



SPEGELT 62 -64 NUENEN

ONDER ARCHITECTUUR GEBOUWD VRIJSTAAND WOON-/WERKOBJECT MET EEN MODERNE UITSTRALING ZOWEL BINNEN ALS BUITEN, BESTAANDE UIT EEN RUIM BEMETEN BUNGALOW MET EEN INPANDIG TE BEREIKEN MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE. DIT UNIEKE OBJECT IS RUSTIG GELEGEN OP EEN KLEINSCHALIG BEDRIJVENTERREIN EN OP KORTE AFSTAND VAN DIVERSE UITVALSWEGEN. MULTIFUNCTIONEEL OBJECT GESCHIKT VOOR VELE DOELEINDEN EN MET NAME CREATIEVE BEROEPEN!



Vraagprijs
€ 675.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	woon-/werkobject
Type	vrijstaand/bungalow
Kamers	4
Woonoppervlakte	woonhuis: 194 m ² bedrijfsruimte: 99 m ²
Perceeloppervlakte	1000 m ²
Inhoud totaal	1240 m ³
Bouwjaar	1997
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, vloerverwarming
Isolatie	geheel dubbel glas, volledig

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein Berkenbos. Met meerdere gecombineerde woon-/werkobjecten in de nabije omgeving en op korte afstand van de uitvalswegen naar Eindhoven, Helmond en omgeving.
- Dit object is onder architectuur van Herman Zeekaf ontworpen en wordt gekenmerkt door strakke lijnen, lichtinval, open verbindingen in het huis en een plafondhoogte die varieert van circa 3 tot circa 4 meter, waardoor er een bijzonder prettig ruimtelijk effect ontstaat.
- Optimale daglichttoetreding door de zeer hoge raampartijen en de bovenlichten.
- De vloer van de bungalow is geheel voorzien van een verwarmde natuurstenen tegelvloer met RVS strips en roosters ten behoeve van heteluchtverwarming. Geen radiatoren in zicht.
- Multifunctioneel object, voor vele doeleinden geschikt, o.a.: woonhuis + galerie, studio, atelier, showroom, meubelmakerij of praktijk-/bedrijfsruimte van maar liefst circa 99 m² en een plafondhoogte van 4 m¹.
- De voorzijde van de bedrijfsruimte is geheel voorzien van een gezandstraalde raampartij. Met volgestraald glas onderaan en helder glas bovenaan voor een optimale verhouding tussen licht en privacy.
- Het vigerend bestemmingsplan is Nuenen-Zuid. Het plan alsmede de gebruiksvoorschriften vindt u terug op onze site: www.Spegelt62-64.nl.
- De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin rondom (ontwerp: Guus Koenraads) biedt veel privacy aan de achterzijde en is gelegen op het zuiden.
- Het gehele object is voorzien van een alarminstallatie.
- Mogelijkheid van parkeren op eigen terrein, circa 7 auto's.

INDELING WOONHUIS

Bungalow:

- entree via de rechterzijde van de woning, via dubbele deuren is er toegang tot de bungalow;
- hal/voorportaal met 3 meter hoge dubbele glazen deuren die toegang bieden tot de leefruimte;
- riante living (oppervlakte totaal maar liefst: circa 112 m²), opgedeeld in meerdere verblijfruimtes die in open verbinding staan met elkaar; de huidige eetkamer (oppervlakte: circa 45 m²) heeft een lichttube na de entree en grote raampartijen aan de achterzijde waaronder dubbele openslaande tuindeuren; diverse lichtarmaturen zijn er aangebracht in de wanden aan de buitenzijdes van de diverse ruimtes (boven de plintheogte); de huidige zitkamer (oppervlakte: circa 37 m²) kenmerkt zich door de halfronde vorm, het circa 4 m¹ hoge plafond en hier is tevens een moderne houtkachel (Leenders) geplaatst; de gehele bungalow is afgewerkt met een strakke stucwerk wand- en plafondafwerking en een verwarmde natuurstenen (Dolomiet) tegelvloer; ook zijn er op meerdere plaatsen praktische, tot aan het plafond, reikende witte inbouwkasten gemaakt die geheel passen bij de uitstraling van het interieur; witgoed aansluitingen.
- centraal gelegen keuken (oppervlakte: circa 11 m²), deze is extra licht door de bovenlichten en beschikt over een moderne keukeninrichting in wandopstelling, voorzien van aanrechtblad van gegoten beton met geïntegreerde spoelbak, een Boretti kooktoestel met 6-pits gaskookplaat, warmhoudplaat en 2 ovens, een Boretti RVS afzuigschouw, Boretti vaatwasser en een koelkast met vriesvakje; in 2016 is alle keukenapparatuur vervangen, uitgezonderd de koelkast; daarnaast is er wederom extra plafondhoge kastruimte en een open verbinding naar de living aan 2 zijden;
- via matglazen schuifdeuren is er via 2 zijden toegang tot de slaapkamer (oppervlakte: circa 22 m²), welke voorzien is van airco; naast de open doorgang naar de badkamer-en-suite heeft u via de dubbele schuifdeuren aan de achterzijde een doorgang naar de living en via een grote schuifpui tot de achtertuin;
- moderne badkamer-en-suite (oppervlakte: circa 11 m², vernieuwd in 2016) met een ligbad (Whirlpool), een inloopdouche met stordouche (beiden met Grohe thermostaatkraan), een wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wastafel; deze ruimte is aan 1 zijde afgewerkt met plafondhoge kledingkasten;
- via een open verbinding is er vanuit de living toegang tot de werk-/studeerkamer (oppervlakte: circa 18 m²), deze ruimte is voorzien van 2 vaste kamerhoge ramen en wederom een gehele kastenwand; deze ruimte kan ook gebruikt worden om een 2e slaapkamer te creëren;
- portaal met garderobekast en toegang tot de toiletruimte, de bijkeuken en de doorgang naar de bedrijfsruimte;
- luxe, zeer royale en geheel betegelde toiletruimte met een wandcloset en een moderne wastafel (Philippe Starck);
- praktische bijkeuken met vaste kasten en een werkblad met daaronder geïntegreerde wasboxen en de witgoed aansluitingen.

Buitenterrein:

- toegang tot het terrein via 2 poorten, waarvan de grote elektrisch bedienbaar is;
- het gehele terrein is voorzien van een hekwerk rondom, begroeid met klimop;
- het voorste gedeelte en 1 zijkant (bedrijfs gedeelte) is grotendeels voorzien van bestrating, enkele borders, een buitenkraantje en elektra (ook krachtstroom!) en biedt parkeergelegenheid aan maar liefst circa 7 auto's;
- opgang naar de entree van de woning voorzien van bestrating en een royale plantenborder (hortensia's);
- veel privacy biedende en onder architectuur aangelegde achtertuin op het zuiden; onderhoudsvriendelijk omdat deze vrijwel geheel bestraat is; met enkele plantenborders, 2 buitenkraantjes en een afscheiding ten behoeve van de klike's.

INDELING BEDRIJFSRUIMTE

Bedrijfsruimte:

- open werkruimte/atelier, met tegelvloer en een plafond van circa 4 m¹ hoog; toegang tot deze ruimte heeft u via een loopdeur of via de dubbele openslaande deuren aan de zijkant; de voorzijde van de bedrijfsruimte is geheel voorzien van een gezandstraalde raampartij met volgestraald glas onderaan en helder glas bovenaan voor een optimale verhouding tussen licht en privacy; de ruimte wordt verwarmd door middel van heteluchtverwarming en de 3 airco's zorgen mede voor verwarmen en koelen; ook is er een keukenblokje met warm en koud water; in het ontwerp was er een separate garage bedacht; indien gewenst kan deze op een relatief eenvoudige manier gecreëerd worden;
- technische ruimte met de CV-opstelling, de warmwaterboiler en de opstelling ten behoeve van de heteluchtverwarming;
- meterkast (voldoende groepen, krachtstroom, aardlekbeveiliging en een slimme meter).

Bijgebouwen:

- houten berging/hondenhok.

























FOTO-IMPRESSIE

Foto-impressie van de
achterzijde van de woning
als deze wit gemaakt
zou worden.

Niet werkelijke situatie,



BEGANE GROND



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

KADASTRALE KAART

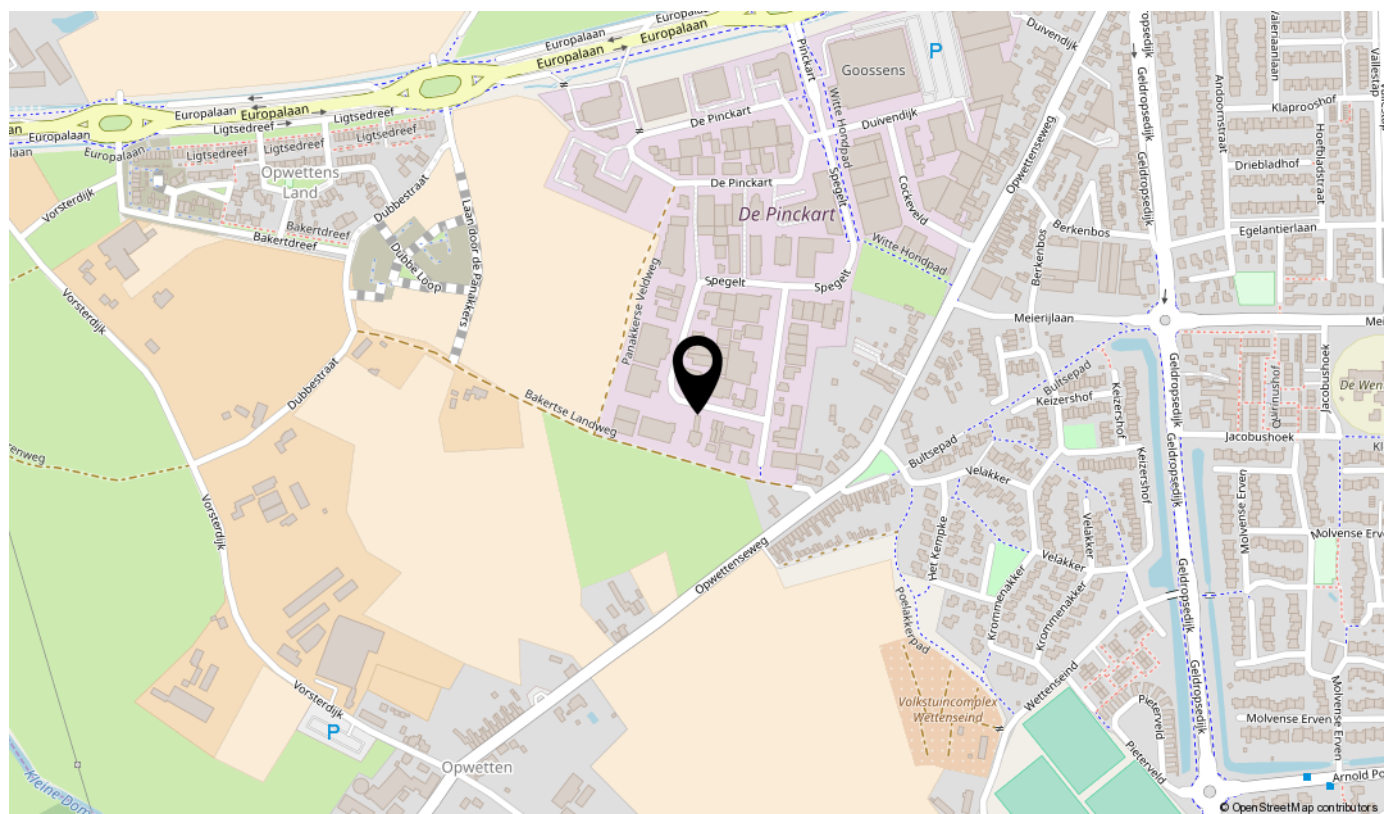
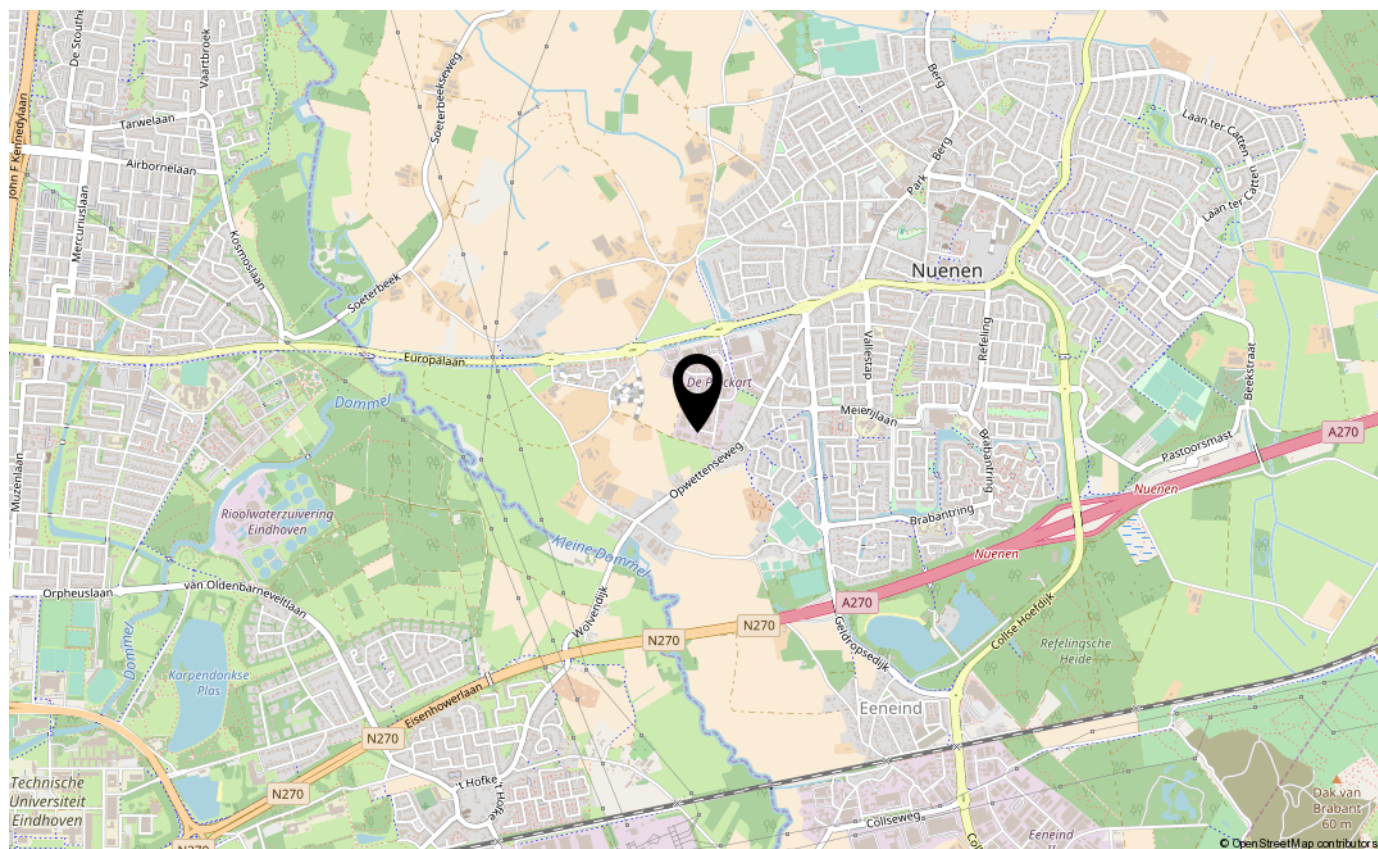
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: spiegelt



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		NUENEN
	Huisnummer	Sectie		D
		Perceel		4017
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 16 maart 2017		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

LOCATIE OP KAART



WONEN IN NUENEN

Aantal inwoners per 30-4-2017: 22.860.

Ligging

Nuenen is een forensendorp gelegen in het groene middengebied tussen de steden Eindhoven en Helmond. De gemeente bestaat uit de kerkdorpen Nuenen, Gerwen en Nederwetten en een aantal buurtschappen waaronder Opwetten en Eeneind.

Vincent van Gogh

Nuenen dankt zijn bekendheid aan het feit dat Vincent van Gogh er enige tijd woonde en werkte. In het dorp zijn er maar liefst 22 locaties die ons aan Van Gogh doen herinneren. 14 daarvan zijn locaties, die door hem zijn geschilderd of geschetst. De overige objecten zijn standbeelden of gebouwen met een bijzondere betekenis. Enkele landschappen in de omgeving ademen nog steeds de sfeer uit van zijn tijd.

Natuur

Het dorp met omgeving en pittoresk centrum staat bekend als een groene gemeente waar het prettig toeven is. Omgeven door bossen, vennen, en uitgestrekte weiden maken dat u kunt genieten van fantastische vergezichten. U kunt kiezen tussen mooie wandelingen en fijne fietstochten om de gemeente Nuenen op eigen tempo te verkennen.

Verenigingsleven en voorzieningen in Nuenen

In Nuenen zijn diverse verenigingen gehuisvest. Voor de sportliefhebbers zijn er tal van sportverenigingen o.a. een hockey club, voetbalverenigingen, tennisverenigingen en een honk- en softbalclub. Maar ook een scouting, wandelsportvereniging en een niet te ontbreken carnavalsvereniging.

Nuenen heeft een gezellig en gastvrij centrum met een aantrekkelijk winkelaanbod. Er zijn veelal zelfstandige winkeliers met hun eigen specialiteit, maar ook de bekendere winkels zijn er gevestigd. Met zijn vele voorzieningen en de stad Eindhoven op steenworp afstand, maakt dit alles het tot een heerlijke gemeente om te wonen.

Onderwijs in Nuenen

Basisonderwijs kan gevolgd worden op meerdere basisscholen. VMBO onderwijs aan het Pleincollege. Voor alle andere vormen van beroeps- of voortgezet onderwijs is men aangewezen op scholen in de regio.

Meer weten over Zuidoost-Brabant?

Op www.zo-brabants.nl vindt u nuttige informatie rondom uw toekomstige woonomgeving.

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

CONTACT

Onze adresgegevens

Park 32
5671 GA NUENEN



Openingstijden

maandag t/m donderdag	09.00 - 17.30 uur
vrijdag	09.00 - 17.00 uur
zaterdag:	op afspraak

Contact

Telefoon: 040-2907000
E-mail: info@vandenbuijsmakelaars.nl
www.vandenbuijsmakelaars.nl

Website:



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.