



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Velakker 2, Nuenen





# Velakker 2, Nuenen

Fraaie villa gelegen in een groene omgeving in Nuenen Zuid. De woning is goed onderhouden en biedt veel ruimte met 4 royale slaapkamers op de verdieping. Op de begane grond is er onder andere een royale tuingerichte living en een inpandige garage. De fraaie tuin is rondom gelegen en biedt veel privacy en rust. Deze woning is ideaal gelegen op 5 autominuten van Eindhoven en biedt een vrij uitzicht rondom de woning.

Aanvaarding: per direct.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 172 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 800 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 713 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1980.

Energie label: -.

- hoog rendement houtkachel in de woonkamer;
- fraaie openslaande tuindeuren met toegang tot het gedeeltelijk overdekte terras;
- veel bergruimte in onder andere de garage, bijkeuken en bergzolder;
- de vier slaapkamers zijn ruim van opzet;
- uitstekende ligging nabij diverse uitvalswegen.



# BEGANE GROND

---

Hal: via een overdekte entree is de hal bereikbaar. De royale hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Er is een fraaie trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal ligt een eikenhouten vloer, deze is grotendeels doorgelegd op de begane grond.

Toilet: het toilet is origineel en ingericht met een stand closet en een fonteintje.

Living: de living is breed van opzet en biedt veel licht door de vele ramen rondom. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gelegen rondom de hoog rendement houtkachel. Er is een sierbalken plafond welke zorgt voor een landelijke uitstraling. Vanuit de living is middels openslaande tuindeuren de achtertuin bereikbaar. Er is een open doorloop naar de keuken.

Keuken: de keuken is geplaatst in een wandopstelling en biedt fraai zicht over de zij- en achtertuin. Qua inrichting beschikt de keuken over een 4 pits-inductie kookplaat met een afzuigkap, een oven, een koelkast en 1,5 rvs spoelbak. In de keuken is een ruime voorraadkast aanwezig voor provisie. Vanuit de keuken is middels een loopdeur het terras aan huis bereikbaar.

Bijkeuken: aangrenzend aan de keuken ligt de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluiting voor het witgoed. Ook is hier een uitstort gootsteen. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de inpandige garage.

Garage: de inpandige garage is aan de voorzijde van de woning gelegen. Vanuit de oprit is er middels een houten dubbele deur toegang tot de garage. Er is elektra aanwezig en de garage is geïsoleerd en verwarmd.



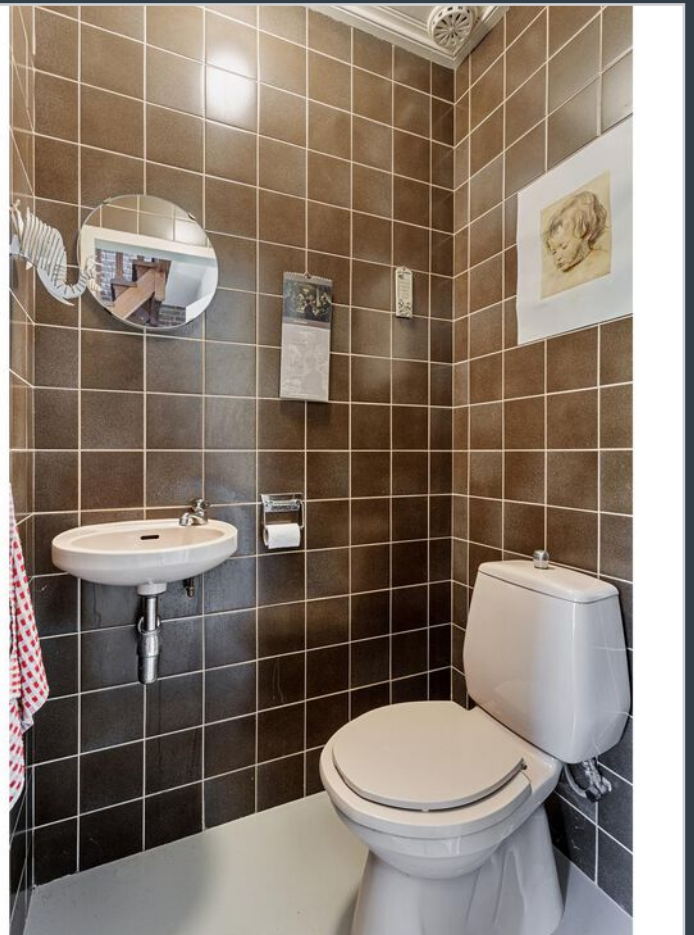
















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de royale overloop biedt fraai zicht over de hal. Vanuit de overloop zijn er 4 slaapkamers, de badkamer en het toilet bereikbaar.

Slaapkamers: de vier slaapkamers liggen allen in de hoeken van de woning en zijn voorzien van vaste inbouwkasten. Er ligt tapijt op de vloeren en de wanden zijn grotendeels voorzien van schoon metselwerk. De houten kozijnen hebben enkel glas. Op één slaapkamer is er een wastafel met warm en koud water.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad, een inloofdouche en een dubbele wastafel met spiegel. Vanwege de aanwezigheid van een dakkapel is er veel ruimte in de badkamer.

Toilet: het toilet is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een staand closet.



















# TWEEDE VERDIEPING

---

Bergzolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze ruimte dient als bergzolder en is voorzien van elektra. Hier is de opstelling voor de cv-ketel gevestigd.





# EXTERIEUR

---

Achtere tuin: vanuit de woonkamer is via openslaande tuindeuren het terras aan huis bereikbaar. Dit terras is deels overdekt. De royale zij-tuin aan de rechter zijde is voorzien van volwassen beplantingen en er is een extra terras gerealiseerd. Er zijn hagen en schuttingen als omheining. Aan de linker zij-tuin zijn borders met veel bloemen en groenblijvende beplantingen. Hier is ook een pergola geplaatst.

Voortuin: de verzorgde voortuin is voorzien van volwassen beplantingen en een oprit met ruimte voor meerdere auto's. Tevens bevindt zich hier een poort met toegang tot de achtere tuin.





















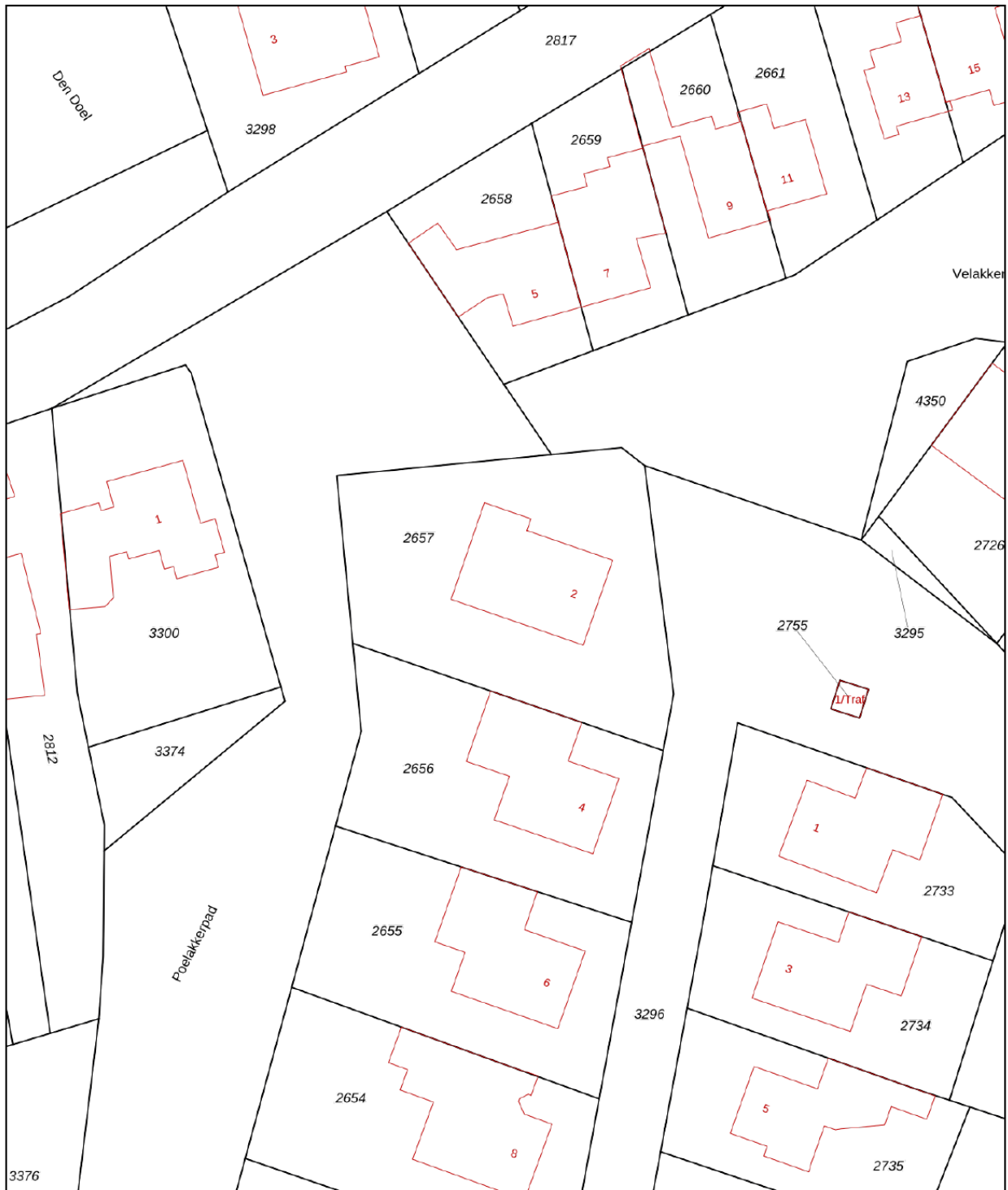







Kadastrale kaart

Uw referentie: Velakker 2

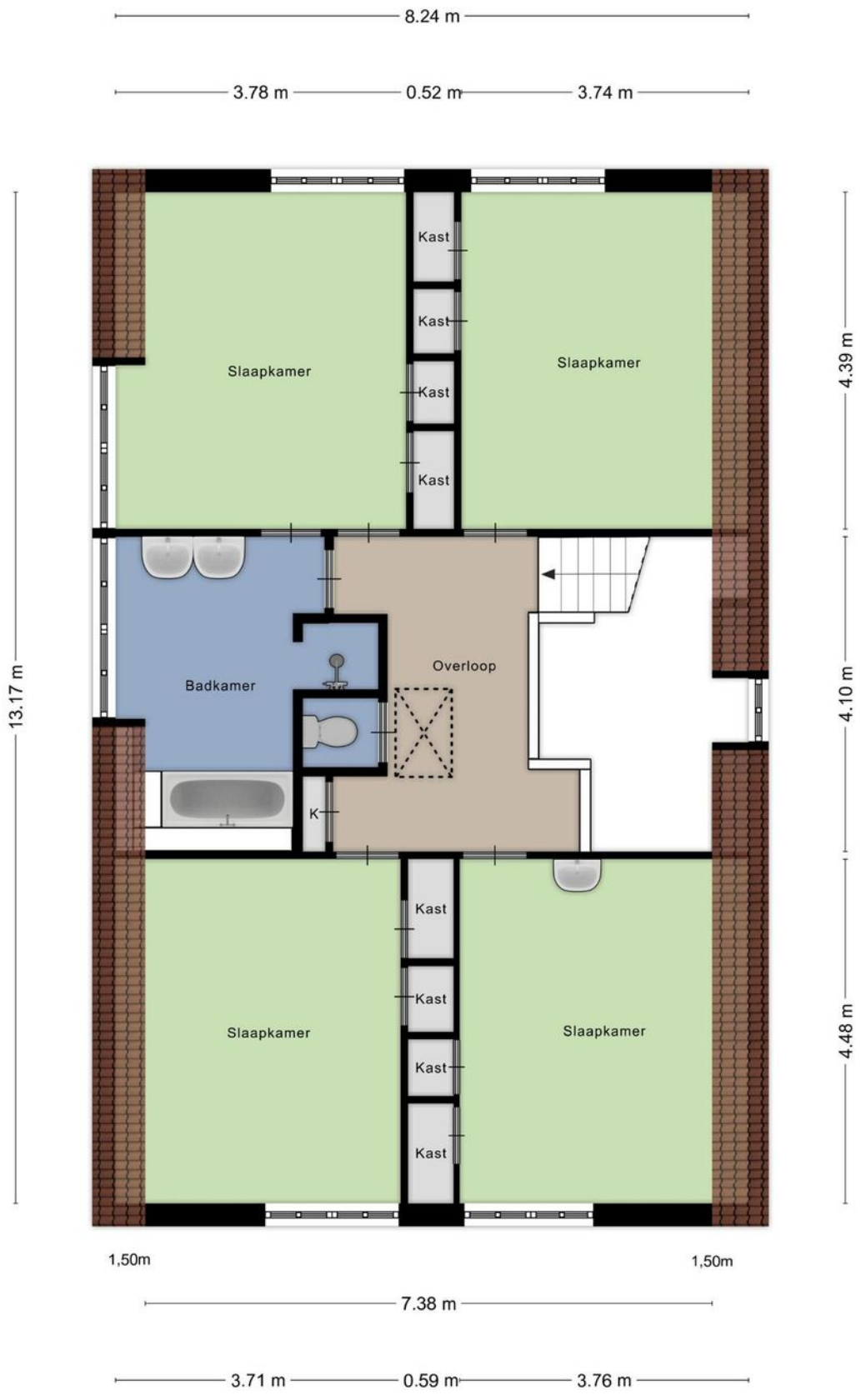


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie F Perceel 2657</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>	
---	--	---



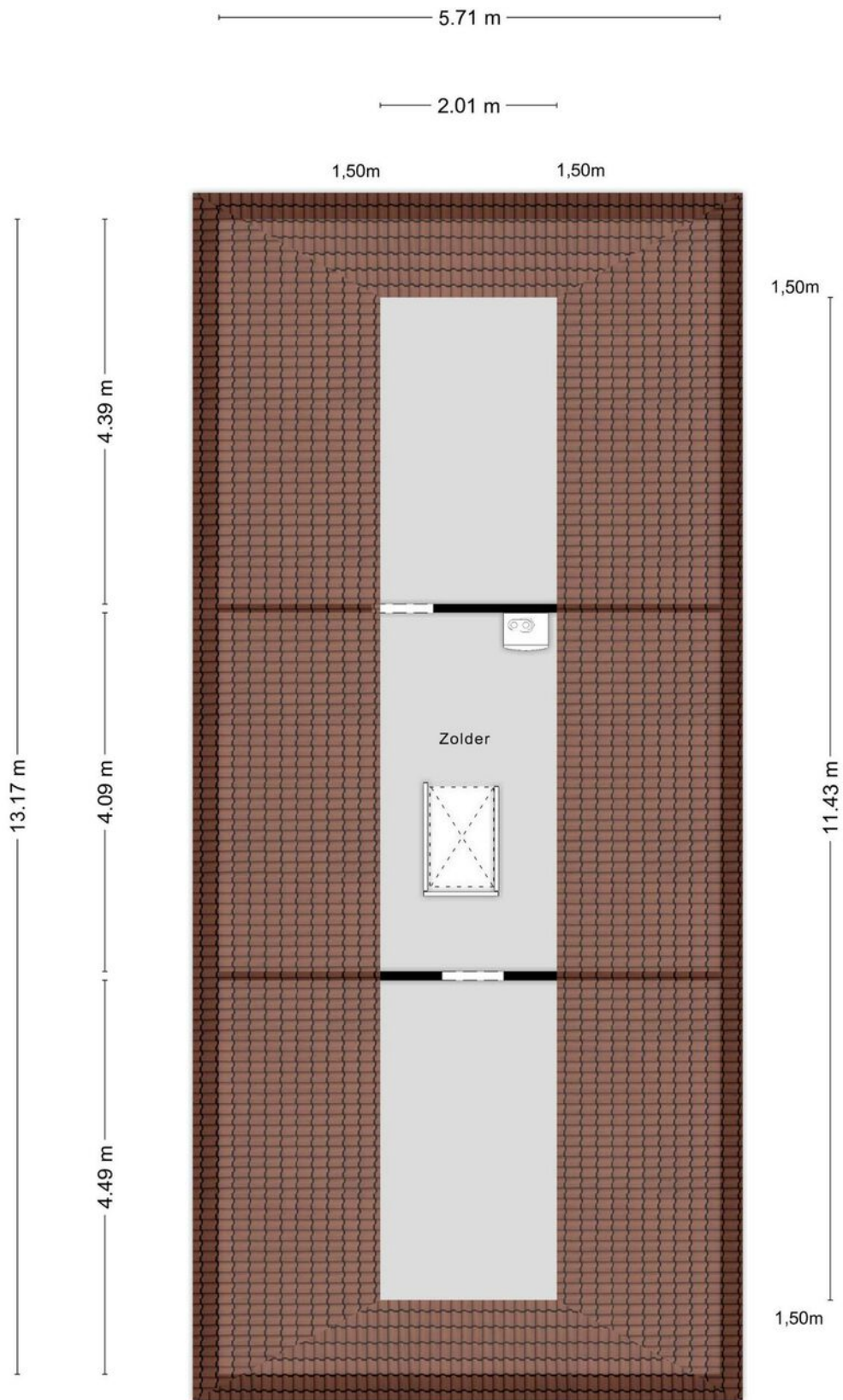


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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





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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen			<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<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"/>		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<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 ontlenen, 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)

