



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Bilderdijkstraat 16, Nuenen



# Bilderdijkstraat 16, Nuenen

Ruime uitgebouwde tweekapper gelegen in Oud-Nuenen. Deze goed onderhouden woning beschikt over 3 slaapkamers op de verdieping en een extra werk-/slaapkamer op de begane grond. De ligging is perfect, op loopafstand van zowel het Nuenens Broek als het centrum van Nuenen.

De woning beschikt over een gunstig energielabel A. De woning is voorzien van isolatieglas, muren zijn na-geïsoleerd, c.v.-ketel van 2019, dak is vernieuwd in 2014 met isolatiedakplaten en 22 zonnepanelen. Ook het sanitair is modern. Kortom: een mooie basis om relatief eenvoudig naar eigen smaak verder te moderniseren!

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 120 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 464 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 230 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1962.

Energielabel: A.

- In 2014 is het complete dak vernieuwd inclusief nieuwe isolatieplaten;
- 22 zonnepanelen met een verwachte jaarlijkse opbrengst van ca. 3.500 kWh;
- Het dak, muren en beglazing zijn geïsoleerd;
- Op de begane grond is een kantoor/slaapkamer;
- De badkamer en toilet is recent gemoderniseerd;
- Fraai hoekperceel;
- De woning is op loopafstand van het gezellige centrum en het Nuenens Broek gelegen.





# BEGANE GROND

---

Hal: de hal is voorzien van een tegelvloer en biedt toegang tot de meterkast, het gasten toilet, de trap opgang en de woonkamer.

Meterkast: de meterkast is voorzien van een moderne elektrisch installatie en bevat slimme meters.

Toilet: het moderne toilet is geheel betegeld in lichte kleurstellingen en ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Er is natuurlijk ventilatie en het plafond is voorzien van inbouwspots.

Woonkamer: de woonkamer is in L-vorm gelegen en is ingericht met het zitgedeelte aan de voorzijde. Door een erker is er veel leefruimte en lichtinval. De vloer is voorzien van parket en de wanden zijn voorzien van granol.

Midden in de woonkamer is een praktische kelderkast voor het opslaan van extra provisie en aan de achterzijde van de woonkamer is er een deur met toegang tot de tuin.

Keuken: de keuken is geplaatst in wand opstelling en ingericht met een kunststof aanrechtblad en lichte onder- en bovenkasten. De keuken heeft een lichte tegelvloer en is er een design radiator geplaatst. Er bevindt zich een 4-pits inductie met een rvs afzuigkap, een magnetron, oven, koelkast en een rvs spoelbak met Quooker.

Tussen portaal: achter de keuken is een tussenportaal met veel licht door de lichtkoepel. In dit tussenportaal bevinden zich vaste inbouwkasten en is er een doorloop naar zowel de achtertuin, de slaapkamer als de bijkeuken met daar achter de berging.

Kantoor/Slaapkamer 1: de slaapkamer is gelegen in een uitbouw en kan dienen als thuiswerkplek of als hobbykamer. Deze ruimte is voorzien van glad stucwerk op zowel de wanden als plafonds en er bevindt zich elektrische vloerverwarming. Vanuit deze kamer is een vrij zicht over de achtertuin.

Bijkeuken: in de bijkeuken ligt een tegelvloer en zijn er praktische vaste kasten geplaatst. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed.

Berging: de berging biedt ruimte voor het stallen van fietsen en gereedschap. Hier is tevens een lichtkoepel en een loopdeur naar de oprit aan de zijkant.











# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Op de overloop is een luik met toegang tot de vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 1: kinderkamer gelegen aan de achterzijde. In deze kamer zijn kunststof kozijnen geplaatst met een hor.

Slaapkamer 2: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer heeft een vaste inbouwkast en houten kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 3: kinderkamer gelegen aan de voorzijde, deze kamer heeft een vaste inbouwkast en een kunststof kozijn met hor en elektrisch rolluik.

Badkamer: de badkamer is modern en geheel betegeld in rustige kleurstelling. Er is een wastafel met spiegelkast, een inbouw closet en een inloopdouche met glazen wand gerealiseerd. Verwarming is er middels een design radiator. De ventilatie is zowel natuurlijk als mechanisch.

## TWEEDE VERDIEPING

Zolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Op de bergzolder bevinden zich de omvormer voor de zonnepanelen en de opstelling van de c.v.-ketel Atag HR combiketel (2019).









# EXTERIEUR

---

## TUIN

De tuin is aan de zijkant en achterzijde gelegen. Doordat de woning tot aan de achterzijde van het perceel is uitgebouwd is er een langgerekte tuin ontstaan grenzend aan de Van Veldekestraat. De tuin is grotendeels bestraat en bevat enkele borders met groenblijvende planten. Er is een houten schutting met een tweetal poorten en aan de zijkant is een buitenkraan.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Bilderdijkstraat 16



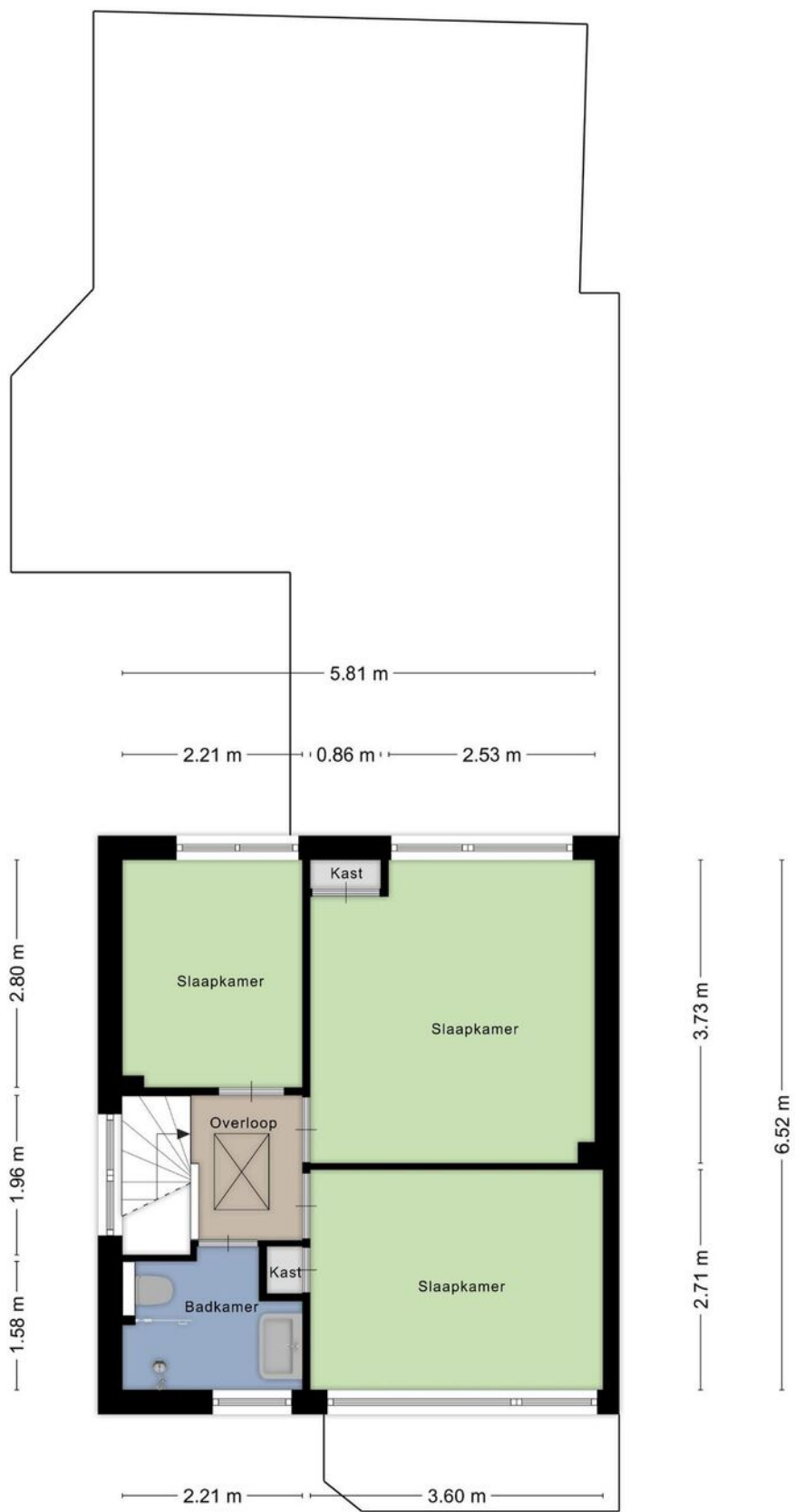
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3923	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de garage	■		
- Kasten woonkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer			■
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<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)

