



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Dubbe Loop 19, Nuenen



Dubbe Loop 19, Nuenen

Welkom bij Dubbe Loop 19 in het gezellige Nuenen, waar modern wonen en gezelligheid samenkomen. Deze instapklare hoekwoning uit 2018 biedt met zijn energielabel A en 122 m² aan woonoppervlakte alle comfort en duurzaamheid die je zoekt.

Gelegen in de kindvriendelijke nieuwbouwwijk Nuenen-West, omringd door groen en jonge gezinnen, is dit huis de perfecte plek om je thuis te voelen. Op fietsafstand van het centrum van Nuenen en het centrum van Eindhoven en nabij Winkelcentrum Woensel in Eindhoven, heb je alles wat je nodig hebt binnen een mum van tijd bereikt. Scholen, natuurgebieden en uitvalswegen zijn allemaal in de nabije omgeving te vinden, evenals openbaar vervoer.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 122 m².

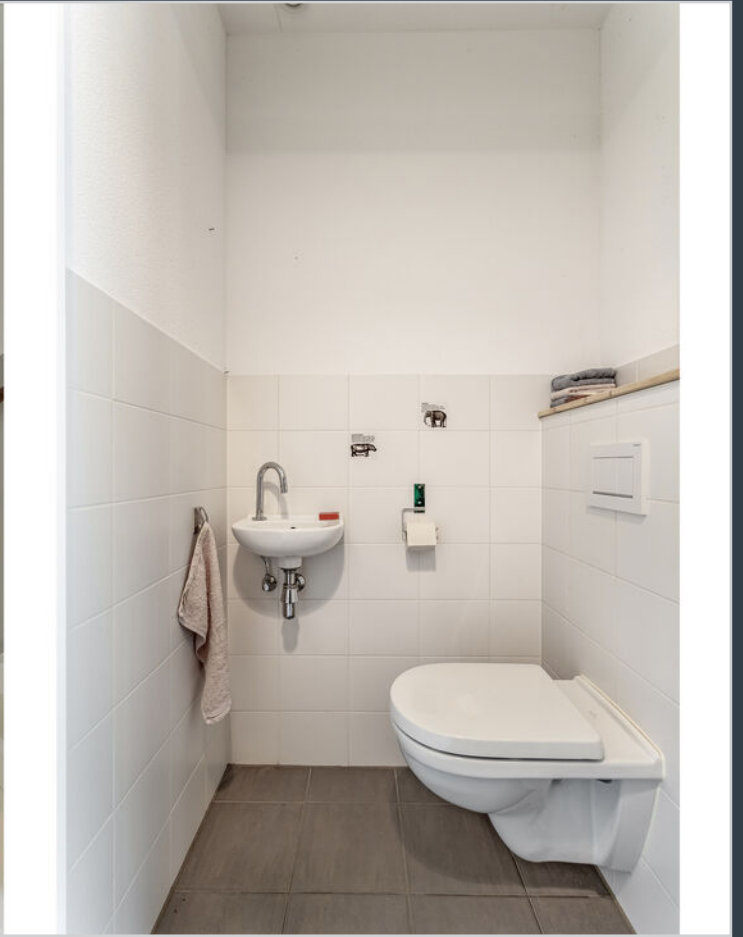
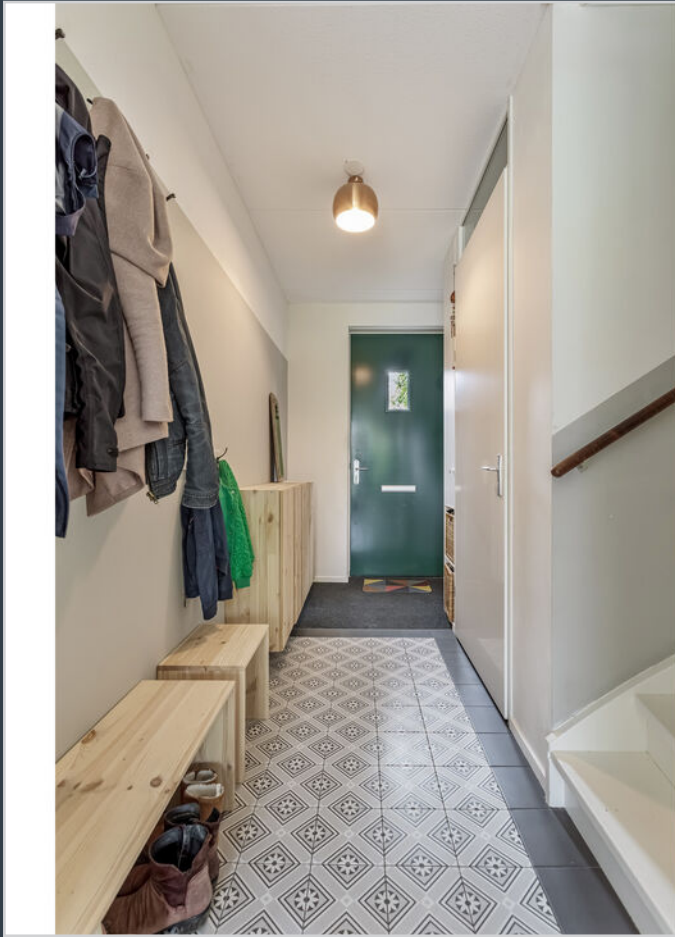
Inhoud: 433 m³.

Perceeloppervlakte: 161 m².

Bouwjaar: ca. 2018.

Energielabel: A.

- 8 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op alle verdiepingen;
- Kindvriendelijke buurt aan een speelveldje;
- Moderne open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Drie ruime slaapkamers en een royale zolder;
- Nabij het centrum van Nuenen en Winkelcentrum Woensel;
- Het centrum van Eindhoven bevindt zicht op fietsafstand.



BEGANE GROND

Entree

Bij binnenkomst in de hal word je begroet door prachtige Spaanse tegels en strak stucwerk op de wanden. De hal biedt toegang tot de meterkast, een moderne toiletruimte, de woonkamer, en de trap naar de eerste verdieping. Een handige inbouwkast zorgt voor extra opbergruimte.

Toiletruimte

De moderne toiletruimte heeft een tijdloze uitstraling met antracietgrijze vloertegels en witte wandtegels. Uitgerust met een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie, is dit een ruimte die zowel stijlvol als praktisch is.

Woonkamer

De woonkamer is het kloppende hart van de woning, met grote ramen die zorgen voor overvloedig natuurlijk licht en uitzicht op de verzorgde tuin. Deze ruimte, met een massief houten vloer in lichte eiken kleur en vloerverwarming, is ideaal voor gezellige avonden met het gezin of ontspannen momenten na een drukke dag. Een royale bergkast biedt extra opbergruimte en een zonnescherm zorgt voor comfort op zonnige dagen.

Keuken

Aan de voorzijde van het huis vind je de moderne open keuken. Met uitzicht op een speelveldje, kun je koken terwijl je de kinderen in de gaten houdt. De keuken heeft een lichte wandopstelling, een composiet werkblad met houtlook en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koelkast, vaatwasser en heteluchtoven. Laden met soft-close systeem zorgen voor extra gebruiksgemak. De twee grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop op de eerste verdieping, met een lichte laminaatvloer en vloerverwarming, biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

Slaapkamer 1, 2 en 3

De hoofdslaapkamer heeft ruimte voor een kingsize bed en een royale kledingkast, terwijl de andere kamers perfect zijn als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor. Grote ramen met op maat gemaakte horren zorgen voor veel licht en frisse lucht.

Badkamer

De moderne badkamer heeft een donkere vloertegel en lichte wandtegel, een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafel met meubel en spiegelkast met verlichting, een comfortabel ligbad, en zowel mechanische ventilatie als een raam voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie. Begin je dag met een verfrissende douche en eindig met een ontspannen bad.











TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamer 4

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderkamer, die dankzij het raam en het tot de nok toe opengewerkte dak licht en ruimtelijk is. Hier vind je ook dezelfde fraaie lichte laminaatvloer en vloerverwarming. De ruimte is ideaal als vierde slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Achter de schotten onder de schuine kanten is veel extra opbergruimte. In deze ruimte bevinden zich de witgoed aansluitingen, de CV installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de installatie unit van de mechanische installatie.



EXTERIEUR

Tuin

De zonnige, breed uitlopende achtertuin op het westen biedt zon tot zonsondergang. Met een ruim terras voor barbecues, een groen gazon voor de kinderen en borders met diverse vaste beplantingen, is deze tuin een fijne plek voor elke tuinliefhebber. Een houten schutting, wilgentenen schutting met klimop, en een handige houten berging voor fietsen en tuinspullen maken het plaatje compleet. De moestuin met diverse fruitbomen maakt het plaatje van deze sfeervolle en natuurlijke tuin compleet.






Kadastrale kaart

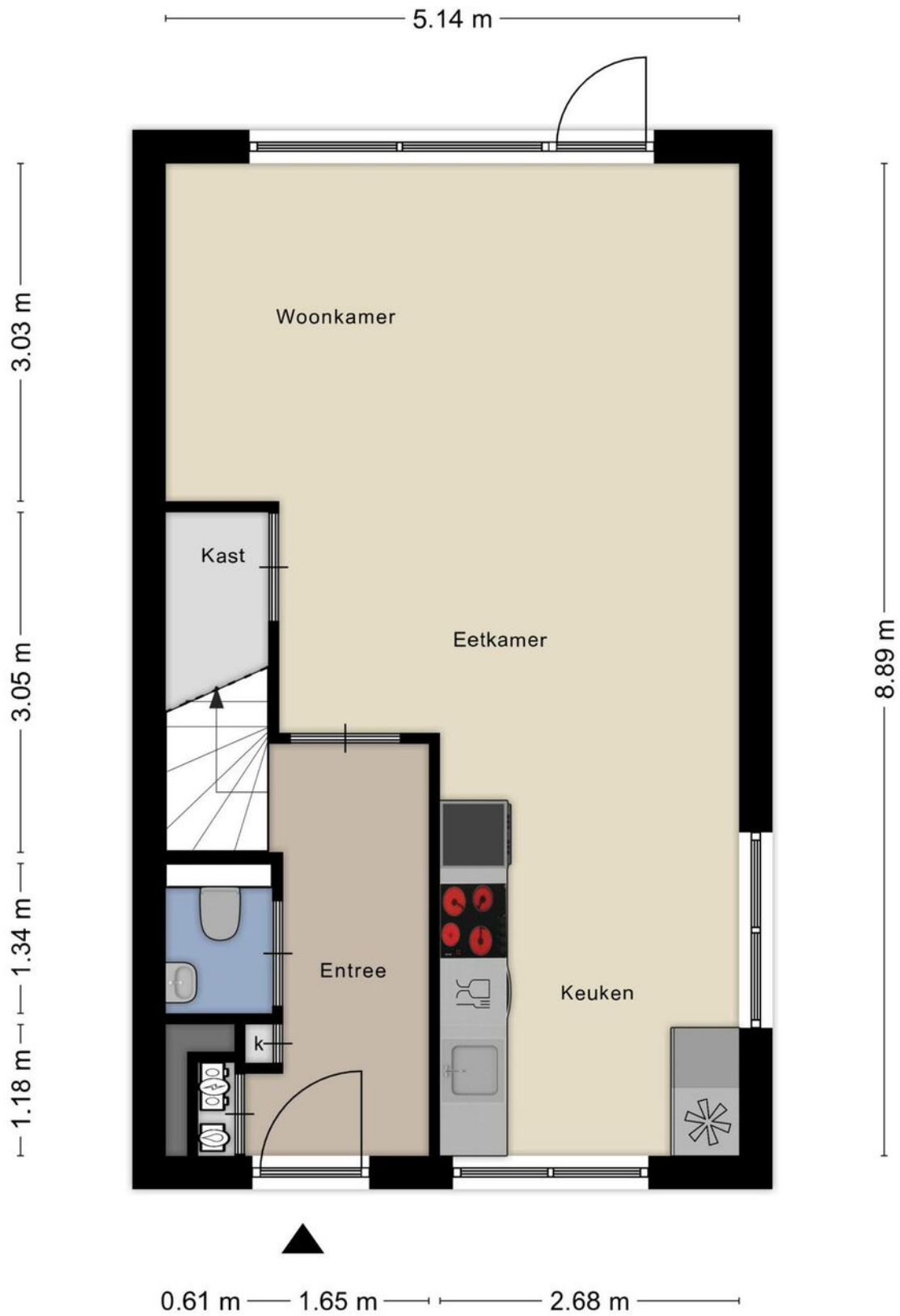
Uw referentie: dubbe loop 19



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4465</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

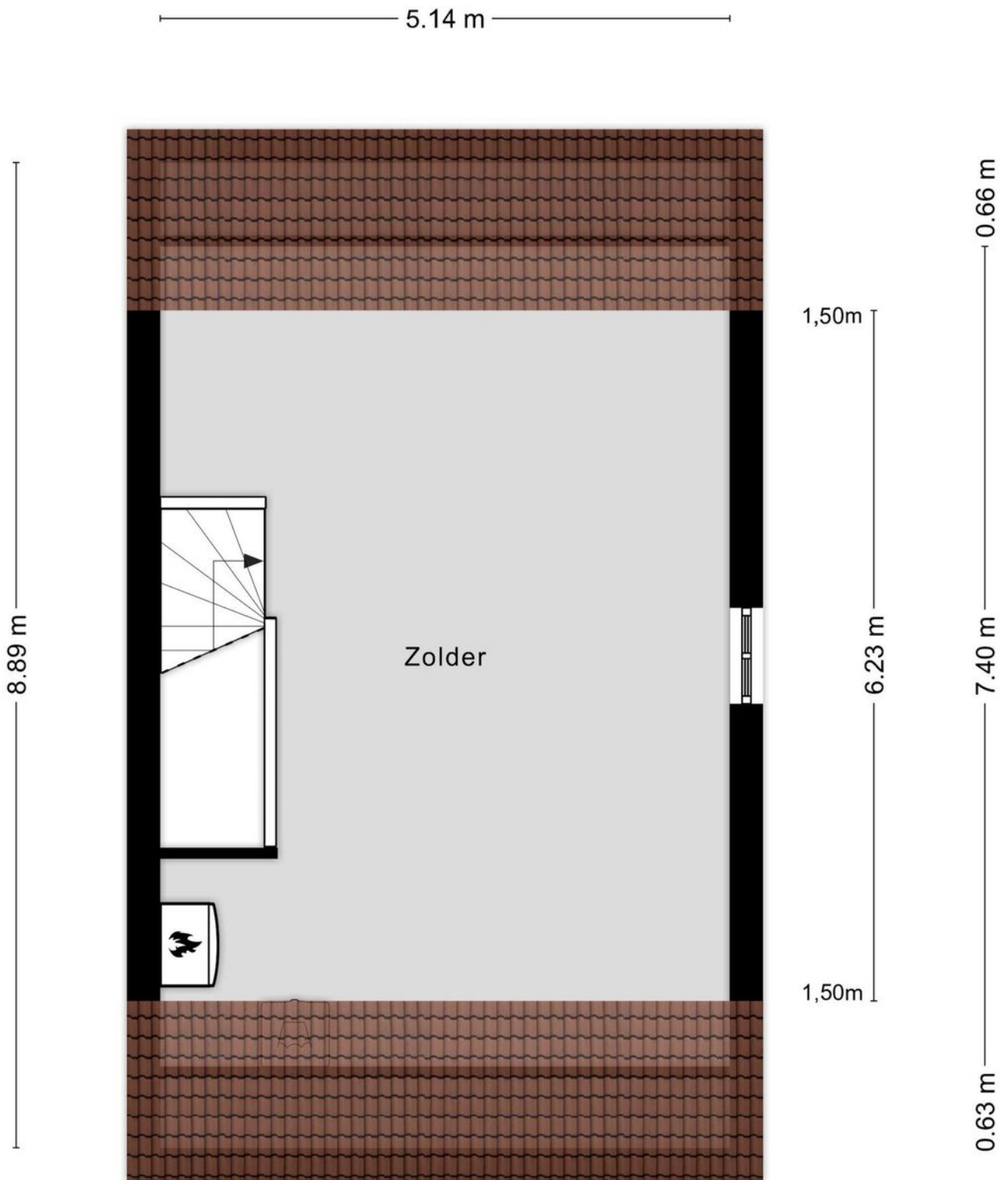
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

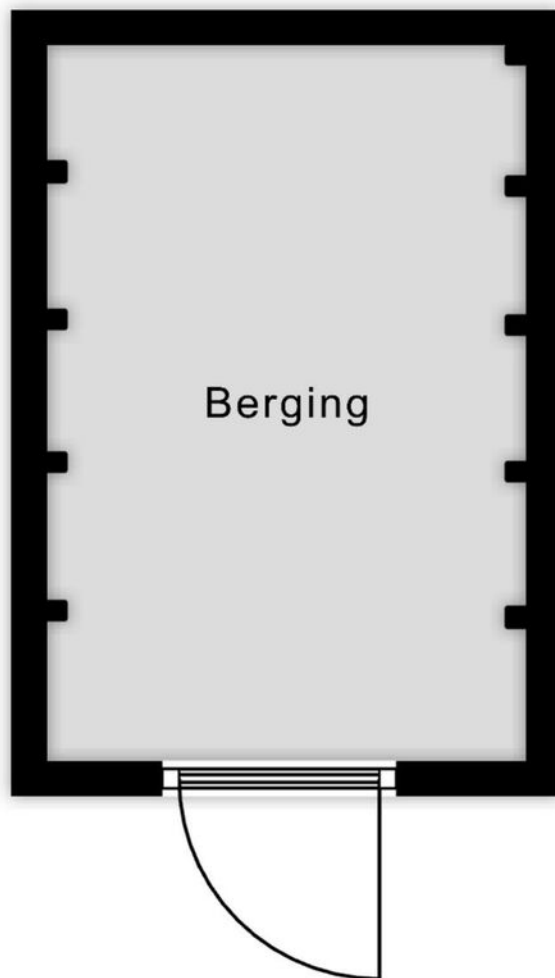


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.01 m



3.00 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand grote slaapkamer		■	
- Hoge kast		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- houten plank keuken		■	
- krijtbord		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
losse plantenpotten		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
(Broei)kas		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Speelhuisje		<input checked="" type="checkbox"/>	
Grote losse stenen/keien		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			
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.

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

