



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



De Vroente 116, Nuenen



# De Vroente 116, Nuenen

Welkom in deze prachtig gemoderniseerde hoekwoning aan De Vroente 116 in het gewilde Nuenen-Zuid. Deze instapklare woning is een ware parel, met een fors uitgebouwde benedenverdieping die in 2023 volledig is getransformeerd tot een modern tophuis. Van de luxe woonkamer tot de schitterende keuken, alles straalt eigentijdse elegantie uit. Bovendien is de gehele woning voorzien van hoogwaardig HR++ beglazing, wat niet alleen bijdraagt aan het wooncomfort maar ook aan de energiezuinigheid. Gelegen in een kindvriendelijke groene wijk met alle voorzieningen op loopafstand, is dit dé ideale plek om je thuis te voelen. Stap binnen en laat je verrassen door de ruimte, het licht en de luxe die deze woning te bieden heeft.

Interessant om te weten is het feit dat het fraaie interieur eventueel over te nemen is. Deze items zijn zeer recentelijk aangeschaft, waarbij niet op kosten is bespaard. Dit biedt de unieke kans om de woning direct in te richten met hoogwaardig en luxe meubilair en apparatuur!

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 173 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 638 m<sup>3</sup>.

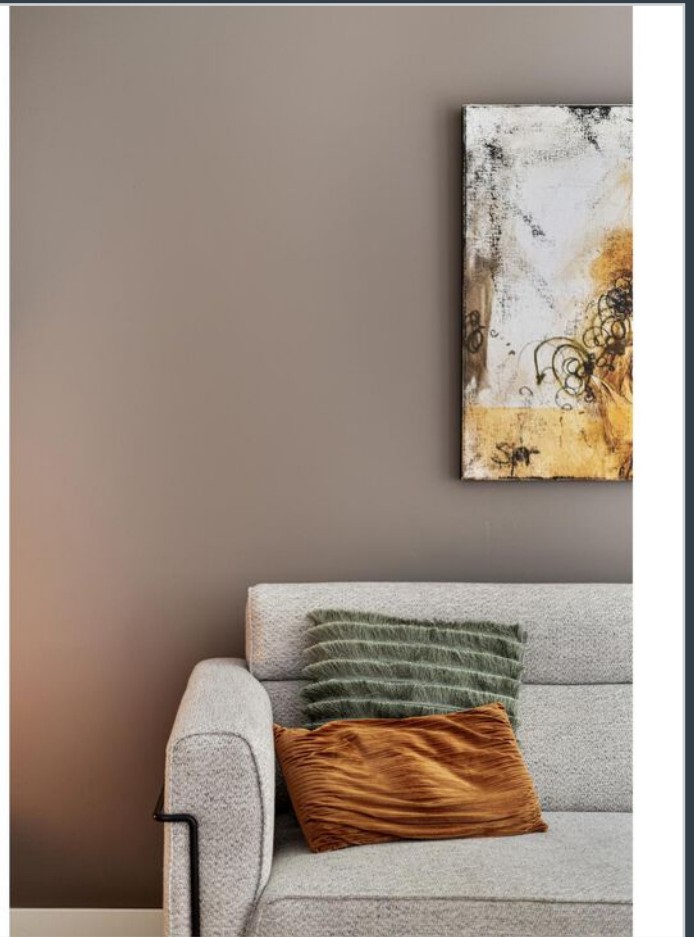
Perceeloppervlakte: 252 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1977.

Energie label: C.

# Diversen

- Volledig gemoderniseerd in 2023: De gehele benedenverdieping is met oog voor detail vernieuwd, wat bijdraagt aan de moderne en stijlvolle uitstraling.
- Instapklaar: Geen klussen meer nodig, je kunt direct genieten van je nieuwe woning.
- Hoogwaardige HR++ beglazing: Voor een optimaal wooncomfort en energiebesparing.
- Populaire en kindvriendelijke wijk: Ideaal voor gezinnen met kinderen.
- Vier ruime slaapkamers: Voldoende ruimte voor het hele gezin.
- Uitgebouwde woonkamer: Extra leefruimte en een overvloed aan natuurlijk licht.
- Moderne keuken: Voorzien van alle gemakken en een stijlvol marmer look werkblad.
- Parkeren op eigen oprit: Ruimte voor twee auto's, altijd een parkeerplaats voor de deur.
- Nabij voorzieningen: Winkelcentrum, scholen, openbaar vervoer en bossen zijn op loopafstand bereikbaar.
- Overname inventaris/roerende zaken: Dit biedt de unieke kans om de woning direct in te richten met hoogwaardige en luxe meubels en apparatuur.





# BEGANE GROND

---

Entree: bij binnenkomst word je verwelkomd door een stijlvolle entree met een mooie eiken visgraat PVC-vloer die doorloopt naar de woonkamer. Alle wanden zijn strak afgewerkt. Vanuit de entree heb je toegang tot de moderne toiletruimte, de meterkast met een moderne technische installatie, de praktische berging en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte: deze moderne ruimte is licht en fris, voorzien van een wandcloset, een fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer: stap binnen in een lichte, ruime en uitnodigende woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich een knus zitgedeelte met een sfeervolle gashaard, perfect voor gezellige avonden. De achterzijde van de woning is uitgebouwd en biedt een royale plek voor het eetgedeelte en de moderne open keuken. Dankzij de riante schuifpui en een aparte loopdeur vloeit het binnenleven moeiteloos over in de prachtig verzorgde achtertuin.

Keuken: de keuken is een paradijs voor elke kookliefhebber. Dankzij twee riante lichtkoepels geniet de ruimte een natuurlijk licht, wat de moderne kleurstellingen nog meer tot hun recht laat komen. De praktische indeling biedt volop kastruimte voor al je keukengerei. De wandopstelling is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser en combi oven-magnetron. Het schiereiland, met een elegant marmer look werkblad, beschikt over een inductiekookplaat met Bora afzuigsysteem en een rvs spoelbak met Quooker.

Berging 1: direct bereikbaar middels de oprit aan de voorzijde van de woning, ideaal voor het stallen van fietsen.

Berging 2: toegankelijk via zowel berging 1 als de entree, biedt deze volledig betegelde ruimte praktische aansluitingen voor witgoed, een handige gootsteen met water en volop bergruimte.

















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: een keurige laminaatvloer loopt door naar alle slaapkamers, waarbij de strak gestucte wanden zorgen voor een moderne uitstraling. Vanaf de overloop heb je toegang tot 3 comfortabele slaapkamers en een stijlvolle badkamer.

Slaapkamers: twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Alle kamers genieten van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen en hebben een prachtige afwerking met gladde wanden en laminaatvloeren. Elke kamer is tevens voorzien van een radiator.

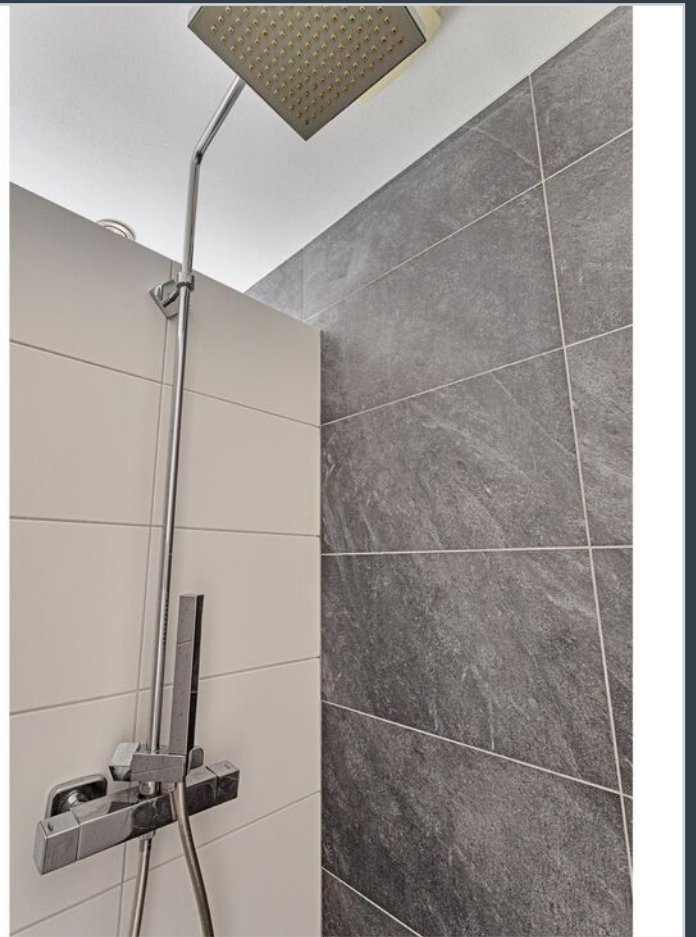
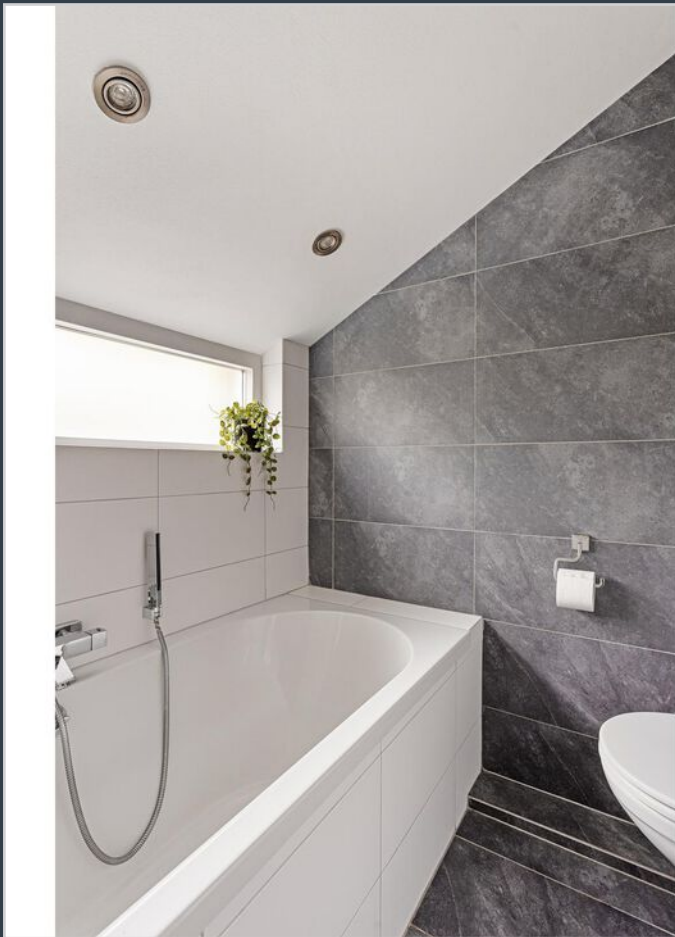
Badkamer: deze moderne, tijdloze badkamer is een luxe ruimte, volledig betegeld tot aan het plafond. Geniet van ultieme ontspanning in het ligbad of onder de inloofdouche met regendouche. Verder beschikt de badkamer over een wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel met wasbak en een grote spiegel. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en frisse lucht.













# TWEEDE VERDIEPING

---

Slaapkamer 4: de riante zolderkamer is te bereiken via een vaste trap, is licht dankzij grote raampartijen en biedt veel bergruimte door de handig geplaatste schotten onder de schuine zijden. De vloer is voorzien van vloerbedekking en het plafond is afgewerkt met lichte kunststof schroten.

Berging en kast: vanuit de slaapkamer heb je toegang tot een kast en de berging met nog meer aanvullende bergruimte, een groot raam voor lichtinval en de opstelling voor de cv-ketel (2023).



# EXTERIEUR

---

Achtertuint: de speels ingedeelde achtertuint, gelegen op het oosten, is netjes onderhouden met een terras bij de woning en diverse borders met vaste beplantingen. Er is een achterom via een afgesloten poort, ideaal voor privacy en veiligheid.














Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vroente



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2334	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

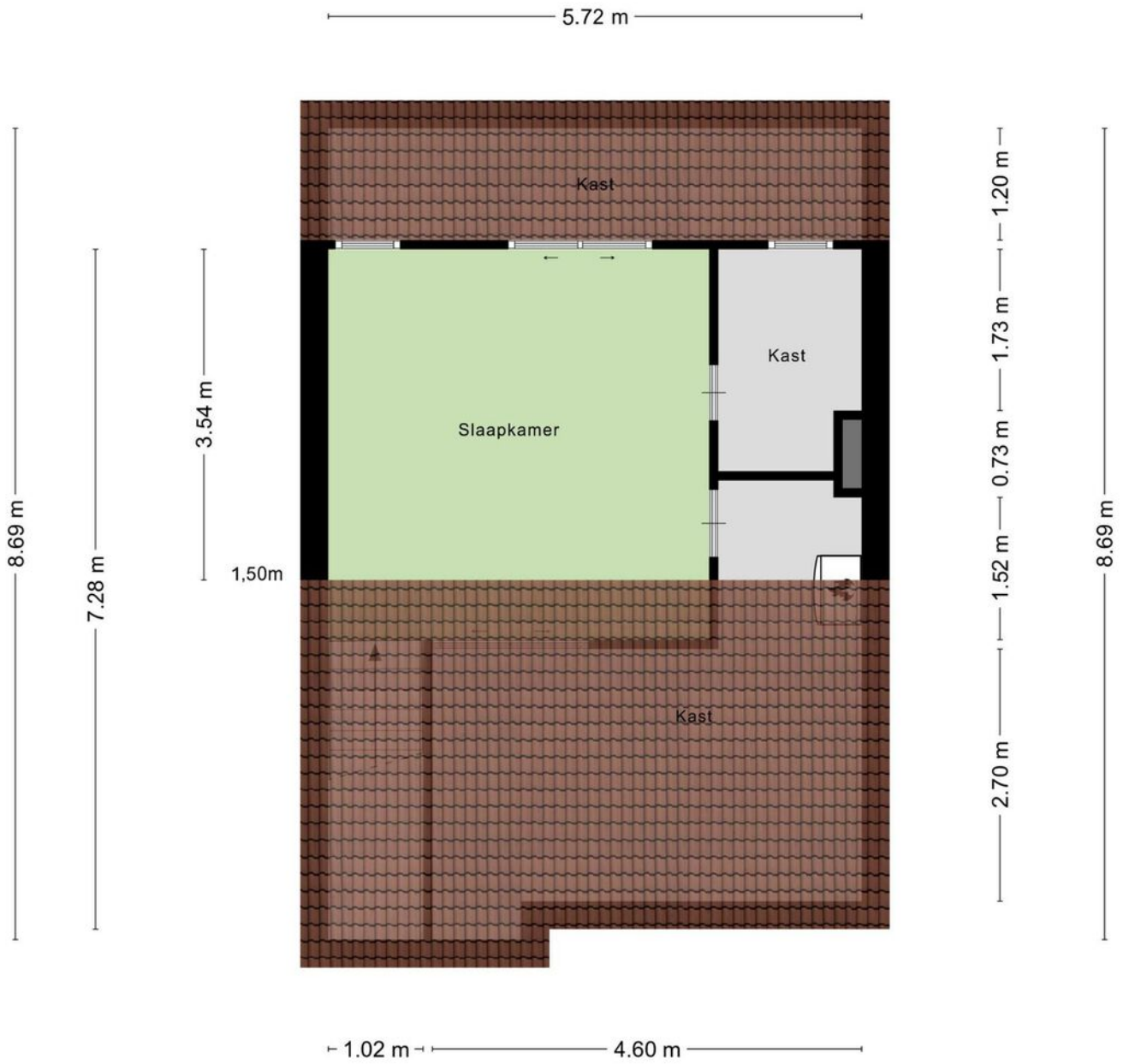
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
- Eetkamertafel			■
- Salontafel + televisiemeubel + televisie + bank + vloerkleed + sidetable			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kledingkasten op beide slaapkamers.			■
- Antieke kast		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- PVC vloer	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat			■
Keukenaccessoires, te weten			
- Borden / servies / glazen / bestek			■
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



# 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)

