



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Aurora 11, Heeze



Aurora 11, Heeze

Royale en zeer goed onderhouden twee-onder-één kap woning met grote zonnige achtertuin van 150 m², een carport, 4 ruime slaapkamers, een speelkamer/bijkeuken en berging. De woning is centraal gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving, tegenover een plantsoen en nabij scholen, het treinstation en winkels. Zowel de Strabrechtse heide als het bosgebied richting de Leenderheide zijn snel bereikbaar. Uitvalswegen richting Eindhoven/Weert zijn binnen 5 minuten bereikbaar. De woning heeft een sfeervol interieur met authentieke eikenhouten visgraatvloer in de woon- en eetkamer en openslaande tuindeuren.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 136 m².

Inhoud: 512 m³.

Perceeloppervlakte: 304 m².

Bouwjaar: ca. 1973.

Energielabel: B.

- De woning is goed geïsoleerd;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Grote tuin op de zonzijde;
- De bijkeuken is een ideale speel- of praktijkruimte;
- Gunstige ligging ten opzichte van diverse voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: Via de royale oprit en overdekte carport is er toegang tot de hal. De hal is voorzien van een meterkast (met krachtstroom), een garderobe en inbouwkast. Via de hal is er toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.

Toilet: De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje. Ventilatie is mogelijk via een kiepraampje.

Woonkamer: De L-vormige living is ingedeeld met een speels niveauverschil. De zitkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een open haard en een eiken visgraat parketvloer (gemaakt van oude Franse boerderijbalken). De vloer is in 2018 gelegd. Het eetgedeelte is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van dezelfde houten vloer. Via openslaande tuindeuren met roedeverdeling (pui is geplaatst in 2018) is er toegang tot het terras. Alle wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk met inbouwspots.

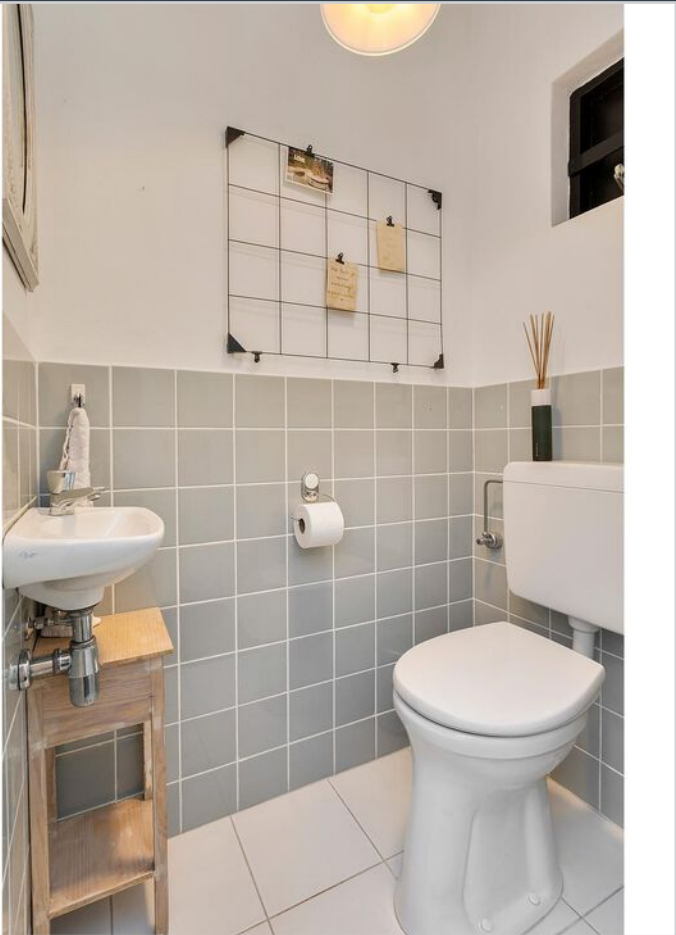
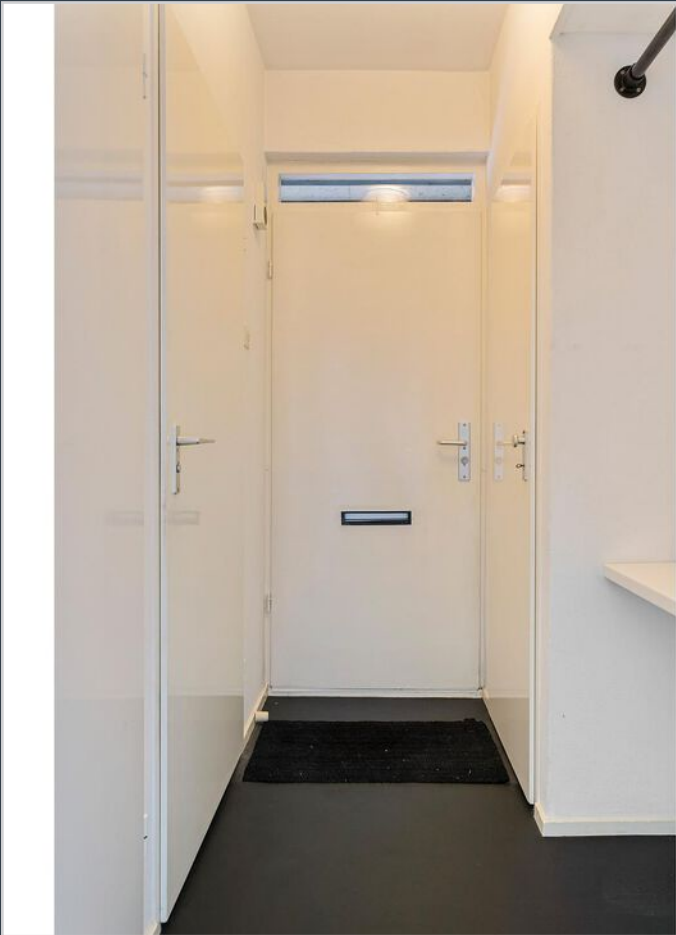
Keuken: De moderne open keuken in U-opstelling is voorzien van een kunststof werkblad met veel werkruimte, diverse inbouwapparatuur zoals een 6-pits gasfornuis met hete luchtoven, afzuigkap, koelkast met diepvries, vaatwasser, 1½ spoelbak en boven- en onderkastruimte. Aan de woonkamer zijde is er een sfeervolle houten bar gemaakt.

Bijkeuken/speelkamer: Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken/speelkamer (of mogelijk praktijkruimte) met laminaatvloer. In deze ruimte bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Door de lichtkoepel geniet deze ruimte veel lichtinval. Via een deur is er toegang tot de carport en de berging. De achter gelegen stenen berging geeft toegang tot de achtertuin. Deze ruimte is de enige ruimte in de woning zonder isolerende beglazing, verder zijn alle ramen voorzien van isolerende beglazing.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van nette lamellen (2020), extra geaarde stopcontacten en UTP aansluitingen.

Slaapkamer I: Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Leuk speels detail zijn de hoge plafonds. De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk en op de vloer ligt een keurige laminaatvloer.

Slaapkamer II: De ouderslaapkamer is tevens gelegen aan de voorzijde. De afwerking is gelijk met slaapkamer I.

Slaapkamer III: Deze kamer heeft een vergelijkbare afwerking als de andere slaapkamers en is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer IV: Tevens aan de achterzijde gelegen slaapkamer.

Badkamer: Geheel betegelde badkamer met ligbad met douche gelegenheid, toilet, vaste dubbele wastafel in badmeubel en een design radiator. Er is natuurlijke ventilatie door middel van een raam en een ventilatiekanaal.

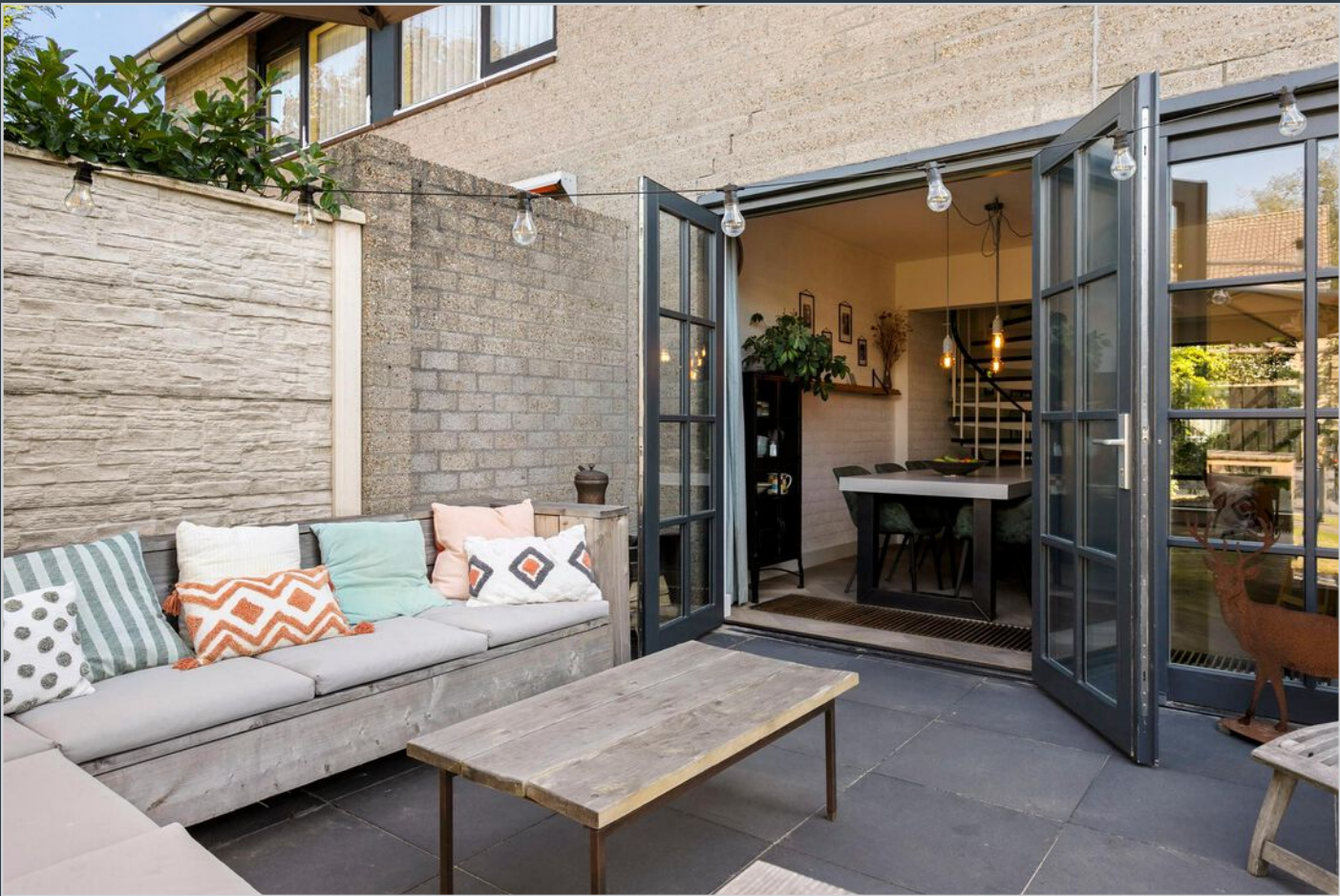






TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikbare voorzolder met toegang tot de grote zolderberging. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (HR Remeha 2020) en een grote raampartij.



EXTERIEUR

Achtere tuin: De fraaie tuin van circa 150 m², 15 meter diep en 10 meter breed, is gelegen op het westen en is voorzien van diverse terrassen (terrastegels gelegd in 2020), een overkapping, pergola van kastanjabalken, borders met diverse beplanting, een gazon met sproei installatie en buitenkraan. De achtere tuin is geheel omheind door schuttingen.

Voortuin: Aan de voorzijde is de woning voorzien van een eigen oprit met ruim voldoende parkeerplek voor twee auto's. De voortuin is voorzien van diverse vaste beplanting.








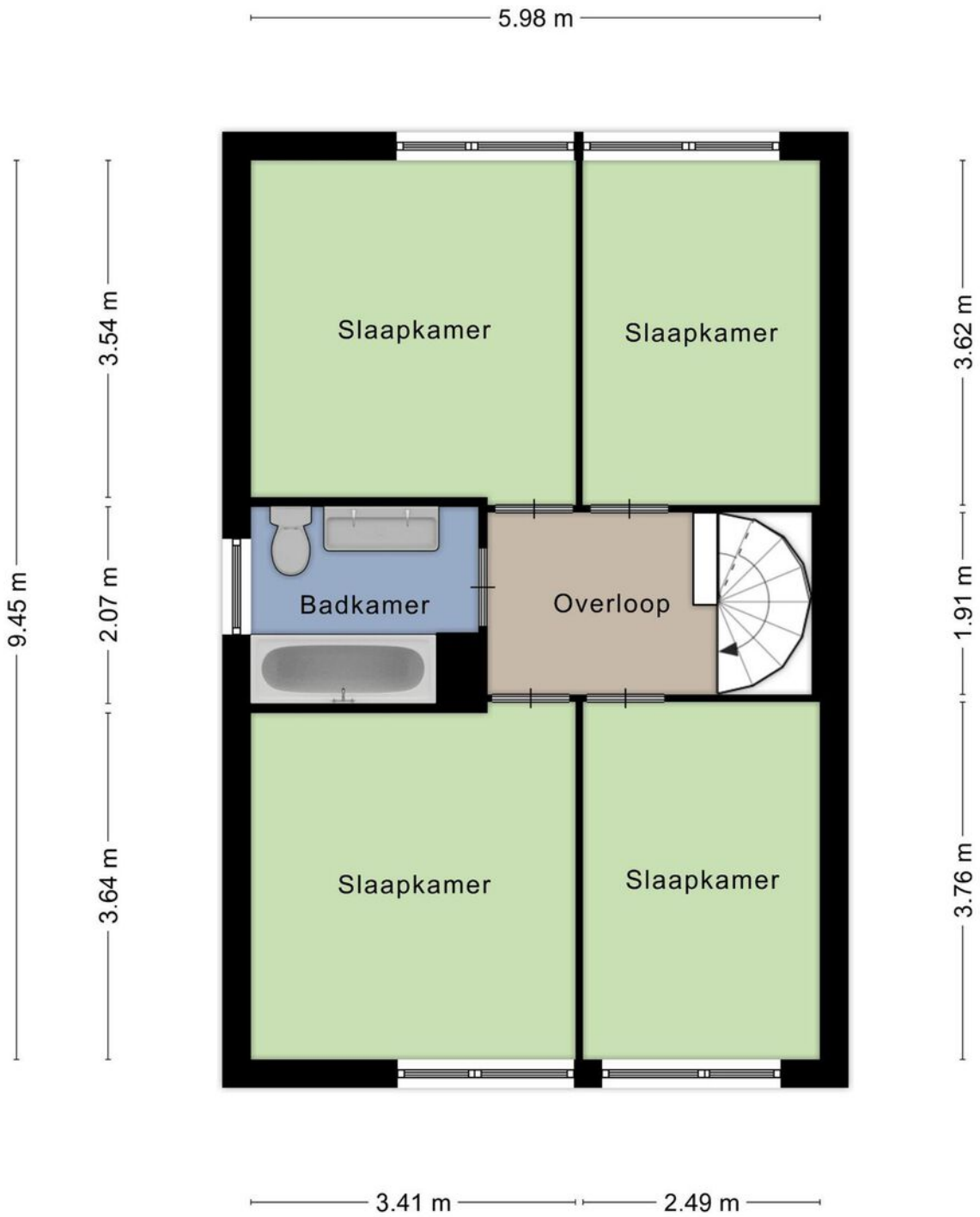
Kadastrale kaart

Uw referentie: aurora 11

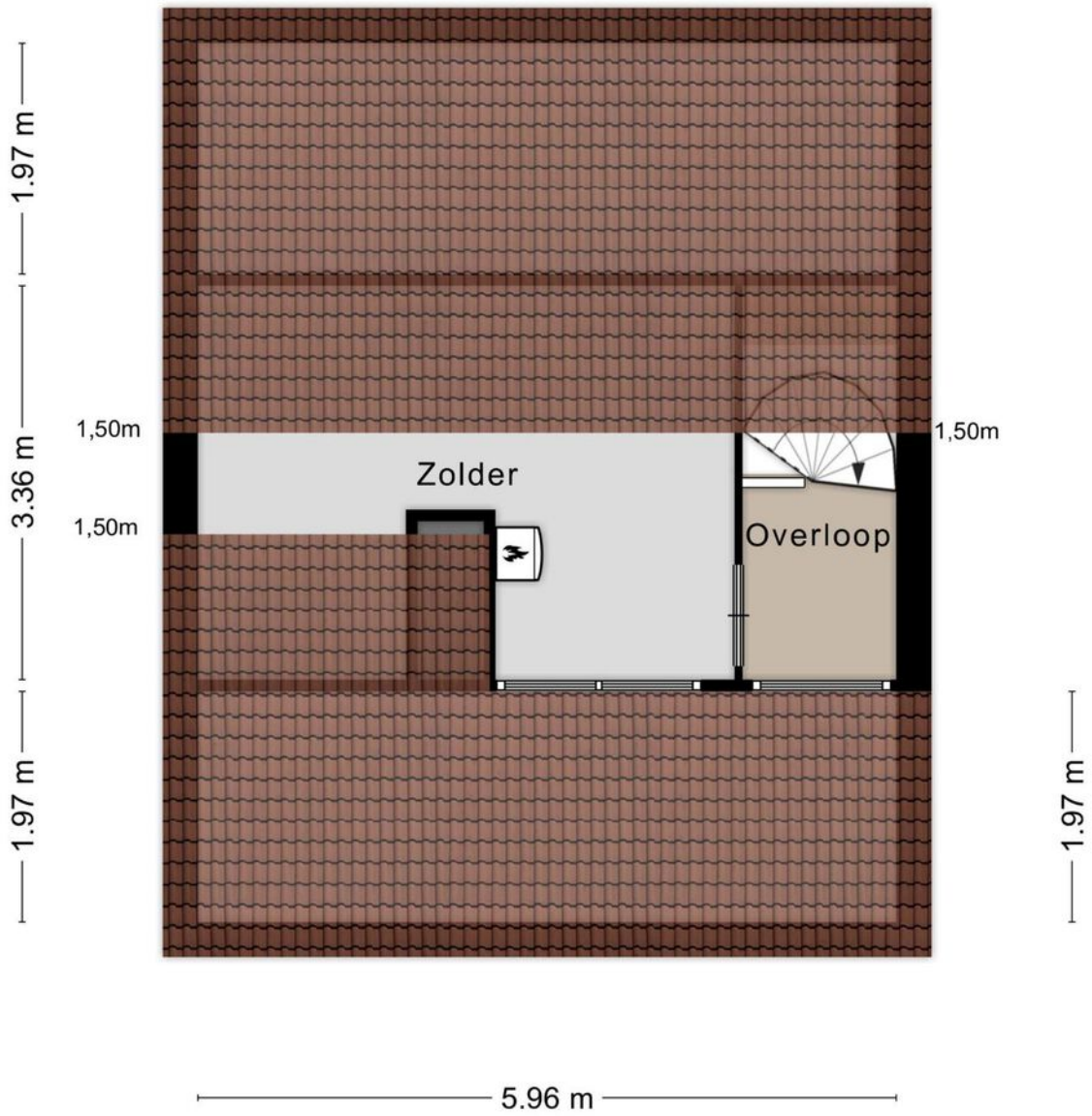


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeze	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie A	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4009	
—	Administratieve kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			





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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
- Eetkamerlampen		■	
- Losstaande lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten berging		■	
- Overige kasten woonhuis		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koffiezetapparaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Keukenaccessoires, te weten			
- Bar keuken	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Planken keuken	<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"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)		<input checked="" type="checkbox"/>	
- Spiegel		<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"/>		
Rookmelders		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Pergola	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		
- Sproeisysteem	■		
- Op maat gemaakte loungeset			■

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 ontlenen, 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

