



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Eikelkampen 5, Nuenen



# Eikelkampen 5, Nuenen

Deze half vrijstaande woonboerderij met ruime garage is gelegen tegen het buitengebied van Nuenen aan de rand van het mooie dorp Nederwetten. De woning heeft haar oorsprong omstreeks 1890 en is in de loop der jaren geheel en op een zeer sfeervolle manier gerenoveerd. Ondanks de renovatie zijn er nog mooie authentieke elementen te vinden, zoals de houten balken in de woonkamer. De sfeer in deze woning is uniek en alleen daarom is de woning al een bezoekje waard, maar ook het uitzicht is magnifiek. Vanuit de woonkamer is er een kilometers vrij uitzicht over de velden en de Hooydonkse beek. Dit alles op fietsafstand van het centrum van Nuenen en 15 minuten rijden van het centrum van Eindhoven.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 144 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 544 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 557 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1890.

Energielabel: B.

- De woning heeft een heerlijke sfeer en uitstraling;
- Voorzien van 4 slaapkamers, een werkkamer en 2 badkamers;
- Gelegen op een royaal perceel;
- Fraai vrij uitzicht over groen;
- Beschikt over een ruime garage.



# BEGANE GROND

---

Hal: vanuit de royale oprit is er via de entree toegang tot de hal. Door de vide heeft de hal een mooie uitstraling. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, de woonkamer, het toilet, de verdiepte kelderkast en de trap naar de eerste verdieping.

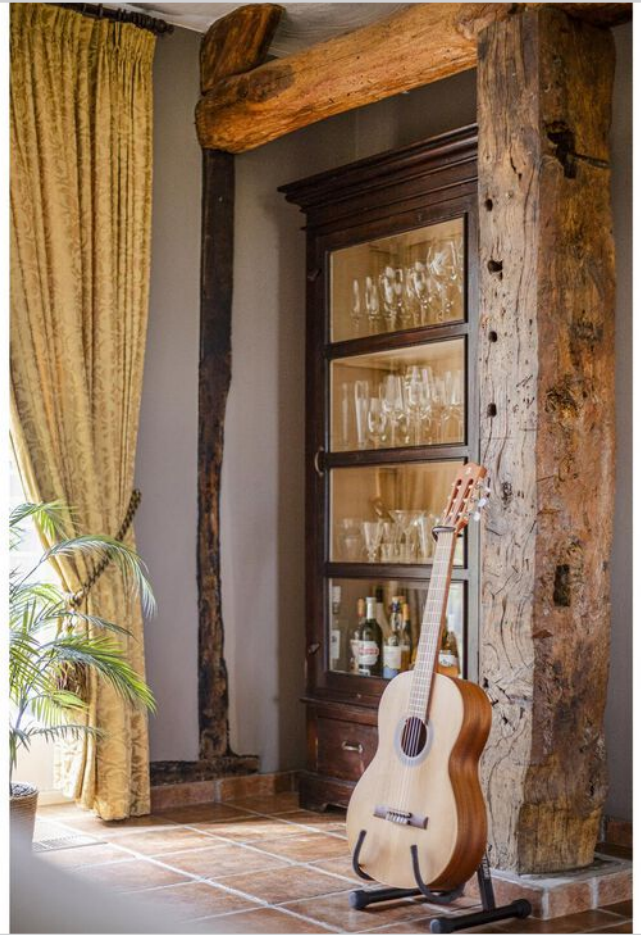
Toilet: het toilet is uitgevoerd in de stijl van de woning met lambrisering, een duoblok en een fonteintje.

Woonkamer: de L-vormige woonkamer is voorzien van grote raampartijen aan de voor- en achterzijde met een uniek uitzicht over de landerijen. Centraal in de woonkamer is de houtkachel te vinden. Naast de houtkachel is er ook sprake van vloerverwarming en verwarming door middel van hete lucht verwarming. De kachel, de grote ramen met kleine ruit verdeling en de balken maken het geheel zeer sfeervol. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een werkkamer aan de voorzijde van de woning, de keuken en via openslaande tuindeuren is er direct toegang tot de achtertuin. Alle wanden in de woonkamer zijn voorzien van strak stucwerk en op de vloer ligt een tegelvloer met vloerverwarming. De vloerverwarming ligt op de begane grond in de woonkamer, de werkkamer en de keuken.

Werkkamer: de werkkamer is voorzien van dezelfde tegelvloer als in de woonkamer. Ook hier zijn de wanden voorzien van strak stucwerk.

Keuken: de keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl die geheel bij deze boerderij past. De plavuizen vloer van de woonkamer loopt ook door in de keuken. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en is afgewerkt met een granieten werkblad. De porseleinen spoelbak, de klassieke kraan en het grote fornuis maken de keuken helemaal af. De keuken is voorzien van een koelkast, vaatwasmachine, een 6 pist gasfornuis en een dubbele oven. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken (klompenhok) welke toegang geeft tot de achtertuin. In deze bijkeuken zijn de aansluitingen van de wasmachine en de droger te vinden, is er plaats voor een extra vriezer en zijn de 2 ketels te vinden. Een ketel is voor de heteluchtverwarming en de andere ketel is voor de vloerverwarming en het warme water. In deze ruimte is de pomp van de vloerverwarming te vinden samen met een praktisch werkblad.





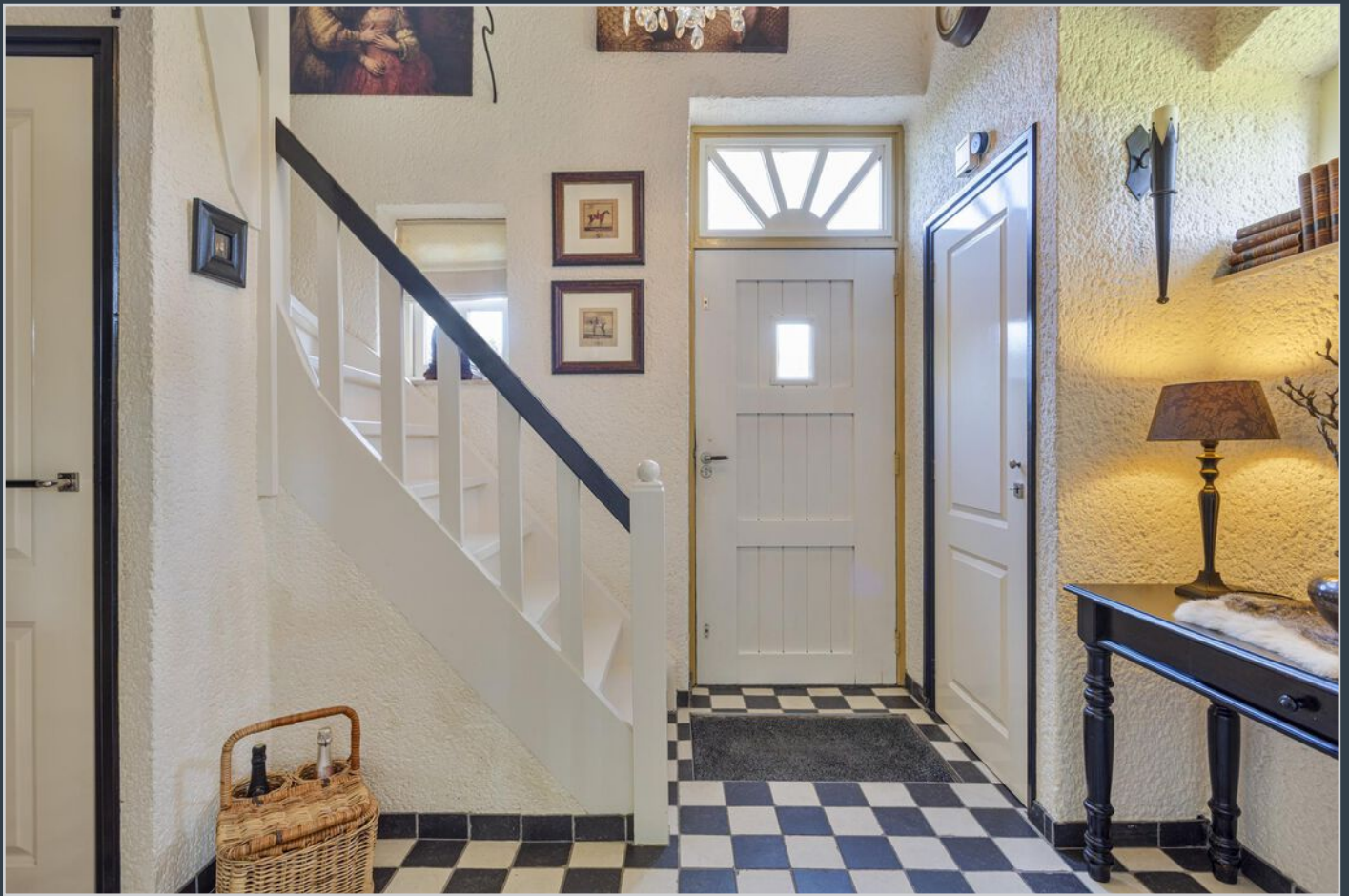


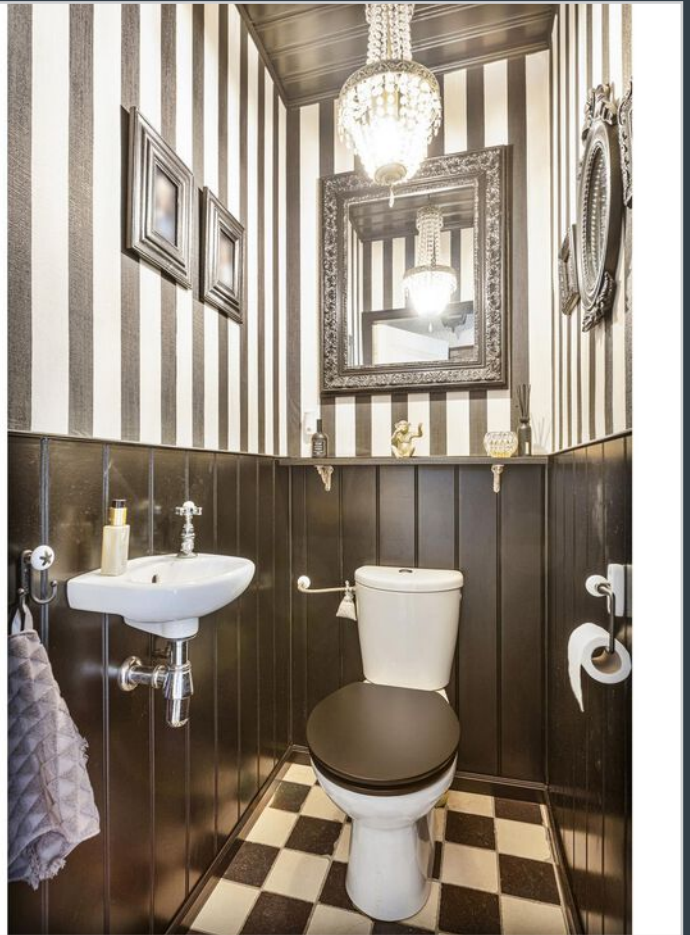
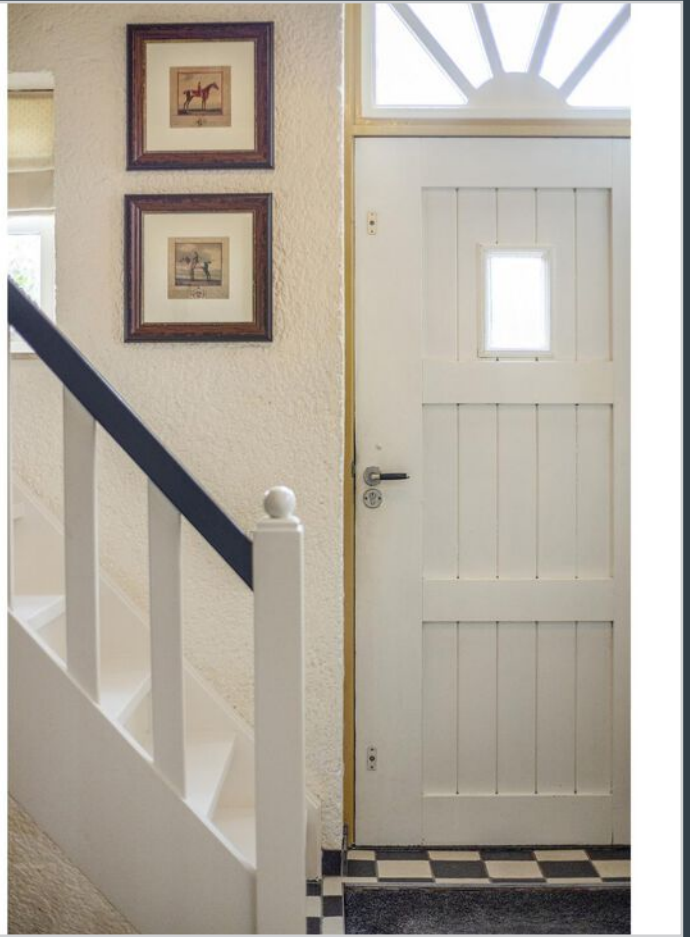
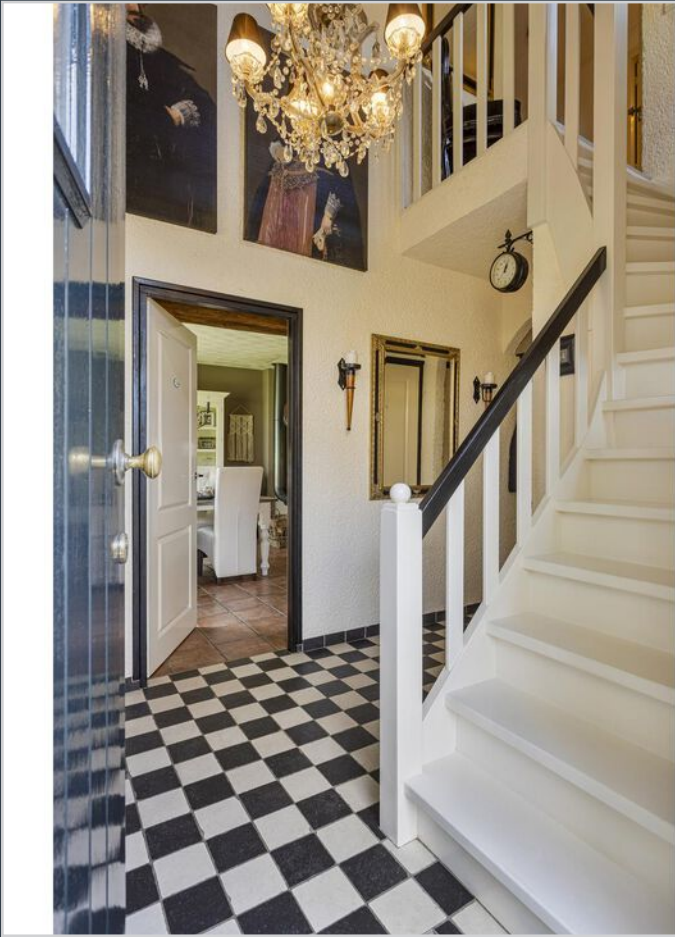














# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: vanuit de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers en twee badkamers. De sfeer van de begane grond is doorgetrokken naar de vertrekken op de eerste verdieping.

Slaapkamers: aan de voorzijde van de woning bevinden zich een tweetal slaapkamers. Deze kamers zijn beide vanuit de overloop bereikbaar. In de huidige situatie wordt een van de twee slaapkamers gebruikt als een slaapkamer en de andere als een aansluitende kleedkamer. De oude balken zijn net zoals in de woonkamer hier nog zichtbaar. De slaapkamer welke nu als kleedkamer gebruikt wordt heeft een dakraam en de grote slaapkamer is voorzien van twee dakkapellen. Net zoals op de begane grond zijn alle kozijnen uitgevoerd in hout en voorzien van isolerende beglazing. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. Net zoals de grote slaapkamer zijn deze kamers voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor voldoende daglicht toetreding. Alle slaapkamers zijn net zoals de overloop voorzien van een keurige laminaatvloer.

Badkamer 1: de grote badkamer is net zoals de keuken uitgevoerd in een landelijke stijl die helemaal past bij deze woning. De badkamer is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van een ligbad op pootjes en een badmeubel met wastafel in een hardstenen blad. De shutters in de ramen maken het geheel af. Deze badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Badkamer 2: de tweede badkamer is voorzien van een urinoir en een douchegelegenheid. Er is een aansluiting voor een normaal toilet (achter de tegels). Deze ruimte is geheel betegeld. Grappig detail is dat achter de spiegel een klein raampje weggewerkt is dat zichtbaar wordt als de spiegel weggedraaid wordt.

Bergzolder: via een luik op de overloop is er toegang tot de bergzolder.

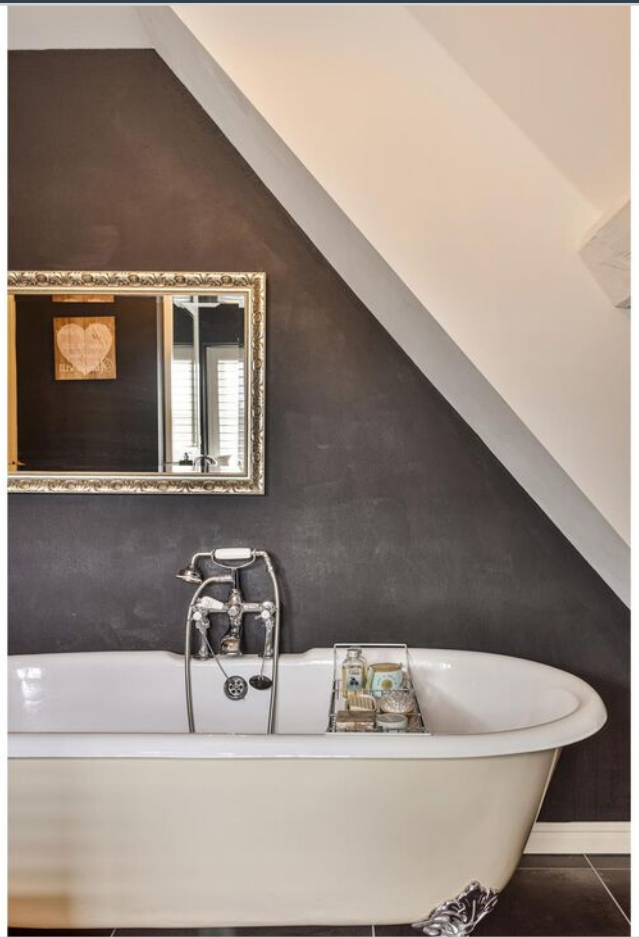


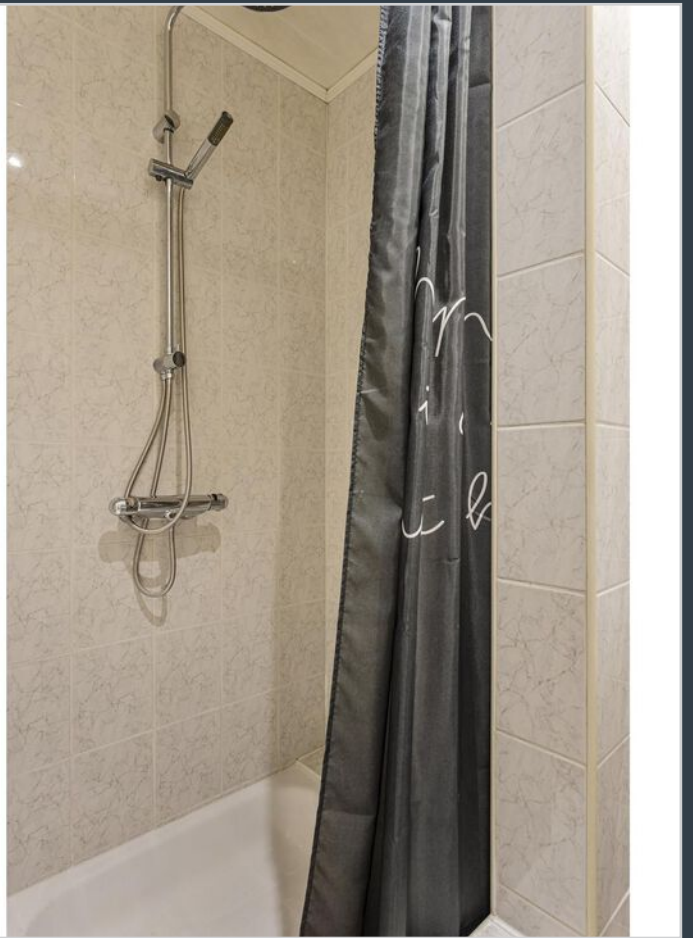














# EXTERIEUR

---

Voortuin: de woning beschikt over een ruime voortuin met een volwassen notenboom (geheel in stijl met een boerderij). Naast het gazon dat voor de woning ligt, is de oprit oprit te vinden met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. In het verlengde van de oprit bevindt zich de garage en de achtertuin. De achtertuin wordt aan het einde van de oprit afgesloten met een poort.

Achtertuintuin: de achtertuin is opgedeeld in diverse gedeeltes. Zo is er aan de achterzijde een klein strand nagebootst, is er een gazon en een terras. Ook zijn er diverse borders met vaste beplanting en een cirkel van buxus centraal in de achtertuin. Het terras is deels overkapt met een heerlijke lounge ruimte.

Garage: rechts achter in de tuin ligt de ruime garage die zowel vanuit de tuin als vanuit de oprit bereikbaar is. De garage is voorzien van een praktische bergzolder. Er is elektra aanwezig.

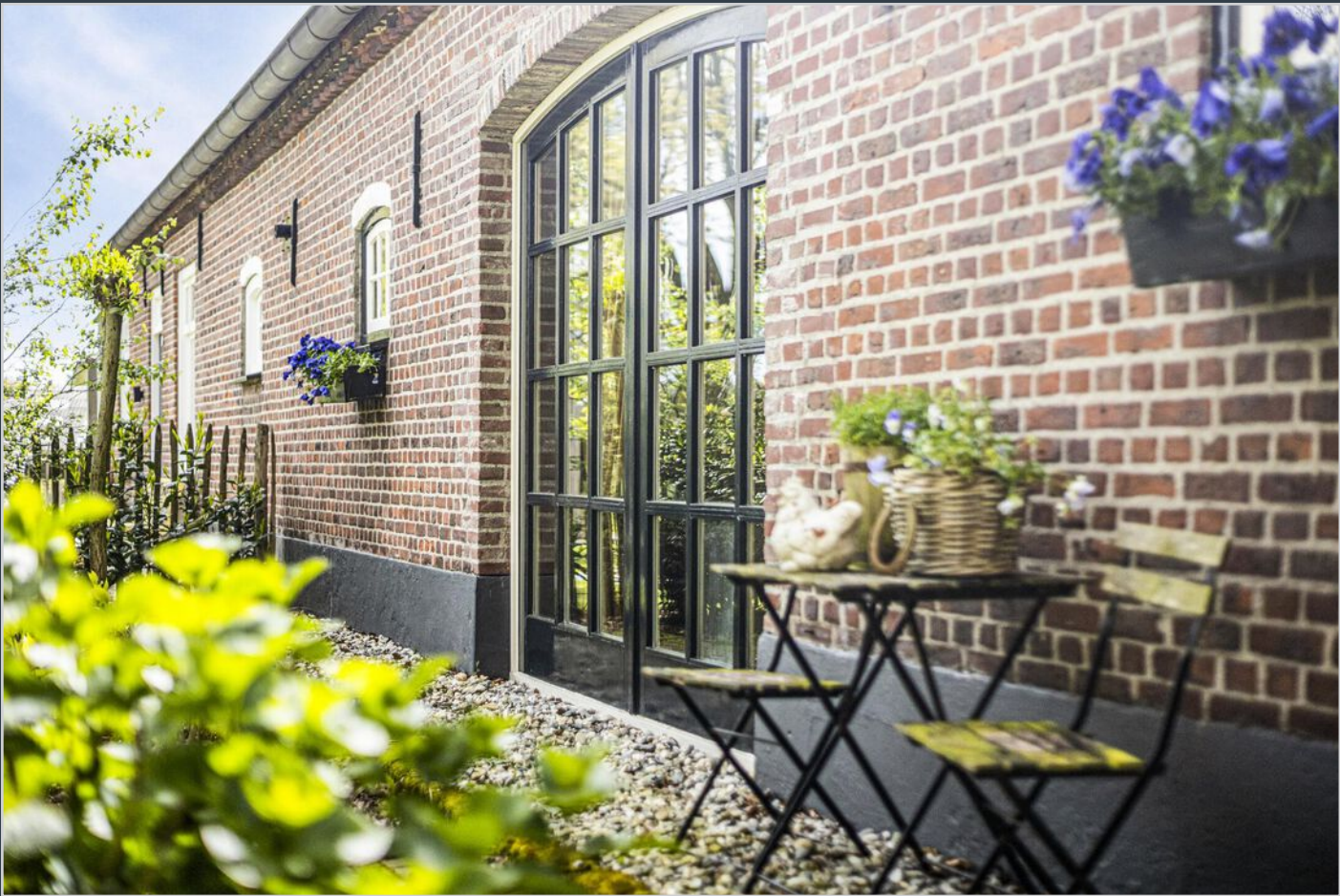












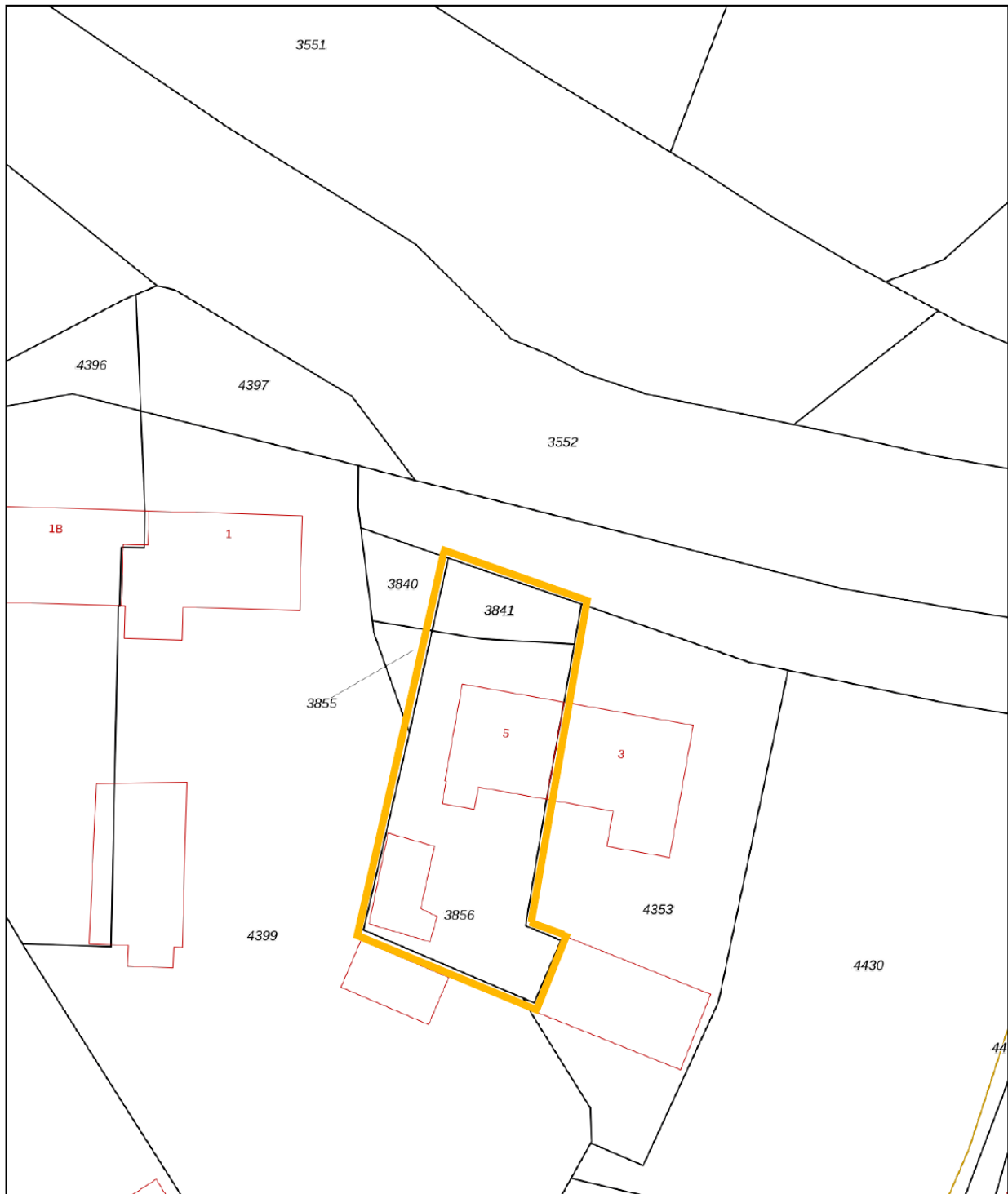






Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikelkampen 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3841	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024  
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.

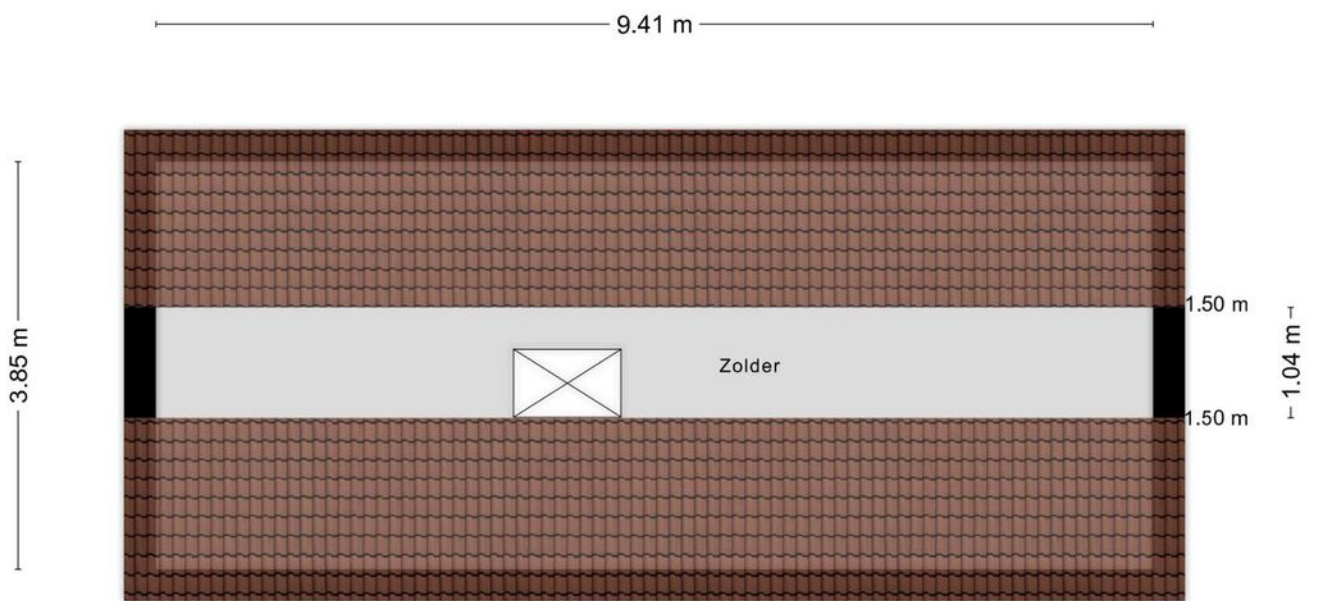




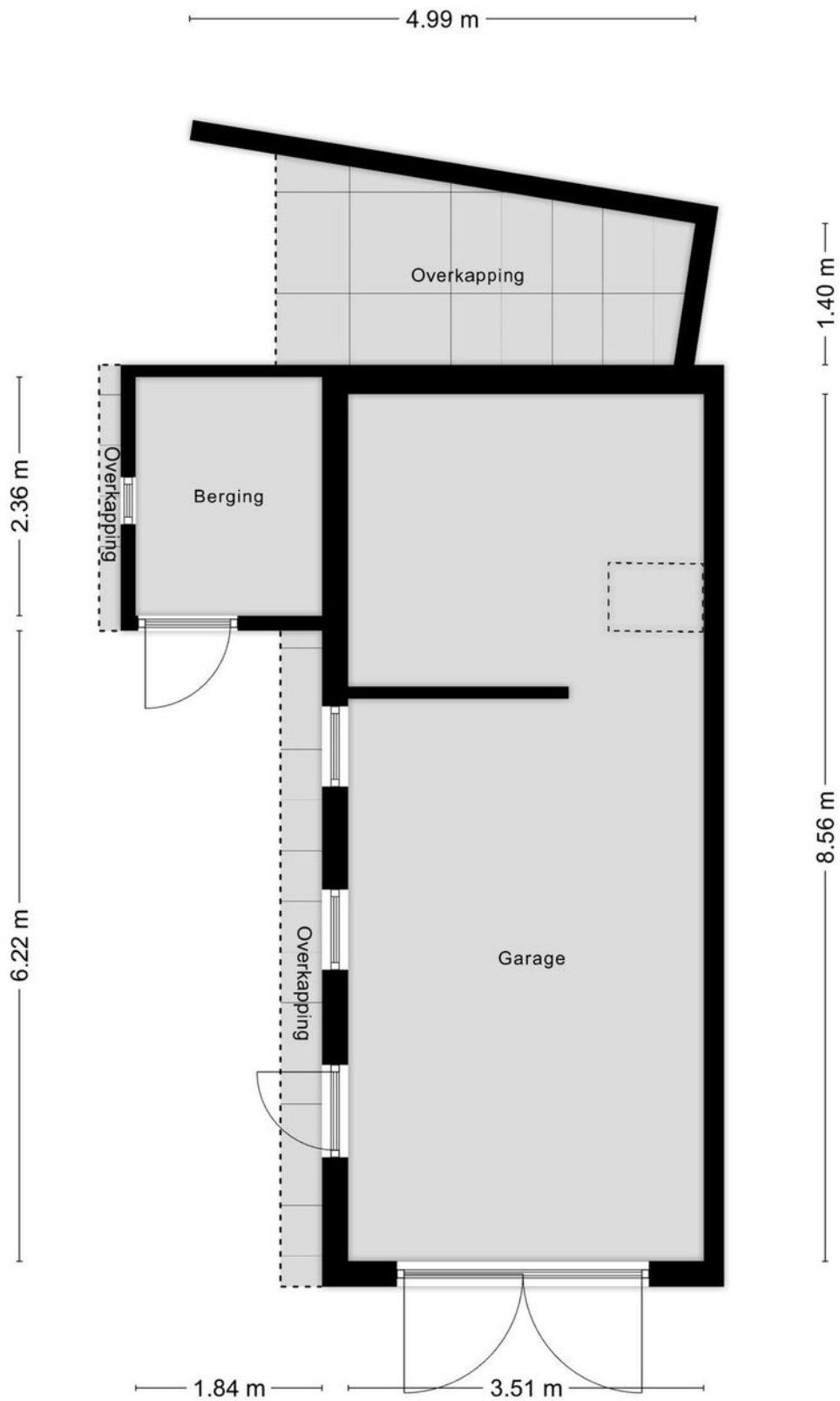
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



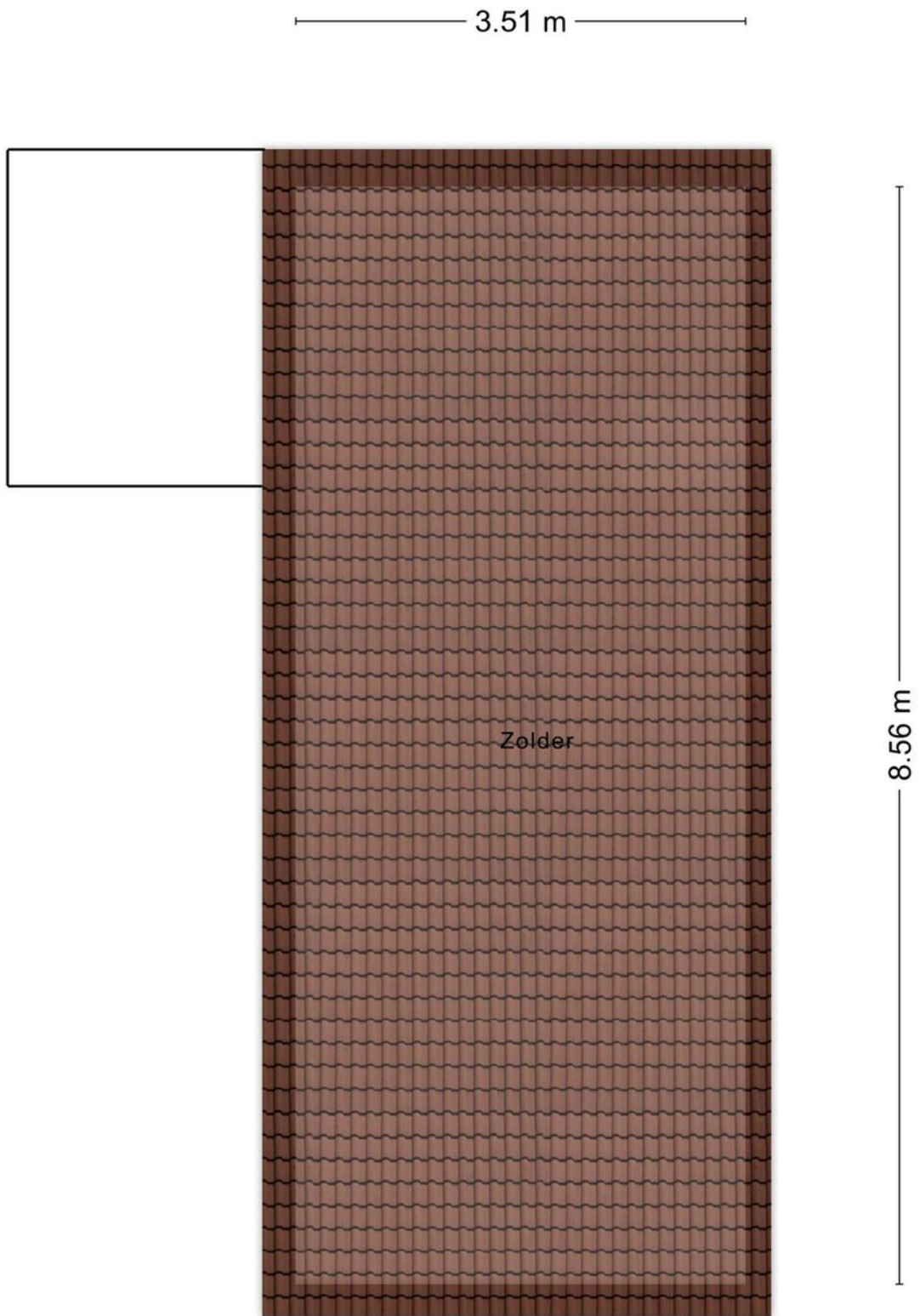
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			■
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast kleding			■
-			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen			■
- Shutters badkamer			■
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven			■
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			■
<b>Tuin - Overig</b>			
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](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)

