



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Herikhof 23, Nuenen



Herikhof 23, Nuenen

Royale instapklare tussenwoning gelegen in een woonerf in Nuenen Zuid.

Deze woning is ontzettend goed onderhouden en heeft 5 slaapkamers op de verdiepingen. De voor- en achtertuin zijn recent compleet vernieuwd en onder andere voorzien van een luxe overkapping aan huis. De woning ligt op loopafstand van het centrum van Nuenen en van winkelcentrum Kernkwartier in Nuenen Zuid.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 130 m².

Inhoud: 523 m³.

Perceeloppervlakte: 225 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energie label: C.

- ruime tussenwoning met fraaie overkapping direct aan huis;
- op de verdiepingen zijn 5 slaapkamers aanwezig;
- de zolderkamer is voorzien van een ruime dakkapel;
- de voor- en achtertuin zijn in 2021 vernieuwd;
- de garage aan de voorzijde is inpandig te bereiken.



BEGANE GROND

De ruime entree is naar de voorzijde uitgebouwd. Hierdoor is de garage inpandig bereikbaar geworden. De entree is voorzien van een laminaatvloer die vrijwel over de gehele begane grond is door gelegd. In de hal bevindt zich een garderobe en de meterkast met een moderne elektrische installatie. Vanuit de ruime hal is de woonkamer te bereiken middels een glazen schuifdeur.

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

Garage: de diepe garage is inpandig bereikbaar en aan de voorzijde voorzien van een stalen kanteldeur. Ook is er een aparte loopdeur aan de zijkant naar de voortuin.

Woonkamer: de woonkamer is breed van opzet en heeft een zitgedeelte aan de voorzijde rondom de open haard. Hier is een verlaagd plafond met inbouw spots gerealiseerd. Aan de achterzijde is het eetgedeelte ingericht met zicht op de tuin en er is een open verbinding met de moderne keuken.

Keuken: de keuken is geplaatst in hoekopstelling en heeft een eetbar. Het aanrechtblad is uitgevoerd in graniet, er zijn veel onder- en bovenkasten. De vaatwasser is vernieuwd in 2020, de oven is vernieuwd in 2021. Ook is er een koelkast, een 4 pit gasfornuis met een afzuigkap en een spoelbak. De keuken is voorzien van inbouw verlichting. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.











EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van kunststof kozijnen.

Slaapkamer 2: momenteel wordt deze kinderkamer gebruikt als kastenkamer. Ook hier zijn kunststof kozijnen aanwezig.

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Vanuit hier is er middels een deur toegang tot het balkon.

Slaapkamer 4: kinderkamer gelegen aan de achterzijde. Ook vanuit hier is er toegang tot het balkon.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een twee persoons ligbad, een douchecabine en een inbouw closet. Ook is er een wastafel met spiegelkast en verlichting. Er hangt een design radiator en er is naast mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie door het raam. Het verlaagd plafond is voorzien van inbouwspots.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt daglicht middels een dakraam, vanuit de overloop is een aparte wasruimte bereikbaar.

Wasruimte: de wasruimte is voorzien van de opstelling van de cv ketel en de aansluitingen voor het witgoed. Ook is er een extra wastafel met warm en koud water.

Slaapkamer 5: deze royale extra slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Hier ligt laminaat en er is extra bergruimte gecreëerd.



EXTERIEUR

Voortuin: de ruime voortuin is in 2021 compleet vernieuwd en ingericht met onderhoudsvriendelijke bestrating en een verhoogde border met groenblijvende beplantingen. Direct aan huis bevindt zich een zonneluifel. Aan de voorzijde is er voor de garage plaats voor het parkeren van een auto.

Achtertuint: direct aan huis is een fraaie overkapping gerealiseerd in 2021 waarbij er een lichtkoepel is geplaatst en het plafond is ingericht met inbouwspots. De bestrating is ook in 2021 vernieuwd met een drainage strook voor het water. De schuttingen zijn in 2022 vernieuwd. Aan de achterzijde is een poort met achterom.









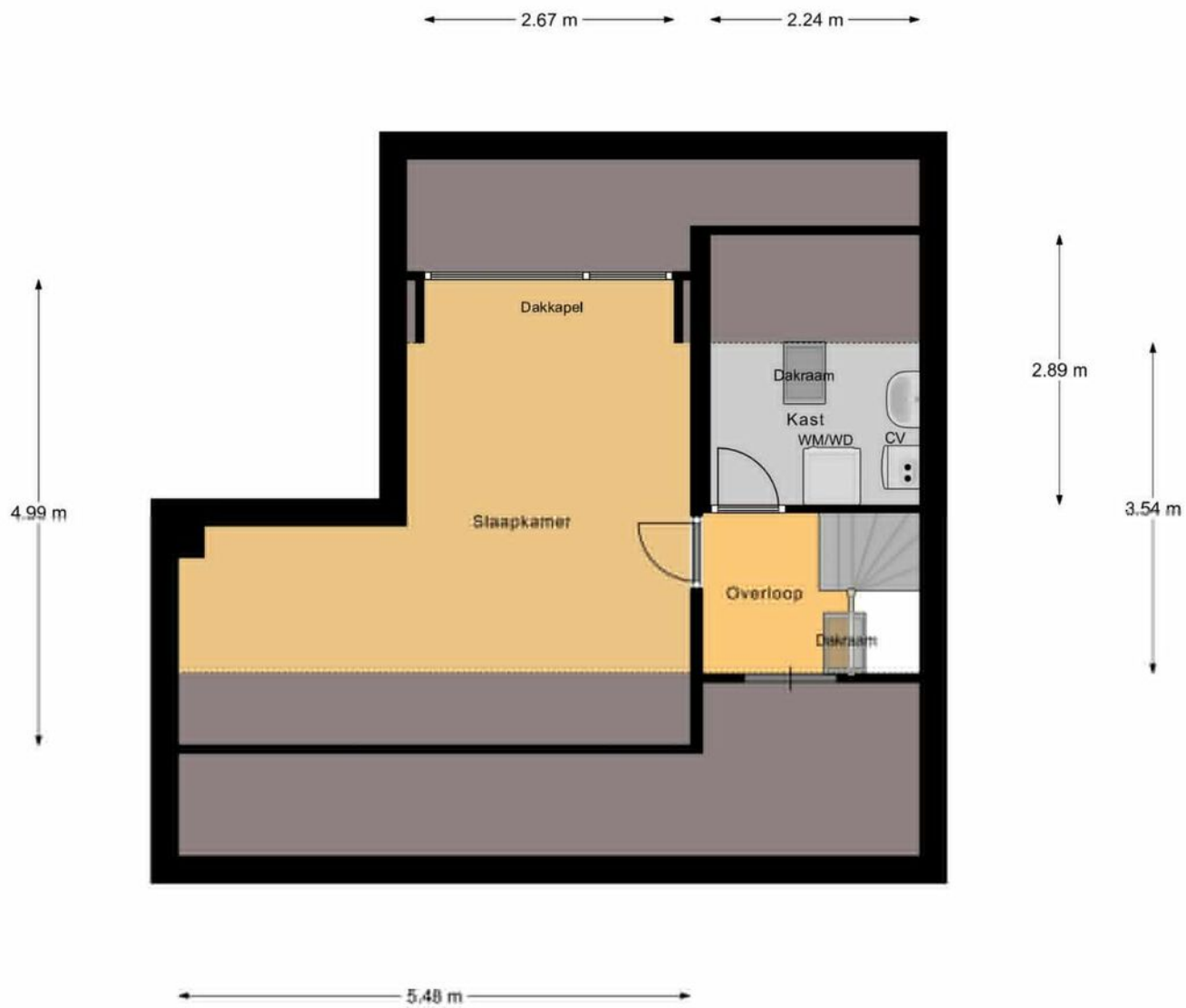




Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

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

