

Wordt dit jouw droomhuis?



Opwettenseweg 54

Nuenen

Fraai en degelijk gebouwd landhuis met dubbele garage en een prachtige achtertuin. Deze ideale gezinswoning is gelegen op een fraaie woonstand aan de rand van Nuenen.



Van den Buijs
Garantiemakelaars
Park 32
5671 GA NUENEN

040-2907000
info@vandenbuijsmakelaars.nl
www.vandenbuijsmakelaars.nl



Kenmerken van deze woning

| | |
|---------------------------|---|
| Soort woning | Landhuis |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Aantal kamers | 6 |
| Woonoppervlakte | circa 154 m ² |
| Perceeloppervlakte | 824 m ² |
| Inhoud | circa 610 m ³ |
| Bouwjaar | 1987 |
| Tuin | tuin rondom |
| Garage | vrijstaand steen |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energie label | B |

Bijzonderheden

- Fraaie woonstand aan een verkeersluwe weg. Zeer gunstige ligging t.o.v. de uitvalsweg richting Eindhoven. Er is een basisschool op loopafstand. Het gezellige dorpscentrum van Nuenen en winkelcentrum Het Kernkwartier liggen op 5 minuten fietsafstand.
- Extra kamer op de begane grond, te gebruiken als bijv. kantoor
- Solide gebouwd huis met een hoog afwerkingsniveau.
- Parkachtige tuin.
- De 2e verdieping biedt mogelijkheid voor één extra kamer.
- Energiezuinige woning met 12 zonnepanelen. Energielabel is B.

Vraagprijs € 800.000,- k.k.



Indeling

"Deze woning hebben we zelf laten bouwen en er altijd met veel plezier gewoond. De indeling is ideaal en de vrije ligging is heerlijk. We hebben altijd veel plezier gehad van de eetkeuken met aangrenzend kantoor, in het verleden diende deze ruimte als speelkamer voor de kinderen. De bovenverdieping biedt 3 ruime slaapkamers en een zolder met veel bergruimte. De tuin ligt heerlijk vrij en er kan ongestoord genoten worden van de zon. In het tuinhuis kan gewerkt of ontspannen worden. De garage met opbergvloering hebben we veel gebruikt als hobbyruimte, waar daarnaast de auto altijd binnen geparkeerd kan worden. De ligging is ideaal, dicht bij het gezellige centrum van het dorp en dicht bij de stad voor alle voorzieningen. Met diverse scholen en sportmogelijkheden in de buurt ben je nooit lang onderweg."

Aldus de eigenaar.

Indeling:

Begane grond:

- Entree/hal met een hardhouten trapopgang naar de 1e verdieping, en verdiepte kelderkasten de meterkast (8 groepen, 2 krachtsstroomgroepen, een aardlekschakelaar en een aansluiting op het glasvezelnetwerk).
- Fijne werk-/speelkamer (oppervlakte: circa 12 m²), voorzien van een verwarmde tegelvloer, gestukadoorde wanden en een gestukadoord plafond.
- Ruime en lichte L-vormige woonkamer (oppervlakte: circa 39 m²) met een verwarmde tegelvloer, gestukadoorde wanden en een gestukadoord plafond, een fraaie schouw met gashaard en openslaande tuindeuren naar het terras.
- Gezellige woonkeuken (oppervlakte: circa 13 m²) met een verwarmde tegelvloer en een luxe keukeninrichting in hoekopstelling met granieten blad en voorzien van 1,5 RVS spoelbak, inductie-kookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.
- Praktische bijkeuken met kastenwand, waarin aansluiting voor de wasmachine en droger.
- Geheel betegelde toiletruimte met een staand toilet en een fonteintje.

1e Verdieping:

- Overloop met een vaste trapopgang naar de 2e verdieping.
- 3 ruime slaapkamers (oppervlakten: respectievelijk circa 11, 16 en 21 m²). De grootste slaapkamer is voorzien van een kastenwand en toegang tot de badkamer.
- Separate, geheel betegelde toiletruimte.
- Grote en geheel betegelde badkamer, voorzien van een dubbel badmeubel, douchecabine, ligbad en veel kastruimte.

2e Verdieping:

- Ruime open zolderruimte (oppervlakte: circa 11 m²) met 2 Velux dakramen, de CV-opstelling en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen. Mogelijkheid voor een extra slaapkamer.

Buitenterrein:

- Fraai aangelegde voor- en zijtuin met sproei installatie en een brede oprit (voor 2 auto's).
- Prachtige, privacy biedende achtertuin met een betegeld terras, mooie vijver, sproei installatie, fraaie beplanting, gazon, buitenkraantje, leuk houten tuinhuisje en een achterom.

Bijgebouw:

Grote, in spouw gebouwde garage (afmetingen binnenwerks: 5,25 X 5,46 m¹), voorzien van 2 sectionaaldeuren, tegelvloer met een schrobputje, uitstortgootsteen en een zolder met veel extra bergruimte.











































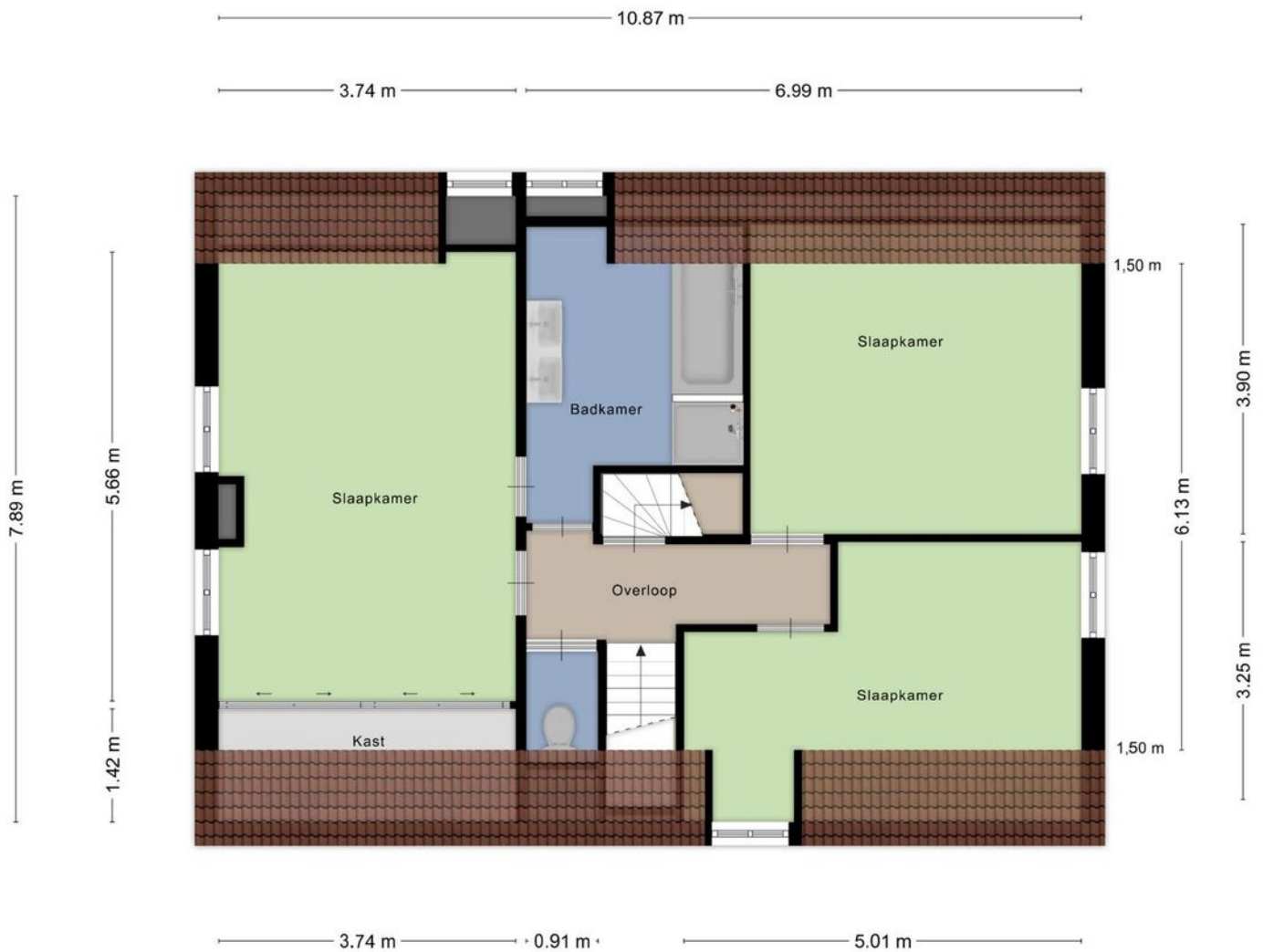


Begane grond



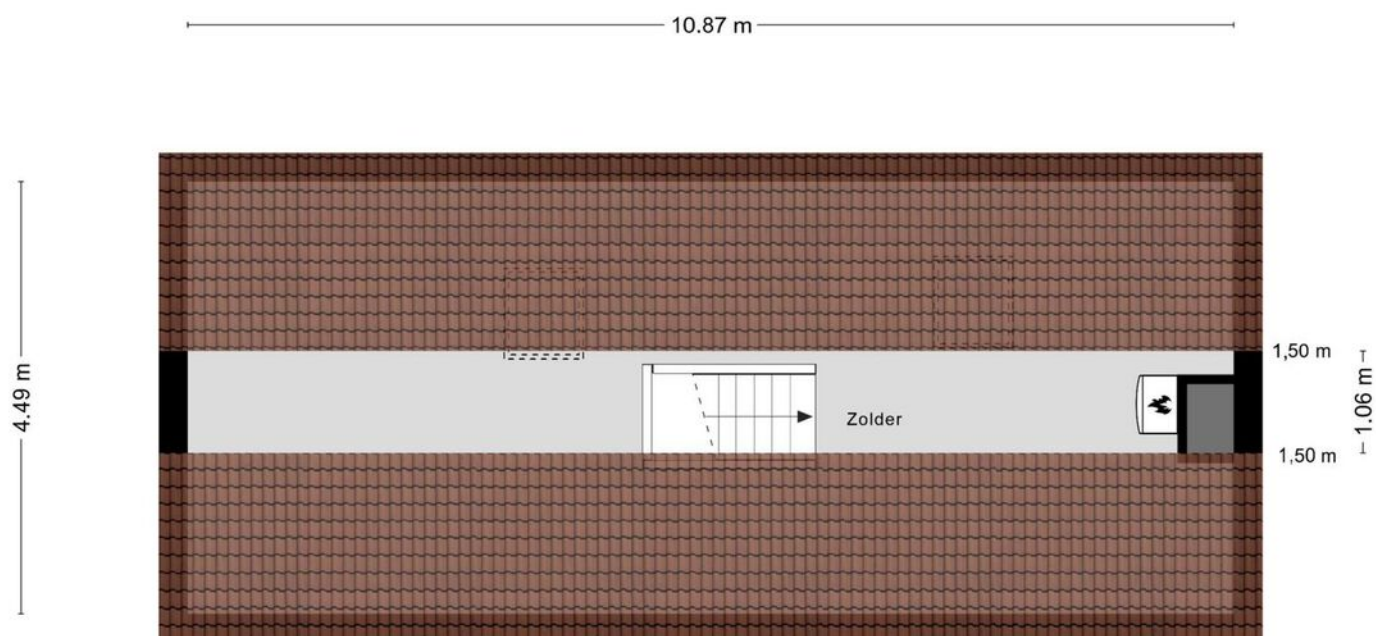
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



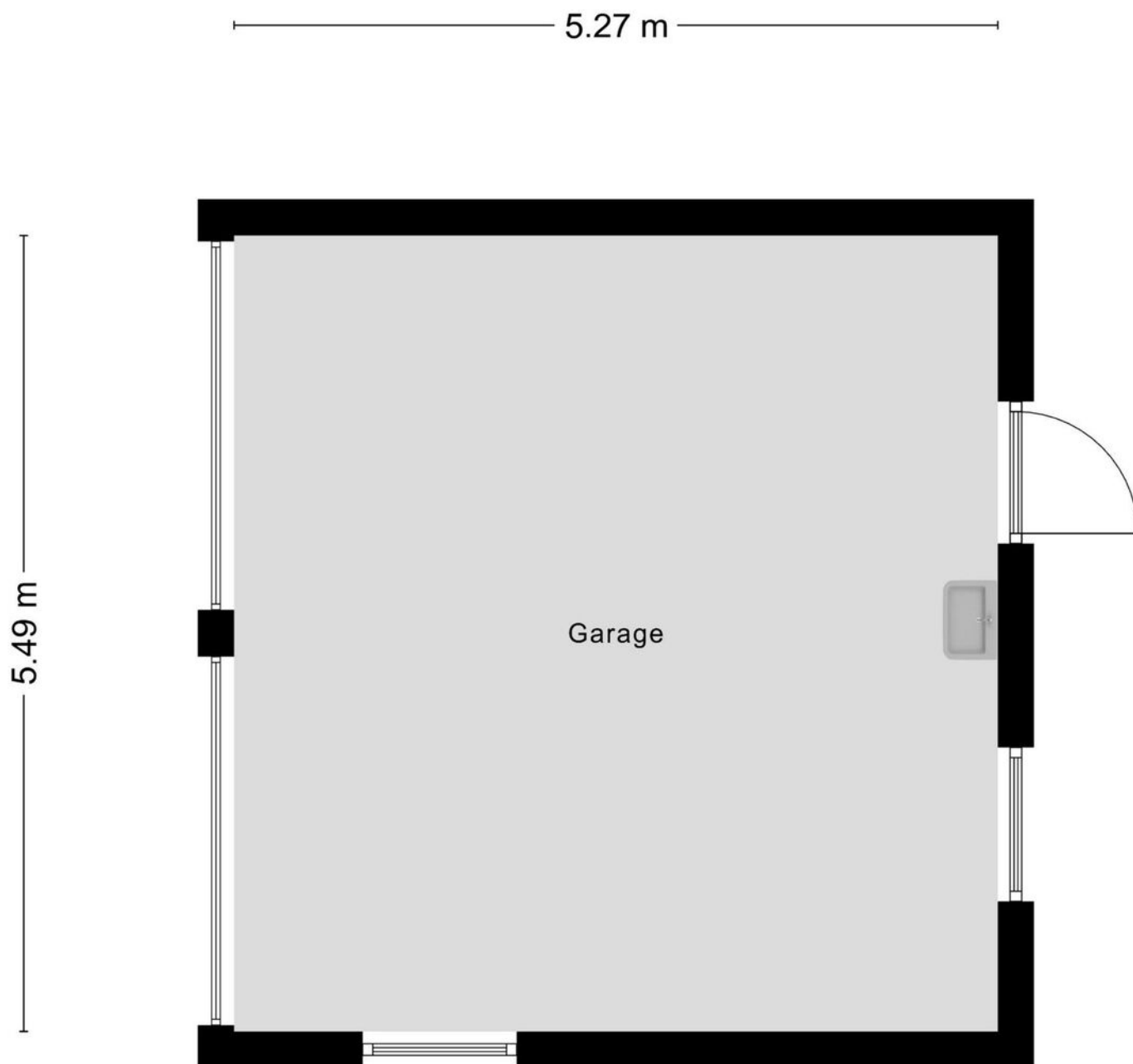
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



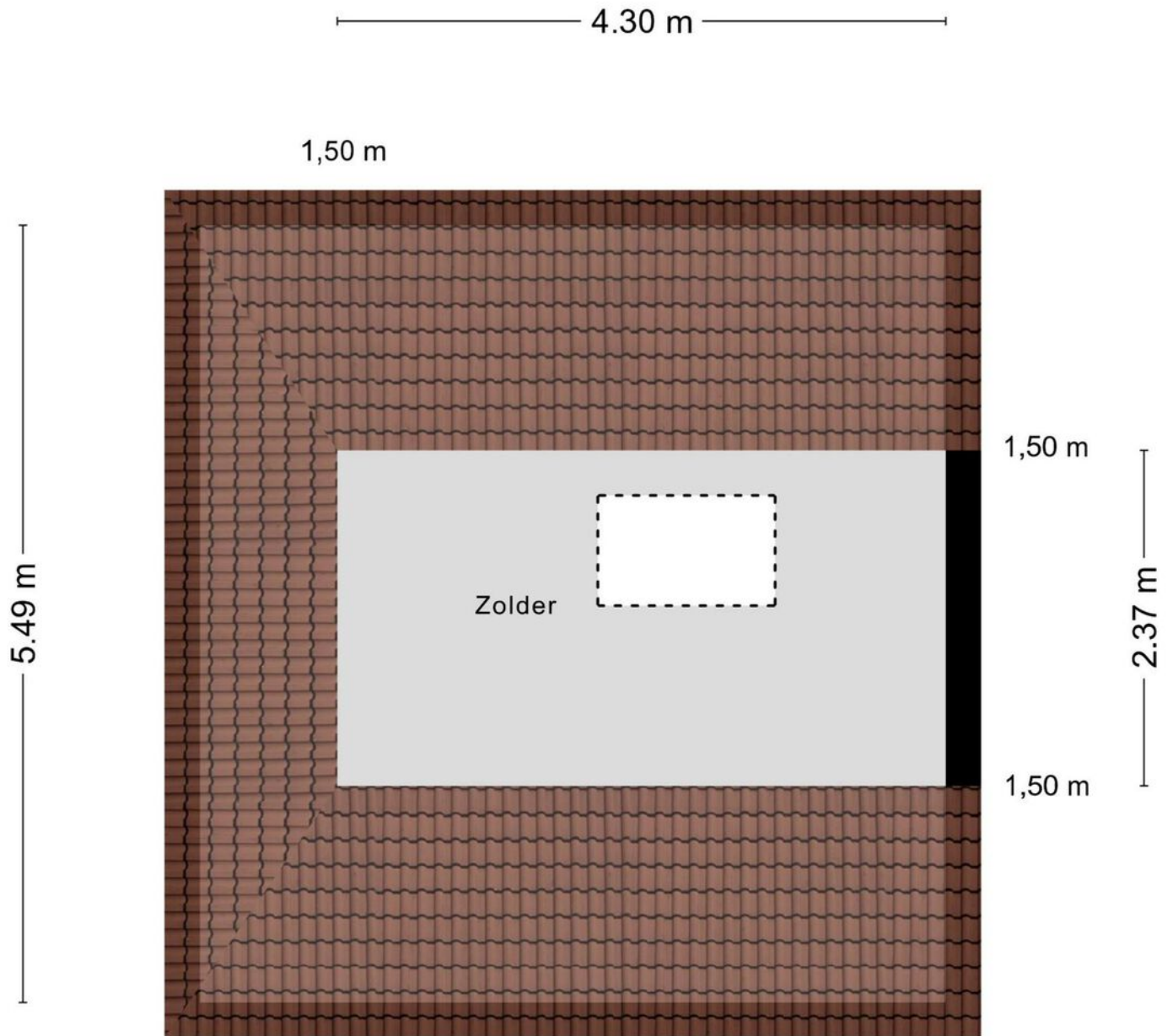
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

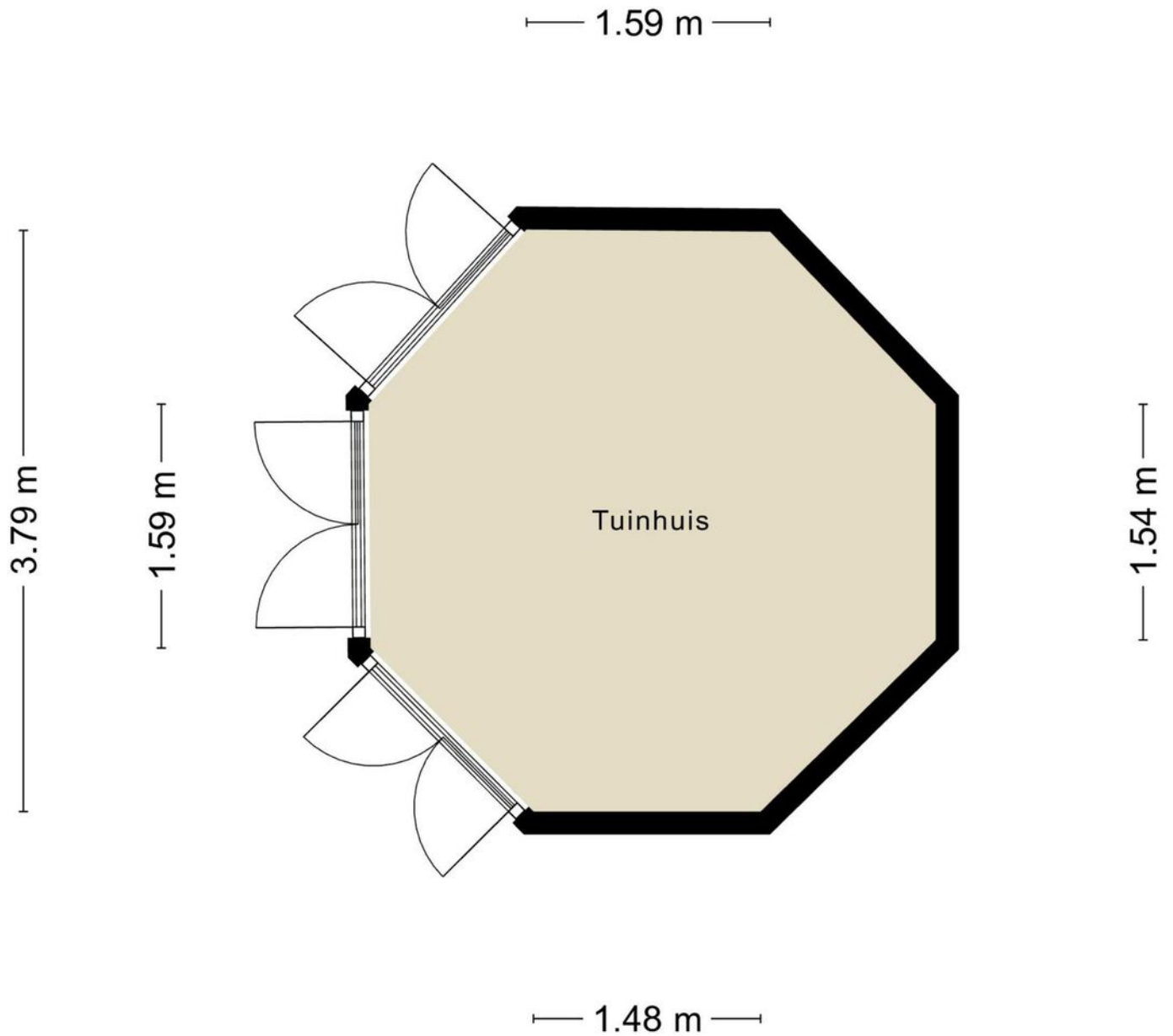
Zolder garage



5.27 m

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

Tuinhuis

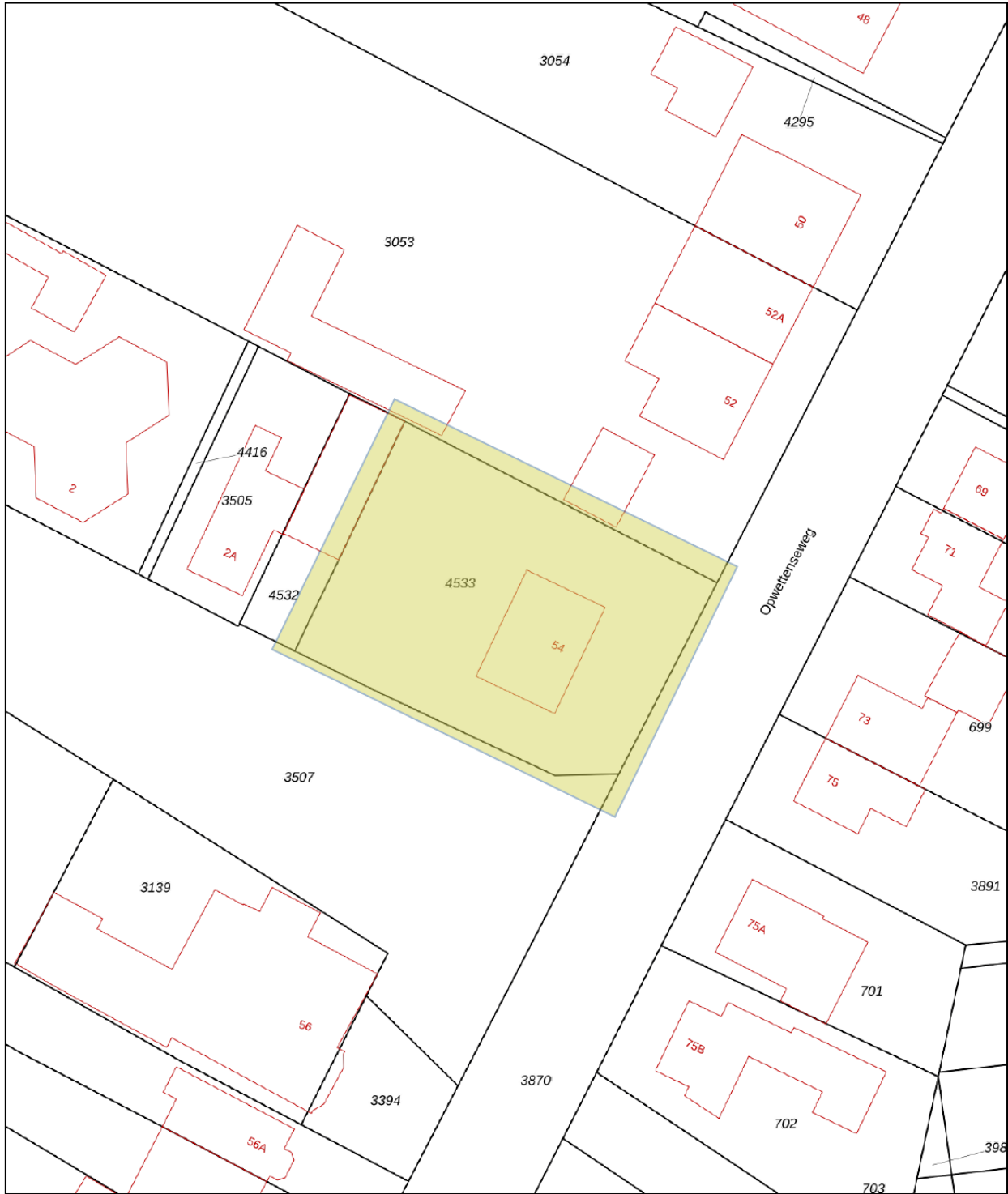



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

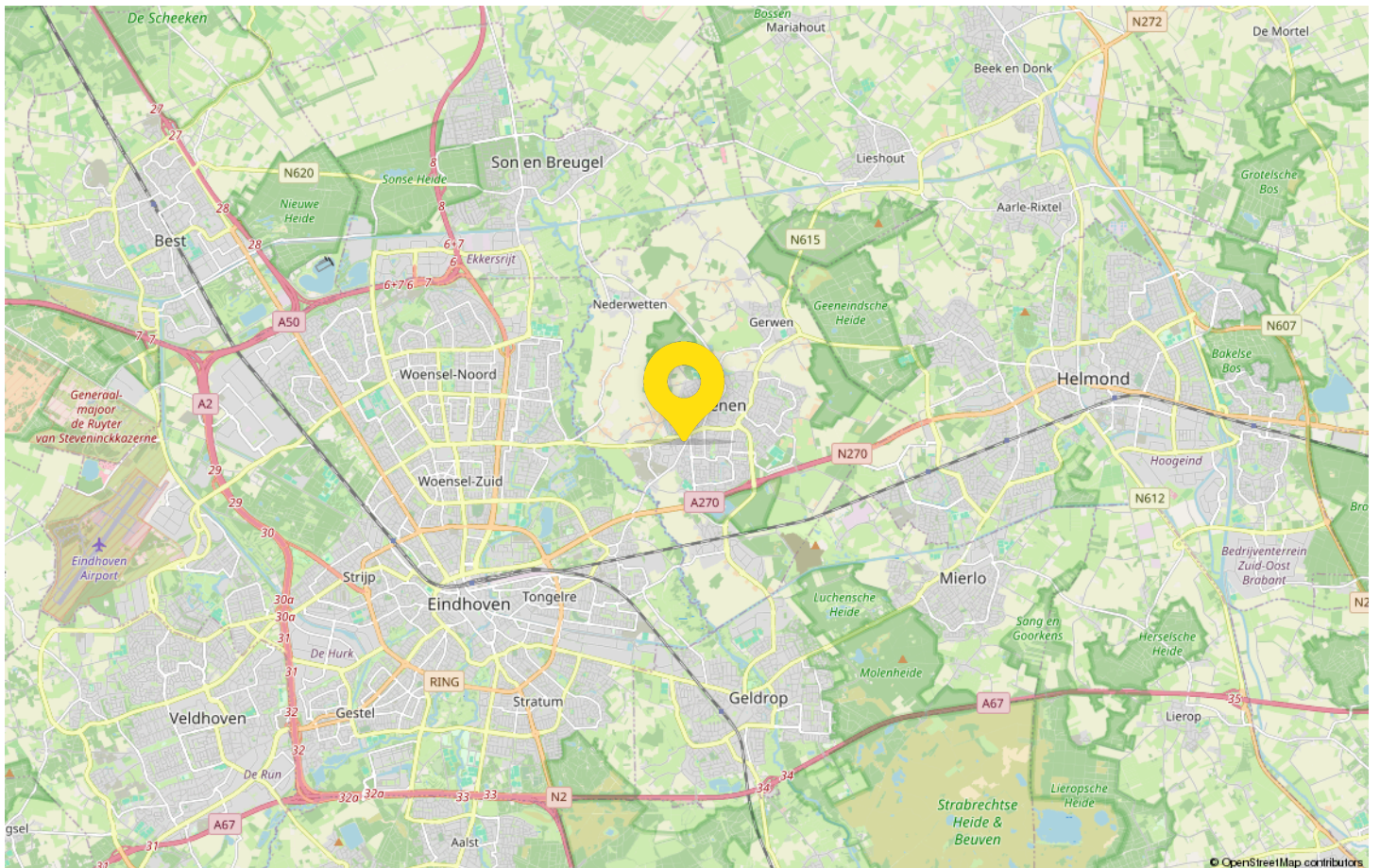
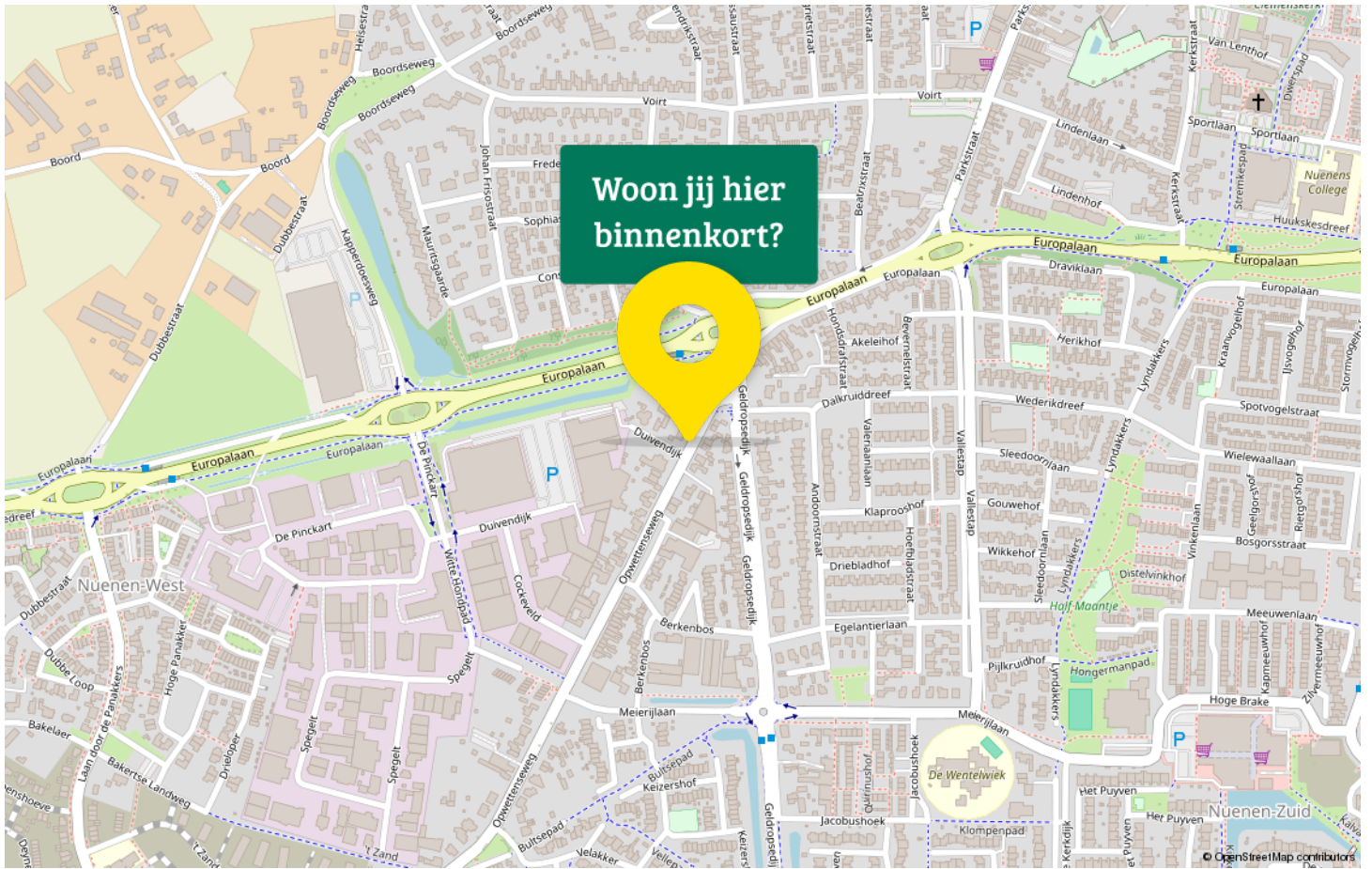
Uw referentie: Opwettenseweg 54



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4533</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> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.opwettenseweg54.nl



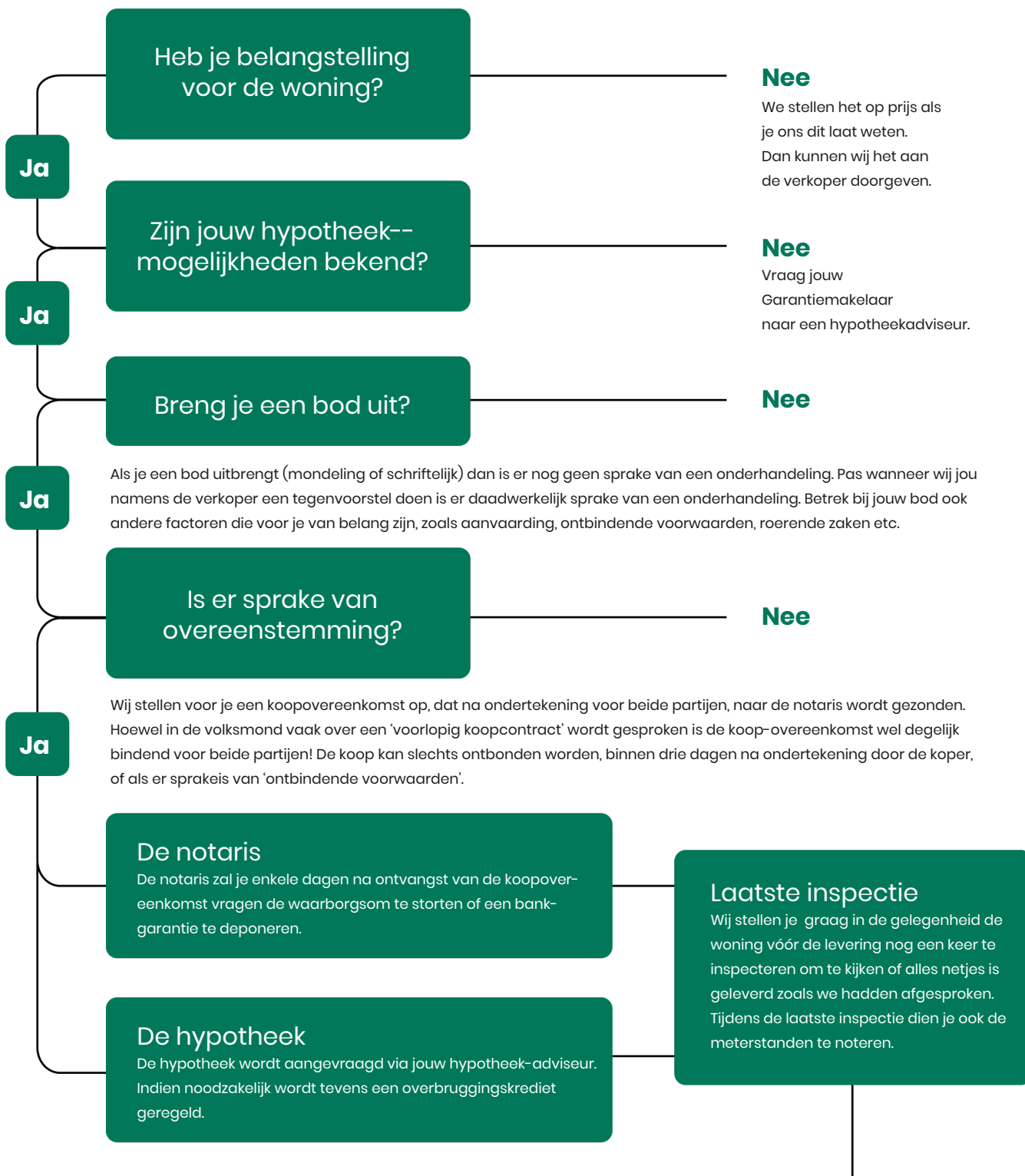
Opwettenseweg 54, Nuenen



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl

Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De meting is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bij grote belangstelling kan worden overgegaan tot een biedingsprocedure.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 040-2907000 of info@vandenbuijsmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantiemakelaars



Van den Buijs jouw Garantiemakelaar

Michelle Hoekstra

Patrice van den Buijs



Adresgegevens

Park 32
5671 GA NUENEN

Wij zijn bereikbaar via:

040-2907000
info@vandenbuijsmakelaars.nl
www.vandenbuijsmakelaars.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 09.00 – 17.00 uur
Zaterdag: op afspraak

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.