

Moois van



Metselaars
makelaardij



Molvense Erven 262
Nuenen



Molvense Erven 262, Nuenen

In de gewilde wijk Nuenen-Zuid, aan de Molvense Erven, staat deze royale en goed onderhouden geschakelde woning. Een ruim opgezette woning met verrassend veel leefruimte op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping, met mogelijkheid tot vier en een extra slaapkamer op de tweede verdieping. Dankzij de royale tuinkamer, inpandige garage, praktische berg- en wasruimte en de diepe, groene achtertuin is er aan ruimte geen gebrek. De volwassen beplanting zorgt voor veel privacy, en achterin grenst het perceel bovendien direct aan het water.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **177 m²**

Inhoud: **682 m³**

Perceeloppervlakte: **0 m²**

Bouwjaar: ca. **1976**

Energie label: **C**

- Royale, goed onderhouden geschakelde woning
- Gelegen in de gewilde woonwijk Nuenen-Zuid
- Ruime open keuken in L-opstelling
- Multifunctionele tuinkamer, ook bereikbaar vanuit de hal
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping mogelijk
- Twee slaapkamers aan de achterzijde met dakkapel
- Praktische wasruimte
- Inpandig bereikbare garage
- Achter in de tuin grenzend aan het water



BEGANE GROND

ENTREE

De woning wordt bereikt via een overkapte entree. Achter de voordeur ligt een royale hal, die dankzij de lichtkoepel licht en ruimtelijk aanvoelt. Vanuit hier zijn de woonkamer, tuinkamer, het toilet en de wasruimte bereikbaar en achterin bevindt zich een garderobe. Via de wasruimte is bovendien de garage inpandig bereikbaar.

WOONKAMER & TUINKAMER

De woonkamer valt direct op door de ruimte en de hoeveelheid daglicht. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor mooie lichtinval bij de zithoek, die rondom de open haard is gesitueerd.

De houten vloer loopt warm door de ruimte en de aanwezige airconditioning houdt het ook op warme dagen aangenaam.

Aansluitend, aan de achterzijde, ligt de tuinkamer: een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als tweede zithoek, speelkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Doordat deze ruimte ook rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar is, kan hij bovendien gemakkelijk afzonderlijk worden gebruikt. Vanuit hier is er toegang tot een kleine berging en via een loopdeur tot de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime eethoek, eveneens met een grote raampartij en dus veel natuurlijke lichtinval. De eethoek staat in open verbinding met de royale keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling met diverse inbouwapparatuur en een composiet werkblad. Een raam zorgt voor extra daglicht en de verlichting in het verlaagde plafond geeft een prettige sfeer boven de tegelvloer. De keuken is voorzien van een ingebouwde koelkast, combi oven- en magnetron, gasfornuis en vaatwasser.

De woonkamer wordt op een speelse manier verdeeld door de tussenliggende muur, waardoor verschillende leefgedeelten ontstaan zonder dat het open gevoel verloren gaat. De trap naar de eerste verdieping is hierin geïntegreerd en momenteel open uitgevoerd; wie liever een meer afgesloten trapopgang heeft, heeft hiervoor verschillende mogelijkheden.

TOILET

Het toilet op de begane grond is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

WASRUIMTE

En dan is er nog de praktische wasruimte, bereikbaar vanuit de hal, met ruimte voor wasmachine en droger en zo gewenst eenvoudig om te bouwen tot een apart washok. Vanuit deze ruimte loop je zo de inpandige garage in.



















EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer beklim je de eerste verdieping. De overloop brengt je naar drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich momenteel twee slaapkamers die samen als één royale slaapkamer met walk-in closet in gebruik zijn. De oorspronkelijke indeling is eenvoudig terug te brengen: de deur vanuit de overloop is nog aanwezig en met het plaatsen van een wand kan hier weer een aparte vierde slaapkamer worden gerealiseerd. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en glad gestucte wanden. De ruimte leent zich voor een tweepersoonsbed met kastenwand. De walk-in-closet is voorzien van een wastafel.

Aan de achterzijde liggen nog twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel voor extra ruimte en licht. Volwaardige slaapkamers, die ook prima kunnen dienen als werk-, hobby- of kinderkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een douche met regendouche, wastafel en toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. De badkamer is afgewerkt met witte vloertegels en roze wandtegels.















TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt opnieuw volop mogelijkheden. Momenteel is hier een ruime slaapkamer ingericht. Onder de schuine kanten is veel praktische bergruimte aanwezig en dankzij het dakraam valt er prettig daglicht naar binnen.

Daarnaast beschikt de verdieping over een separate berging, waar ook de cv-ketel is opgesteld. De ruimte kan naar eigen wens worden benut, bijvoorbeeld als extra werk-, hobby- of slaapruiimte.



EXTERIEUR

ACHTERTUIN

Aan de achterzijde ligt een diepe en groene achtertuin. De volwassen bomen en beplanting zorgen voor veel privacy en geven de tuin een sfeervolle uitstraling. Direct aan de woning is een royaal terras aangelegd, een fijne plek om buiten te zitten.

Verderop in de tuin bevinden zich een gazon en verschillende borders met volwassen beplanting. Door de diepte en ruime opzet zijn er volop mogelijkheden voor verschillende zitplekken, spelen of tuinieren. Helemaal achter in de tuin grenst het perceel aan het water, waardoor de groene omgeving hier extra tot zijn recht komt.

VOORTUIN

Ook aan de voorzijde is duidelijk te zien dat er met liefde is getuinierd. De woning ligt verscholen achter een rijk begroeide voortuin, met volwassen hagen, siergrassen en verschillende sierheesters die het huis een groene, ingetogen uitstraling geven. Een verharde oprit met ruimte voor de auto leidt via een bestrating naar de voordeur en de garage. Door de weelderige beplanting oogt de voortuin sfeervol en verzorgd en zorgt hij bovendien voor de nodige privacy vanaf de straat.

OMGEVING

De woning ligt in de Molvense Erven, in de gewilde en groene wijk Nuenen-Zuid. Het is een rustige, kindvriendelijke buurt met veel ruimte, groen en volwassen bomen, waar vrijstaande en geschakelde woningen elkaar afwisselen. Winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand, terwijl het centrum van Nuenen, bekend van onder meer Vincent van Gogh, eveneens goed bereikbaar is. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven en de A270 liggen dichtbij, waardoor de wijk een fijne combinatie biedt van rust en bereikbaarheid.









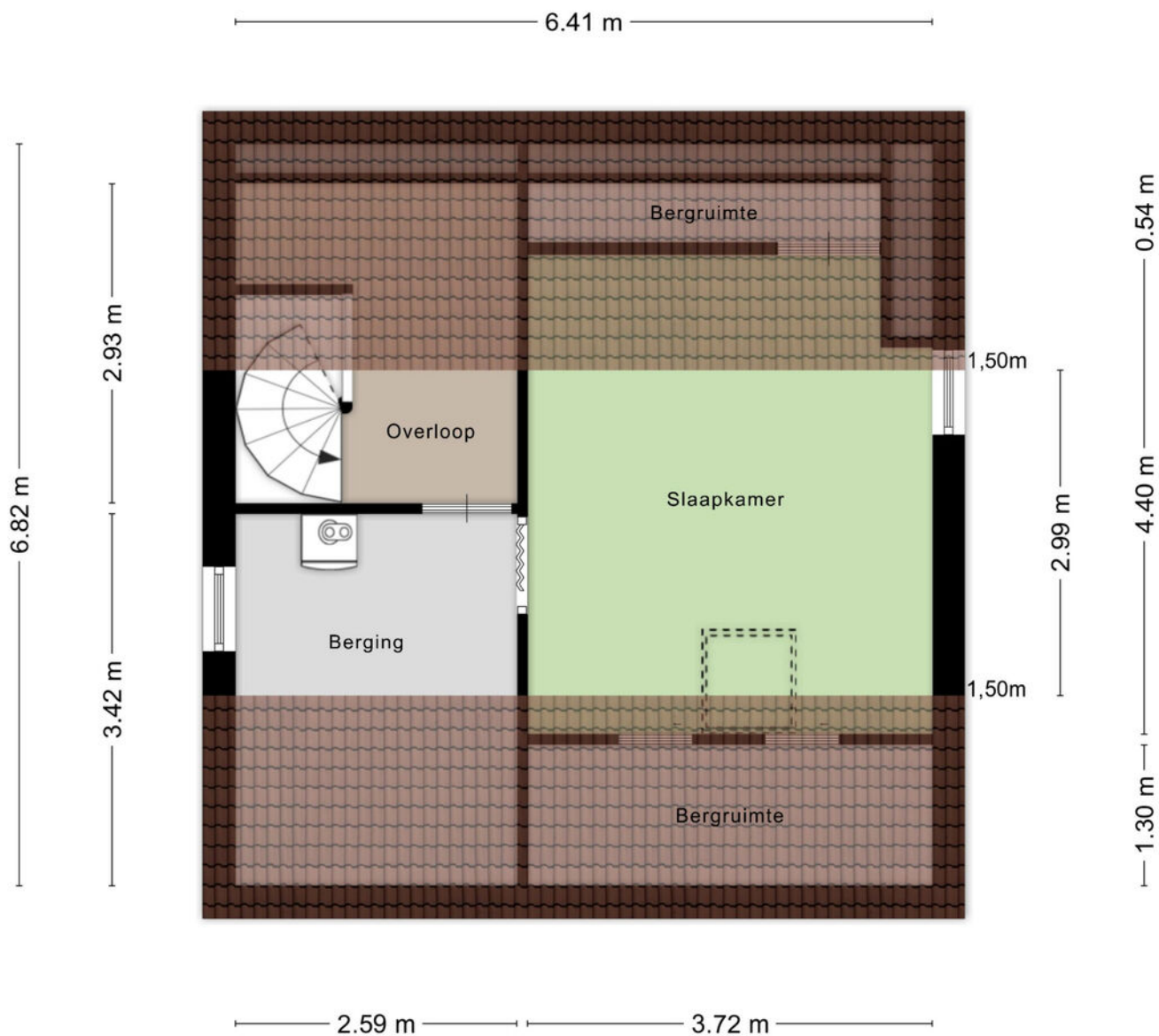




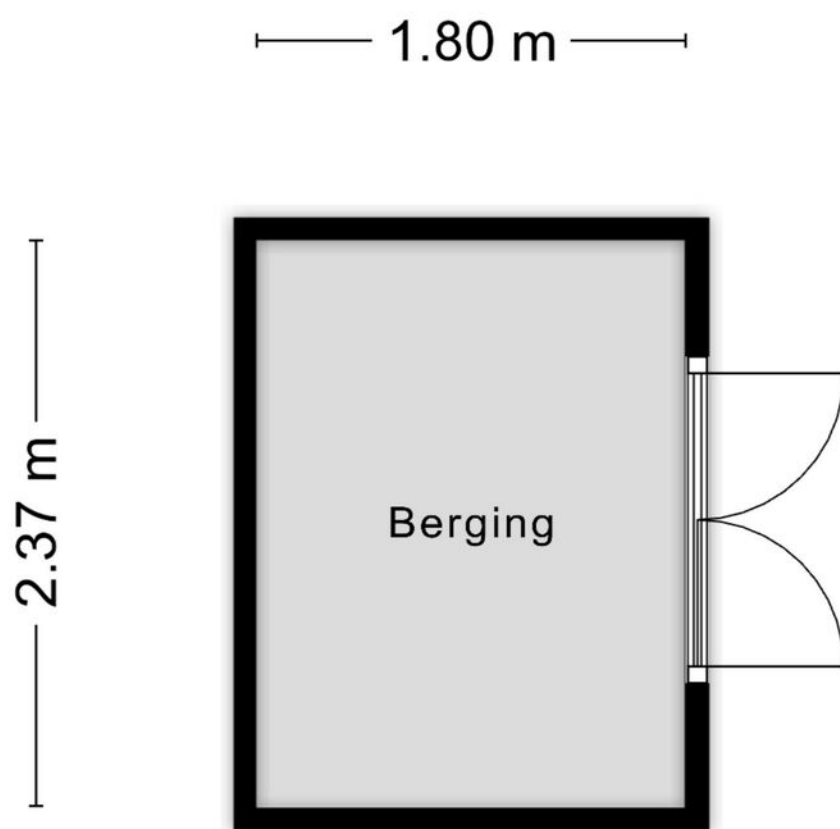
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- rek garage, boekkast, ouderkastjes	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- lamellen	☒		
- jaloezieën	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
- luxaflex	☒		
- plissee gordijnen	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- parketvloer	☒		
- PVC	☒		
Overig, te weten			
- spiegel hal	☒		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- koel-vriescombinatie	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
tuingereedschap			

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 kapers 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 consument-koper (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 reden 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.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

