



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Freule Claralaan 7, Nuenen



Freule Claralaan 7, Nuenen

Instapklare tussenwoning met 4 slaapkamers, moderne badkamer en keuken en een ruime uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de tuin. De grote schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk en open gevoel in de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning is een eigen parkeergelegenheid. De woning is gelegen in Nuenen oost, nabij uitvalswegen en op fietsafstand van het centrum van Nuenen met alle voorzieningen.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 116 m².

Inhoud: 412 m³.

Perceeloppervlakte: 148 m².

Bouwjaar: ca. 1985.

Energie label: C.

- Zonnige achtertuin op het noordwesten;
- Ruime uitgebouwde woonkamer;
- Lage energiekosten (442m³ gas in 2023);
- Rustige kindvriendelijke straat met weinig auto verkeer.



BEGANE GROND

Hal: via de overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, een ruime bergkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Toilet: de geheel betegelde toiletruimte is vernieuwd en voorzien van een vrij hangend toilet.

Woonkamer: de achterzijde van de woning is over de volle breedte ca. 3 meter diep uitgebouwd. Hierdoor ontstaat een extra ruime woonkamer. Deze uitbouw is voorzien van een schuifpui over de gehele breedte van de woning. Naast een prettig tuin contact geeft dit ook veel lichtinval. Onder de trap bevindt zich een praktische trappenkast met bergruimte.

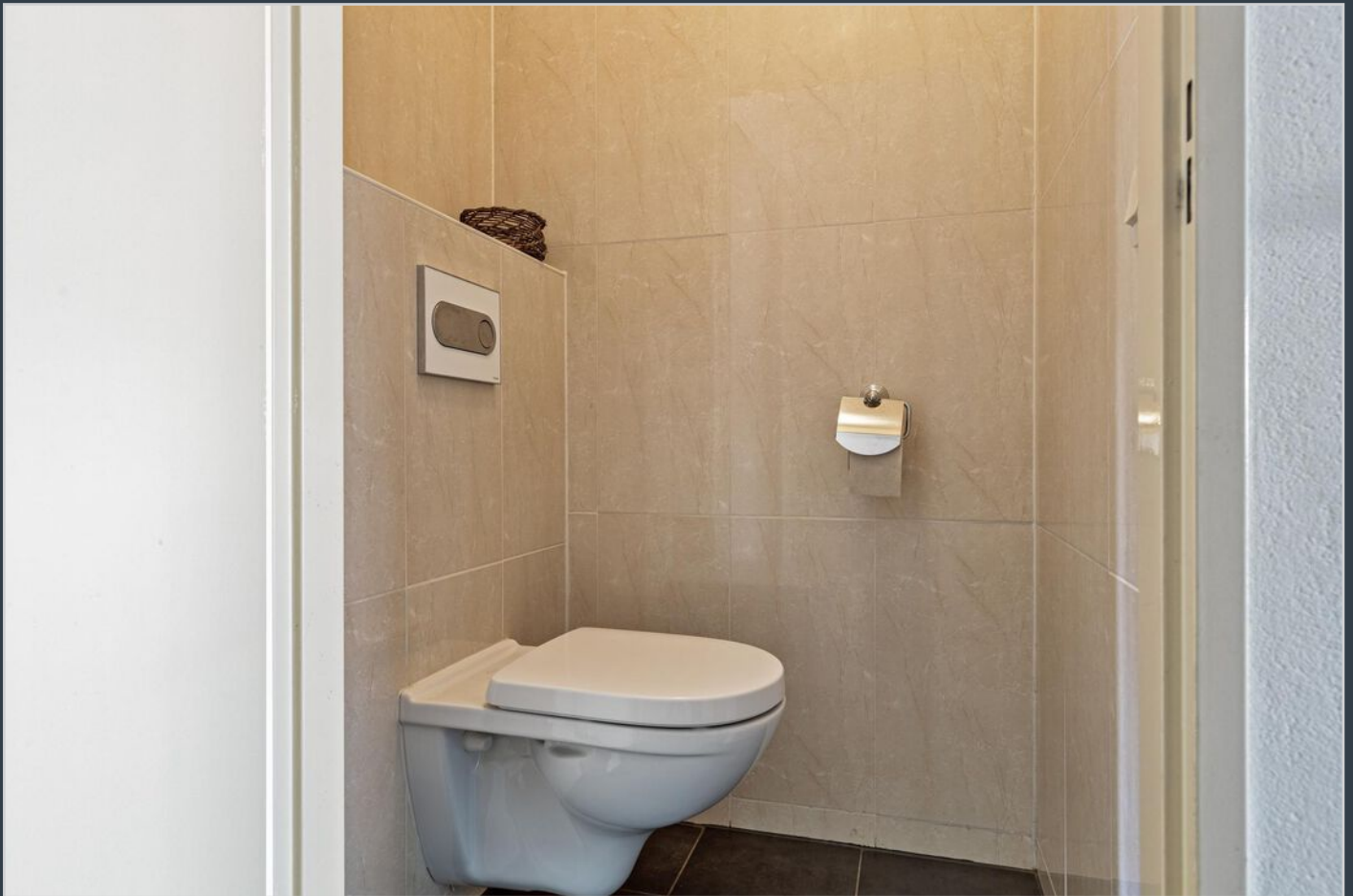
De begane grond is voorzien van stucwerk wanden en plafond alsmede een fraaie laminaatvloer.

Keuken: aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze ruim opgestelde hoekkeuken is voorzien van een vaatwasmachine, een heteluchtoven met een inductiekookplaat en schouw. Verder is deze witte keuken voorzien van een fraai donker werkblad met een betegelde achterwand. In de keuken is er bij het grote raam aan de voorzijde een elektrisch rolluik geplaatst.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop geeft toegang tot een bergkast, drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Slaapkamer 1: de hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een elektrisch bedienbaar rolluik. Op de vloer licht een houtkleurige laminaat. De wanden zijn voorzien van structuurverf.

Slaapkamer 2: de tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is op dezelfde wijze afwerkt als de slaapkamer aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van een groot Velux dakraam met elektrisch rolluik.

Slaapkamer 3: de kleinste kamer op deze verdieping is op dezelfde wijze afgewerkt als de andere 2 slaapkamers, echter heeft deze kamer geen rolluik. Via een luik is er toegang tot de bergruimte achter de knieschotten.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is modern ingericht. De luxe badkamer met moderne voorzieningen als een Alessi staande design wastafel, ei-vormig hangtoilet en een heerlijke regendouche met losse handdouche.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de vaste trap geeft toegang tot de voorzolder met de opstelling voor het witgoed en een kast met de heteluchtverwarming en de cv ketel (beide uit 2019). Het voordeel van deze heteluchtverwarming is de continue verversing van de lucht en de directe verwarming. De voorzolder is voorzien van een vliering welke als extra bergruimte gebruikt kan worden. Over de gehele breedte van de woning is aan de voor- en achterzijde onder de knieschotten bergruimte gerealiseerd.

Slaapkamer 4: vanuit de voorzolder is de vierde slaapkamer te bereiken. Deze heeft aan zowel de voor- als achterzijde een groot dakraam. Op de vloer ligt een laminaatvloer en de wanden zijn voorzien van structuurverf.



EXTERIEUR

Via de schuifpui is het terras te bereiken. Hier liggen sfeervolle klinkers en deze is voorzien van verlichting door middel van een karakteristieke straatlantaarn en hanglantaarns. Aan de achterzijde van de tuin ligt kunstgras met diverse borders met beplanting. Op ieder moment van de dag is er een plekje zon te vinden in de tuin. Deze ligt op het noordwesten. Er is aan de voorzijde van de woning een ruime berging en oprit aanwezig.

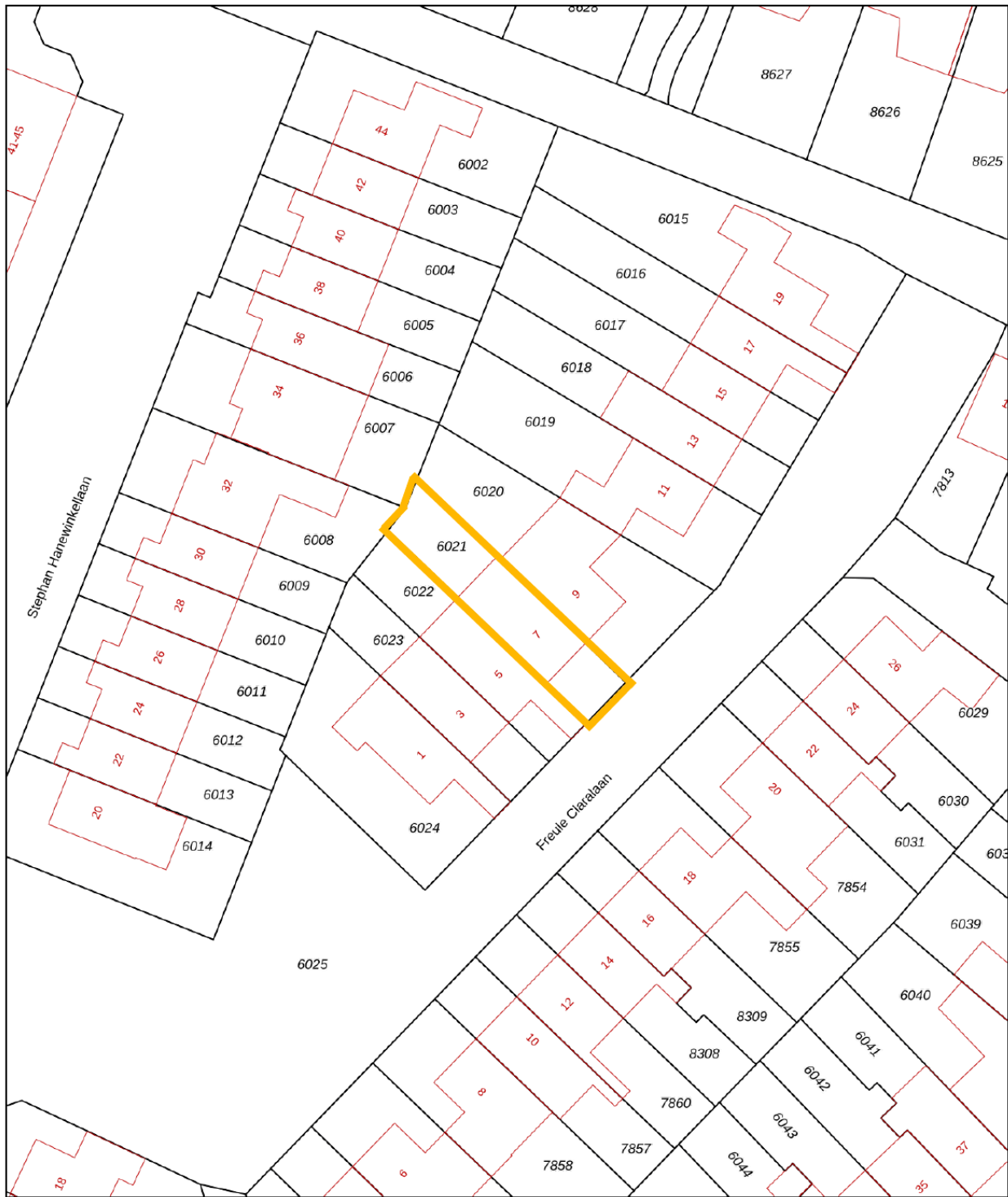





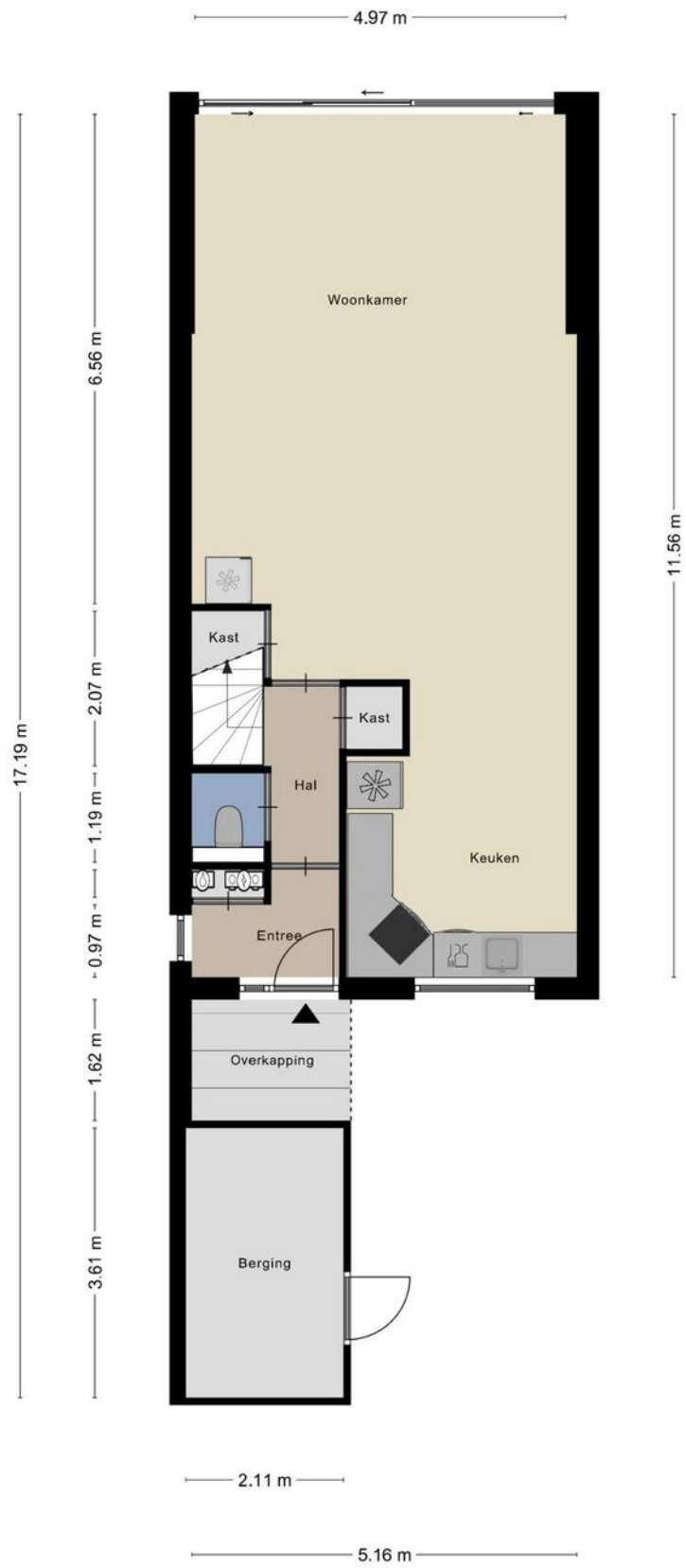


Kadastrale kaart

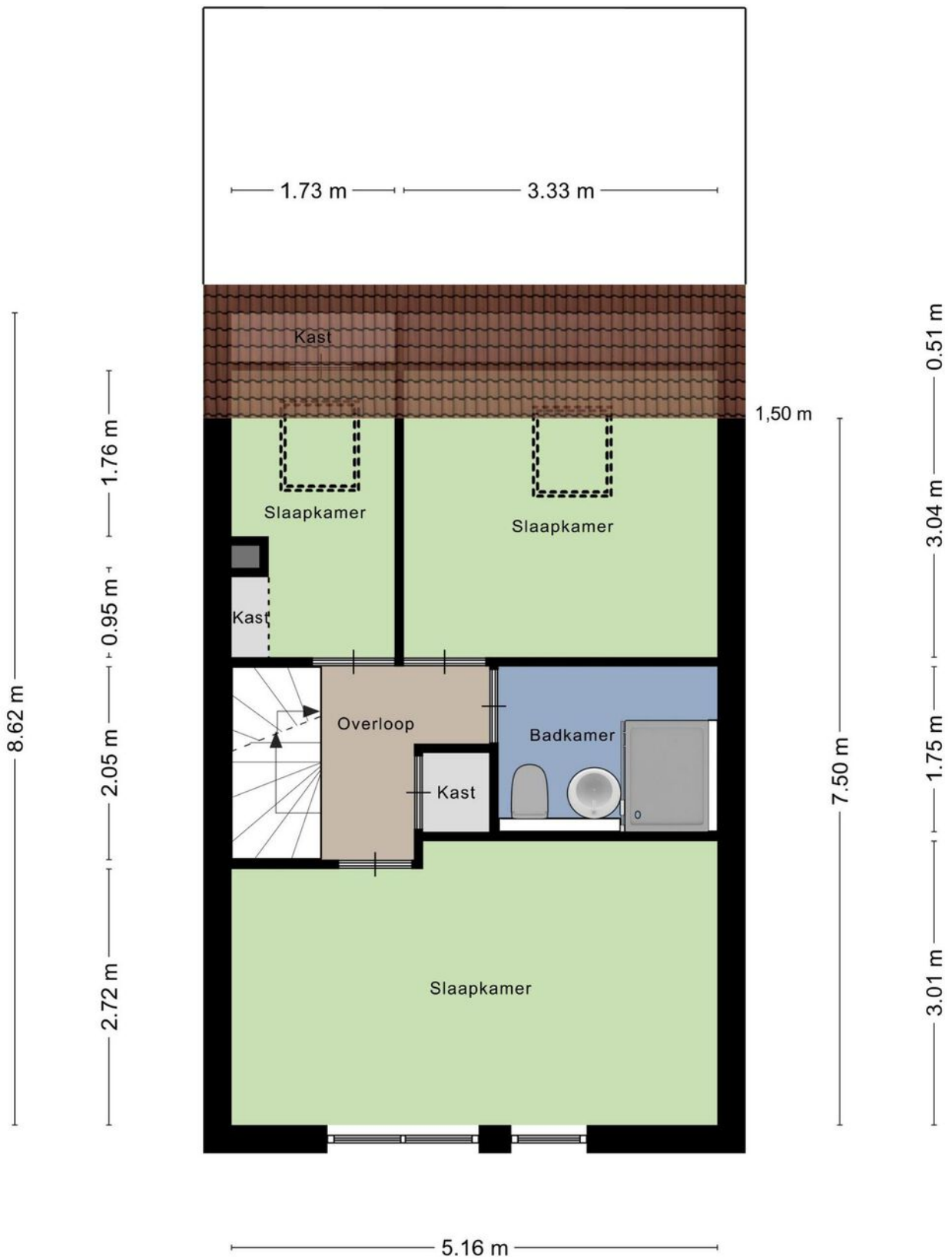
Uw referentie: Freule Claralaan 7



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 6021</p> <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.</p>	
---	--	---

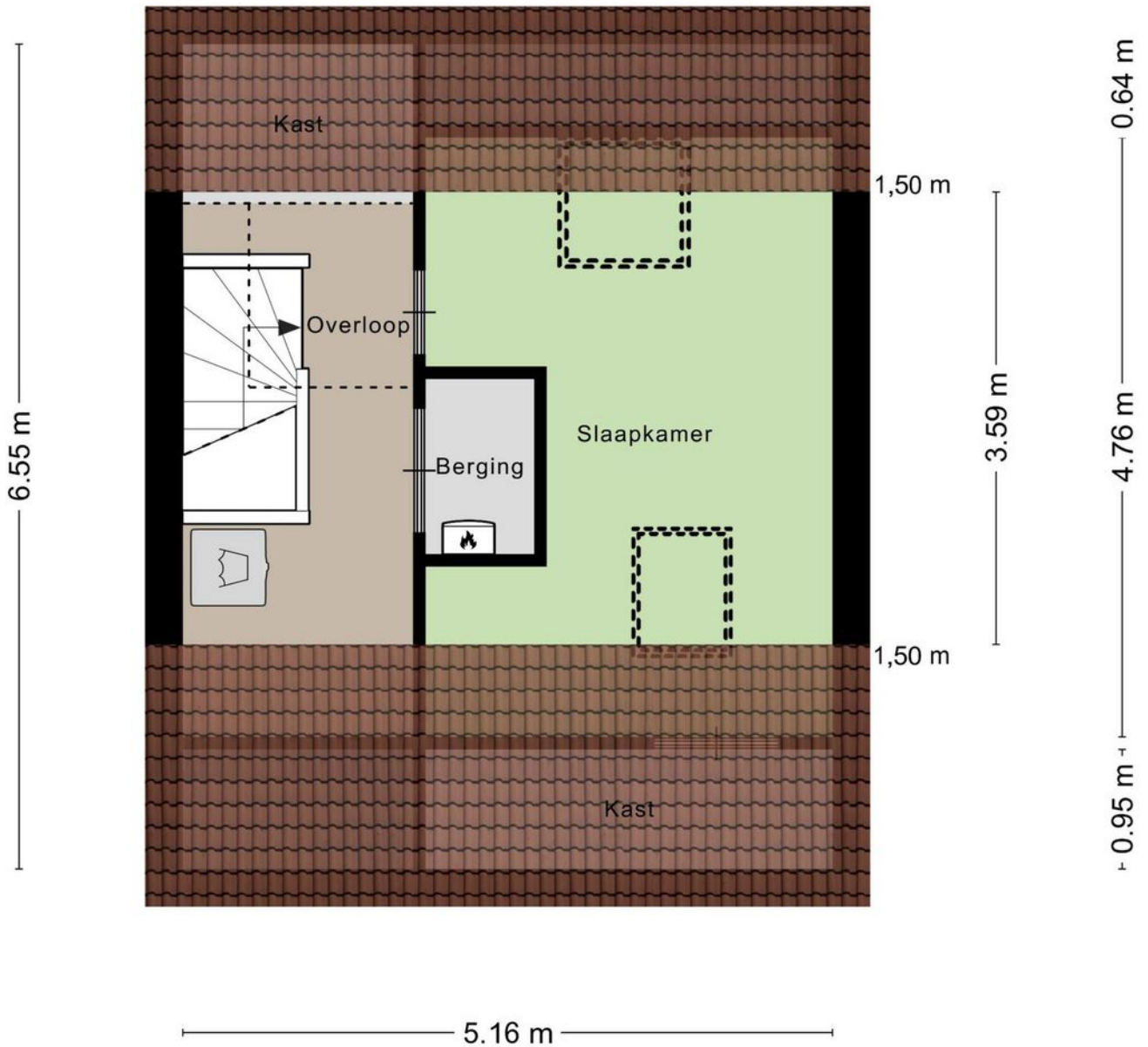


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

1.83 m 3.23 m



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		■	
- Opbouwspot in de keuken en de woonkamer		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken kleine kamer 1ste verdieping, keukenplank	■		
- kast grote slaapkamer 1ste verdieping		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- Zonwering binnen dakramen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Vloerkleden		■	
Overig, te weten			
- spiegelwanden		■	
- Planken in bergkasten	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- Vorwerk blender		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- Handdoekenrek	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Rolluik dakraam	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- WT	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Kunstgras	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Buitenlantaarn	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Metalen rekken in schuur		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- Regenton	■		
- Compostbak	■		

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

