

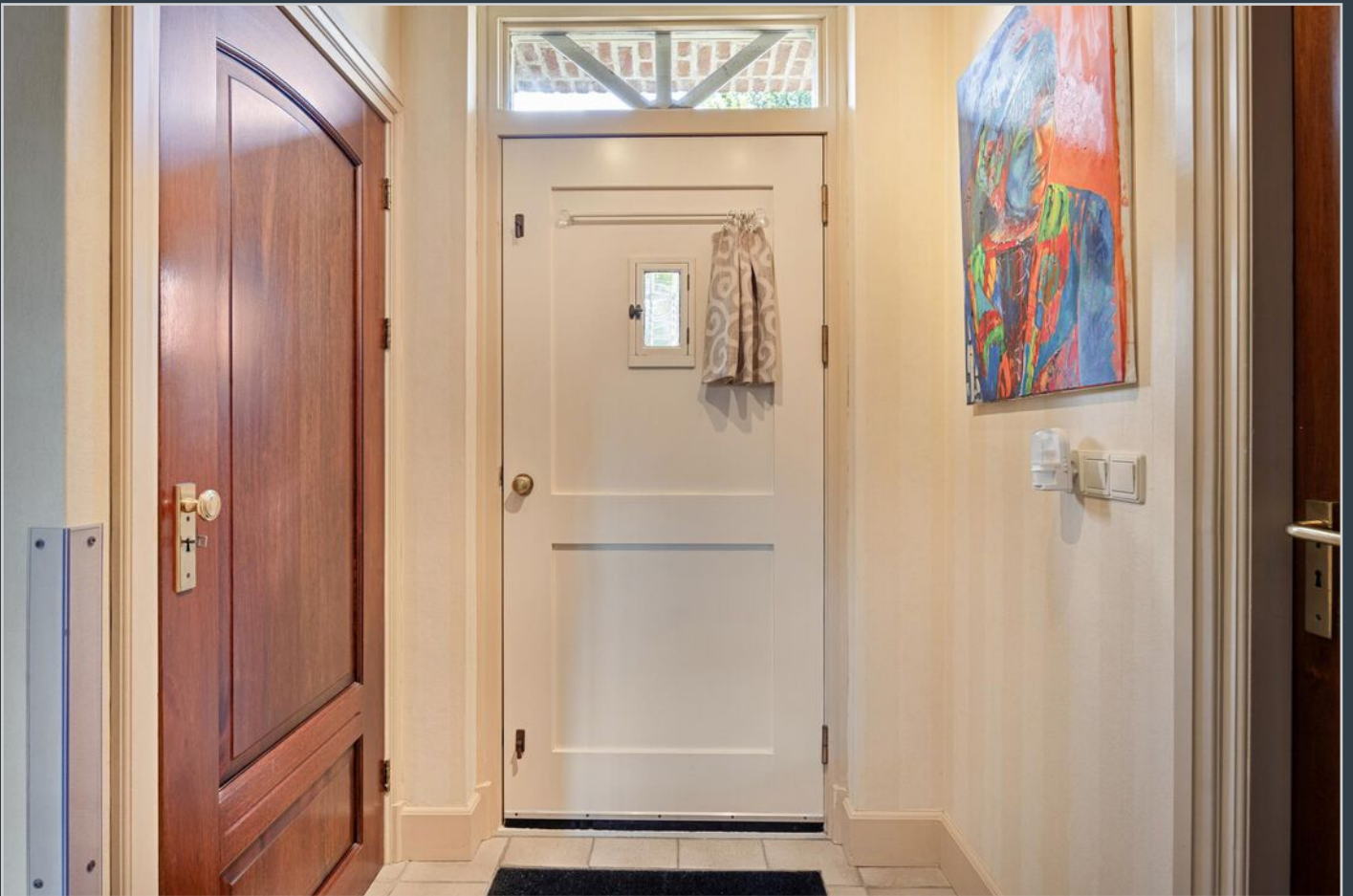


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Gerwenseweg 54, Nuenen



Gerwenseweg 54, Nuenen

Vrijstaand woonhuis met de uitstraling van een woonboerderij. De woning is voorzien van veel bergruimte. Er zijn een dubbele inpandige garage, een ruime zolder op de 1e etage boven de garage en een ruime zolder op de 2e etage boven het woongedeelte. De woning beschikt over diverse parkeerplaatsen. Op de begane grond is er naast de woonkamer en keuken, ook een eetkamer, een tuinkamer en een werkkamer. Er is een mogelijkheid om op eenvoudige wijze de woning zelfs aan te passen tot een semi bungalow. Op de eerste verdieping zijn er 4 slaapkamers, ruime badkamer en een ruime zolderkamer (vanuit de garage bereikbaar). Over de gehele breedte van de woning ligt een bergzolder met stahoogte. Er bestaat een mogelijkheid om meer kamers te creëren op de zolder die gelegen is op de 1e etage en op de zolder van de 2e etage. Maar misschien is het belangrijkste wel de sfeer in de woning.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 225 m².

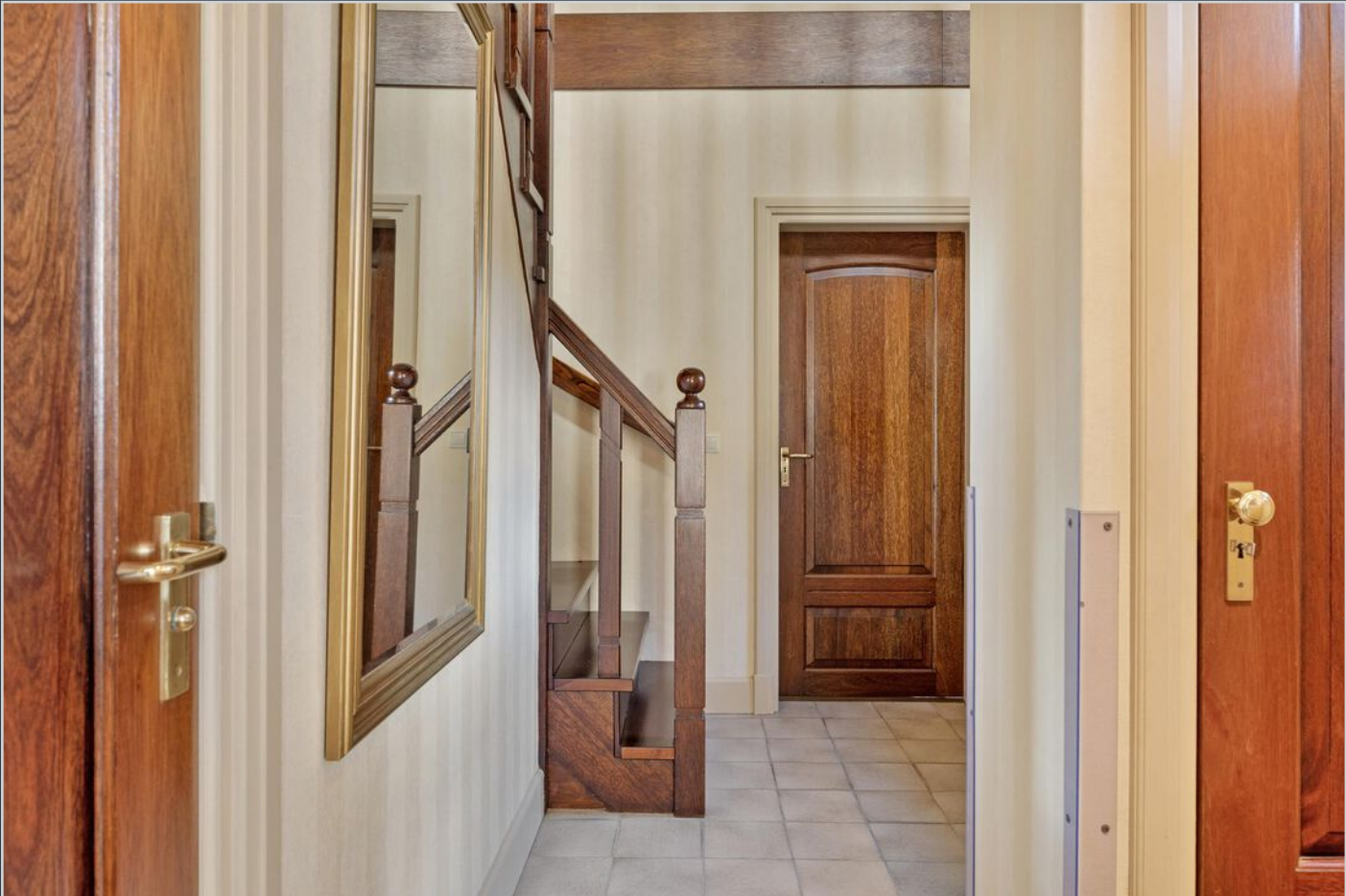
Inhoud: 1147 m³.

Perceeloppervlakte: 689 m².

Bouwjaar: ca. 1986.

Energielabel: C.

- Sfeervolle woning met extra werkkamer en tuinkamer op de begane grond;
- De woning is voorzien van 4 slaapkamers, op de grote zolder kunnen extra kamers gecreëerd worden;
- De achtertuin is fraai aangelegd, geheel omheind met optimale privacy en voorzien van beregeningspomp;
- Dubbele verwarmde garage: geschikt voor 2 auto's maar ook voor werkplaats;
- De woning beschikt over diverse parkeerplaatsen;
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.



BEGANE GROND

Entree: de entree is voorzien van een vide en biedt toegang tot het toilet, de meterkast met 13 groepen, de woonkamer, de werkkamer en middels een hardhouten trap is de verdieping bereikbaar. In de hal ligt een tegelvloer en de wanden zijn van behang voorzien. Het halfhoog betegelde toilet is voorzien van een duoblok en een fonteintje.

Werkkamer: de werkkamer ligt direct naast de entree en is voorzien van tapijt en de muren zijn behangen. Deze ruimte is uitermate geschikt als kantoor of praktijk aan huis. De werkkamer ligt ruim gescheiden van de woonkamer en de keuken waardoor het een hele rustige werkplek met privacy is. Door de ligging naast de garage (met een aansluiting van water en afvoer) is er ook een mogelijkheid om hier een slaapkamer met badkamer te realiseren.

Woonkamer: de woonkamer geniet een prettige lichtinval door de raampartijen aan voor- en zijkant. De woonkamer is voorzien van een prachtige massief eikenhouten parketvloer en de wanden zijn van stucwerk boven de lambrisering. In de woonkamer bevindt zich een open haard met een ingebouwd gasblok. Naast de haard is een inbouwkast te vinden met aansluiting voor de TV. Via schuifdeuren met glas in lood is de eetkamer bereikbaar.

Eetkamer: de eetkamer is voorzien van dezelfde massief eikenhouten parketvloer en stucwerk wanden met lambrisering en biedt toegang tot de tuinkamer middels openslaande deuren en geeft toegang tot de veranda middels een schuifpui. Vanuit de eetkamer is tevens de leefkeuken bereikbaar.

Tuinkamer: de tuinkamer is voorzien van enorm grote raampartijen. Middels dubbele openslaande tuindeuren is respectievelijk de achtertuin als de veranda bereikbaar. Ook in de tuinkamer is een massief eikenhouten parketvloer gelegd. Vanuit de tuinkamer heeft u echt het gevoel dat u midden in de tuin zit omdat alle zijden voorzien zijn van glas. Deze kamer is ook een heerlijke werkplek of speelkamer voor de kinderen.

Leefkeuken: de landelijke keukeninstallatie is geplaatst in een u-opstelling en is voorzien van een granieten aanrechtblad. In de keukeninstallatie is de volgende apparatuur geplaatst: een 4 pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een oven, een magnetron en een vaatwasser. In de keuken ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels voorzien van tegels en deels van houten lambrisering. Een verdiepte kelder is vanuit de keuken bereikbaar.



BEGANE GROND

Bijkeuken: de halfhoog betegelde bijkeuken is voorzien van een tegelvloer. In de bijkeuken bevindt zich de opstelling voor de cv combiketel (Vaillant VHR- 24-28 C, 2005) alsmede de aansluitingen voor het witgoed met daarboven een werkblad, een stortbak en een waskoker. De bijkeuken biedt middels een tussenportaal toegang tot de garage en er is een buitendeur naar de achtertuin.

Garage: de verwarmde dubbele garage is voorzien van verwarming, een tegelvloer en elektrisch openslaande deuren. Er is tevens een buitendeur naar de eigen parkeerplaats opzij naast de woning. In de garage is een wateraftappunt aanwezig en er bevindt zich een vaste trap naar de eerste verdieping. Deze ruimte is geheel in spouw uitgevoerd en kan daardoor ook (deels) een andere functie krijgen.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: de ruime bovenhal is voorzien van een dakkapel en een eikenhouten parketvloer en de wanden zijn behangen. Deze ruimte biedt de mogelijkheid voor een werkplek.

Slaapkamer 1: de eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een eikenhouten parketvloer en de wanden zijn voorzien van behang. Daglicht komt binnen via een Velux dakraam.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een eikenhouten parketvloer, wanden voorzien van behang, een wastafel, een dakkapel en een vide en biedt bergkasten onder de schuine kanten. Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Slaapkamer 1 en 2 liggen tegen de zolderkamer die vanaf de garage bereikbaar is. Er bestaat een mogelijkheid om op deze manier de slaapkamers uit te breiden.

Badkamer: de betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douchecabine, een wastafel en een toilet. Er is een ventilatiekanaal aanwezig. De badkamer is voorzien van een dakkapel. In de badkamer is een waskoker aanwezig die in verbinding staat met de bijkeuken. Het daglicht komt binnen via de dakkapel.

Slaapkamer 3: deze hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt middels openslaande tuindeuren toegang tot het balkon. In deze slaapkamer ligt een kersenhouten parketvloer en de wanden zijn van behang voorzien. Onder de schuine kanten zijn ook bergkasten gecreëerd.

Slaapkamer 4: deze royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel, een tweede raam in de zijgevel, een wastafel, een eikenhouten parketvloer en de wanden zijn behangen. Ook hier bevindt zich onder de schuine kanten bergruimte. Momenteel is deze kamer in gebruik als hobby kamer.

Vanuit de garage leidt een wenteltrap naar een ruime bergzolder die in gebruik is als hobbyruimte. Deze hobbyruimte is momenteel in gebruik als bergruimte. Op deze ruimte is de centrale stofzuiginstallatie te vinden. Alle vertrekken op de begane grond zijn aangesloten op deze installatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap in slaapkamer 2 is de zolder boven het woongedeelte bereikbaar. Deze zolder biedt de mogelijkheid om een vijfde of zesde slaapkamer te realiseren















EXTERIEUR

TUIN:

Verrassende en speels aangelegde achter- en zijtuin gelegen op zonzijde voorzien van sierbestrating, borders en een royale vijverpartij. In de achtertuin is een waterput met pomp voor besproeiing van de tuin, extra watertappunt alsmede een tuinhuis geplaatst. Via een poort is de achterkant van de woning bereikbaar. Hier bevindt zich een oprit voor de dubbele garage.

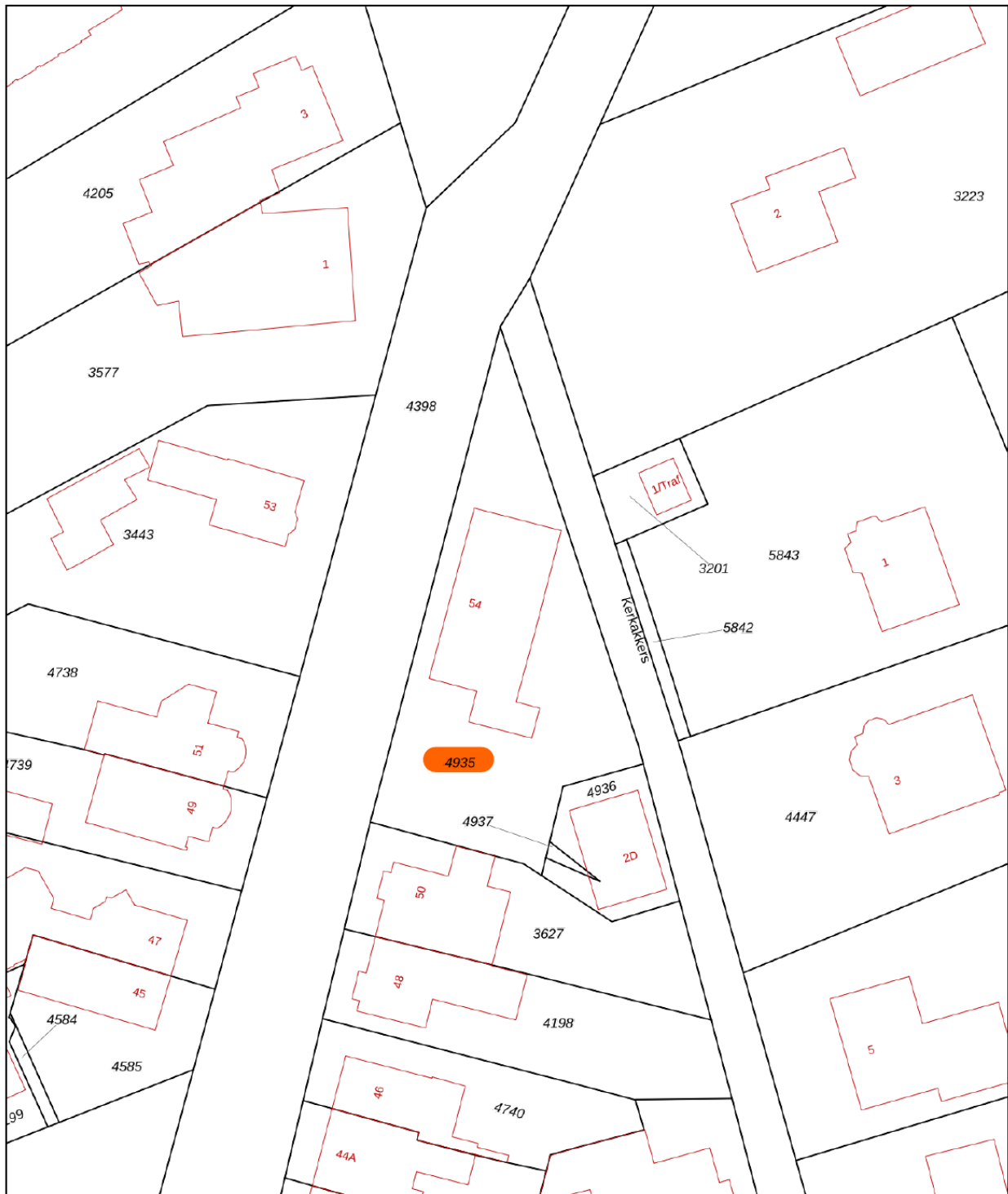






Kadastrale kaart

Uw referentie: gerwenseweg 54



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4935	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

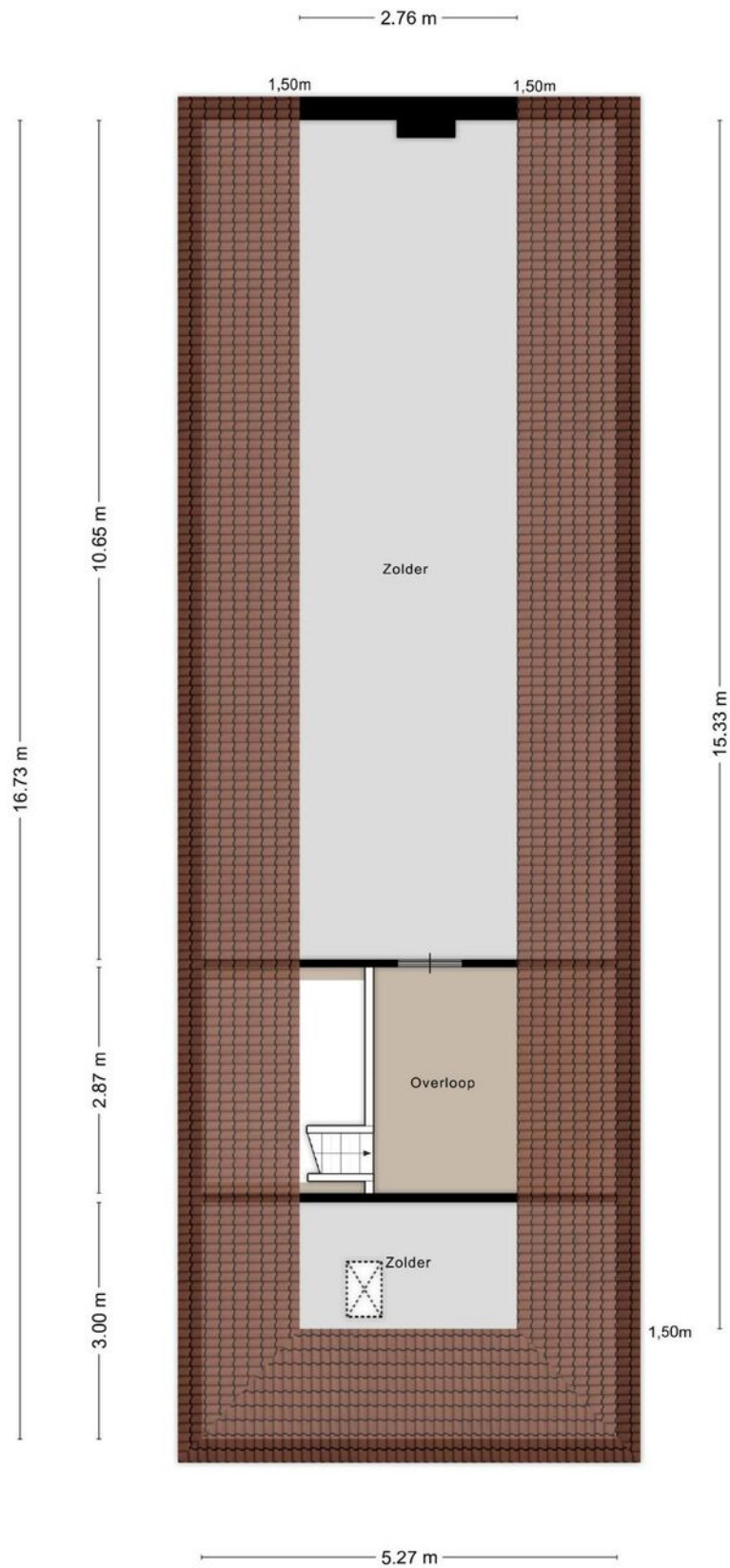
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- Messing wandlamp eetkamer+zitkamer+sensorlamp		■	
- Plafondlampen hal+hobbykamer+kamer voorzijde		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten kledingkamer+secretaire slaapkamer	■		
- Bureau en staande kast kleine kamer+staande kast hobbykamer+zolder	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		■	
- Automatische lichtschakelaar kelder		■	
- Werkbank garage+ grenen bureau berging 1e etage + met groen/witte kast	■		
- Tafels hobbykamer	■		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toiletkast		■	
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- stofzuiginstallatie (beneden)	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
1 plant bij open serre		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		■	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tafel tuinhuis		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Beregeningspomp	■		
- Vijver	■		

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

