



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Herikhof 1, Nuenen



Herikhof 1, Nuenen

Welkom aan de Herikhof in Nuenen Zuid, waar je deze zeer goed onderhouden en instapklare hoekwoning vindt. Ideaal gelegen nabij speelgelegenheden, winkels, scholen, uitvalswegen, openbaar vervoer en op korte loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen. Deze woning biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. Met een speels ingedeelde woonkamer, vier mooie slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin met prachtige tuinkamer, energielabel A en 12 zonnepanelen, is dit huis een perfecte keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar een degelijke en ruime woning.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 126 m².

Inhoud: 446 m³.

Perceeloppervlakte: 253 m².

Bouwjaar: ca. 1973.

Energielabel: A.

- Royale hoekwoning in kindvriendelijke wijk in Nuenen Zuid, zeer goed onderhouden en instapklaar;
- Woning is tip top onderhouden en geheel gerenoveerd (dak, voegwerk, stucwerk, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, dakkapel, boeiboorden en dakgoten);
- Privacy biedende achter- en voortuin met heerlijke tuinkamer;
- De voortuin kan makkelijk ingericht worden als speelmogelijkheid voor de allerkleinsten met een kleine aanpassing middels een poortje aan de voorzijde;
- Kindvriendelijke wijk met voldoende speelveldjes en speelmogelijkheden;
- 12 zonnepanelen, met uitbreidingsmogelijkheid;
- Massief houten vloer in de woonkamer;
- Garage, welke plaats biedt aan een auto;
- Op zeer korte loopafstand gelegen van het gezellige centrum van Nuenen en toch veel privacy en rust;



BEGANE GROND

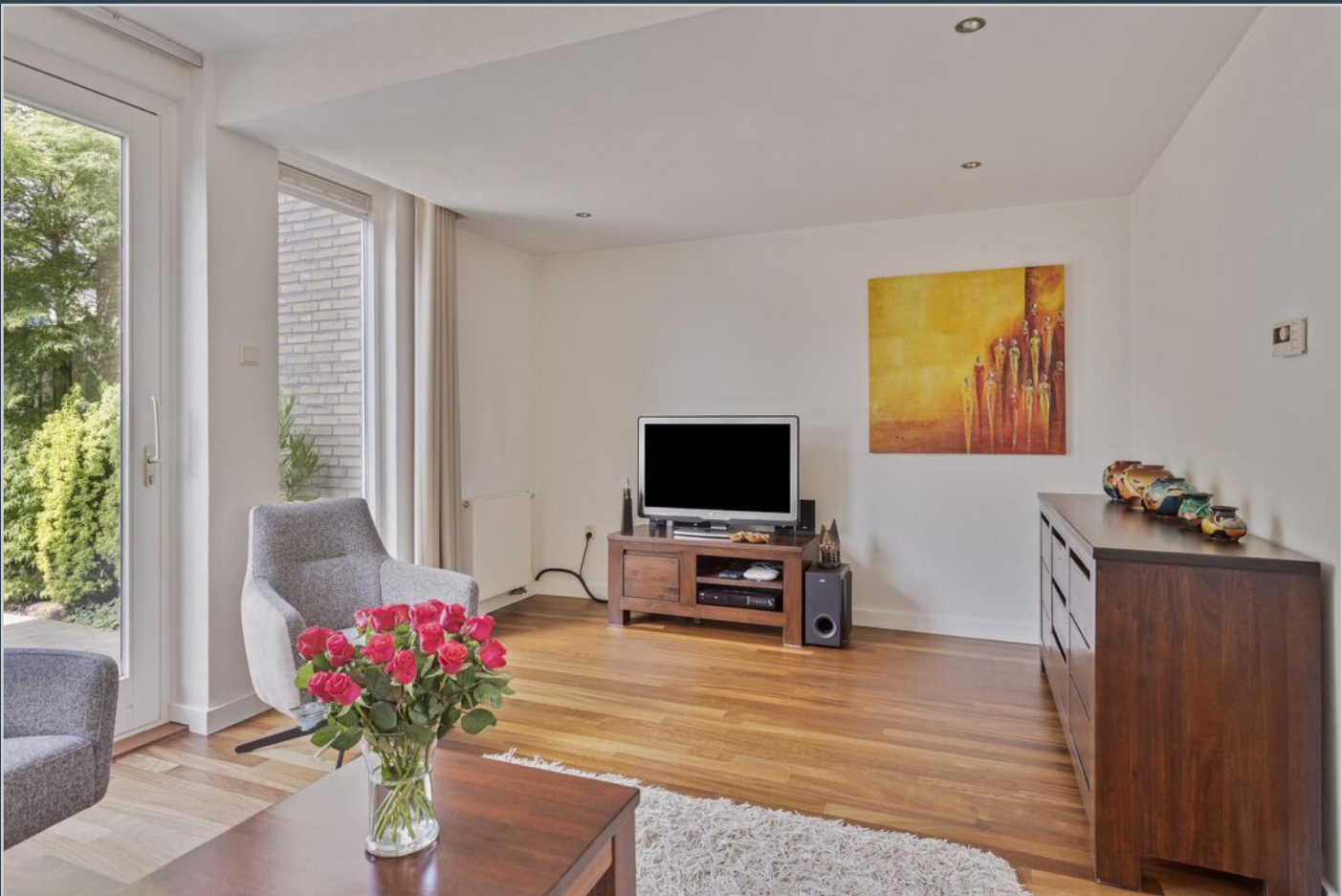
Entree: de half overdekte entree heeft verlichting en camerabeveiliging. Bij binnenkomst betreed je een ruime hal, welke voorzien is van een tegelvloer met vloerverwarming die doorloopt naar de keuken. Alle wanden en het plafond zijn gestuukt, er hangt een grote design radiator, er is een garderobe en een praktische maatwerk kast voor het opbergen van schoenen, stofzuiger en bijvoorbeeld sjaals en mutsen. De hal geeft toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de dichte keuken en de woonkamer. Ook de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich hier.

Meterkast: de meterkast is voorzien van een moderne technische installatie en de unit voor de vloerverwarming.

Toilet: het geheel betegelde toilet is uitgerust met een inbouwcloset en een fonteintje en heeft een frisse uitstraling. Op de grond dezelfde tegelvloer als in de hal + de keuken en ook is er vloerverwarming aanwezig. Dankzij het raam is er natuurlijke ventilatie.

Woonkamer: de speels ingedeelde woonkamer is een fijne, gezellige en lichte leefruimte. De vloer is voorzien van een massief houten Kambala parket, de vlammen in het hout zorgen ervoor dat de warme houtsoort de uitstraling krijgt die je van een houten vloer mag verwachten. De vloer is eind 2023 opnieuw geschuurd en gelakt en verkeert in nieuwstaat. Het eetgedeelte aan de voorzijde maakt van elke maaltijd een moment om te genieten. De woonkamer is uitgerust met een hardhouten schuifpui, witte plinten en een gestuukt plafond. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en er zijn grote raampartijen aanwezig. De diverse radiatoren zorgen voor een behaaglijke temperatuur in de koudere maanden.

Keuken: de dichte keuken (Alno) is bereikbaar vanuit de entree en is geplaatst in wandopstelling. Er ligt een tegelvloer welke is voorzien van vloerverwarming en de wanden zijn gedeeltelijk afgewerkt met een lichte wandtegel en gedeeltelijk voorzien van stucwerk. De keukenopstelling is uitgevoerd met een hardstenen werkblad (Grandstone) en de onder- en bovenkasten zijn van beukenhout. Alle inbouwapparatuur is in 2023 vervangen (A-merk). Er is een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, een vlakscherm afzuigkap, een combi oven/magnetron en een rvs spoelbak. Er is tevens een barretje aanwezig, welke gemaakt is van hetzelfde hardsteen als het aanrechtblad. Verder is er een designradiator en een royale bergkast. De keuken biedt directe toegang tot de achtertuin via een deur.











EERSTE VERDIEPING

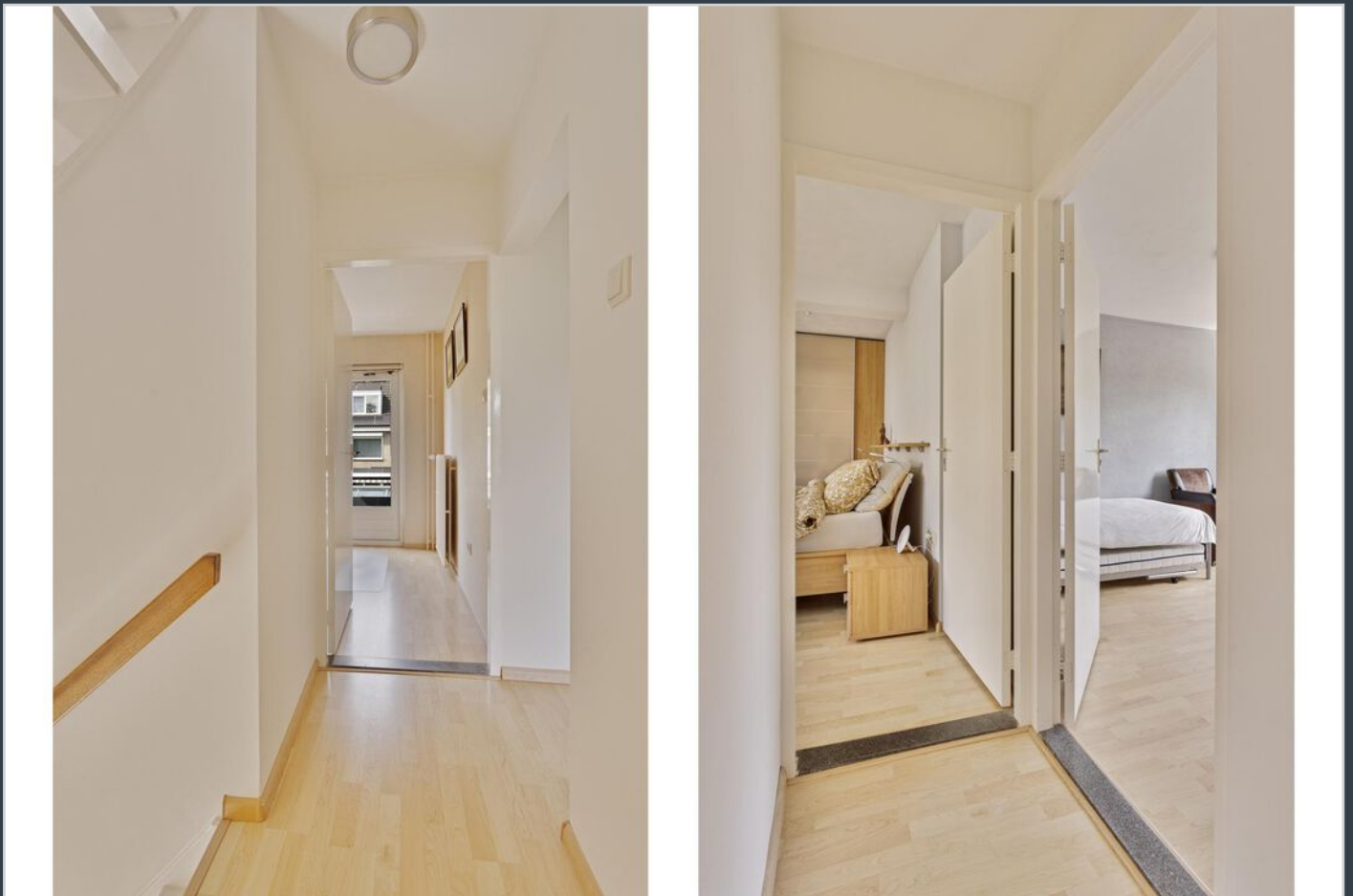
Overloop: via een vaste trap bereik je de overloop. De overloop is voorzien van een licht beuken laminaatvloer, welke doorloopt naar alle slaapkamers op de eerste verdieping en strak stucwerk op de wanden en het plafond. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers 1: deze zeer ruime en lichte ouderslaapkamer bestond voorheen uit twee aparte kamers en ligt aan de achterzijde van de woning. Er is een kastenwand aanwezig, een grote passpiegel en royale raampartijen met een insectenhor. De wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk en er zijn een tweetal radiatoren. Middels een eenvoudige bouwkundige ingreep kun je van deze kamer weer twee kamers maken of bijvoorbeeld een kamer met een inloopkast. Deze kamer biedt volop flexibiliteit.

Slaapkamer 2: aan de voorzijde gelegen royale kinderkamer met dezelfde laminaatvloer als de ouderslaapkamer en spachtelputz wanden. De ruimte is erg licht dankzij een groot raam met hor en er is een radiator.

Slaapkamer 3: deze derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Het is een fijne kamer voor een thuiswerkplek, welke via een deur toegang verschaft tot het balkon. Er ligt dezelfde beuken laminaatvloer als op de overige kamers, de wanden zijn afgewerkt met behang en er zijn een inbouwkast en een radiator aanwezig.

Badkamer: de moderne, geheel betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is in 2023 gerenoveerd, waarbij bijna al het sanitair is vervangen. De badkamer is uitgerust met een ligbad met douchegelegenheid en thermostaatkraan, een modern wastafelmeubel in een moderne houtlook met grote laden, een riante spiegel met inbouwverlichting, een wandcloset, een designradiator en zowel natuurlijke als mechanische ventilatie. Onder de lichtgrijze tegelvloer ligt vloerverwarming zodat de badkamer altijd lekker warm is. De wanden zijn tot het plafond betegeld met een lichtgrijze tegel en het plafond is glad gestuukt.











TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: de voorzolder is ideaal als bergruimte. De ruimte is licht dankzij een groot Velux dakraam, welke voorzien is van zowel een hor als een verduisteringsgordijn. Op de vloer ligt linoleum in een lichte kleurstelling en de wanden zijn glad afgewerkt. Er is vanuit de voorzolder toegang tot de afgesloten technische ruimte en de vierde slaapkamer.

Technische ruimte: in deze ruimte bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, de opstelling cv-ketel (2008, Nefit welke compleet, in december 2022, is gerenoveerd), de omvormer van de 12 zonnepanelen en een Velux dakraam met hor voor natuurlijk daglicht. Praktische opbergruimte onder de schuine kanten maakt deze ruimte zeer functioneel.

Slaapkamer 4: de zeer royale zolderkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen. De kamer is voorzien van een lichte beuken laminaatvloer en spachtelputz wanden. Er is een riante dakkapel en nog een groot Velux dakraam met hor en verduistering, wat ervoor zorgt dat deze kamer zeer licht is. Het dak is afgewerkt met nette kunststof schrootjes met inbouwverlichting en er is een radiator. Deze kamer biedt veel extra opbergruimte dankzij de knieschotten onder een schuine kant, op maat gemaakte inbouwkasten en een luik dat toegang geeft tot een bergzolder, ideaal voor de vakantiespullen of seizoensgebonden accessoires. Deze kamer is eventueel ook op te splitsen in 2 slaapkamers.







EXTERIEUR

Voortuin: de gedeeltelijk bestrate voortuin biedt een royale oprit welke grenst aan de garage. Er is een praktische afscheiding voor klike's gemaakt, waardoor deze niet meer in het zicht staan. Er ligt bestrating naar de voordeur toe en er zijn diverse netjes onderhouden borders met vaste beplanting.

Garage: aan de voorzijde van de woning is de garage gesitueerd. Deze is groot genoeg voor een auto, er is elektra en via de kanteldeur kom je op de oprit aan de voorzijde van de woning. De garage is tevens te bereiken via een deur, welke uitkomt bij de entree van de woning.

Achtertuintuin: de fraaie, onder architectuur aangelegde, sfeervolle achtertuin met prachtige tuinkamer is een fijne plek om te ontspannen. Er is een stuk gemeentegrond bijgekocht, waardoor de standaard tuin met 35 m² is vergroot. Moderne terrastegels, schitterende borders met volwassen groenblijvende beplanting, waterornamenten en tuinverlichting maken deze tuin perfect voor zowel ontspanning als entertainment. De tuin wordt aan een zijde begrensd door een degelijke houten schutting en aan de andere zijde door een groenblijvende taxushaag met dubbelstaafmat hekwerk. Aan de achterzijde is een stenen muur. De tuin is ook te bereiken aan de achterzijde middels een poort, welke is voorzien van veiligheidssloten en uitkomt in een gangetje en bij de openbare parkeerplekken die naast de woning zijn gelegen.

Tuinkamer: een heerlijke plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten van de zon. Deze kamer is in 2016 gecreëerd en is een fijne plek om te vertoeven. De vloertegel van het buitenterras loopt door in de tuinkamer wat zorgt voor een mooi geheel. In de tuinkamer is elektra, verlichting en verwarming aanwezig. Aan de voorzijde en 1 zijkant is de tuinkamer af te sluiten middels glazen schuifwanden.

Deze woning aan de Herikhof biedt alles wat je zoekt in een praktische en goed onderhouden gezinswoning. Met ruime, functionele kamers, een heerlijke achtertuin met tuinkamer en dichtbij alle gewenste voorzieningen is dit de ideale plek om je thuis te voelen. Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Wonen aan de Herikhof betekent genieten van ruimte, comfort en een prettige buurt. Jouw nieuwe thuis wacht op je!










Kadastrale kaart

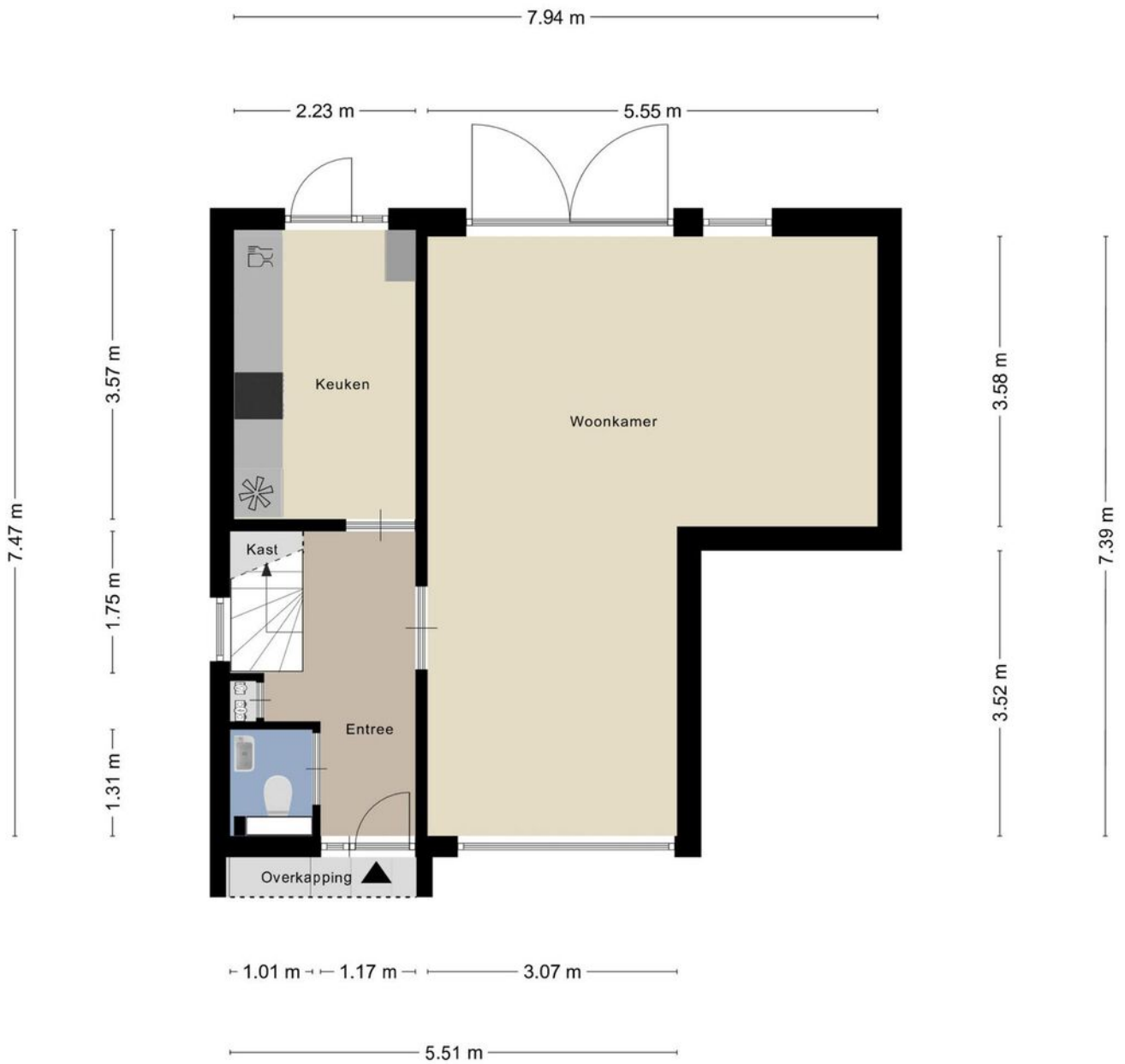
Uw referentie: Herikhof 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 920	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

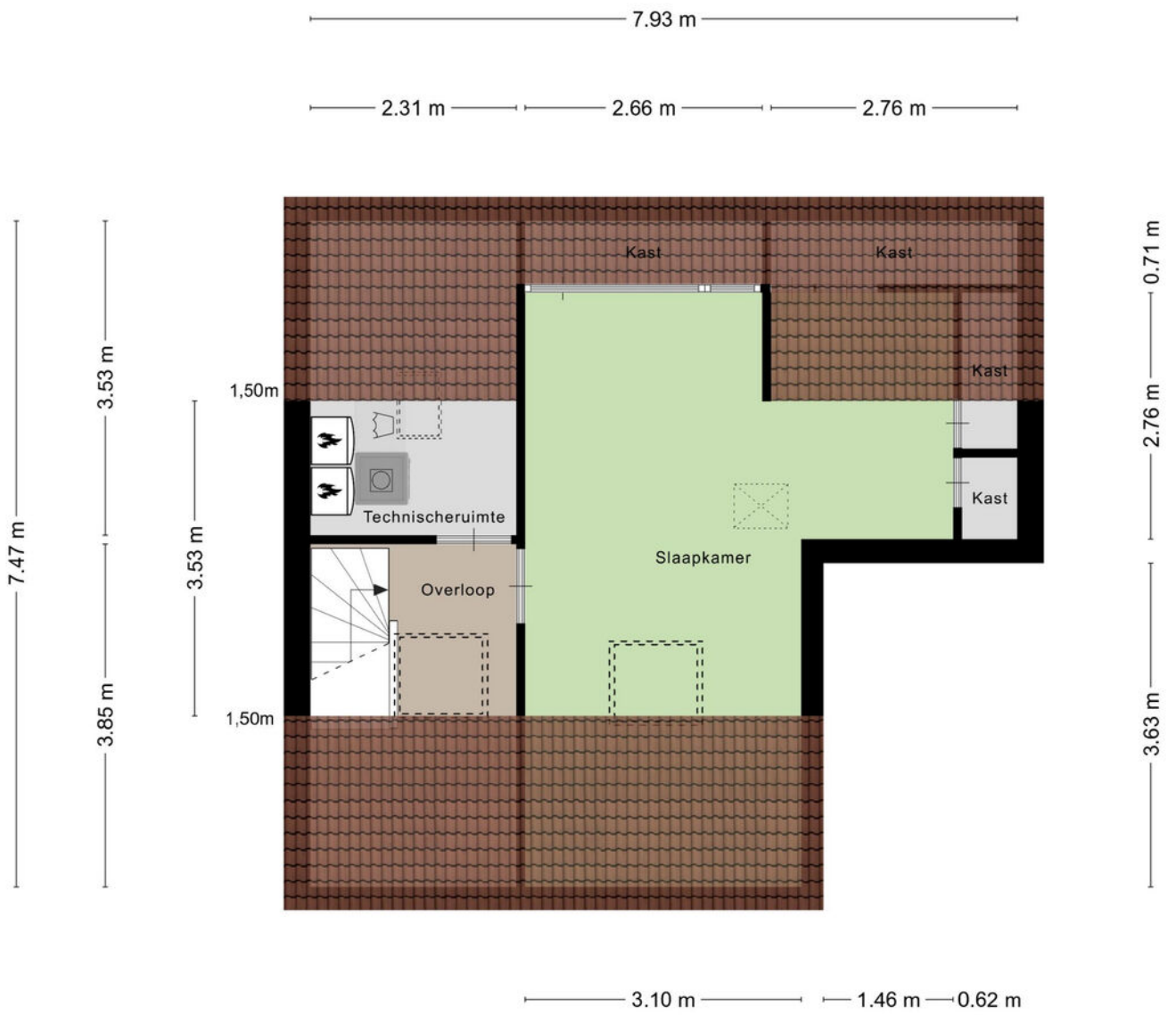
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

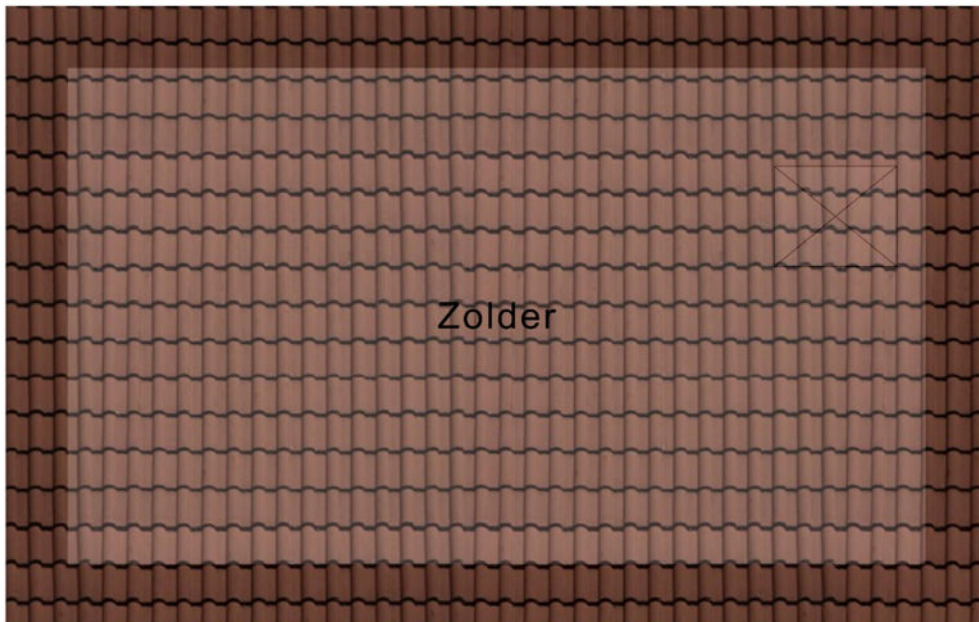


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



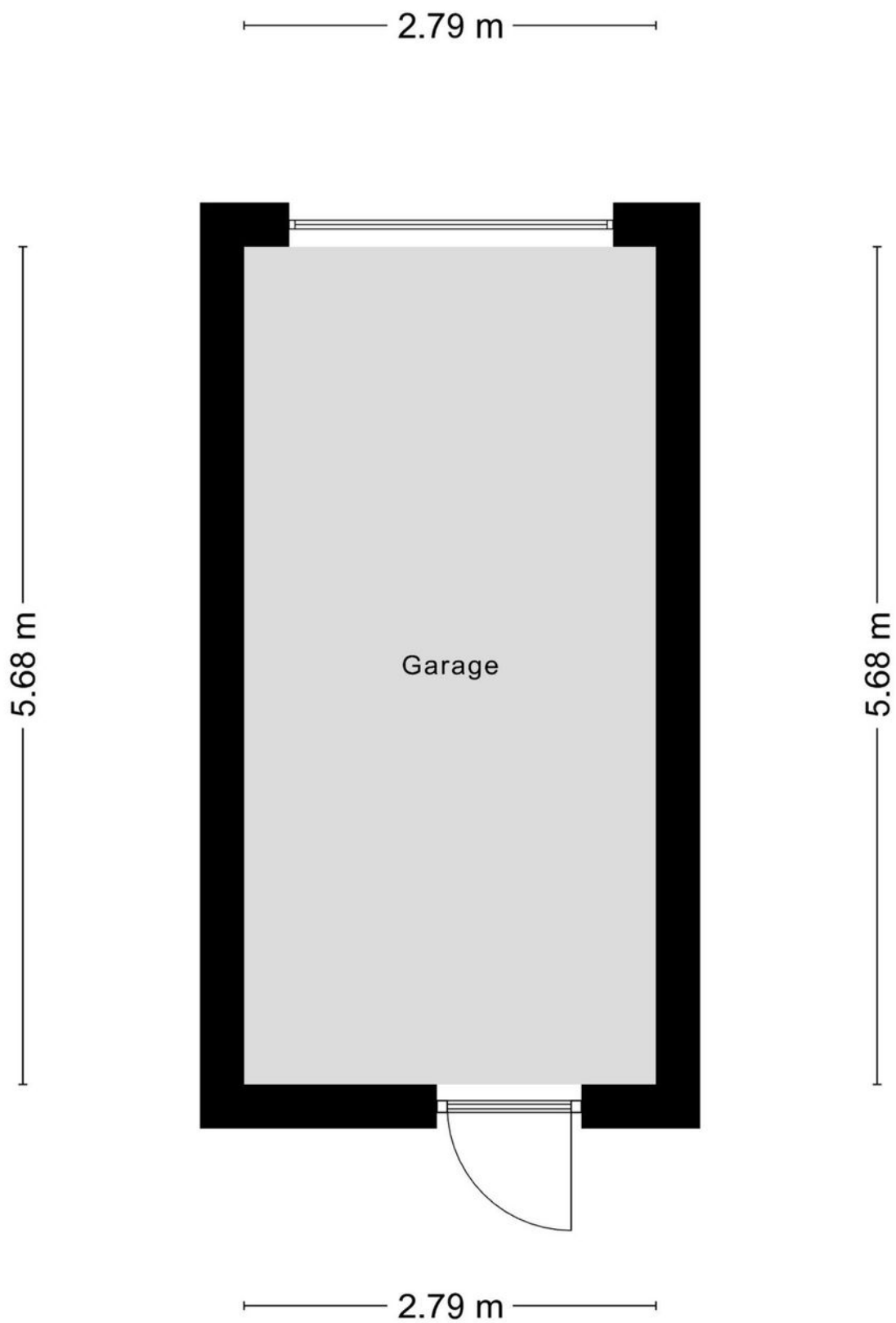
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

4.15 m



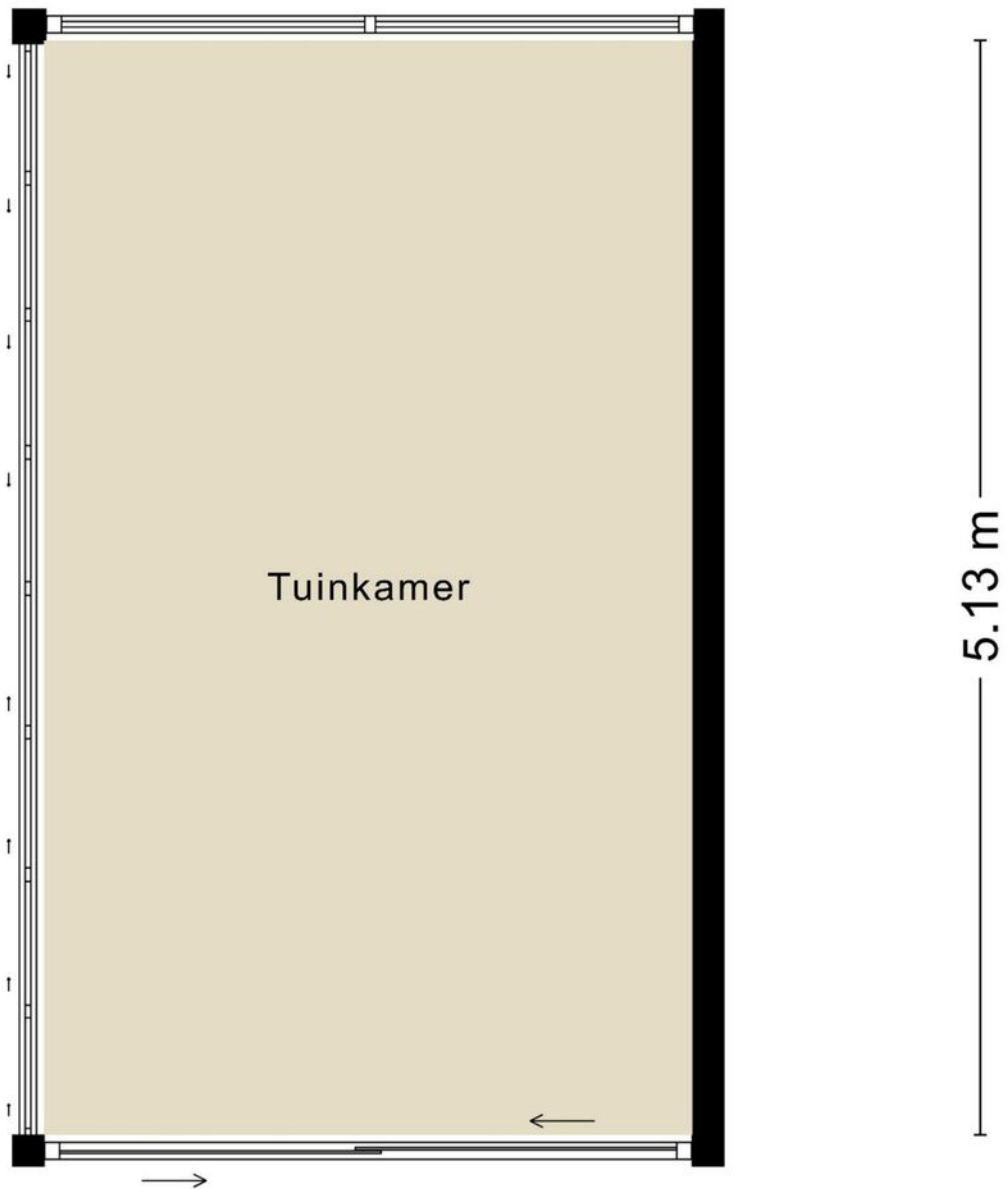
2.40 m

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



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

3.04 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 (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ouder Slaapkamer (kast)	■		
- Kleine kamer en zolderkasten	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- slaapkamer voorzijde	■		
- zolder	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel	■		
- Zolder achter bed	■		
- Piano, TV Meubel, Meubelkast/Dressoirkast			■
- Eettafel met 4 eetkamerstoelen met wieltjes			■
- 2 zitfauteuils met wieltjes			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- wandmandjes	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- Spiegel	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- Miele warmtepompdroger nov 2022			■
- Miele wasmachine nov 2022			■
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Planten in pot gaan in principe mee, maar			■
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinkamer/veranda	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- Nederlandse vlag	■		
- Tuinkamer interieur: hoekbank, tafel met 4 stoelen en kussens, gas BBQ met accessoires en Infrarood heater met afstandsbediening			■

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

