

Moois van



Metselaars
makelaardij



Willem van de Laarhof 13
Nuenen



Willem van de Laarhof 13, Nuenen

Een heerlijk gezinshuis waar de groene omgeving direct onderdeel wordt van het dagelijks leven. Met een royale leefruimte, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de verdieping, een ruime garage en een fijne tuin rondom biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen. Bovendien woon je hier helemaal toekomstbestendig dankzij het energielabel A+++, de warmtepomp en maar liefst 21 zonnepanelen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **159 m²**

Inhoud: **605 m³**

Perceeloppervlakte: **506 m²**

Bouwjaar: ca. **2011**

Energielabel: **A+++**

- Vrijstaande woning op een rustige en groene locatie in Nederwetten
- Voorzien van een warmtepomp en 21 zonnepanelen
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Twee complete badkamers
- Luxe open keuken met Quooker, combioven, stoomoven en 5-pits gasfornuis
- Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Ruime garage met dubbele openslaande deuren
- Vloerverwarming op de gehele verdieping
- Fijne tuin rondom met optimale privacy
- Vrij uitzicht over de omliggende landerijen en veel groen
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's



BEGANE GROND

Entree

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde en warme uitstraling van de woning. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle beige gietvloer die zorgt voor een rustige en moderne basis. Vanuit de entree heb je toegang tot de eerste verdieping via een prettige, luie trap, de garage en middels een fraaie glazen deur bereik je de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer heeft een speelse Z-vormige indeling, waarbij onder de trap een praktische kast is gerealiseerd. Deze extra bergruimte is netjes weggewerkt en sluit qua kleur perfect aan bij de gietvloer. De grof gestucte wanden geven de ruimte een stoere en eigentijdse uitstraling.

Door de vele raampartijen over de gehele lengte van de woning wordt de woonkamer heerlijk licht en haal je het omliggende groen letterlijk naar binnen. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en via de brede schuifpui loop je zo de tuin in.

Keuken

De woonkamer, eetkamer en keuken staan volledig met elkaar in verbinding en vormen samen een prachtige leefruimte. De keuken is ruim opgezet en kijkt dankzij de grote raampartijen fraai uit over de straatzijde en het omliggende groen. De keuken is uitgevoerd met houtlook fronten, een stoer stalen werkblad en beschikt over volop kastruimte en lades met softclose sluiting.

Aan apparatuur is eveneens gedacht: de keuken beschikt over een vaatwasser, Quooker, spoelbak en een 5-pits gasfornuis. In de hoge kastenwand zijn een combioven en stoomoven geïntegreerd. Daarnaast zijn er een koelkast en een ruime vriezer met meerdere lades aanwezig.











BEGANE GROND

Slaapkamer/werkkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime werkkamer/slaapkamer op de begane grond. Deze kamer vormt een verlengstuk van de woonkamer en geniet dankzij de ramen aan twee zijden van een prachtig zicht op de tuin. De hoogwaardige afwerking van de woonkamer is hier doorgezet en de ruimte is afsluitbaar. Dankzij de openslaande deur vanuit de werkkamer loop je direct de tuin in.

Badkamer

Aansluitend bevindt zich de badkamer op de begane grond. Deze is eveneens uitgevoerd in dezelfde stijlvolle sfeer met een gietvloer, glad gestucte wanden, wastafel, hangtoilet en een ruime inloopdouche met regendouche.

Bijkeuken

Vanuit de woonkamer loop je door naar de praktische bijkeuken, welke afsluitbaar is middels een schuifdeur. Hier vind je veel extra bergruimte dankzij de aanwezige kasten en lades. Ook bevinden zich hier alle aansluitingen voor het witgoed. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de achterom, de oprit en het separate toilet.

Toilet

Het toilet is volledig in stijl met de badkamer uitgevoerd en beschikt over een gietvloer, glad gestucte wanden, blauwe wandtegeltjes, een hangcloset en een fonteintje.

Garage

De ruime garage beschikt over dubbele openslaande deuren en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen en het uitvoeren van hobby's. Daarnaast zijn hier de technische installaties opgesteld, waaronder de warmtepomp, mechanische ventilatie en omvormer.











EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de open trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Dankzij het dakraam boven de trap valt hier veel natuurlijk daglicht binnen. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming en dezelfde hoogwaardige afwerking als beneden, waaronder de grof gestucte wanden en composieten vensterbanken.

Slaapkamers

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is bijzonder ruim. Door de hoge plafonds en brede raampartijen voelt deze kamer extra royaal aan. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Vanuit de slaapkamer heb je een prachtig uitzicht richting het groen.

De tweede slaapkamer ligt centraal op de verdieping en is iets compacter van formaat. Ook deze kamer beschikt over de hoge plafonds en dezelfde fraaie afwerking. Vanuit het raam kijk je heerlijk vrij weg over de omliggende maisvelden. Deze kamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed of twijfelaar en een kledingkast.

De derde slaapkamer heeft eveneens de stijlvolle vloer en afwerking. Door de ramen aan meerdere zijden geniet je hier opnieuw van een prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving. Deze kamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed, een grote kastenwand en eventueel nog een bureau.

Badkamer

De badkamer op deze verdieping sluit perfect aan bij de stijl van de woning. Ook hier vind je de gietvloer, witte en blauwe wandtegels en glad gestucte wanden. De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche, hangtoilet, wastafel, ligbad, raam en mechanische ventilatie.







EXTERIEUR

Tuin en buitenruimte

De tuin rondom de woning is een heerlijke plek om te ontspannen en is gelegen op het westen. Direct aan de woonkamer bevindt zich een ruim betegeld terras waar je heerlijk kunt genieten van lange zomeravonden. Daarnaast heeft de tuin een volwassen beplanting met diverse bloemen en planten, een pruimenboom, perenboom en een vijg.

Wanneer je verder de hoek om loopt, vind je nog een extra sfeervolle zithoek. Op dit moment is hier een ruime moestuin gerealiseerd, maar de mogelijkheden zijn eindeloos. De tuin loopt fraai rondom de woning en biedt dankzij de vrije ligging optimale privacy. Je hebt hier geen directe inkijk en geniet volop van rust en ruimte.

Vanuit de tuin is er toegang tot het wandelpad naast de woning. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een praktisch waterpunt.

De voortuin beschikt over een eigen oprit met groene beplanting, bloemen en plantenbakken. Er is voldoende ruimte om twee auto's achter elkaar te parkeren. Via de voortuin kun je volledig rondom de woning lopen.

Omgeving

Wonen aan de Willem van de Laarhof 13 betekent wonen in een rustige en groene omgeving. Nederwetten is een sfeervol dorp omringd door natuur, weilanden en wandelroutes. Hier geniet je van het dorpse karakter, de rust en de ruimte, terwijl voorzieningen en de levendigheid van omliggende plaatsen binnen handbereik zijn.











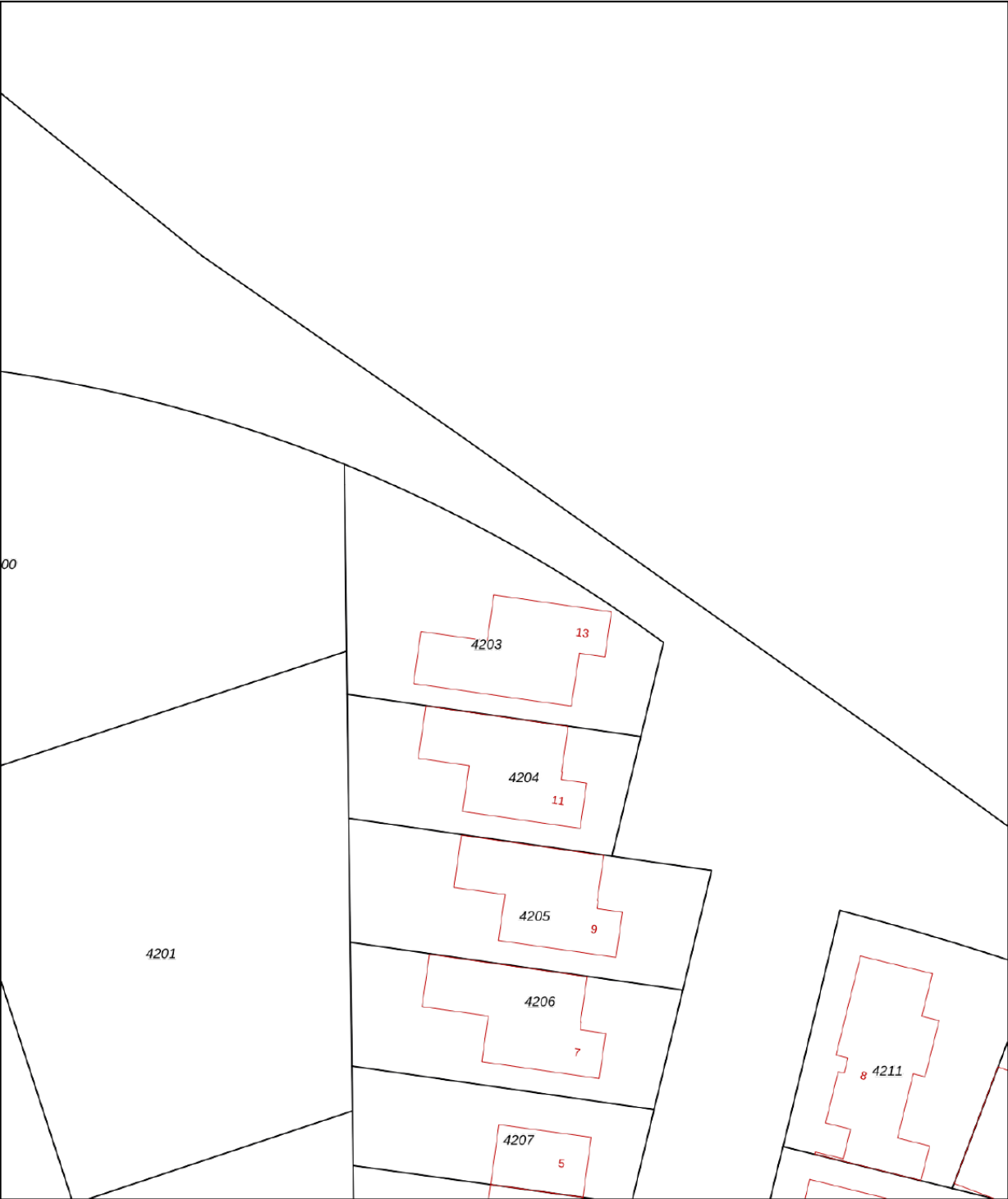






Kadastrale kaart

Uw referentie: willem vd laar



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie A

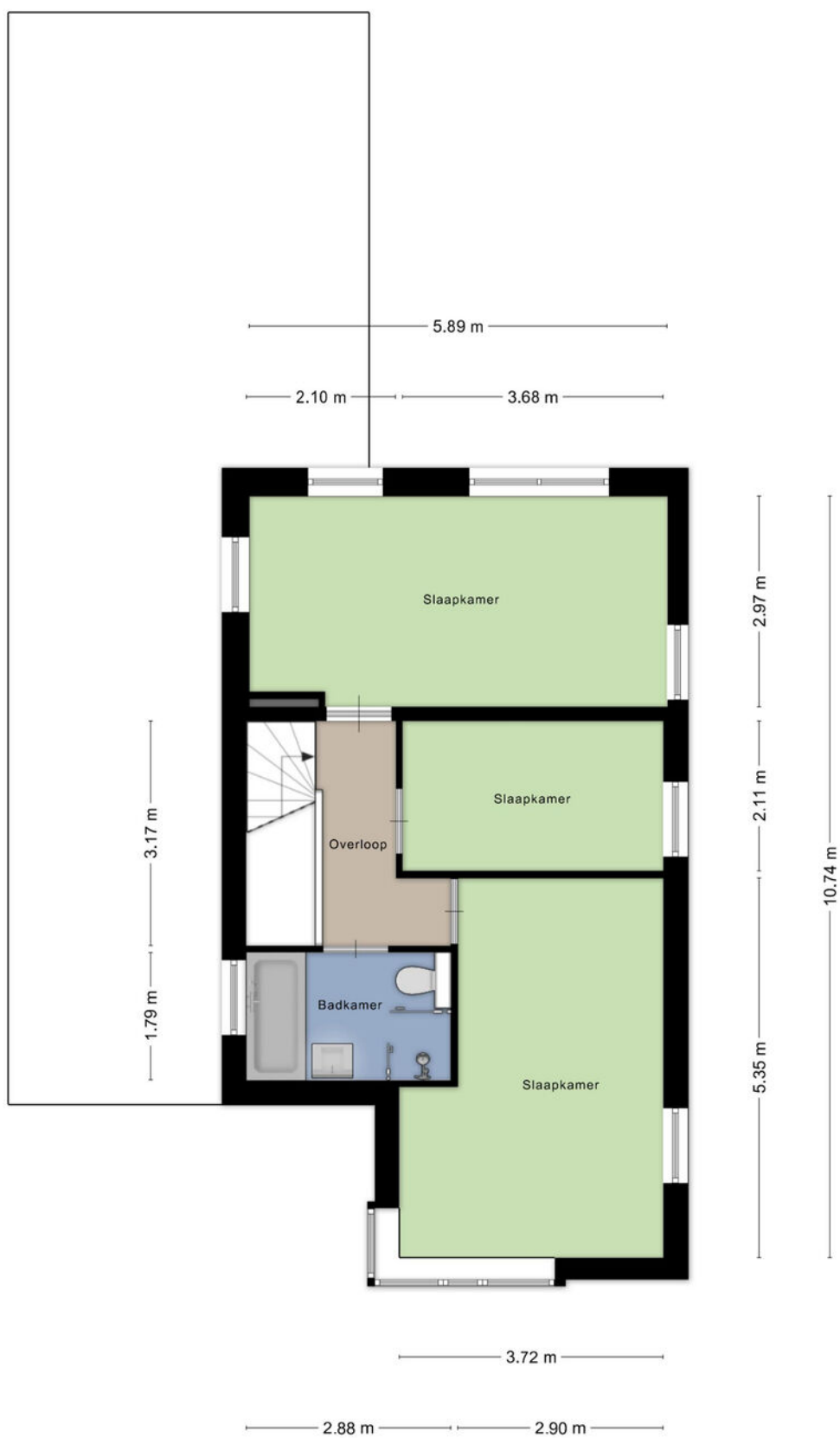
Perceel 4203

kadaster

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 27 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			☒
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen		☒	
- plafondspots keuken	☒		
-	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandvullende kast donkerbruin in werkkamer met bijbehorende verlichting + TV meubel woonkamer + dubbele kastdelen slaapkamer voorzijde + stellingkast garage			☒
- planken in garage, donkerbruine kleine plankjes in keuken + donkerbruin los kastje in keuken	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- overgordijnen			☒
- jaloezieën	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
- woonkamer vouwgordijnen Luxaflex kleur 2754 top/down- bottom/up	☒		
- jaloezieën in de badkamer	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- gietvloer DRT vloeren Urban Velvet kleur S 2005-Y50R systeem: 06705 08-0902011	☒		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- vriezer	☒		
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
- stoomoven	☒		
Keukenaccessoires, te weten			
- afzuigkap in de vorm van een lamp merk: Elica	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- spiegel met lamp badkamer boven	☒		
- spiegel badkamer beneden + grote ronde wandlamp	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Screens	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto	☒		
schaduwdoek voor achterkant huis			☒
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	☒		
- warmtepomp van het merk WeHeat, Black Bird P80	☒		
-	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
pruimenboom, vijgenstruik, perenboom	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bosch maairobot			☒
- Vaste tuinsproeiers 4 stuks	☒		

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 kapers 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.

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.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

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

