

TE KOOP

JAN DE VRIESLAAN 7 NUENEN

Vraagprijs € 475.000,- k.k.





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in Nuenen
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

Heb je vragen over Jan de Vrieslaan 7?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl



JAN DE VRIESLAAN 7, NUENEN

Op een rustige locatie gelegen goed onderhouden vrijstaande woning met compleet woonprogramma op de begane grond. De woning is in 2002 uitgebreid en de laatste jaren is er flink geïnvesteerd in het energiezuinig maken van de woning. De woning is bijna energie neutraal door onder andere 16 zonnepanelen, een warmtepomp, LTV radiatoren en een warmtepompboiler. De woning is gelegen op een royaal perceel met een privacy biedende tuin op het zonnige zuiden.





BIJZONDERHEDEN

- Het gehele woonprogramma bevindt zich op de begane grond.
- Moderne luxe keuken (2016).
- Fraaie zonnige privacy biedende achtertuin.
- De woning is zeer goed onderhouden.
- Dak renovatie 2017.
- De woning is bijzonder energiezuinig. (voorschot € 50,- per maand)
- 16 zonnepanelen ideaal gesitueerd op het zuiden.
- Warmtepomp en warmteboiler.
- Laag temperatuur radiatoren.
- Praktische oprit met aluminium carport.
- Gelegen midden in de natuur met o.a. het Nuenens Broek (Het Brabants Landschap).



ENTREE/HAL



Via overdekte entree kom je in de hal plavuizenvloer, meterkast (12 groepen + 3 aardlekschakelaars + alarm + glasvezel), toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje, trapopgang naar 1e verdieping en toegang tot de sfeervolle woonkamer.

WOONKAMER

De royale L-vormige woonkamer (circa 41m²) heeft een plavuizenvloer en zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde direct tuincontact.











Keuken

In 2002 is de woning aan de achterzijde op een fraaie wijze uitgebouwd. Hier is onder andere de woonkeuken gesitueerd, deze heeft eveneens een plavuizenvloer en dankzij de grote raampartijen een prachtig zicht over de tuin die ook direct toegankelijk is zowel via loopdeur als via schuifpui. In 2016 is hier een moderne inbouwkeuken gesitueerd voorzien van alle luxe zoals; inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, stoomoven, warmhoudlade, quooker en een granieten aanrechtblad met aluminium gecoate achterwand.



VERVOLG

Gang / corridor

Vanuit de hal is de praktische inpandige multifunctionele ruimte te bereiken. Deze voormalige garage heeft een vaste pui met loopdeur, waardoor deze ruimte uitermate geschikt is als praktijk/kantoor aan huis. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en radiator.

Slaapkamer 1

De lichte grote slaapkamer heeft middels kunststof raampartij met hor en screen direct toegang tot de tuin. De slaapkamer heeft eikenhouten vloer en stucwerk wanden en plafonds.

Badkamer 1

De geheel betegelde badkamer heeft vloerverwarming, een inloopdouche, 2 wastafels, mechanische ventilatie en een velux dakvenster.











Toilet

Het 2de toilet op de begane grond heeft een vrijhangend closet en een fonteintje.

Bijkeuken/wasruimte

Praktische bijkeuken waar zich de aansluitingen bevinden voor de wasapparatuur alsmede de recent geplaatste warmtepompboiler.

Berging

De inpandige berging met elektra is eveneens vanaf buiten overdekt onder de carport te bereiken.







TUIN



De fraai aangelegde tuin is op het zonnige zuiden gelegen en biedt bijzonder veel privacy. Er zijn diverse terrassen, borders met vaste beplanting, een houten berging en een aluminium terrasoverkapping. De tuin is via een achterom langs het huis te bereiken.

1E VERDIEPING

Overloop met vlizotrap naar de bergzolder.
Overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers,
2de badkamer en separaat toilet.

Slaapkamer 2

Aan de voorzijde een slaapkamer met
dakkapel en rolluiken.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde van de woning gelegen
slaapkamer met wastafel en rolluik

Slaapkamer 4

Aan de achterzijde van de woning gelegen
slaapkamer, eveneens met rolluik.









1E VERDIEPING

Toilet

Separaat toilet met fonteintje.

Badkamer 2

De 2de badkamer heeft een douche, ligbad, wastafel en inbouwverlichting.





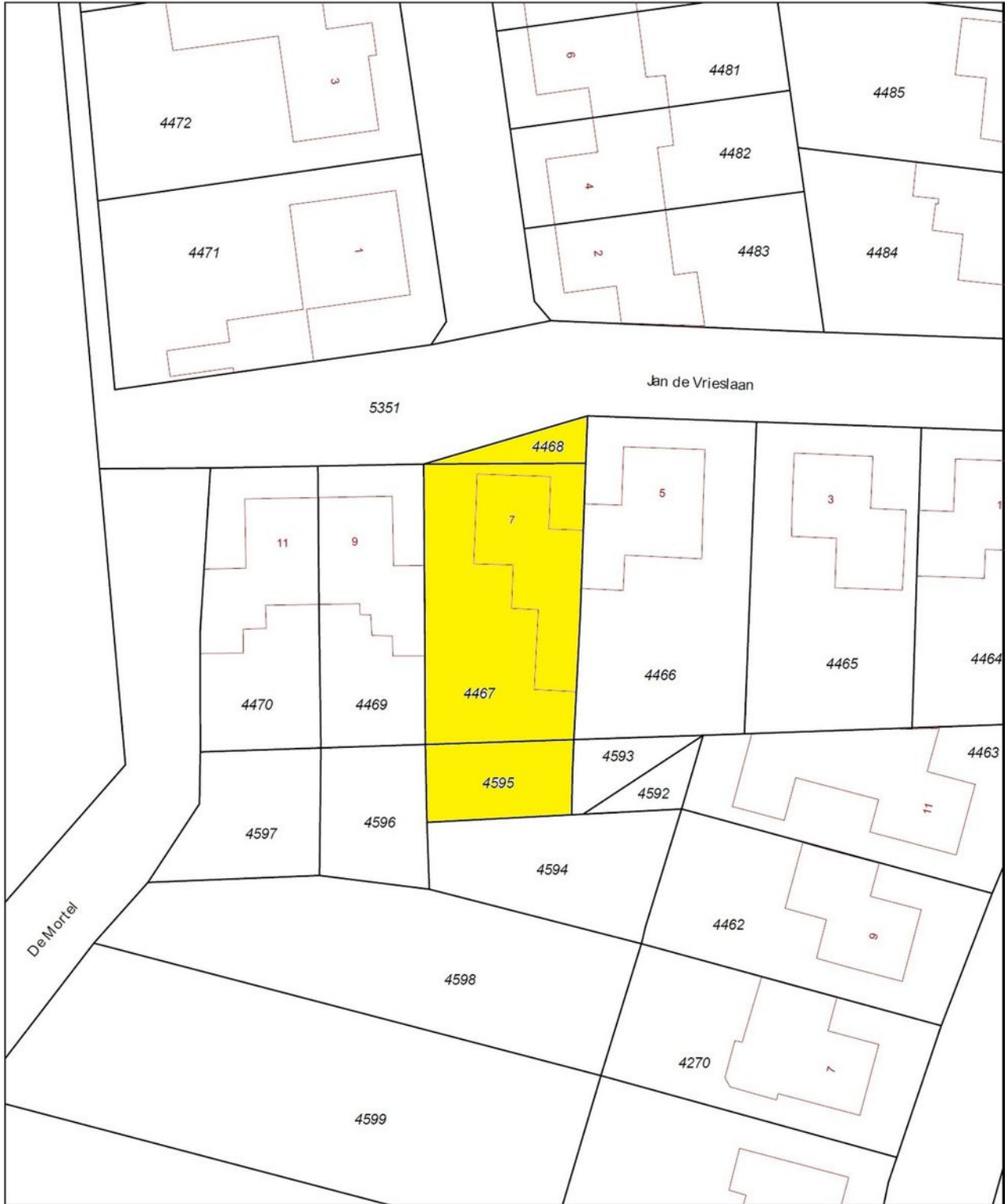
2E VERDIEPING

Middels vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, hier zijn de HR combiketel (merk: Intergas bouwjaar: 2009), de warmtepomp (2016) en de omvormers voor de zonnepanelen geïnstalleerd.





Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie 	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>NUENEN B 4467</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.

KADASTRALE KAART

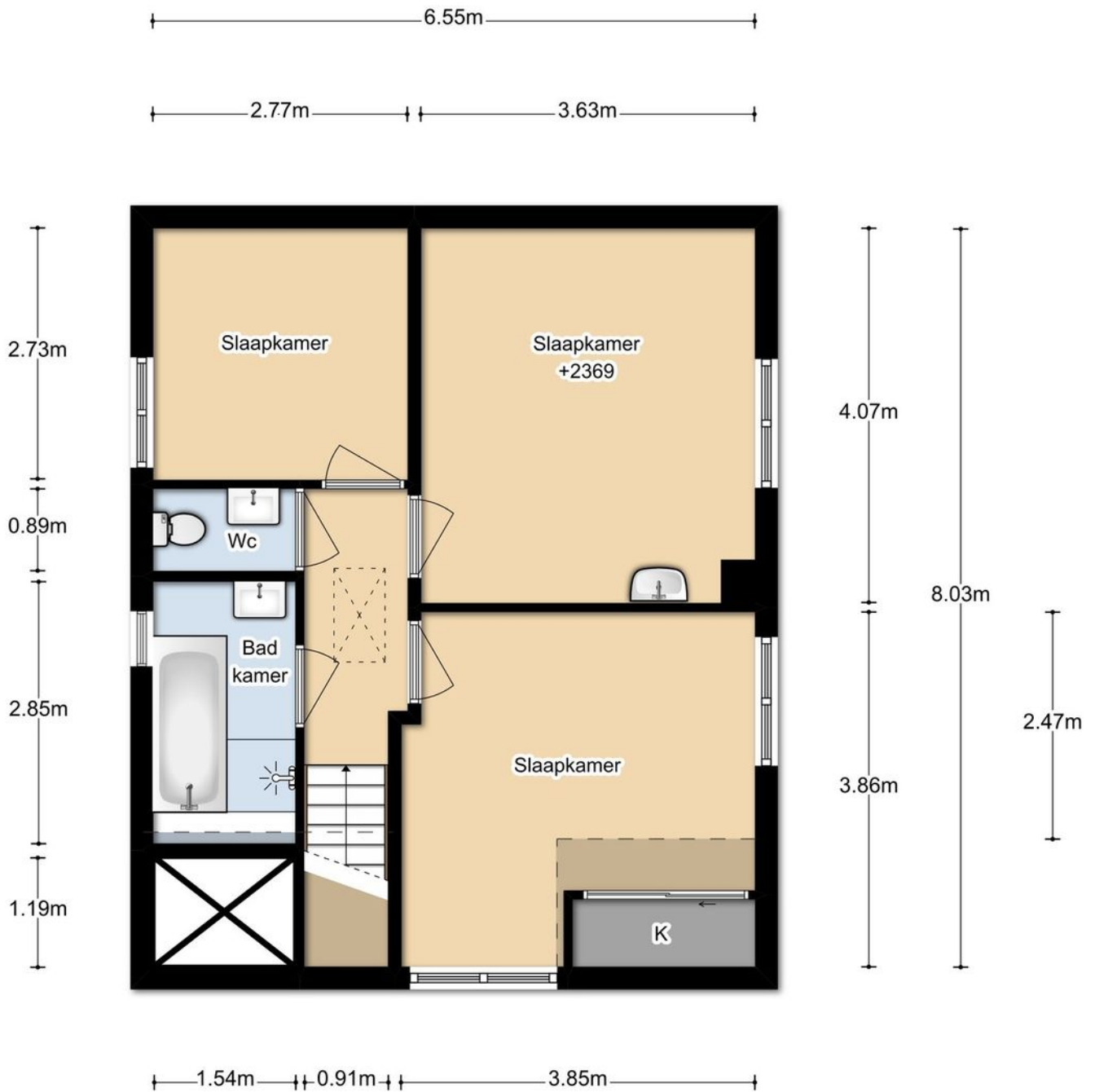
JAN DE VRIESLAAN 7
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

BEGANE GROND

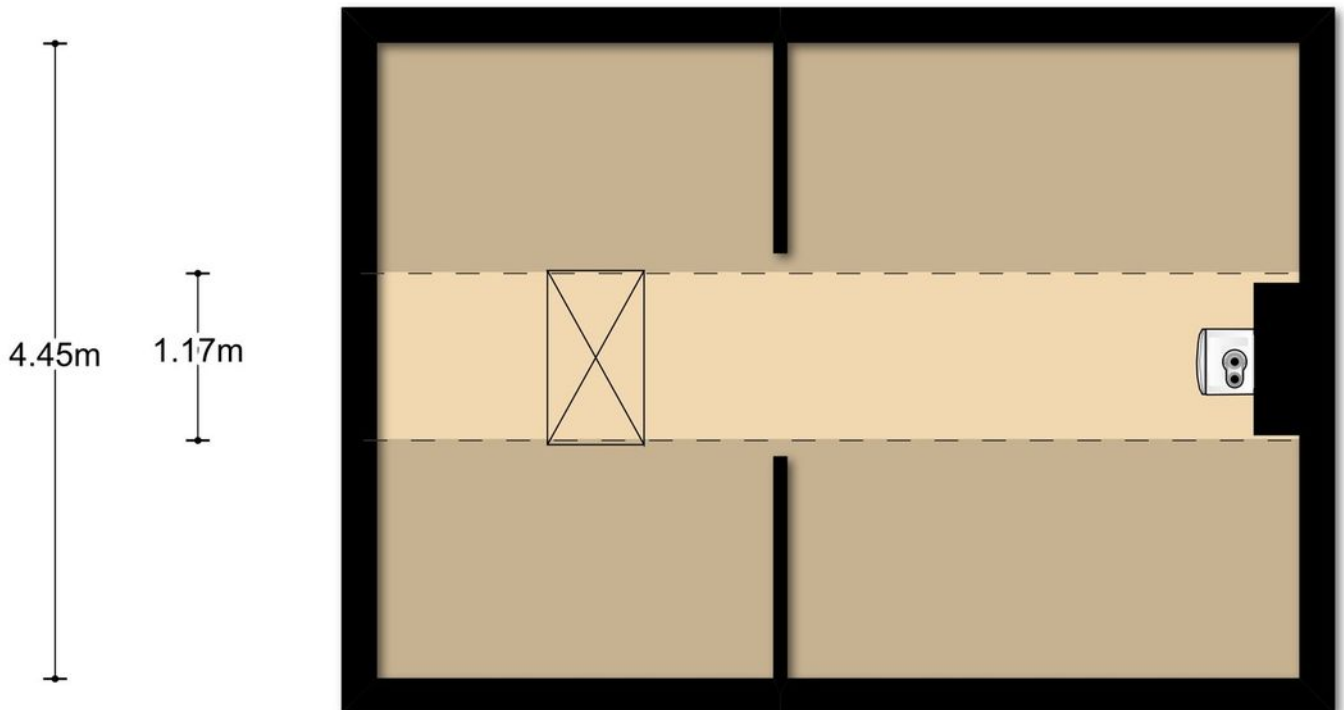
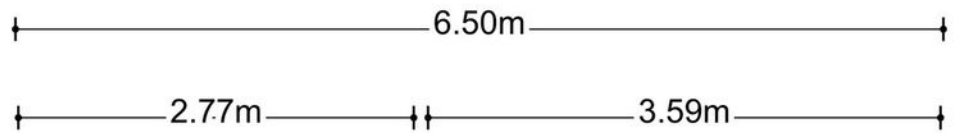
JAN DE VRIESLAAN 7
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

EERSTE VERDIEPING

JAN DE VRIESLAAN 7
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

TWEEDE VERDIEPING

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Tuin overige				
Hondenkennel			X	
Parasol met voet	X			
Woning				
Brievenbus	X			
Rookmelders	X			
Schotel/antenne	X			
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Vlaggenmast				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			
Losse horren/rolhorren	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie				
Plavuizen	X			
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening overige				
Warmtepomp	X			
Warmtepompboiler	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren				X
Thermostaat	X			
Airconditioning				X
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie	X			
Keukenapparatuur				
Stoomoven	X			
Vaatwasser	X			
Warmhoudlade	X			
Koelkast	X			
Induktiekookplaat	X			
Keukenaccessoires				
Koelvriescombinatie (bijkeuken)			X	

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wasmachine			X	
Afzuigkap	X			
Verlichting				
Plafondspots woonkamer inclusief dim functie	X			
Midden verlichting Hal/Entree	X			
Bar verlichting			X	
Aanrecht verlichting	X			
Losse kasten legplanken				
Groene keukenkast op maat gemaakt	X			
Badkamer accessoires				
Toiletkastje slaapkamer 3	X			
Overige zaken				
Kluis	X			
Plafondspots slaapkamer 1	X			
Plafondspots slaapkamer 3	X			
TL verlichting bijkeuken	X			
Verlichting badkamer beneden	X			
Audiobekabeling voor surround systeem	X			
Domotica	X			
Algemeen				
Woonkamer lamellen	X			
Linoleum slaapkamer 3	X			
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem	X			
Keukenblok met bovenkasten	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vast bureau				X
Spiegelwanden	X			
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

Opmerkingen

Plafond verlichting slaapkamer 1. Blijft achter

Bedverlichting slaapkamer 3. Blijft achter

Plafond verlichting badkamer boven. Blijft achter

Verlichting zolder. Blijft achter

Reserve hor voor schuifpui. Blijft achter

Reserve plissé gang / corridor. Blijft achter

Reserve onderdelen plint woonkamer. Blijft achter

Diverse reserve tegels benedenverdieping. Blijft achter

Diverse documentatie. Blijft achter



WONEN IN NUENEN

Nuenen is een gezellig Brabants dorp gelegen tussen Eindhoven en Helmond. Ondanks haar knusse dorpse sfeer heeft het een breed palet aan voorzieningen. Je vindt er o.a. diverse basisscholen, een middelbare school, een rijk verenigingsleven, een prachtig aangelegd park, het openluchtmuseum verschillende winkels en veel horeca. En kun je het in Nuenen niet vinden? De binnenstad van Eindhoven ligt zeer nabij! Nuenen ligt direct aan de A270 tussen Eindhoven & Helmond en ook middels het OV zijn beide steden goed bereikbaar. Met Eindhoven en Helmond op

steenworp afstand, en als onderdeel van de toptechnologieregio Brainport, hebben de inwoners volop werkgelegenheid binnen handbereik. Nuenen wordt omringd door een prachtige groene omgeving. Aan de noordwestkant ligt bosgebied 'Het Nuenens Broek'. Dit brengt je niet alleen langs de mooiste groene landschappen, meerdere cultuurhistorische molens, maar bijvoorbeeld ook langs allerlei bezienswaardigheden gerelateerd aan Vincent van Gogh.



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten per 2024

Vanaf 2024 geldt een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Geldrop
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 16.500 abonnees en onze eigen Woonspecial die huis-aan-huis wordt bezorgd, weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Ginnekenweg 170
 4835 NH BREDA
 Tel. 076 - 5 221 221
 breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
 5104 JC DONGEN
 Tel. 0162 - 726 926
 dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Papenvoort 99
 5663 AE GELDROP
 Tel. 040 - 7 200 722
 geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
 5126 CK GILZE
 Tel. 0161 - 244 844
 gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
 5121 JA RIJEN
 Tel. 0161 - 244 844
 rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
 5038 NE TILBURG
 Tel. 013 - 5 339 339
 tilburg@kinmakelaars.nl