



HAFFMANSLAAN 12

NUENEN

Zeer ruim bemeten twee-onder-een-kap woning met een inbandige garage/berging. Gelegen op aantrekkelijke woonlocatie aan een rustige, voor autoverkeer doodlopende, straat op loopafstand van het centrum van Nuenen. De royale afmetingen en de bijzondere indeling van deze woning maken het object naast een ruime gezinswoning voor meerdere doeleinden geschikt, zoals voor de combinatie wonen-werken of woonhuis inclusief gastenverblijf.

www.haffmanslaan12.nl



Vraagprijs
€ 499.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	herenhuis
Type	twee-onder-1-kap
Kamers	6
Woonoppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	298 m ²
Inhoud	698 m ³
Bouwjaar	1989
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen, inpandig
Verwarming	CV-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een rustige straat op loopafstand van het gezellige centrum van Nuenen met al haar voorzieningen.
- Kindvriendelijk! Gelegen aan een doodlopende straat, dus geen doorgaand verkeer. Nabij een basisschool en een speelveldje is om de hoek.
- De woning is zeer ruim van opzet en heeft een aparte studio op de 1e verdieping met een eigen leefruimte, slaap-/werkkamer, toilet en badkamer. Ook is er mogelijkheid voor een aparte keuken op de begane grond. Hierdoor is deze woning voor meerdere doeleinden geschikt. Bijvoorbeeld: een groot (samengesteld) gezin, een inwonende ouder/kind of met gastenverblijf. Maar ook voor de combinatie wonen-werken is deze woning geschikt.
- In totaal zijn er 5 slaap-/werkkamers, 2 badkamers en 2 separate toiletruimtes op de verdiepingen.
- Inpandige garage/berging en een eigen oprit geschikt voor meerdere auto's.
- Privacy biedende achtertuin met een groot overdekt terras (2015) achterin de tuin.



INDELING

Begane grond:

- overdekte entree/ruime hal met de trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer, toiletruimte en de inpandige garage;
- luxe, geheel betegelde toiletruimte met een wandcloset en fonteintje;
- sfeervolle U-woonkamer (oppervlakte : circa 42 m²), voorzien van een massief Eiken vloer, een stucwerk wand- en plafondafwerking, een schouw met inzethaard, openslaande tuindeuren naar het terras en een open verbinding naar de woonkeuken;
- uitgebouwde woonkeuken (oppervlakte : circa 12 m²) met een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden en een stucplafond met inbouwspots; de keukeninrichting in wandopstelling is gesitueerd voor het keukenraam en voorzien van een RVS spoelbak, een 5-pits gaskooktoestel + oven (Nardi), een RVS afzuigkap, vaatwasser en een koelkast; tevens is er een vaste muur-/provisiekast aanwezig;
- nette bijkeuken met de CV-opstelling, een uitstortgootsteen, de achterdeur en doorgang naar de tweede bijkeuken cq achterportaal;
- bijkeuken/achterportaal met een extra werkblad, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een 2e achterdeur; via deze ruimte is er toegang tot de garage en de extra trapopgang naar de verdieping/studio; deze ruimte was voorheen de keuken behorende bij de bovengelegen studio;
- inpandige garage/berging, voorzien van elektra, openslaande garagedeuren en de uitgebreide meterkast (12 groepen, 2 aardlekschakelaars, een slimme meter en een glasvezelaansluiting); zowel in de garage als in beide bijkeukens is dezelfde antraciet tegelvloer doorgelegd.

1e Verdieping:

- overloop met de vaste trapopgang naar de 2e verdieping;
- 3 fijne slaapkamers (oppervlakten: respectievelijk 6, 12 en 12 m²); alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en structuur wandafwerking;
- luxe, geheel betegelde badkamer, voorzien van een ligbad met whirlpool, een brede douchecabine (beiden met thermostaatkraan), een badmeubel met 2 wastafels en een designradiator;
- separate, geheel betegelde toiletruimte met een closet.

1e verdieping Studio (opbouw garage/(bij)keuken):

- ruime overloop/leefruimte met een groot Velux dakraam en toegang tot de slaap-/werkkamer, de badkamer en de toiletruimte; ook is er een doorgang naar de andere overloop;
- grote slaap-/werkkamer (oppervlakte: circa 16 m²), met een loggia aan de achterzijde, inbouwkasten aan 2 zijdes, een stucwerk wand- en plafondafwerking en een doorgelegde laminaatvloer;
- moderne, geheel betegelde badkamer met een wastafelmeubel en een douchecabine met thermostaatkraan;
- separate, gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een wandcloset.

2e Verdieping:

- voorzolder met de extra geiser t.b.v. de badkamer van de studio en met een open doorgang naar de voorgelegen bergruimte in de kapschuimte;
- grote, slaap-/hobbykamer (oppervlakte: circa 16 m²) met 2 grote Velux dakramen aan de achterzijde, verwarming en extra bergruimte is er in de kapschuimte aan de voorzijde.

Bijgebouwen:

- houten overkapping (2015), aan de achterzijde en over de volledige breedte van het perceel, voorzien van elektra en met een lichtdoorlatend dak.

VERVOLG INDELING

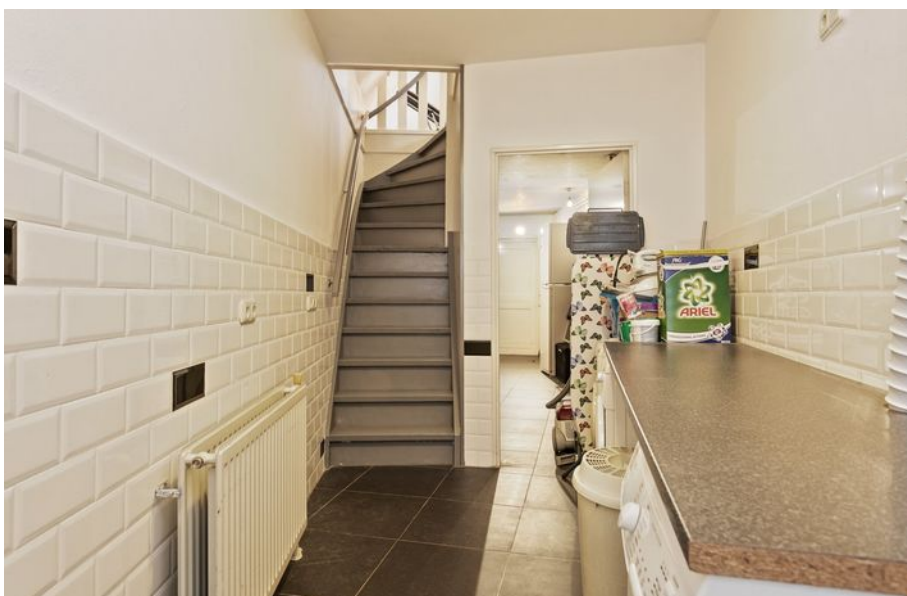
Buitenterrein:

- brede oprit van sierbestrating, geschikt voor 2 auto's naast elkaar;
- voortuin met zonneluifel voor het woonkamerraam;
- fraai aangelegde achtertuin, met meerdere terrassen: 1 aan huis van sierbestrating, 1 midden in de tuin van houten vlonders en 1 groot overdekt terras aan de achterzijde van de tuin; de tuin is verder aangelegd met een zonneluifel, pergola, siergrind en diverse verhoogde plantenborders.













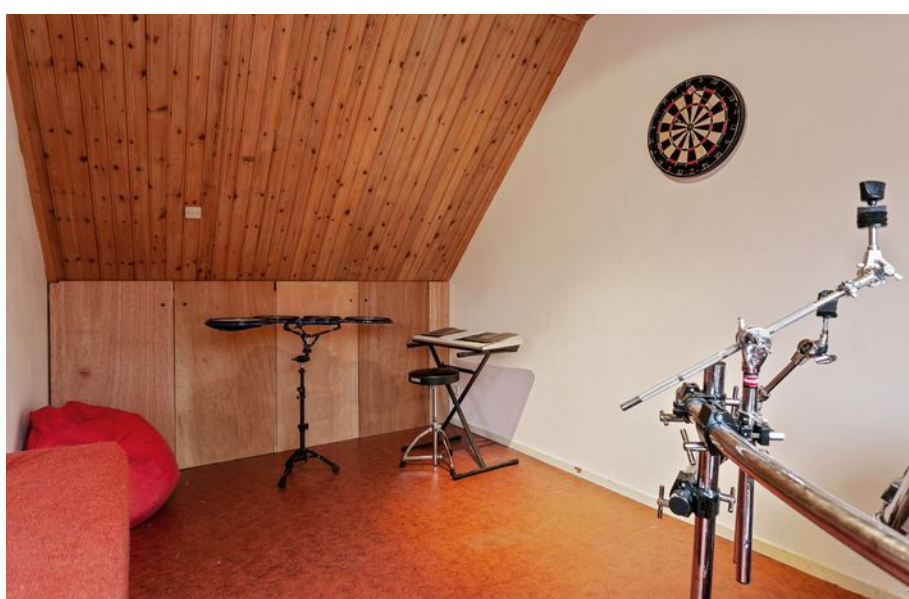
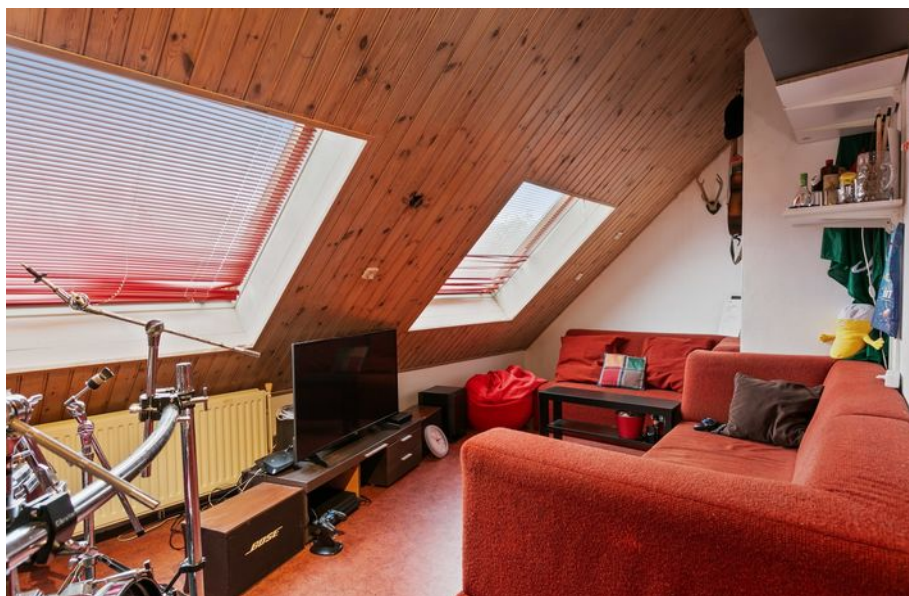




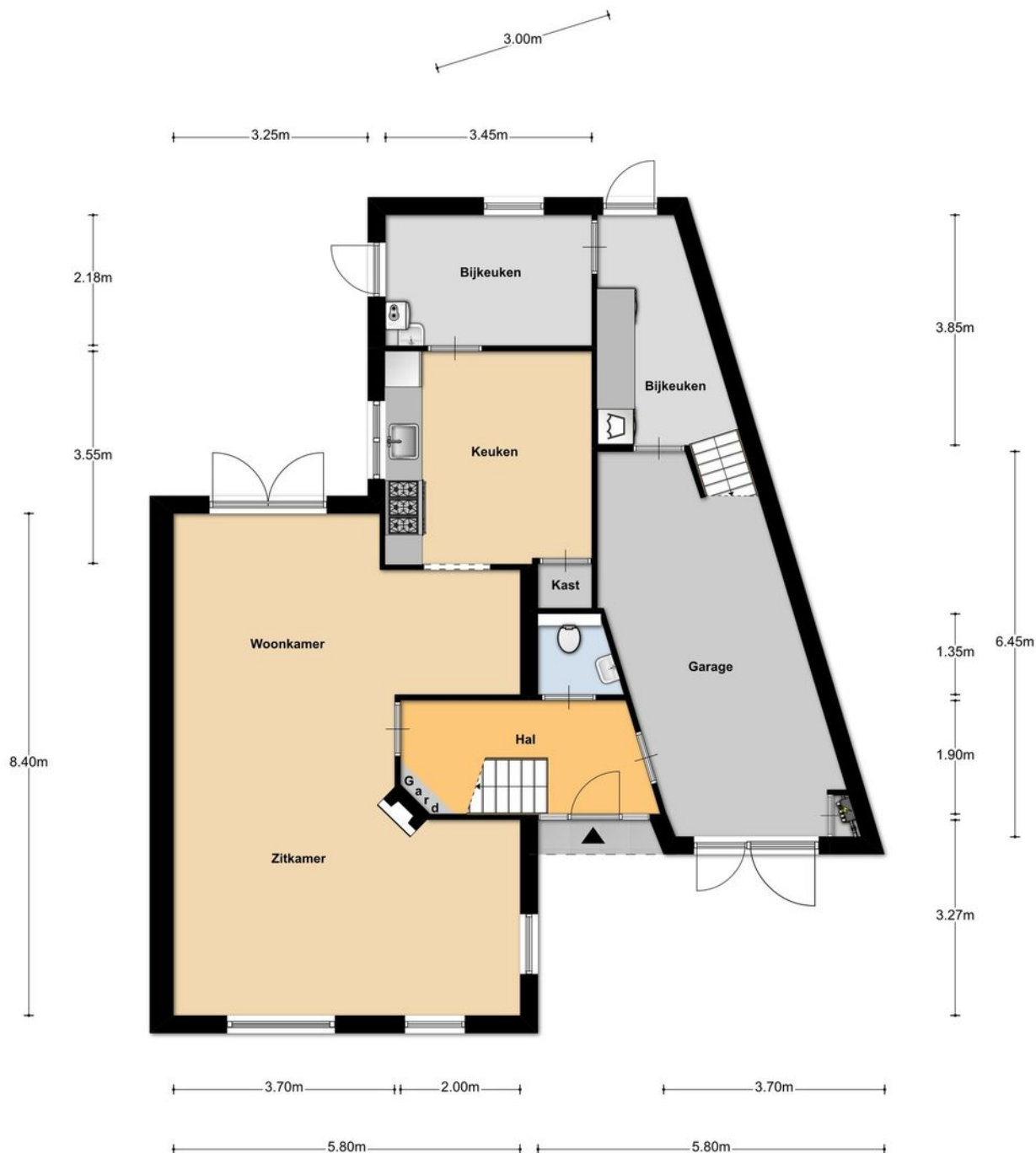








BEGANE GROND



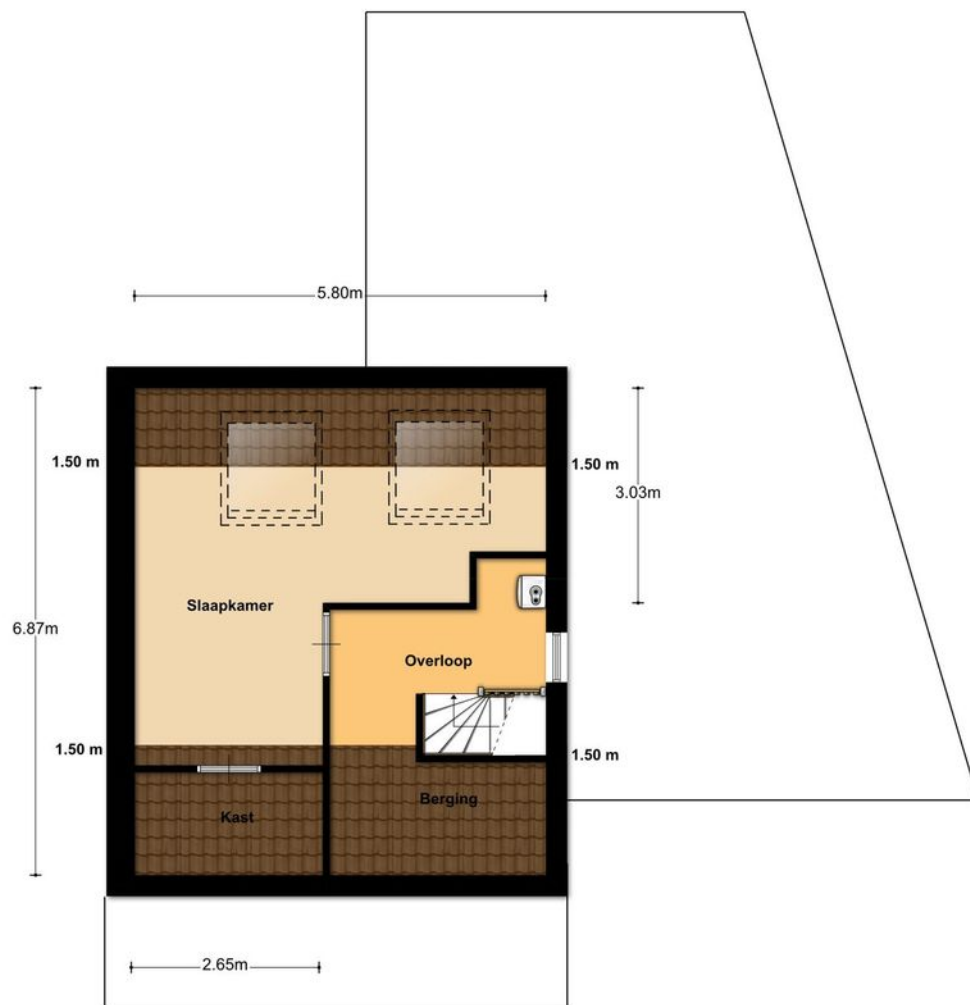
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



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

2E VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

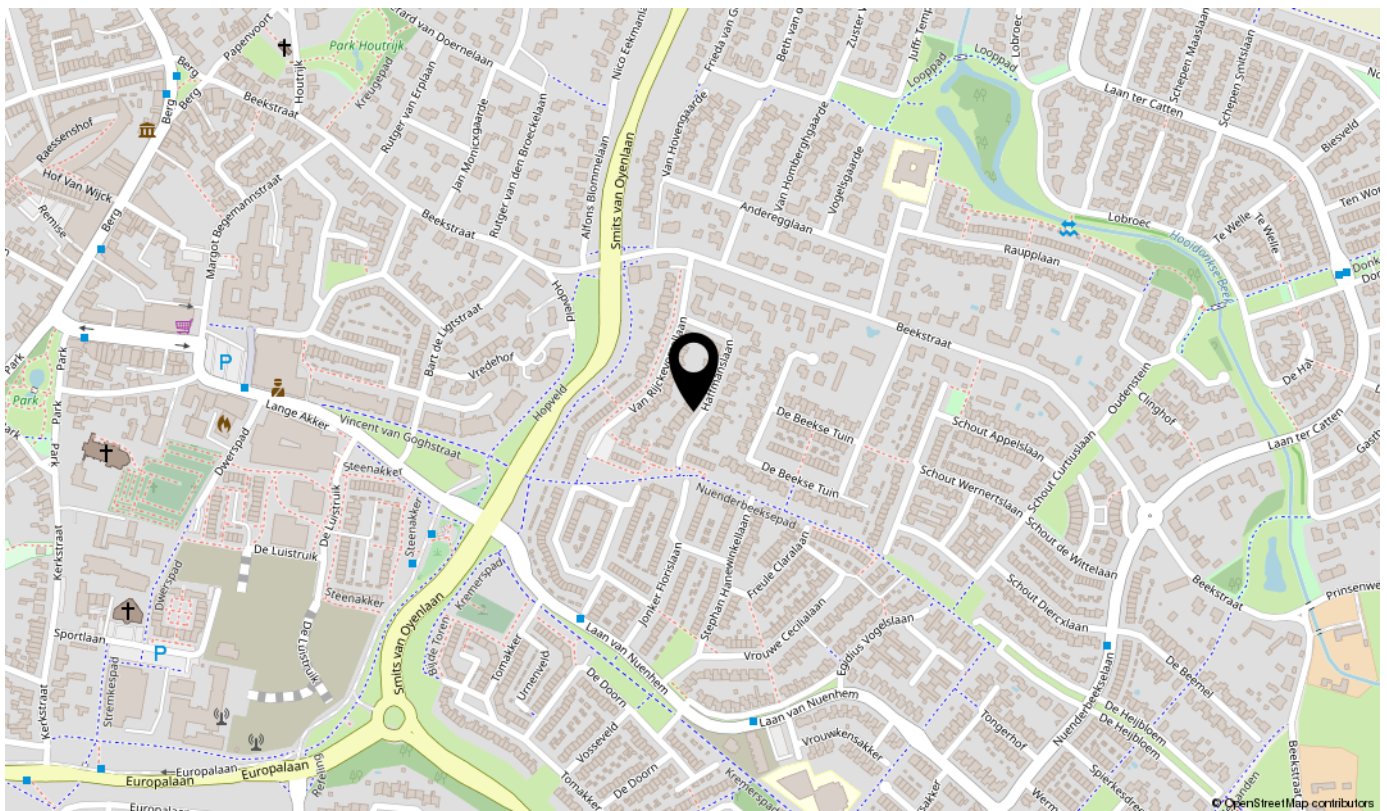
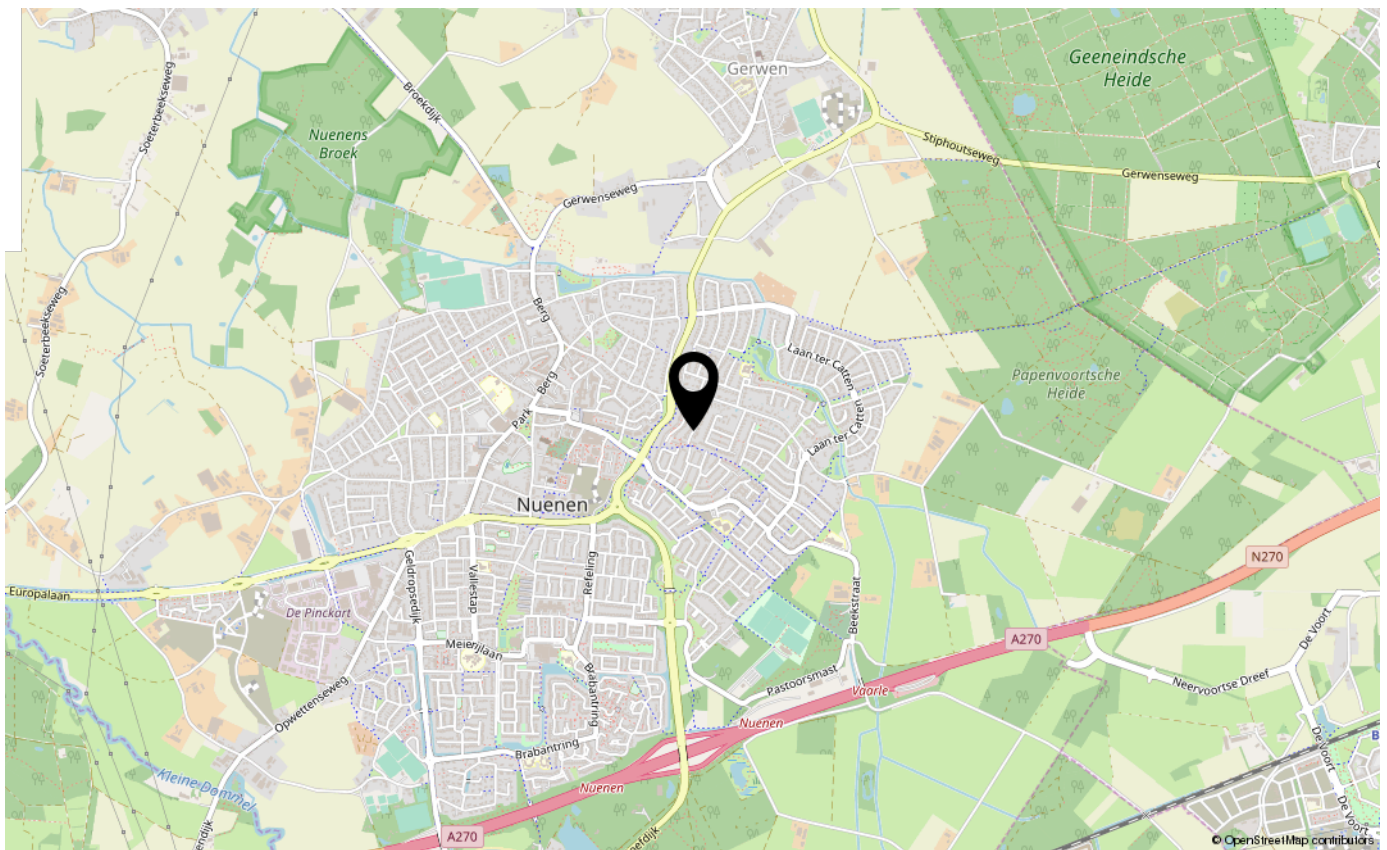
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: HAFFMANSLAAN12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Nuenen
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6606
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 oktober 2018				
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.				

LOCATIE OP KAART



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

UITNODIGING

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De meting is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 040-2907000 of info@vandenbuijsmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantiemakelaars

CONTACT

Onze adresgegevens

Park 32
5671 GA NUENEN



Openingstijden

maandag t/m donderdag	09.00 - 17.30 uur
vrijdag	09.00 - 17.00 uur
zaterdag:	op afspraak

Contact

Telefoon:	040-2907000
E-mail:	info@vandenbuijsmakelaars.nl
Website:	www.vandenbuijsmakelaars.nl



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.