



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 112, Nuenen



De Vroente 112, Nuenen

Op zoek naar een fijne, goed onderhouden woning in een gezellige, groene wijk?

Deze tussenwoning ligt in een rustig hofje in Nuenen zuid, ideaal voor kinderen die hier nog rustig kunnen buitenspelen. Met speeltuintjes, een voetbalkuil, scholen, sportvelden en het overdekte winkelcentrum Het Kernkwartier op loopafstand, is dit de perfecte plek voor een jong gezin. En als je even wilt genieten van de natuur, zijn de bossen vlakbij. Kortom: een perfecte mix van rust, gezelligheid en voorzieningen binnen handbereik. Wil je een dagje naar Eindhoven? De bus brengt je binnen 10 minuten naar het centrum. Een ideale ligging in een fijne buurt!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 122 m².

Inhoud: 490 m³.

Perceeloppervlakte: 183 m².

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: B.

- Perfecte ligging in kindvriendelijke buurt;
- Goed onderhouden woning met energielabel B;
- Vernieuwde badkamer (2012) en toilet beneden (2020);
- Zonnige achtertuin met terras, overkapping en achterom;
- Nette, inpandige garage en ruime zolderkamer;
- Op korte afstand van scholen, sportvelden, winkelcentrum en bossen;
- Snel in Eindhoven dankzij goede verbinding met OV en uitvalswegen.



BEGANE GROND

Entree: middels de nette voortuin, waar een border met vaste beplanting alles opfleurt, stap je binnen in een sfeervolle hal. De massief houten vloer, die doorloopt over de gehele benedenverdieping, geeft direct een warme, gezellige sfeer. Vanuit de hal heb je toegang tot de vernieuwde meterkast, de garage, de recent vernieuwde toiletruimte, de trap naar boven en natuurlijk de woonkamer.

Toiletruimte: in 2020 is deze ruimte helemaal vernieuwd. Een moderne uitstraling met strak tegelwerk, een wandcloset, een fonteintje en mechanische ventilatie. Praktisch, fris en helemaal van deze tijd.

Woonkamer: bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het licht op. De grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval, waardoor de hele ruimte uitnodigend aanvoelt. Aan de voorzijde van de woonkamer is het knusse zitgedeelte, waar je uitkijkt op het hofje. Aan de achterzijde van de kamer is er ruimte voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners met familie en vrienden en er is uitzicht op de tuin. Via een deur met een insecten hor, heb je toegang tot het terras in de tuin. Daarnaast is er ook nog een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van spullen.

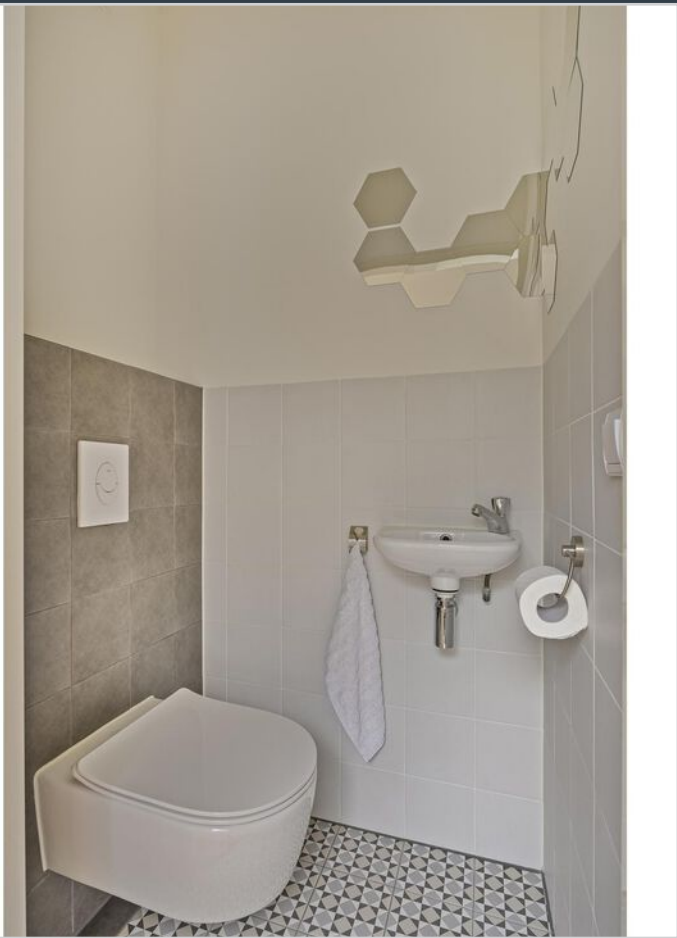
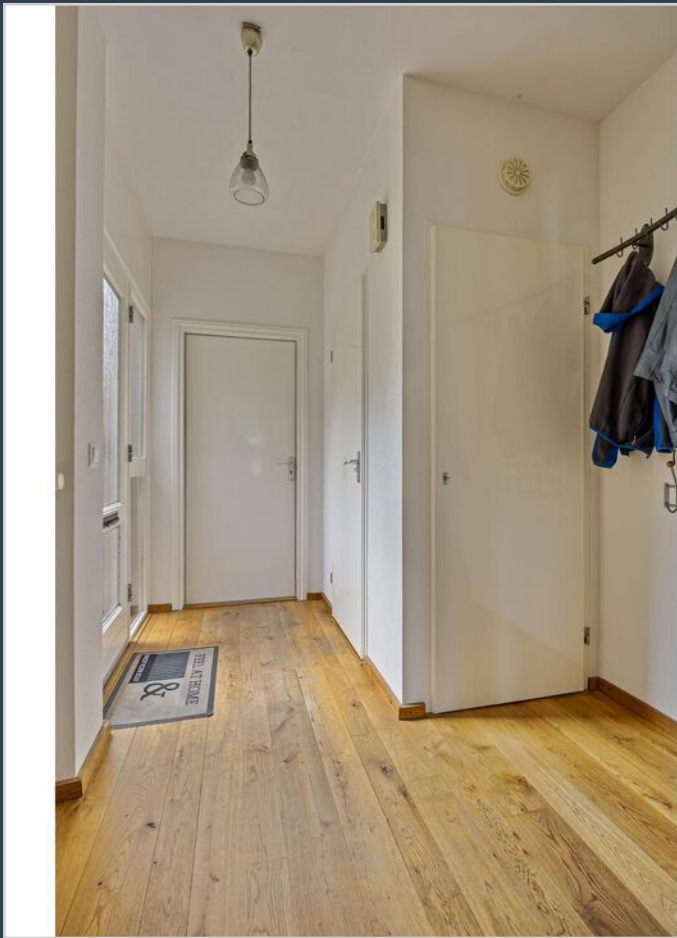
Keuken: een nette open keuken in L-opstelling met een strak, antracietkleurig hardstenen werkblad. Alles wat je nodig hebt is aanwezig: een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een moderne heteluchtoven (2022). De keuken is heerlijk licht en biedt uitzicht op de achtertuin.











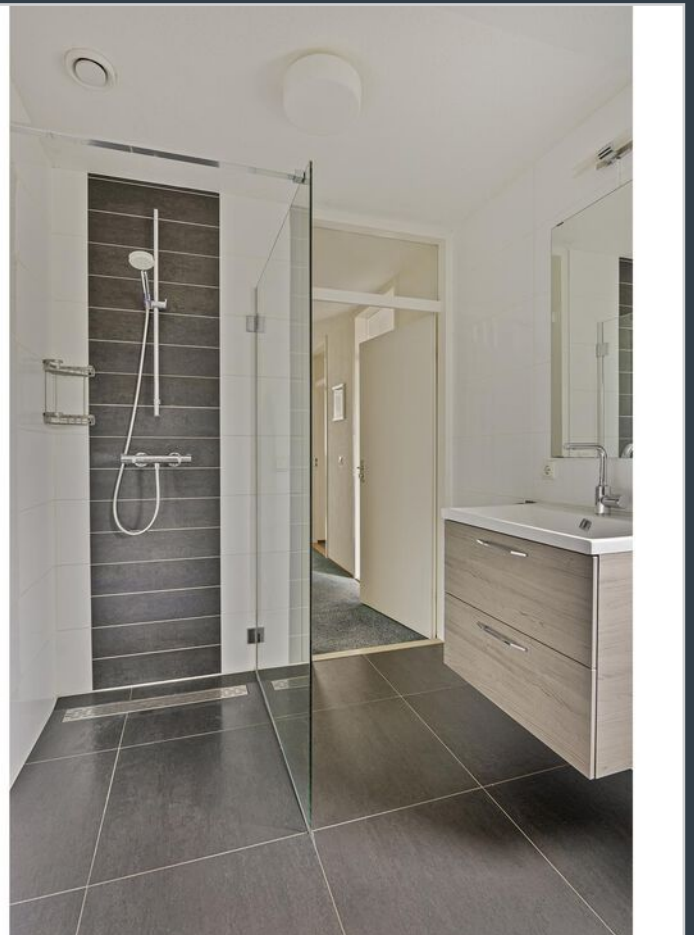
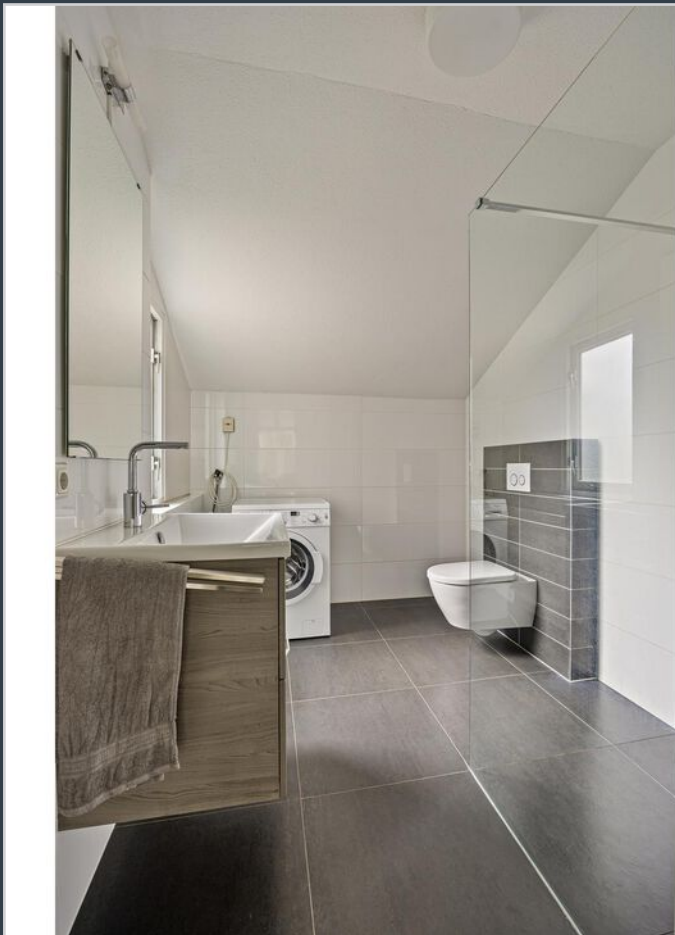
EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers: op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal netjes en licht. De ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ideaal voor kinderen, een logeerkamer of misschien zelfs een thuishkantoor. Het nette vinyl op de vloer van deze achterste kamers zorgt voor een moderne uitstraling en is bovendien makkelijk in onderhoud. Alle slaapkamers zijn voorzien van behang, waardoor je eenvoudig je eigen sfeer kunt creëren.

Badkamer: de badkamer, vernieuwd in 2012, is strak en modern. Antracietgrijze vloertegels en witte wandtegels zorgen voor een rustige uitstraling. Met een inloopdouche, modern wandcloset, een designradiator, een grote spiegel met opbouwverlichting, wastafelmeubel met laden in houtlook en witgoedaansluitingen is deze badkamer helemaal compleet. Pluspunt: er is een raam voor natuurlijke ventilatie én een mechanisch ventilatiesysteem.









TWEEDE VERDIEPING

Zolderkamer: de vaste trap brengt je naar de zolderkamer, een royale ruimte met veel licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde. Praktische opbergruimtes zijn gecreëerd achter de schotten, waar ook de CV-ketel (2011) netjes weggewerkt is. Hier kun je alle kanten op: een thuiswerkplek, extra slaapkamer of een hobbyruimte!



EXTERIEUR

Achtertuintuin: de achtertuin ligt op het oosten, ideaal voor de ochtendzon! Aan het huis is een fijn terras met een zonneluifel, perfect om buiten te eten. Maar de echte blikvanger is de prachtige overkapping met elektra achterin de tuin. Hier kun je genieten, of je nu de schaduw opzoekt op warme dagen of 's avonds in de avondzon gezellig buiten zit. Verder is er een gazon, borders met vaste beplanting en een praktische achterom. Veel privacy en er is zelfs een buitenkraan en een elektrapunt aanwezig.

Garage: de inpandige garage, bereikbaar vanuit de entree, biedt genoeg ruimte om je auto binnen te parkeren, maar ook voor extra opslag of een klusruimte is dit een ideale plek. Met zowel een garagedeur als een loopdeur aan de zijkant is de garage ook nog eens lekker praktisch. Aan de voorzijde van de garage is de oprit te vinden welke de mogelijkheid geeft om je auto te parkeren op eigen terrein.











Kadastrale kaart

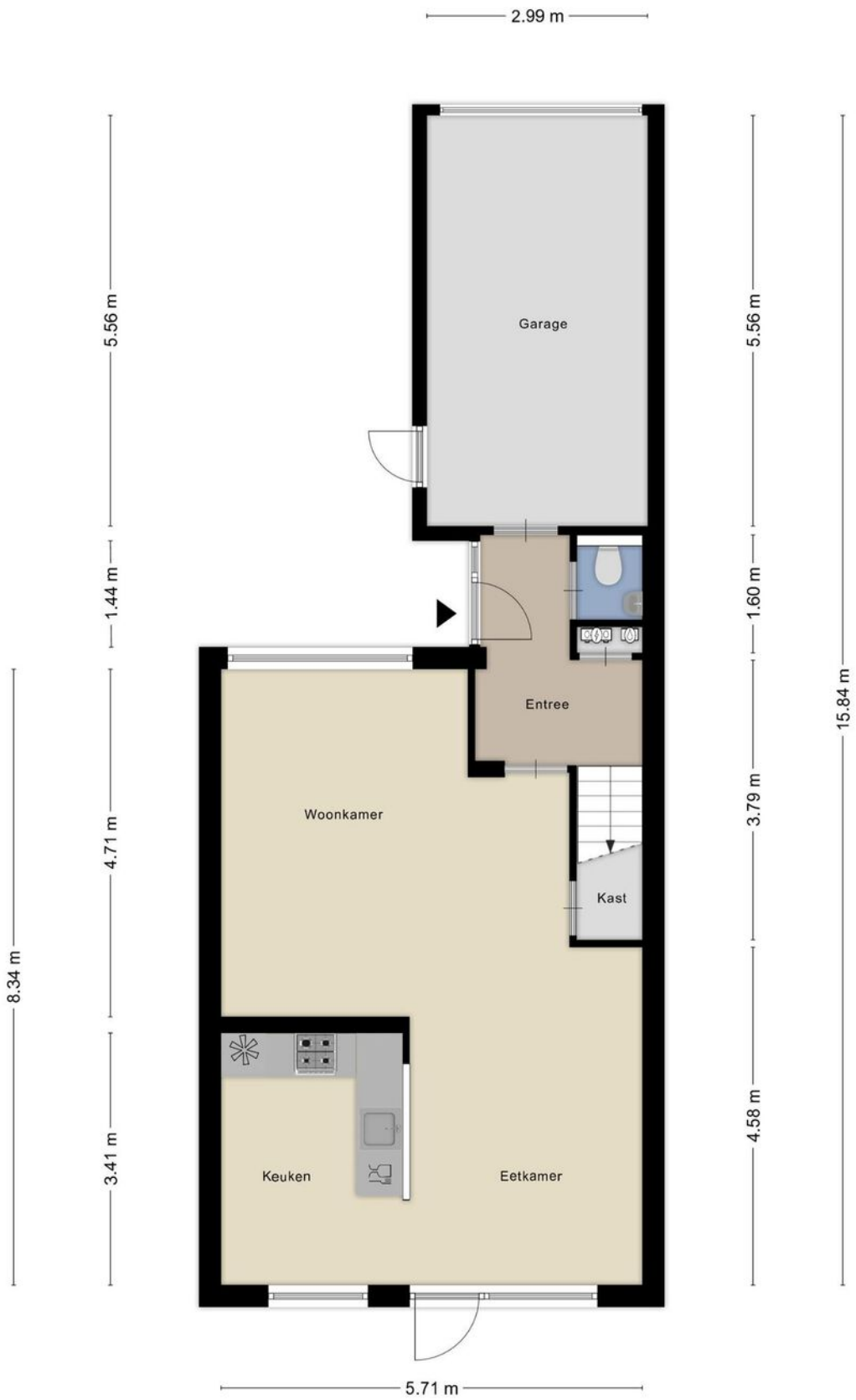
Uw referentie: Vroente 112



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— 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 F</p> <p>Perceel 2336</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.

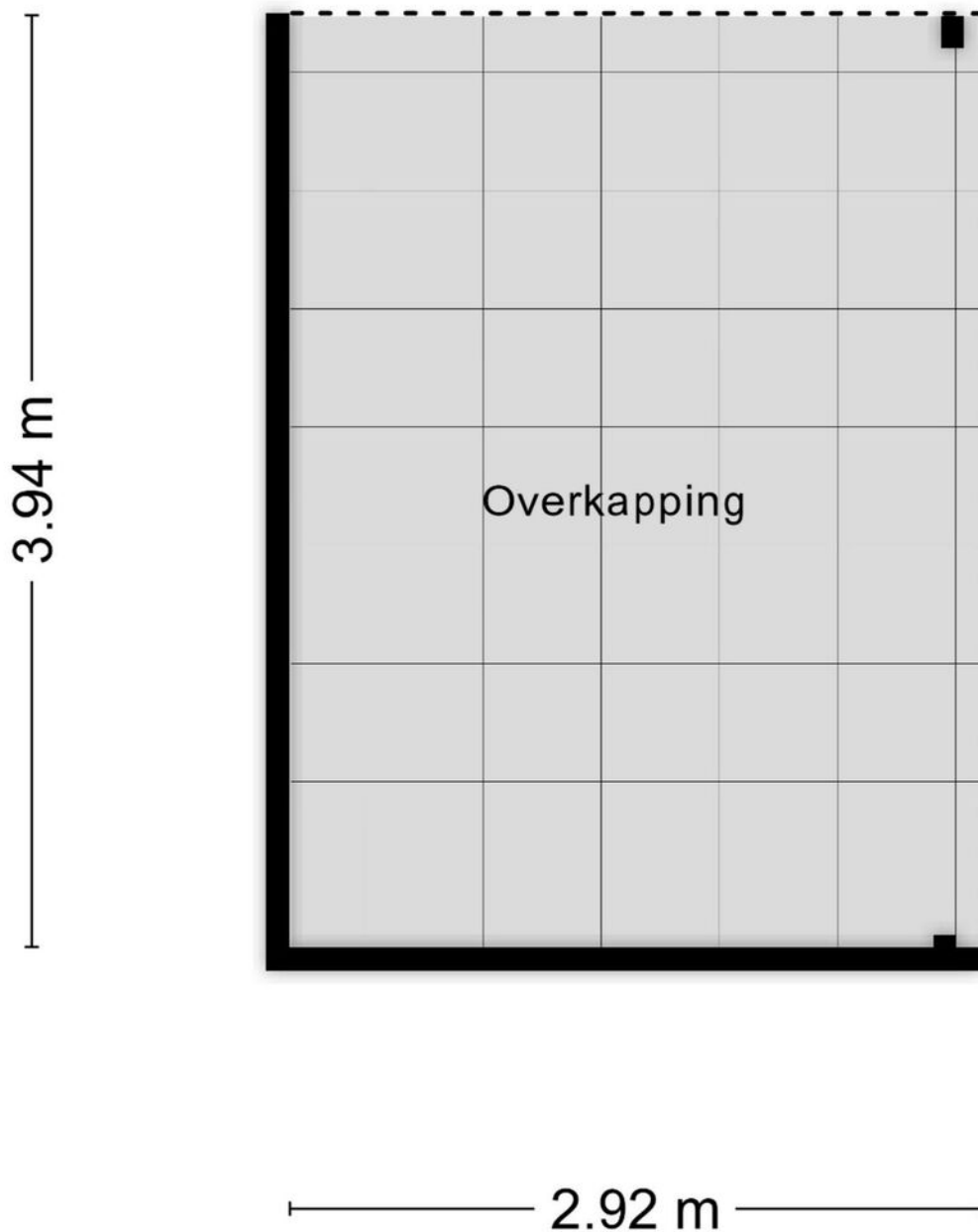
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



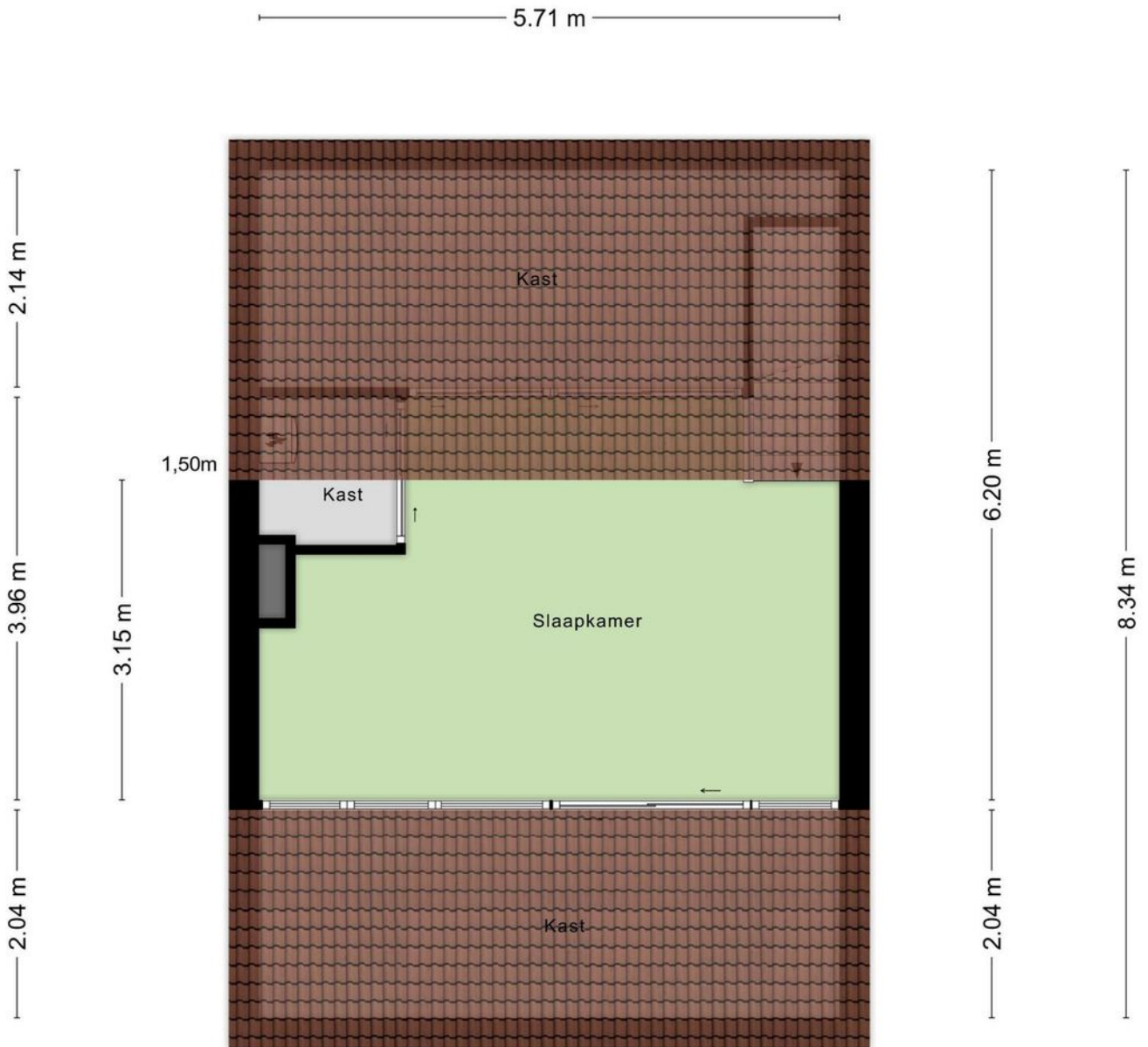
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in garage en trapkast	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- Vinyl	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- handdoekhouder	■		
- handdoekhaakje	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie radiator bij achterraam woonkamer	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
	■		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
Beide lampen in overkapping		■	
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		■	
- Loungebank onder overkapping			■

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

