



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Dennenlaan 8, Nuenen



Dennenlaan 8, Nuenen

Welkom bij deze unieke kans om een royale bungalow te bemachtigen in de gewilde wijk "Lissevoort" te Nuenen. Deze woning ligt op een prachtige locatie, dichtbij het gezellige centrum van Nuenen en diverse sportfaciliteiten, scholen en uitvalswegen. Het royale perceel van 1.218m² biedt u een schitterende parkachtig tuin rondom de woning. Hoewel de woning volledige modernisering behoeft, biedt dit ook een geweldige mogelijkheid om uw eigen droomhuis te creëren in een van de meest geliefde wijken van Nuenen.

Grijp deze unieke kans en maak van deze bungalow aan de Dennenlaan uw eigen paleis. Deze woning biedt alles wat u zoekt: ruimte, een royale tuin en een toplocatie. Plan snel een bezichtiging en laat u verrassen door de mogelijkheden die deze woning u biedt!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 156 m².

Inhoud: 598 m³.

Perceeloppervlakte: 1218 m².

Bouwjaar: ca. 1964.

Energielabel: E.

- Toplocatie in gewilde wijk "Lissevoort": Op een steenworp afstand van het gezellige centrum van Nuenen en diverse sportaccommodaties;
- Royale atelier/werkruimte: Perfect voor een bedrijf aan huis of als hobbyruimte;
- Levensloopbestendig: Gelijkvloers wonen met alle gemakken binnen handbereik;
- Ruim perceel: Parkachtige tuin rondom de woning met veel privacy.



BEGANE GROND

Hal: via de ruime hal, voorzien van stucwerk wanden, krijgt u toegang tot alle belangrijke ruimtes van de woning. Hier bevindt zich ook de meterkast en een half betegeld toilet met fonteintje.

Woonkamer: de royale Z-vormige woonkamer straalt een en al licht en ruimte uit. Dankzij de vele raampartijen valt het daglicht prachtig naar binnen, wat bijdraagt aan een warme en uitnodigende sfeer. De centrale schouw met allesbrander nodigt uit tot gezellige avonden bij het vuur. Aan de achterzijde van de woonkamer bevinden zich openslaande tuindeuren die toegang geven tot de groene, parkachtige achtertuin. Hier kunt u in alle rust genieten van het buitenleven.

Keuken: de ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden voor gezellige maaltijden en samenzijn. Uitgevoerd in een houttint en voorzien van een keukeninstallatie in L-opstelling, biedt de keuken een dubbele spoelbak, een 5-pits gasfornuis, een koelkast en een oven. Daarnaast is er in de keuken ruimte voor een eettafel, zodat u kunt genieten van maaltijden met uitzicht op de tuin. In de keuken bevindt zich tevens de opstelling voor de cv-ketel (Vaillant HR 2013) en aansluitingen voor witgoed.











BEGANE GROND

Slaapvertrekken: de woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers. Ideaal voor gezinnen en werk-aan-huis situaties.

Ouderslaapkamer: deze ruime en comfortabele kamer is voorzien van tapijt en een inbouwkast en ligt aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2: een tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt voldoende ruimte voor gasten of kan dienen als kinderkamer.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is gelegen aan de tuinzijde en is nu in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer 4: de vierde slaapkamer, gelegen aan de zijkant van de woning naast de oprit, biedt voldoende ruimte.

Slaapkamer 5: de grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als atelierruimte met pantry. Vanuit deze ruimte is er via openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin. Aan de oprit zijde is er een eigen toegangsdeur, waardoor deze kamer ook geschikt is voor een beroep aan huis.

Badkamer: de badkamer is gedateerd en dient gemoderniseerd te worden. Op dit moment is de ruimte gedeeltelijk betegeld en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een tweede toilet. Dit biedt een uitstekende kans om een moderne en luxe badkamer naar eigen smaak te realiseren.

Portaal: via het portaal bereikt u de inpandige garage en de ruime oprit.

Garage: de diepe inpandige garage met elektrische sectionaaldeur biedt toegang tot de achtertuin.











EXTERIEUR

De tuin rondom de woning is voorzien van volwassen groen en biedt volop privacy. Er is een buitenkraantje en een houten tuinhuis met elektra aanwezig. De achtergevel ligt op het zuiden. Aan de voorzijde is een ruime oprit met sierbestrating en plaats voor meerdere auto's.

LET OP! De foto's die gebruikt zijn om de woning te presenteren zijn niet recent genomen. Om een goed beeld te krijgen van de huidige staat van de woning wordt geadviseerd om de woning te bezichtigen. De kwaliteit van het dak en kozijnwerk is slecht.














Kadastrale kaart

Uw referentie: Dennenlaan 8



<p>12345 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 E</p> <p>Perceel 7864</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
- Inbouwspots/dimmers keuken	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering achterzijde woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
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.

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

