



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Tweevoren 48, Nuenen





# Tweevoren 48, Nuenen

Ontdek de perfecte mix van ruimte, comfort en luxe in deze schitterende drive-in woning in Nuenen-Zuid. Deze instapklare woning is niet alleen zeer ruim en creatief ingedeeld, maar ligt ook in een kindvriendelijke wijk, dichtbij scholen, bossen en alle gewenste faciliteiten. Met een winkelcentrum op loopafstand, uitstekende verbindingen naar uitvalswegen en openbaar vervoer in de buurt, biedt dit huis alles wat u wenst.

De woning heeft maar liefst vier slaapkamers, een ruime garage en een souterrain ideaal voor een beroep aan huis, hobbyruimte of chillkamer. Geniet van lange avonden en feestjes in de prachtige serre. Met moderne afwerkingen en veel lichtinval is deze woning een droomhuis!

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 124 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 578 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 145 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1974.

Energie label: C.

- Zeer ruime, instapklare woning in een rustige en kindvriendelijke straat;
- Door de jaren heen vernieuwd met topmaterialen en een moderne, luxe afwerking;
- Maar liefst vier mooie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Multifunctionele ruimte in het souterrain geschikt voor bijvoorbeeld een beroep aan huis;
- Dak is vervangen en geïsoleerd in 2022, CV ketel in 2023;
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen;
- Grote, geïsoleerde inpandige garage.





# BEGANE GROND

---

## Entree

De overdekte entree van deze woning is bereikbaar middels een pad dat naast de woning is gelegen. In de hal ligt een nette massief eiken houten vloer welke doorloopt naar de woonkamer. Hier vindt u de meterkast met een moderne technische installatie en een stijlvolle toiletruimte.

## Toilet

Het toilet is half betegeld met antracietgrijze vloer- en wandtegels en afgewerkt met glad stucwerk. Er is een modern wandcloset, een fonteintje en mechanische ventilatie.

## Woonkamer

Vanuit de hal komt u in de sfeervolle woonkamer. Een royale ruimte met een open haard en grote raampartijen aan de achterzijde die zorgen voor een prettige, lichte omgeving.

De wanden en het plafond zijn netjes glad gestuukt. Er zijn twee designradiatoren aanwezig welke zorgen voor een behaaglijke temperatuur in de koudere maanden. Vanuit het zitgedeelte loopt de woonkamer mooi over in de open keuken met luxe inrichting aan de voorzijde van de woning.

## Keuken

De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met keukenkasten in een lichte houtkleur, een antracietkleurig kunststof werkblad en een donkere tegelvloer. De keuken beschikt over een eetbar, een 5-pitsgasfornuis met wokbrander, een extra grote oven van Solitaire, design afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en een RVS spoelbak met mengkraan. De provisiekast biedt extra bergruimte.

Vanuit de keuken heeft u via een raam mooi zicht op de voortuin. Dit raam is uitgerust met een rolluik.

## Serre

Vanuit de woonkamer leiden openslaande tuindeuren naar de prachtige serre. Deze overdekte ruimte is voorzien van glazen schuifdeuren en een antracietgrijze tegelvloer.

Over de gehele breedte van de woning biedt de serre de mogelijkheid om ook na zonsondergang en in de herfst -en wintermaanden te genieten van de buitenruimte.

Verlichting en elektra aansluitingen maken deze ruimte compleet.















# SOUTERRAIN

---

## Souterrain

Het souterrain is bereikbaar via een afgesloten trapportaal vanuit de woonkamer en biedt toegang tot een zeer royale inpandige garage met een elektrische garagedeur en loopdeur. In deze ruimte kan een auto geparkeerd worden en dan is er ook nog voldoende ruimte over voor een hobbyruimte of werkplaats.

Er is tevens nog een multifunctionele ruimte die uitstekend gebruikt kan worden voor een beroep aan huis of een extra chillruimte. In deze ruimte is een schuifkastenwand aanwezig waarachter de CV ketel (2023) te vinden is, alsmede de aansluitingen voor het witgoed.

Ook is er een wastafelmeubel met een design wasbak en een praktische trapkast voor nog meer bergruimte.

















# EERSTE VERDIEPING

---

De overloop op de eerste verdieping is zeer licht dankzij een grote lichtkoepel die zorgt voor fijn daglicht. Hier vind je vier mooie slaapkamers en een moderne badkamer.

## Slaapkamers

Alle slaapkamers en ook de overloop zijn voorzien van hetzelfde fraaie lichtgrijze laminaat. De wanden zijn glad gestuukt. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorkant van de woning en twee aan de achterzijde. Alle kamers beschikken over een radiator, raampartijen en composiet vensterbanken. Een van de slaapkamers aan de voorzijde heeft tevens een rolluik.

## Badkamer

De moderne badkamer is geheel betegeld met grijze betonlook tegels en voorzien van een grote glazen lichtkoepel die u open kunt zetten. Deze zorgt voor natuurlijk daglicht en daarnaast voor de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. Er is tevens ook nog mechanische ventilatie aanwezig in deze ruimte.

Verder bevindt zich hier een zeer royale inloofdouche met glazen deur, een regendouche, thermostaatkraan en een gemetseld bankje. Verder is er nog een wastafelmeubel met dubbele kraan, een spiegel met indirecte verlichting, inbouw wandcloset, design radiator en inbouwspots in het plafond.

























# EXTERIEUR

---

## Achtertuintuin

De knusse achtertuin is gelegen op het noorden, maar toch zonnig. Hij is bereikbaar via een trap vanuit de serre. De tuin is gedeeltelijk omheind met een prachtig gevlochten Wilgen schutting en heeft een poort naar achter. De tuin is aangelegd door middel van kunstgras, een betegeld terras, een border met vaste beplanting en een buitenkraan. Er is ook een handige bergruimte voor de opslag van bijvoorbeeld open haard hout of tuingereedschap.

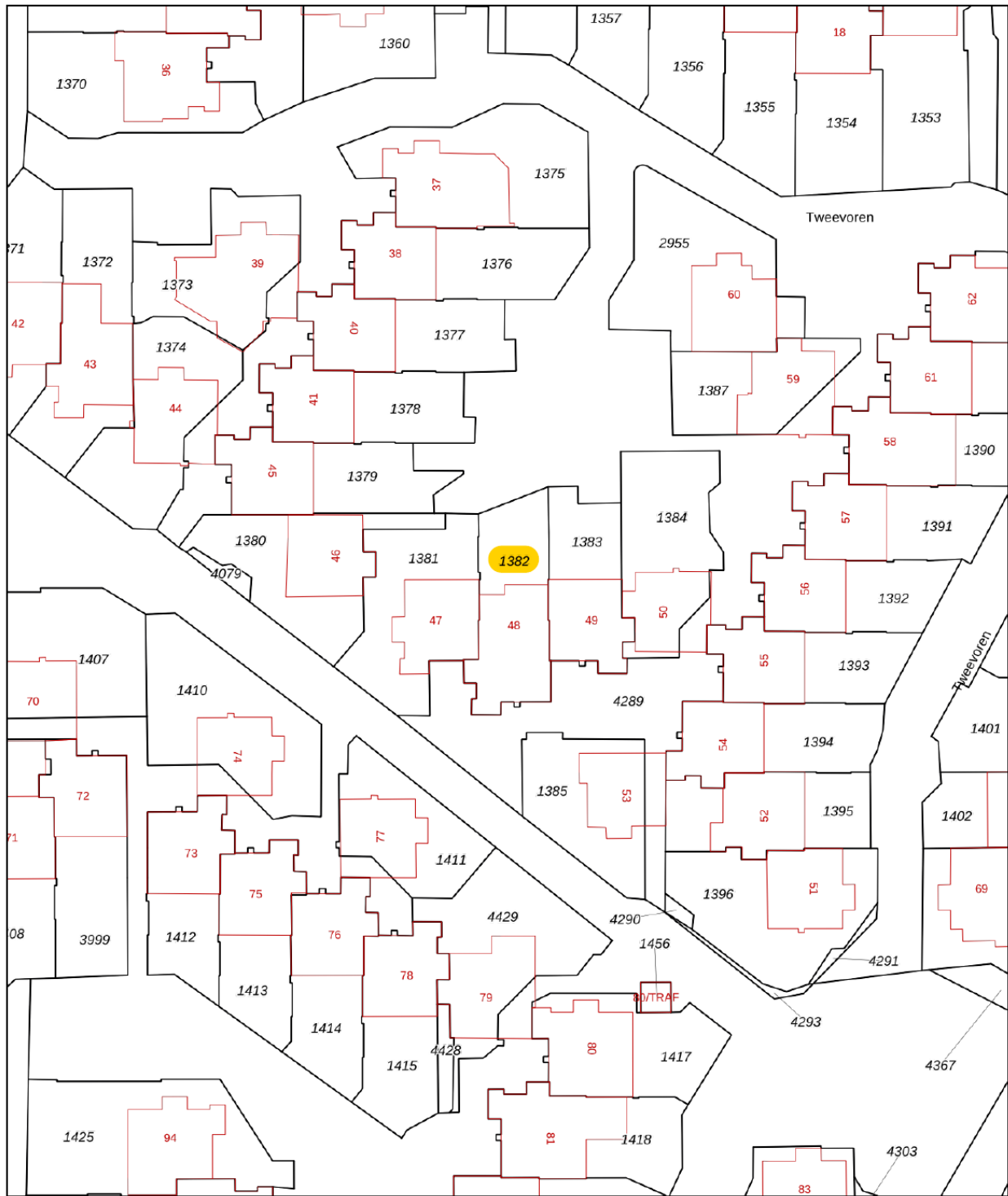






Kadastrale kaart

Uw referentie: tweevoren 48



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p>12345<br/>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 1382</p> |  |
|--|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 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](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | ■             |          |              |
| Designradiator(en)                       | ■             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ■             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ■             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | ■        |              |
| - Plafondlamp in keuken                  | ■             |          |              |
| - Plafondlamp in souterrain              | ■             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast in master bedroom                 |               | ■        |              |
| - Kast in tweede slaapkamer              |               | ■        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ■             |          |              |
| - gordijnen                              | ■             |          |              |
| - overgordijnen                          | ■             |          |              |
| - vitrages                               | ■             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ■             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | ■             |          |              |
| - laminaat                               | ■             |          |              |
| - plavuizen                              | ■             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Grote spiegel in hal boven             |               | ■        |              |
| - Boomstammen aan muur in woonkamer      |               | ■        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ■             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | ■             |          |              |
| - afzuigkap                              | ■             |          |              |
| - oven                                   | ■             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | ■             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koelkast   | ■             |          |              |
| - koel-vriescombinatie   |               | ■        |              |
| - vaatwasser   | ■             |          |              |
| - koffiezetapparaat  |               | ■        |              |
| Keukenaccessoires, te weten  |               |          |              |
| - Rails keukengerei  | ■             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | ■             |          |              |
| - toiletrolhouder  | ■             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | ■             |          |              |
| - fontein  | ■             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | ■             |          |              |
| - wastafel   | ■             |          |              |
| - wastafelmeubel   | ■             |          |              |
| - toilet   | ■             |          |              |
| - toiletrolhouder  | ■             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | ■             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | ■             |          |              |
| (Voordeur)bel  | ■             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ■             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | ■             |          |              |
| Rolluiken  | ■             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ■             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | ■        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | ■             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | ■             |          |              |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Ter overname |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Beplanting                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Losstaande planten                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                                     |                                     |              |
| Buitenverlichting                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Terrasheater                           |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |                                     |                                     |              |
| Overige tuin, te weten                 |                                     |                                     |              |
| - (sier)hek                            | <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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

