

EEUWSEL 27, NISTELRODE

€ 625.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: eeuwsel27.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Unieke kans! Deze spiksplinternieuwe royale 2-kapper met een A+++ label wordt in oktober 2024 opgeleverd. Dus alle voordelen van nieuwbouw, zonder lang te hoeven wachten.

Deze woning wordt gebouwd in plan De Zwarte Molen. Een uitbreidingswijk aan de zuidoostzijde van de kern van het dorp Nistelrode, een gevarieerde wijk in het groen met verschillende woningtypes.

De woning is uitgevoerd in fraai lichtbruin metselwerk en heeft een chique, moderne uitstraling. De grote raampartijen zorgen voor heerlijk veel lichtinval.

De ruime keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, de woonkamer aan de tuinzijde. De woning heeft een eigen oprit en achterom.

Begane grond

- Entree in de zijgevel met toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer met open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping
- Zeer ruime woonkamer met een oppervlak van 63 m²
- Woonkamer met aanbouw van 2,4 meter met een grote schuifpui naar de royale achtertuin
- Ruime lichte keuken aan de voorzijde met een mooie grote raampartij. De keuken wordt casco opgeleverd. Met de bouw is rekening gehouden met een kookeiland
- Houten berging in de tuin voorzien van elektra
- De afstand tussen de woning en perceelsgrens is circa 5,5 meter waardoor een zeer brede oprit kan worden gerealiseerd voor meerdere auto's

Eerste verdieping

- Overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping
- Drie fijne slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en de overige twee slaapkamers aan de tuinzijde. De temperatuur in de slaapkamers kan worden geregeld met een eigen ruimtethermostaat
- Ruime badkamer. De badkamer wordt casco opgeleverd met een aansluiting voor douche, toilet, ligbad en wastafel.

Tweede verdieping

- Middels vaste trap bereikbare ruime zolderverdieping. Gebruik deze verdieping als 4e slaapkamer, bergruimte of creëer hier een fijne plek voor je hobby of om te werken
- De 2e verdieping is naast een raam in de zijgevel ook voorzien van een groot dakraam
- Separate ruimte voor de technische installaties en opstelplaats voor de wasmachine en droger

Kenmerken:

- Aan de voorzijde van de woning ligt een groen parkje
- Hardhouten buitenkozijnen voorzien van HR++ beglazing
- Alle binnenkozijnen zijn verdiepingshoog (geen bovenlichten) en voorzien van moderne deurkrukken met rozetten
- De woning wordt voorzien van de nieuwste technieken en heeft géén gasaansluiting
- De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd door middel van een vloerverwarmingssysteem met een warmtepomp. De luchtwarmtepomp is weggewerkt in het schuine dakvlak
- De warmtepomp kan bij warme dagen ook gebruikt worden om te koelen.
- De woning wordt gebouwd conform de laatste eisen waaronder BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)
- De woning wordt voorzien van 8 PV-panelen (430 WP per stuk)
- Voorlopig energielabel (A+++)
- De woning wordt geleverd met SWK Garantiecertificaat
- Mantelbuis van meterkast naar buiten t.b.v. waterleiding en elektra. Dit kan voor de tuin worden gebruikt. Maar ook voor een eventuele toekomstige uitbouw. Of voor laadpunt van de elektrische auto

Omdat deze woning nog in aanbouw is zijn bezichtigingen helaas niet mogelijk. De getoonde impressies zijn zonder

de gekozen uitbouw aan de achterzijde.

Heb je interesse of aanvullende vragen neem dan contact op met ons kantoor.





UW MAKELAAR
Tim Otten (K-RMT)
Makelaar wonen

Kantoor Oss
t.otten@krabben.nl
0627302450



Woning: 171 m²



Kamers: 4 (3 slaapkamers)



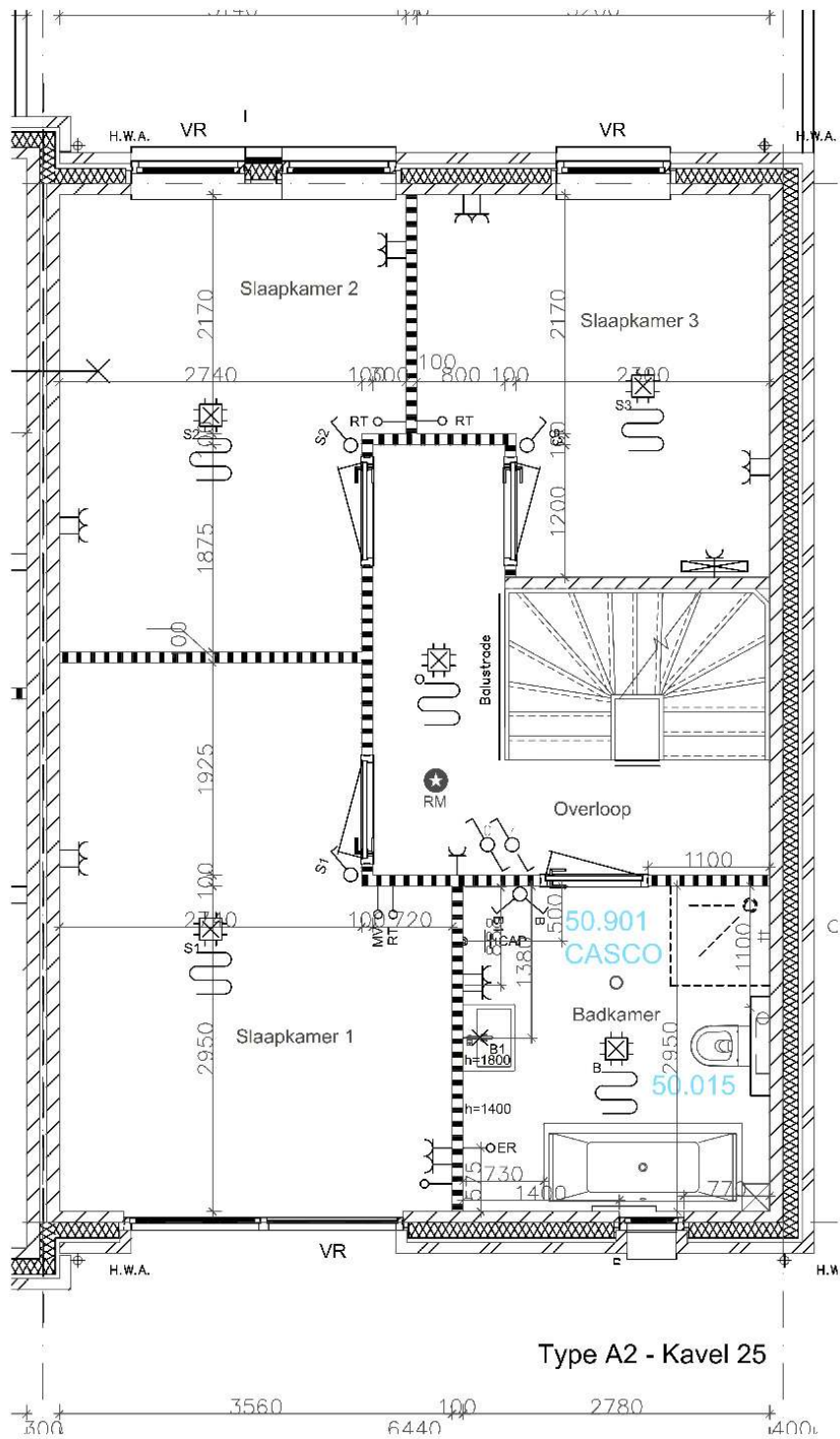
Perceel: 346 m²



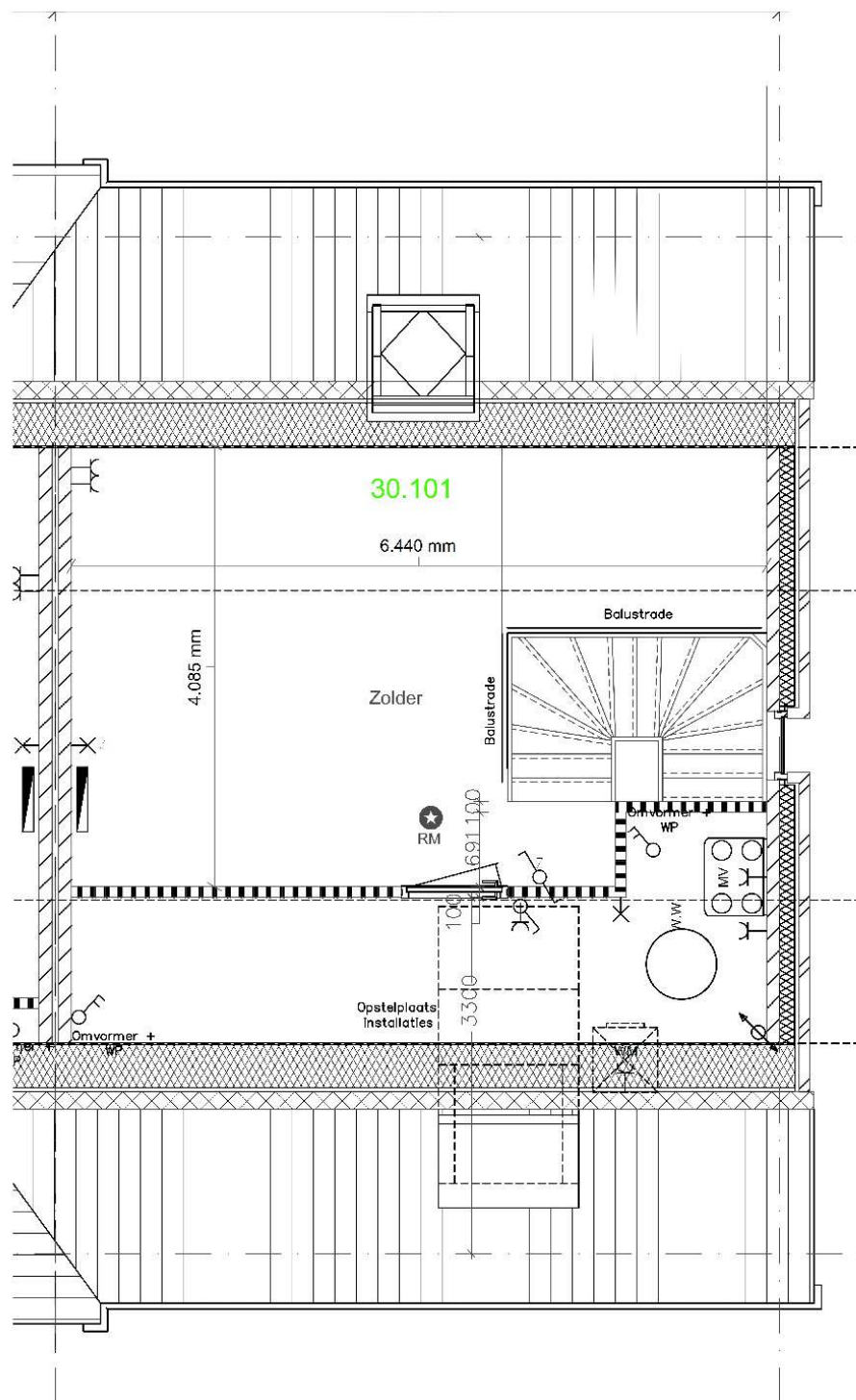
Bouwjaar: 2024



PLATTEGROND



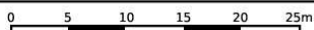
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nistelrode Sectie L Perceel 1671</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2024
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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-interesseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mondelinge overeenstemming

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'.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / KRABBen.NL



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn geslopen.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / KRABBen.NL



ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVV).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

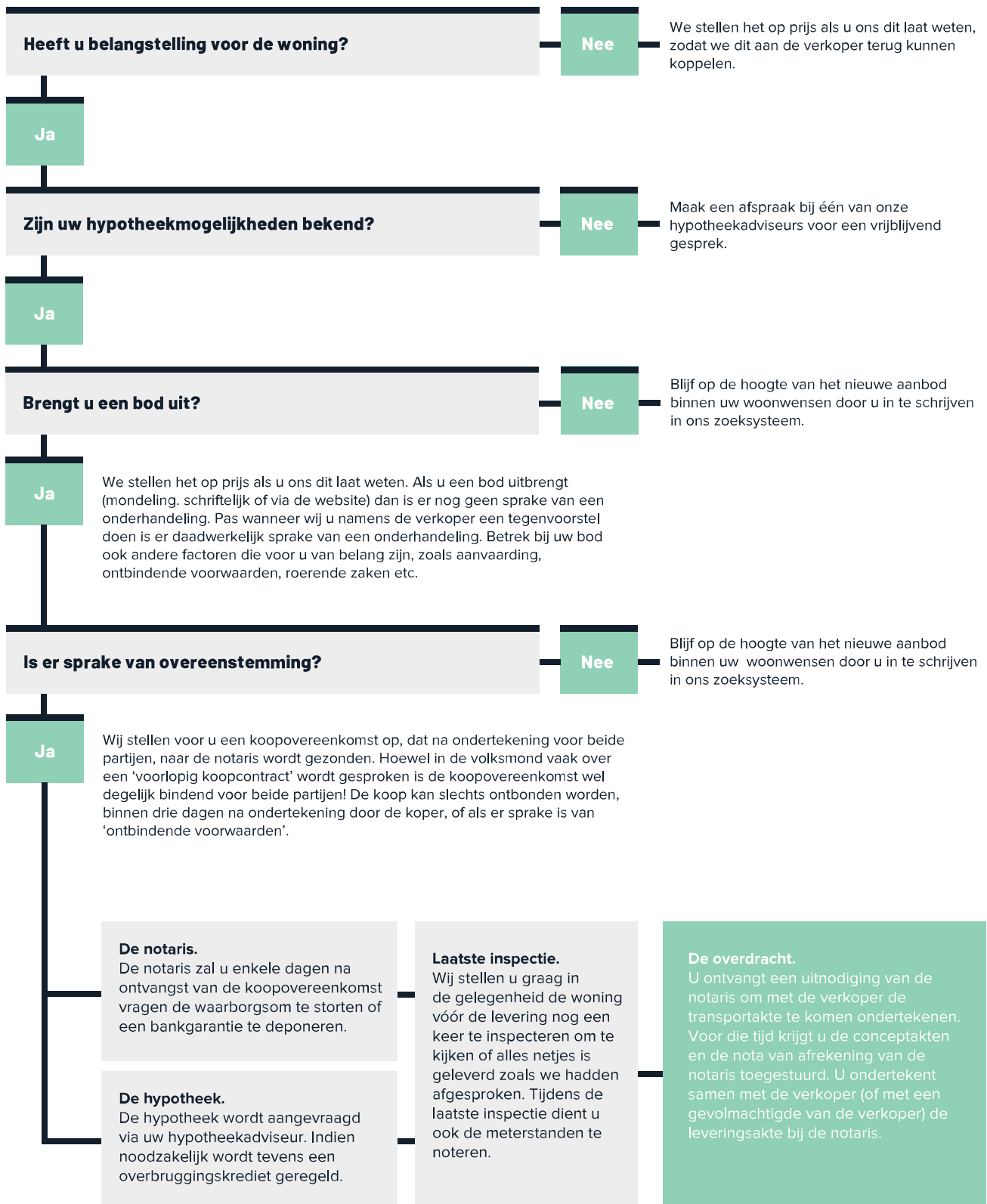
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / KRABBen.NL



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / KRABBen.NL

BERNHEZE IN CIJFERS

Bernheze is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, deels gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch en deels in de Peelrand. In 1994 ontstaan na samenvoeging van de gemeenten Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther in het kader van gemeentelijke herindeling. De gemeente kreeg in eerste instantie de naam van de grootste kern, Heesch. In 1995 werd de gemeente omgedoopt tot Bernheze.

Inwoners



31.455

Geboorten (gem. per jaar)



94

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



12.798

WOZ-waarde (€1.000)



€ 327

Vestigingen regulier basisonderwijs



10

Leerlingen per vestiging



237

Aantal restaurants



24

Aantal drink- gelegenheden



12

Aantal bioscopen en theaters



6

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



5,4 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / KRABBEN.NL

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via
0412 - 63 29 28 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

