



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Huyakker 8, Nuenen





# Huyakker 8, Nuenen

Luxe tussenwoning gelegen op rustige locatie in het kerkdorp Gerwen. Deze moderne woning is ontzettend goed onderhouden en heeft 4 ruime slaapkamers op de verdiepingen, een onder architectuur aangelegde tuin en onder andere 9 zonnepanelen. Op loopafstand zijn de bossen van Lieshout gelegen. Eindhoven is binnen 15 autominuten bereikbaar.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 126 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 431 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 186 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1999.

Energielabel: B.

- Er zijn 9 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Op maat gemaakte keuken aan de voorzijde voorzien van zeer luxe inrichting met inbouwapparatuur;
- Op het zuiden gelegen achtertuin die onder architectuur is aangelegd;
- De originele binnendeuren zijn vervangen door hoge, stompe deuren zonder bovenlicht;
- De ramen van de 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.



# BEGANE GROND

---

Hal: Via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De ruime hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

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

Meterkast: De meterkast bevat voldoende groepen en is onlangs uitgebreid door de plaatsing van de zonnepanelen.

Woonkamer: De gehele begane grond is voorzien van een moderne pvc vloer en nieuwe plinten. Er is door een interieurbouwer een tweetal luxe maatwerk kasten gemaakt. Aan de achterzijde is er middels een aluminium schuifpui met hor toegang tot de achtertuin. Door de grote raampartijen heeft de woonkamer veel lichtinval.

Keuken: Aan de voorzijde is de open keuken in wandopstelling geplaatst. Er is een kastenwand met koelkast, combi-oven en vaatwasser op hoogte geplaatst. Het aanrechtblad is uitgevoerd in composiet met een geïntegreerde 5 pits inductie kookplaat met afzuigkap. De rvs spoelbak heeft een heet waterkraan en aparte Quooker.

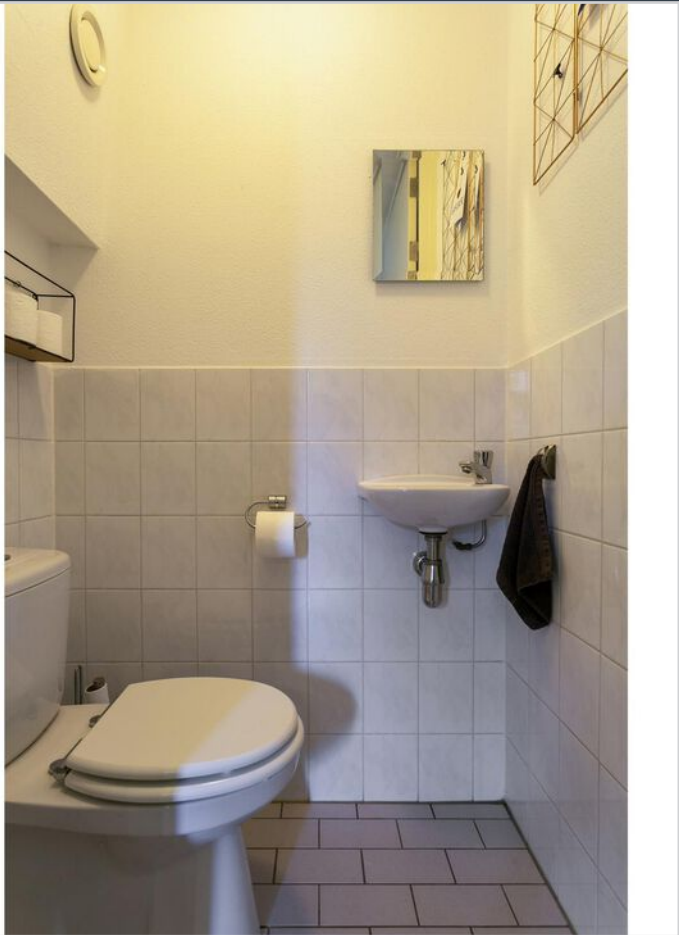
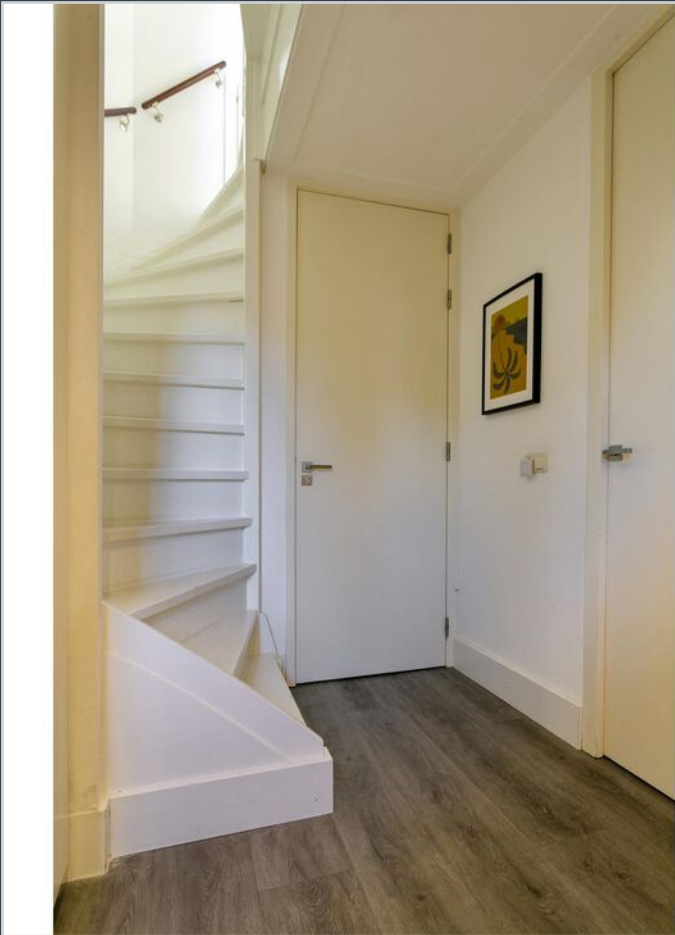














# EERSTE VERDIEPING

---

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. In 2018 is er op de gehele verdieping een nieuwe vinyl vloer gelegd.

Slaapkamer 1: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een vaste inbouwkast. Via een loopdeur is er toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2: Frisse kinderkamer gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3: Deze kamer is momenteel als werkkamer in gebruik. Hier is een vast bureau gerealiseerd.

Badkamer: De luxe badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en heeft een ontzettend ruim diep ligbad, een inbouwcloset en een wastafelmeubel met spiegel. Ook is er een ruime inloofdouche met geïntegreerde kranen en een regendouche. Het verlaagd plafond is voorzien van inbouwspots. De ventilatie is zowel natuurlijk als mechanisch. Voor extra sfeer is er een inbouwradio geplaatst.













# TWEEDE VERDIEPING

---

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De voorzolder biedt toegang tot een royale slaapkamer.

Slaapkamer 4: De slaapkamer is ontzettend luxe ingericht met een nieuwe airco, zeer praktische op maat gemaakte interieurkasten en een laminaatvloer. Onder de schuine kanten is bergruimte gerealiseerd. Aan de voorzijde zijn 2 royale Velux dakramen, waardoor de slaapkamer genoeg daglicht heeft.









# EXTERIEUR

---

Voortuin: Zowel de voortuin als de achtertuin zijn onder architectuur aangelegd. De voortuin is ruim van opzet. Er zijn beukenhagen en groenblijvende beplantingen aangelegd.

Achtertuintuin: Direct aan huis is een terras aangelegd en tegen de gevel is een elektrische zonneluifel geplaatst. De tuin is ingericht met kunstgras, beukenhagen en sierbomen. Middels leibomen aan de achterzijde is er extra privacy gecreëerd. Achterin de tuin is een stenen berging met elektra. Middels een poort is er een achterom.


















Kadastrale kaart

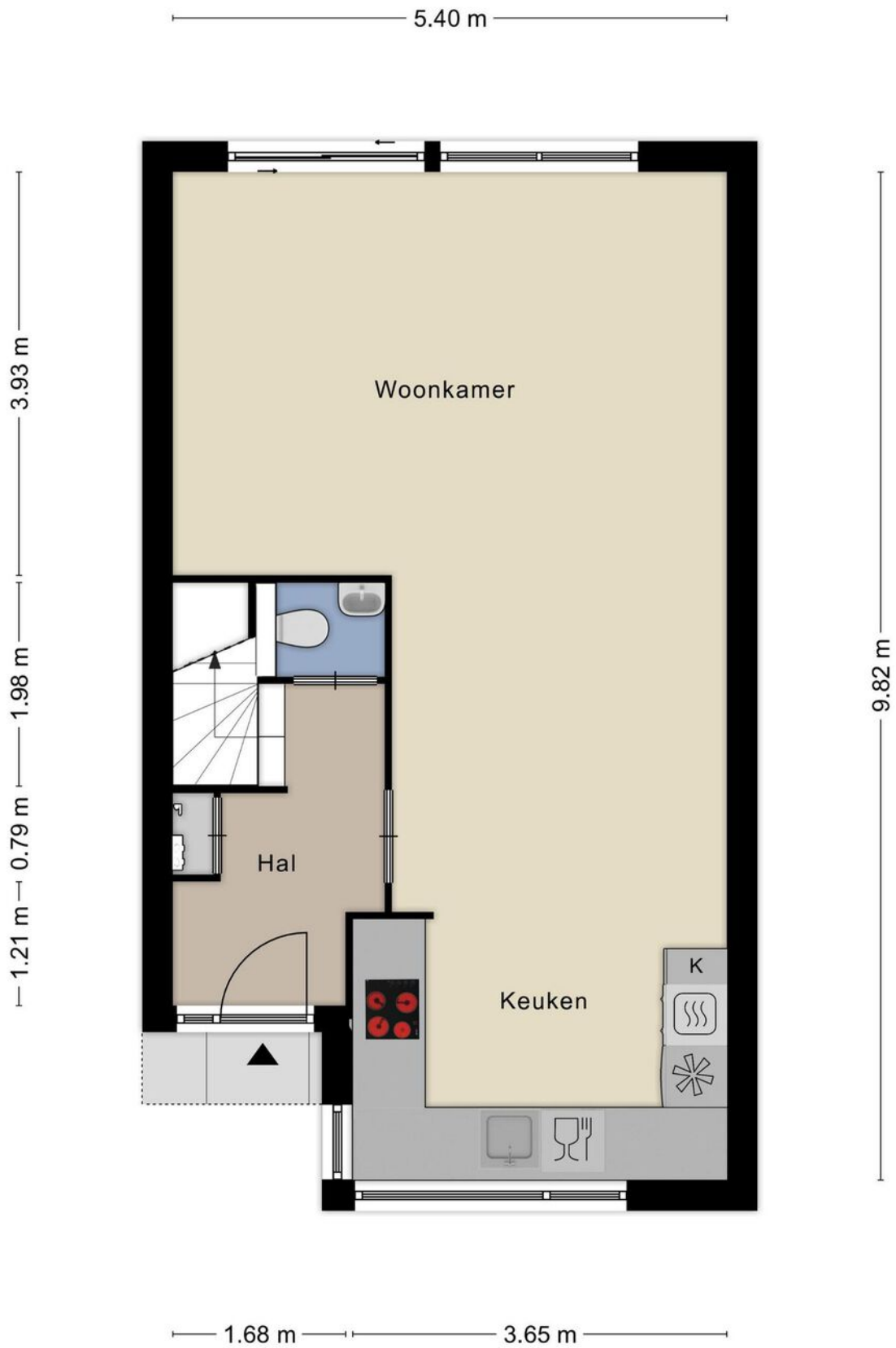
Uw referentie: huyakker 8



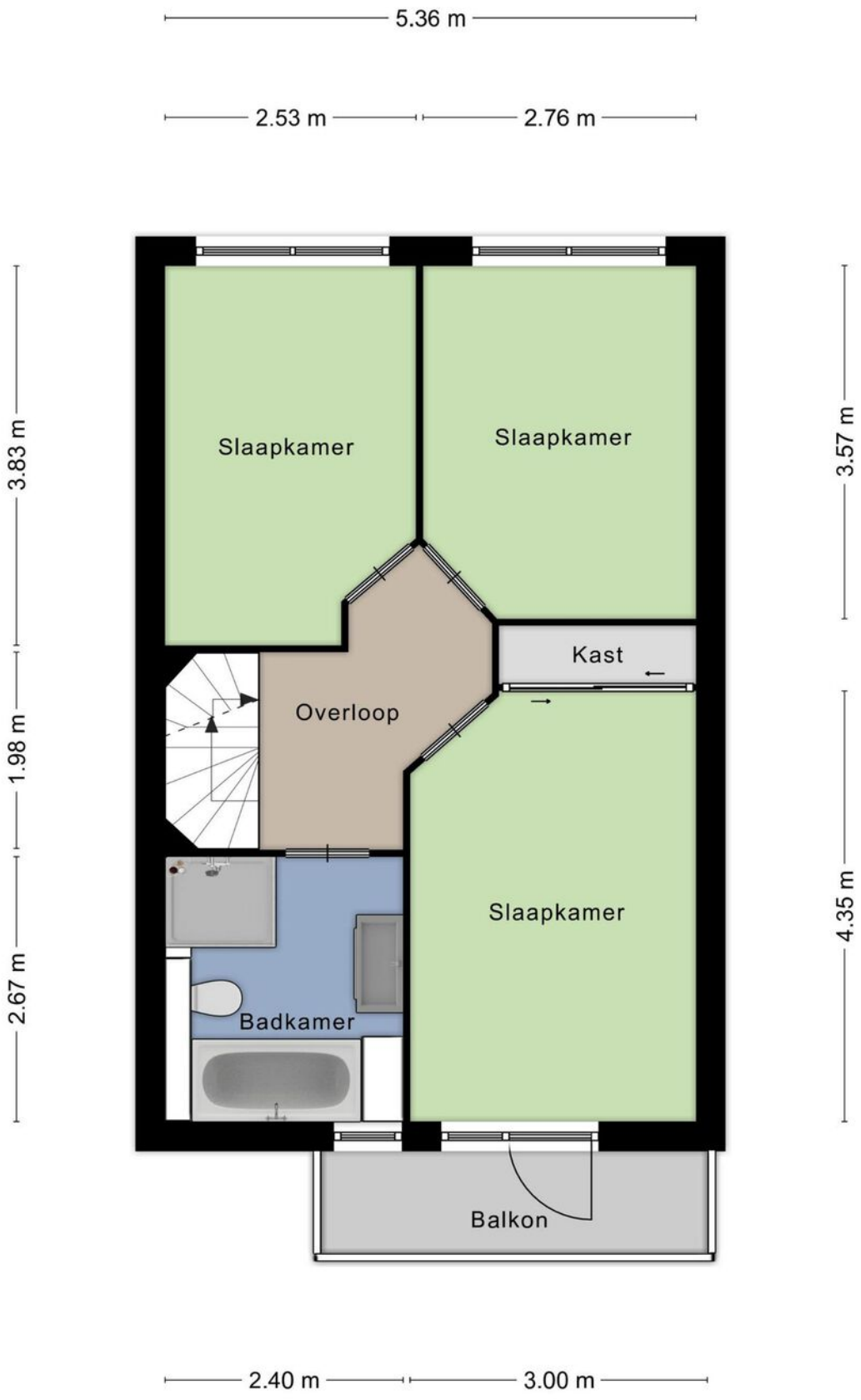
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5301	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

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



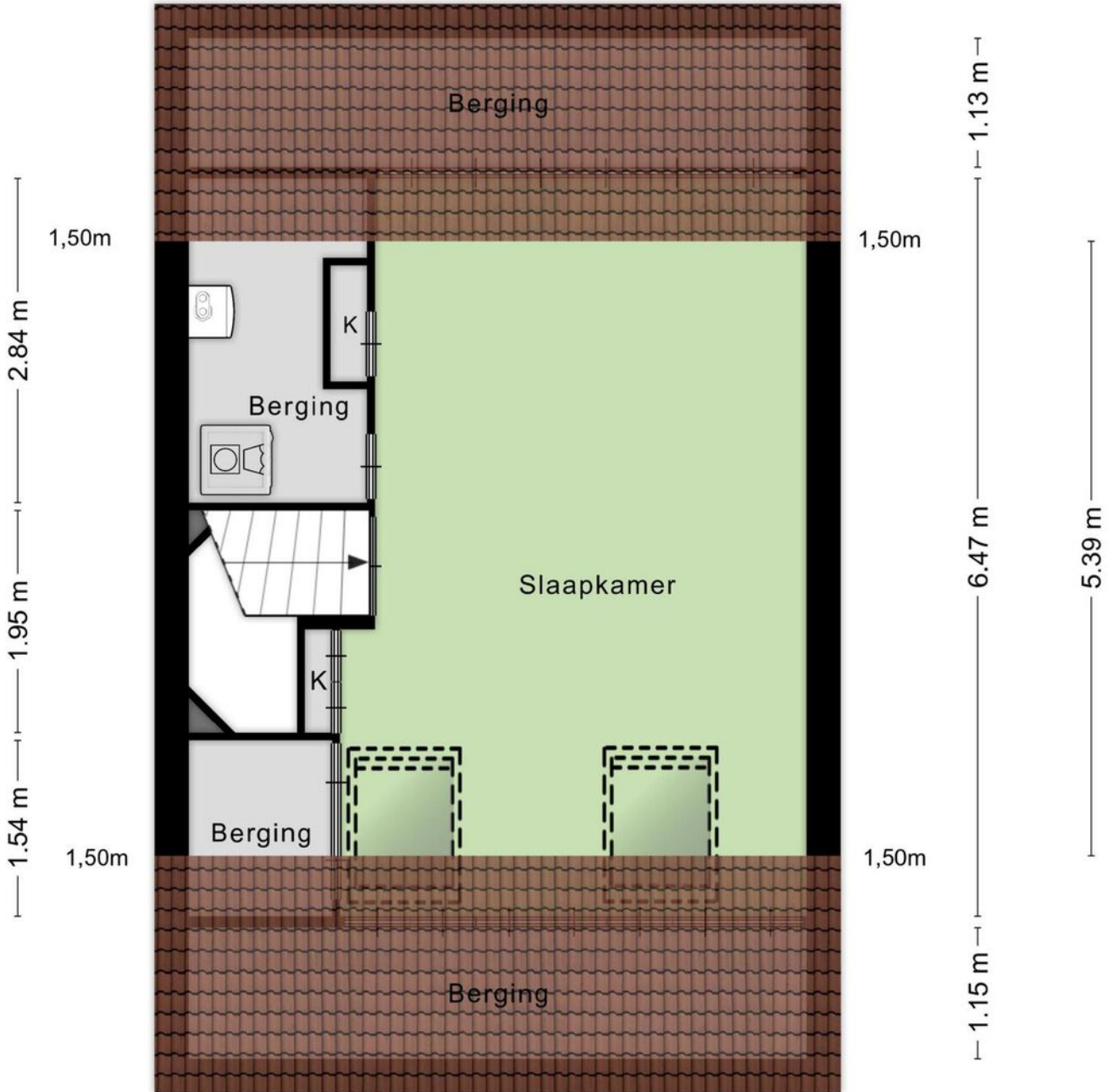
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



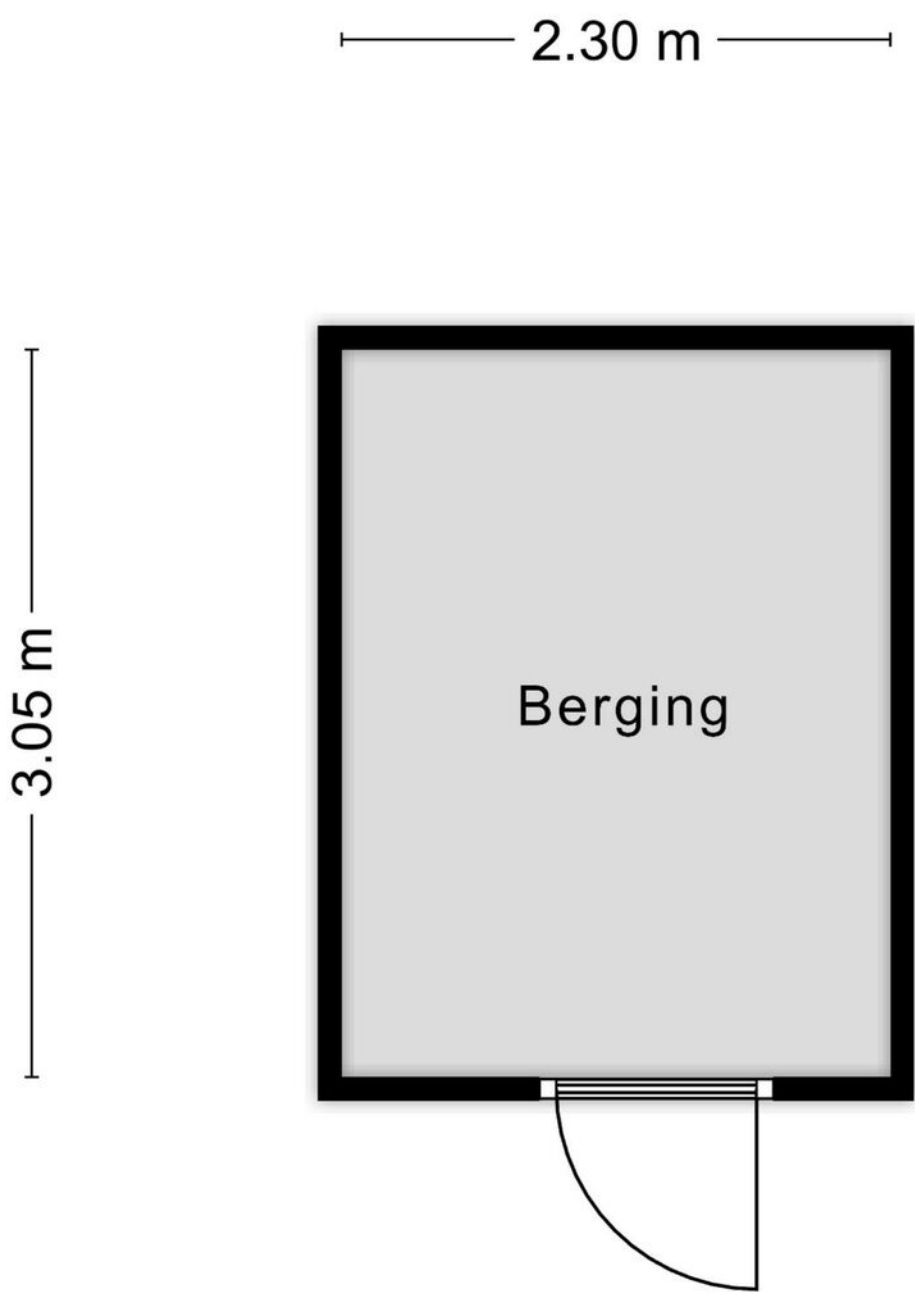
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



1.56 m 3.79 m



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>			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
- Tuinverlichting	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Interieurbouw buffetkast wit met ingebouwde dimbare verlichting			■
- Tv meubel bruin met ingebouwde verlichting en tv ophangstelsel			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		■	
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Luifel buiten	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- PVC beneden	■		
- vinyl vloer 1ste verdieping	■		
Overig, te weten			
- bureau kantoor interieurbouw 1ste verdieping + dressoir / opbergsysteem eronder			■
- kasten wit kantoor boven			■
- ingebouwde kledingkast masterslaapkamer	■		
- set 3 meubels babykamer (hoge kast + commode + bedje) bruin / grijs tint			■
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
-	■		
-	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
- warmteventilatie onder badkuip	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<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"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vlaggenmast(houder)	<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)

