



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Opwettenseweg 87, Nuenen



Opwettenseweg 87, Nuenen

In het hart van het pittoreske Nuenen ligt deze charmante jaren '30 woning die wacht op een nieuwe eigenaar. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning combineert hedendaagse voorzieningen met een warme, huiselijke sfeer dankzij de nog aanwezige karakteristieke elementen. De woning bevindt zich op een ideale locatie, vlakbij de levendige dorpskern, winkelcentrum Het Kernkwartier, diverse basisscholen, bushaltes en belangrijke uitvalswegen. Met een tuin op zonzijde en een grote multifunctionele ruimte beneden is dit een veelzijdig huis.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 98 m².

Inhoud: 391 m³.

Perceeloppervlakte: 257 m².

Bouwjaar: ca. 1930.

Energie label: D.

- Charmante goed onderhouden woning;
- Multifunctioneel bijgebouw voor diverse doeleinden;
- Ruime en verzorgde achtertuin met overkapping;
- Gelegen nabij uitvalswegen en alle voorzieningen.



BEGANE GROND

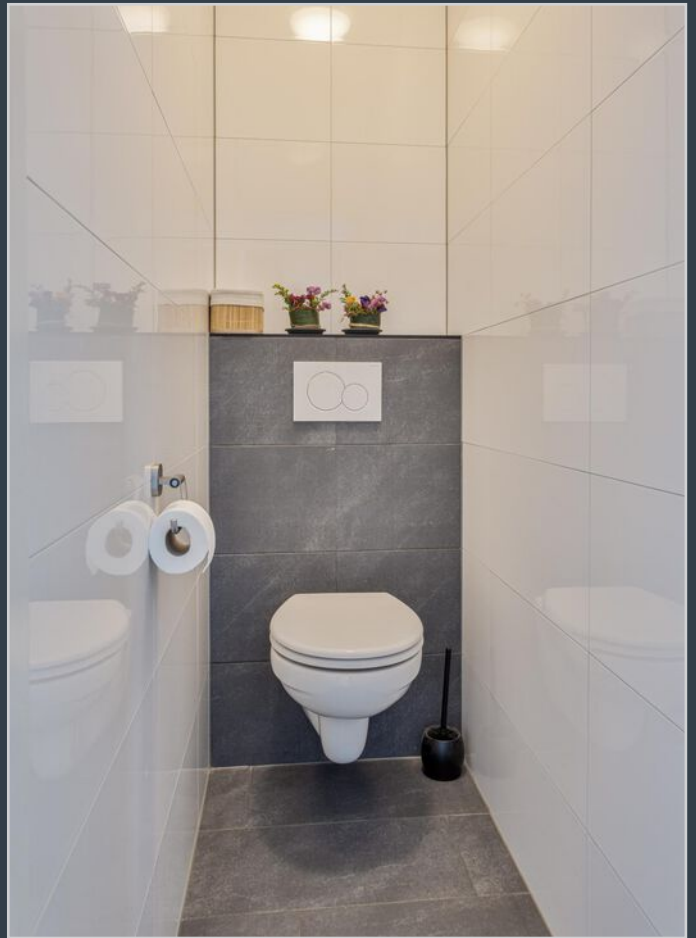
Hal: via de overdekte entree is de hal bereikbaar. De keurig afgewerkte hal is voorzien van een fraaie parketvloer, welke naadloos doorloopt naar de woonkamer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond is betimmerd. In de hal bevindt zich tevens de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Dankzij de slimme aanpassing van de hal is de leefruimte op de begane grond aanzienlijk vergroot.

Woonkamer: de lichte woonkamer is een echte blikvanger, met grote ramen welke zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Het zitgedeelte aan de voorzijde nodigt uit tot ontspanning, terwijl het eetgedeelte aan de achterzijde ideaal is voor gezellige diners. De prachtige parketvloer draagt bij aan de warme ambiance van deze ruimte. De muren zijn afgewerkt met gedeeltelijk spachtelputz en gedeeltelijk licht schoonmetselwerk. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de open keuken aan de achterzijde van de woning, waardoor een open en ruimtelijk gevoel ontstaat.

Keuken: de functionele keuken in een lichte hoekopstelling is uitgerust met een vaatwasser, koelkast, RVS afzuigkap, RVS spoelbak en een 4-pits gaskookplaat. Op de grond ligt een lichte tegelvloer, de achterwand is voorzien van een lichte wandtegel en in het kunststof plafond is inbouwverlichting verwerkt. Er hangt een radiator met ombouw voor de koudere maanden en er is een grote wandspiegel. Een groot raam met uitzicht op het terras zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettig zicht tijdens het koken. Er is een grote, praktische kelderkast met veel bergruimte aanwezig. Vanuit de keuken heb je toegang tot het portaal en de achtertuin.





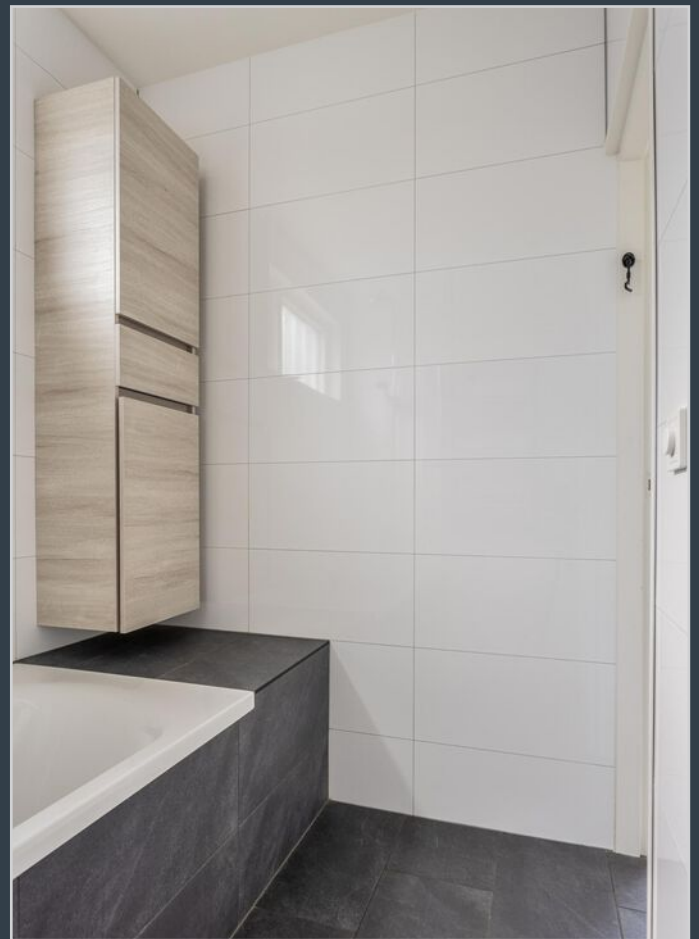


BEGANE GROND

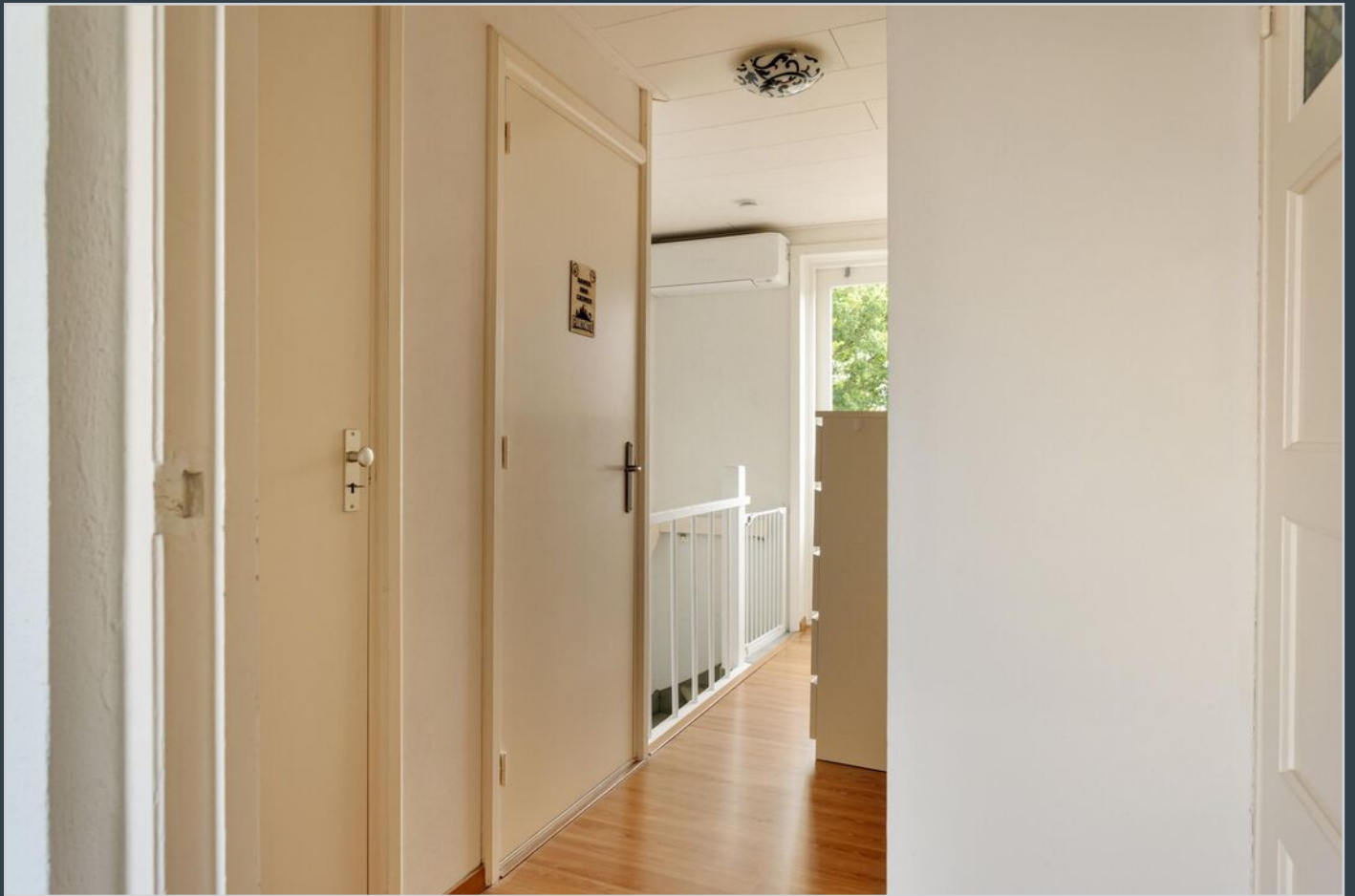
Portaal: in het portaal bevindt zich de CV-ketel (Remeha 2012), netjes weggewerkt achter stijlvolle louvre deuren. Het portaal biedt toegang tot een gemoderniseerd toilet en de volledig gemoderniseerde badkamer. Ook is er een deur aanwezig welke toegang geeft tot de diepe achtertuin.

Toilet: de gemoderniseerde toiletruimte is volledig betegeld in een moderne kleurstelling en is voorzien van een wandcloset.

Badkamer: de badkamer is een fijne ruimte. De antracietgrijze vloertegel en lichte wandtegels, die doorlopen tot aan het plafond, creëren een moderne uitstraling. Er is een ligbad voorzien van een regendouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel in een moderne houtkleur met laden en een spiegelkast met opbouwverlichting zorgt voor voldoende opbergruimte en een stijlvolle touch. Een designradiator houdt de ruimte aangenaam warm, terwijl de mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijk licht en ventilatie zorgen.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop geeft toegang tot een dakterras en leidt naar twee ruime slaapkamers, een inbouwkast en een separate toiletruimte. Ook heb je via een afgesloten deur toegang middels de vaste trap naar de tweede verdieping en is er een airco aanwezig. Op de vloer ligt een beuken laminaatvloer, welke doorloopt over de gehele verdieping, wat zorgt voor een samenhangend en modern geheel.

Slaapkamer 1: deze royale slaapkamer, voorheen twee aparte kamers, biedt een zee van ruimte en licht. De kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de twee raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht, wat de kamer een frisse en uitnodigende uitstraling geeft. De schuurwerk wanden geven de kamer een nette afwerking, terwijl de inbouwverlichting een sfeervol accent toevoegt. In een handige nis vind je een wastafel. Deze kamer kan met een eenvoudige verbouwing weer worden opgesplitst in twee separate kamers, mocht dat je voorkeur hebben.

Slaapkamer 2: De ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning biedt dezelfde nette afwerking als de rest van de woning. De kamer beschikt over een handige inbouwkast, waardoor u volop opbergruimte heeft zonder concessies te doen aan de ruimte. Deze slaapkamer is een rustige en comfortabele plek, ideaal om tot rust te komen na een lange dag.











TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap achter een deur vanaf de overloop en herbergt een verrassend ruime en lichte derde slaapkamer. Dankzij twee grote dakramen stroomt er volop natuurlijk licht naar binnen, waardoor de kamer een frisse en aangename sfeer heeft. De vloer is bedekt met vloerbedekking en een radiator zorgt voor een behaaglijke temperatuur. Voor extra comfort is de kamer uitgerust met airco, ideaal voor warme zomernachten. Daarnaast biedt de zolderverdieping veel praktische bergruimte achter de schotten onder de schuine kanten, perfect voor het opbergen van seizoensgebonden items of andere spullen die u uit het zicht wilt houden. Deze slaapkamer is een veelzijdige ruimte, ideaal als hoofdslaapkamer, gastenkamer of thuishkantoor.



EXTERIEUR

Achtertuintuin: de diepe achtertuin op het zuidoosten is perfect voor buitenactiviteiten en ontspanning. Met kunstgras, bestratingen, borders en een overkapping is deze tuin een prachtige aanvulling op de woning. Bovendien is er een eigen achterom, wat zorgt voor extra gemak. Er staat een prachtige, grote Japanse Esdoorn en er is een fijne zonneluifel aanwezig. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich de voormalige garage.

Multifunctioneel Bijgebouw: het bijgebouw, voorheen een garage en nu een veelzijdige hobbyruimte, biedt talloze mogelijkheden. Het bestaat uit twee gedeeltes; een ruime bergkamer waar een wateraansluiting is en een boiler hangt en van waaruit je via een deur de achterzijde van het perceel bereikt. Deze ruimte geeft toegang tot een grote multifunctionele ruimte. Met een zeil op de vloer, stucwerk wanden, betimmerd plafond, dubbele openslaande deuren, een keukenblok met wateraansluitingen, witgoed aansluitingen, airco, gaskachel en een luik naar de bergzolder, is deze ruimte ideaal voor diverse doeleinden. Denk hierbij aan een heerlijke chillruimte, een beroep aan huis of een hobbyruimte, alles is mogelijk. De eigen groepenkast (6 groepen en krachtstroom) maakt deze ruimte nog veelzijdiger. Via openslaande deuren kom je bij de achterzijde van het perceel, waar je de mogelijkheid hebt om auto's te parkeren.

De woning aan de Opwettenseweg 87 is niet zomaar een huis; het is een karaktervolle jaren '30 woning die de charme van vervlogen tijden combineert met het comfort van nu.

Gelegen op een toplocatie dicht bij de kern van Nuenen, ben je omringd door alle gemakken van het moderne leven. Of het nu gaat om winkels, scholen, kinderopvang of snelle toegang tot uitvalswegen, alles is binnen handbereik. Een absoluut hoogtepunt is de multifunctionele ruimte, die eindeloze mogelijkheden biedt. Of je nu een hobbyruimte, thuishandelaar of extra opslag nodig hebt, deze ruimte past zich moeiteloos aan je wensen aan.

Kom en ontdek zelf de charme en het comfort van deze sfeervolle woning in Nuenen.














Kadastrale kaart

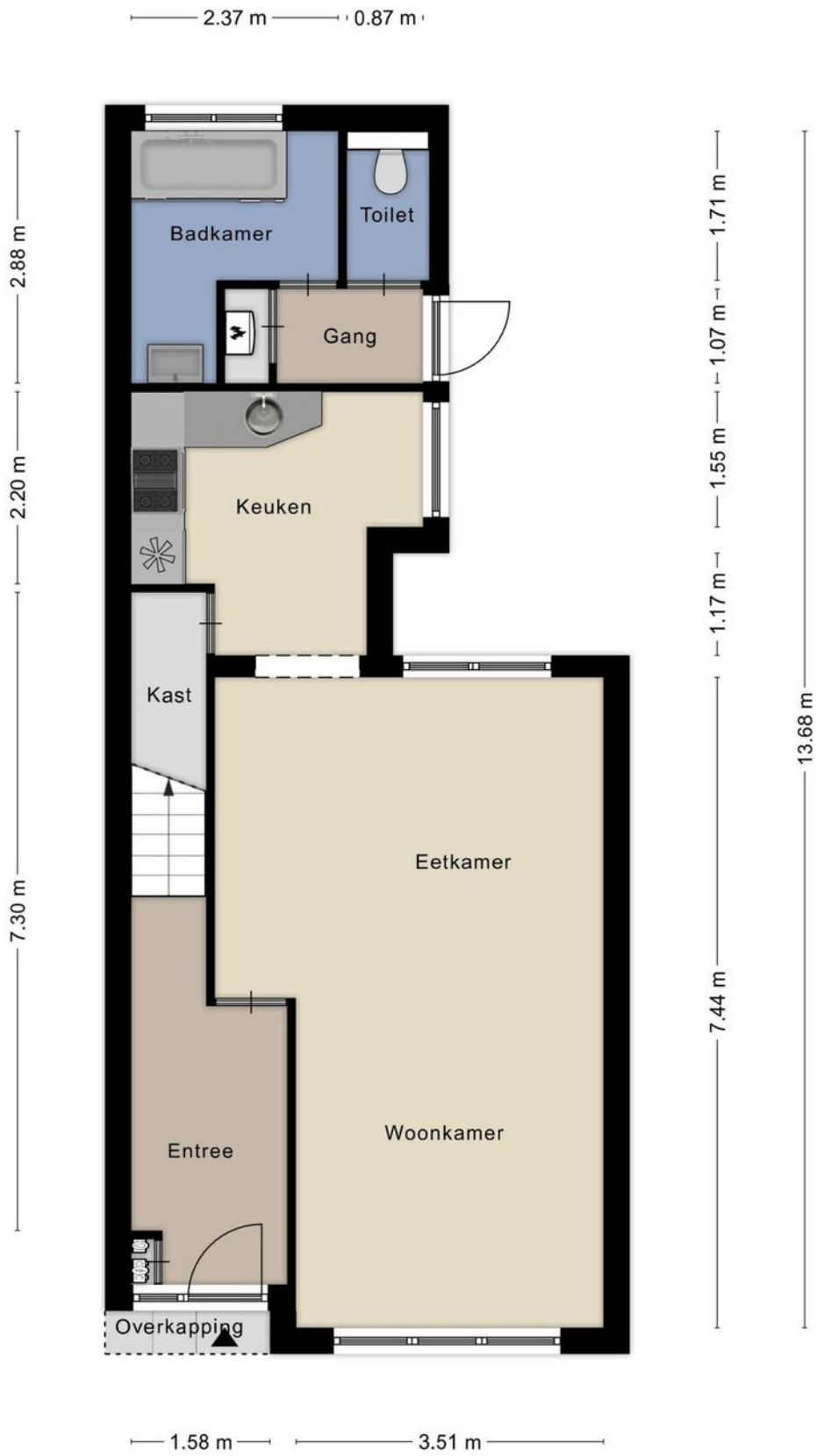
Uw referentie: opwettenseweg 87



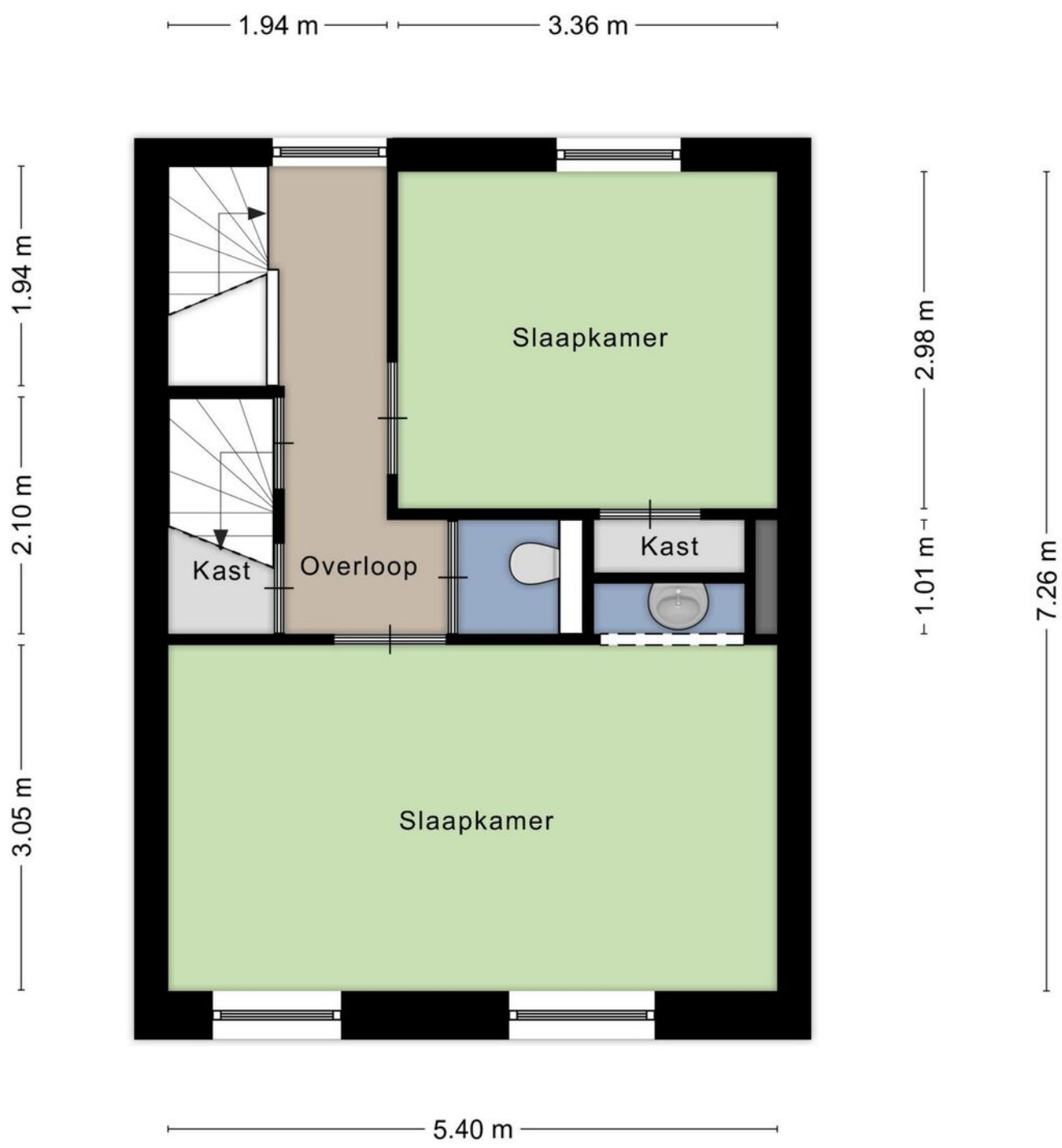
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 716	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

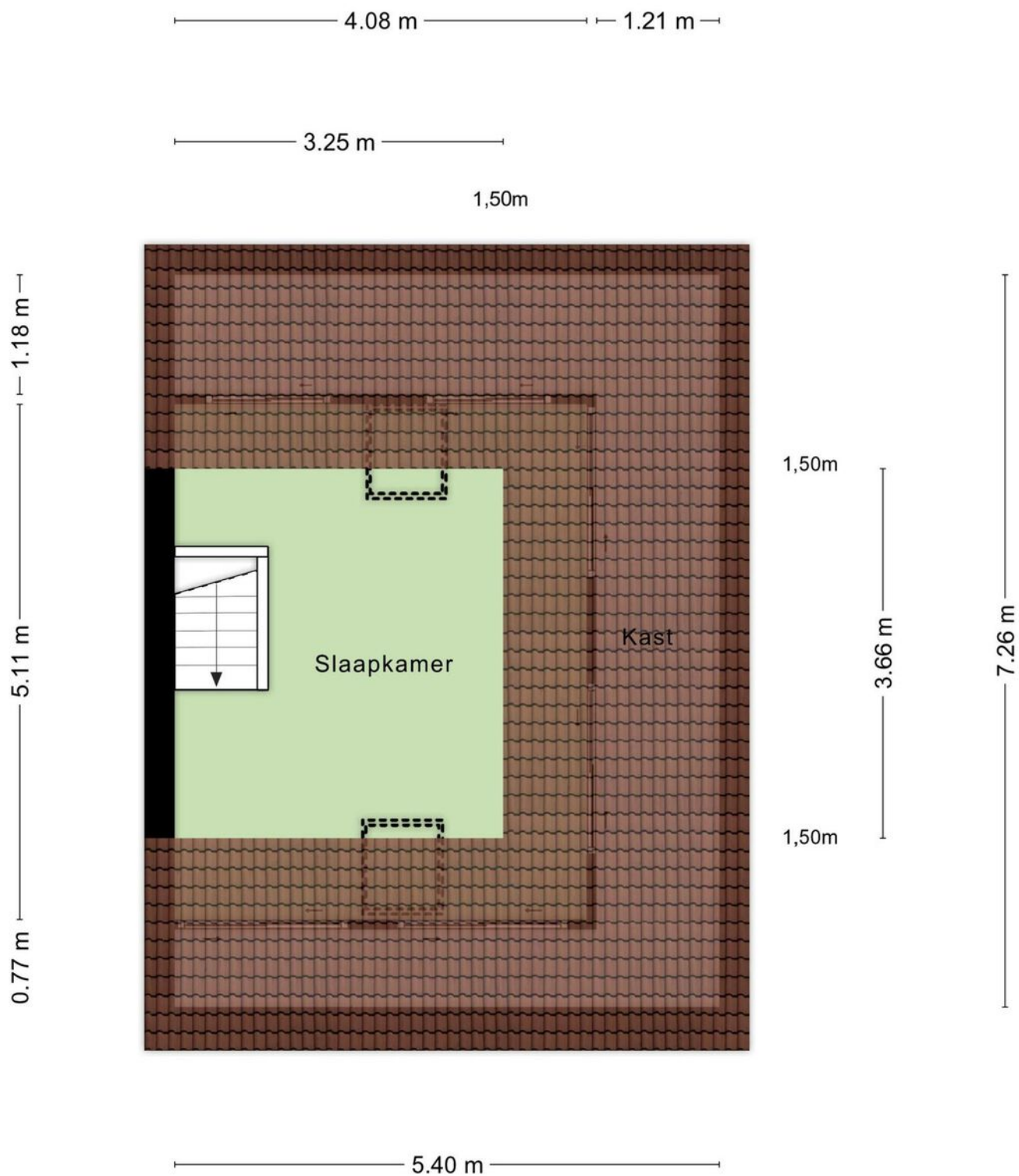
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



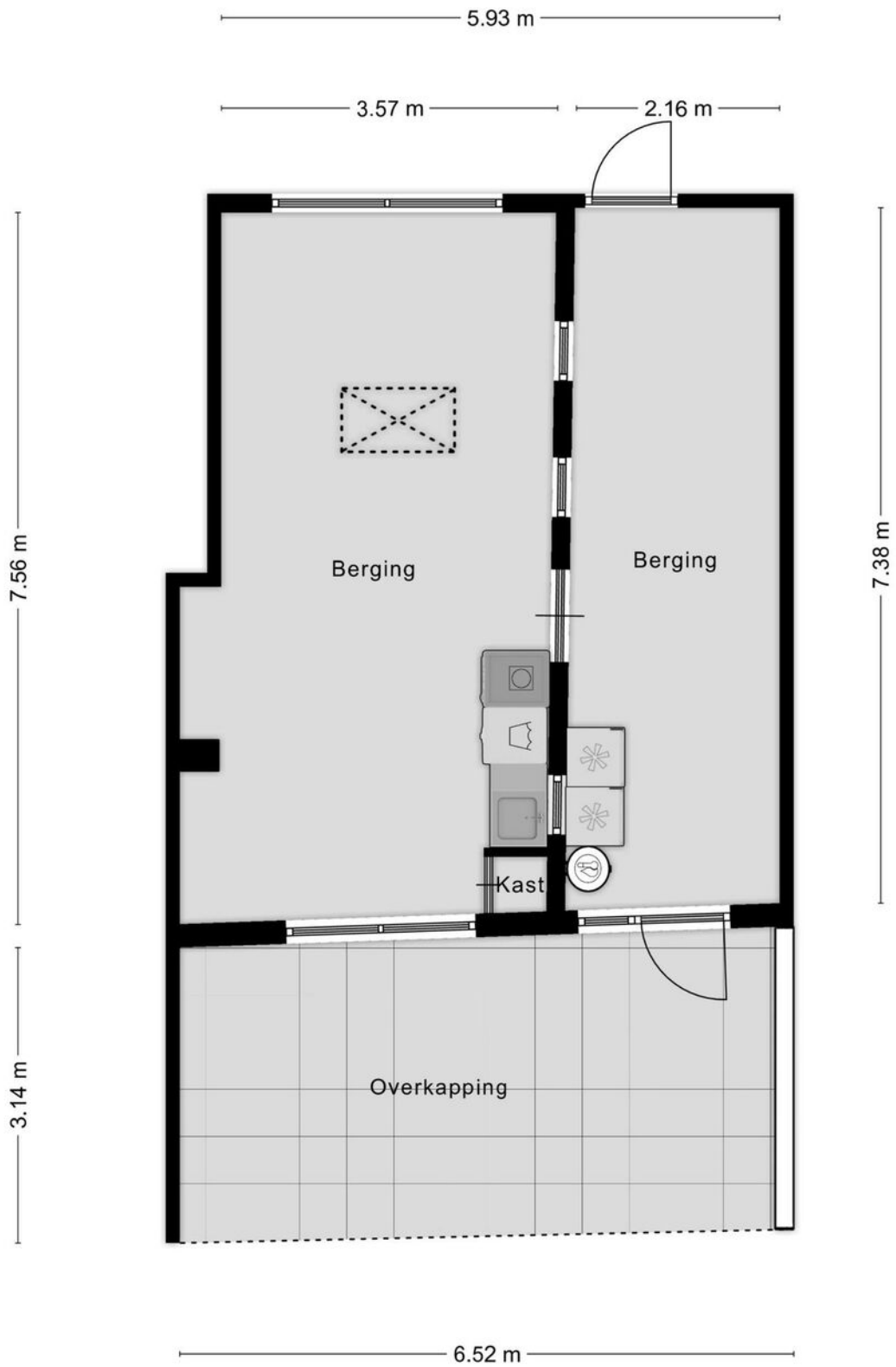
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

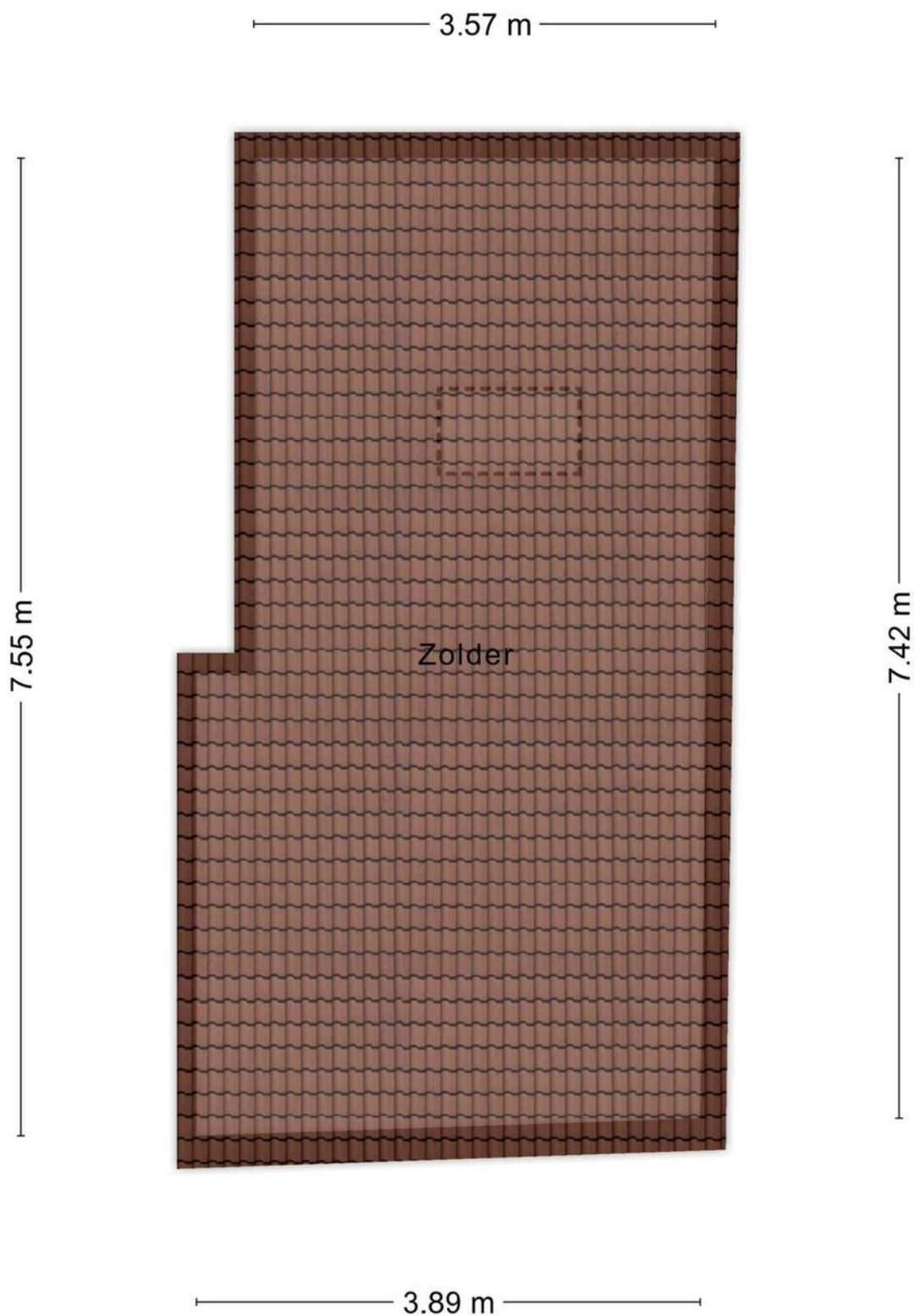


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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





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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken kelder	■		
- planken inbouwkasten boven	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- duette voor	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- 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)	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
losse potten voortuin		■	
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 ontlenen, 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

