



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Hazelhoenhof 21, Nuenen



# Hazelhoenhof 21, Nuenen

Royale hoekwoning voorzien van een uitbouw op de begane grond en 6 slaapkamers op de verdiepingen! Recent is er aan de zijkant van de woning extra grond bij verkregen en zijn er voor de hobbyist 2 garages. De woning is goed onderhouden en heeft een badkamer uit 2021. De woning is gelegen in de gewilde woonomgeving Nuenen-Zuid in de directe omgeving van scholen, sportfaciliteiten, winkelcentrum 't Kernkwartier en is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 158 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 674 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 368 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1970.

Energie label: D.

- Royale hoekwoning met een uitbouw over de volledige breedte;
- Op de verdiepingen zijn 6 slaapkamers gelegen;
- De achtertuin is recentelijk vergroot door aangekochte gemeente grond;
- Er is een inpandige garage en externe garage aanwezig met elektrische deuren;
- De badkamer is recentelijk vernieuwd;
- De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Het Kernkwartier en het gezellige centrum van Nuenen.



# BEGANE GROND

---

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de hal. Vanuit de ruime hal is de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer en het gastentoilet bereikbaar.

Meterkast: De elektrische installatie is vernieuwd en voorzien van glasvezel.

Toilet: Het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset. Het verlaagd plafond is voorzien van spotjes.

Woonkamer: De woonkamer is ontzettend royaal van opzet en is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde is het zitgedeelte ingericht met vrij zicht over het groen. Er is een zonnen screen en luifel geplaatst. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd en hier bevindt zich het eetgedeelte. De uitbouw is voorzien van een lichtkoepel en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Ook hier is de vloer in zijn geheel door gelegd.

Keuken: De keuken is geplaatst in wandopstelling en is voorzien van een granieten aanrechtblad met onder- en bovenkasten in witte kleurstelling. Er is een vierpits gasfornuis met RVS afzuigkap, een dubbele RVS spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, koelkast en vriezer en een heteluchtoven. Vanuit de keuken is er middels een deur toegang tot de achtertuin.

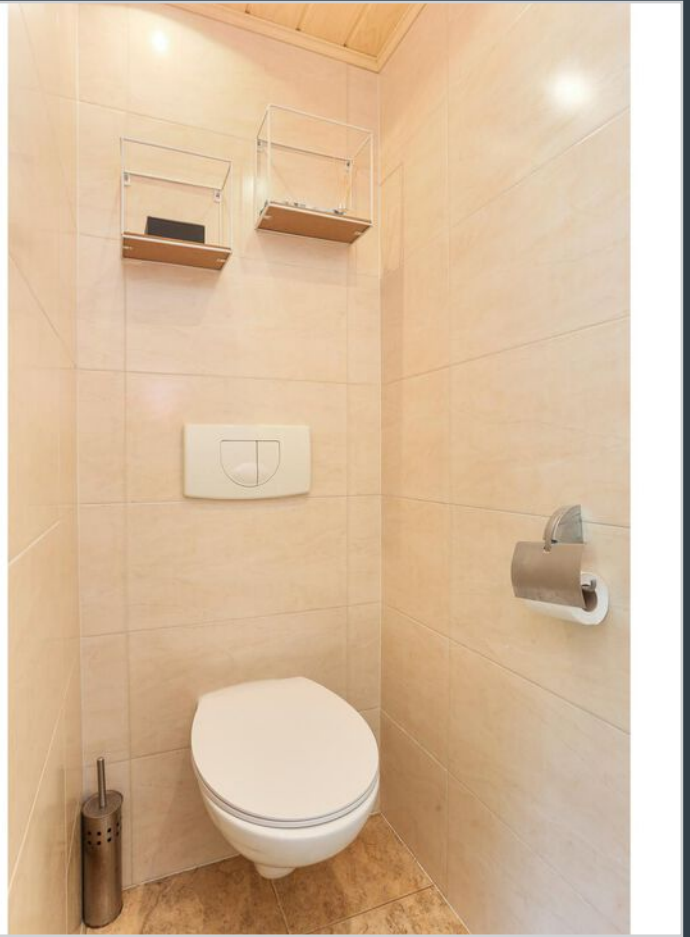
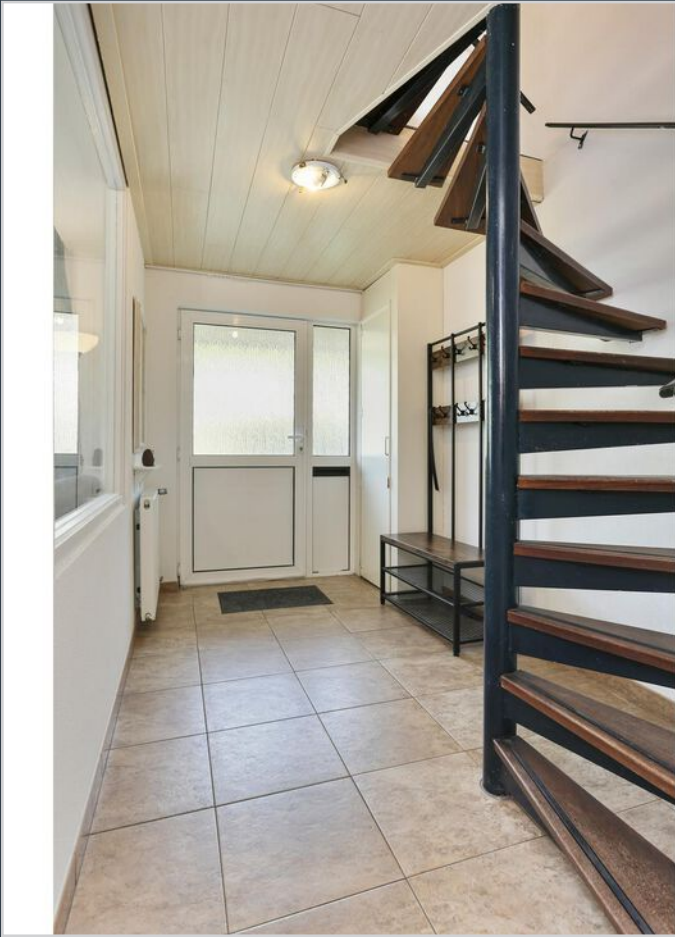
Garage: De garage is inpandig te bereiken en is voorzien van een elektrische sectionaaldeur. Hier bevinden zich de aansluitingen van het witgoed. Er is een lichtkoepel gerealiseerd.

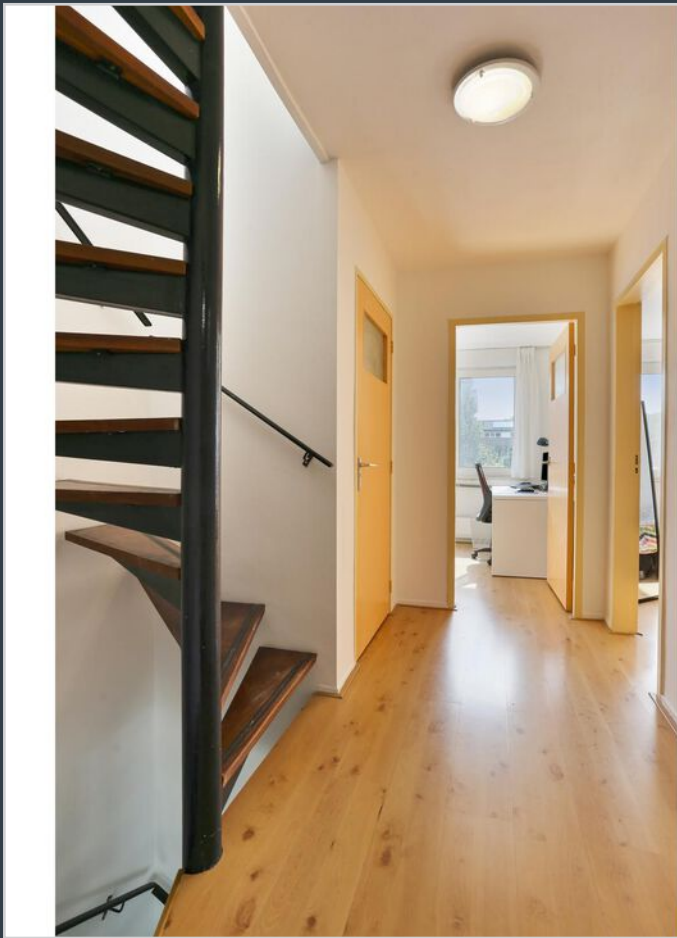












# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: Vanuit de overloop zijn er drie slaapkamers, een apart toilet en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers hebben de mogelijkheid tot een wastafel aansluiting. De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer, de wanden en de plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.

Slaapkamer: De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vaste inbouwkast. De aluminium kozijnen zijn voorzien van een elektrisch rolluik.

Slaapkamer: Aan de achterzijde is tevens een kleinere slaapkamer gelegen welke momenteel in gebruik is als werkkamer. Ook hier zijn elektrische rolluiken aanwezig.

Slaapkamer: Aan de voorzijde van de woning is een ruime kinderkamer gelegen. Deze is tevens voorzien van een elektrisch rolluik.

Toilet: Het toilet is geheel betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een staand closet. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Badkamer: De badkamer is recent geheel vernieuwd en is geheel betegeld in lichte kleurstelling. Er is zowel een inloofdouche met regendouche als een ligbad met thermostaatkraan. Het wastafelmeubel is voorzien van een spiegelkast met verlichting. Er hangt een designradiator en het verlaagd plafond is voorzien van inbouwspots. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig.













# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: De tweede verdieping is recentelijk geheel gerenoveerd. De voorzolder is voorzien van een Velux dakraam aan de achterzijde en onder de schuine kanten zijn knieschotten met bergruimte gerealiseerd. Achter een kast is de opstelling cv-ketel geplaatst. Dit betreft een Remeha HR cv-ketel. Vanuit de overloop zijn er drie slaapkamers bereikbaar.

Slaapkamer: Aan de achterzijde is een ruime slaapkamer voorzien van een dakkapel. In deze dakkapel zitten hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Slaapkamer: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een wastafel met warm en koud water. Door de dakopbouw aan de voorzijde is er een goede sta hoogte. De aluminium kozijnen zijn voorzien van een elektrisch rolluik.

Slaapkamer: Ook is er een kleinere slaapkamer op deze verdieping gelegen welke momenteel in gebruik is als thuiswerkplek. Ook hier is een elektrisch rolluik geplaatst.







# EXTERIEUR

---

Achtertuintuin: De achtertuin is voorzien van een royale aluminium overkapping aan huis.

Deze overkapping is voorzien van inbouwspots. Het terras is uitgevoerd met een keramische tegel en biedt toegang tot een houten tuinkast. De tuin is ingericht met gazon en borders. Aan de zijkant is er extra grond bij verkregen, waardoor er nu een ontzettend ruim perceel is. Er zijn een tweetal poorten die dienen als achterom. Rondom is de omheining uitgevoerd in hekwerk met Hedera en stenen schuttingen.

Garage: De garage is in de achtertuin gelegen en is voorzien van een elektrische sectionaaldeur. Er is elektra aanwezig.












Kadastrale kaart

Uw referentie: Hazelhoenhof 21



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 89</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>	
--	--	---

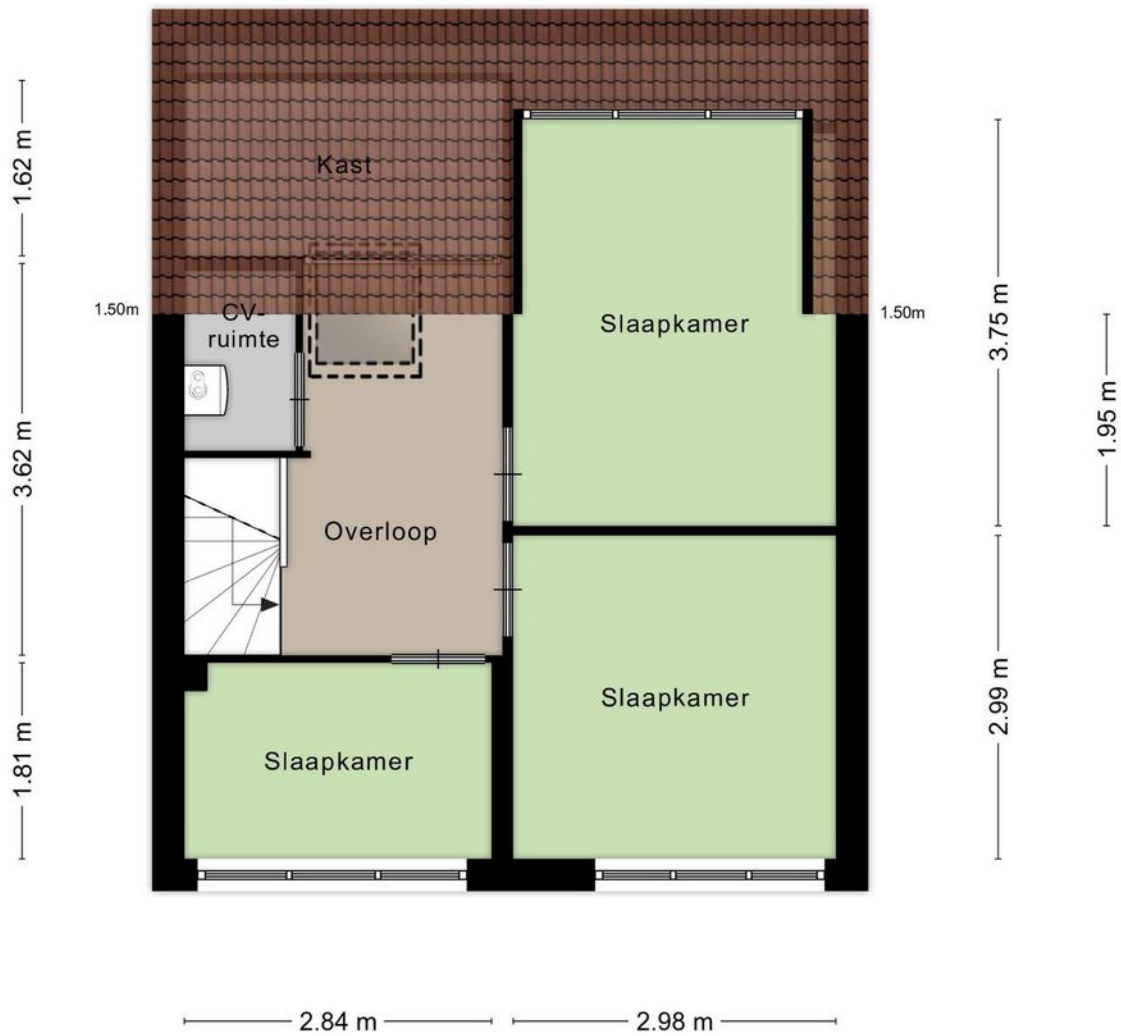
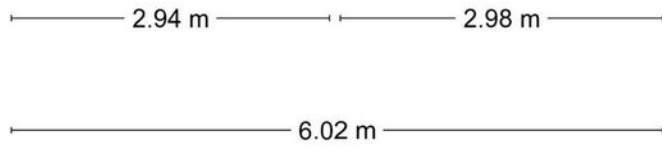
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- grass mower			<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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

