



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Velakker 73, Nuenen



Velakker 73, Nuenen

Royale tweekapper voorzien van tuingerichte leefkeuken en praktijk/kantoorruimte, 4 ruime slaapkamers, een praktische inpandige garage én een aparte werkkamer. Deze woning biedt ontzettend veel voor een groeiend gezin en ligt aan een doodlopend, kinderrijke straat met buurtspeeltuintje om de hoek. Op rustige locatie gelegen in Nuenen Zuid (het Kempke), sportvoorzieningen en scholen op loopafstand en op 5 auto-minuten van Eindhoven. De woning is goed onderhouden en biedt een ruime achtertuin, praktische garage en oprit met plaats voor 2 auto's.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 181 m².

Inhoud: 670 m³.

Perceeloppervlakte: 306 m².

Bouwjaar: ca. 1982.

Energielabel: C.

- Royale tweekapper met leefkeuken aan de achterzijde, geplaatst in de uitbouw;
- De woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers, een werkkamer en een apart gelegen tuingerichte praktijk/kantoorruimte;
- Op fietsafstand van het centrum van Nuenen en Eindhoven;
- Op het oosten gelegen, zonnige achtertuin voorzien van een zitkuil (voorheen ingegraven trampoline);
- Multifunctionele ruimte is te gebruiken als praktijk/kantoorruimte;
- Inpandige garage met vernieuwde hardhouten openslaande deuren.



BEGANE GROND

Hal: de hal is voorzien van een houten plankenvloer. Vanuit de hal is het toilet en de praktische trapkast te bereiken.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een inbouw closet met fonteintje en er is natuurlijke ventilatie aanwezig.

Trapkast: onder de trap bevindt zich een royale trapkast voorzien van de meterkast.

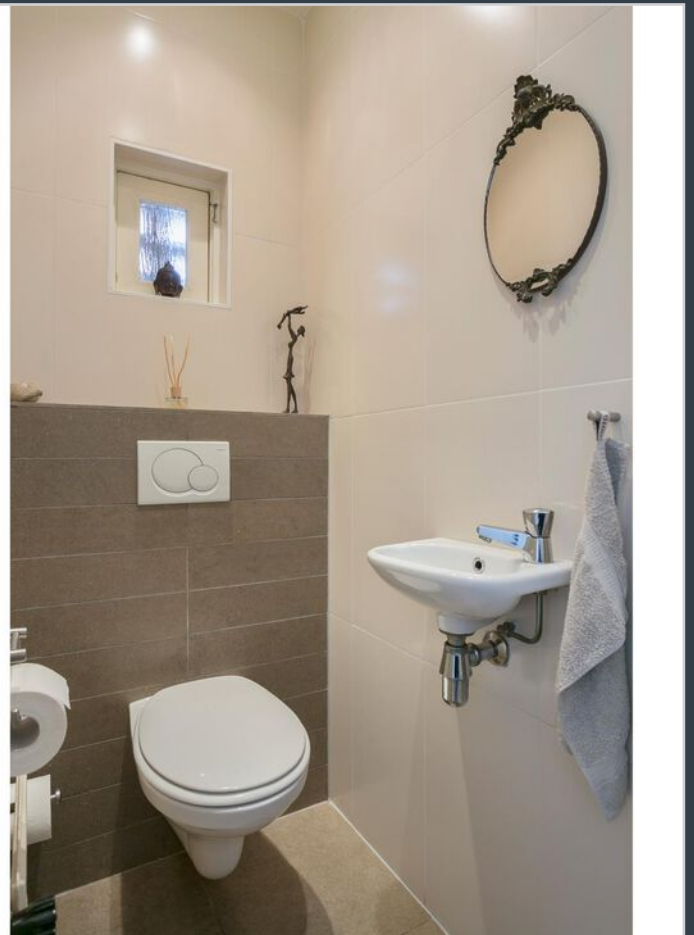
Woonkamer: de woonkamer is ontzettend royaal van opzet en heeft aan de voorzijde 5 ramen. Hier bevindt zich een ruime zit/tv-hoek. De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. De vloer betreft een massief eikenhouten plankenvloer. Midden in de woonkamer is de sfeervolle open haard gesitueerd, met een lekkere (lees)bank ervoor. Aan de achterzijde van de woonkamer is een open doorloop naar de leefkeuken.

Keuken: de leefkeuken is later uitgebouwd waarbij er een lichtstraat en lichtkoepels zijn gerealiseerd voor extra daglicht. De keuken is geplaatst in wandopstelling en is ingericht met een 5 pits gasfornuis (incl. wok brander) met rvs afzuigkap, vaatwasser, spoelbak en heeft daaronder brede soft close lades. Plafondhoge wand met 2 apothekerskasten, koelkast, stoomoven en separate oven. Het keukeneiland biedt veel werkruimte en is ook gezellig als barretje te gebruiken. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de leefkeuken stapt u de ruime tuin in, middels een schuifpui + loopdeur. Via het terras is ook de garage en praktijk/kantoorruimte bereikbaar.

Praktijk/kantoorruimte: er is een tuingerichte aparte multifunctionele ruimte gerealiseerd die momenteel dient als atelierruimte, deze is zowel binnendoor als vanuit de tuin bereikbaar. De ruimte is volledig geïsoleerd en heeft een eikenhouten plankenvloer. Tevens is er een spoelbak met boiler aanwezig. Er komt ontzettend veel daglicht binnen, mede door de later gerealiseerde lichtstraat.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de mahonie trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers en 1 badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een lichte laminaatvloer en witgeschilderde schoon metselwerk buitenwanden met ramen.

Slaapkamer 1: royale slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Hier is een inbouwkast over de volle breedte geplaatst.

Slaapkamer 2: ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3: deze ruime slaapkamer is ook aan de voorzijde gelegen.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van een douchecabine, een royaal hoekbad, een toilet en een dubbele wastafel met spiegelkast. Onder de vloer ligt elektrische verwarming met klokthermostaat en tevens is er een designradiator geplaatst.







TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de voorzolder is voorzien van de witgoed aansluitingen en de opstelling van de cv ketel. Dit betreft een Vaillant HR ketel. Er is een klein Velux dakraam geplaatst voor extra daglicht.

Werk/slaapkamer: vanuit de voorzolder is er toegang tot de werkkamer, welke is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en schuifpanelen met daarachter opbergruimte. Vanuit de dakkapel is er fraai zicht op de tuin en vrij uitzicht op plantsoen met vijver.

Slaapkamer 4: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt tevens ontzettend veel ruimte door de geplaatste dakkapel. Vanuit de ouderslaapkamer is een aparte inloopkast bereikbaar en onder de schuine kanten bevindt zich veel bergruimte.





EXTERIEUR

Achtertuintuin: de royale achtertuintuin strekt zich uit over de gehele breedte, is zonnig gedurende de gehele dag en gelegen op het oosten. Achter de diepe tuin staan boompartijen die veel privacy bieden. Direct aan huis is een terras gerealiseerd met dezelfde keramische tegels als in de leefkeuken. Deze tegels zijn in het cement gelegd. Midden in de tuin is een zitkuil (voorheen ingegraven trampoline) en gazon met borders welke zijn voorzien van groenblijvende beplantingen. Aan de achterzijde is een speelhuisje (nu berging) en een kruidenspiraal met moestuin.

Garage: de garage is in spouw gebouwd en voorzien van een lichtkoepel. Er zijn vernieuwde hardhouten openslaande garagedeuren geplaatst. De garage is inpandig bereikbaar vanuit de keuken en heeft een deur naar de tuin en een doorgang naar de praktijk/kantoorruimte. Garage is ook voorzien van de witgoed aansluitingen.







Kadastrale kaart

Uw referentie: velakker 73



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

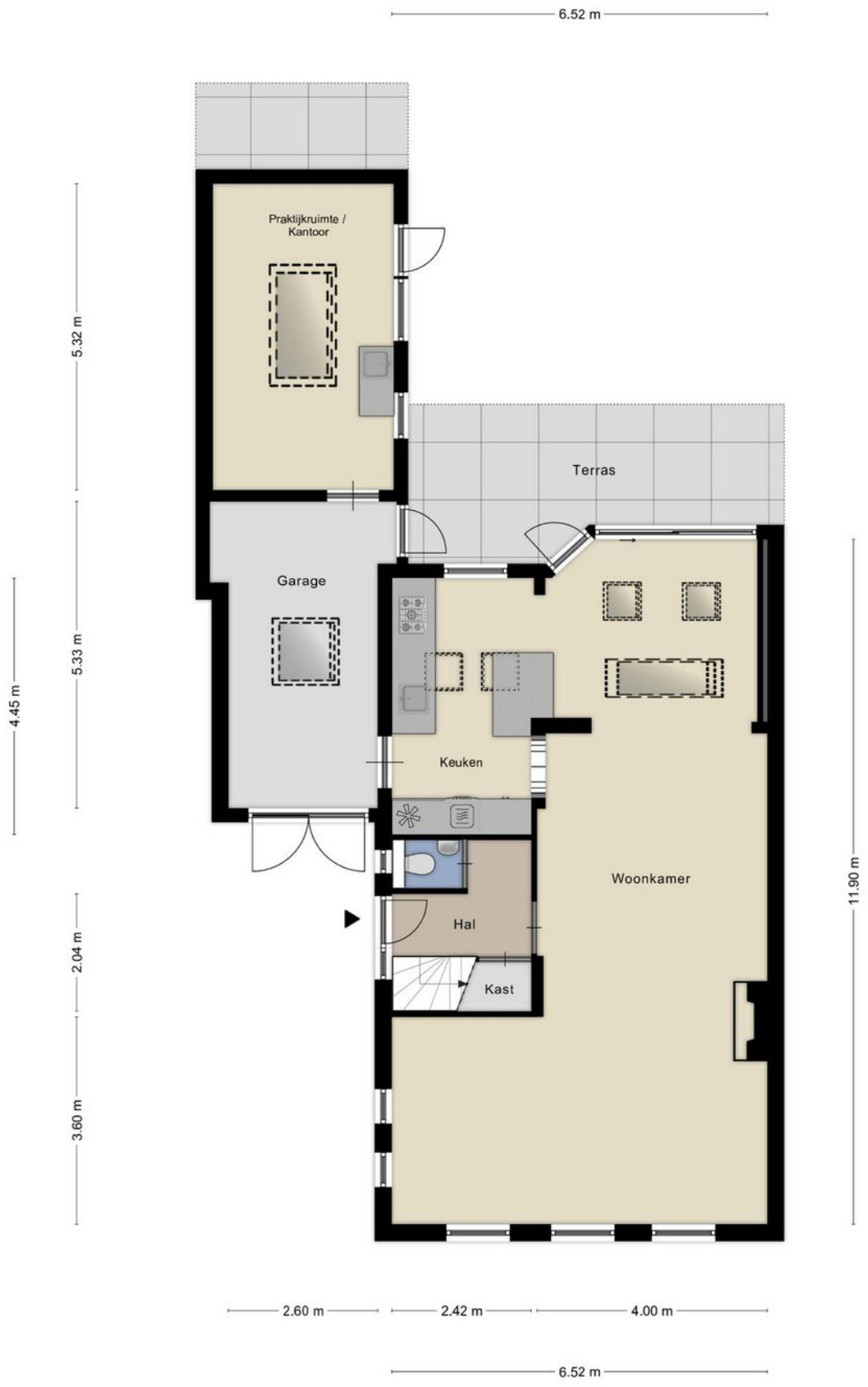
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen
 Sectie F
 Perceel 3290



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2021
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

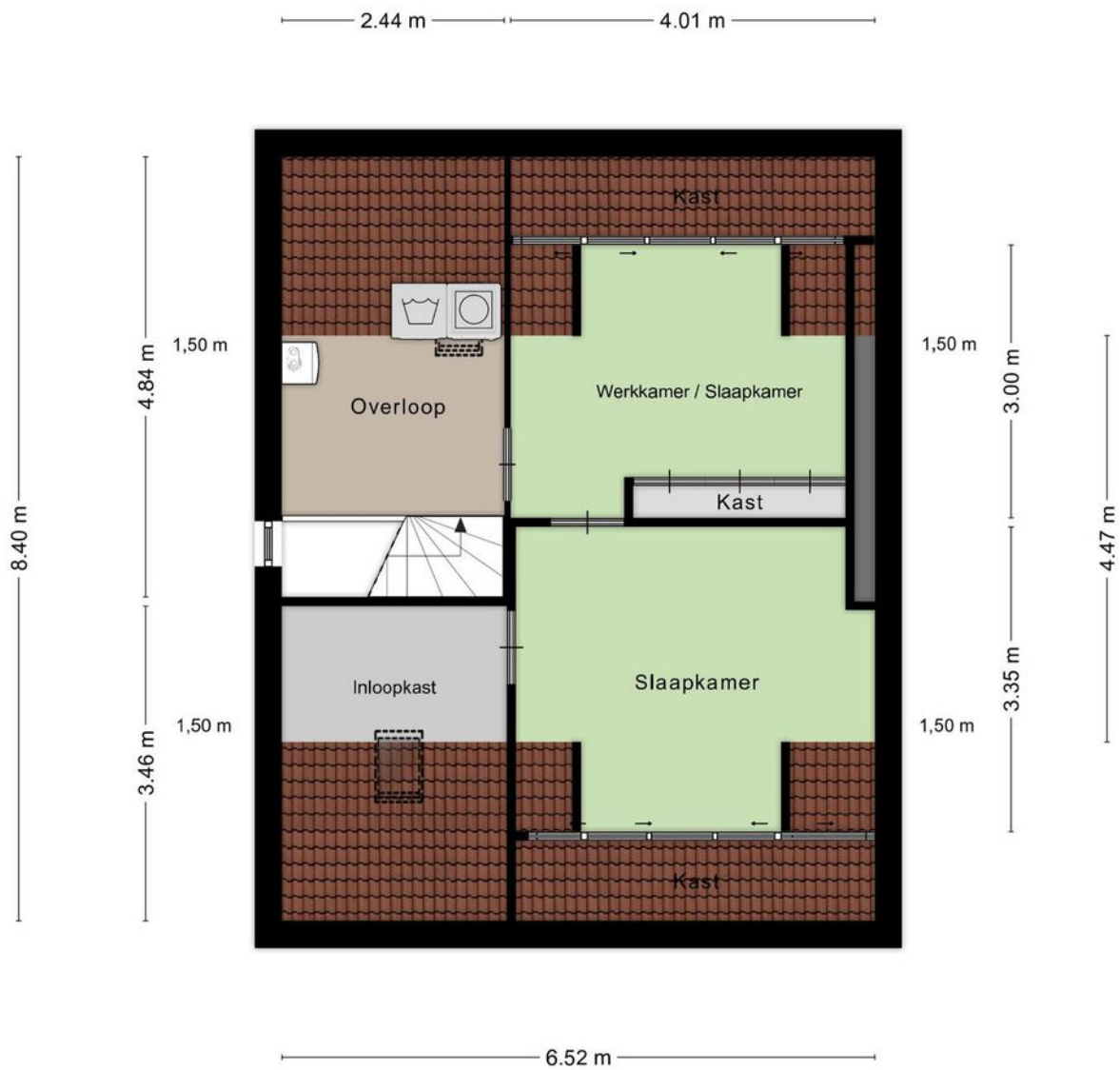
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

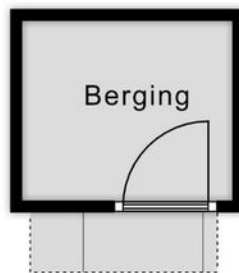


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

1.75 m



1.50 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kastenwand atelier tegen de buitenmuur + blauwe kasten kleedkamer zolder + Inbouwkasten slaapkamer 1 achterzijde + Blauwe kasten slaapkamer 2 voorzijde	■		
- Witte kastenwand op werkkamer zolder			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- Zonnescherm voorzijde	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		■	
- Kasten garage		■	
- Stellingkasten garage		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer			<input checked="" type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Stoomoven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Hakblok met laden op wieltjes			<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten			
- witte hoekkastje naast verwarming	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plankjes boven hoekkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)		<input checked="" type="checkbox"/>	
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- elektrische vloerverwarming met klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- Atelier/praktijk: elektrische boiler in kastje	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
mini appelboompje achter in de tuin & losse bakken met beplanting		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Terras in zelfde ceramische tegels als huiskamer, gefundeerd en tuinbreed	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
(Broei)kas		■	
trampoline/opblaasbad/chill plek kuil	■		
kruidenspiraal, achter in de tuin	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		
- watersteen in achtertuin naast terras	■		
- verrijdbare Pizzaboy/oven		■	

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 consumentkoper (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 redenen 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 ú 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

