



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Herikhof 17, Nuenen



Herikhof 17, Nuenen

Ruime eindwoning voorzien van een uitbouw op de begane grond. Deze woning is voorzien van 5 slaapkamers op de verdiepingen en is gelegen in een verkeersluwe straat aan een speelveld. De woning ligt op loopafstand van het centrum van Nuenen alsmede winkelcentrum Kernkwartier. Aan de voorzijde is de woning eveneens uitgebouwd waardoor de garage inpandig bereikbaar is geworden. Hoewel alle voorzieningen functioneren dient koper rekening te houden met moderniseringskosten.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 155 m².

Inhoud: 591 m³.

Perceeloppervlakte: 220 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: C.

- ruime eindwoning voorzien van 5 slaapkamers;
- de begane grond is over de volledige breedte uitgebouwd;
- middels een verbouwing aan de voorzijde is de garage inpandig bereikbaar;
- gelegen direct aan een speelveld en gunstig gelegen ten opzichte van basis- en middelbaar onderwijs.



BEGANE GROND

Hal: de ruime hal is uitgebouwd naar de voorzijde waardoor de garage inpandig bereikbaar is geworden. De hal biedt veel lichtinval door de lichtkoepel. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Garage: vanwege de verbouwing is de garage inpandig te bereiken. De garage is enkelsteens en voorzien van een stalen kanteldeur. Ook is er een aparte loopdeur naar de zijkant.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een staand closet met fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Keuken: de keuken is geplaatst in een dubbele wandopstelling en ingericht met een tegelvloer. De onder- en bovenkasten zijn in een lichte kleurstelling met een kunststof aanrechtblad. Er is een 4 pit gasfornuis met een afzuigkap, 1,5 spoelbak, vaatwasser, oven en koelkast met vriezer. Op de plaats waar de achterdeur zat is momenteel een doorloop naar de uitbouw.

Woonkamer: deze woonkamer is ontzettend ruim van opzet en biedt plaats voor een zithoek en eethoek. Er ligt een laminaatvloer. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd, waarbij er een lichtkoepel is geplaatst voor extra daglicht. Vanuit de uitbouw is de tuin toegankelijk middels een hardhouten schuifpui én een aparte loopdeur. De raampui aan de voorzijde is uitgevoerd in kunststof.















EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. Alle kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd in kunststof kozijnen met draai-/kiep ramen inclusief horren.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, hier ligt tapijt.

Slaapkamer 2: ruime kinderkamer gelegen aan de voorzijde, deze kamer is voorzien van laminaat en heeft een wastafel aansluiting. Deze kamer kan ook gebruikt worden als kantoor/thuiswerkplek.

Slaapkamer 3: kinderkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is tevens in te richten als thuiswerkplek of als walk in closet met een doorgang naar slaapkamer 1 of 4.

Slaapkamer 4: kinderkamer gelegen aan de achterzijde, hier is een loopdeur met toegang tot het plat dak.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een ligbad met douche combinatie, een wastafel met spiegel en een staand closet. Er is middels een raam natuurlijke ventilatie. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Aan beide zijden van de trap is er sprake van een voorzolder welke plaats biedt aan voldoende opbergruimte. Middels een Fakro dakraam aan de voorzijde komt er veel licht binnen. De CV ketel betreft een HRE Intergas uit 2011.

Slaapkamer 5: op zolder is een royale extra slaapkamer voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Op deze verdieping is nog deels enkel glas aanwezig.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is grotendeels bestraat met een carport (uniek in de wijk) voor de garage waar een auto geparkeerd kan worden. De diepe voortuin is verder ingericht met borders. Via een looppad bereikt u de overdekte entree.

Achtertuintuin: de achtertuin is voorzien van een terras en borders met groenblijvende beplantingen. De tuin is omheind middels houten schuttingen en een heg. Aan de achterkant grenst de tuin direct aan een speelveld. Hoewel op het noorden gelegen komt de zon 's middags op het terras. Vanwege de volwassen bomen rondom heeft de wijk een groene en rustige uitstraling. Aan de zijkant is een afsluitbare poort met eigen achterom en zowel in de voor- als achtertuin is een buitenkraan geplaatst.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Nuenen F 928



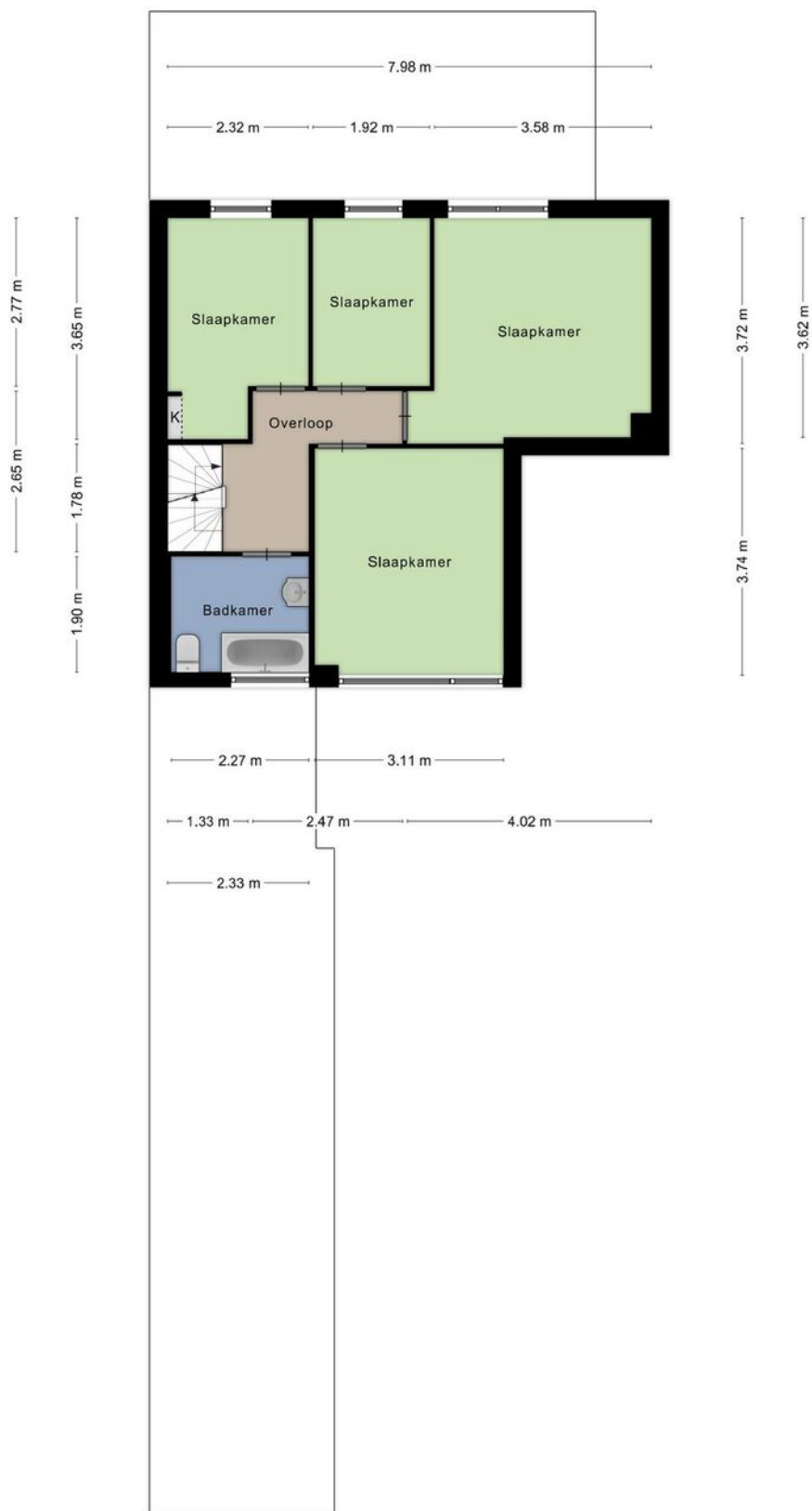
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 928</p>	
---	---	---	--

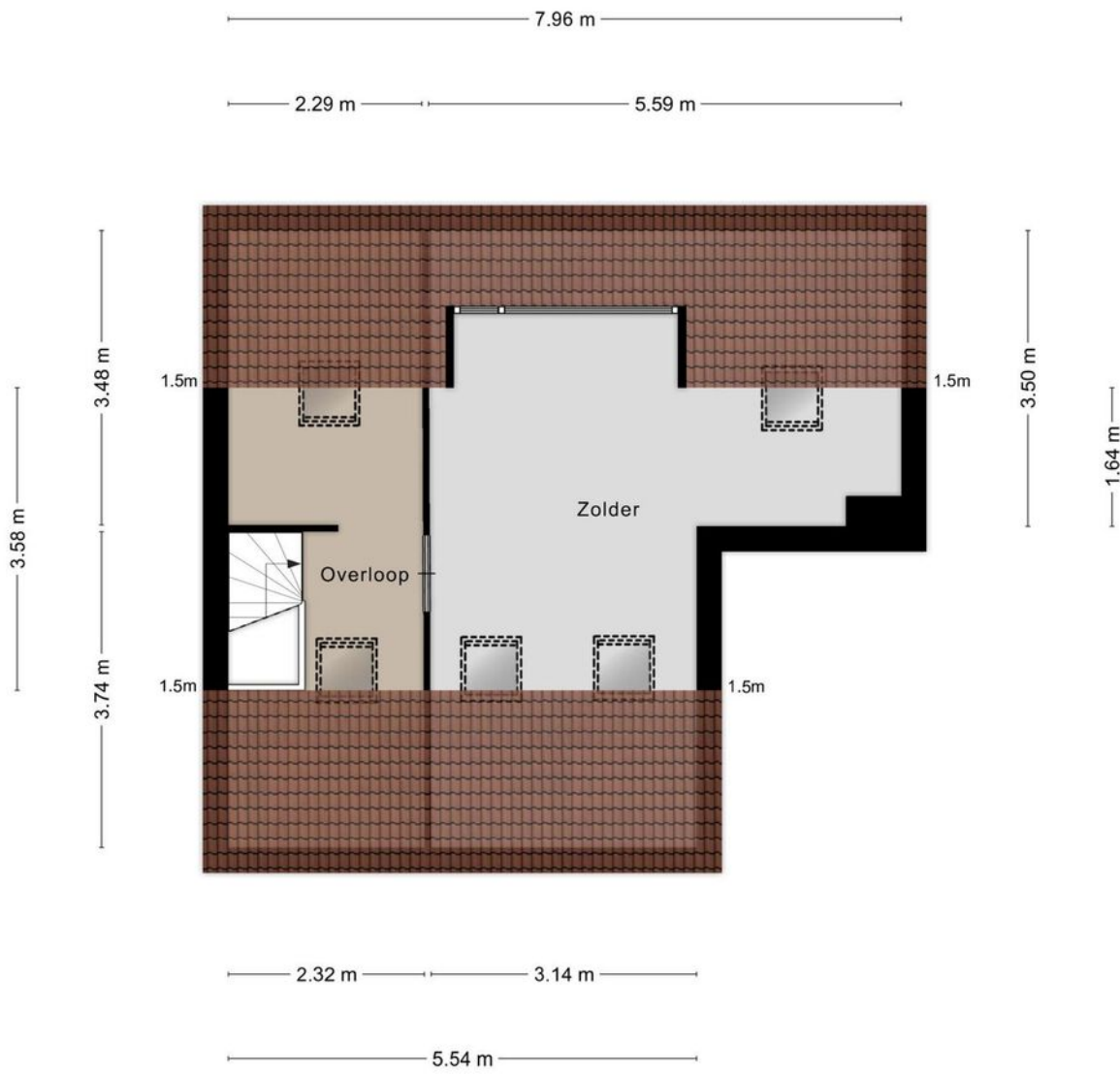
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zoals op de foto's weergegeven	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Voor sommige ramen zijn zonwerende rolgordijnen beschikbaar, deze zijn echter nog niet geplaatst.			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuinmeubilair		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Carport



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

