



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Herikhof 12, Nuenen



Herikhof 12, Nuenen

In een rustige groene woonomgeving in Nuenen-Zuid gelegen royale eindwoning met garage, een ruime woonkamer, 3 slaapkamers op de verdieping en een grote zolderkamer. De knusse en groene achtertuin is gelegen op het westen en is voorzien van diverse terrassen en biedt veel privacy.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 143 m².

Inhoud: 538 m³.

Perceeloppervlakte: 214 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energielabel: C.

- In een rustige groene woonomgeving in Nuenen-Zuid gelegen royale eindwoning met garage;
- 3 slaapkamers en een grote zolderkamer;
- Een knusse en groene achtertuin gelegen op het westen;
- Inpandige garage welke is voorzien van elektra en een dubbele hardhouten garagedeur;
- Vernieuwde moderne badkamer in lichte kleurstelling;
- Gelegen nabij het centrum van Nuenen en diverse voorzieningen.



BEGANE GROND

Entree: de entree biedt toegang tot het toilet, de bijkeuken en de woonkamer en is voorzien van een praktische bergkast. De gehele begane grond is tijdens de verbouwing voorzien van een tegelvloer in houtlook met vloerverwarming.

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

Woonkamer: de woonkamer is ontzettend breed van opzet en heeft een speelse open trap. Er is een op maat gemaakte kast geplaatst en vanwege de aanwezigheid van een extra zijraam komt er veel licht binnen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde is er ruimte voor een royale eettafel. Vanuit de eethoek is een vrij zicht op de zonnige achtertuin welke op het westen gelegen is.

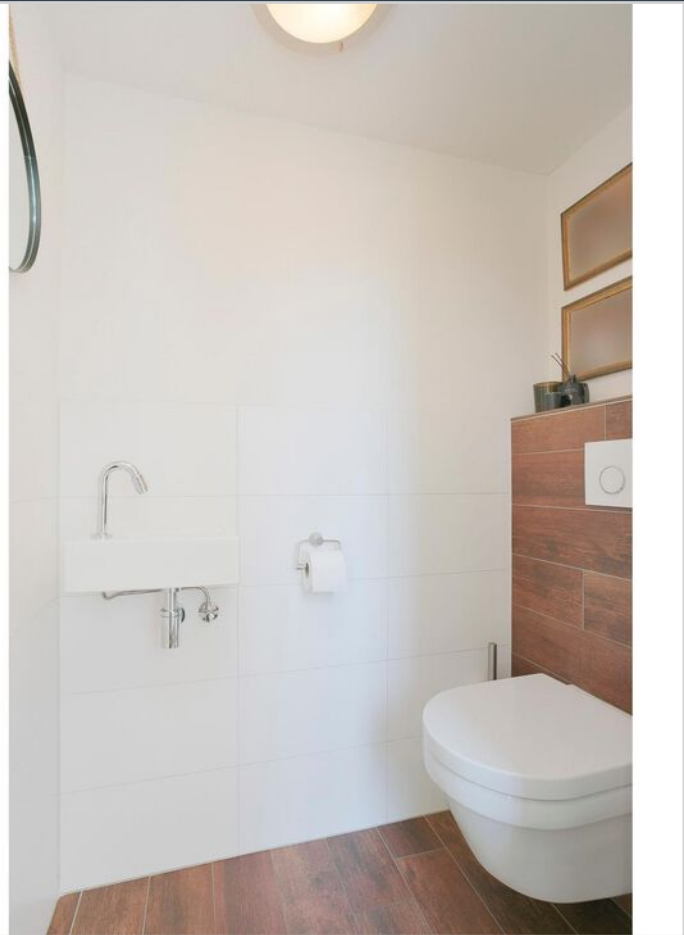
Keuken: de keuken is compleet vernieuwd en is geplaatst in wandopstelling en voorzien van een schiereiland. In het schiereiland bevindt zich het spoelgedeelte met een aparte Quooker. Het aanrechtblad is uitgevoerd in kunststof met betonlook. In het schiereiland is een vaatwasser (bouwjaar 2022) geplaatst en bevindt zich praktische kastruimte. In de wandopstelling is een oven met zelfreinigende functie, een combi magnetron, koelkast en 5-pits gasfornuis met wokbrander en rvs afzuigkap. De lades zijn voorzien van een soft close systeem.

Bijkeuken: de bijkeuken bevat grotendeels op maat gemaakte kasten, hier is veel bergruimte gerealiseerd. Er is een verlaagd plafond met inbouwspots en middels een deur is de garage te bereiken.

Garage: de inpandige garage is voorzien van elektra en heeft een dubbele hardhouten garagedeur.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: via een wenteltrap is de Z-vormige overloop te bereiken. De gehele eerste verdieping heeft een moderne laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft in de naastgelegen kamer een aparte walk in closet. Deze kasten blijven ook achter. Voorheen was dit een aparte kamer en dat is eventueel eenvoudig te herstellen naar de originele indeling.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ruim van opzet. Op dit moment is deze kamer in gebruik als kinderkamer.

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

Toilet: het toilet is separaat gelegen, compleet vernieuwd en is fraai ingericht met onder andere een nis. Er is een inbouwcloset geplaatst en de ruimte wordt mechanisch geventileerd.

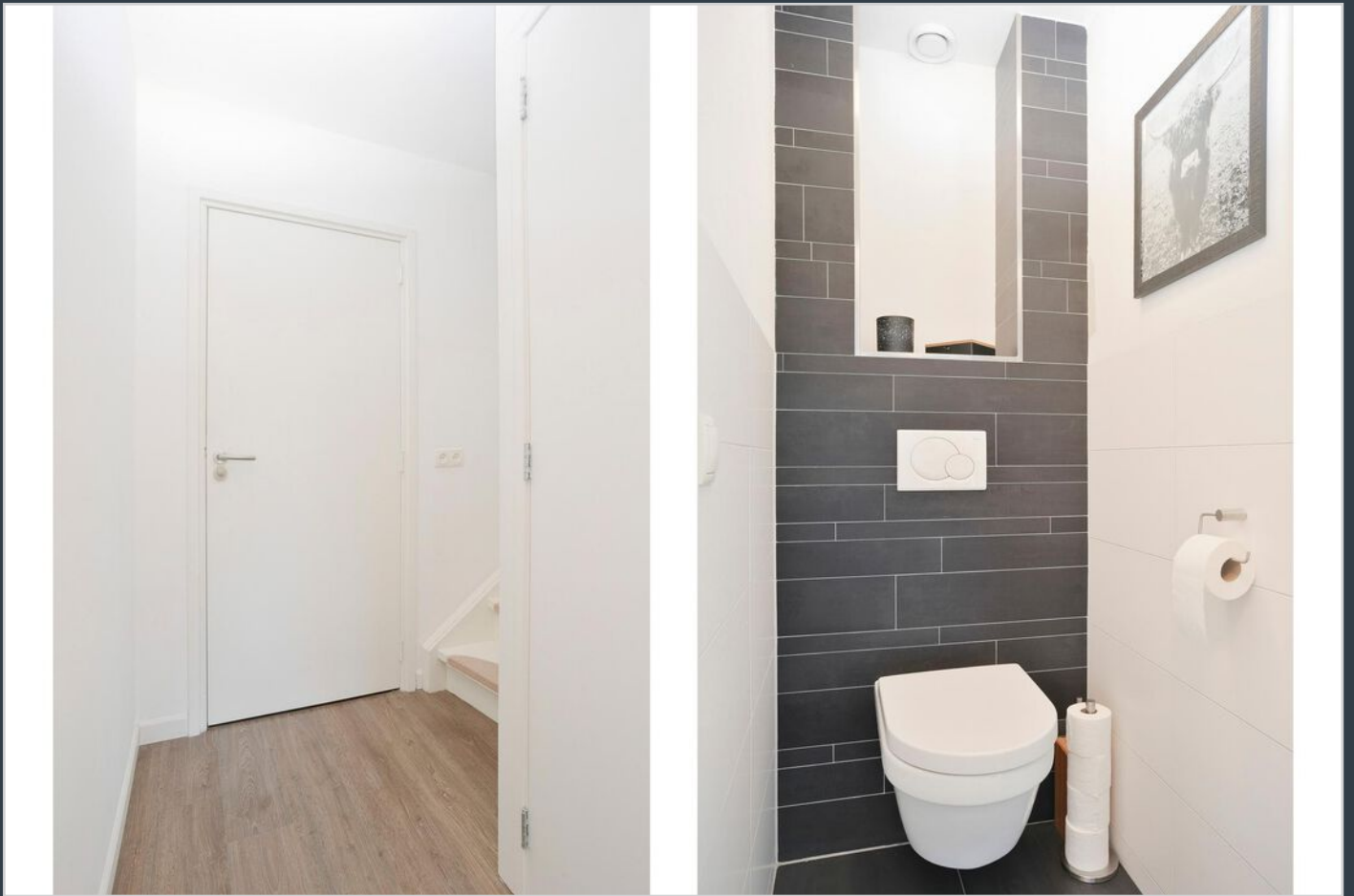
Badkamer: de vernieuwde badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een inloofdouche, een 2-persoons ligbad een designradiator en een modern badmeubel. Het verlaagde plafond is ingericht met diverse inbouwspots en mechanische ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: middels een vaste trap is de zolder bereikbaar met toegang tot de was- en zolderkamer.

Waskamer: deze kamer is gelegen aan de achterzijde en heeft aansluitingen voor zowel een wasmachine als voor de opstelling cv Ketel (HRE Intergas).

Zolderkamer: deze ruime kamer is voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als de achterzijde, waardoor er ontzettend veel leefruimte is. De dakkapellen zijn uitgevoerd in kunststof met draai/kiép ramen voorzien van horren. Tevens zijn er elektrische rolluiken en recentelijk ook een extra airco geplaatst. Onder de schuine kanten is er volop bergruimte aanwezig.







EXTERIEUR

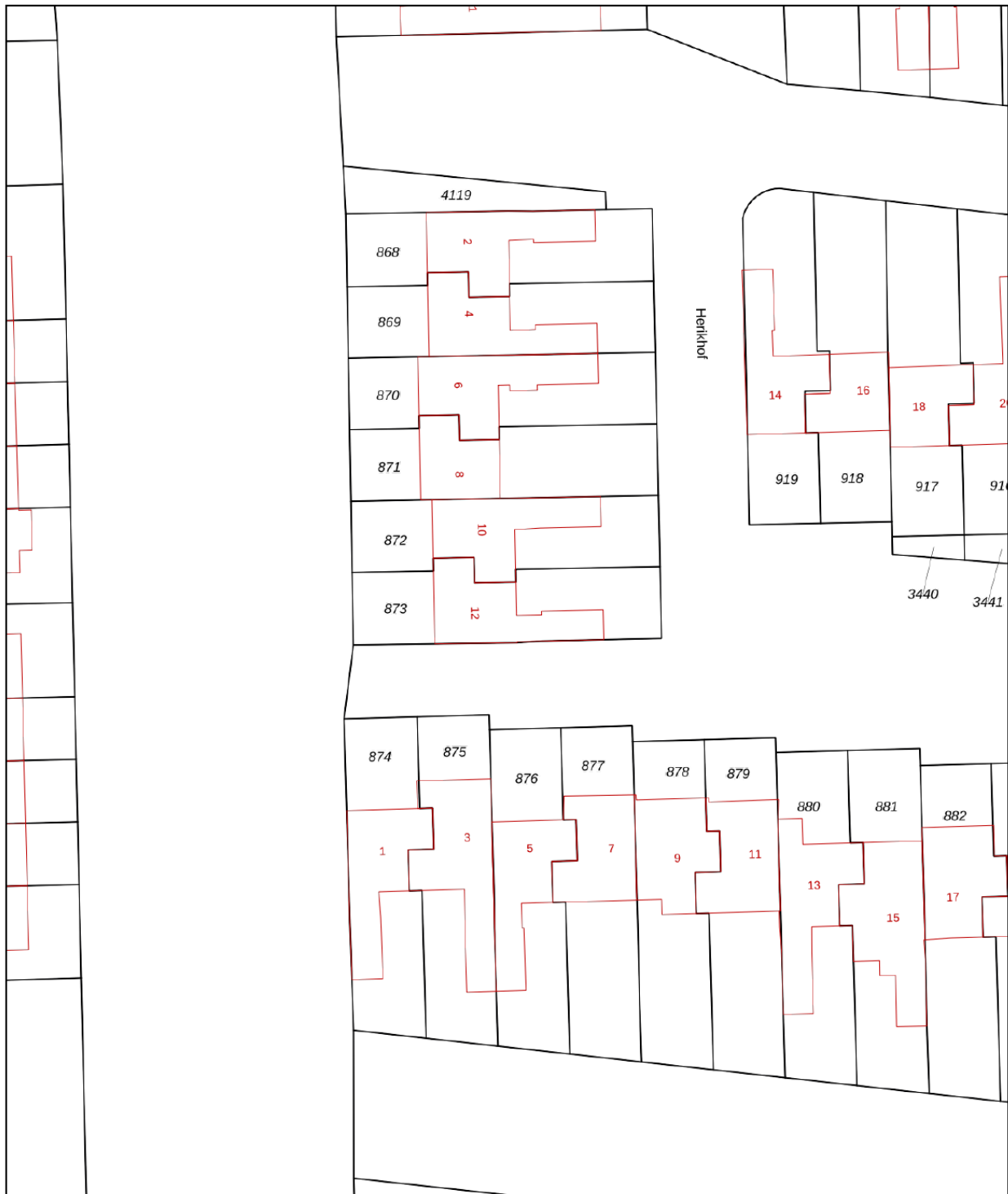
Voortuin: de keurig verzorgde voortuin is voorzien van een oprit, kunstgras en een terras aan huis.


Achtertuintuin: de knusse achtertuin is gelegen op het zonnige westen en is voorzien van sierbestrating en verhoogde borders met groenblijvende beplantingen. Deze achtertuin biedt veel privacy door de schuttingen rondom en de groene wal van bomen aan de achterzijde. Aan de achterzijde is tevens een poort met achterom en er is extra schaduw te creëren door de zonneluifel aan huis.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Nuenen F 873



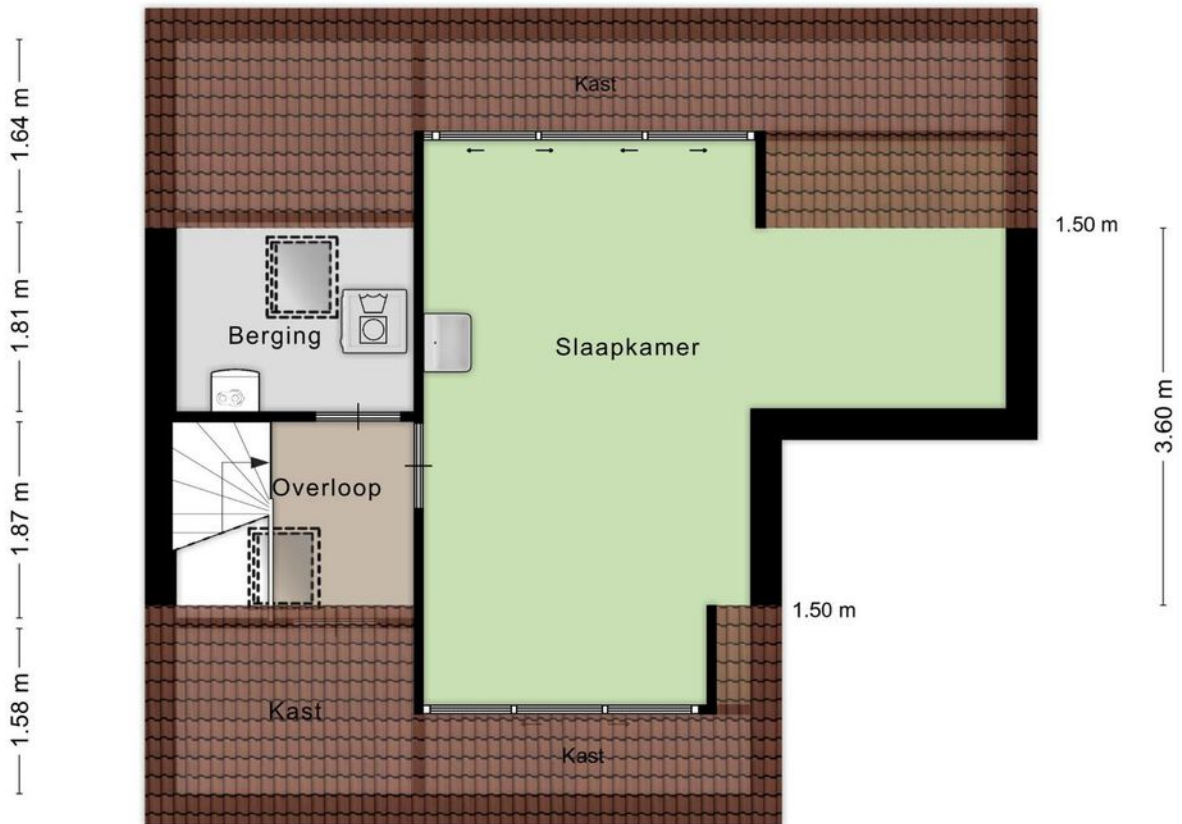
<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 873</p> <p>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.</p>	
--	--	---





7.92 m

2.26 m 5.56 m



2.26 m 3.12 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- Armaturen woonkamer / hallen boven		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken (hoogglans wit) woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Boekenkast woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		<input checked="" type="checkbox"/>	
- gordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- overgordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- rolgordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	
- jaloezieën			<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- Inloopkast master-bedroom	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Berging kasten begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>		
- 1 losse IKEA kast begane grond berging		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Losse koelkast (in berging)		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wand-(hoek)rekje keuken		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
1 klein boompje (Ginkgo - trouwcadeau)		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Vogelhuisjes		<input checked="" type="checkbox"/>	
- Houten bank voortuin	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

