



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Sint Annagildelaan 3, Nuenen



Sint Annagildelaan 3, Nuenen

Maak kennis met deze ruime en sprankelende tussenwoning, gelegen in een kindvriendelijke wijk nabij het bruisende centrum van Nuenen. Deze woning heeft alles wat je nodig hebt; een royale uitbouw op de begane grond, maar liefst vier slaapkamers en een grote garage. Met een tuin op het zuidwesten en 12 zonnepanelen zijn de energiekosten bijna nihil. Ben je klaar om verliefd te worden op jouw nieuwe thuis?

Wacht niet te lang, deze woning aan de Sint Annagildelaan 3 in Nuenen is een unieke kans! Met zijn ruime opzet, moderne voorzieningen en perfecte ligging biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel en stijlvol wonen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit jouw nieuwe thuis kan zijn. Wij kijken ernaar uit je te verwelkomen!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 133 m².

Inhoud: 470 m³.

Perceeloppervlakte: 178 m².

Bouwjaar: ca. 1984.

Energielabel: C.

- Royale uitgebouwde woonkamer;
- Vier mooie slaapkamers;
- Grote garage met elektra;
- Aanvaarding in overleg;
- Kindvriendelijke woonomgeving met voorzieningen op loopafstand;
- Lichte woning met 12 zonnepanelen voor bijna geen elektriciteitskosten;
- Goed onderhouden in een gezellige buurt.



BEGANE GROND

Hal: je wordt verwelkomd in een moderne hal. De hal is voorzien van een meterkast met moderne technische installatie en een praktische garderobenis. De hal geeft toegang tot de ruime woonkamer.

Woonkamer: stap binnen in de lichte en ruime woonkamer, waar een lichtgrijze eikenprint laminaatvloer door de hele ruimte ligt. Alle wanden zijn afgewerkt met stucwerk. Aan de voorzijde vind je een gezellige erker met ingebouwde spots, ideaal voor een knusse zithoek. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd met een grote lichtstraat, welke veel licht binnenlaat. De lichtstraat kan open is voorzien van zonwering. In deze ruimte geniet je van een open en luchtige sfeer. Via de schuifpui kom je uit in de zonnige achtertuin. Ook zijn er inbouwspots en een wandconvector voor de koudere dagen.

Keuken: de moderne, vernieuwde hoekkeuken heeft lichte kastjes en een antraciet werkblad. Deze keuken is niet alleen stijlvol, maar ook zeer praktisch. Hier vind je een vaatwasser, een 4-pits inductiekookplaat, een koelkast, een design afzuigkap en een combi-oven. De achterwand is deels van hetzelfde materiaal als het werkblad en deels glad gestuukt. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken via een schuifdeur.

Bijkeuken: de bijkeuken is praktisch ingericht met een tegelvloer en een vaste kastenwand, waarin een extra koelkast en een vriezer zijn verwerkt. Een deur geeft toegang tot de achtertuin. Hier is volop ruimte voor extra opslag.

Trapportaal: halverwege de begane grond bevindt zich het trapportaal met toegang tot een modern toilet, een handige trapkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Toilet: de toiletruimte is volledig betegeld en is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.





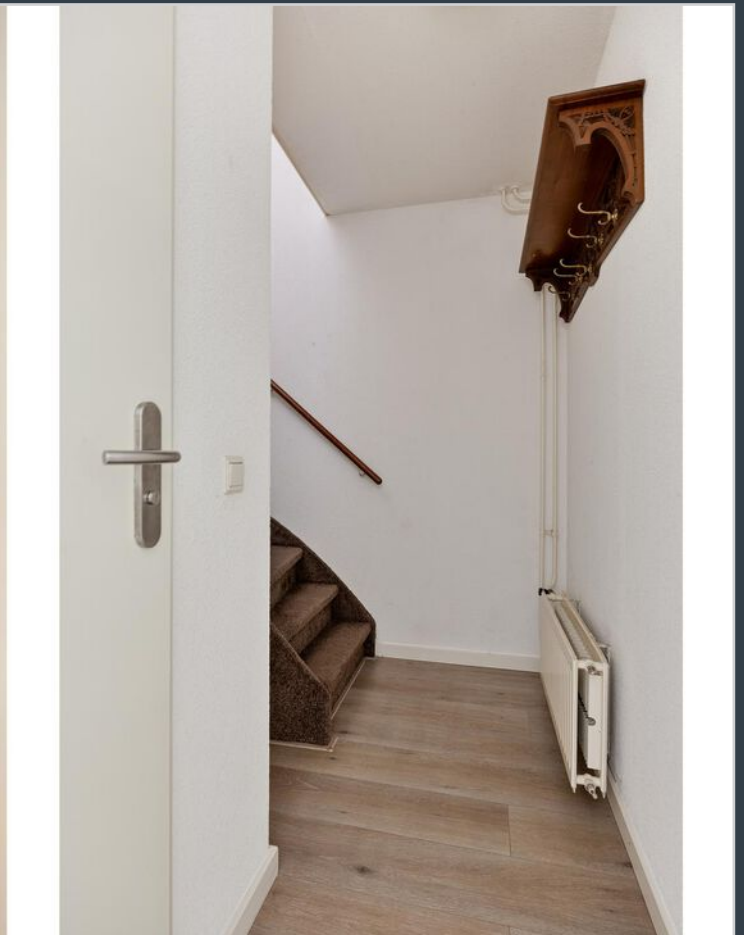


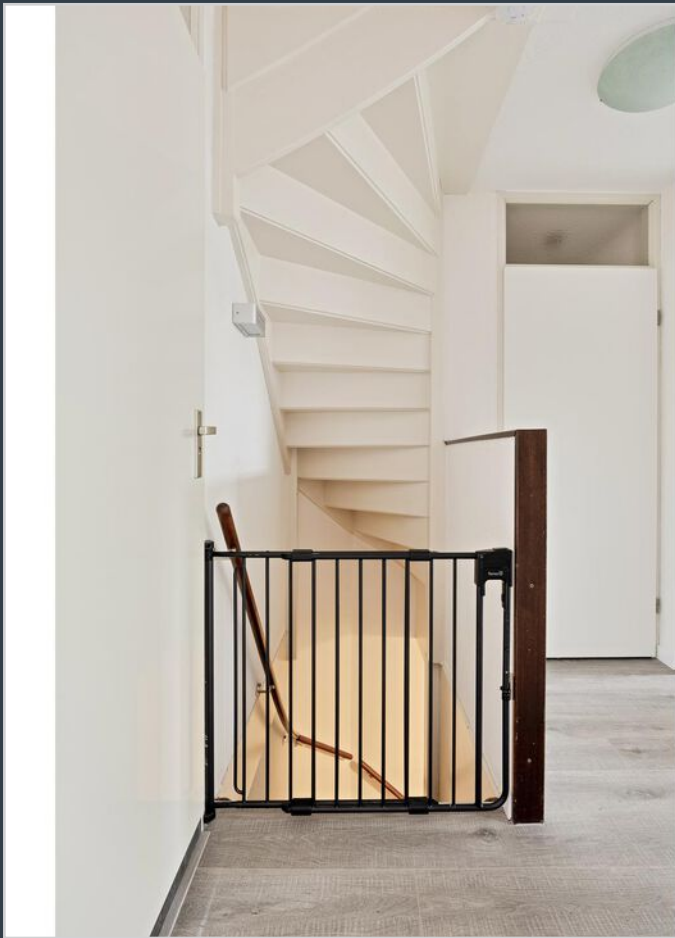












EERSTE VERDIEPING

Overloop: wanneer je de trap op loopt naar de eerste verdieping, kom je op de overloop welke toegang biedt tot drie fijne slaapkamers en de badkamer. De lichte gestuukte wanden geven deze verdieping een frisse uitstraling.

Slaapkamer 1: aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale ouderslaapkamer. Deze kamer straalt rust en ruimte uit, met twee grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Hier vind je voldoende ruimte voor een groot bed. Een handige nis biedt de perfecte plek voor een grote kledingkast, zodat je al je kleding en accessoires netjes kunt opbergen. De radiator zorgt voor een aangename temperatuur, zodat je altijd heerlijk kunt slapen.

Slaapkamers 2 en 3: naast de ouderslaapkamer zijn er nog twee mooie kinderkamers, ideaal voor een jong gezin. De eerste kinderkamer ligt eveneens aan de voorzijde. Het raam laat veel daglicht binnen en biedt een gezellig uitzicht op de straat. Deze kamer is perfect voor een kinderkamer of als een thuishkantoor, studeerkamer of hobbyruimte. De tweede kamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt een rustige plek met uitzicht op de achtertuin. Ook deze kamer is licht, met een groot raam dat zorgt voor een fijne, heldere sfeer. Deze kamer kan eveneens dienen als een comfortabele kinderkamer met genoeg ruimte voor een bed, bureau en speelgoed.

Badkamer: de ruime badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een royale douchecabine met regendouche en thermostaatkraan, een twee persoons-ligbad met jacuzzi, een wastafelmeubel met veel opbergruimte, een spiegel en een wandcloset. Extra comfort komt van de wandverwarming en designradiator. Het spanplafond met inbouwspots en het raam voor natuurlijke ventilatie maken het compleet.

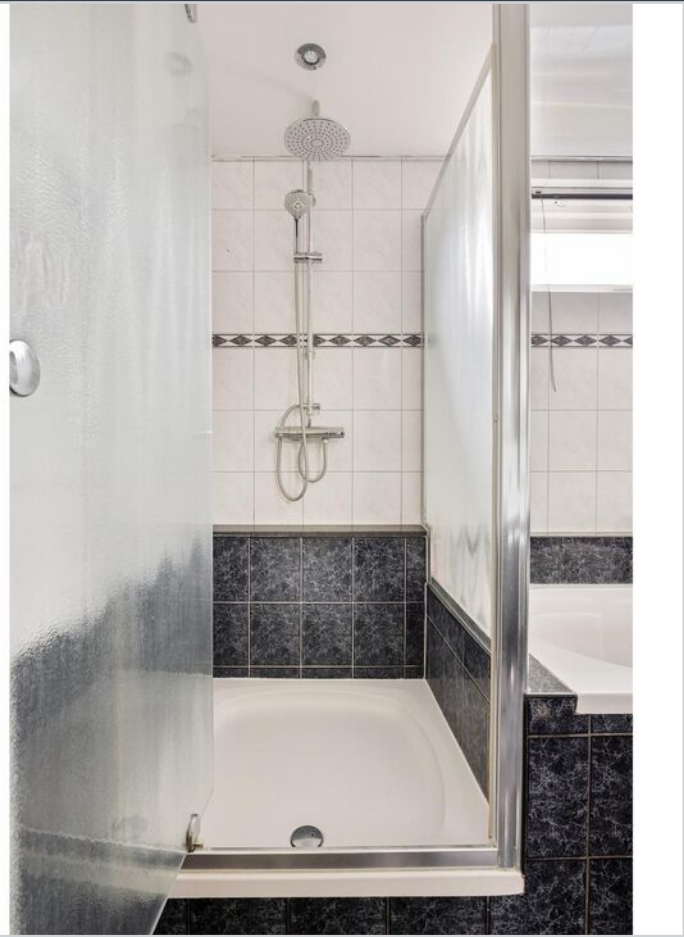














TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: via een vaste trap bereik je de voorzolder, waar zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv-ketel en mechanische ventilatie unit zich bevinden. De voorzolder biedt veel bergruimte onder de schuine kanten en het dak is volledig geïsoleerd.

Slaapkamer 4: deze ruime, lichte slaapkamer reikt tot de nok en is voorzien van een groot dakraam aan de achterzijde. De lichte laminaatvloer, welke ook op de voorzolder ligt, en de inbouwverlichting geven de kamer een frisse en moderne uitstraling. Een wand is glad gestuukt en de andere zijde is voorzien van hip, trendy behang. Er is ook een wastafel met warm en koud water en veel opbergruimte dankzij de op maat gemaakte kasten onder de schuine kanten.







EXTERIEUR

Voortuin: de netjes onderhouden voortuin is voorzien van vaste beplantingen, wat zorgt voor een verzorgd aanzicht.

Achtertuintuin: de achtertuin op het zuidoosten is grotendeels voorzien van sierbestrating, wat weinig onderhoud vergt. Aan de uitbouw is een elektrische zonneluifel bevestigd voor schaduwrijke zitplekken. Er zijn enkele borders met groenblijvende beplanting en een prachtige notenboom. De tuin is omheind met houten en stenen schuttingen, wat zorgt voor privacy. Vanuit de tuin heb je toegang tot de garage.

Garage: de royale garage bevindt zich achter in de tuin en biedt via de zijkant toegang tot de oprit. De garage is voorzien van elektra en een stalen kanteldeur en is maar liefst 10 meter diep, ideaal voor het stallen van een auto en het opbergen van gereedschap en fietsen.










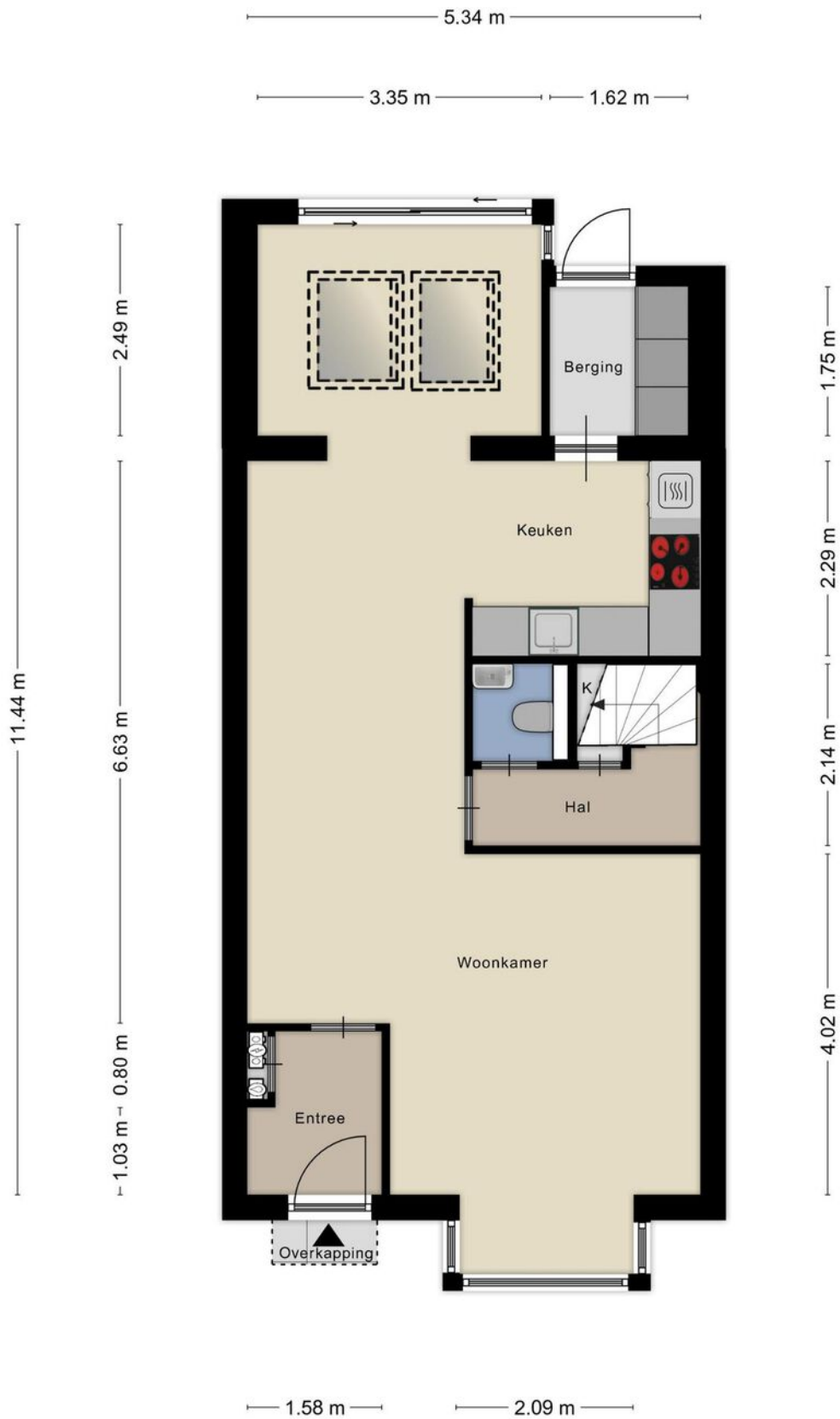


Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint annagildelaan 3



<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 eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 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 7430</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>	
---	--	--	---



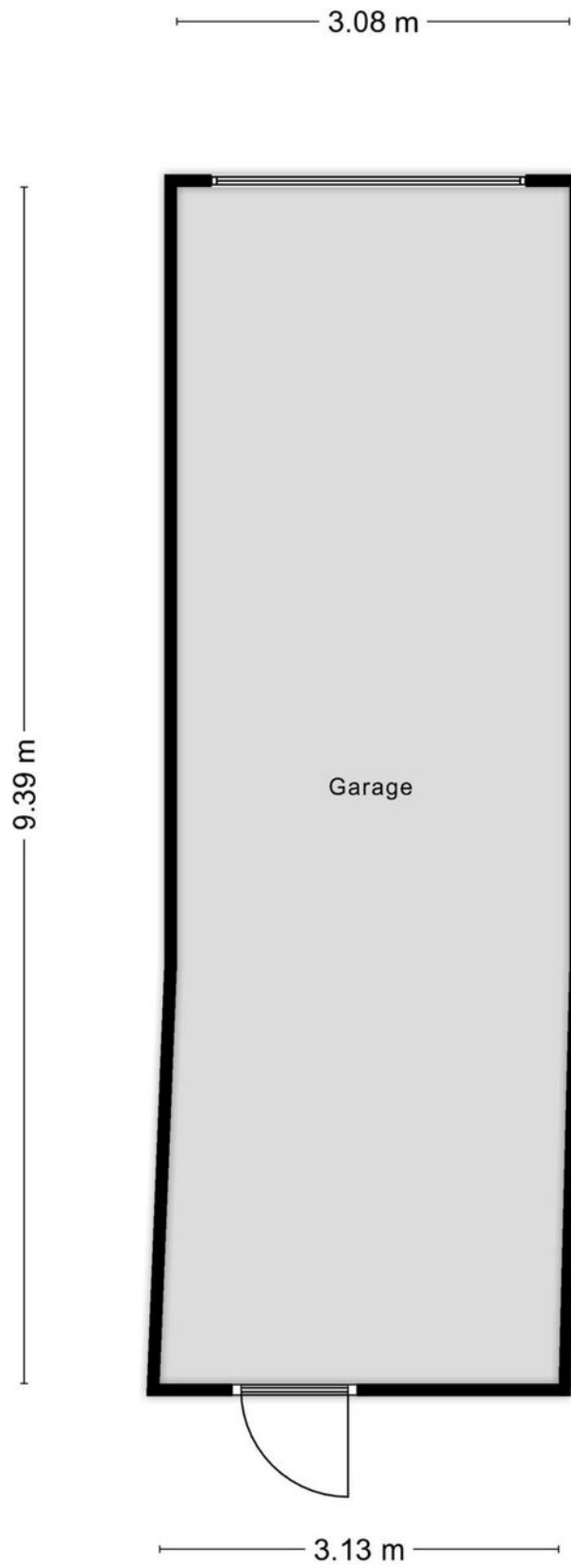
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen			■
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
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 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

