



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Hoekstraat 42, Nuenen



Hoekstraat 42, Nuenen

In het dorpscentrum van Nederwetten ligt deze voormalige Rooms Katholieke dorpsschool met karakteristieke Amsterdamse School elementen. Het gebouw dateert uit 1927 en is volledig gemoderniseerd en verbouwd ten tijde van transitie van basisschool naar villa. De bewoner was een gerenommeerde architect die zorgvuldig heeft gekozen voor een minimalistische afwerking zodat de oorspronkelijke bebouwing gerespecteerd zou blijven en heeft daarnaast extra kleurrijke details toegevoegd. Aangezien tezelfdertijd “De Stijl” tot ontplooiing kwam heeft de architect beide stijlen in verbinding met elkaar gebracht met name door toepassing van de primaire kleuren.

Op de begane grond gaan de ruimtes op een natuurlijke manier in elkaar over doordat ze in open verbinding met elkaar staan. De sfeervolle vide zorgt eveneens voor een open verbinding met de begane grond. Alle woonvoorzieningen zijn op de begane grond aanwezig waardoor de villa ook gelijkvloers kan worden bewoond. Nederwetten is een kerkdorp met 850 inwoners dat een groot sociaal verenigingsleven kent en heeft een rijke historie welke teruggaat naar de 9de eeuw. Deze voormalige dorpsschool ligt dan ook nabij de voormalige Pastorie en de Sint Lambertuskerk.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 277 m².

Inhoud: 1313 m³.

Perceeloppervlakte: 1386 m².

Bouwjaar: ca. 1927.

Energielabel: B.

- Voormalige Rooms Katholieke dorpsschool;
- Aangezien tezelfdertijd “De Stijl” tot ontplooiing kwam heeft de architect beide stijlen in verbinding met elkaar gebracht met name door toepassing van de primaire kleuren;
- Speelse en moderne architectuur waarbij alle ruimtes in open verbinding met elkaar staan;
- De villa kan gelijkvloers worden bewoond;
- Mogelijkheden voor kantoor of atelier aan huis;
- Vanwege haar historische waarde betreft de villa een gemeentelijk monument. Bekijk alle voordelen op www.monumenten.nl;
- In het centrum van Nederwetten gelegen in een ensemble van een voormalige Pastorie en St. Lambertuskerk;
- Het gezellige centrum van Nuenen is op fietsafstand bereikbaar;



BEGANE GROND

Ontvangsthal: via de royale carport bereikt u de voordeur. De dubbele voordeur laat zien dat kosten noch moeite zijn gespaard om alle essentiële historische elementen zoveel mogelijk te behouden en te benadrukken. De sierlijke voordeur in Amsterdamse schoolstijl geeft u toegang tot de ontvangsthal met garderobenis en toegang tot aparte toiletruimte. In de ontvangsthal merkt u de doordachte architectuur al op. Een speelse doorkijk naar de zitruimte en de glazen taatsdeuren naar de gang.

Toilet: separate en geheel betegelde toiletruimte met een ruime opzet voorzien van een urinoir, wandcloset en design fonteintje. Door de blauw-rood gekleurde biezen in het tegelwerk heeft de architect beide stijlen in verbinding met elkaar gebracht.

Living: via glazen taatsdeuren bereikt u de living met fraaie open trap naar de eerste verdieping. Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van een lichte tegelvloer. Opvallend aan deze ruimte is de open verbindingen met alle ruimtes, de enorme lichtinval en vrije hoogte door de vide. De vide is eveneens toegankelijk door een stalen wenteltrap. Een design rvs openhaard met een marmeren schouw is een ware eyecatcher en sfeermaker. De royale raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen eveneens voor ontzettend veel daglicht en goede verbinding met de tuin. Via de openslaande tuindeuren is er rechtstreeks toegang tot het terras dat aan de voorzijde van de villa is gelegen.

Zitkamer: aparte en sfeervolle zithoek dat momenteel wordt gebruikt als t.v.-kamer. Daarnaast is er een aparte ruimte waar momenteel de piano is opgesteld. Deze ruimte leent zich ook voor kantoor of speelruimte. Hier heeft u prachtig zicht op de diepe achtertuin.

Eetkamer: de eetkamer is gelegen aan de achterzijde met openslaande tuindeuren naar het overdekt terras. De lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel met meerdere stoelen.

Keuken: deels open keuken welke aan de achterzijde van de villa is gelegen. De U-vormige keukenopstelling heeft een neutrale kleurstelling en beschikt over de volgende inbouwapparatuur: 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser, heteluchtoven en een koelkast. In de keuken is er een luik dat toegang biedt tot een bergzolder.

Bijkeuken: de bijkeuken is aangrenzend aan de keuken en hier bevinden zich de opstellingen voor het witgoed. Er is een aparte provisieruimte en een stortbak aangesloten op een grote warmwaterboiler. De bijkeuken biedt toegang tot de inpandige garage, badkamer en de achtertuin.

Badkamer: gedeeltelijk betegelde badkamer met douche, vaste wastafel en een aparte toiletruimte. Ook hier zijn de fleurig blauw-rood gekleurde wandtegels verwerkt.

Slaapkamer 1: deze ouderslaapkamer is naar de tuin gepositioneerd en beschikt over een tegelvloer en internetaansluiting.























EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop/vidé biedt toegang tot twee slaapkamers en één badkamer. De vidé biedt voldoende ruimte voor het creëren van een thuiswerkplek.

Slaapkamer 2: deze fraaie en speelse slaapkamer is aan de rechterzijde van de villa gelegen. De slaapkamer is voorzien van een parketvloer en heeft een maisonnette-indeling met extra ruimte op de 2e verdieping. Hierdoor is er zicht tot aan de nok wat bijdraagt aan een ruimtelijk gevoel. Om de hoek is een wastafel geplaatst en een vlizotrap welke toegang biedt tot de 2e verdieping.

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer met voorkamer, parketvloer en een grote dakkapel.

Badkamer: deze badkamer heeft een groot ligbad met douche-opstelling, design wastafelmeubel en een toilet.











EXTERIEUR

Garage: dubbele, inpandige garage met verwarming, water- en elektra-aansluiting. Deze ruimte leent zich daarom ook uitermate voor andere doeleinden zoals atelier, kantoor of werkplaats. Op de bergvliering kunnen veel spullen worden opgeslagen. Daarnaast bevinden zich in de garage de c.v.-ketel, omvormer zonnepanelen en meterkast.

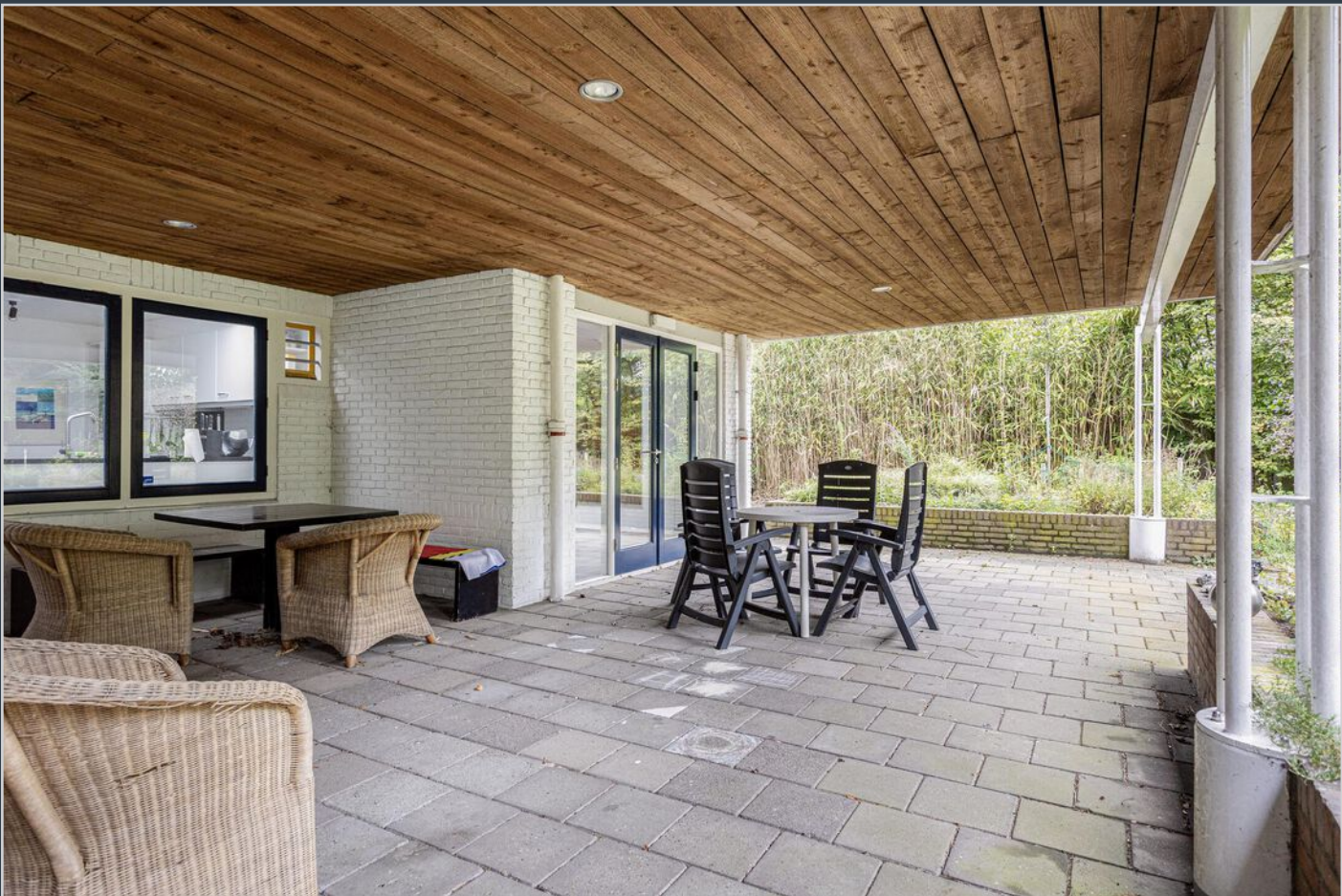
Voortuin: een royale voortuin met groot gazon omzoomd door een border met diverse vaste beplanting dat zorgt voor optimale privacy. Op het terras kunt u heerlijk genieten van de zon. De oprit heeft voldoende parkeermogelijkheden voor meerdere auto's. Onder de carport is er ook plaats voor meerdere auto's.

Achtertuintuin: diepe achtertuin met royaal overdekt terras en gemetselde bloembakken met een diversiteit aan beplanting. De achtertuin is ingericht met een groot gazon, diverse bomen en heesters. Achter in de tuin is een extra zonneterras. De tuin beschikt over een sproei-installatie en een poort zodat u met een auto of aanhanger achterom kunt. Direct aan het huis is een royale overkapping met een stalen constructie, vrijwel over de gehele breedte van de woning. Hier kunt u het gehele jaar genieten van de tuin.

Berging: stenen berging voorzien van elektra en een lichtkoepel.










Kadastrale kaart

Uw referentie: hoekstraat 42



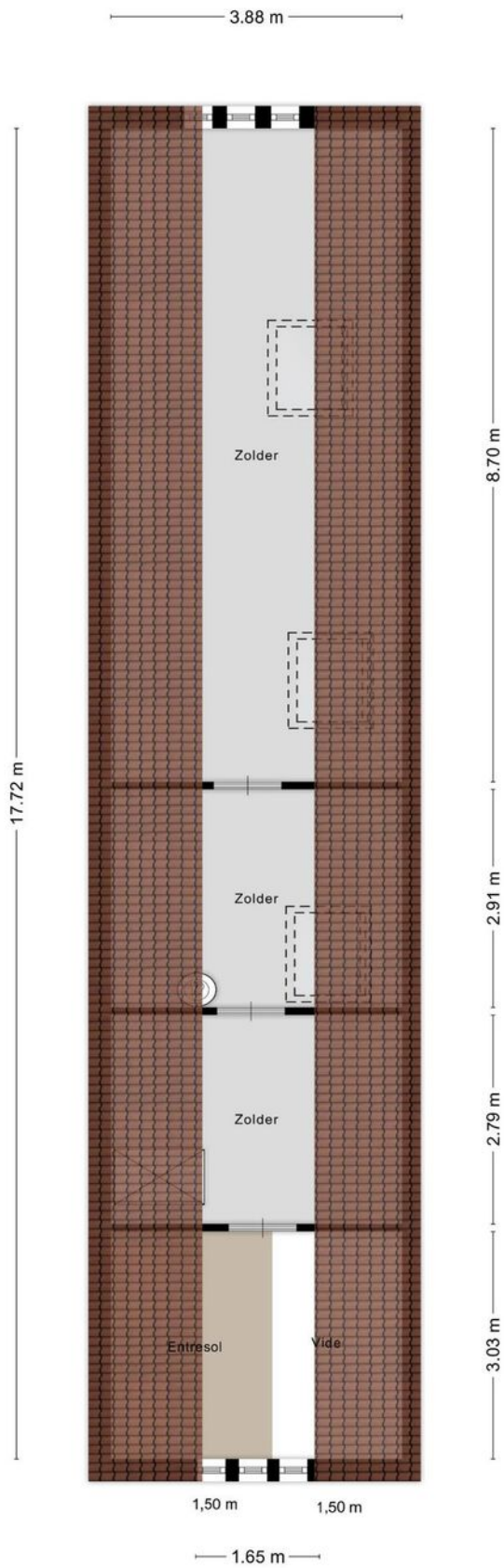
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4425</p> <p>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.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



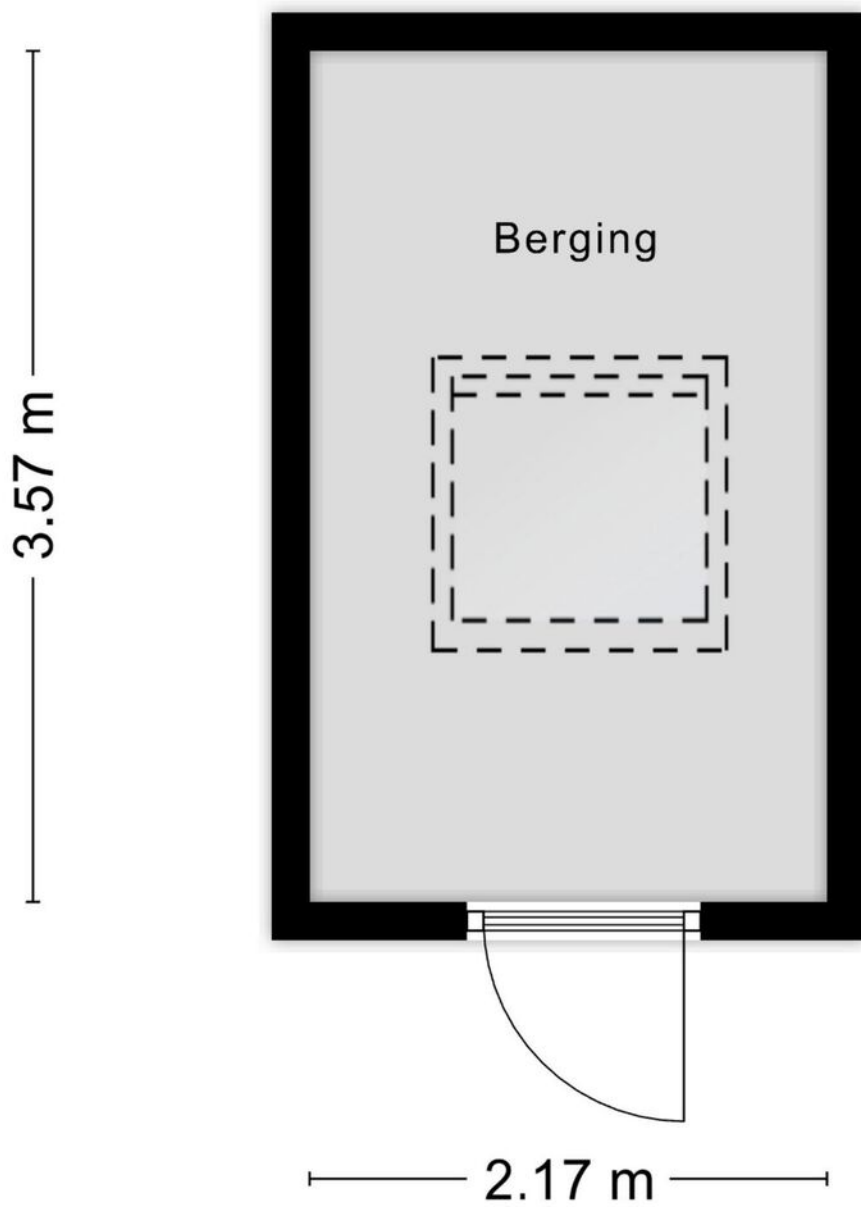
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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](http://www.zibber.nl)

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boven verdieping gang - inbouw kledingkasten	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- geiser	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



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

