



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Busser 2, Nuenen



De Busser 2, Nuenen

In het kerkdorp Gerwen gelegen vrijstaand woonhuis voorzien van een open keuken met ruime eethoek, woonkamer met sfeervolle open haard, mogelijkheid voor een slaapkamer op de begane grond, 2 slaapkamers + een multifunctionele ruimte op de eerste verdieping en een zonnige achtertuin met grote vrijstaande garage. Deze woning ligt in een groene oase in het dorp en is zeer geschikt voor praktisch en/of werk aan huis.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 183 m².

Inhoud: 718 m³.

Perceeloppervlakte: 1102 m².

Bouwjaar: ca. 1977.

Energielabel: C.

- Goed onderhouden en ruime gezinswoning;
- Multifunctionele ruimte op de eerste verdieping gelegen;
- De woning is zeer geschikt voor praktisch en/of werk aan huis;
- L-vormige garage met een hobbygedeelte en extra bergruimte;
- Het terras in de achtertuin is voorzien van een gezellige open haard en een zonneluifel;
- Gelegen in een groene oase in het dorp van Gerwen;
- In 2001 is de uitbouw gerealiseerd met de tuinkamer en de badkamer.



BEGANE GROND

Entree: een ruime en lichte entree voorzien van een Frans eiken parketvloer en toegang tot de toiletruimte, woonkamer en vernieuwde meterkast. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Toilet: een moderne toiletruimte voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje.

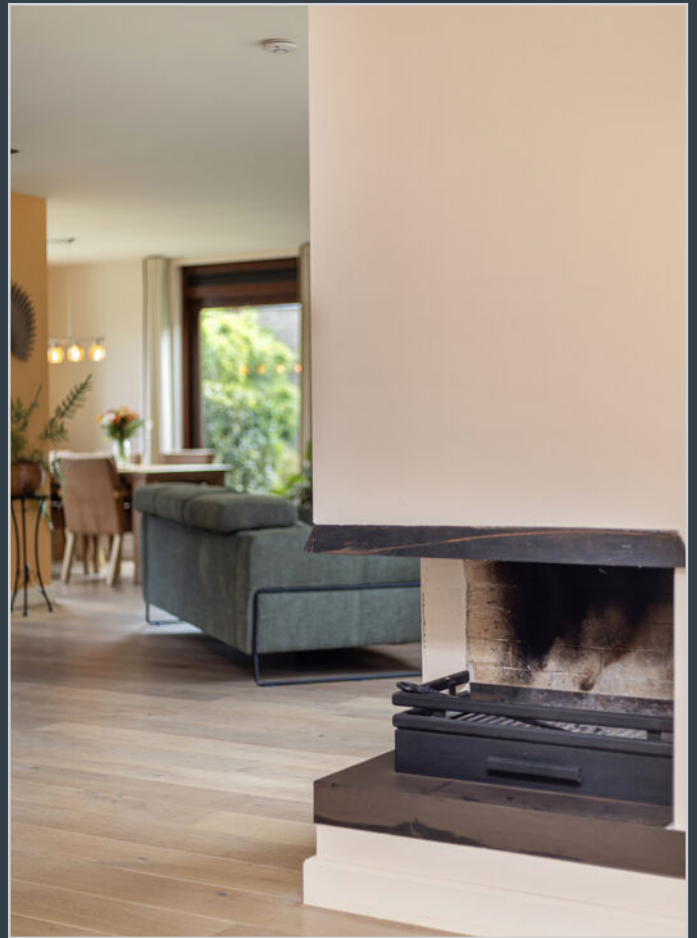
Woonkamer: z-vormige woonkamer met een Frans eiken parketvloer en een schuifdeur naar de achtertuin. De woonkamer is voorzien van een gezellige tv hoek met sfeervolle open haard en aangrenzend aan de woonkamer is een tuinkamer

Tuinkamer: de tuinkamer is op dit moment in gebruik als praktijkruimte. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, 2 schuifpuien met toegang tot de tuin en leent zich ook goed voor slaapkamer op de begane grond.

Badkamer 1: vanuit de tuinkamer is er toegang tot de badkamer welke is voorzien van vloerverwarming, een douche, toilet en wasbak.

Keuken: vanuit de woonkamer is er toegang tot de open keuken in moderne opstelling en voorzien van een ruime eethoek, tegelvloer met vloerverwarming, veel praktische bergruimte, een vaatwasser, een combi-oven, grote koelkast met vriezer, gaskookplaat, soft-close pannenlades en een granieten werkblad. Ook is er een aansluiting voor inductie koken. Door de vele ramen in deze keuken heeft deze ruimte een prettige lichtinval. De ramen zijn tevens voorzien van een zonneluifel.

Bijkeuken: de bijkeuken is voorzien van de witgoed aansluitingen, een stortbak met zowel warm als koud water, een tegelvloer en er is toegang tot de tuin en de praktische bergkast. Ook is hier de verdeler voor de vloerverwarming en de omvormer voor de 22 zonnepanelen geplaatst.



















EERSTE VERDIEPING

Overloop: vanuit de hal is middels een vaste trap de 1ste verdieping te bereiken welke is voorzien van een ruime overloop met glazen panelen, praktische inbouwkasten en er is toegang tot de badkamer, multifunctionele ruimte, de slaapkamers en de vlizotrap naar de 2de verdieping met praktische bergruimte en de hoog rendement cv ketel (Agpo 2012).

Slaapkamer 1: de ruime slaapkamer is voorzien van tapijt, stucwerk wanden, een wastafel en biedt zicht op de zijtuin.

Slaapkamer 2: een ruime ouderslaapkamer met een dakkapel, laminaatvloer, gestucte wanden en een grote inloopkast.

Badkamer 2: moderne 2de badkamer in neutrale tinten voorzien van een toilet, designradiator, inloopdouche, ligbad en een modern wastafelmeubel.

Multifunctionele ruimte: deze grote ruimte is boven op de uitbouw geplaatst en kan gebruikt worden als masterbedroom of hobby-/praktijkruimte (8.63x3.17 mtr.). De ruimte is voorzien van Unidek dakplaten en hardhouten kozijnen met isolerend glas en biedt uitzicht op de tuin. Verder is hier een laminaatvloer gelegd, is er veel bergruimte en een wastafel met warm en koud water.















EXTERIEUR

Achtertuintuin: in de zonnige achtertuin is aan de achterzijde een grote vrijstaande garage met zadeldak. Deze L-vormige, in spouw gebouwde, garage is voorzien van een smeerput, een hobbygedeelte en veel extra bergruimte. Tussen de woning en de garage is een siertuin aangelegd met heggen, groenblijvende beplantingen en een pergola met terras.

Achter de garage ligt ook nog een gedeelte van de tuin welke is omsloten en perfect voor een moestuin of het plaatsen van bijvoorbeeld een aanhanger. Deze professioneel aangelegde tuin is verder nog voorzien van een volière, fruitbomen zoals appel- en vijgenbomen, een vijver, diverse beplantingen, een poort met toegang tot de voorzijde, prieel + terras achter de vijver met 100% privacy en een beregening systeem, diverse stopcontacten, een grondwaterbron/-pomp en 2 buitenkraantjes. Samengevat is de woning gelegen in het dorp maar ook in een groene oase en grenst het perceel met 2 zijden aan openbaar groen.











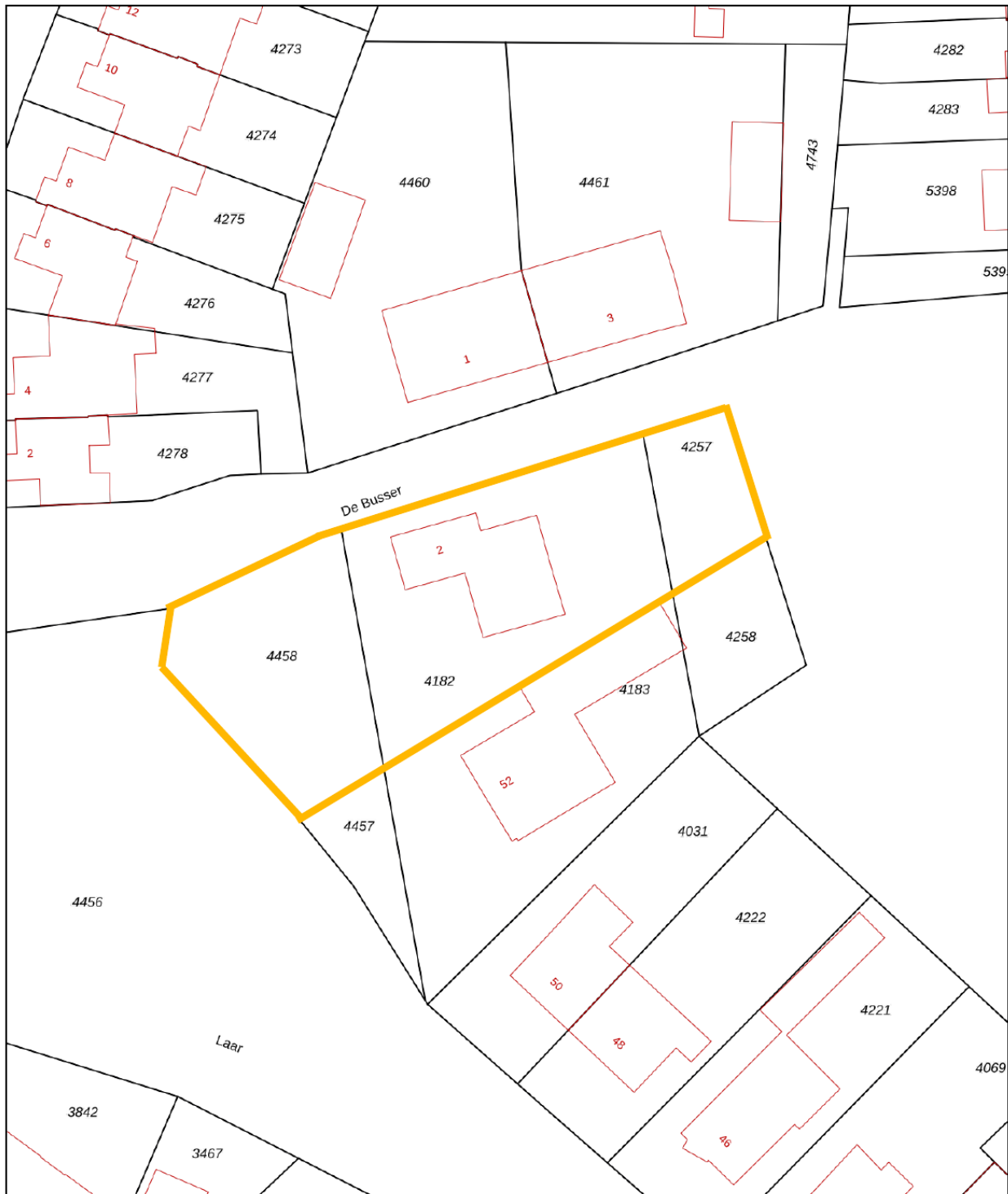







Kadastrale kaart

Uw referentie: de busser 2



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4182</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

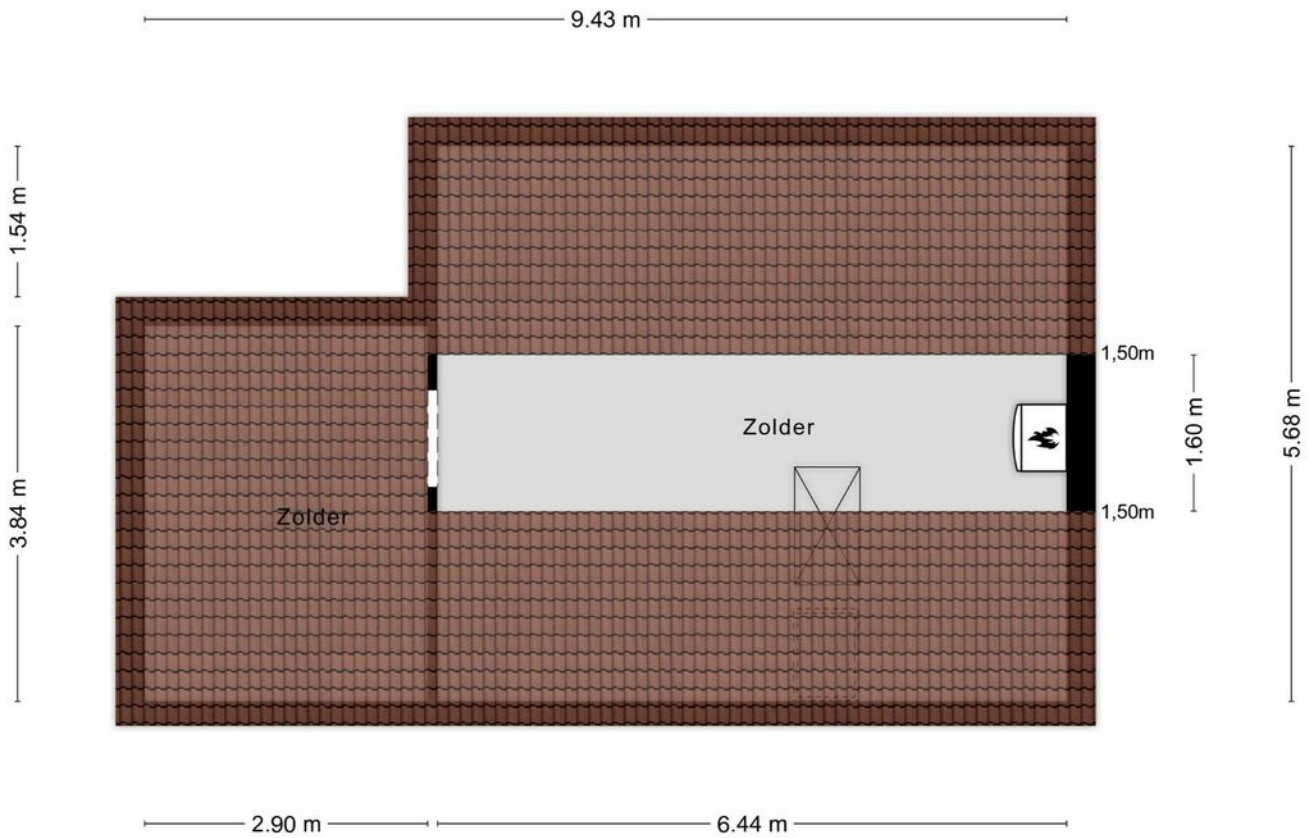
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



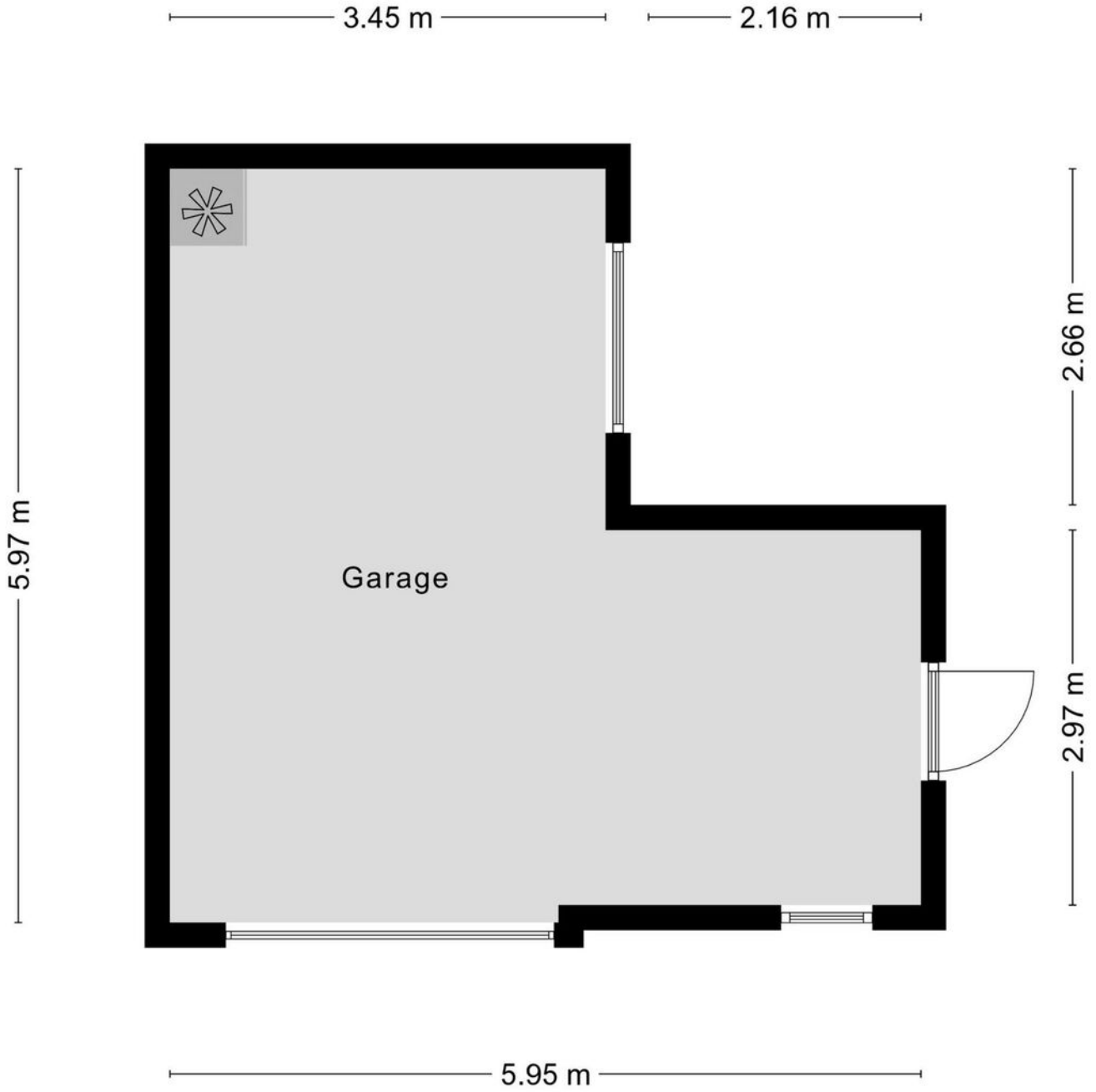
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



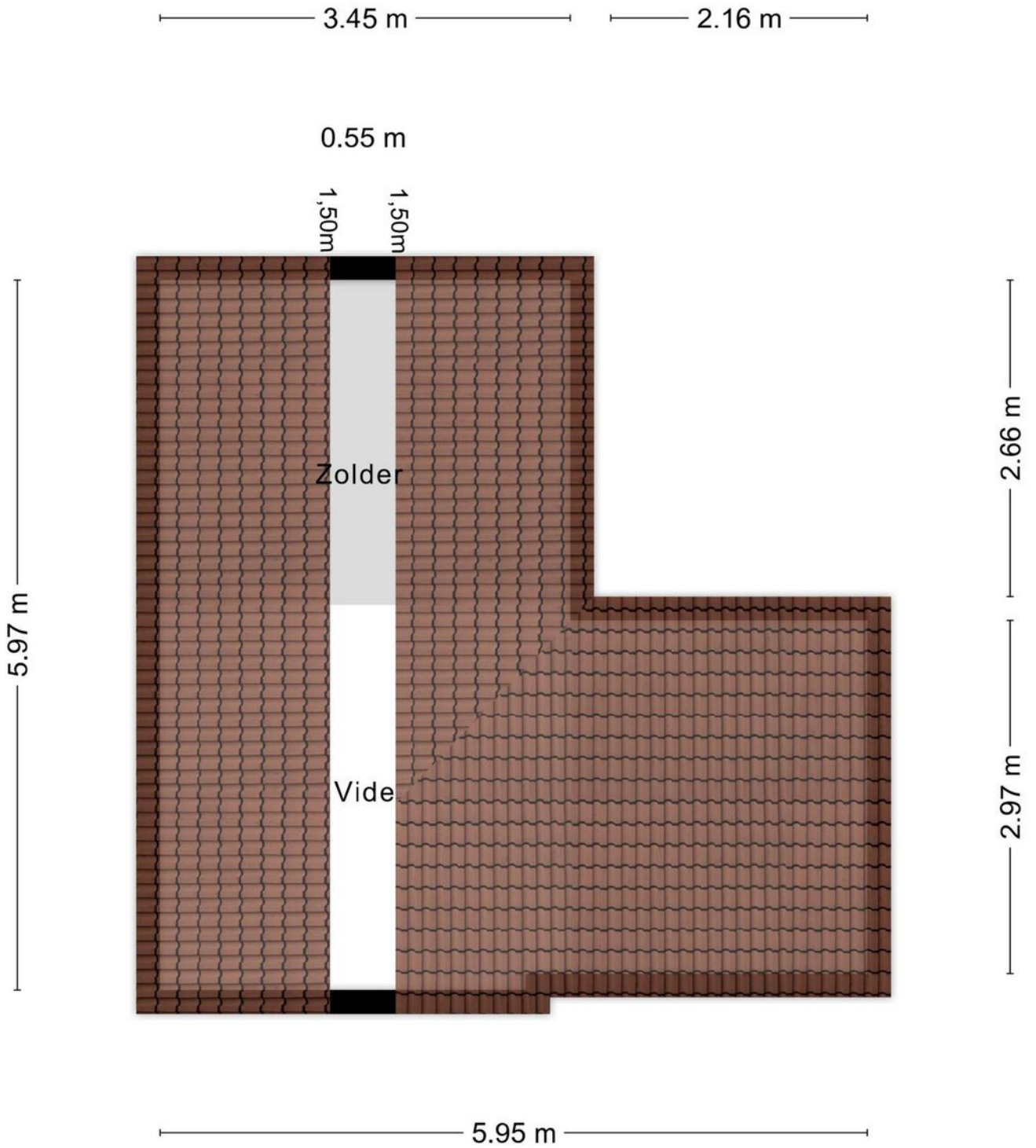
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten gaan mee		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		■	
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Gordijnen tuinkamer en slaapkamers	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

Lijst van zaken

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

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

