



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Rietgorshof 10, Nuenen



# Rietgorshof 10, Nuenen

Ben je op zoek naar een woning waar je al je woonwensen kunt waarmaken? Deze ruime tussenwoning in het gezellige Nuenen biedt volop mogelijkheden om er een waar thuis van te maken. Met een flinke dosis potentie, vijf royale slaapkamers en een zonnige achtertuin is dit dé perfecte kans om een woning helemaal naar eigen smaak in te richten.

Deze tussenwoning is ideaal gelegen in een rustige en autoluwe straat in Nuenen. Op korte afstand van winkelcentrum het Kernkwartier, scholen en uitvalswegen vind je hier de perfecte balans tussen het dorpsgevoel en het gemak van alle voorzieningen om de hoek. Geniet van de rust en de ruimte, terwijl toch alles wat je nodig hebt binnen handbereik is.

Aanvaarding: in overleg.

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 148 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 525 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 162 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1971.

Energie label: B.

- Zonnige achtertuin op het zuid westen voor optimaal genieten van de zon;
  - Vijf royale slaapkamers, ideaal voor grotere gezinnen of werk- en hobbyruimtes;
  - Extra leefruimte door de royale aanbouw;
  - Rolluiken op diverse ramen voor comfort en privacy;
  - Voorzien van 8 zonnepanelen (2022) voor een lagere energierekening en duurzame energie.
- Deze woning aan de Rietgorshof in Nuenen biedt tal van mogelijkheden om jouw ideale woonplek te creëren. Of je nu op zoek bent naar een gezinswoning met veel ruimte, een rustige werkplek, of gewoon een plek om helemaal naar eigen wens in te richten, deze woning heeft het allemaal. Mis deze kans niet en maak van deze woning jouw droomhuis. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden!



# BEGANE GROND

---

## Hal:

Via de overdekte entree kom je binnen in een ruime hal die je direct een gevoel van ruimte geeft. De tegelvloer is niet alleen praktisch, maar ook netjes en loopt door over de gehele begane grond, waardoor er een mooi geheel ontstaat. Bovendien ligt hier vloerverwarming onder welke wordt gebruikt als bijverwarming op koude, winterse dagen. De hal biedt toegang tot de eerste verdieping, de recentelijk vernieuwde meterkast en een frisse toiletruimte. Onder de trap is slimme opbergruimte gerealiseerd, wat zorgt voor een praktische indeling. Ook vinden we in de hal de unit voor de vloerverwarming, deze is netjes weggewerkt.

## Woonkamer:

De gezellige woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Dit zorgt voor een prettige, open sfeer. Het zitgedeelte aan de voorzijde van de kamer biedt uitzicht op de rustige straat, terwijl het eetgedeelte aan de achterzijde uitnodigt om gezellig samen te komen met familie en vrienden. De wanden zijn deels voorzien van behang en deels afgewerkt met verdunde granol. Bovendien is er aan de voorzijde een rolluik aanwezig voor extra privacy en comfort. Ook is er een airco aanwezig (2022) die zowel kan koelen als verwarmen.

## Keuken:

De open keuken is een centrale plek in de woning en heeft een praktische hoekopstelling en een schiereiland. Uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser, is hier alles wat je nodig hebt om lekker te koken. De witte kasten en het antracietkleurige werkblad bieden een neutrale basis die je eenvoudig kunt aanvullen met je eigen stijl en kleuraccenten.

## Aanbouw:

De verrassend ruime aanbouw aan de achterzijde van de woning voegt niet alleen extra vierkante meters toe, maar creëert ook een fijne ruimte welke je op talloze manieren kunt gebruiken. Of je nu een extra speelruimte voor de kinderen nodig hebt, een plek voor je hobby of gewoon een gezellige chillruimte wilt creëren, deze aanbouw biedt het allemaal. Dankzij de grote raampartijen en volledig openslaande deuren naar de tuin, komt er volop daglicht binnen, wat de ruimte nog aantrekkelijker maakt. Er is een praktische maatwerk kast en er zijn twee radiatoren en elektrische zonnenscherm.



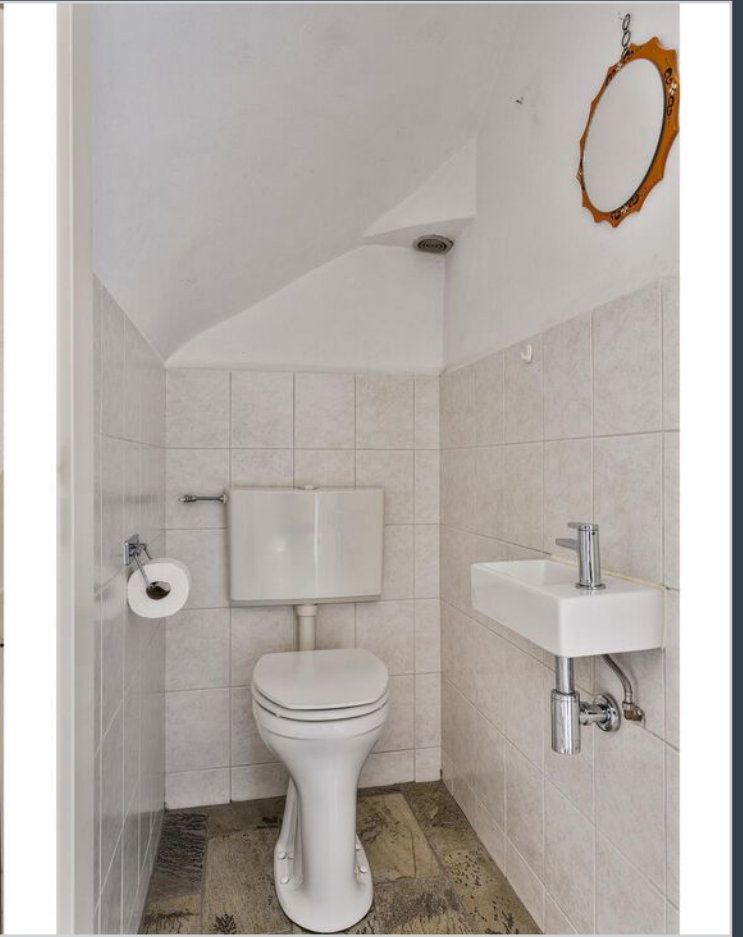














# EERSTE VERDIEPING

---

## Overloop:

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De vloerbedekking zorgt voor een warme en comfortabele sfeer, terwijl de granolwanden bijdragen aan een rustige en neutrale uitstraling.

## Slaapkamers:

De ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning is ruim en licht dankzij de grote ramen. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking, een wastafel en een airconditioning (geplaatst in 2022) voor extra comfort tijdens warme zomernachten. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van vloerbedekking en een groot raam, wat zorgt voor een prettige, lichte kamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en valt op door de twee grote raampartijen die zorgen voor een zee van licht. Ook deze kamer is voorzien van een wastafel en radiator en deze kamer is voorzien van een laminaatvloer. Alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken voor optimale privacy en verduistering.

## Badkamer:

De badkamer is uitgevoerd in een frisse blauw/witte kleurstelling en biedt alles wat je nodig hebt. De wanden zijn tot aan het plafond betegeld met lichte wandtegels en op de vloer ligt een blauwe vloertegel die zorgt voor een fris accent. Het plafond is afgewerkt met kunststof schroten en inbouwverlichting. Verder is de badkamer uitgerust met een ligbad, een wandcloset, een wastafel, een spiegelkast, en een separate douchecabine met thermostaatkraan. Er is mechanische ventilatie aanwezig en dankzij het raam is er tevens natuurlijke ventilatie, wat prettig is in een vochtige ruimte als deze.













# TWEEDE VERDIEPING

---

## Voorzolder:

Via een vaste trap bereik je de voorzolder, welke volop bergruimte biedt dankzij de slimme indeling met opbergruimte onder de schuine zijden. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor het witgoed, de CV-ketel (Intergas, 2012) en de omvormer voor de zonnepanelen. Het Velux dakraam met verduistering zorgt voor natuurlijk licht op de voorzolder, wat deze ruimte een prettige uitstraling geeft.

## Slaapkamers:

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een grote dakkapel met rolluiken. Deze slaapkamers zijn perfect als extra slaapkamer, thuishkantoor, logeerkamer of hobbyruimte. Dankzij de grote ramen zijn ook deze kamers heerlijk licht en bieden ze volop ruimte voor al je woonwensen.



# EXTERIEUR

---

## Voortuin:

De voortuin is netjes bestraat en is voorzien van borders met vaste beplanting. Hier kun je genieten van een onderhoudsvriendelijke buitenruimte, compleet met een buitenkraantje wat handig is voor het bewateren van planten.

## Achtertuintuin:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuid westen, wat betekent dat je hier de hele middag en avond van de zon kunt genieten. De tuin is volledig betegeld, waardoor hij onderhoudsvriendelijk is en biedt genoeg ruimte om een gezellig terras te creëren. De borders met vaste beplanting voegen een groen accent toe aan de tuin. Achterin de tuin vind je een ruime stenen berging welke ideaal is voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap, en tuinmeubilair. Daarnaast is er een praktische achterom aanwezig, wat het gemakkelijk maakt om met de fiets of containers via de achterzijde de tuin te betreden.






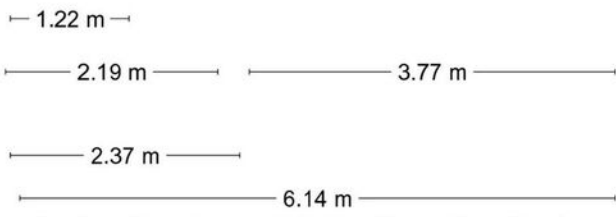
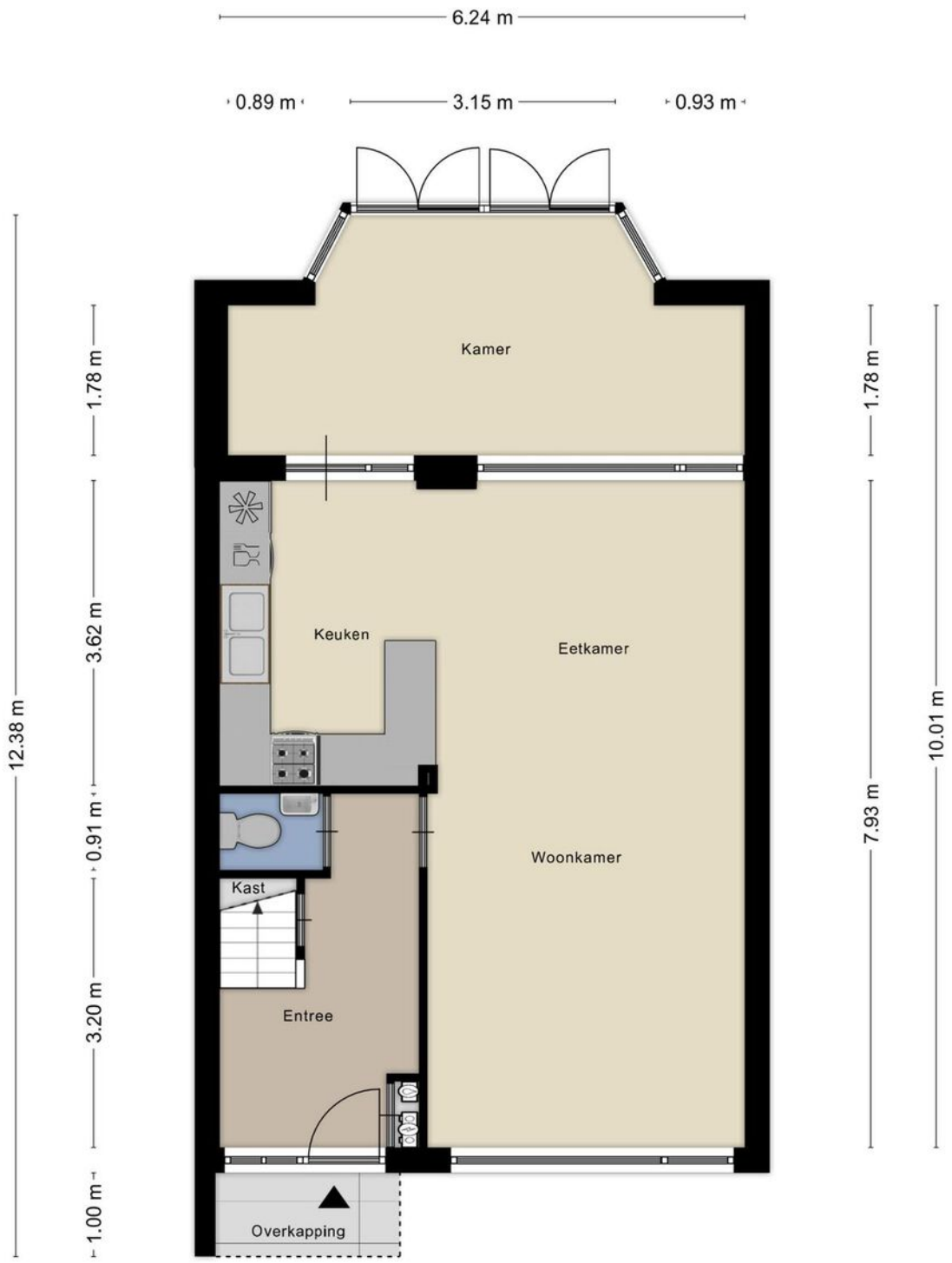
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietgorshof 10



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345</p> <p>25</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 23 juli 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuene</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 228</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|

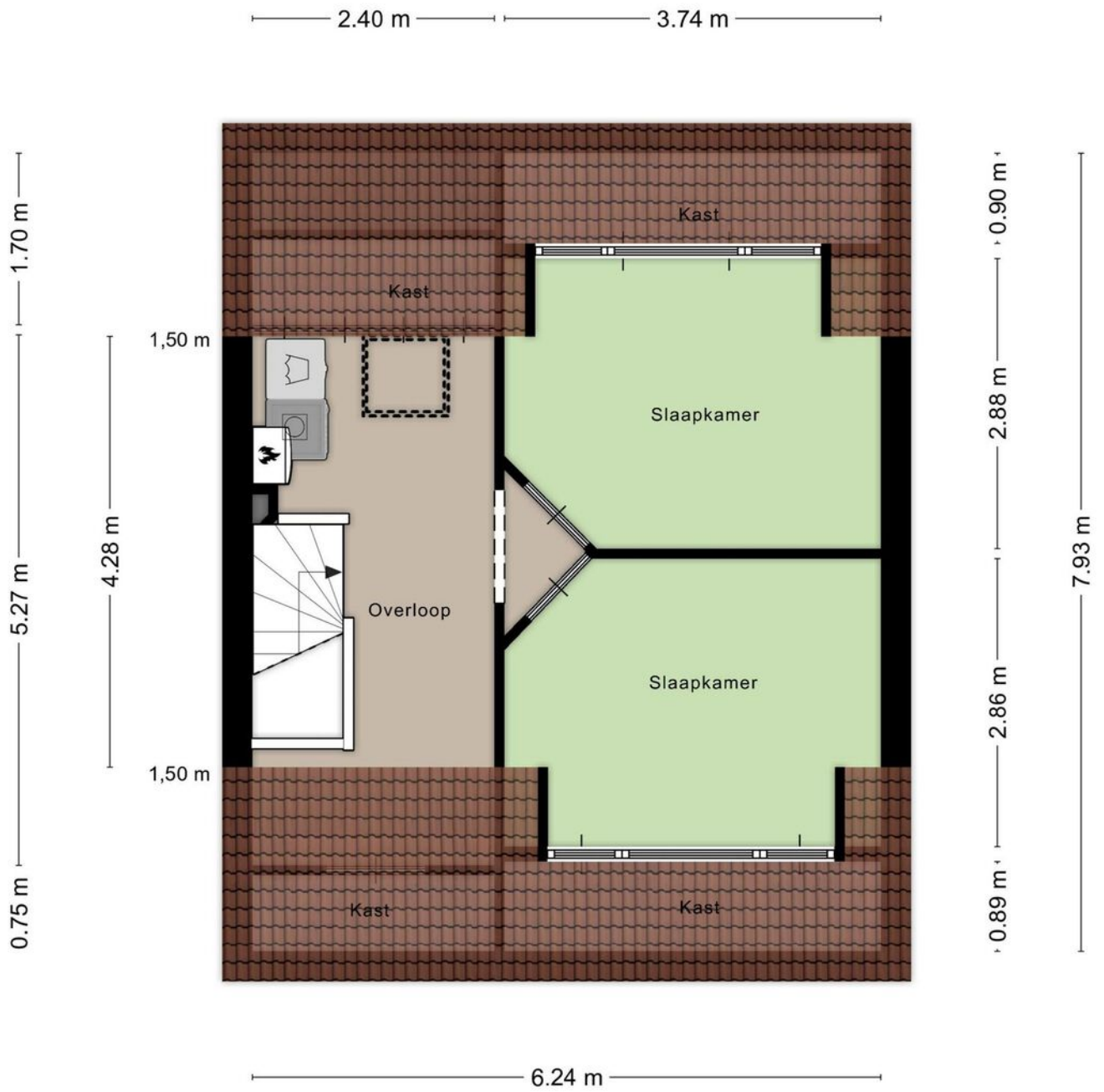




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

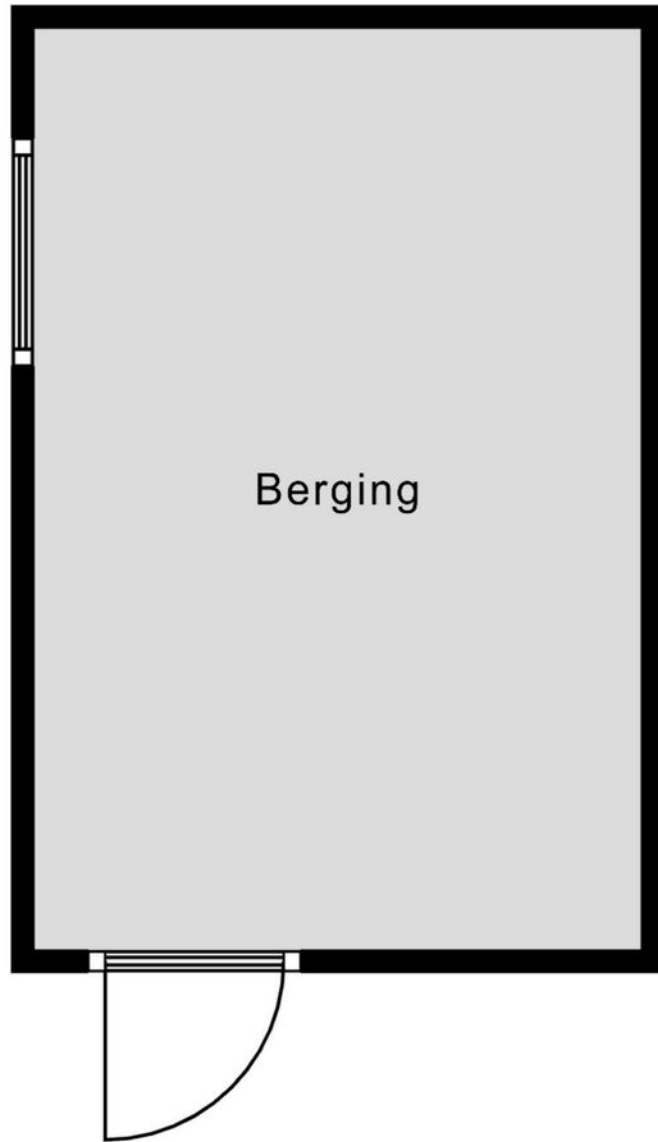


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

2.54 m



3.86 m

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>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ■             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | ■        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | ■        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Legplanken slaapkamers                 | ■             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ■             |          |              |
| - gordijnen                              | ■             |          |              |
| - overgordijnen                          | ■             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ■             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | ■             |          |              |
| - laminaat                               | ■             |          |              |
| - plavuizen                              | ■             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | ■             |          |              |
| - afzuigkap                              | ■             |          |              |
| - magnetron                              |               | ■        |              |
| - oven                                   | ■             |          |              |
| - koelkast                               | ■             |          |              |
| - vriezer                                |               | ■        |              |
| - vaatwasser                             | ■             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| 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   | ■             |          |              |
| - toiletkast   | ■             |          |              |
| - toilet   | ■             |          |              |
| - toilethouder   | ■             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | ■        |              |
| - Elektrische convectorkachel                                      |               | ■        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | ■             |          |              |
| (Voordeur)bel  | ■             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ■             |          |              |
| Rookmelders  | ■             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | ■             |          |              |
| Airconditioning  | ■             |          |              |
| Rolluiken  | ■             |          |              |
| Zonwering buiten   | ■             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ■             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  | ■             |          |              |
| Zonnepanelen   | ■             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | ■             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | ■             |          |              |
| Beplanting   | ■             |          |              |
| Losse bloempotten gaan wel mee.                                    |               | ■        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | ■             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | ■             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | ■             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ■             |          |              |

# 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)

