



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Noorstraatje 3, Nuenen



# Noorstraatje 3, Nuenen

Welkom in deze stijlvolle, levensbestendige lichte woning met veel lichtinval, aan het groene Noorstraatje. Rustig gelijkvloers wonen pal in het centrum van het gezellige Nuenen. Deze patio bungalow heeft tevens op de verdieping nog 2 slaapkamers. De woning verkeert in uitstekende staat en heeft een patio gelegen op het zonnige zuiden. U loopt vanaf zowel de voor- als achterzijde zo de winkelstraat in. Tevens is er het gemak van een eigen parkeerplaats in de overdekte parkeergarage.

Deze modern afgewerkte woning combineert licht, ruimte en comfort op een prachtige manier. Met zijn zonnige tuin, royale leefruimtes en moderne voorzieningen is dit de ideale woning voor wie op zoek is naar rust en luxe in een groene omgeving. Laat je verrassen door de mogelijkheden en ervaar zelf het comfort en de charme van deze unieke woning. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 103 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 364 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 152 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: 2010.

Energielabel: A.

- Patio bungalow in het centrum van Nuenen
- Lichte en royale woonkamer;
- Fraaie slaapkamer met uitzicht op de tuin;
- Moderne woning, volledig geïsoleerd en met een zonnige tuin;
- Levensloopbestendig wonen met slaap- en badkamer op de begane grond.



# BEGANE GROND

---

## Hal

Bij binnenkomst betreed je een ruime hal, die net als de gehele begane grond is voorzien van een sfeervolle houten planken vloer. De hal biedt toegang tot het moderne gasten toilet en de woonkamer.

## Woonkamer

Aan de voorzijde ligt een terras dat grenst aan een rustig, groen verkeersluw straatje.

De royale woonkamer valt direct op door een overvloed aan licht, dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het zorgt voor een open en luchtige sfeer. Het overdekte terras aan de achterzijde is eveneens direct toegankelijk met een gunstige zonnige positie.

De houten vloer loopt over de gehele begane grond naadloos door, wat zorgt voor een rustige eenheid.

## Keuken

De moderne keuken, gesitueerd in een praktische hoekopstelling, is het middelpunt van de woning. Met veel kastruimte, zowel boven als onder en lades voorzien van een soft close-systeem is de keuken niet alleen stijlvol maar ook functioneel. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, RVS spoelbak met mengkraan, combioven en koelkast.

## Was- en bergruimte

Aansluitend aan de keuken vind je de praktische ruimte die naast wasruimte ook als voorraad- en bergruimte dient.

## Slaapkamer

Aan de achterzijde van de woning ligt een fraaie slaapkamer met uitzicht op de tuin.

Dezelfde houten vloer als in de woonkamer is doorgelegd in de slaapkamer, wat zorgt voor een harmonieus geheel. Vanuit deze slaapkamer heb je ook directe toegang tot het overdekte terras, ideaal om de dag ontspannen te beginnen met een kopje koffie onder de veranda.

## Badkamer

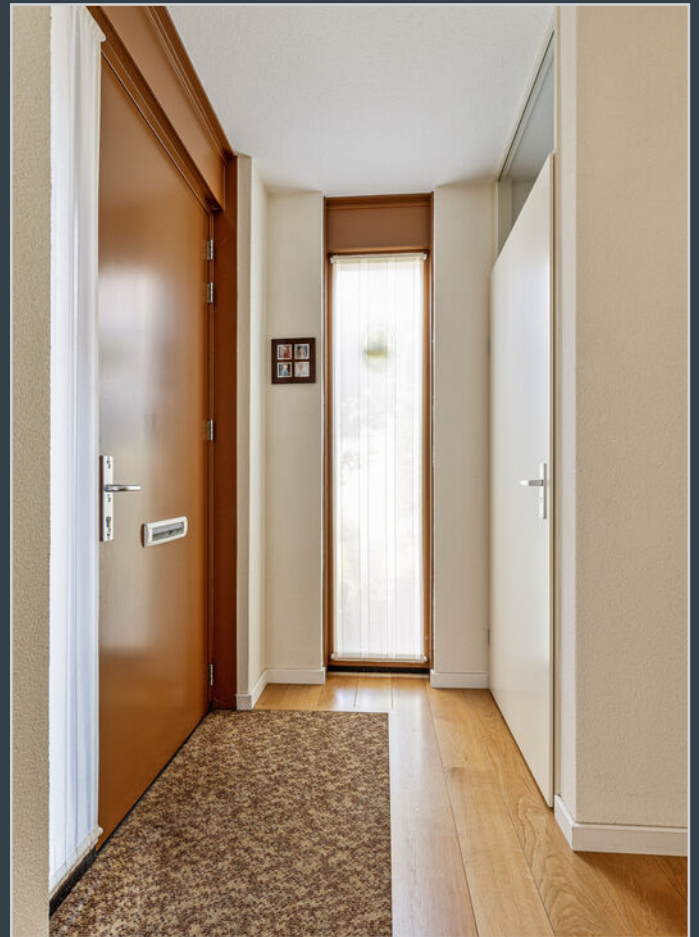
De en-suite badkamer is deels betegeld in lichte kleurstellingen en beschikt over een royale inloopdouche met glazen scherm, een tweede toilet en een wastafelmeubel met verlichte spiegel. Mechanische ventilatie en een radiator zorgen hier voor optimaal comfort.













# EERSTE VERDIEPING

---

## Overloop

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met een vaste kastenwand voor extra opslag. Vanuit de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers en de technische ruimte.

Zowel de overloop als de beide slaapkamers zijn voorzien van een houtlook linoleumvloer.

## Slaapkamer twee

Deze ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een rustige slaap- of werkomgeving, ook het realiseren van een tweede badkamer is hier mogelijk.

## Slaapkamer drie

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als kantoor. Ook hier vind je dezelfde nette afwerking, ideaal voor wie thuiswerkt of een hobbyruimte nodig heeft.

## Technische ruimte

In deze ruimte vind je de opstelling voor de cv-ketel en de mechanische ventilatie box. Een functionele ruimte die zorgt voor een efficiënte werking van alle technische installaties met tevens praktische opbergmogelijkheden.







# EXTERIEUR

---

## Voortuin

De sfeervolle voortuin is ingericht met sierbestrating en groene borders, wat zorgt voor een uitnodigende uitstraling, het is hier heerlijk toeven op een warme zomerdag met een lekker koel drankje.

## Achtertuintuin

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, is een ware oase van rust en comfort. Onder de aluminium overkapping met ingebouwde verlichting kun je zowel overdag als 's avonds genieten van je tuin. De tuin is verder aangelegd met sierbestrating en borders met groenblijvende planten. De stenen berging heeft een praktische hoogte met volop bergruimte en voldoende ruimte voor het plaatsen van meerdere fietsen. Dankzij het vrije uitzicht aan de achterzijde geniet je hier volop van je privacy. De poort met achterom geeft direct toegang naar de openbare parkeergelegenheid, de eigen parkeergarage en niet te vergeten het prachtige park van Nuenen.

## Slotwoord

Deze modern afgewerkte woning combineert licht, ruimte en comfort op een prachtige manier. Met zijn zonnige tuin, royale leefruimtes en moderne voorzieningen is dit de ideale woning voor wie op zoek is naar rust en luxe in een groene omgeving in het centrum. Laat je verrassen door de mogelijkheden en ervaar zelf het comfort en de charme van deze unieke woning.

Ook enthousiast geworden na het lezen van deze brochure? Maak snel een afspraak met ons.



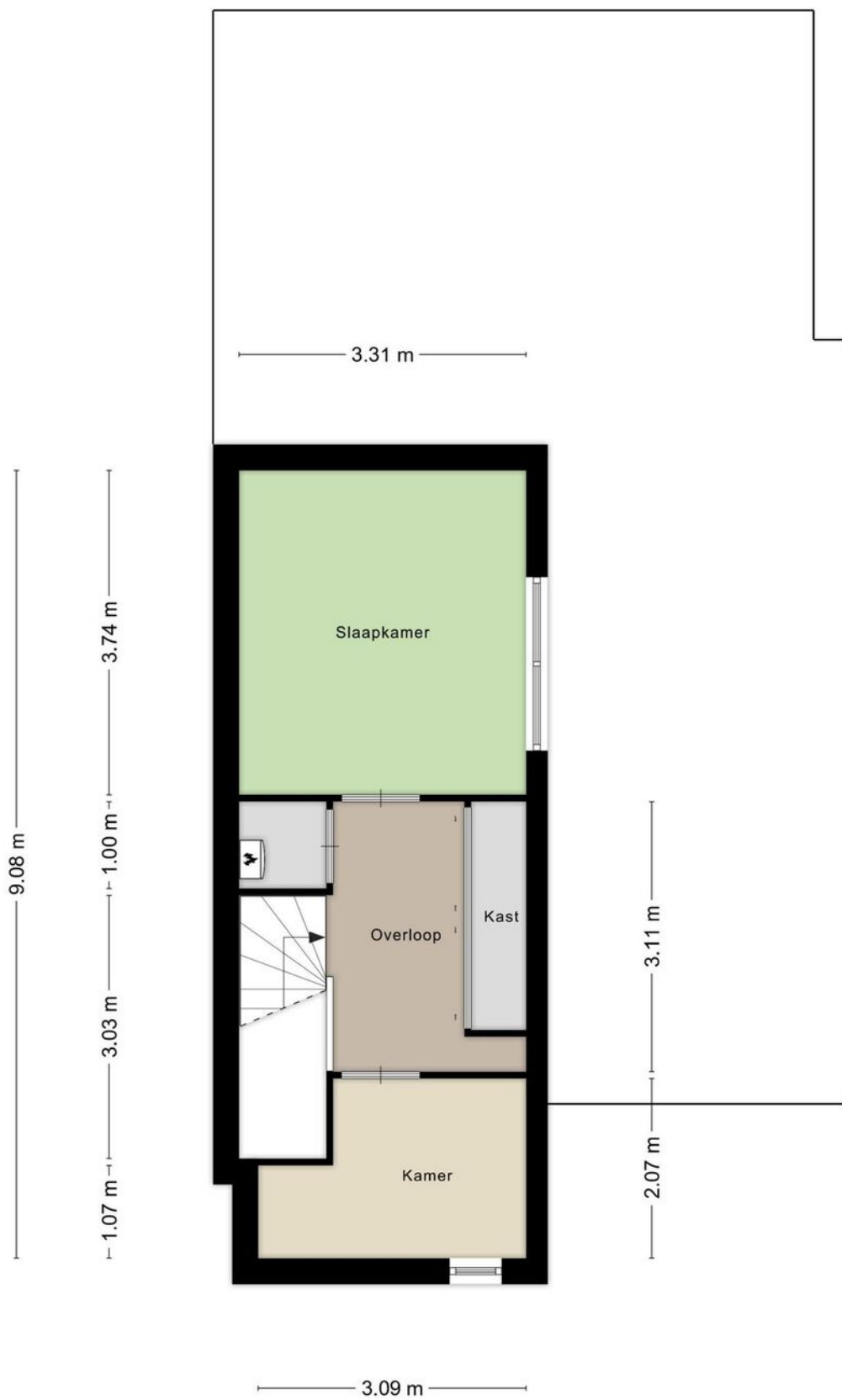




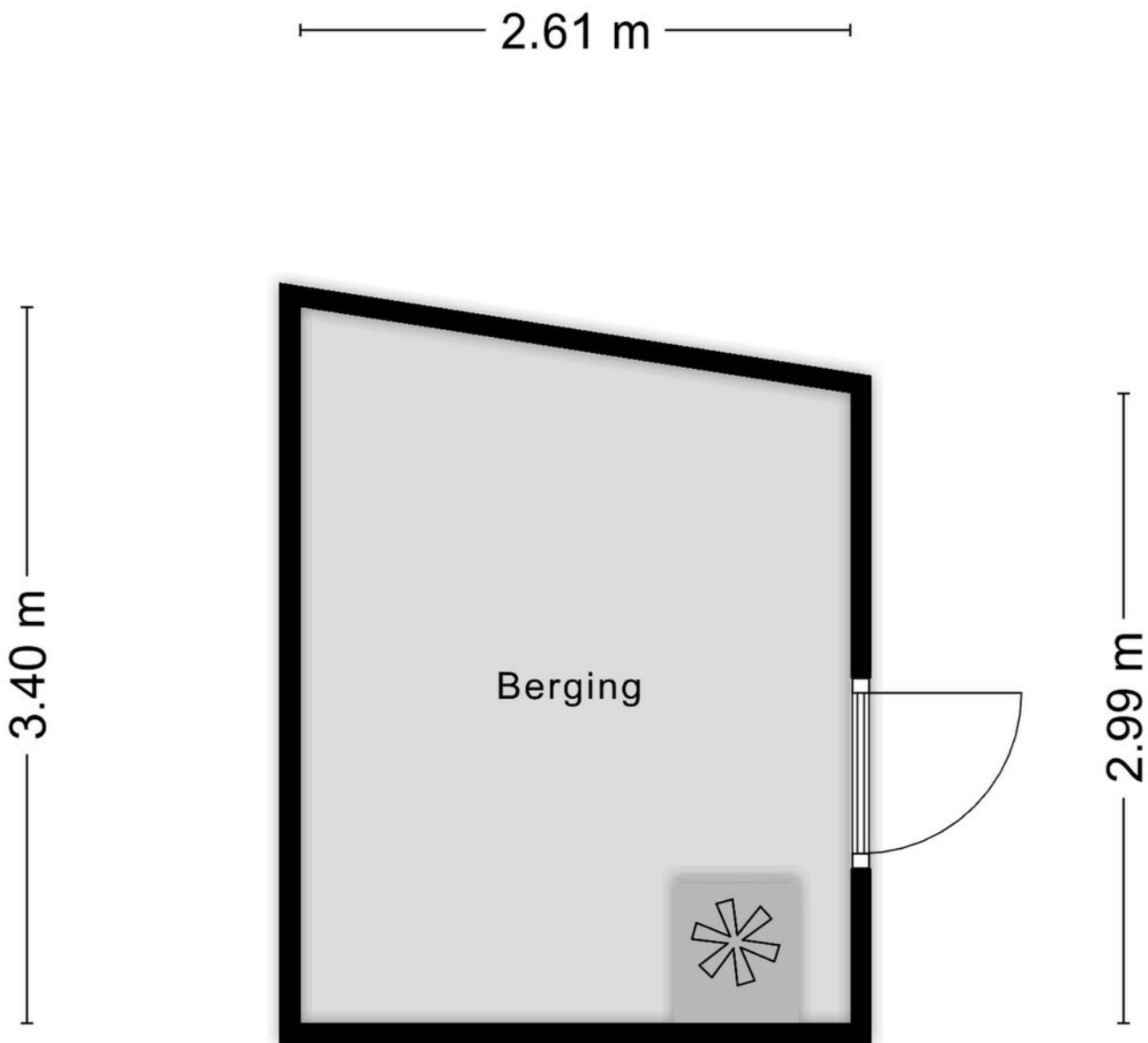




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<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"/>		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<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)

