

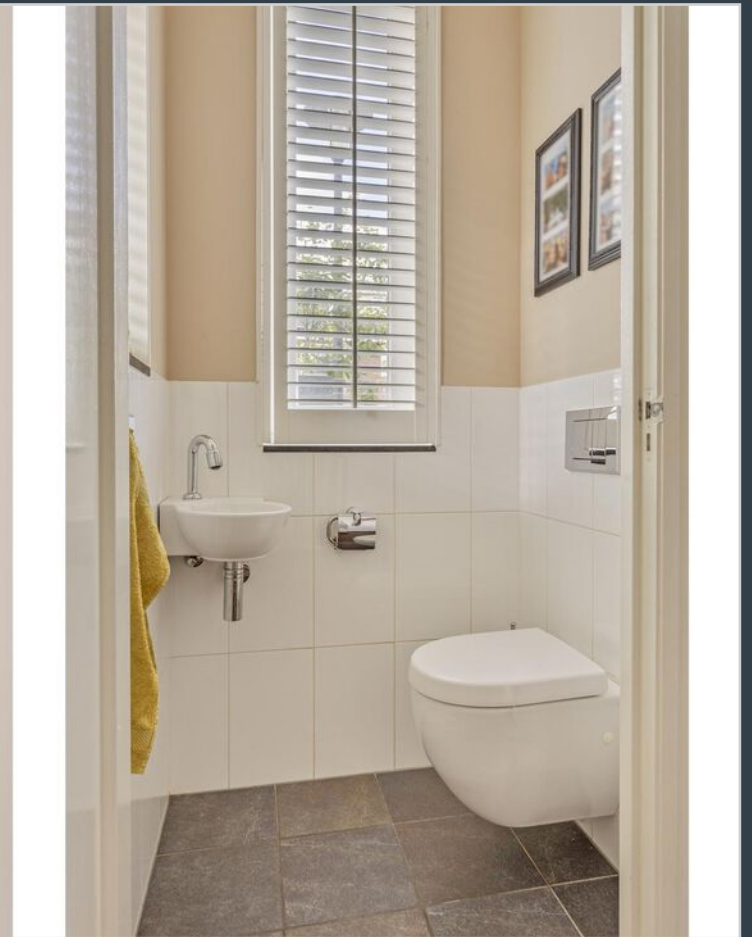


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Berghof 13, Nuenen



Berghof 13, Nuenen

Welkom in deze prachtige twee-onder-een-kapwoning in jaren '30 stijl, gelegen in een autoluwe straat aan een gezellig hofje midden in het bruisende centrum van Nuenen. Hier kunnen kinderen nog vrij buitenspelen, terwijl je geniet van alle gewenste voorzieningen binnen handbereik. Deze ruime, lichte woning is modern afgewerkt en biedt maar liefst vier mooie slaapkamers en een extra ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor of hobbyruimte. Met energielabel A++, een hybride warmtepomp (2023) en 12 zonnepanelen (2022) is deze woning ook nog eens zeer energiezuinig. Kom binnen en laat je verrassen!

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 155 m².

Inhoud: 548 m³.

Perceeloppervlakte: 271 m².

Bouwjaar: ca. 2006.

Energielabel: A++.

- Unieke, ruime woning in jaren '30 stijl met zonnige tuin op het zuiden
- Hardhouten kozijnen met HR+ dubbel glas, 12 zonnepanelen (2022) en een hybride warmtepomp (Itho Daalderop 2023)
- Uitstekende isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie
- Gelegen aan een verkeersarm hofje waar kinderen vrij kunnen spelen, midden in het gezellige centrum van Nuenen
- Dichtbij alle gewenste faciliteiten, uitvalswegen en natuurgebied 't Broek



BEGANE GROND

ENTREE

Je wordt verwelkomd in een lichte hal die toegang geeft tot de toiletruimte, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Het visgraat parket loopt door naar de rest van de begane grond en de wanden zijn strak gestuukt. De toiletruimte is modern betegeld, voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje. Twee ramen met mooie shutters en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort.

WOONKAMER

Wat een heerlijke ruimte! De lichte woonkamer is verdeeld in een gezellig zit- en eetgedeelte, gescheiden door prachtige massief stalen deuren (2023). Aan de voorzijde zorgen een sfeervolle erker met grote ramen en diverse radiatoren voor veel lichtinval en warmte. Alle wanden zijn strak gestuukt in deze kamer. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met ruimte genoeg voor een grote eettafel en via openslaande tuindeuren stap je zo de zonnige tuin in. Een trapkast zorgt voor extra bergruimte.

KEUKEN

De ruime, open keuken is uitgevoerd in hoogglans wit met een granieten werkblad. De keuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat met rvs afzuigkap, een combi oven en stoomoven (beiden van Miele), een koelkast en een vaatwasser. Dankzij het raam en de deur naar de achtertuin is ook dit een lichte ruimte. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken.

BIJKEUKEN

Deze ruimte is een echte aanvulling. Hij is bereikbaar vanuit de keuken en met een deur ga je naar de oprit aan de voorzijde van de woning. Ook bevindt zich hier de meterkast met een moderne technische installatie. De bijkeuken is voorzien van laminaat en strak gestuukte wanden.







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de trap vanuit de entree kom je op de overloop. De gehele eerste verdieping heeft dezelfde nette laminaatvloer. Het trappenhuis heeft diverse raampartijen met maatwerk shutters, wat zorgt voor een prachtige lichtinval. De overloop biedt toegang tot drie mooie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

SLAAPKAMER 1

De ruime master bedroom aan de voorzijde heeft grote openslaande deuren naar een balkon. Er is een grote kast met schuifdeuren van melkglas en een radiator. Een heerlijke plek om te ontspannen.

SLAAPKAMER 2 en 3

Beide kamers liggen aan de achterzijde van de woning. Ze hebben mooie raampartijen, nette wanden gedeeltelijk gestuukt, gedeeltelijk voorzien van behang en er zijn radiatoren aanwezig voor extra comfort.

BADKAMER

De moderne, lichte badkamer is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, een ruime douchecabine met regendouche en thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafelmeubel met een extra brede wasbak. De royale spiegelkast en een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie maken de badkamer compleet. Natuurlijk is er ook mechanische ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Via de vaste trap komt u op de voorzolder, die toegang geeft tot twee kamers. De hele zolderverdieping heeft dezelfde laminaatvloer en strak gestuukte wanden.

SLAAPKAMER 4

Een zeer ruime zolderkamer aan de voorzijde, met een dakkapel, een radiator en een inbouwkast over de hele breedte. Onder de schuine kanten is extra bergruimte gecreëerd achter de knieschotten.

KANTOOR-/WERKRUIJITE:

Deze kamer aan de achterzijde is momenteel in gebruik als kantoor. Met een groot dakraam, de vernieuwde Remeha CV-ketel (2023), mechanische ventilatie-unit en warmtepomp installatie (Itho Daalderop 2023). Ook hier is extra bergruimte gerealiseerd onder de schuine kant.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is voorzien van een beukenhaag, een border met vaste beplanting en een grindpaadje.

ACHTERTUIN

Deze tuin op het zuiden biedt je een heerlijke zonnige plek met veel privacy. Geen directe burens aan de achterzijde en een prachtige groene schutting dankzij de klimop. Diverse borders met vaste beplantingen, een gazon en een terras bij de woning met een zonneluifel over de hele breedte maken deze tuin perfect. Er is een trampoline en een poort naar de gang aan de zijkant van de woning. Achterin de tuin staat een praktische houten berging voor al je tuingereedschap, fietsen en tuinkussens.

Deze woning aan de Berghof biedt alles wat u zoekt: ruimte, licht, moderne afwerking en een geweldige locatie. Ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een fijne plek om thuis te komen. Kom snel kijken en ervaar het zelf!




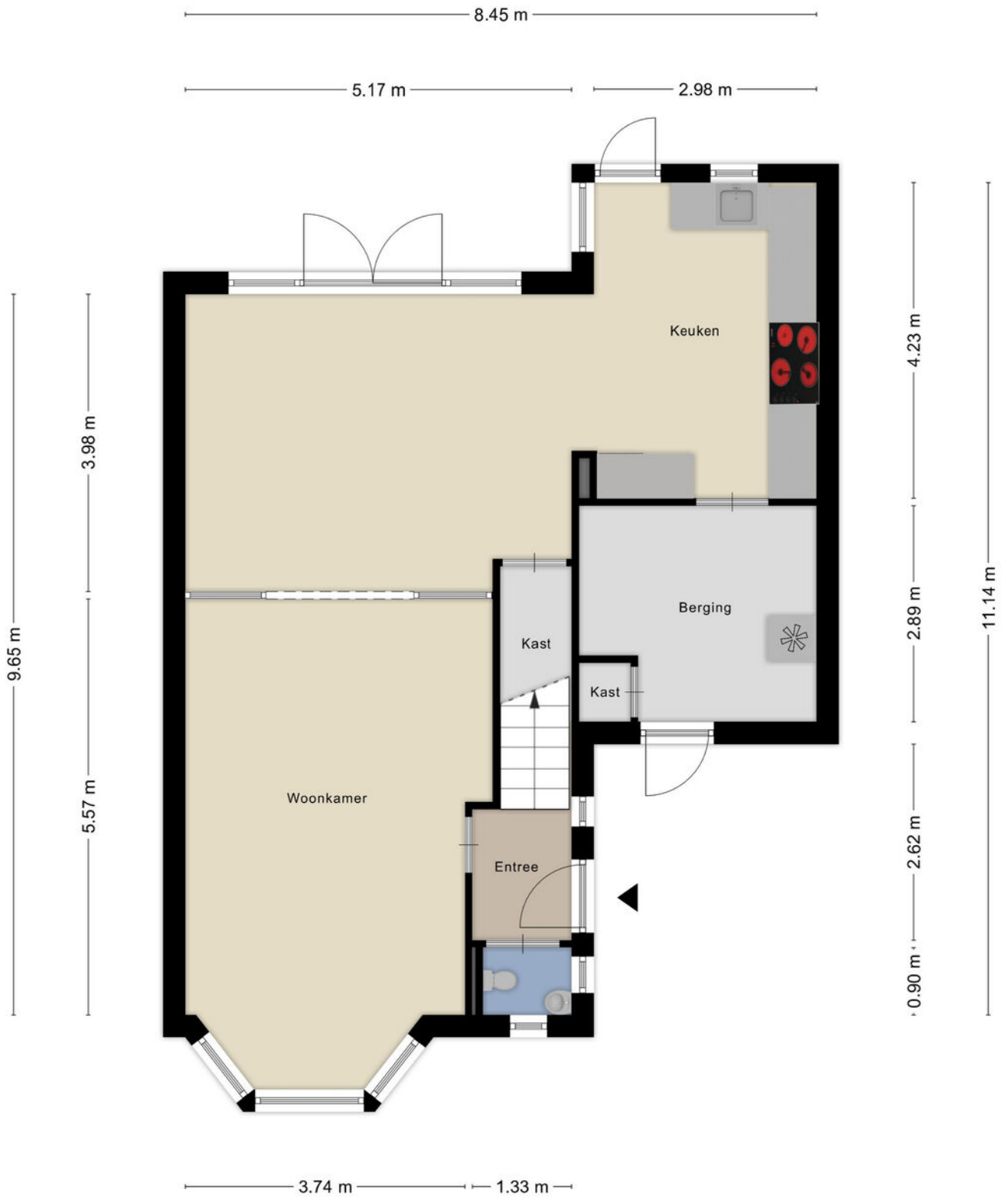


Kadastrale kaart

Uw referentie: Berghof 13



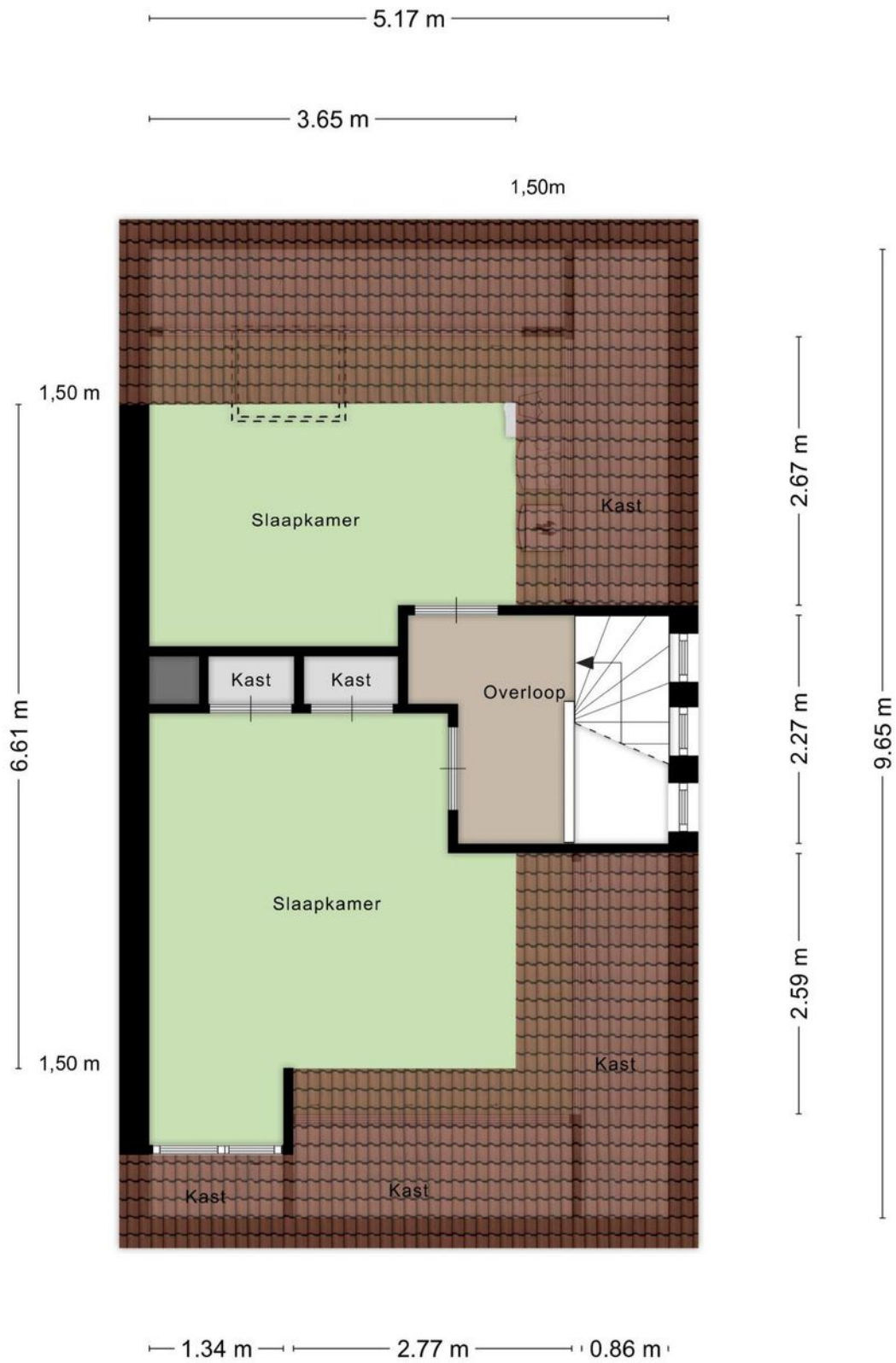
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 9041</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>	
---	---	---	---



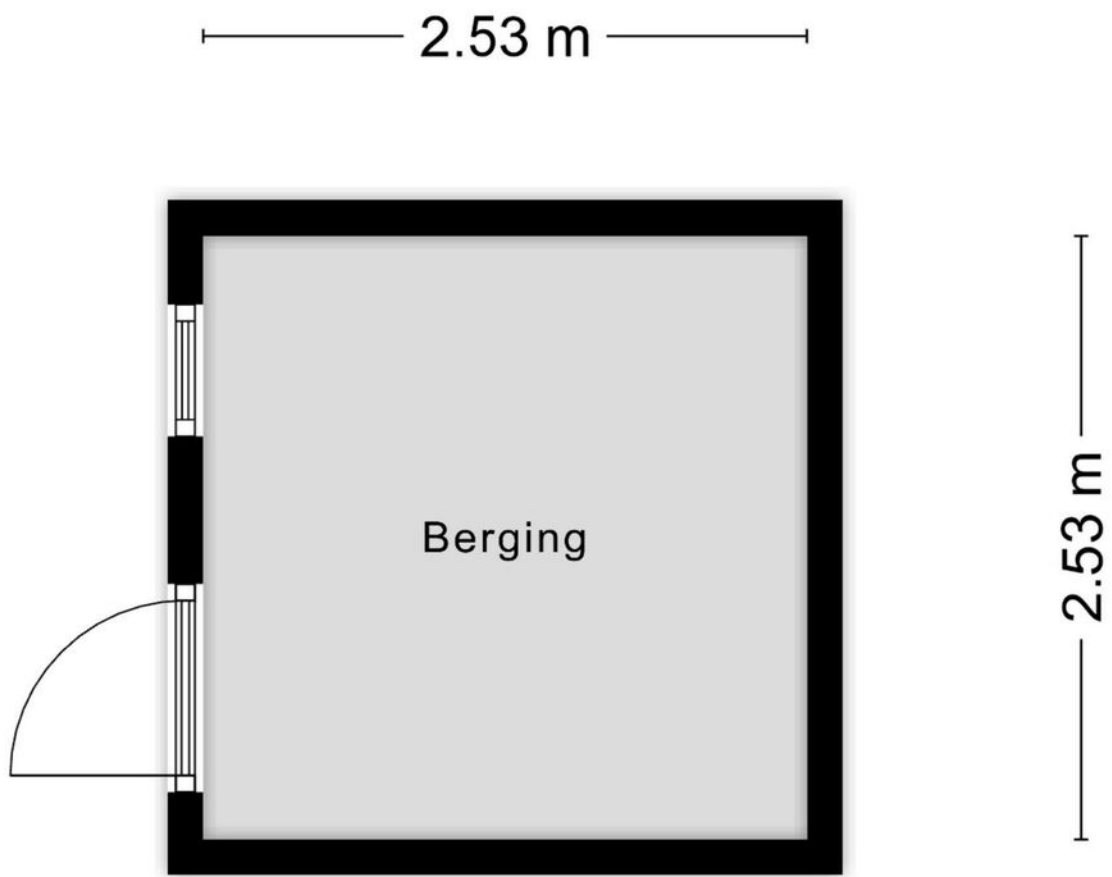
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamers + planken	■		
- Inbouwkasten bijkeuken	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Shutters Yasno			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Stoomoven	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Spiegelkast badkamer	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Elektrische verwarming op zolderkamer achterkant woning		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- WTW	■		
- Warmtepomp	■		
- Zonnepanelen	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planten in potten		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline	<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

