

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



de Kuiper 11
Heeze



de Kuiper 11, Heeze

Triple A of vier keer de L?

Bij deze woning hoeft u niet te kiezen. Hier komen ligging, licht, leefruimte en luxe op unieke wijze samen.

Deze woning moet u beleven.

Voel de rust, ervaar het licht en ontdek wat wonen op deze unieke plek werkelijk betekent.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **177 m²**

Inhoud: **760 m³**

Perceeloppervlakte: **680 m²**

Bouwjaar: ca. **1992**

Energielabel: **A**

- Onder architectuur ontworpen door Hertroijs
- Inpandige garage met elektra
- Privacyvolle, onder architectuur aangelegde tuin
- Achtertuin op het zuidwesten
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. hal)
- Kantoorruimte op de begane grond
- Drie slaapkamers, twee badkamers
- Ouderslaapkamer met badkamer en suite
- Rustige, verkeersarme ligging
- Kindvriendelijke wijk "Nieuwe Hoeven"
- Groene woonomgeving met speelveld
- Oprit voor meerdere auto's
- 11 zonnepanelen op garage

4 keer de L

L1 – Ligging

Sommige woningen hebben een goede ligging. Deze woning heeft een uitzonderlijke ligging. Eén van slechts vier woningen met vrij uitzicht op de Groene Spinner: de groene ader van de wijk Nieuwe Hoeven. Aan de overzijde bevinden zich de kinderopvang en basisschool Trumakkers – het hart van een kindvriendelijke leefomgeving. Via het park wandelt u in enkele minuten naar station Heeze, waarna u binnen 13 minuten op Eindhoven Centraal staat. Rust, ruimte én perfecte bereikbaarheid gaan hier moeiteloos samen.

L2 – Licht

De onder architectuur van Hertroijs ontworpen woning wordt overspoeld met natuurlijk licht. Grote raampartijen laten de zon rijkelijk binnenvallen in de woonkamer en keuken, wat zorgt voor een warme en aangename sfeer. Dankzij het hoogwaardige isolatieglas blijft het binnenklimaat ook op warme dagen comfortabel. Bovendien beschikt de woning over energielabel A – een bewijs dat deze woning in 1992 zijn tijd ver vooruit was.

L3 – Leefruimte

Achter de ranke uitstraling schuilt verrassend veel ruimte. De steile kap zorgt ervoor dat de volledige verdieping optimaal bruikbaar is, zonder hinder van schuine wanden. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers en twee badkamers: een comfortabele hoofdbadkamer aansluitend aan de master bedroom en een eigen badkamer voor de kinderen. Ook aan thuiswerken is gedacht, met een fijne werkplek en uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. Extra ruimte nodig? De ruime zolder is eenvoudig bereikbaar te maken met een vaste trap.

L4 – Luxe

Bij de bouw is gekozen voor kwaliteit zonder concessies. Royale gebruiksruimtes, strak stucwerk, vloerverwarming met Steenbok tegels, stalen binnendeuren, Sphinx sanitair en een stijlvolle keuken met gespoten massief eiken fronten zorgen voor een hoogwaardige uitstraling. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning compleet: zonnepanelen, laadpaal en een nieuwe cv-ketel dragen bij aan het energielabel A én lage energielasten.



BEGANE GROND

Hal

De royale ontvangsthal is afgewerkt met een tegelvloer, beschikt over een praktische garderobe en geeft toegang tot de woonkamer en het toilet. Via de vernieuwde trap is de eerste verdieping bereikbaar.

Woon-/eetkamer

De lichte en royale woon-/eetkamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen met hardhouten kozijnen en dubbel glas, die zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met uitzicht op een speelveld en een sfeervolle haard. Het eetgedeelte is centraal gesitueerd en beschikt over een erker met toegang tot de zijtuin.

Keuken

De open keuken aan de achterzijde biedt uitzicht op de tuin en is uitgevoerd in een wandopstelling met bar, houten onder- en bovenkasten en een granieten aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap. De vaatwasser en koelkast zijn recent vernieuwd.

Bijkeuken

De praktische bijkeuken beschikt over de opstelling van de CV-ketel (HRE Intergas) en aansluitingen voor het witgoed. Vanuit hier is zowel de voorzijde als de achtertuin bereikbaar.

Garage

De inpandige garage is in spouw gebouwd en voorzien van elektra en een hardhouten openslaande garagedeur.

Kantoorruimte

Aan de achterzijde van de garage bevindt zich een fijne kantoorruimte met laminaatvloer, strak gestucte wanden en verwarming.















EERSTE VERDIEPING

Overloop

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een tweede badkamer en een separaat toilet. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. De vloer op de overloop is vernieuwd en uitgevoerd in eikenhouten parket.

Ouderslaapkamer

De royale ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van meerdere dakkapellen met hardhouten draai-/kiepramen, een inloopkast en een badkamer-en-suite met ligbad en wastafel. Ook hier ligt een fraaie vernieuwde eikenhouten parketvloer.

Slaapkamers

De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn beide voorzien van laminaat en een dakkapel met hardhouten draai-/kiepramen.

Badkamer

De volledig betegelde tweede badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafel.















EXTERIEUR

Voortuin

De strak aangelegde voortuin is voorzien van Acacia's en een gazon. De oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Er is een laadpaal voor elektrische auto's aanwezig.

Achtertuintuin

De symmetrisch aangelegde, onder architectuur ontworpen achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt optimale privacy. Direct aan de woning is nieuwe gevelbekleding toegepast. De tuin beschikt over een terras met buitenverlichting, een centrale vijverpartij, borders met vaste beplanting en Acacia's. Tevens is er een poort met toegang tot het achtergelegen parkeerterrein.







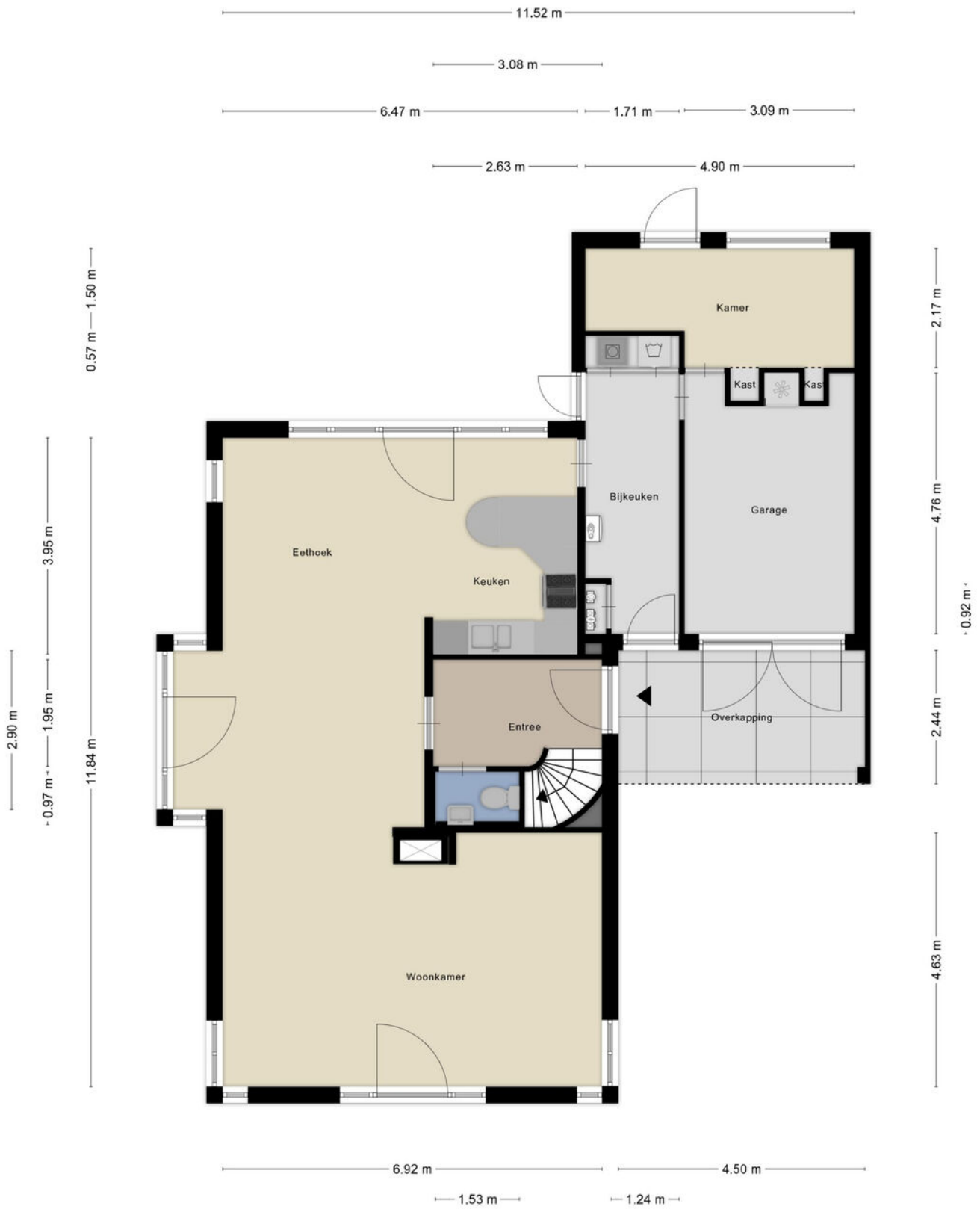








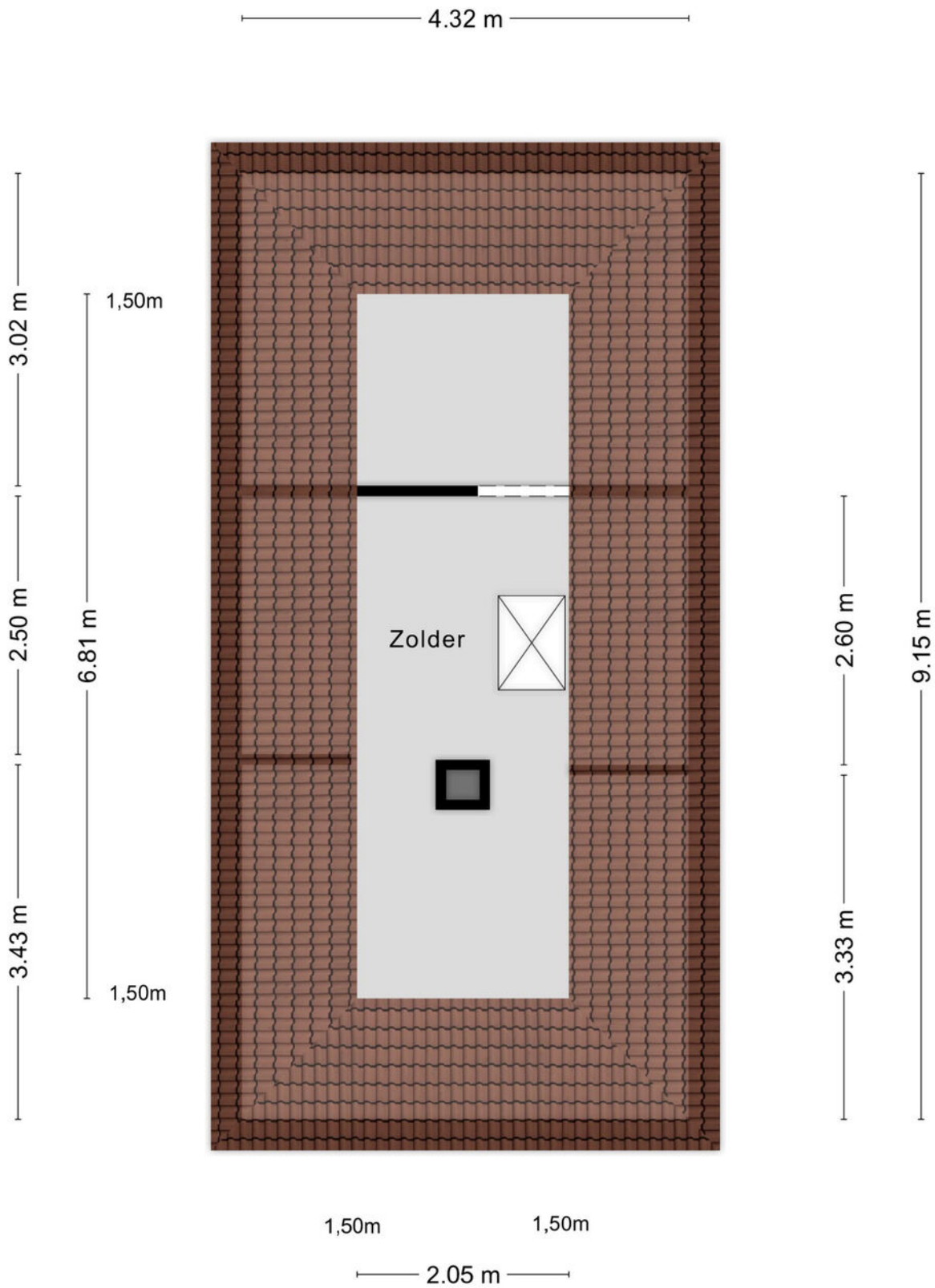
Aan de plattegrond(s) kunnen geen rechten worden ontleend.
 © 2009 www.uzber.nl



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/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"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Vriezer garage		<input checked="" type="checkbox"/>	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Wastafel in douche		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Bepanting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		

EXTRA INFORMATIE

Vorbehouden

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 consument-koper (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 reden 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.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

 Berg 19
5671 CA Nuenen

 040-2833057

 info@metselaarsmakelaardij.nl

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

