

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Hoekstraat 9
Nuenen



Hoekstraat 9, Nuenen

Vrijstaand wonen met ongekennde ruimte op een perceel van maar liefst 2.300 m²

Op een rustige locatie, in de dorpskern van Nederwetten, staat deze vrijstaande woning op een uitzonderlijk royaal perceel van 2.300 m². Hier geniet u van vrijheid, privacy en een zee aan buitenruimte, terwijl de woning zelf volop mogelijkheden biedt voor gezinnen, hobbyisten, dierenvrienden, thuiswerkers en liefhebbers van het buitenleven. De woning is oorspronkelijk ontworpen en gebouwd door de man van de huidige eigenaresse, hij was architect/ambachtsman en gebruikte de beste bouwmaterialen voor zijn eigen woning. De woning beschikt over tal van authentieke elementen, een volledige kelder, een vrijstaande garage met atelier én een prachtige tuin met volwassen beplanting, fruitbomen en diverse bijgebouwen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **216 m² (excl. kelder, 307 vierkante meter incl. kelder)**

Inhoud: **1141 m³**

Perceeloppervlakte: **2300 m²**

Bouwjaar: ca. **1979**

Energielabel: **C**

- Vrijstaande woning op een perceel van 2.300 m²
- Gelegen op een rustige locatie in Nederwetten
- Volledig onderkelderde met meerdere ruimtes en voldoende stahoogte
- Multifunctionele werkkamer/kantoor aan huis
- 6 slaapkamers
- 2 badkamers en 3 toiletten
- Vrijstaande garage met smeerput en bergzolder
- Ruim atelier/werkplaats met veel lichtinval
- Grote oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Houten opslagruimte met dierenverblijf
- Waterput
- Volwassen tuin met diversiteit aan bomen en weiland
- Veel privacy, ruimte en mogelijkheden voor hobby, werk of dieren aan huis



BEGANE GROND

Entree

Via de ruime entree met vide komt u binnen in een open hal die toegang biedt tot de woonkamer, keuken, kelder, toiletruimte en een multifunctionele voor-/werkkamer. Op de gehele begane grond ligt een fraaie travertin tegelvloer, wat zorgt voor een rustige en stijlvolle basis.

Werkkamer

De werkkamer aan de voorzijde is royaal van opzet en beschikt over ingebouwde boekenkasten, karakteristieke bakstenen wandafwerking, gestucte plafonds en meerdere radiatoren. Dankzij de indeling in twee niveaus is deze ruimte uitstekend geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, extra zitkamer of voor de toekomst een slaapkamer op de begane grond.

Woonkamer

De L-vormige woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De houtkachel draagt bij aan een warme en gezellige sfeer. Vanuit het woon- en zitgedeelte heeft u direct zicht op de grote, zonnige achtertuin en via loopdeur loopt u zo het terras op. De royale overstek aan de achterzijde biedt mogelijkheden voor het realiseren van een veranda of serre.

Keuken

De gesloten keuken is praktisch ingericht. Het op maat gemaakte tegelwerkblad geeft de ruimte een authentiek karakter. Vanuit het keukenraam kijkt u uit over de achtertuin, ideaal om een oogje in het zeil te houden terwijl kinderen buiten spelen.

Achter entree

Via een afsluitbare deur is vanuit de keuken de achterentree bereikbaar. Deze ruimte heeft een eigen toegang vanaf de achterzijde van het perceel en biedt toegang tot een badkamer en separate toiletruimte. De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche, wastafel, witgoedaansluitingen en een raam voor natuurlijke ventilatie.























KELDER

Volledig onderkelderd

Een bijzonder pluspunt van deze woning is dat het hele hoofdgebouw van de woning volledig onderkelderd is. De kelder bestaat uit meerdere ruimtes en beschikt over diverse vaste kastenwanden, elektra-aansluitingen en technische voorzieningen. Daarnaast is er een verwarmde ruimte met dubbele deuren naar buiten, inclusief een karakteristieke afsluitbare schuifdeur. Dankzij de omvang en indeling biedt de kelder talloze gebruiksmogelijkheden voor opslag, hobby's of werk aan huis.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

De eerste verdieping is bereikbaar via een fraaie open trap met natuurstenen bordes en een hardhouten trapopgang. Op de overloop vindt u toegang tot vier slaapkamers, een royale badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Badkamer

De ruime badkamer is uitgevoerd met een ligbad, bidet, wastafel, inloopdouche met regendouche en dubbele ramen. Vanuit de badkamer is direct toegang tot de ouderslaapkamer, wat zorgt voor extra comfort.

Slaapkamers

De master bedroom beschikt over ingebouwde kasten, ruimte voor een tweepersoonsbed en veel daglicht dankzij de dubbele ramen.

De overige drie slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim bemeten en voorzien van karakteristieke details zoals ingebouwde kasten, bakstenen accentwanden en wastafelvoorzieningen. Eén van de kamers biedt bovendien een prachtig panoramisch uitzicht over de achtertuin.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een derde toiletruimte met wastafel.















TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder

De tweede verdieping beschikt over een betonnen verdiepingsvloer en biedt plaats aan twee extra slaapkamers. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie, geiser, een wastafel en een dakraam.

Slaapkamers

Beide slaapkamers zijn voorzien van verwarming en daglicht. Hiermee is deze verdieping ideaal als logeerverdieping, hobbyruimte of voor een groter gezin.





EXTERIEUR

Buitenleven op uitzonderlijk niveau

Het absolute hoogtepunt van deze woning is het perceel van 2.300 m². De tuin biedt een unieke combinatie van ruimte, privacy en veelzijdigheid.

Voortuin

Aan de voorzijde beschikt het perceel over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, volwassen bomen en fraaie beplanting.

Achtertuin

De achtertuin is een waar paradijs voor liefhebbers van groen en buitenleven. Hier vind je onder andere een royaal betegeld terras waar meerdere zitplekken kunnen worden gecreëerd, ideaal om in alle rust van het buitenleven te genieten. In de tuin staat een authentiek huisje met een kippenhok en een traditionele broodoven, wat bijdraagt aan de landelijke sfeer van het perceel.

Verspreid over de tuin bevinden zich diverse fruitbomen, waaronder oude fruitrassen, drie volwassen notenbomen, een mispelboom, hazelaars, rode bessenstruiken en een kiwiplant. De volwassen beplanting zorgt het hele jaar door voor een groen en beschut karakter. Daarnaast is er ruimte voor het houden van dieren dankzij de aanwezige schapen- en geitenweide. Het perceel beschikt verder over een waterput, diverse praktische bergingen en overkappingen voor opslag en hobby's. Achter in de tuin loopt het perceel door in een weiland, waardoor een bijzonder gevoel van ruimte en vrijheid ontstaat dat zelden wordt aangetroffen binnen de bebouwde kom.

Garage en atelier

De vrijstaande garage beschikt over een betonnen vloer, stalen garagedeur, smeerput, uitstortgootsteen en een praktische bergzolder. Aansluitend bevindt zich een ruime werkplaats/atelier met grote raampartijen, ook een bergzolder en uitzicht over de tuin. Beide bergzolders zijn voorzien van een betonnen vloer. Deze ruimte is ideaal voor hobbyisten, ondernemers aan huis of creatieve activiteiten.

























Begane grond woning



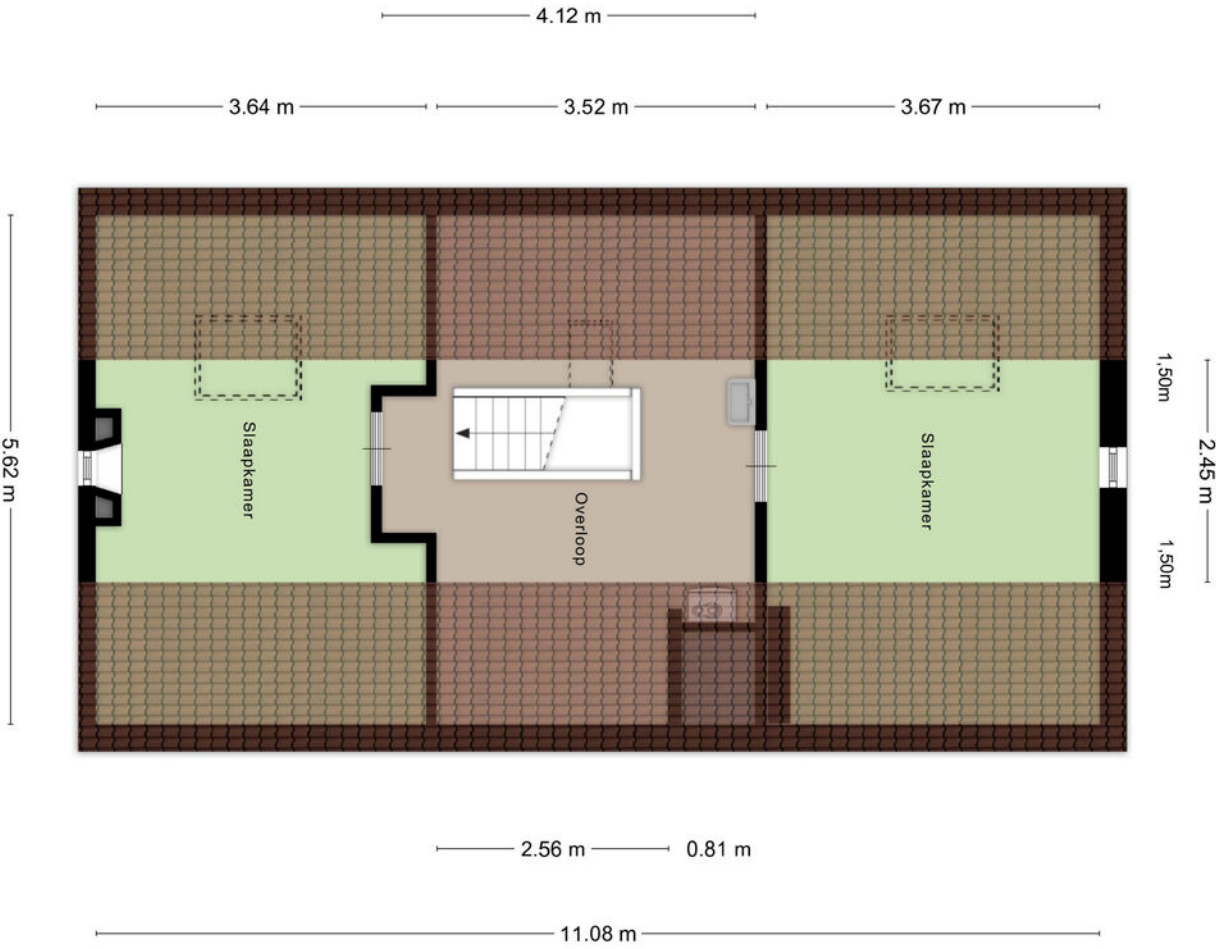
Aan de plattegrond zijn kamers getekend die niet worden ontfermd

Eerste verdieping woning



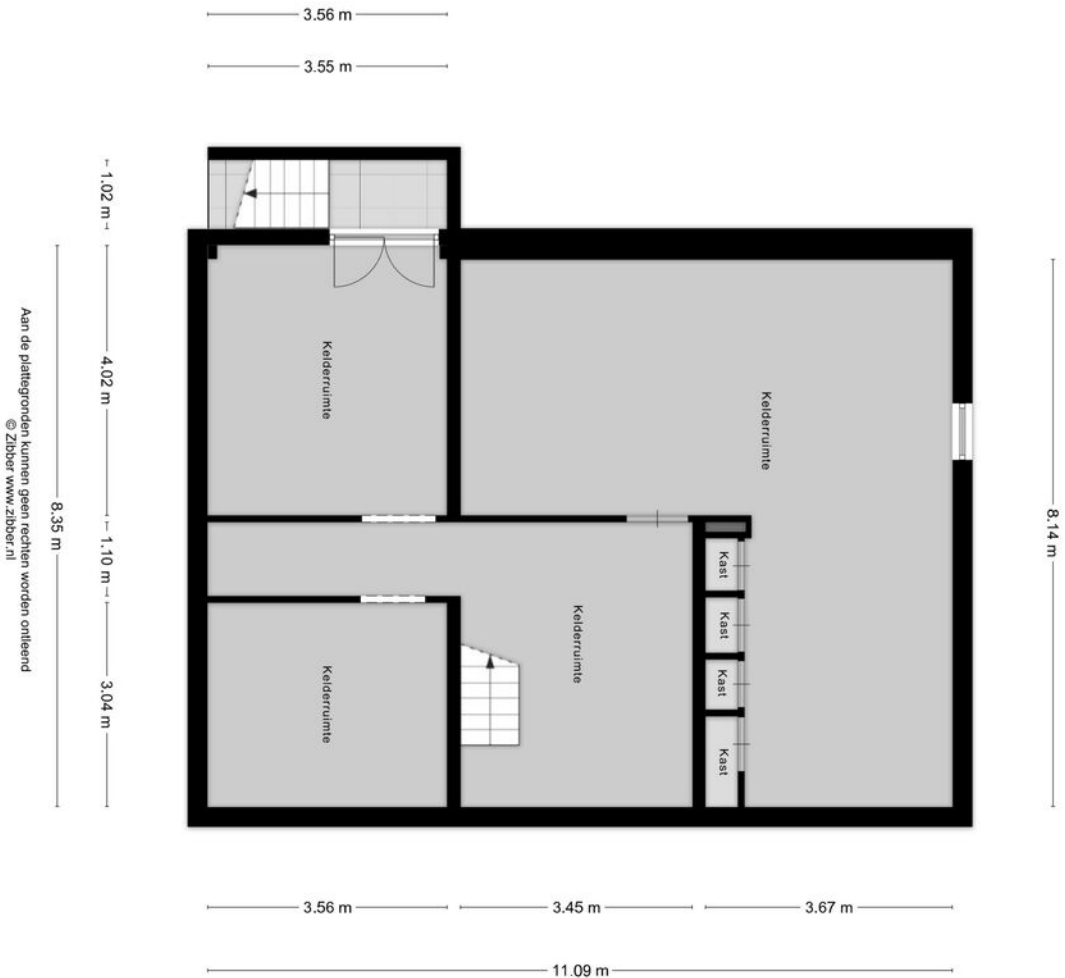
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping woning



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

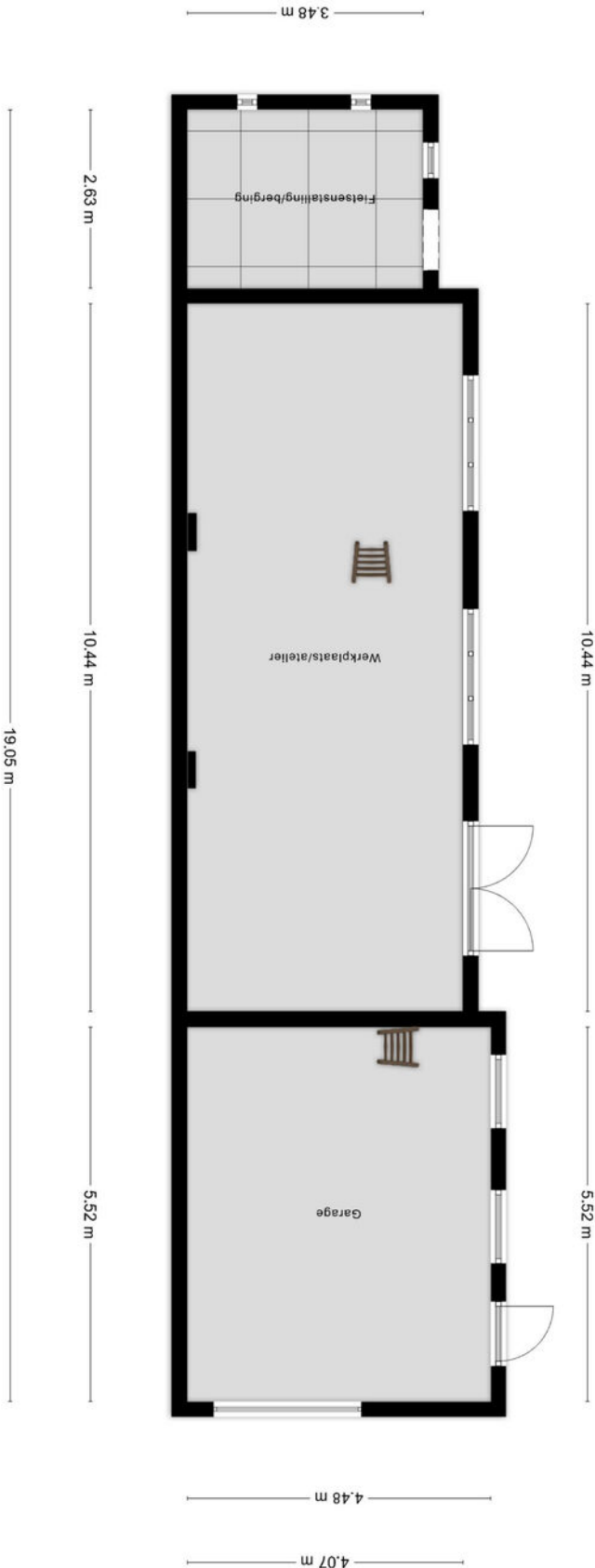
Kelder woning



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

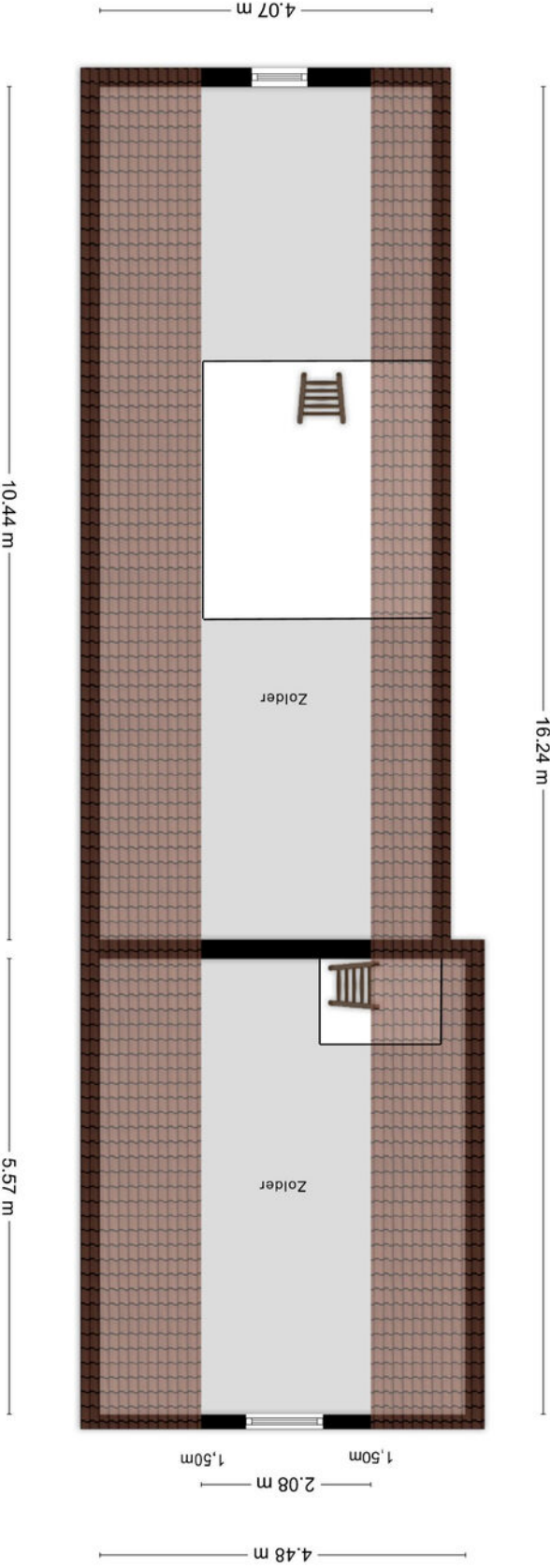
Begane grond garage / atelier

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

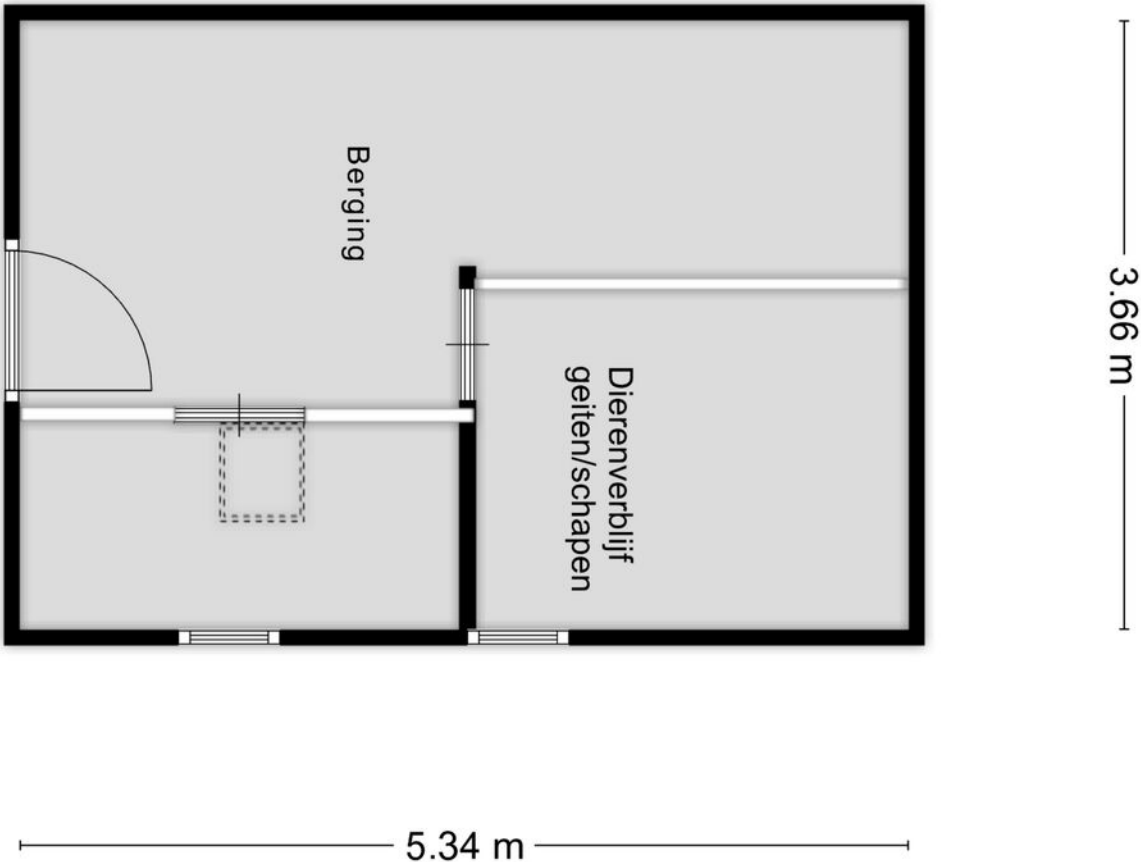


Verdieping garage / atelier

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

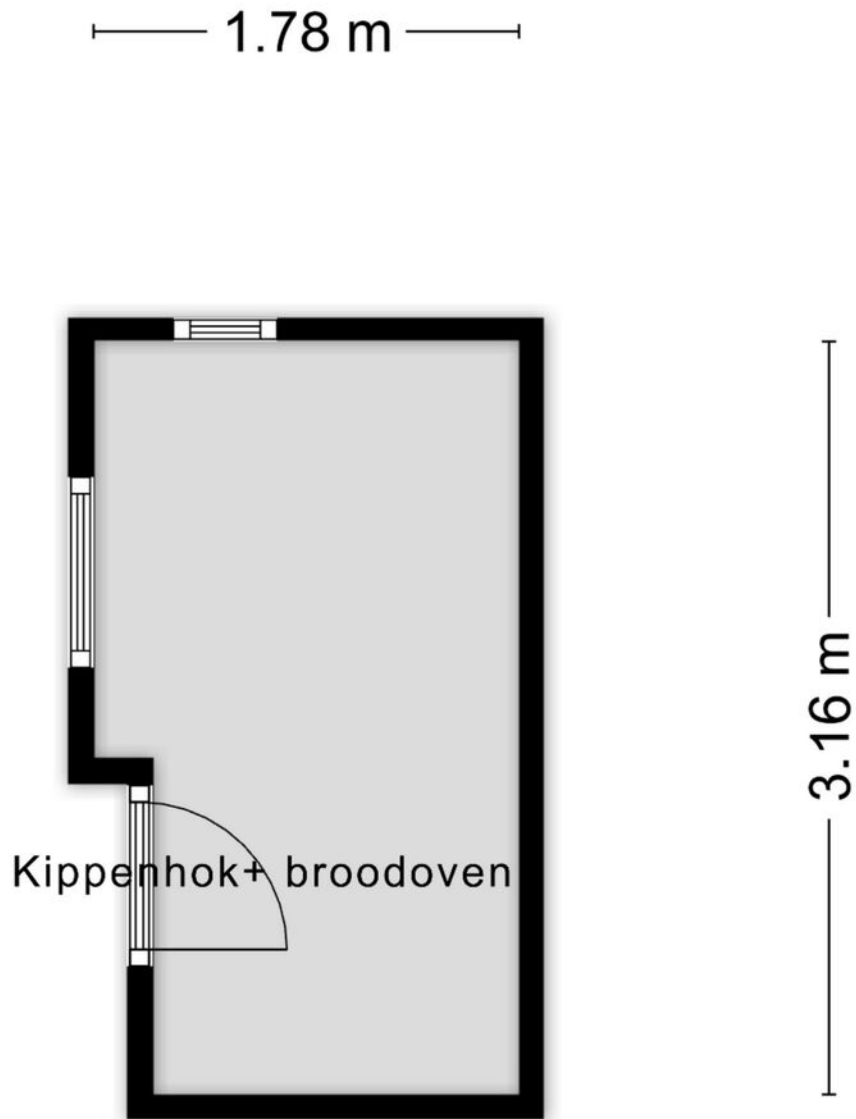


Dierenverblijf

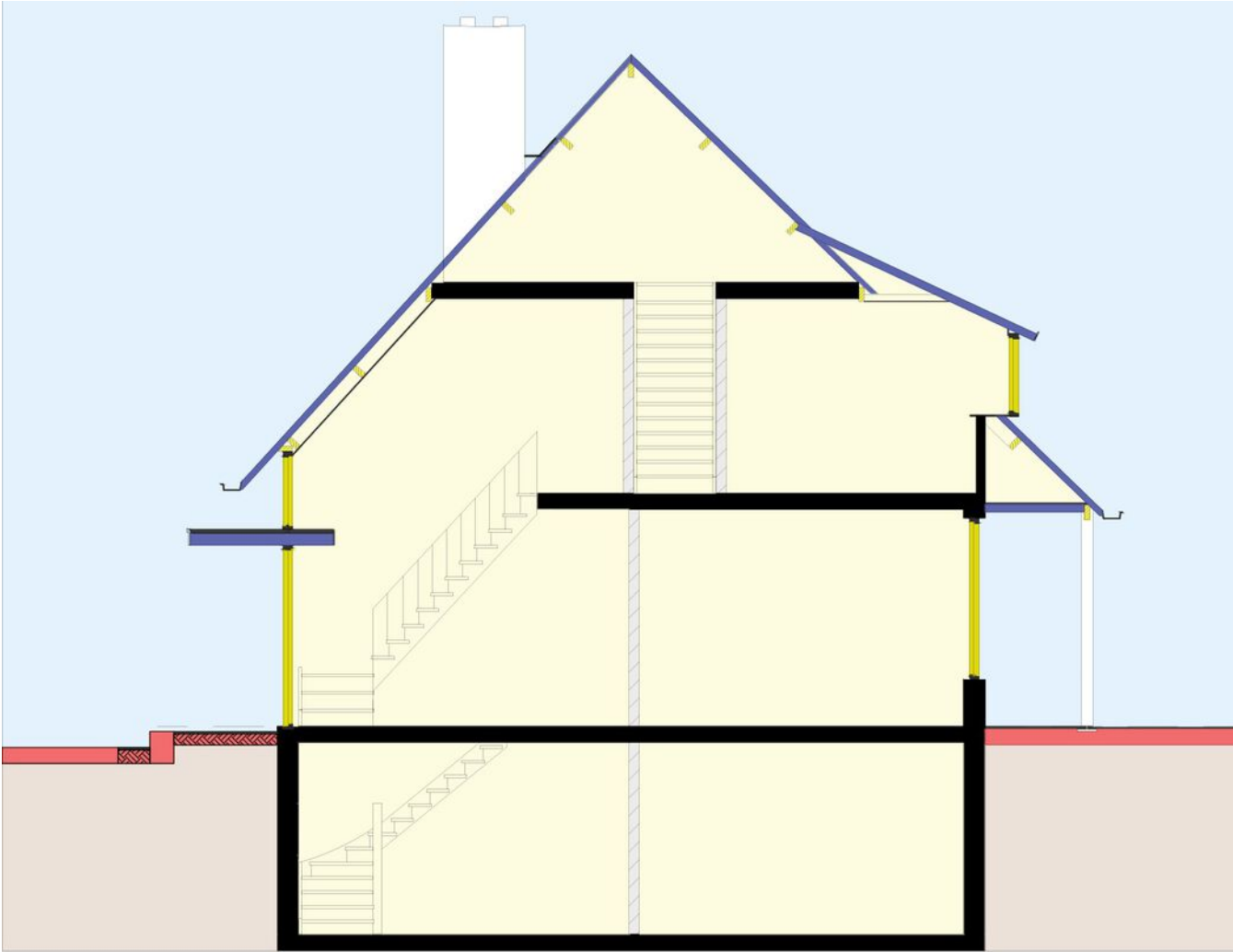


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kippenhok



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- 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"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- Spiegels	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Bidet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- geiser	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Bepanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Dieren schuilhok	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Keramisch beeld, deurslopper voordeur, beeld in metselwerk, houtsnijwerk slaapkamer		■	
- Diverse restanten van de bouw (tegels, etc) , composthopen/snoeiafval, hijsbalk plafond atelier, 3 ladders, wei/hekwerk wei	■		

EXTRA INFORMATIE

Vorbehouden

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 ontlenen, 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 bieders 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 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.

 Berg 19
5671 CA Nuenen

 040-2833057

 info@metselaarsmakelaardij.nl

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.



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

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

