



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Molvense Erven 88, Nuenen



Molvense Erven 88, Nuenen

Welkom op de Molvense Erven 88 in Nuenen! Deze royale twee-onder-een-kapwoning ligt in een gewilde wijk in Nuenen-Zuid. Een buurt die de perfecte mix biedt van groen, rust en toch alle voorzieningen binnen handbereik.

Hier kun je je kinderen lekker buiten laten spelen op een van de vele speelveldjes, de dagelijkse boodschappen halen in het overdekte winkelcentrum Het Kernkwartier en ben je binnen slechts zes minuten rijden in hartje Eindhoven. De woning is keurig onderhouden en straalt warmte uit: een warm thuis voor warme mensen. Een extra troef: een tweede badkamer op zolder en een heerlijke, zonnige glazen uitbouw maken dit huis tot een plek die uitnodigt om te genieten van het leven.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 183 m².

Inhoud: 711 m³.

Perceeloppervlakte: 295 m².

Bouwjaar: ca. 1976.

Energielabel: B.

- Zeer royale en keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning
- Tweede badkamer op de zolderverdieping
- Royale serre met glazen schuifpuien
- Onder architectuur aangelegde tuin op het westen
- 13 zonnepanelen
- Gelegen in de gewilde wijk Nuenen-Zuid, nabij alle voorzieningen



BEGANE GROND

Entree

Je betreedt de woning via de recentelijk vernieuwde en verzwaarde voordeur die via de overdekte entree te bereiken is. Stap binnen in de ruime hal, waar de grote Carrara marmeren tegel direct opvalt. Deze bijzondere tegel zet meteen de toon: luxe, stijl en karakter. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast met de moderne technische installatie, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

Toiletruimte

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De wanden zijn afgewerkt met een combinatie van een spiegelplaat en een tegelplaat, wat zorgt voor een strak geheel. Er is een raam aanwezig dat zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer

Via een glazen deur stap je de royale woonkamer binnen. Wat meteen opvalt zijn de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, die voor een overvloed aan natuurlijk licht zorgen. Op de vloer ligt een massief eiken parket dat de kamer een warme uitstraling geeft. Middenin de ruimte staat een stijlvolle, draaibare Leenders gashaard, een echte blikvanger die zowel warmte als sfeer toevoegt. Aan de achterzijde biedt een grote schuifpui toegang tot het zonnige terras.

Glazen uitbouw

De glazen woonkamer uitbouw is een geweldige plek om te genieten van het buitengevoel, zelfs als het weer niet meewerkt. De royale glazen schuifpuien, die bijna volledig open kunnen, zorgen ervoor dat de ruimte perfect in verbinding staat met de tuin. Hier is ruimte voor een grote eettafel en een tweede sfeervolle gashaard zorgt voor extra gezelligheid. Het glazen dak is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering, zodat je ook op zonnige dagen comfortabel zit. Via de ruime glazen uitbouw heb je toegang tot de keuken.







BEGANE GROND

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is direct verbonden met de glazen uitbouw. Hij biedt volop ruimte en gemak. De keuken is voorzien van veel kastruimte, zowel boven als onder, en heeft een massief beuken werkblad. Er is een 5-pits gasfornuis met wokbrander (SMEG), een 1,5 rvs spoelbak en een boiler voor direct warm water. Verder is er een vaatwasser, een stoomoven (Siemens 2022), een combi-magnetron (Siemens, 2022), een inbouwkoelkast met vershoudlades en vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.

Bijkeuken

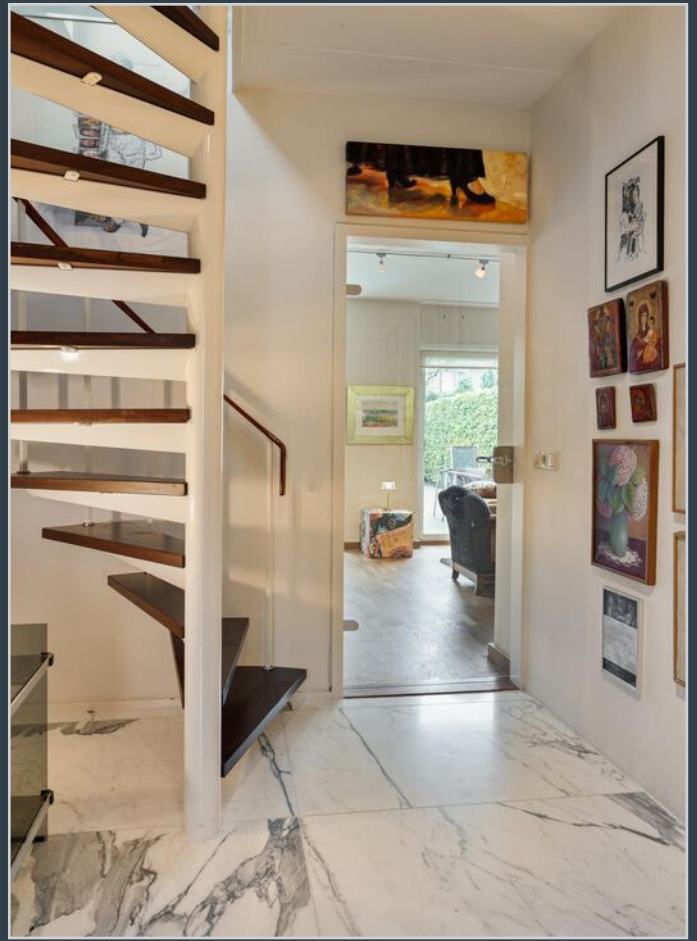
Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte met aansluitingen voor het witgoed en extra opbergruimte. Hier hangt ook de omvormer voor de 13 zonnepanelen. De vloer van de keuken en uitbouw loopt door in de bijkeuken, wat zorgt voor een mooi geheel.

Garage

Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de inpandige garage. Deze biedt de mogelijkheid om je auto binnen te zetten, fietsen en je hebt hier meer dan genoeg extra opslagruimte. De garagevloer is afgewerkt met een lichtgrijze coating en beschikt over een grote radiator. Daarnaast is er een loopdeur die uitkomt op de oprit aan de voorzijde van de woning.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. Op de overloop ligt een nette vloerbedekking welke doorloopt naar alle slaapvertrekken.

Slaapkamers 1, 2 en 3:

De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is een zeer ruime kamer met grote raampartijen en een maatwerkkast. De tweede slaapkamer ligt ook aan de achterzijde en via een deur heb je vanuit deze kamer toegang tot een balkon. Ook heeft deze kamer een wastafel die mooi is weg gewerkt in een fraaie kast met vouwdeuren. De derde slaapkamer is wederom een royale kamer en ligt aan de voorzijde. Ook deze kamer is licht dankzij de grote ramen. Alle kamers zijn voorzien van dezelfde vloerbedekking en hebben gladde wanden. Ook zijn op deze verdieping alle ramen voorzien van rolluiken, ideaal voor privacy en verduistering.

Badkamer

De badkamer is een fijne ruimte van comfort: een whirlpool, een strakke glazen douchecabine met regendouche en handdouche, twee wastafels en een grote spiegel met opbouwverlichting. Er is een wandcloset met een separate bidetkraan, een designradiator, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming. De ruimte is voorzien van een raam voor zowel natuurlijk licht als natuurlijke ventilatie. Leuk extraatje: de badkamer is te bereiken via een handige, matglazen schuifdeur, waardoor er geen ruimteverlies is!















TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop ligt een mooi, licht hoogpolige vloerbedekking welke doorloopt naar de vierde slaapkamer. Ook is er een praktische extra bergruimte gecreëerd achter de schuifdeuren onder de schuine zijde.

Slaapkamer 4:

Op de zolderverdieping bevindt zich een vierde, royale slaapkamer met een open balkenplafond en twee dakramen met geïntegreerde verduistering. Deze kamer voelt ruimtelijk aan en biedt volop opbergruimte achter nette houten schuifdeuren. Een plafondventilator zorgt voor verkoeling op warme dagen.

Tweede Badkamer

De ensuite tweede badkamer is van alle gemakken voorzien en geheel betegeld met een witte tegel. De ruimte is voorzien van een groot dakraam voor natuurlijk licht, een wastafel met een spiegel met indirecte verlichting, een wandcloset (sanibroyeur) met een separate bidetset en een inloofdouche met glazen wanden, regendouche en handdouche. De elektrische vloerverwarming maakt het geheel comfortabel.







EXTERIEUR

De voortuin is netjes onderhouden en heeft diverse vaste planten, grind en als blikvanger twee hoge beuken welke zijn gesnoeid in het patroon van de Catharinakerk in Eindhoven.

De achtertuin is een groen paradijs gelegen op het zuidwesten, waar je kunt genieten van de middag- en avondzon. Onder architectuur aangelegd door Zilverlinde, met veel bloeiende planten, groene afscheidingen en twee mooie bomen, een prunus en een krentenboom, biedt de tuin een fijne plek voor ontspanning en privacy. Het terras achter in de tuin geniet elke ochtend van prachtige ochtendzon. Het terras heeft een elektrische zonneluifel voor de nodige schaduw op warme dagen.

De Molvense Erven 88 is een huis dat niet alleen ruimte en comfort biedt, maar ook een plek is waar je je direct thuis voelt. Of je nu geniet van een gezellig diner in de serre, ontspant bij de gashaard, of de kinderen ziet spelen in de buurt, hier heb je alles binnen handbereik. Kom langs en ervaar zelf de warmte en ruimte van deze prachtige woning.








Kadastrale kaart

Uw referentie: Molvense erven 88



| | | | |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Nuenen | |
| — | Huisnummer | Sectie F | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 1500 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - losse (hang)lampen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - gordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - overgordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - rolgordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - jaloezieën | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - (losse) horren/rolhorren | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - parketvloer | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - (gas)fornuis | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - afzuigkap | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - magnetron | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - oven | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - combi-oven/combimagnetron | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - koelkast | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - vriezer | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| - vaatwasser | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| - fontein | ■ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ■ | | |
| - douche (cabine/scherm) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - planchet | ■ | | |
| - toiletkast | ■ | | |
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Schotel/antenne | ■ | | |
| Brievenbus | ■ | | |
| Kluis | ■ | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Rolluiken | ■ | | |
| Zonwering buiten | ■ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Zonnepanelen | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| - boiler | ■ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ■ | | |
| Elektrische terrasverwarming | ■ | | |

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)



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

