin is breed, onderhoudsvriendelijk en biedt veel privacy. Dankzij de grote overkapping, die in 2021 werd geplaatst, kun je hier bijna het hele jaar door lekker buiten zitten. De tuin ligt op het noorden, maar in de zomer is er altijd wel een plekje in de zon.

Er is een gazon, een verhoogde border met vaste beplanting en een achterom die uitkomt in een gangetje. Een buitenkraan maakt het makkelijk om je planten water te geven. De tuin is geheel omheind met een nette houten schutting, wat zorgt voor extra privacy. Het is de perfecte plek voor lange zomeravonden met vrienden of juist een rustig moment met een boek in de zon.










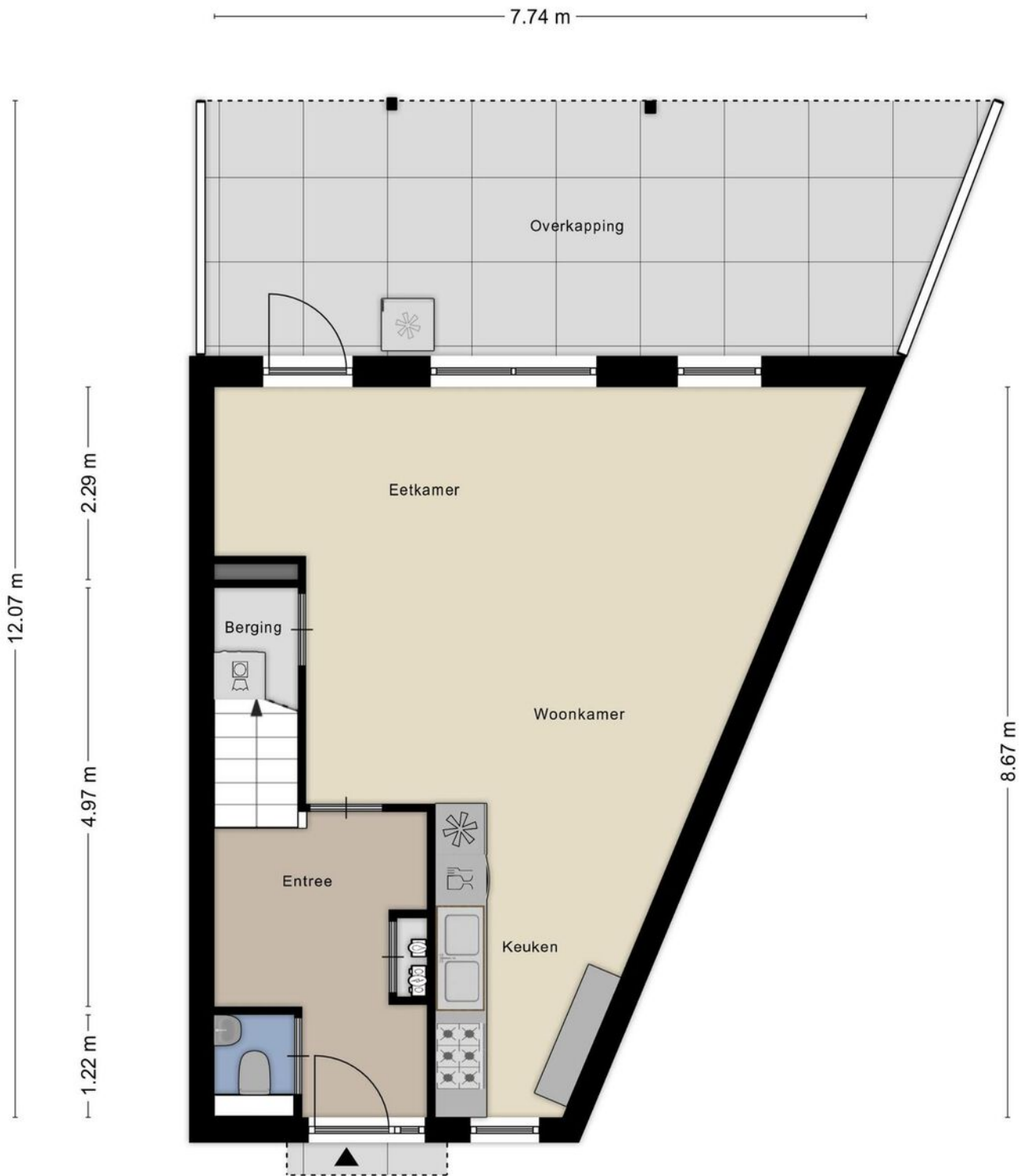
Kadastrale kaart

Uw referentie: ebbenhof



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 B</p> <p>Perceel 5546</p>	
---	---	--	---

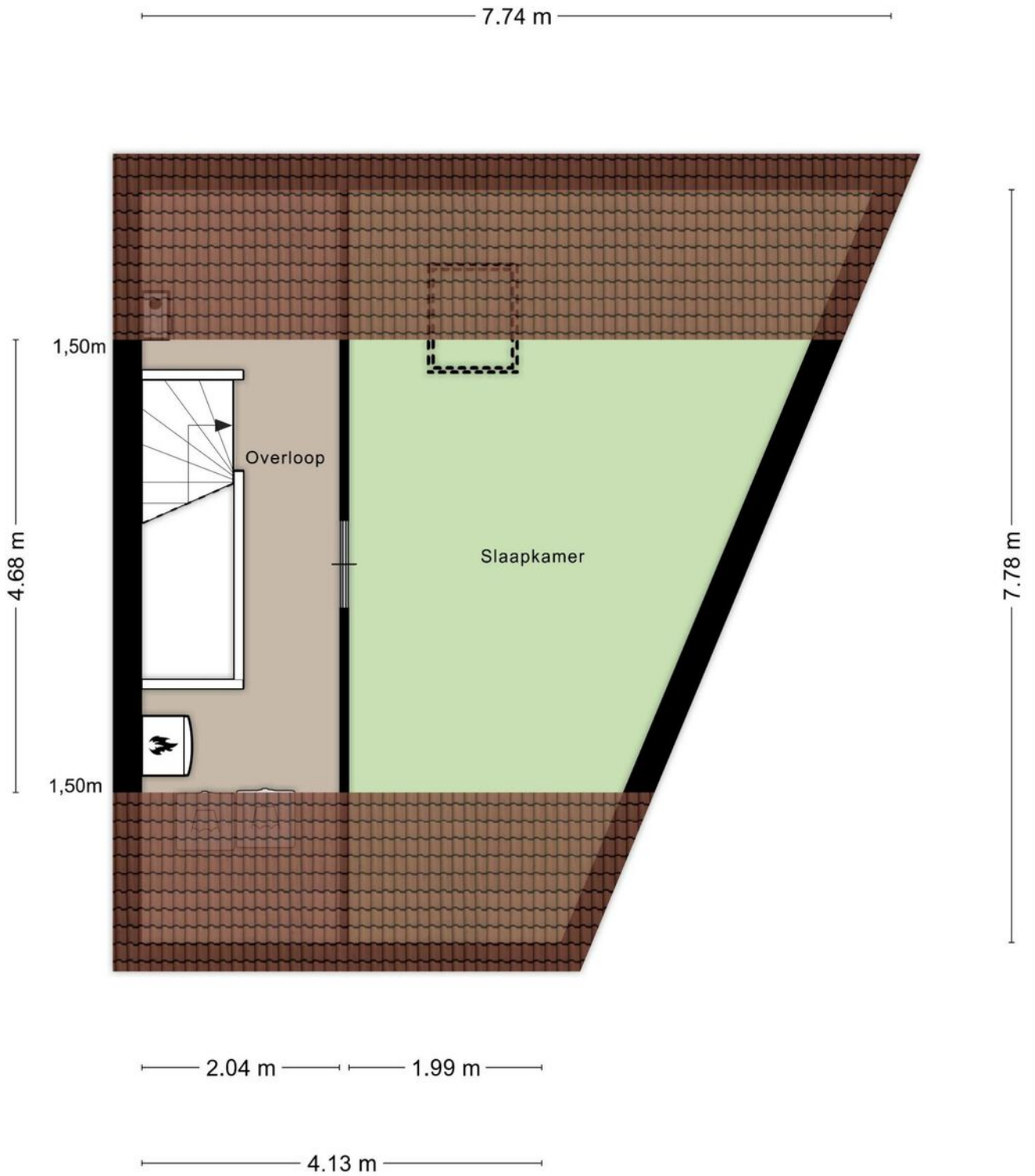
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Aan de 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kast met spiegel			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- vitrages			■
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel		■	
Alarminstallatie		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

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

