



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Grote Heiakker 4, Nuenen



Grote Heiakker 4, Nuenen

Instapklare moderne woning met 4 royale slaapkamers, een dubbele garage en aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd. Op de ruime overloop is een extra werkplek gerealiseerd. De woning is gelegen in een kindvriendelijke en rustige straat en is voorzien van een energielabel A+, doordat er door de gehele woning HR++ clima 4+s glas (naast isolerend ook warmte werend) is geplaatst, alsmede 25 zonnepanelen. In de gehele woning is vloerverwarming (incl. verdiepingen en de garage) aanwezig. Door een eigen oprit en een dubbele garage is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 206 m².

Inhoud: 720 m³.

Perceeloppervlakte: 291 m².

Bouwjaar: ca. 2011.

Energielabel: A+.

- Voorzien van zonnepanelen;
- Extra grote dubbele garage met mogelijkheid voor extra werk-/speelkamer;
- Vier ruime slaapkamers;
- Geheel voorzien van vloerverwarming;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- Zonnige achtertuin op het westen.



BEGANE GROND

Hal: via een overdekte entree is er toegang tot de hal. De ontvangsthal heeft stijlvolle kamerhoge deuren en een gietvloer voorzien van vloerverwarming. Deze vloer loopt door over de gehele begane grond. De ontvangsthal geeft toegang tot de eetkamer aan de voorzijde van de woning, de woonkamer aan de achterzijde en de inpandige garage. Tevens is er toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de trap naar de eerste etage.

Toilet: de toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een vrij hangend closet en een fonteintje. De ventilatie wordt geregeld via de WTW installatie.

Woonkamer: de woonkamer is voorzien van een grote lichtstraat over de gehele breedte met veel lichtinval. Ook deze ruimte is uitgevoerd met een moderne gietvloer met vloerverwarming en alle wanden zijn voorzien van strak stucwerk. Middels twee dubbele openslaande tuindeuren is de achtertuin toegankelijk.

Keuken: de ruime leefkeuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van grote raampartijen, waar in de ochtend de zon heerlijk door naar binnen valt. Deze ruimte is groot genoeg voor een grote eettafel. De keuken is geplaatst in een dubbele wandopstelling en is extra diep uitgevoerd: dit betekent een extra diep werkblad, maar ook de lades zijn hierdoor extra groot uitgevoerd. De moderne strakke keuken is voorzien van een composiet werkblad en witte hoogglans frontjes, een groot fornuis met 6 gaspitten, een extra brede dubbele oven (100cm), een RVS afzuigkap (Smeg), een vaatwasser (Siemens), een Liebherr vriezer en een grote Liebherr toren koelkast (Bio koelkast). De keuken is daarnaast uitgevoerd met een Grohe kraan en een losse kokend waterkraan (Grohe Red) met boiler. Door middel van schuifdeuren met soft close kan de keuken afgesloten worden van de tuingerichte woonkamer.















GARAGE

Garage: in het verlengde van de oprit ligt de extra diepe garage, met plaats voor twee auto's in de lengte van de garage. De garage is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde is de garage voorzien van houten openslaande deuren en aan de achterzijde is er een loopdeur naar de achtertuin. Achter in de garage is een keukenblok met diverse beneden- en bovenkastjes en een kraan met spoelbak en een afzuigkap geplaatst. Net zoals in de rest van de woning zijn er veel stopcontacten geplaatst. Door het formaat van de garage kan er op eenvoudige wijze een gedeelte afgesplitst worden voor een extra werk- of speelkamer op de begane grond, waardoor er nog meer dan een "standaard" garage overblijft.



EERSTE VERDIEPING

Overloop: middels de trap kom je op de royale overloop. Op deze overloop is een ruime werkplek gerealiseerd. Vanuit de overloop heb je toegang tot 3 ruime slaapkamers, een badkamer en een trap naar de zolder etage. De vloeren op de verdieping zijn voorzien van een onderhoudsvriendelijke siergrindvloer.

Slaapkamer 1: deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, boven de garage, en is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Deze kamer is door middel van een wand opgedeeld in een slaap- en een studeerplaats. Aan de voorzijde van de kamer bevindt zich een Velux dakraam met elektrisch bedienbare verduisterende screens. De wanden zijn voorzien van strak stucwerk.

Slaapkamer 2: deze hoofdslaapkamer is de grootste kamer en is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. De afwerking van de wanden en vloer is vergelijkbaar met slaapkamer 1. Alle ramen zijn uitgevoerd in hardhout met HR++ clima 4+s beglazing en de kiep-/kantelramen zijn voorzien van vliegenhorren.

Slaapkamer 3: deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een grote dakkapel. De afwerking van deze kamer is vergelijkbaar met de overige slaapkamers. Deze kamer is voorzien van elektrisch verduisterende screens, bedienbaar middels een afstandsbediening, aan de buitenzijde van het kozijn.

Badkamer: de moderne badkamer is gelegen in het midden van de overloop en is voorzien van een badmeubel met dubbele wastafel, een groot ligbad, een inloopdouche, een toilet en een designradiator. Net zoals de overige kamers op de verdieping heeft de badkamer vloerverwarming. De badkamer is voorzien van een lichtsensor waardoor er in het donker plintverlichting aan gaat bij het betreden van de badkamer. De overige verlichting is dimbaar. In de badkamer bevindt zich ook de standenschakelaar voor de ventilatie.













TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op deze overloop is er toegang tot de vierde slaapkamer en de CV- en wasruimte. In het trappengat is de airconditioning geplaatst, de unit koelt op deze manier zowel de zolderetage als de eerste etage. Zelfs de begane grond profiteert van het gebruik van deze airconditioning.

CV-ruimte: hier bevindt zich de opstelling voor de cv-ketel (Nefit HR, 2011) alsmede de warmte-terugwin installatie en de omvormer voor de zonnepanelen. Deze ruimte wordt als wasruimte gebruikt, waardoor hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger zijn. Deze zijn beide aangesloten op twee verschillende elektra groepen, zodat deze tegelijkertijd aangezet kunnen worden. Een Velux dakraam zorgt voor het daglicht en biedt een mogelijkheid voor extra ventilatie.

Slaapkamer 4: deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel en er is een extra grote berging over de gehele voorzijde van de woning onder de schuine kant gerealiseerd. De afwerking en verwarming is vergelijkbaar met de slaapkamers op de eerste etage.



EXTERIEUR

De achtertuin is gelegen op het westen en is daardoor de hele dag zonnig. In de achtertuin zijn drie terrassen gerealiseerd, waarvan er twee overdekt zijn. Centraal is een gazon en aan een zijde is een beschaafde moestuin aangelegd. Tegen de achtergevel van de woning is een aluminium overkapping geplaatst en achter in de tuin is een houten overkapping met berging geplaatst. De tuin is via een brandgang bereikbaar. Door deze brandgang is de speeltuin van de wijk bereikbaar.










Kadastrale kaart

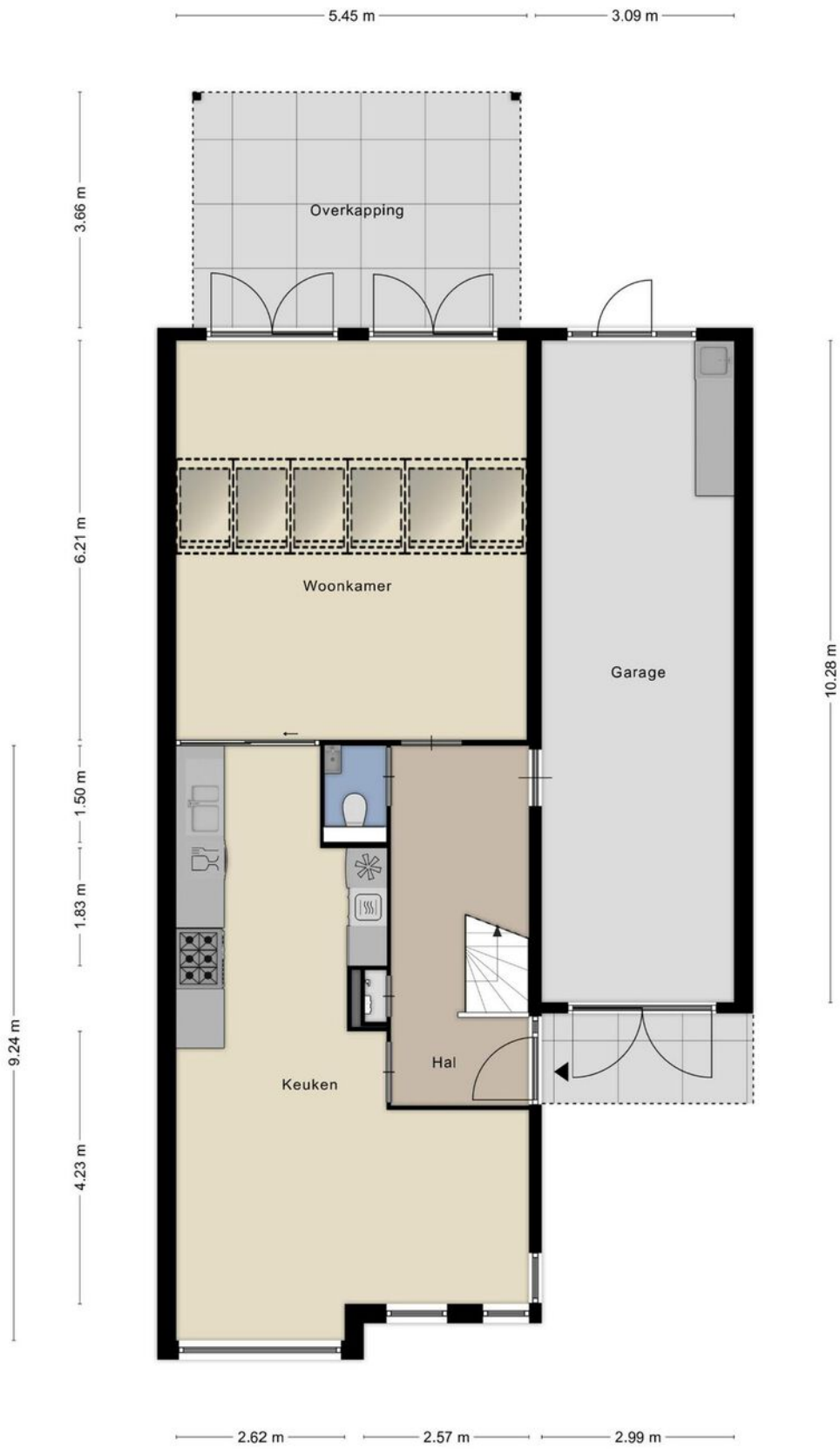
Uw referentie: grote heiakker 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4096</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 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.

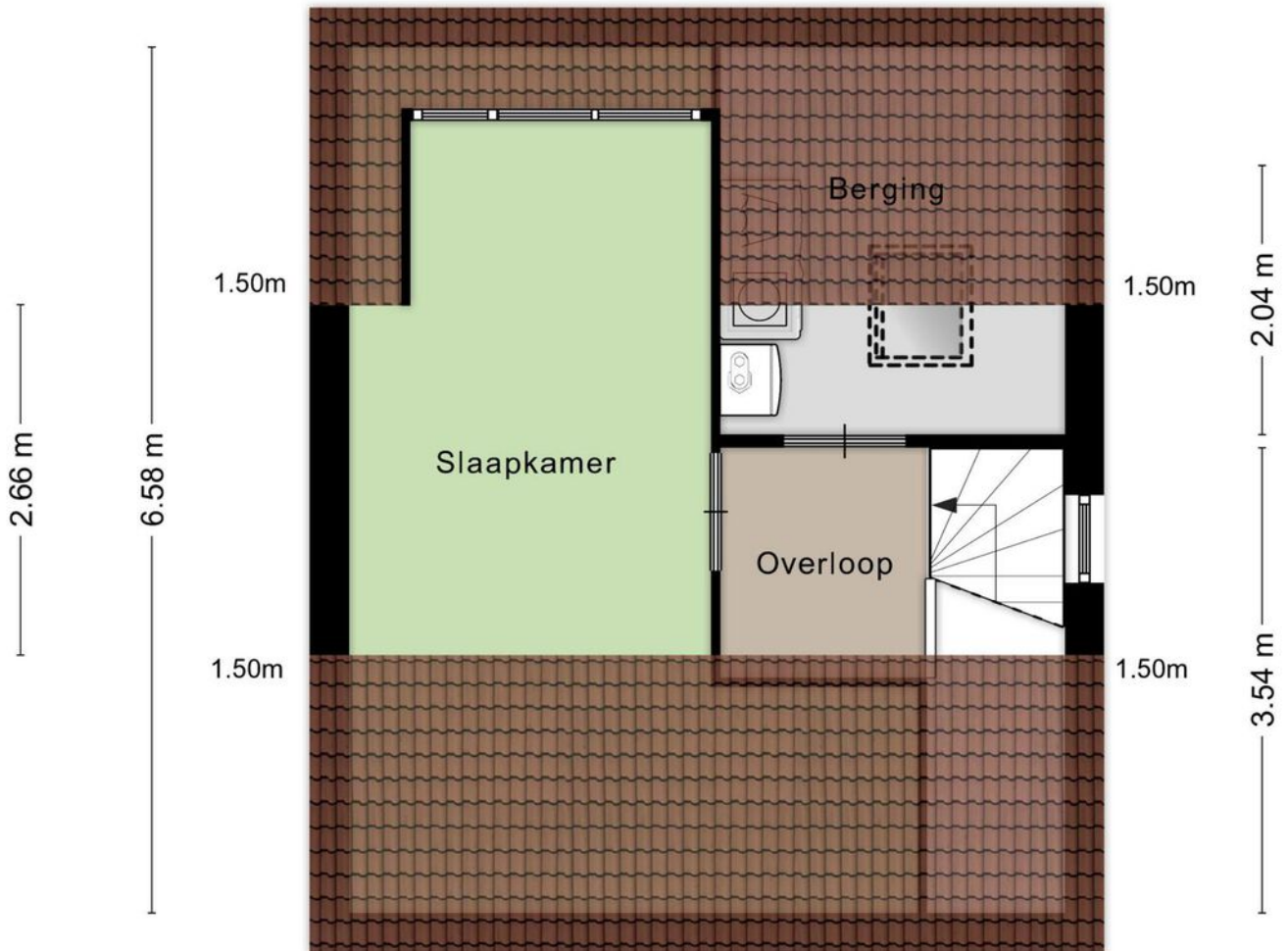




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.44 m

2.75 m 2.62 m



4.32 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)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV wandmeubel			■
- Alle stellingkasten in woning		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- lamellen			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
- Beton gietvloer BG, siergrind 1e en 2e verdieping	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsysteem	■		
- Bankstel Zitkamer			■
- Bureau slaapkamer voorzijde	■		
- Keuken compleet in garage	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- koelkast	■		
- vriezer	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Magnetische messenhouder Global		■	
- wandverlichting boven aanrechtblad	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- 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	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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

