



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Heikampen 99, Nuenen



Heikampen 99, Nuenen

Royale hoekwoning gelegen in de ruim opgezette, groene en kindvriendelijke woonwijk "de Heikampen". Op gunstige afstand van winkelcentrum Kernkwartier en scholen. In 2007 is een extra stuk zijtuin bijgekocht waardoor de tuin bovengemiddeld groot is. Leuk voor een eigen moestuin of speeltuin voor de kinderen. De woning is netjes onderhouden en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, 10 zonnepanelen, de kruipruimte is na-geïsoleerd en nagenoeg alle plafonds + wanden zijn voorzien van glad stucwerk. Kortom: een ideale en ruime eengezinswoning met 4 volwaardige slaapkamers, vrijstaande berging, keuken met werkeiland, eigen oprit en extra zijtuin! Laat u zich verrassen en neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 118 m².

Inhoud: 422 m³.

Perceeloppervlakte: 235 m².

Bouwjaar: ca. 1977.

Energielabel: B.

- Alle wanden zijn voorzien van glad stucwerk;
- Kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en HR++ beglazing;
- Extra zijtuin met tal van mogelijkheden, zoals een eigen moestuin of speeltuin voor de kinderen;
- Groene en ruim opgezette wijk;
- Er zijn 10 zonnepanelen geplaatst met bijna ca. 3.000 kWh per jaar;
- Zeer kindvriendelijk en sociale woonwijk/woonerf;
- De kruipruimte is na-geïsoleerd.



BEGANE GROND

Hal: de hal is voorzien van een tegelvloer, glad stucwerk wanden, meterkast (schakelgroepen), radiator, aparte toiletruimte en een trapopgang naar de eerste verdieping.

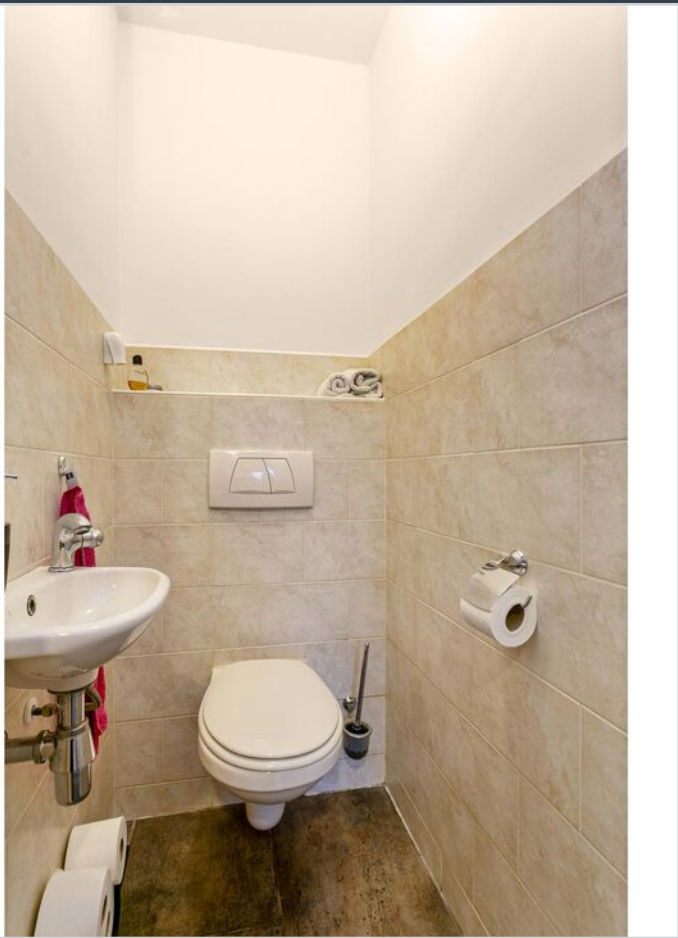
Toilet: deels betegelde toiletruimte met fonteintje en wandcloset.

Woonkamer: L-vormige woonkamer met open keuken, veel lichtinval en een mooie view over de eigen tuin en het woonerf. De woonkamer is voorzien van een fraaie parketvloer en glad stucwerk wanden.

Keuken: de greeploze en hoogglans open keuken beschikt over een werkeiland met baropstelling en graniet werkblad. In de wandopstelling is een Pelgrim vaatwasser, Pelgrim 5-pits gaskookplaat, Atag afzuigkap en een dubbele wasbak. In de kast is een Liebherr koelkast en een Siemens combimagnetron geplaatst. Vanuit de keuken is er goed zicht op de zijtuin waar u bijvoorbeeld ook een speeltoestel kunt plaatsen voor de kinderen.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een entresol waar mogelijkheid is tot een slaapruiimte. De kamer heeft glad stucwerk wanden, een laminaatvloer en een kunststof draai-/kiepraam met hor.

Slaapkamer 2: zeer royale ouderslaapkamer met vrije hoogte tot aan de nok en een fraai, groot kunststof kozijn met een kiep-/draairaam voorzien van een hor. Het raam zorgt voor opvallend veel lichtinval, een ruimtelijk gevoel en een fraaie wegblik over het groen aan de achterzijde.

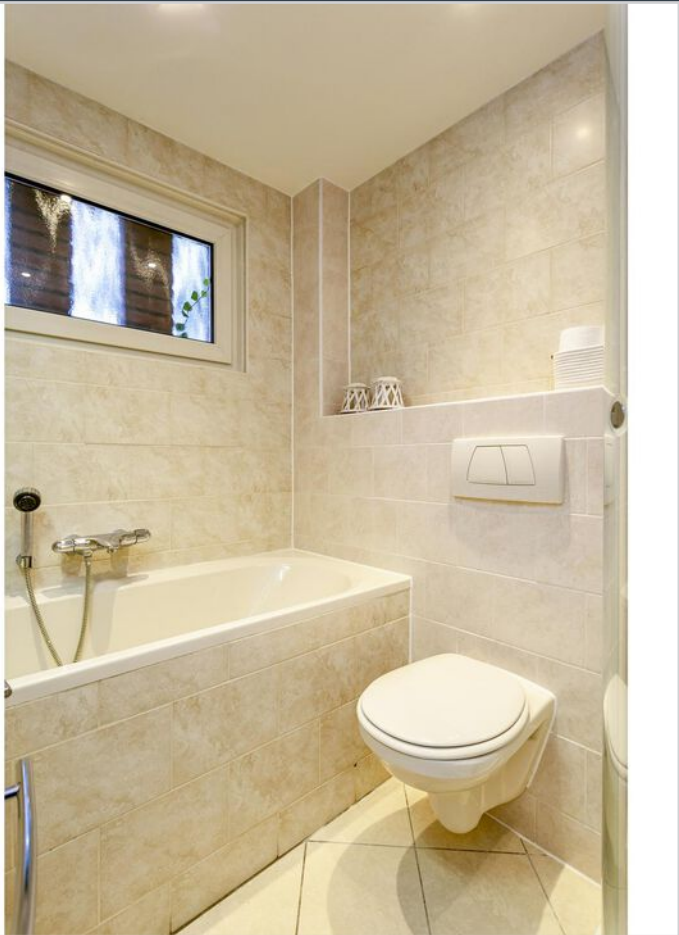
Slaapkamer 3: eveneens een ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde. De kamer heeft een vaste wastafel en een groot kunststof kozijn met draai-/kiepramen.

Badkamer: complete en geheel betegelde badkamer voorzien van een wastafel meubel, ligbad, wandcloset, douche en een design radiator.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop: ruime overloop cq voorzolder bereikbaar middels een vaste trap. Op de overloop zijn witgoedaansluitingen, de c.v. installatie (combiketel, Atag, 2011) en een laminaatvloer.

Slaapkamer 4: ruime slaapkamer met vaste wastafel, laminaatvloer, kunststof kozijn met draai-/kiepraam en dauerlftung.







EXTERIEUR

Een grote achtertuin en zijtuin voorzien van een pergola en veel vaste planten en een aparte berging met aansluitend een overkapping voor fietsen of een aanhanger. De poort bestaat uit twee delen waardoor u met een aanhanger de achtertuin kunt betreden. Verder is er een royaal terras met elektrisch bedienbare zonneluifel.










Kadastrale kaart

Uw referentie: heikampen 99



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2001</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.

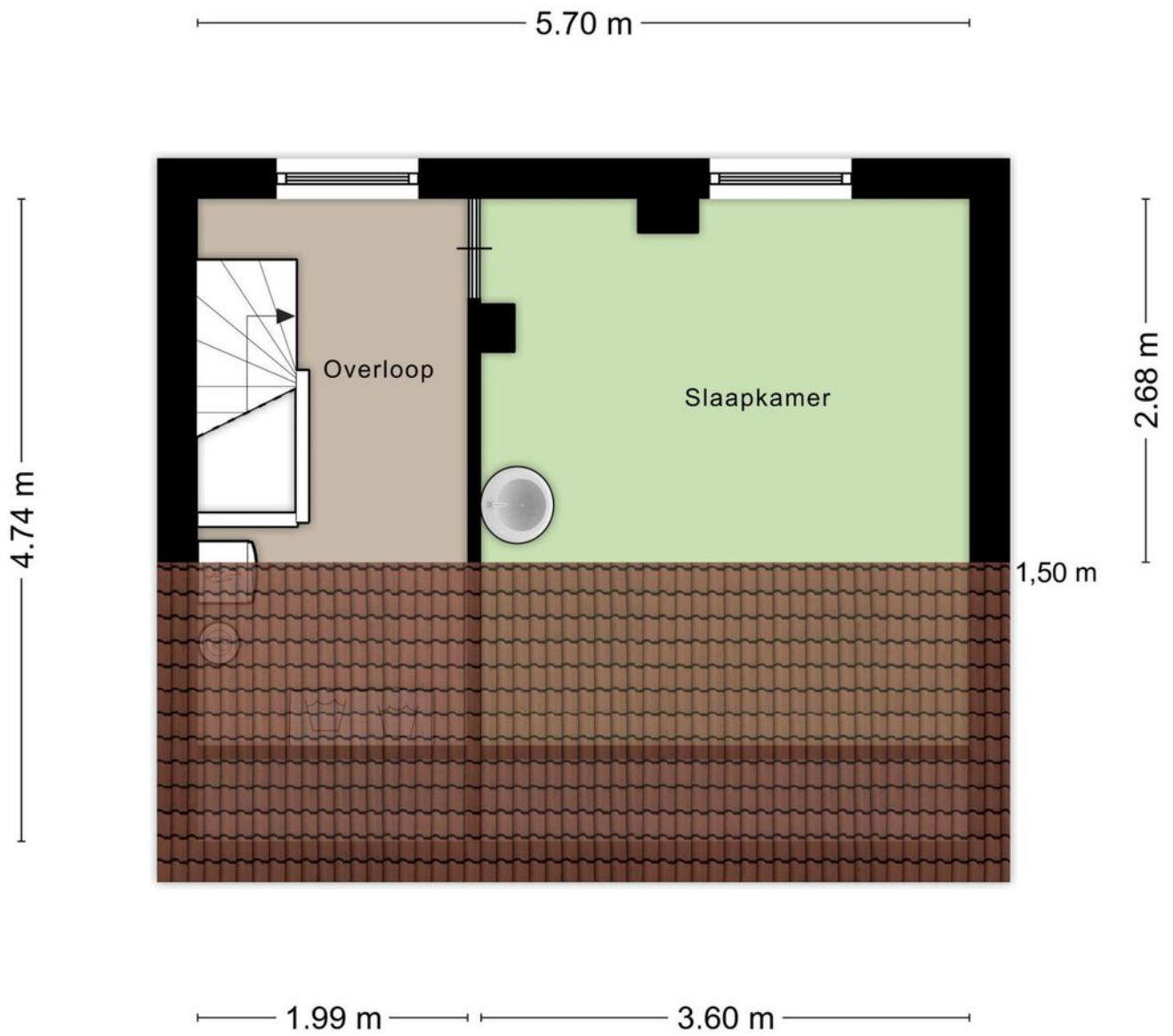
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

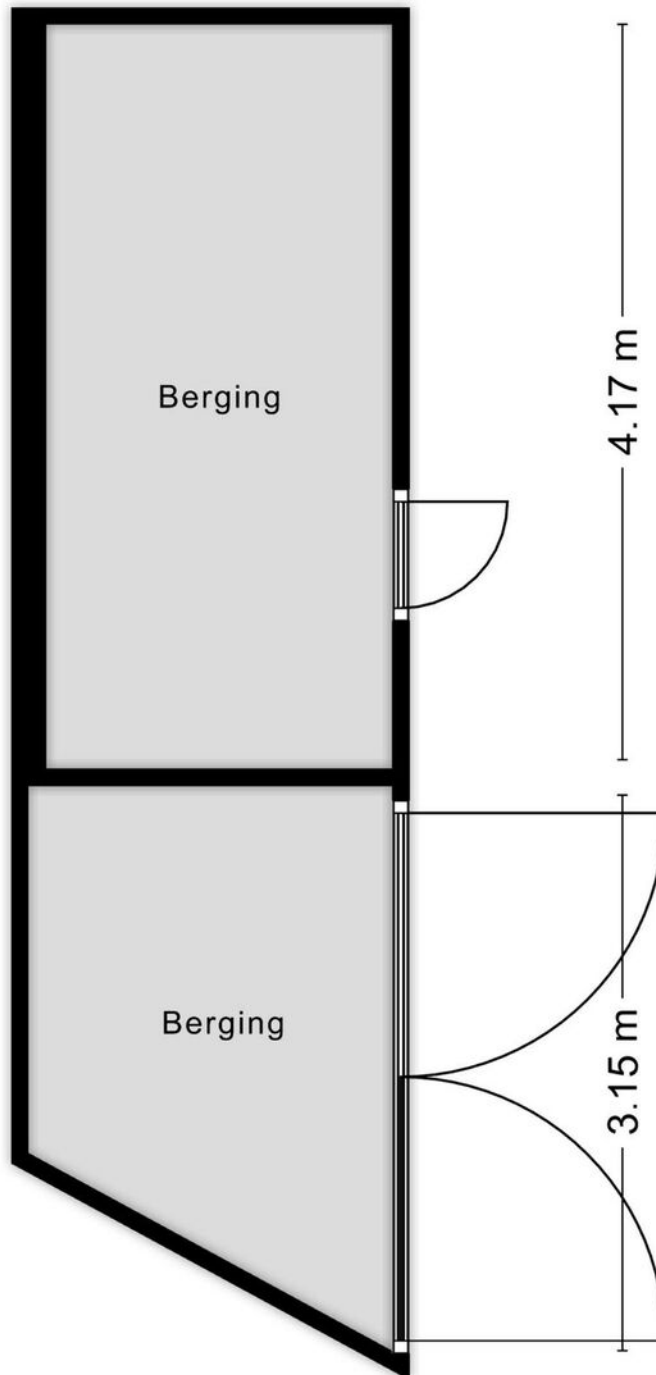


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.05 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)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast grote slaapkamer	■		
- Losse kast kleinste kamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Overgordijnen zolder		■	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Losse koelkast en vriezer in schuur		■	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting
- Fruitbomen

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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

