

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Grote Heiakker 27
Nuenen



Grote Heiakker 27, Nuenen

Ben je op zoek naar een instapklaare woning waar je niet eerst maanden hoeft te verbouwen? Dan is Grote Heiakker 27 precies zo'n huis waar al veel werk voor je is gedaan. De woning is verzorgd afgewerkt, praktisch ingedeeld en biedt verrassend veel ruimte met twee volwaardige slaapkamers, wasruimte en een multifunctionele zolderverdieping. Daarnaast is de woning uitgerust met 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten en een duurzamer wooncomfort. Je woont hier op een rustige locatie in Eeneind, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en een snelle fietsverbinding naar Helmond en Eindhoven.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **95 m²**

Inhoud: **337 m³**

Perceeloppervlakte: **140 m²**

Bouwjaar: ca. **2011**

Energielabel: **A**

- Instapklaar en verzorgd afgewerkt
- 8 zonnepanelen aanwezig
- Vloerverwarming op de gehele begane grond & badkamer
- Twee slaapkamers plus multifunctionele zolderkamer
- Lichte doorzonwoonkamer met dubbele tuindeuren
- Complete keuken met diverse inbouwapparatuur
- Ruime badkamer met dubbele wastafel
- Aparte wasruimte
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging
- Geen directe achterburen
- Snelfietspad richting Helmond en Eindhoven dichtbij
- Rustige ligging aan de rand van Nuenen



BEGANE GROND

Entree

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking op. De hal is voorzien van een donkere tegelvloer die doorloopt naar het toilet. Strak gestucte wanden en de hoge paneeldeuren, die consequent door de gehele woning zijn toegepast, zorgen voor een stijlvolle en verzorgde uitstraling. Een comfortabel pluspunt is de vloerverwarming op de gehele begane grond, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige warmte in alle ruimtes. Het toilet beschikt over een hangcloset, fonteintje en een raam voor natuurlijk daglicht.

Woonkamer

De lichte doorzonwoonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier de hele dag van een prettige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer, die naadloos aansluit op de keuken, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een royale zithoek. Via de dubbele tuindeuren wordt de achtertuin een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte. Ook hier profiteer je van de vloerverwarming op de begane grond, wat bijdraagt aan extra wooncomfort en een strak, radiatorvrij interieur. Een praktische opbergkast biedt bovendien extra bergruimte.

Keuken

De keuken kijkt uit over de straat en het groene plantsoen aan de voorzijde. De combinatie van witte fronten en een zwart werkblad geeft de ruimte een tijdloze uitstraling. Dankzij de vele kasten en lades is er volop opbergruimte aanwezig. De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, combioven, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en een Pelgrim-afzuigkap.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

Op de eerste verdieping kom je uit op een verzorgde overloop die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, de badkamer, de aparte wasruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een brede dakkapel en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens royaal van formaat en kijkt uit over de tuin.

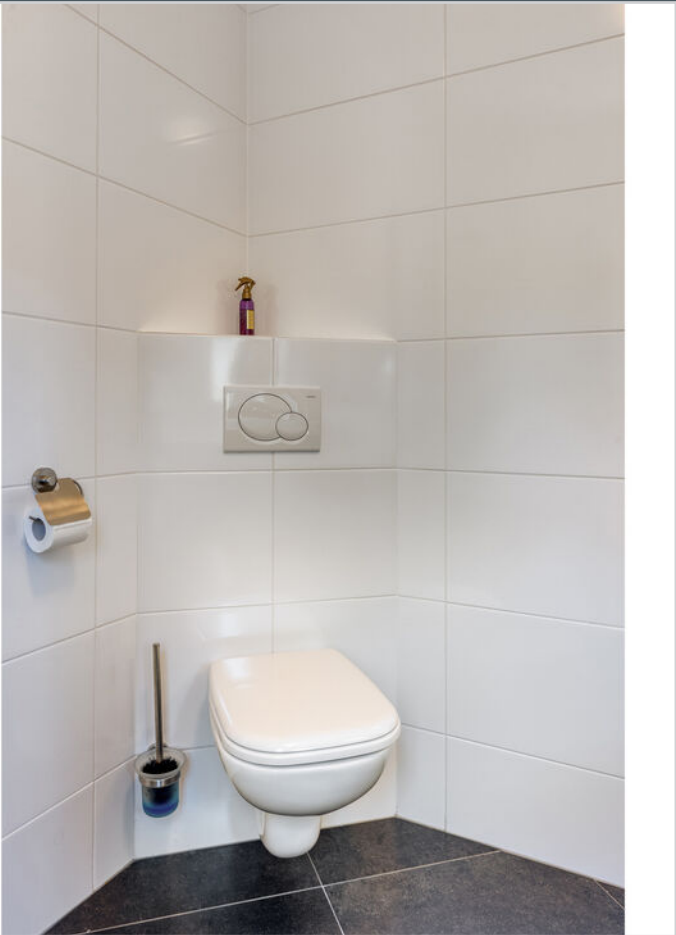
Badkamer

De badkamer is ruim en praktisch ingericht met een dubbele wastafel in houtlook meubel, een hoekdouche, hangtoilet en zowel mechanische als natuurlijke ventilatie dankzij het aanwezige raam.

Extra comfort wordt hier geboden door vloerverwarming in de badkamer, wat zorgt voor een aangenaam warme vloer, vooral in de koudere maanden. Een groot pluspunt is de aparte wasruimte, waar plaats is voor zowel een wasmachine als droger en waar bovendien voldoende ruimte overblijft voor het drogen van de was.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping verrast met de veelzijdigheid. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde en het Velux-dakraam is dit een aangenaam lichte ruimte die uitstekend dienst kan doen als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De verdieping is netjes afgewerkt en direct in gebruik te nemen. Ook bevinden zich hier de cv-installatie, ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen.



EXTERIEUR

Achtertuintuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is aangelegd met een combinatie van bestrating, kunstgras en beplanting. Achterin staat een praktische berging voor fietsen en tuinspullen. Een bijzonder prettig aspect is het ontbreken van directe achterburen, wat zorgt voor extra privacy en een vrij gevoel. Ook heeft de tuin een achterom waardoor je gemakkelijk met je fiets in en uit kan.

Omgeving

Grote Heiakker 27 ligt in het rustige Eeneind, aan de rand van Nuenen. Hier woon je in een prettige woonomgeving met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het nabijgelegen snelfietspad richting Helmond en Eindhoven maakt de locatie bovendien ideaal voor forenzen en fietsers die snel onderweg willen zijn. Binnen ongeveer 15 minuten fiets je bovendien naar het centrum van Eindhoven, waardoor je profiteert van zowel rust als stedelijke voorzieningen binnen korte afstand.








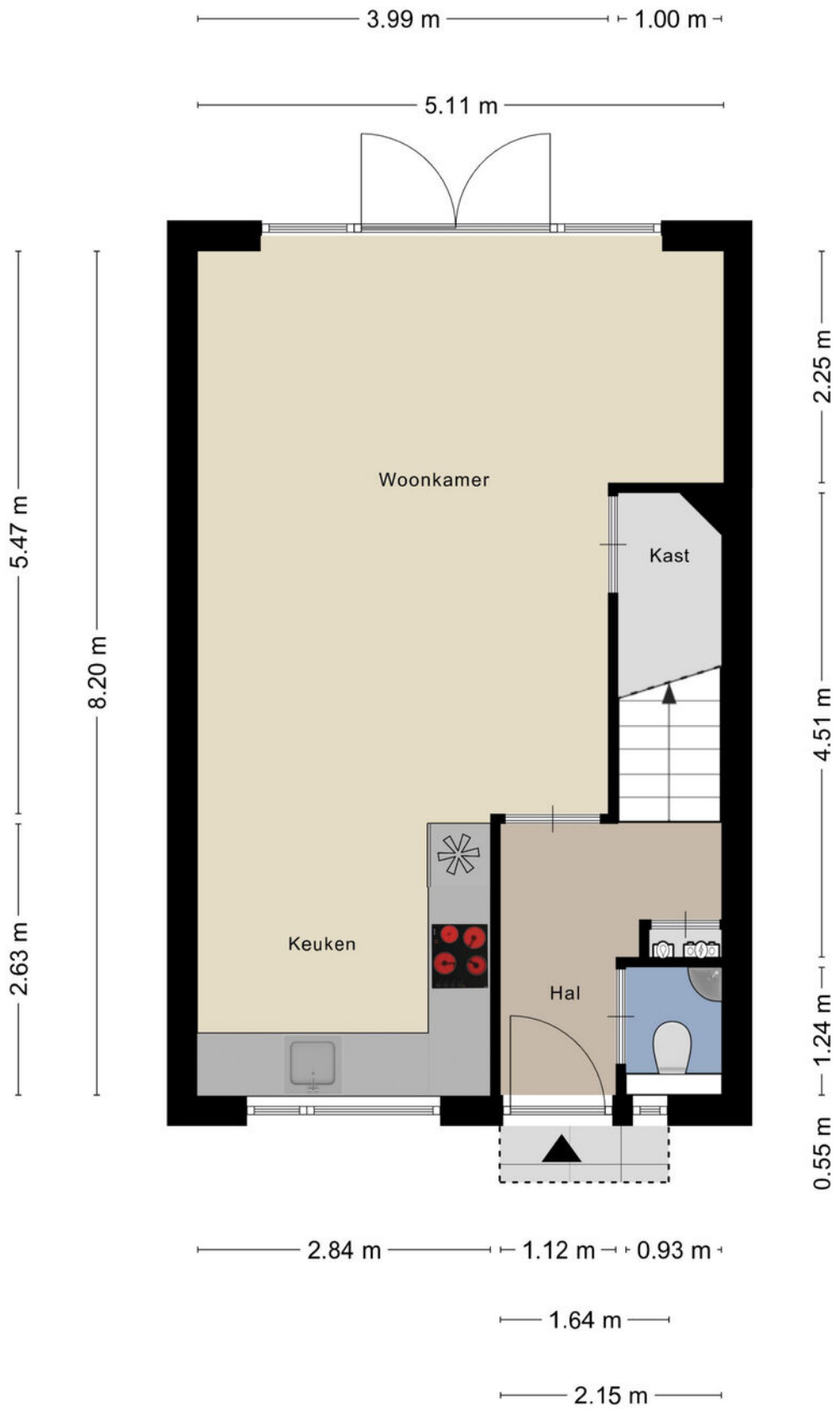
Kadastrale kaart

Uw referentie: Grote



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie C Perceel 4122</p>	
---	--	--	---

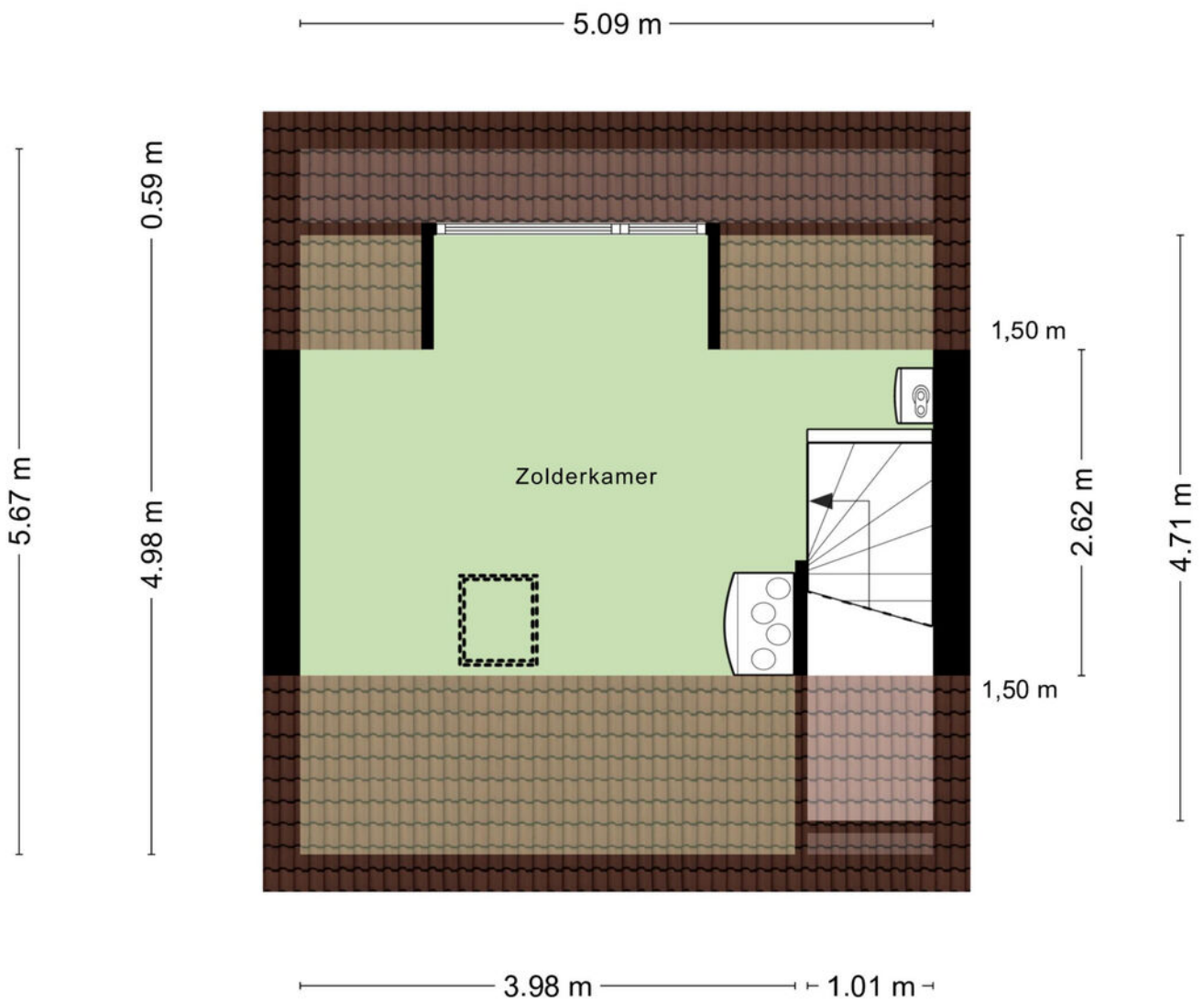
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



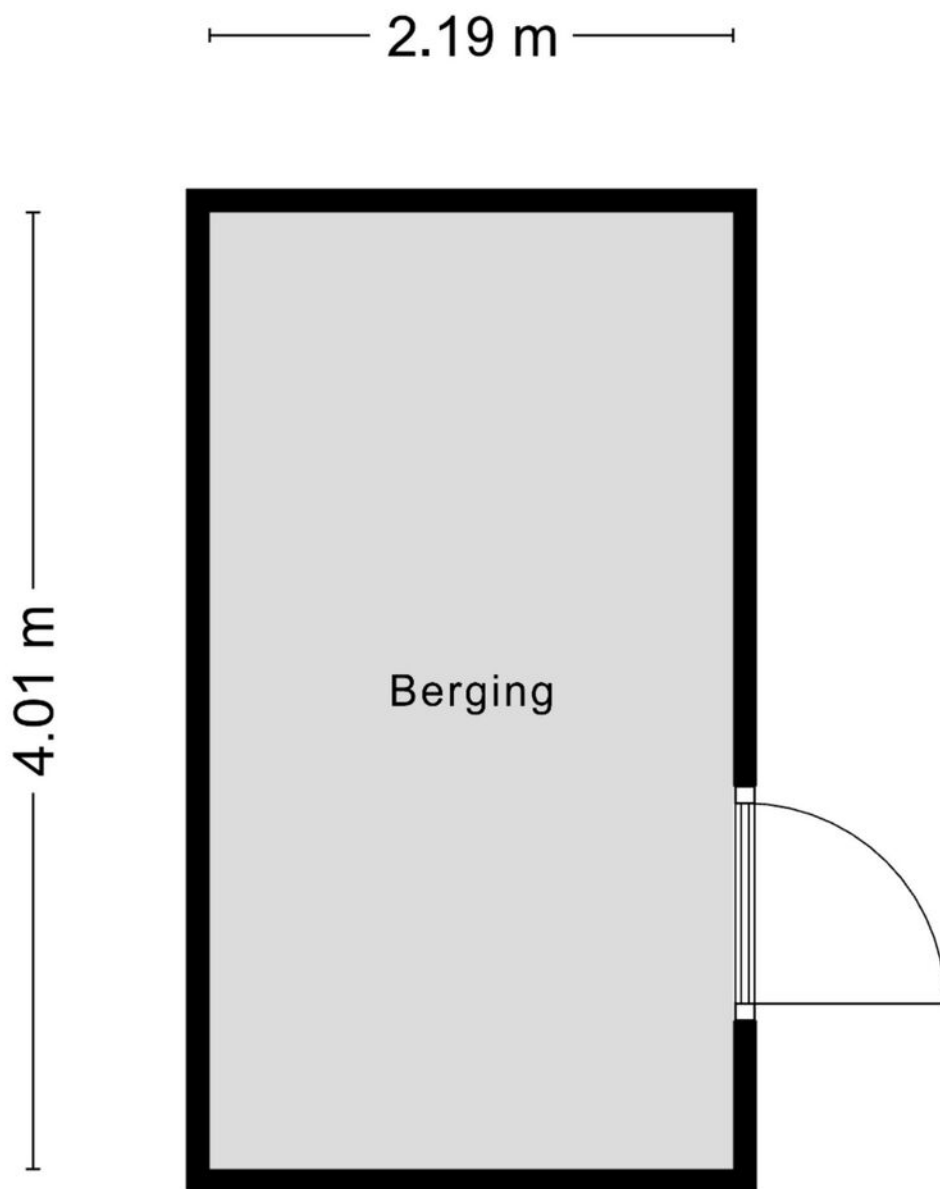
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in slaapkamer (met spiegel)	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Plissé gordijnen in woonkamer, beide slaapkamers, washok en op zolder	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- Losse spiegel toilet beneden		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- Glasplaat keuken	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Bieslookplant		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

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

