



JUFFR TEMPELMANLAAN 6 NUENEN

EXCLUSIEVE, VRIJSTAANDE VILLA MET EEN INPANDIG TE BEREIKEN GARAGE EN 6 SLAAP-/HOBBYKAMERS EN 2 BADKAMERS, WAARVAN 1 MASTERBEDROOM EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND. DIT SOLIDE GEBOUWD WOONHUIS BESCHIKT DAARNAAST OVER EEN ONDER ARCHITECTUUR AANGELEGDE VOOR- EN ACHTERTUIN MET ZWEMBAD EN IS GELEGEN OP ZEER FRAAIE WOONSTAND IN DE JONGE WOONOMGEVING "BEEKSTRAATSE VELDEN". DIT OBJECT BIEDT VEEL LUXE EN WOONCOMFORT!



Vraagprijs
€ 859.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	208 m ²
Perceeloppervlakte	524 m ²
Inhoud	918 m ³
Bouwjaar	1994
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard, vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een groene en ruim opgezette woonomgeving. Een prachtig natuurgebied, een school en het centrum van Nuenen, met alle voorzieningen op loopafstand.
- Luxe keuken (Aswa) en luxe sanitair (Villeroy & Boch, Vola).
- De gehele begane grond is voorzien van een verwarmde vloer (marmer, in de slaap- en badkamer en garage tegelvloer).
- De woning is geheel voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.
- In 2007 is de woning grondig gerenoveerd en voorzien van stucwerk op de begane grond en stucplafonds op de 1e verdieping.
- In 2015 zijn de beide badkamers op begane grond en 1e verdieping gerenoveerd, evenals de bijkeuken.
- in 2012/2013 is de voor- en achtertuin door Tuintecnisch Bureau Smeulders aangelegd en is er een zwembad aangelegd en technische ruimte geplaatst.
- 2 slaapkamers op de verdieping zijn voorzien van airconditioning, aangelegd in 2017.
- Inpandig te bereiken garage en een dubbele oprit.
- De slaap- en badkamer op de begane grond bieden de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Levensloopbestendige woning.



INDELING

Begane grond:

- overdekte entree, royale, twee verdiepingen hoge ontvangsthal met dakraam en de trapopgang naar de verdieping; vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer via dubbele openslaande deuren;
- luxe, geheel betegelde toiletruimte met een wandcloset, fonteintje en mechanische afzuiging; het sanitair is in 2007 vernieuwd;
- royale, speels ingedeelde living (oppervlakte: circa 58 m²), voorzien van een verwarmde Perlato-marmeren vloer (doorgelegd in de hal, het toilet, keuken, bijkeuken en het achterportaal), een stucwerk wand- en plafondafwerking met inbouwspots en een moderne schouw met DRU gashaard; aan de zijkant is een erker en via de schuifpui aan de achterzijde is er toegang tot een stukje overdekt terras; zowel aan de voor- en achterzijde van de woonkamer is een elektrisch bedienbare zonneluifel aanwezig;
- dichte woonkeuken (oppervlakte: circa 10 m²), met een luxe keukeninrichting (2015: Aswa) in hoekopstelling, voorzien van een composiet werkblad, een RVS spoelbak, Quooker, brede inductiekookplaat, moderne afzuigkap, vaatwasser en koelkast; een stoomoven en separate combi-oven/magnetron zijn fraai geplaatst in een speciale muurnis; alle apparatuur is van het A-merk Miele, uitgezonderd de Siemens koelkast; door het hoekraam is er een fijn zicht op de eigen tuin;
- achterportaal met achterdeur en toegang tot de bijkeuken en de slaapkamer;
- ruime masterbedroom (oppervlakte: circa 16 m²), voorzien van een verwarmde houtlook Porcelanosa-tegelvloer, een stucwerk wand- en plafondafwerking en met toegang tot een stukje overdekt terras en de tuin via de kunststof schuifpui (draaikiep); ook is er direct toegang tot de aangrenzende badkamer via een glazen deur;
- zeer luxe badkamer (2015: oppervlakte: circa 9 m²), voorzien van een ligbad (Villeroy & Boch) met geïntegreerde thermostaatkraan (Vola) en plintverlichting aan de onderzijde, een modern badmeubel met 2 wastafels, elektrisch sluitende laden, kranen uit de muur (Vola), een wandcloset (Villeroy & Boch), designradiator en een royale inloopdouche met thermostaatkraan uit de muur en een regen-, waterval- en handdouche (Vola); de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming (gescheiden van overige vloerverwarming), inbouwspots en beschikt over mechanische afzuiging op 2 punten;
- praktische bijkeuken met een fraaie op maat gemaakte kastenwand en een extra keukenblok voorzien van een spoelbak, 2 gaspitten en een afzuigkap; via de bijkeuken is er toegang tot de garage;
- inpandige garage (oppervlakte: circa 24 m²), voorzien van een verwarmde tegelvloer, een elektrisch bedienbare garagedeur, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de uitgebreide meterkast (incl. krachtstroom en een extra groep ten behoeve van het zwembad); ook zijn alle bedradingen ten behoeve van de alarminstallatie aanwezig;
- de benedenverdieping is ruimschoots voorzien van horren (te weten: schuifpui living, schuifpui slaapkamer en badkamer).

1e Verdieping:

- zeer ruime overloop met vide;
- 2e, luxe en geheel betegelde badkamer, voorzien van een royale douchecabine met een regen- en handdouche en thermostaatkraan (Grohe), een badmeubel met wastafel en kraan uit de muur, wandcloset (Villeroy & Boch), inbouwspots en mechanische ventilatie;
- 5 slaap-/hobbykamers (oppervlakten: circa 9, 14, 14, 14 en 16 m²), alle afgewerkt met een laminaatvloer, een stucwerk wand- en plafondafwerking, wastafelaansluiting en horren in de draaiende raamdelen; 2 ruime slaapkamers zijn onder een dakkapel, beschikken over airconditioning (2017) en een daarvan heeft toegang tot extra kastruimte in de kapschuimte; de 2 kamers aan de achterzijde staan in verbinding met elkaar en beschikken beide over een groot dakraam en veel kastruimte in de kapschuimte; in de kleinere hobbykamer bevindt zich de CV-opstelling;
- bergkast met mogelijkheid voor toilet-aansluiting.

VERVOLG INDELING

2e verdieping:

- bergzolder, toegankelijk via een vlizotrap in een van de slaapkamers.

Bijgebouwen:

- houten tuin-/fietsenberging aan de zijkant van de woning, voorzien van elektra en met een achterom mogelijkheid;
- vrijstaand houten tuinhuis opgedeeld in tweeën; in het linkergedeelte is een omkleedruimte met toilet-gelegenheid en in het rechtergedeelte bevindt zich de technische ruimte ten behoeve van het zwembad inclusief een extra stoppenkast; het linkergedeelte heeft daglichttoetreding door een dakraam en aan de buitenzijde is een buitendouche geïnstalleerd, welke met warm water wordt voorzien door een doorstroomapparaat; in de technische ruimte bevindt zich een aansluiting voor gasvoorziening, de gasleiding is tijdens de aanleg van het zwembad vanuit de meterkast doorgetrokken.

Buitenterrein:

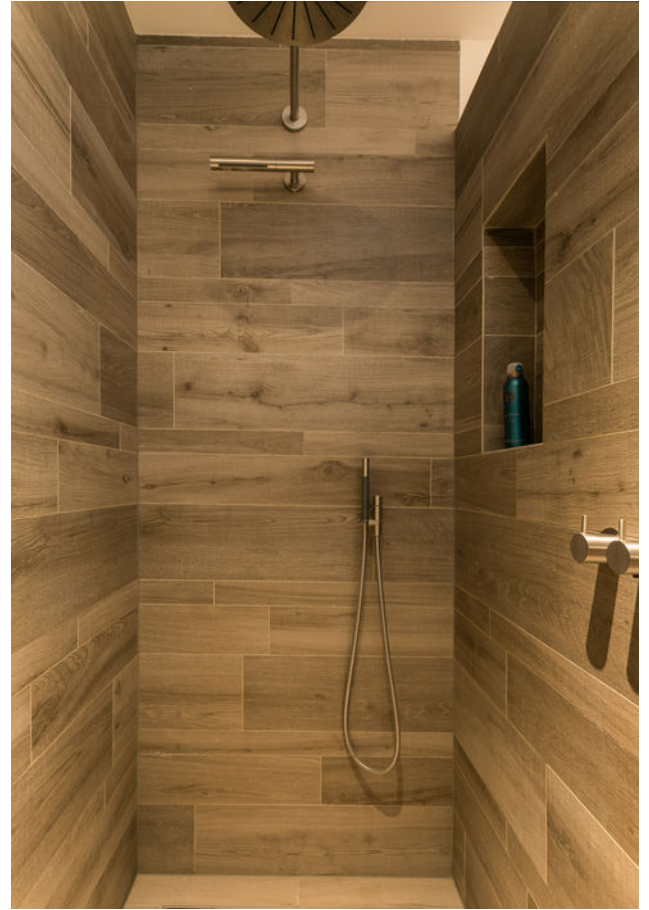
- dubbele oprit van sierbestrating middels Schellevis tegels en stenen;
- fraai aangelegde voortuin (Tuintechnisch Bureau Smeulders) met diverse buxusvakken en borderbeplanting; hier bevindt zich ook een buitenkraan;
- fraai aangelegde achtertuin (Tuintechnisch Bureau Smeulders) op het westen met meerdere royale terrassen van Chinees hardsteen en met grote elektrische zonneluifel; enkele stukjes van het terras zijn overkapt en voorzien van terrasverwarming en een buitenkraantje; aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een zwembad (Van den Elzen zwembaden 2012/2013; afmeting circa 8 x 4 m¹) voorzien van een warmtepomp, een elektrisch te bedienen solardek en een volautomatische zuiveringsinstallatie; rondom het terras en het zwembad zijn afwateringsgoten aangebracht en de tuin is verder aangelegd met gevarieerde plantenborders en fraai vormgegeven beuken hagen/bomen die in de zomer veel privacy bieden; zowel de voor- als achtertuin is voorzien van diverse stopcontacten.



























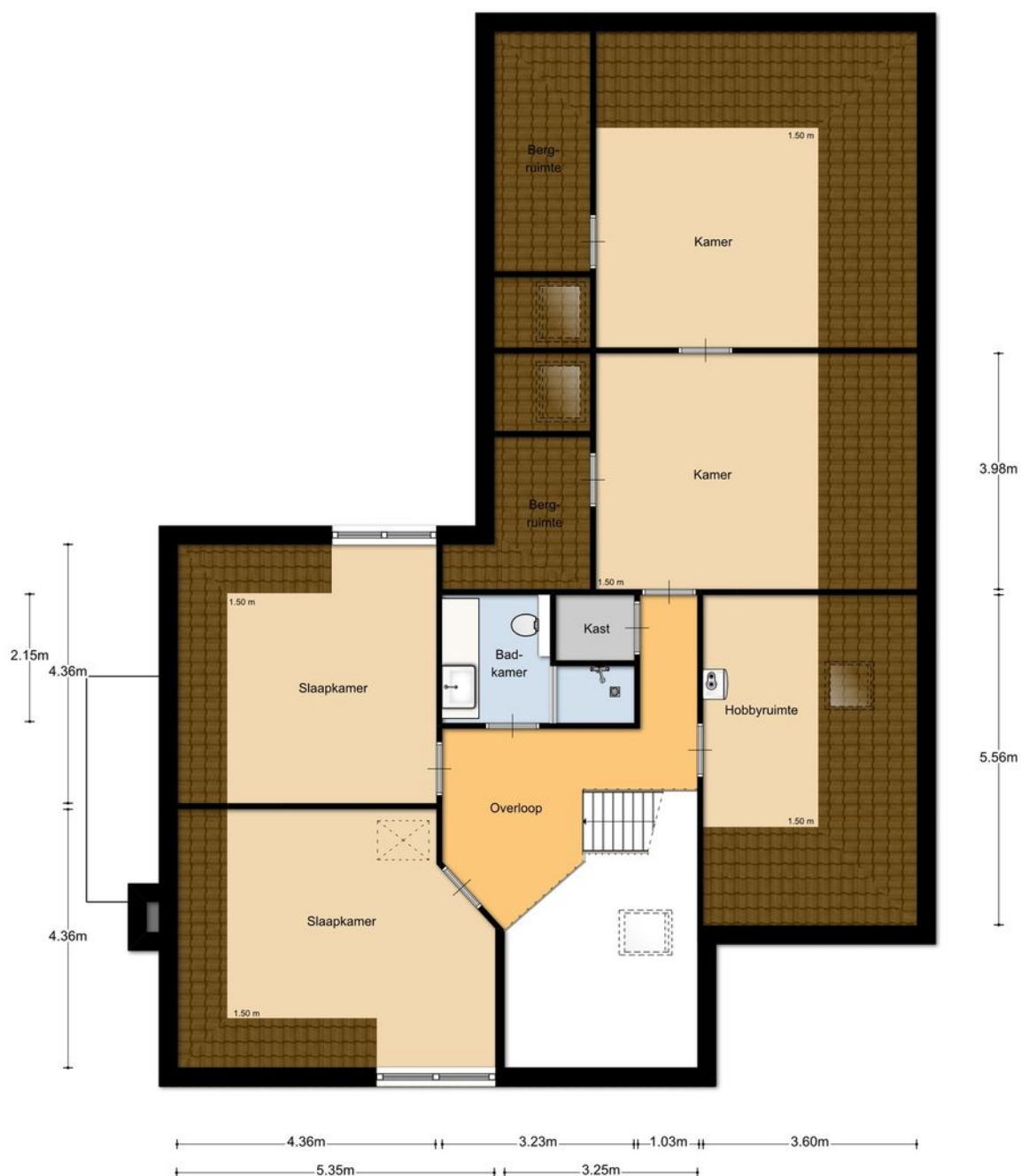


BEGANE GROND



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

KADASTRALE KAART

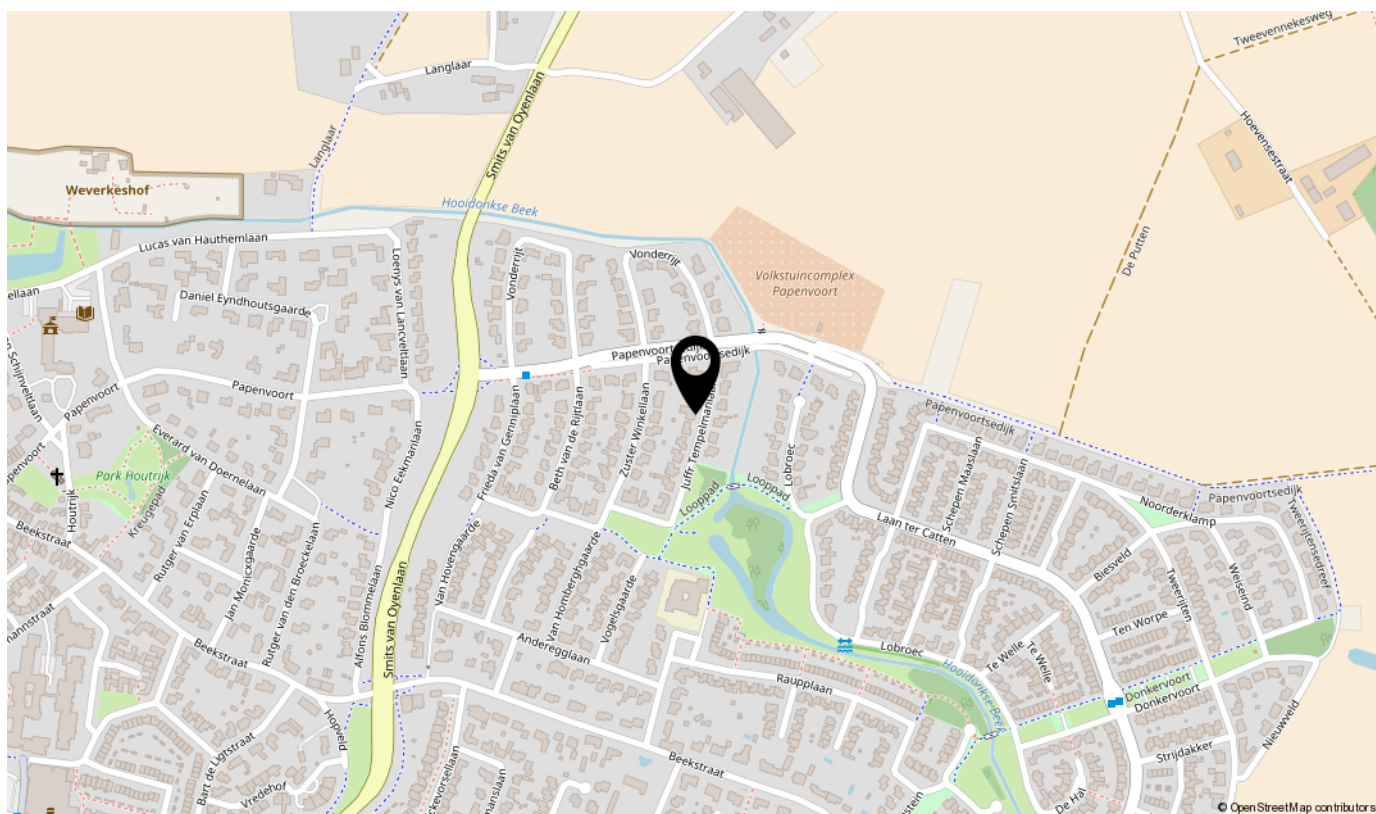
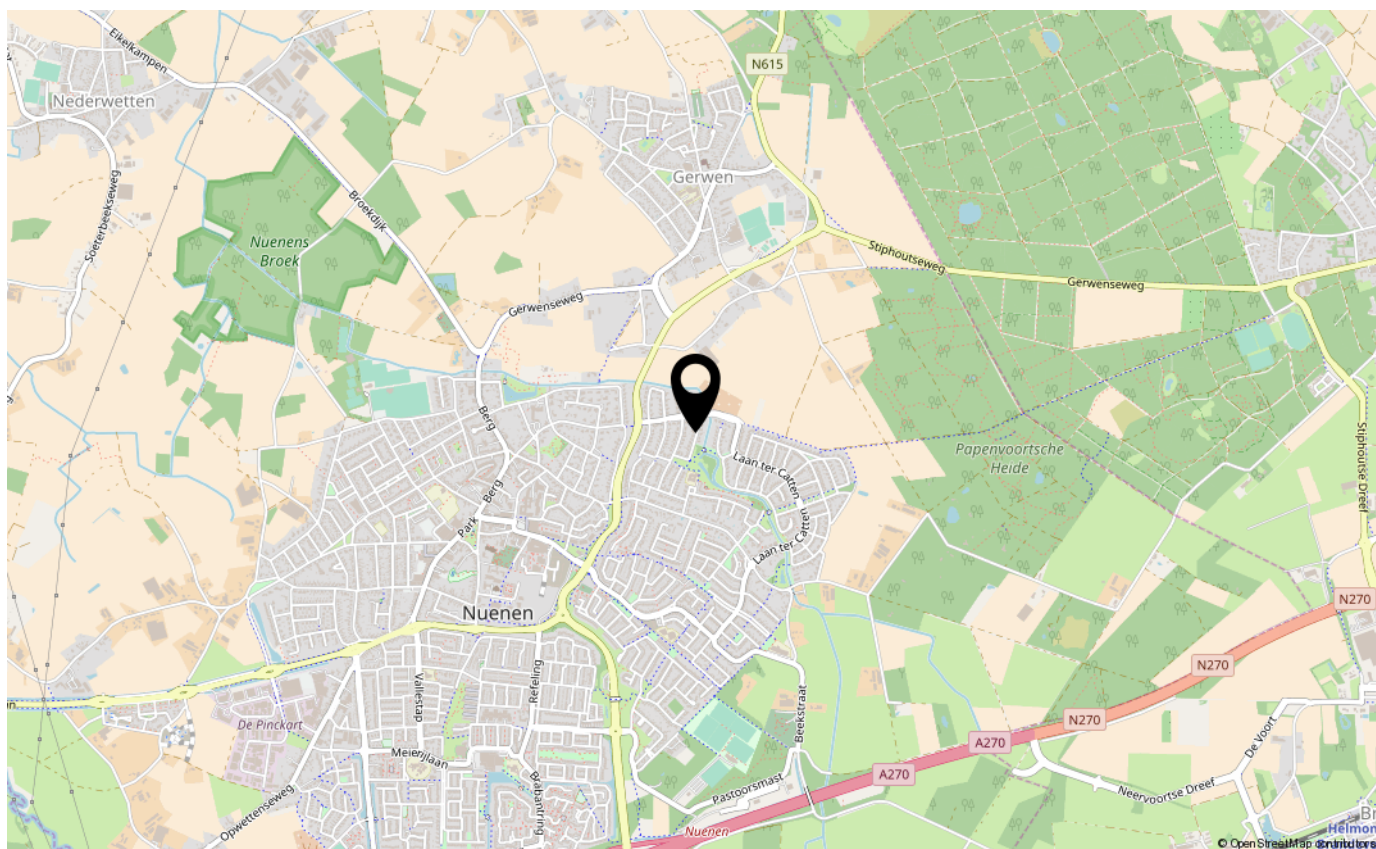
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Juffr. Tempelmanlaan



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		NUENEN
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6738
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 oktober 2017				
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.				

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 eersteieder 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. 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.