



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Nollekenshoeve 9, Helmond



Nollekenshoeve 9, Helmond

Stel je voor: je fietst door de rustige straten van Brandevoort, waar kinderen buiten spelen en buren elkaar vriendelijk gedag zeggen. Aan een stille straat stap je af bij jouw huis. Binnen is het licht en prettig, met een open keuken aan de voorzijde en aan de tuinkant ruimte voor een eettafel en zithoek. De zonnige tuin op het zuiden is een groene plek om buiten te zijn en te ontspannen.

In Brandevoort vind je alles dichtbij: scholen, winkels, sportvoorzieningen en het station richting Eindhoven en Helmond. Ook de snelweg is snel bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met alle voorzieningen in de buurt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 114 m².

Inhoud: 445 m³.

Perceeloppervlakte: 128 m².

Bouwjaar: ca. 2014.

Energie label: A.

- Gelegen in de gewilde wijk Brandevoort
- Veel lichtinval door hoge ramen
- Tuin op het zuiden
- Drie slaapkamers en een ruime zolder
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Groen aangelegde voor- en achtertuin
- Vrijstaande berging met elektra
- Voorzieningen dichtbij
- Goede verbinding met Eindhoven, Venlo en 's-Hertogenbosch



BEGANE GROND

ENTREE

Via de groene voortuin met hagen en vaste planten kom je bij de voordeur. Binnen ligt een nette laminaatvloer die doorloopt in de woonkamer. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trap en een handige nis met roede voor jassen.

WOONKAMER

De grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel licht en geven de woonkamer een open sfeer. Bij de zithoek is een wand voorzien van sfeervol behang en er zijn aan beide kanten tv-aansluitingen. Aan de achterzijde is ruimte voor een eettafel en via de openslaande deuren loop je zo de tuin in. Onder de trap is een praktische opbergruimte gemaakt.

KEUKEN

De open keuken ligt aan de voorzijde en heeft witte fronten met een zwart werkblad. Er is een oven, vaatwasser, afzuigkap, spoelbak en een 5-pits gasfornuis met wokbrander. De lades en kastjes hebben een soft-close systeem.







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De lichte overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers met grote dakramen. De kleinste is ideaal als werk- of kinderkamer. De grootste heeft ruimte voor een tweepersoonsbed, bureau en kast. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, ook ruim en voorzien van een draaikiepraam.

BADKAMER

De badkamer heeft een wastafel, douche en wandcloset. Er is mechanische ventilatie en een raam voor daglicht. De ruimte is volledig betegeld in een rustige kleurstelling.

ZOLDER

De ruime zolder biedt plek voor een extra slaapkamer, werk- of hobbykamer. Hier zijn de witgoedaansluitingen, de cv-ketel en opbergruimte achter de dakschotten. Een dakraam zorgt voor licht en frisse lucht.











EXTERIEUR

VOORTUIN

Netjes aangelegd met hagen, planten en een looppad en biedt meteen wat privacy.

ACHTERTUIN

Een groene tuin op het zuiden met een terras, looppad en diverse planten en bomen, waaronder een appelboom. Achterin staat een berging met elektra en ruimte voor fietsen en tuinspullen. De klike's zijn netjes uit het zicht geplaatst.

PARKEERPLAATS

Op privé terrein vind je een eigen parkeerplaats. Hierdoor is er altijd plek om je auto te parkeren.

OMGEVING

Brandevoort is een jonge, groene en kindvriendelijke wijk met een eigen centrum, supermarkten, scholen, sportpark, kinderopvang en een treinstation. Binnen enkele minuten ben je in Eindhoven of Helmond centrum en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. In de wijk zijn veel speelplekken en parken, ideaal voor gezinnen.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Nollekenshoeve



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Helmond

U

6554

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025

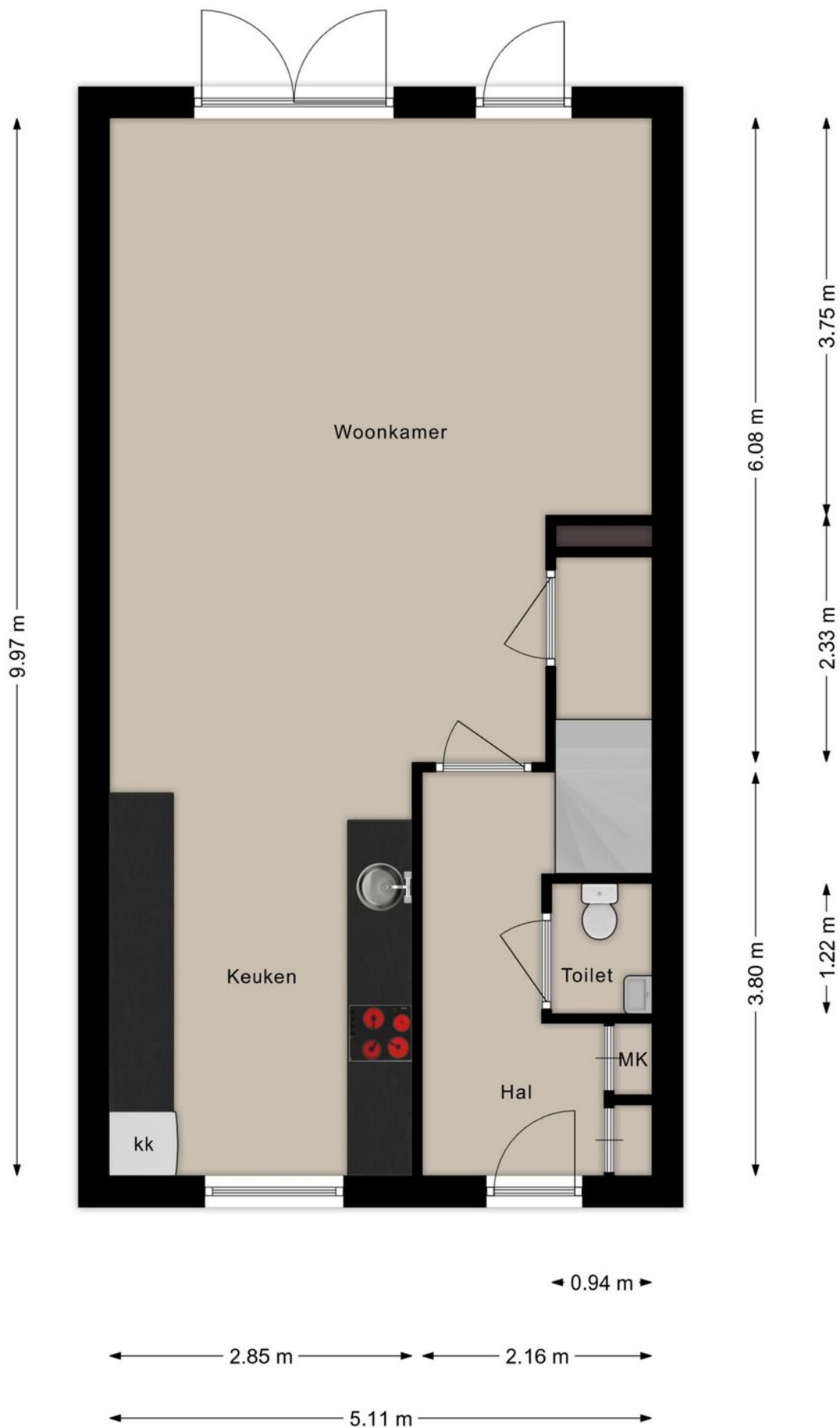
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

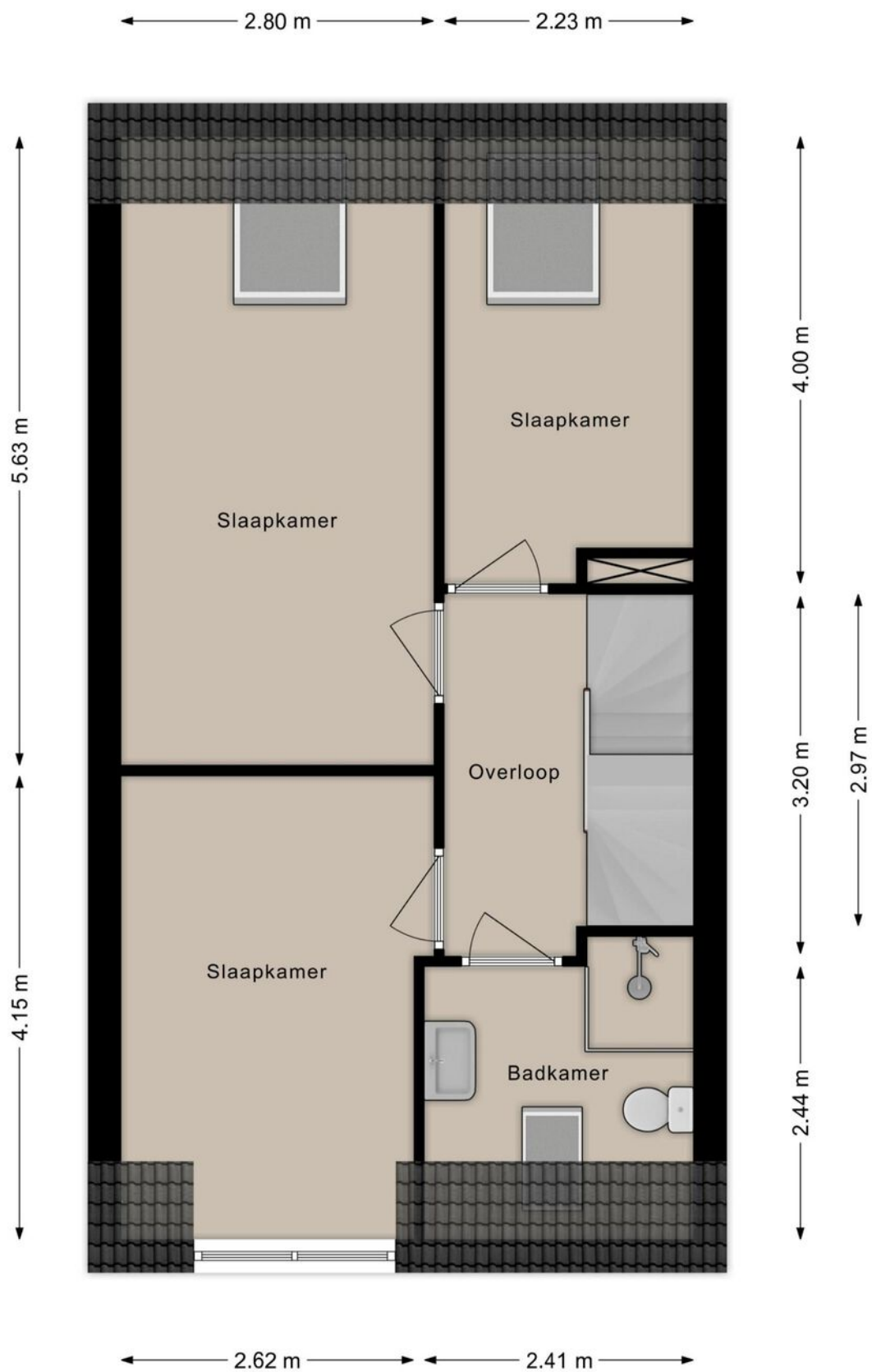
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

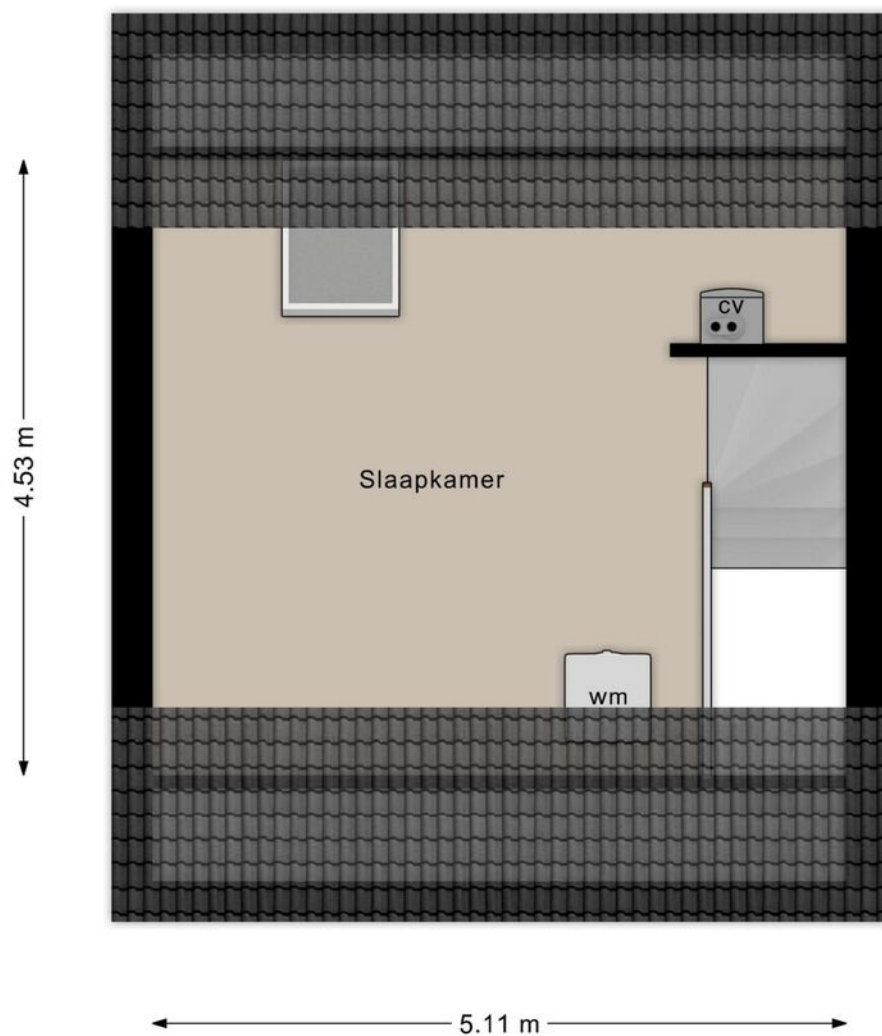
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster









Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
– losse (hang)lampen	☒		
– excl. lamp overloop beneden + boven plus armatuur in de badkamer		☒	
– slaapkamer kledingkast			☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– legplanken voorraadkast	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails		☒	
– gordijnen		☒	
– overgordijnen		☒	
– rolgordijnen	☒		
– hordeur tuindeuren			☒
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	☒		
– vinyl	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– koel-vriescombinatie			☒
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat		☒	
Keukenaccessoires, te weten			
– houten legplanken boven keukenblok			☒
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	☒		
- toiletkast		☒	
- toilet	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		☒	
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- wtw systeem met combiketel	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		

EXTRA INFORMATIE

Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

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

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om u te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op funda.nl.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 – 17:30
Dinsdag	9:00 – 17:30
Woensdag	9:00 – 17:30
Donderdag	9:00 – 17:30
Vrijdag	9:00 – 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | info@metselaarsmakelaardij.nl | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

