



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Haffmanslaan 11, Nuenen



Haffmanslaan 11, Nuenen

Rustig gelegen vrijstaande woning met extra slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is geheel geïsoleerd en heeft een speelse indeling. De woning beschikt over eigen parkeergelegenheid en veel privacy in de achtertuin.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 166 m².

Inhoud: 649 m³.

Perceeloppervlakte: 524 m².

Bouwjaar: ca. 1988.

Energie label: C.

- Veel privacy in en om de woning;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Zeer rustige woonomgeving;
- Speels ingedeelde woning;
- Veel lichtinval.



BEGANE GROND

Hal: Vanuit de carport is er via de voordeur toegang tot de centrale hal. Vanuit de hal is de slaapvleugel op de begane grond, de meterkast, het toilet en de woonkamer bereikbaar. Net zoals een groot gedeelte van de begane grond is de vloer voorzien van een leistenen vloer. De wanden en het plafond zijn hier voorzien van strak stucwerk.

Toilet: De toiletruimte is zeer royaal en is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Woongedeelte: Vanuit de hal is er toegang tot het woongedeelte. Het speelse karakter van het huis komt dan direct naar voren door de ruimte met vide en open trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is er een bergkast te vinden waar de installatie van de vloerverwarming van de begane grond geplaatst is. Door middel van een grote schuifdeur is er toegang tot de achtertuin.

Woonkamer: Het woonkamer gedeelte is verdiept en gelegen tegen de achtertuin. Grote raampartijen zorgen ook hier voor veel direct lichtinval. Centraal in het zitgedeelte van de woonkamer is een sfeervolle gashaard geplaatst.

Eetkamer: Vanuit de woonkamer is er toegang tot de leefruimte aan de voorzijde van de woning. Hier is ruimte voor een royale eettafel en eventueel een werkplek of speelhoek. Deze ruimtes staan in open verbinding met de half open keuken.

Keuken: Een barretje scheidt de keuken af van de eetkamer. De hoogglans keuken is uitgevoerd in een U-opstelling en is voorzien van een natuurstenen werkblad en achterwand. In de keuken is de volgende apparatuur geplaatst: 4-pits inductiekookplaat, rvs spoelbak, afzuigkap en een koel-vriescombinatie.





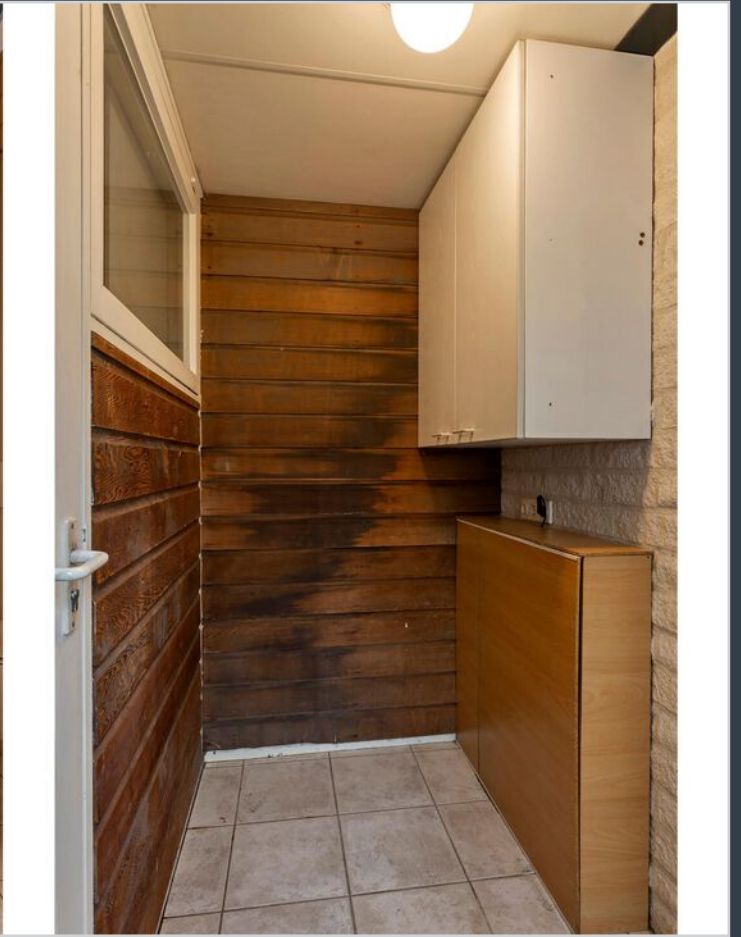


BEGANE GROND

Berging: Vanuit de centrale hal en de oprit is er direct toegang tot een berging. Deze berging is voorzien van een grote schuifkast. Hier bevindt zich de aansluiting voor het witgoed. Vanuit deze berging is er toegang tot een hal welke via een deur toegang verleent tot de achtertuin en de slaap-/werkkamer aan de achterzijde van de woning. Ook is hier een unit te vinden voor de vloerverwarming van deze ruimtes.

Slaap-/werkkamer: De royale kamer aan de achterzijde van de woning is te gebruiken als slaapkamer, maar ook als werkkamer. Deze ruimte is voorzien van twee grote vaste kasten en door middel van een schuifpui is er ook direct toegang tot de achtertuin. Vanuit deze ruimte is de badkamer op begane grond bereikbaar.

Badkamer: Deze badkamer is voorzien van een vrijhangend closet, wastafel, designradiator en douchegelegenheid.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers, een badkamer en via een vlizotrap toegang tot de zolderverdieping. Op de overloop is de opstelling voor de cv-ketel gesitueerd. Op de royale overloop is een werkblad met daar boven enkele schappen gemonteerd, zodat dit deels als bergruimte of zelfs als werkruimte gebruikt kan worden.

Ouderslaapkamer: Deze zeer royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een grote wandkast met schuifdeuren. Tevens is er een inbouwkast onder de schuine kant gemaakt. Via een deur is er toegang tot een inpandige berging. Deze kamer is voorzien van een dakkapel en er is toegang tot de badkamer en suite. Dit is een slaapkamer met veel ruimte en veel bergruimte. Indien er meer slaapkamers gewenst zijn, kan deze ouderslaapkamer op eenvoudige wijze opgesplitst worden in twee slaapkamers.

Badkamer en suite: De badkamer en suite is in lichte kleurstelling uitgevoerd. De badkamer is voorzien van een toilet, een designradiator, douchegelegenheid, dubbele wastafel en een ligbad. Een groot Velux dakraam zorgt voor een prettige lichtinval.

Slaapkamer: De tweede slaapkamer is tevens aan de voorzijde van de woning gelegen. Net zoals de andere slaapkamer is deze kamer voorzien van tapijt en stucwerk wandafwerking.

Badkamer: De derde badkamer van deze woning is bereikbaar vanuit de overloop. Deze badkamer is in lichte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van een toilet, douchegelegenheid en een vaste wastafel.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap is er toegang tot deze zolderverdieping. De zolder is verdeeld in twee ruimtes en momenteel wordt deze gebruikt als bergzolder. In het midden van de zolder is de stahoogte circa 1,75 meter.



EXTERIEUR

Voortuin: De woning is voorzien van een privacy biedende voortuin. Door het mooie formaat van de voortuin met de volwassen beplanting ligt de woning enigszins verscholen en dit geeft extra privacy in de woning. Vanuit de straat is er toegang tot de royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan het einde van de oprit is de carport bereikbaar.

Achtertuin: De achtertuin van de woning is voorzien van groenblijvende tuinafrastering. Ook dit zorgt weer voor veel privacy en weinig inkijk. Tegen de achterzijde van de woning is een overkapping geplaatst met glazen panelen, elektrische zonwering en ingebouwde verlichting. Hieronder is een terras aangelegd. Ook achter in de tuin is er een terras aangelegd. In het midden van de tuin ligt een grasveld en de randen zijn voorzien van borders met vaste beplanting. Achter in de tuin is een houten berging geplaatst. Via een achterom naast de oprit is er toegang tot de achtertuin.





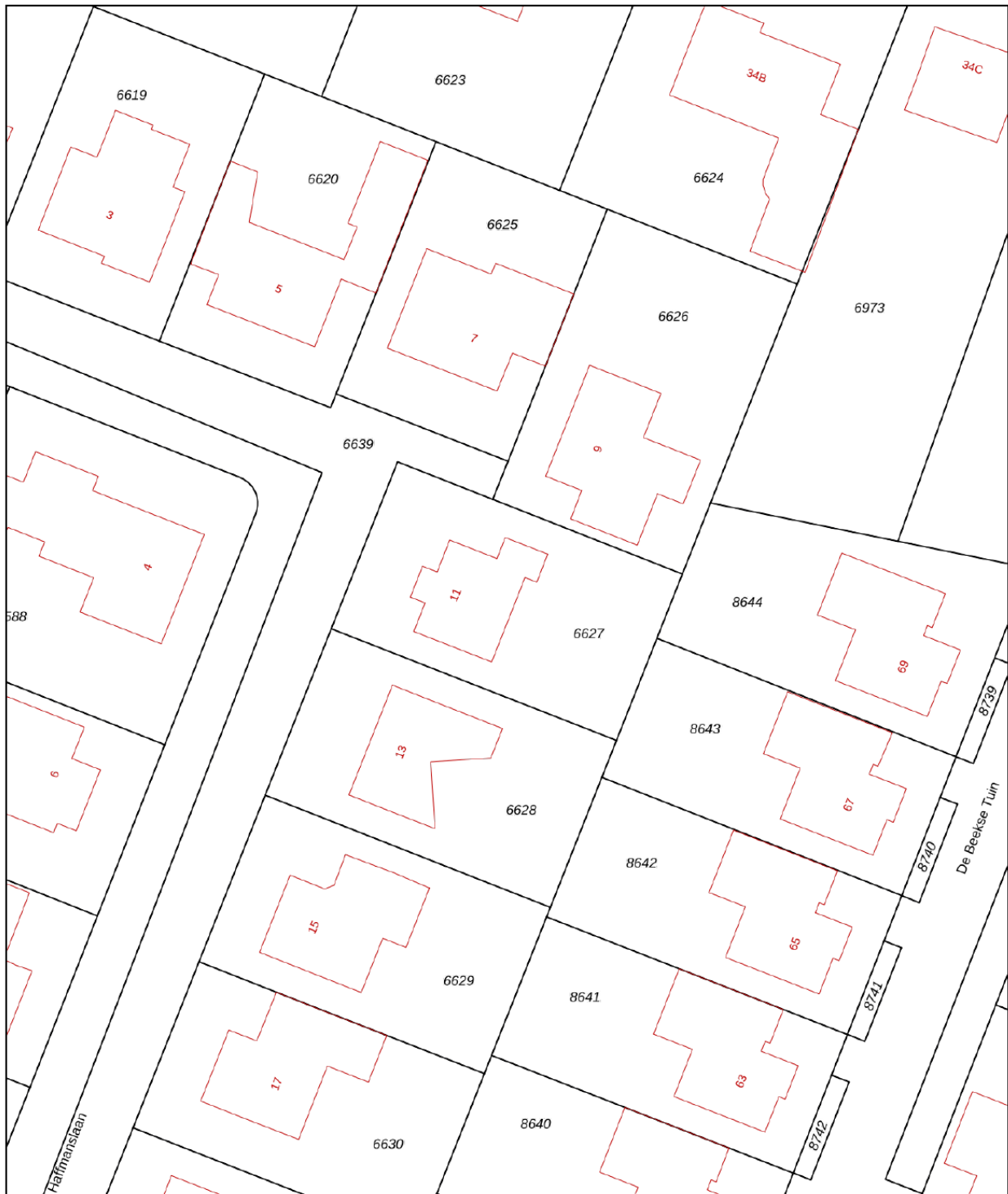







Kadastrale kaart

Uw referentie: Haffmanslaan 11

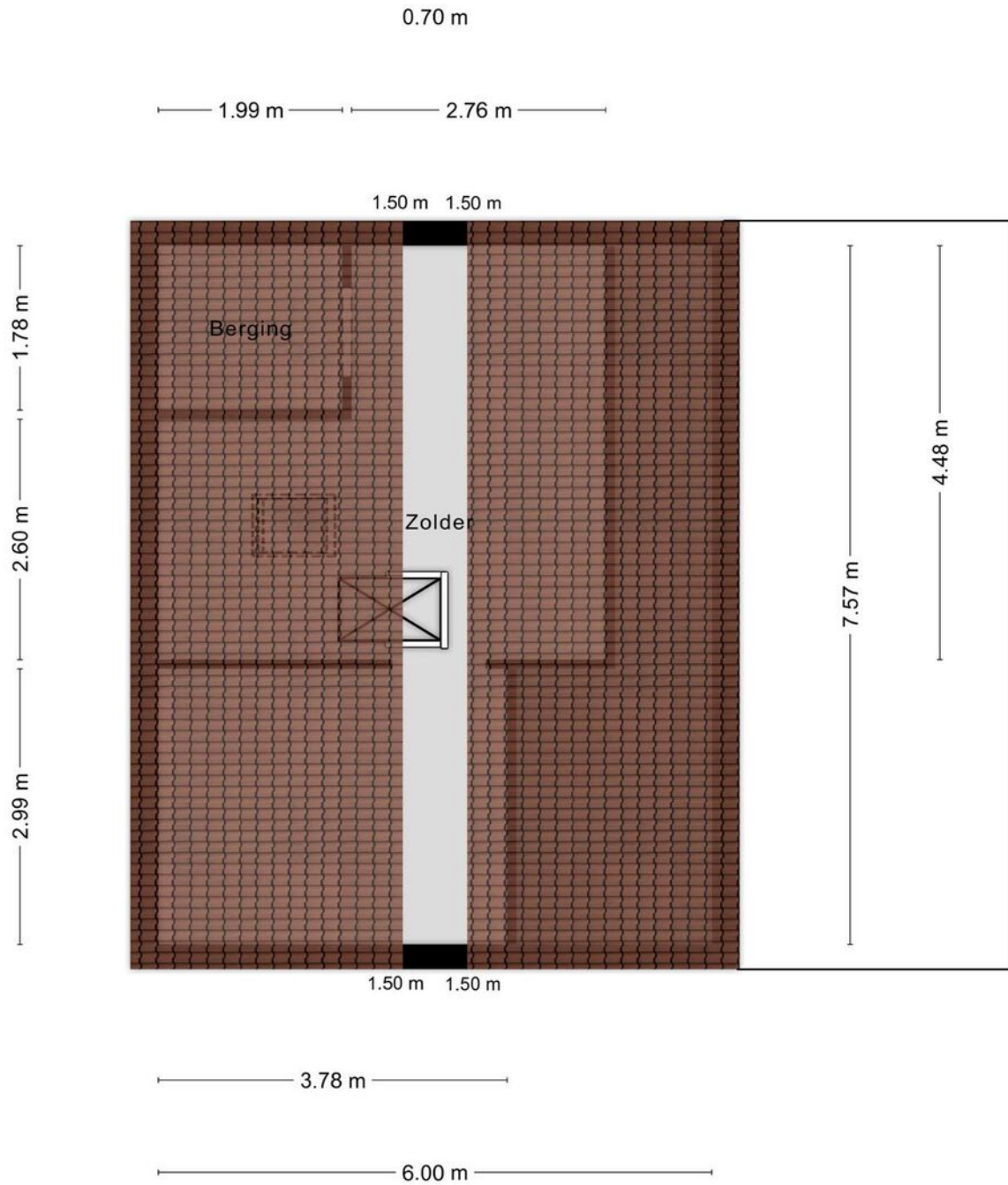


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 6627</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>	
--	--	---



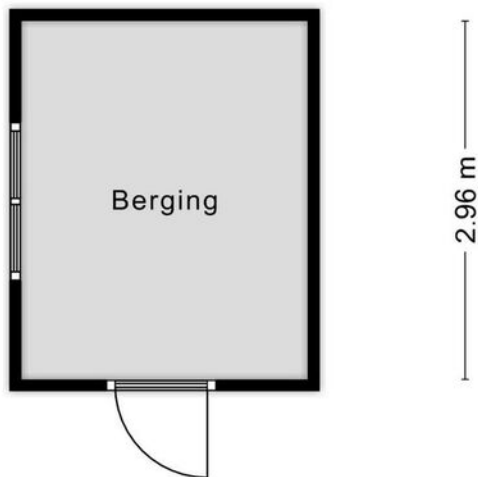


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.37 m



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	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alles	■		
-	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		

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

