

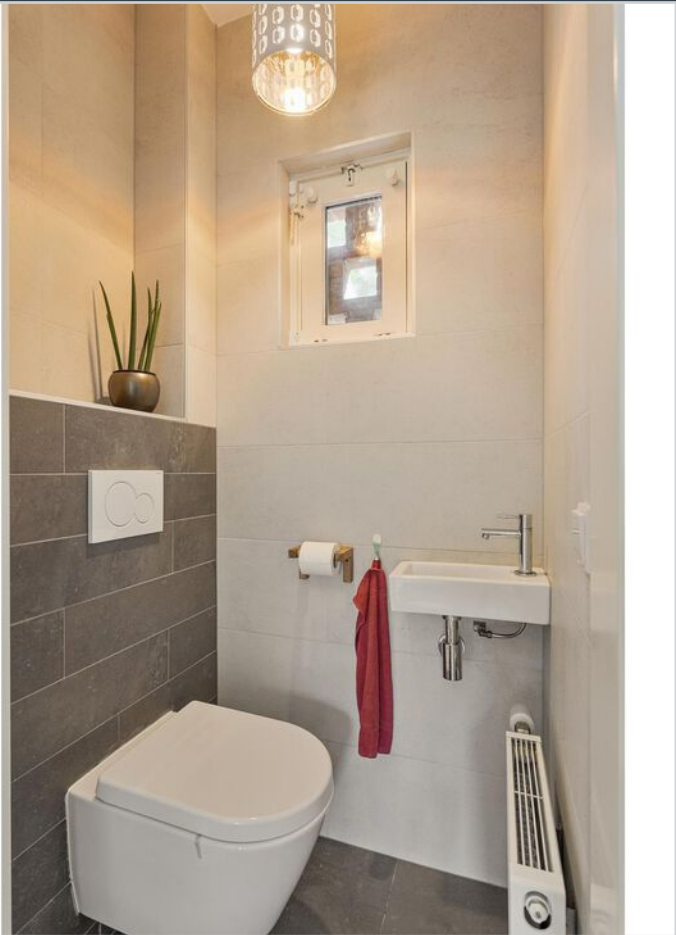


metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Velakker 11, Nuenen



Velakker 11, Nuenen

Welkom in je nieuwe droomhuis!

Als je op zoek bent naar een prachtig gelegen, energiezuinige, instapklare woning, dan is dit jouw kans! Deze woning heeft aan de voorzijde een fantastisch en vrij uitzicht op een parkje dat regelmatig wordt bezocht door eekhorentjes. Ook aan de achterzijde is een vrij en ruim uitzicht aanwezig. Het is gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk en biedt het complete pakket.

Het huis bezit energielabel A met zonnepanelen en het beschikt over airconditioning voor optimaal comfort en zuinigheid. Dit huis is tot in de puntjes verzorgd en straalt in elk opzicht. Deze woning ligt ideaal in een fijne buurt, omringd door alle voorzieningen die je maar kunt wensen. Daarnaast ben je zo op de uitvalswegen richting Eindhoven, Helmond, de High Tech Campus, ASML en de Automotive Campus. Of je nu op zoek bent naar een rustige omgeving voor je gezin of een gunstige locatie voor je werk, deze buurt heeft het allemaal.

Van moderne voorzieningen tot een perfecte locatie, alles is aanwezig om hier jarenlang met plezier te wonen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 104 m².

Inhoud: 368 m³.

Perceeloppervlakte: 271 m².

Bouwjaar: ca. 1983.

Energielabel: A.

- 15 zonnepanelen (Enphase 'metered' micro omvormer systeem) en voorbereid op thuisbatterij en op 3 fase aangesloten (2023)
- Vernieuwde meterkast (2023) met ruimte voor auto laadpaal uitbreiding en nieuwe airco's (2023)
- Er is een nieuwe wijk in aanbouw met veel gezinnen met kinderen, dus ideaal voor jonge gezinnen
- HR++ glas in alle ramen (2022)
- Vernieuwd buitenschilderwerk (2023)
- Massieve eiken visgraat vloer op de benedenverdieping;
- Moderne keuken en badkamer
- Kindvriendelijke wijk met speeltuintjes en scholen
- Uitstekende ligging ten opzichte van uitvalswegen, winkels en sportvelden
- Perfect onderhouden, instapklaar!



BEGANE GROND

Entree:

Via de ruime oprit, waar met gemak meerdere auto's kunnen staan, bereik je de voordeur. Hier stap je binnen in een goed onderhouden hal met een mooie massief eiken visgraat vloer die direct een warm welkom biedt. Vanuit de entree heb je toegang tot de vernieuwde meterkast (2023), volledig voorbereid voor de toekomst. De moderne toiletruimte is uitgerust met een wandcloset, fonteintje en natuurlijke ventilatie. Veiligheid staat voorop en daarom is de voordeur voorzien van veiligheidsglas. Alle radiatoren in het huis zijn voorzien van thermostaat ventielen waardoor, met een slim thermostaat systeem, elke ruimte afzonderlijk de warmtevraag geregeld kan worden.

Woonkamer:

De gezellige woonkamer heeft een praktische Z-vorm en is heerlijk licht dankzij de grote ramen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar je geniet van een prachtig uitzicht over het groen. De sfeervolle houten vloer loopt door tot in de keuken en de nieuwe airco (2023) houdt de temperatuur hier het hele jaar door aangenaam. De airco betreft een vloermodel waardoor deze ook ideaal is als hoofdverwarming in de winter. Alle wanden zijn strak gestuukt en geschilderd met een hoogwaardige, afwasbare verf, ideaal voor een gezin met kinderen. Het eetgedeelte aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar de tuin. En maak je geen zorgen over insecten, want de plissédeur houdt ze netjes buiten!

Keuken:

Aan de achterzijde van de woning vind je de half open keuken, bereikbaar vanuit het eetgedeelte. Deze moderne keuken in L-opstelling is voorzien van witte hoogglanskasten en biedt een zee aan kastruimte. Het strakke composiet werkblad en de RVS spoelbak met kokend waterkraan van Floww maken koken hier een feestje. De keuken is uitgerust met A-merk apparatuur van Siemens Studioline, waaronder een verzonken inductiekookplaat met 5 zones, een RVS afzuigkap, grote koelkast, vaatwasser en een heteluchtoven met magnetron. Alles is afgewerkt met soft-close laden en ingebouwde verlichting in het plafond. Via een toegangsdeur stap je zo de achtertuin in.







EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De overloop is voorzien van nette vloerbedekking en een raam dat zorgt voor extra daglicht.

Hier vind je drie slaapkamers, stuk voor stuk fijne ruimtes met een nette eiken laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds. De slaapkamers aan de achterzijde zijn heerlijk rustig en bieden voldoende ruimte voor een bed en kledingkasten. Aan de voorzijde is nog een ruime en lichte derde slaapkamer met mooi uitzicht. Ideaal als kinderkamer of thuishkantoor.

Badkamer:

De moderne badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is werkelijk een plaatje. De inloopdouche is voorzien van een prachtige achterwandtegel en een luxe maar zuinige regendouche met thermostaatkraan. Verder vind je hier een wandcloset, wastafelmeubel met ruime laden, een spiegelkast met opbouwverlichting en een designradiator. Dankzij de mechanische en natuurlijke ventilatie blijft de badkamer altijd fris en droog. En als kers op de taart: de tegels zijn gelegd door de Nederlands kampioen tegelzetten, dat zie je meteen!











TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar je nog meer ruimte vindt. De voorzolder is voorzien van een vernieuwd Velux dakraam voor extra daglicht en ventilatie, en hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de CV-ketel. Achter de schuine zijden is volop opbergruimte achter de praktische schotten.

De zolderkamer is een schitterende, royale ruimte met twee grote dakkapellen, voorzien van kunststof kozijnen met draai/kiep ramen en insectenhorren. De kamer is strak afgewerkt met glad stucwerk en dezelfde zachte vloerbedekking als op de voorzolder. Dankzij de airco (2023) en designradiator is het hier altijd behaaglijk, zomer en winter. Het uitzicht op de groene omgeving maakt deze kamer tot een heerlijke plek om te verblijven.



EXTERIEUR

De ruime achtertuin ligt op het noorden en is een fijne, rustige plek om te ontspannen. Met een goed onderhouden gazon, borders met vaste volwassen beplanting en een nette schutting biedt de tuin volop privacy. Blikvanger in de tuin is de prachtige Kaki-boom die rijkelijk vruchten geeft, samen met een mooie vijgenstruik. Er is een handige buitenkraan aanwezig, ideaal voor het tuinieren. Er zijn in de tuin drie ruimtes, een gesloten berging een gesloten multifunctionele ruimte en een open carport met garage deur.

Achter in de tuin staat een royale stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en buitenspeelgoed. Deze ruimte is zelfs al voorbereid voor de installatie van een thuisbatterij! Grenzend aan de multifunctionele ruimte heb je hier eindeloze mogelijkheden. Of je nu een hobbyruimte, thuishkantoor of extra opbergruimte nodig hebt, deze ruimte biedt het allemaal. Er is zowel elektriciteit als water aanwezig en de grote ramen en toegangsdeuren maken het een lichte en veelzijdige ruimte. Daarnaast is er nog een afgesloten carport, waar je heerlijk kunt genieten van de avondzon. Het platte dak van de berging, multifunctionele ruimte en carport is in 2023 volledig vernieuwd, zodat je hier jarenlang geen omkijken naar hebt. Tevens zijn hier de zonnepanelen, in verschillende richtingen, geplaatst zodat de gehele dag stroom wordt opgewekt.

Vanuit de tuin heb je via een extra brede poort toegang tot de ruime tuin aan de voorzijde van de woning. Handig voor als je met de fiets of de container naar buiten wilt zonder door de woning te hoeven.

Het centrum van Eindhoven is bereikbaar met de auto in 10 minuten en met de fiets in 18 minuten.













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			
- Kasten		■	
-		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plissé gordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
- Hoekbank		■	
- Eettafel & stoelen		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kattenluik	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders		■	
Airconditioning	■		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Tado slimme thermostaat en Radiatorknoppen		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	■		
- Radiatorventilatoren		■	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Kleine kaki- en kers-fruitbomen uit voortuin		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			■
Vriezer		■	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Monolith Barbecue		■	
- Compostbak, rekken in buitengebouwen en tuinmeubels		■	

Kadastrale kaart

Uw referentie: velakker 11



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2661</p>	
---	--	--	--

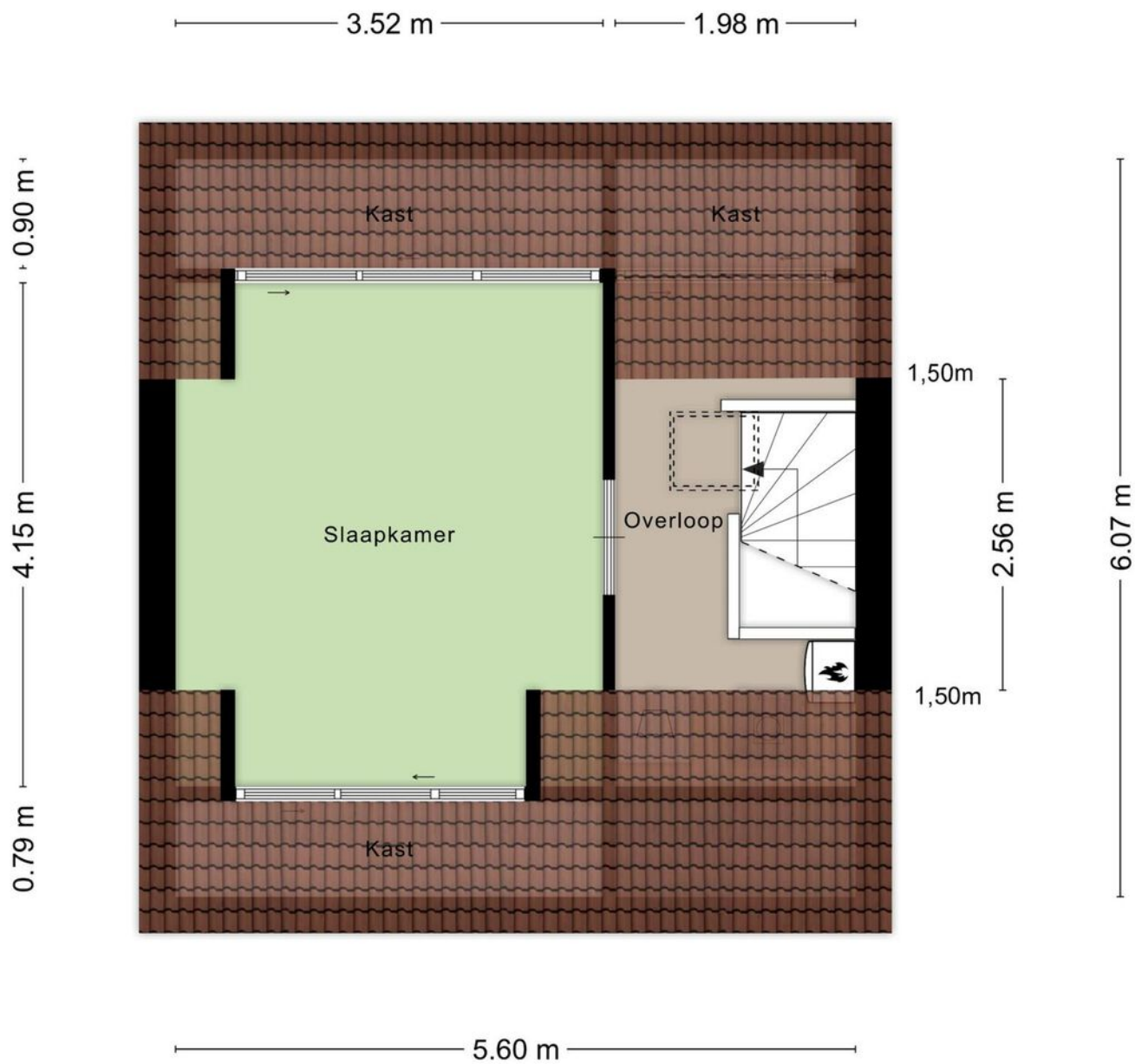
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 december 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



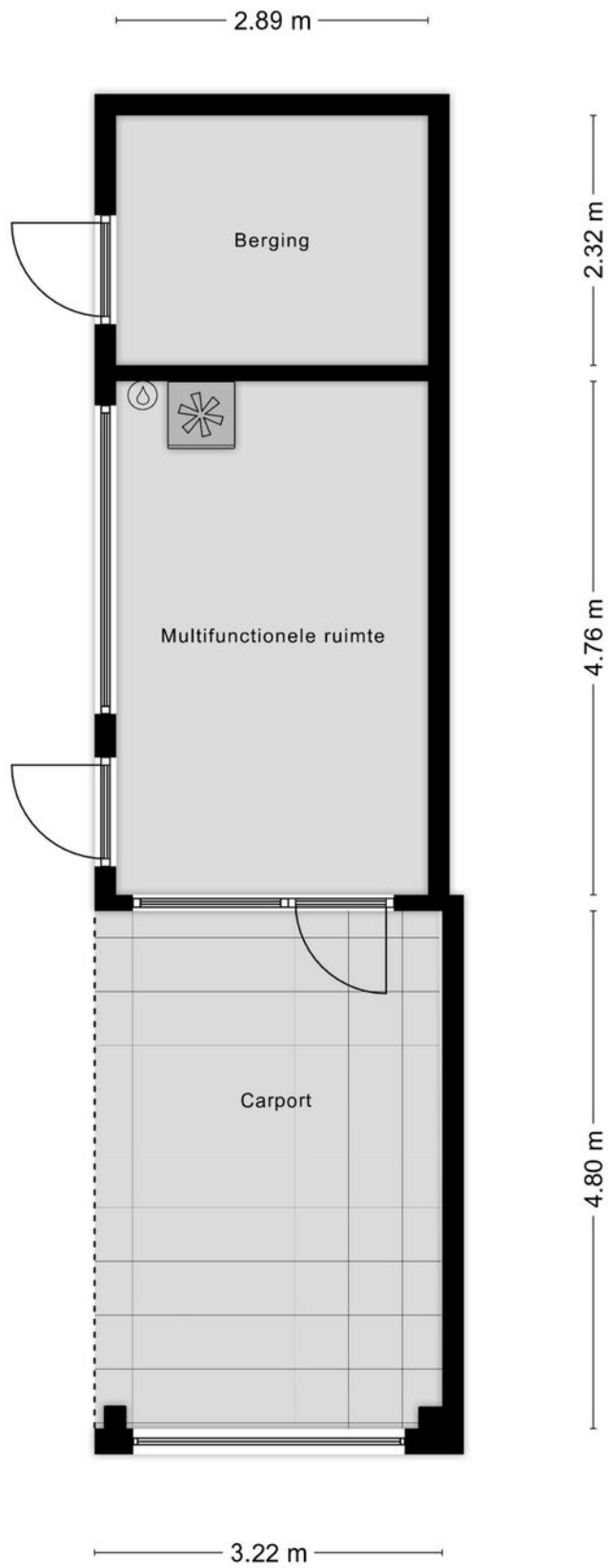
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

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

