



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Lucas van Hauthemlaan 8, Nuenen



Lucas van Hauthemlaan 8, Nuenen

Vrijstaande splitlevel bungalow met royale oprit en ruime inpandige garage gelegen in villawijk Papenvoort. De woning heeft een perfecte ligging aan de rand van het centrum, maar toch op een rustige en parkachtige locatie zonder bewoning aan de overzijde van de straat. Daarnaast zijn op korte afstand de natuurgebieden "Papenvoortse Heide" en "t Nuenens Broek", sportvoorzieningen en uitvalswegen bereikbaar. De woning beschikt over een prachtige tuin en is reeds voorzien van 21 zonnepanelen en een warmtepomp.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 194 m².

Inhoud: 839 m³.

Perceeloppervlakte: 975 m².

Bouwjaar: ca. 1970.

Energielabel: A.

- prachtige ligging aan de rand van het centrum met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- speels ingedeelde royale woning;
- uitgevoerd met een hybride warmtepomp en 24 zonnepanelen;
- voorzien van twee badkamers;
- royale slaap- en werkkamers.



BEGANE GROND

Hal: via de overdekte entree is er toegang tot een royale hal. De vloer van de hal is voorzien van een natuurstenen travertijn tegel en de wanden zijn voorzien van strak stucwerk. Er zijn twee wandkasten, waarin onder andere de meterkast is geplaatst. Vanuit de hal is er door middel van een beuken houten trap toegang tot de eerste verdieping en via een loopdeur toegang tot de woonkamer.

Woonkamer: de woonkamer heeft een speelse indeling en is uitgevoerd in een L-vorm. De woonkamer is uitgebouwd en voorzien van een ronding met grote raampartijen, welke voor veel lichtinval zorgen. Vanuit de woonkamer is er vanuit meerdere plaatsen uitzicht over de prachtig aangelegde tuin. Net zoals in de hal zijn de wanden voorzien van strak stucwerk en ligt er op de vloer een travertijn tegel. In de ronding van de uitbouw ligt tapijt op de vloer. Het plafond is afgewerkt met een spanplafond en voorzien van inbouwspots. Vanuit de woonkamer is direct toegang tot de achtertuin.

Keuken: de half open keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een u-vorm en heeft een moderne uitstraling in zwart/wit kleurstelling. De keuken is voorzien van een vaatwasmachine, combimagnetron, koelkast en een vier pits gasfornuis met afzuigkap. Net zoals de woonkamer heeft de keuken ook direct toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is via een trap met twee treden de gang met toegang tot de overige ruimtes bereikbaar.

Werkkamer: aan de achterzijde van de woning ligt een grote werkkamer. Deze kamer heeft zicht op de achtertuin en kan ook ideaal gebruikt worden als speel- of muziekkamer, omdat deze fysiek gescheiden is van de woonkamer. De wanden van deze kamer zijn afgewerkt met granol en op de vloer ligt tapijt. Ook vanuit deze kamer is er toegang tot de achtertuin.











BEGANE GROND

Badkamer: deze verdieping is voorzien van een eigen badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, vrij hangend closet, wastafel en een werkblad met aansluitingen voor het witgoed. Er is een vaste kast met bergruimte aanwezig. Deze ruimte wordt geventileerd door middel van mechanische ventilatie.

Bergkast: deze praktische bergruimte is voorzien van schappen.

Garage: de grote inpandige garage is breed genoeg voor het plaatsen van minimaal twee auto's naast elkaar. De vloer is afgewerkt met een smeervloer. Door middel van dubbele deuren is de oprit bereikbaar. Aan de achterzijde van de garage geeft een loopdeur met rolluik toegang tot de zijtuin. De garage is voorzien van verwarming en er is een wastafel met kraan. De twee omvormers van de zonnepanelen zijn in de garage gesitueerd, net zoals de groepenkast.







EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een separaat toilet, de badkamer en de cv ruimte. De overloop is voorzien van tapijt en stucwerk wanden.

Slaapkamer 1: aan de voorzijde van de woning ligt de ouderslaapkamer. Deze royale kamer is voorzien van een balkon, welke middels een loopdeur bereikbaar is. De raampartijen aan de voorzijde en de zijgevel zorgen voor veel lichtinval. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de moderne badkamer.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is momenteel in gebruik als logeerkamer. Op de vloer ligt tapijt en de wanden en het plafond zijn voorzien van strak stukwerk. De ramen zijn voorzien van een rolluik.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer bestond vroeger uit twee slaapkamers en is daarom royaal van opzet. Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De ramen in de zij- en de achtergevel zorgen voor veel lichtinval en deze ramen zijn beide voorzien van rolluiken. Verder beschikt deze kamer over twee inbouwkasten met veel bergruimte. De wanden zijn voorzien van vliesbehang en op de vloer ligt deels tapijt en deels linoleum.

Badkamer: deze badkamer is enkele jaar geleden volledig vernieuwd. De badkamer is geheel betegeld in moderne kleurstelling en is voorzien van een inlopdouche, bidet, badmeubel met wastafel en designradiator. Naast een raam met rolluik wordt deze ruimte mechanisch geventileerd.

CV ruimte: hier bevindt zich de opstelling cv-ketel en hybride warmtepomp. Daarnaast zijn er schappen gemonteerd en dient deze ruimte tevens als bergruimte.











EXTERIEUR

Deze woning beschikt over een prachtig aangelegde tuin die door de eigenaren met veel liefde onderhouden wordt. De zijtuin geeft toegang tot de twee bergingen achter in de tuin. Doordat de achtertuin is gelegen op het zuiden en de zijtuin is gelegen op het westen, is het een zeer zonnige tuin. De directe woningen in de omgeving zijn laag uitgevoerd, waardoor er geen sprake is van inkijk. Direct achter de keuken en de woonkamer ligt een verhoogd terras. Verder is de tuin op speelse wijze ingedeeld en voorzien van diverse paadjes waarmee de gehele tuin ontdekt kan worden. De algehele indeling en de grote diversiteit aan planten en vijvers maken het geheel tot een spannende en uitdagende tuin.



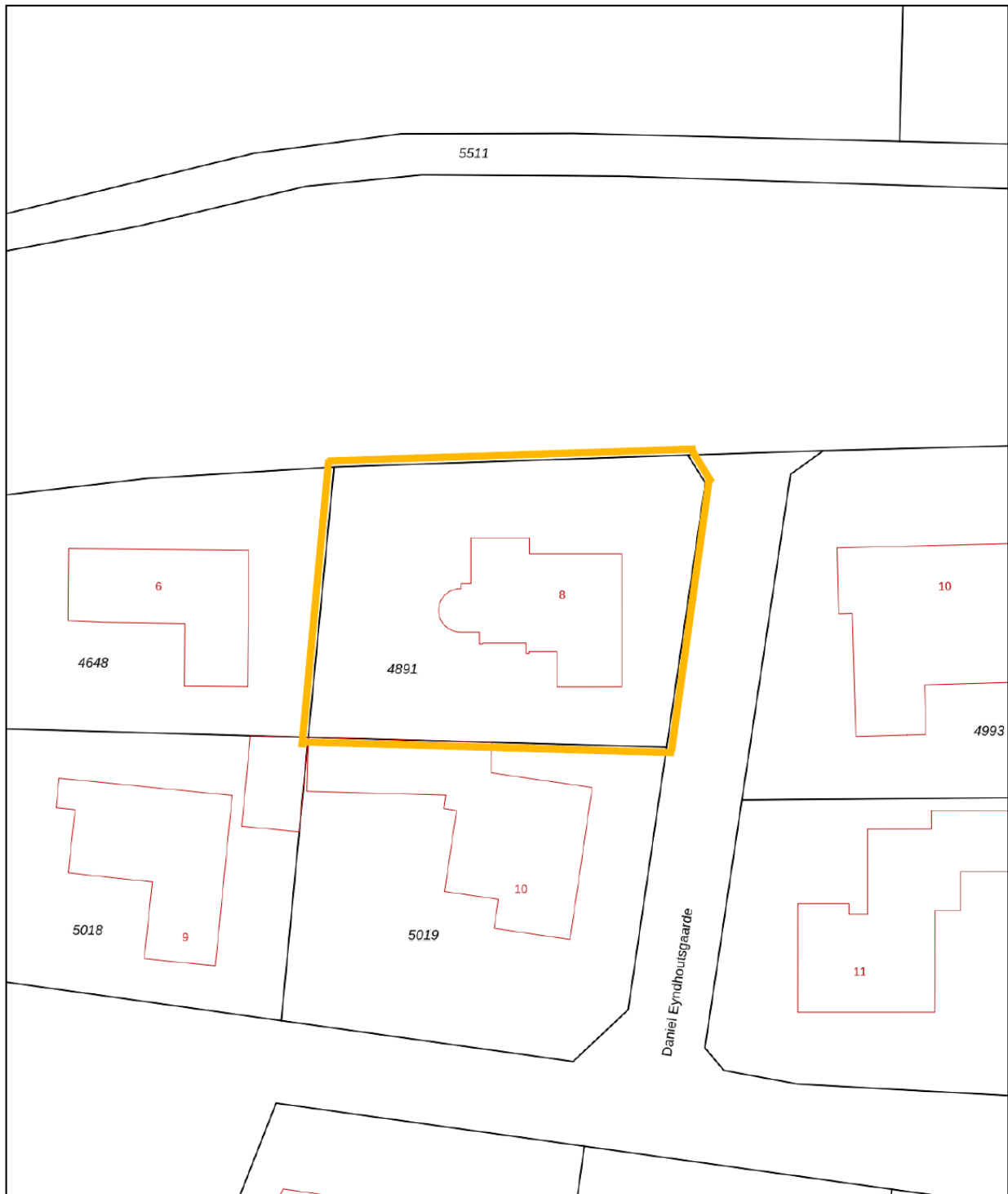






Kadastrale kaart


Uw referentie: Lucas v Hauthemln 8

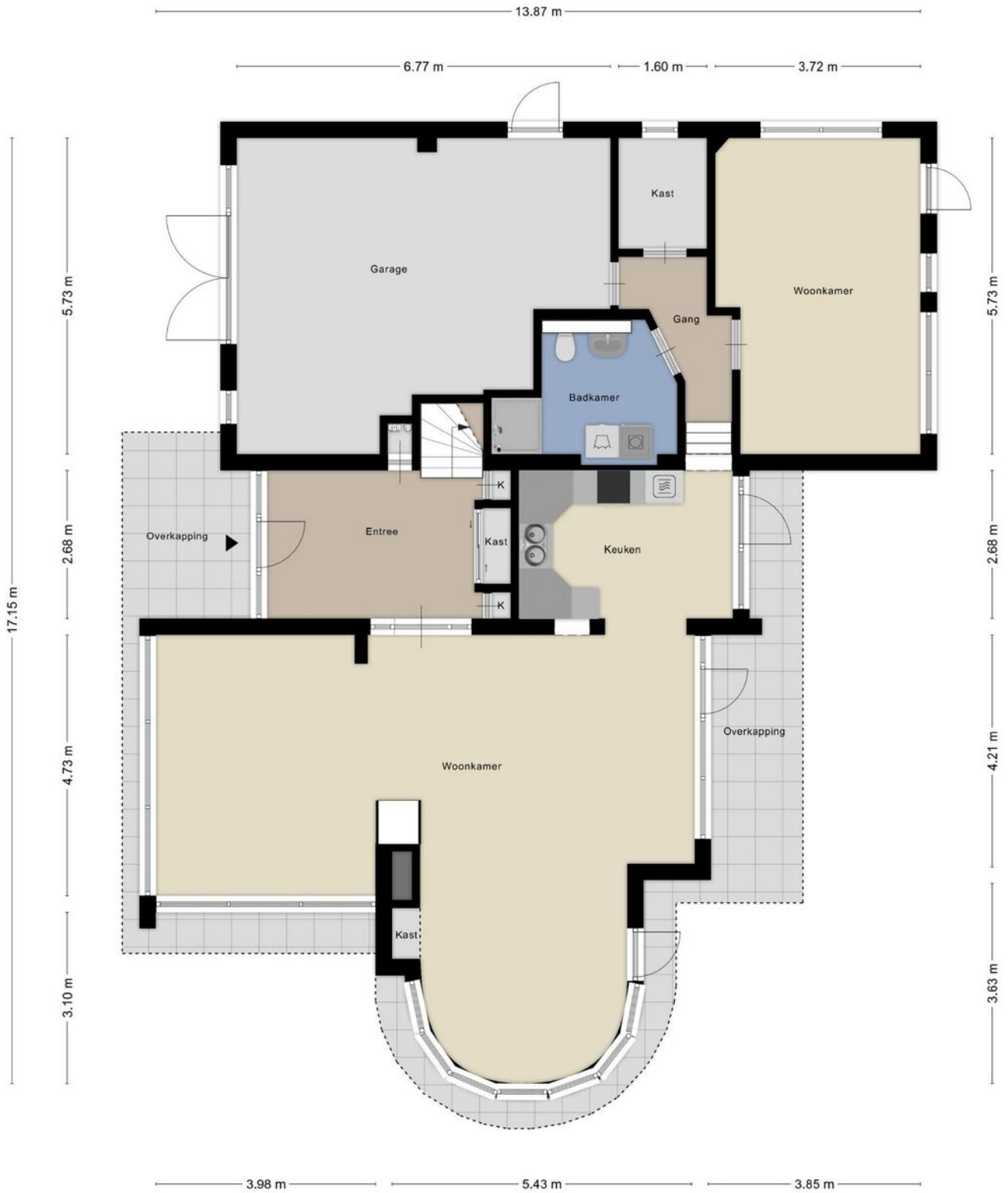


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nuenen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4891
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

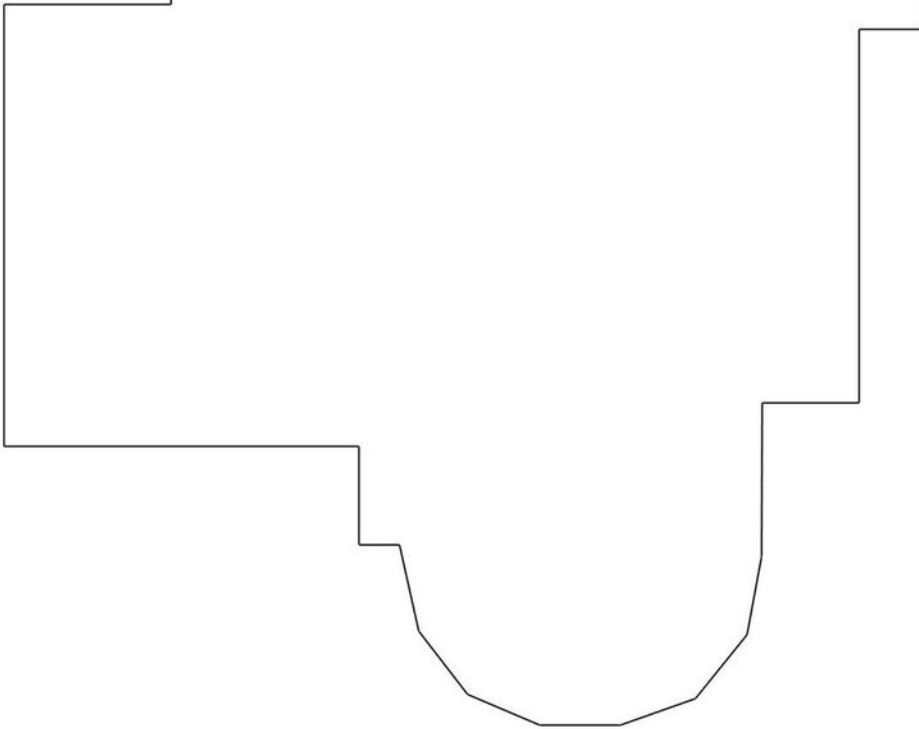


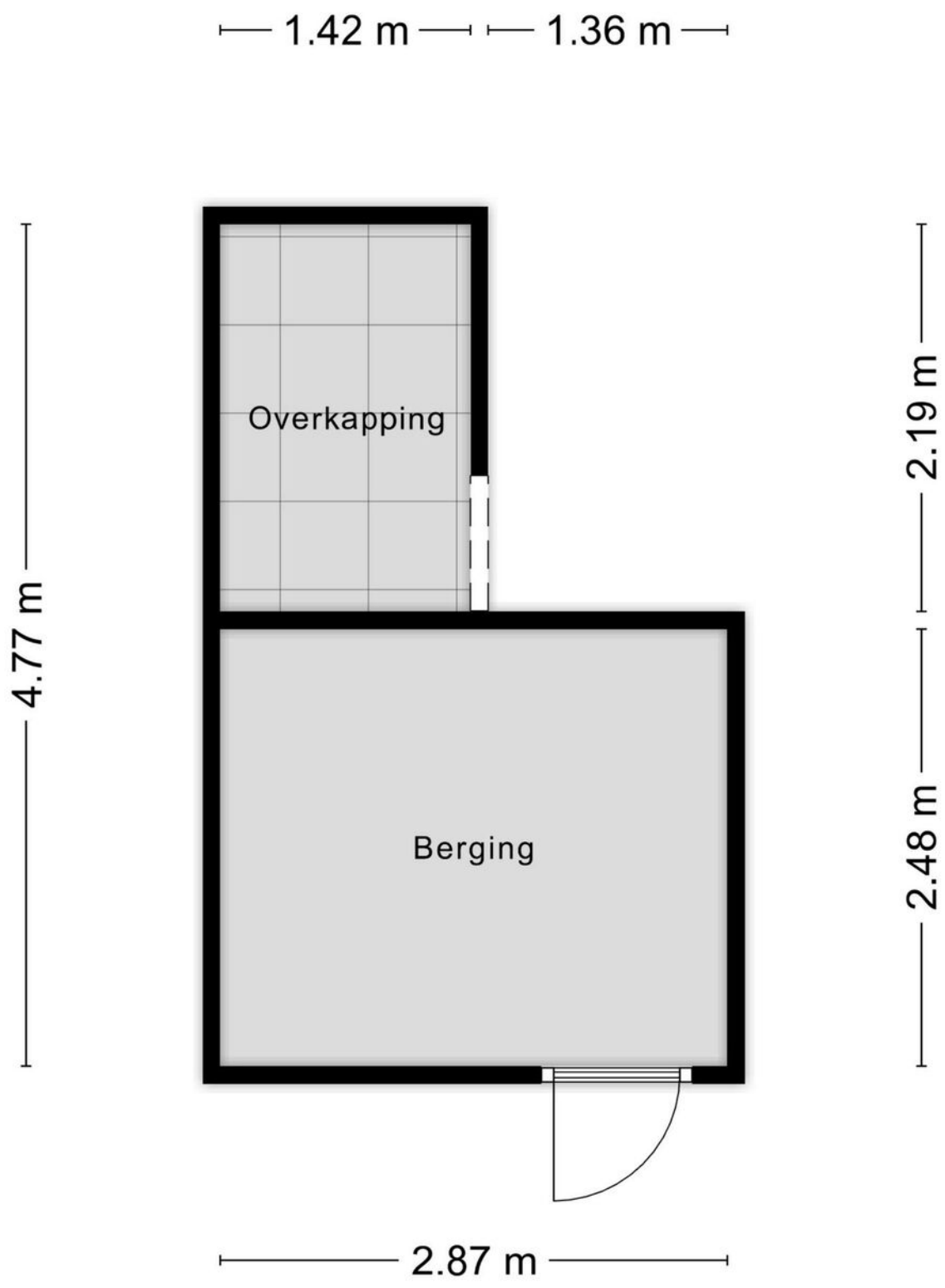


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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





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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- "inbouwbureau" , kast	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer			■
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- keukentafel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- Bidet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

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

