

Moois van



Metselaars
makelaardij



Sparrenlaan 36
Nuenen



Sparrenlaan 36, Nuenen

Ruim en sfeervol wonen op een fijne plek in Nuenen

Een sfeervolle gezinswoning met vier slaapkamers, een royale uitgebouwde leefruimte, een prachtige landelijke keuken en een heerlijke achtertuin. En dat alles op een aantrekkelijke locatie aan de Sparrenlaan in Nuenen, met het centrum dichtbij en een speelveldje vrijwel direct achter de woning. Een huis waar het gezinsleven zich moeiteloos afspeelt, zowel binnen als buiten.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **122 m²**

Inhoud: **433 m³**

Perceeloppervlakte: **152 m²**

Bouwjaar: ca. **1968**

Energielabel: **A**

- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Volwaardige tweede verdieping met grote slaapkamer en aparte wasruimte
- Meerdere ingebouwde en op maat gemaakte kasten
- Airconditioning in meerdere slaapkamers
- Rolluiken bij diverse slaapkamers
- Royale uitgebouwde woonkamer en leefkeuken
- Fijne achtertuin met gazon, terras en overkapping
- Berging en achterom
- Speelveldje direct achter/in de directe omgeving van de woning
- Zeer aantrekkelijke ligging voor jonge gezinnen
- Centrum en voorzieningen van Nuenen dichtbij



BEGANE GROND

ENTREE

Via de verzorgde voortuin stap je de woning binnen in een entree die direct laat zien hoeveel aandacht er aan sfeer en afwerking is besteed. De zwart-witte mozaïektegelvloer, het behang en de houten details aan het plafond geven de hal een eigen karakter.

Hier vind je de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktisch op maat gemaakte garderobekast, zodat jassen en schoenen netjes uit het zicht blijven. Een stijlvolle zwarte stalen deur vormt de doorgang naar het leefgedeelte en geeft alvast een mooie doorkijk naar binnen.

TOILET

Het toilet op de begane grond is verzorgd afgewerkt en voorzien van een hangend toilet en fonteintje. De gekozen materialen en kleuren sluiten mooi aan bij de rest van het interieur.

WOONKAMER / OPEN KEUKEN

Zodra je de staallook deur opent, kom je binnen in misschien wel de grootste eyecatcher van het huis: de royale open leefkeuken en woonkamer.

De houten vloer loopt door over vrijwel de gehele leefruimte, de wanden zijn glad gestuct en dankzij de uitbouw aan de achterzijde voelt het geheel verrassend ruim en licht aan. Het is precies zo'n ruimte waarin koken, eten, spelen en ontspannen vanzelf in elkaar overlopen.

Centraal in de ruimte staat de landelijke keuken van Steinhaus. Het royale spoeileiland vormt het hart van de keuken en biedt niet alleen veel werkruimte, maar dankzij de kasten aan beide zijden ook volop bergruimte. Verder beschikt de keuken over een stoer SMEG-fornuis met zes gaspitten en oven, een ingebouwde koelkast, vaatwasser, diverse kasten en laden en een betonlook werkblad. De witte wandtegeltjes zorgen samen met de inbouwspots voor een frisse en sfeervolle uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zithoek. Hier is meer dan genoeg plek voor een royale bank, salontafel en tv-meubel. Op koudere dagen steek je de houtkachel aan en verandert de woonkamer direct in zo'n plek waar je met het hele gezin wilt blijven hangen.

In het verlengde van de keuken, richting de tuin, is volop ruimte voor een grote eettafel. Ideaal voor het dagelijkse gezinsontbijt, uitgebreid tafelen met vrienden of een tafel vol knutselpullen op woensdagmiddag. De houten balken, houten vloer en inbouwspots zorgen ervoor dat de verschillende delen van de leefruimte mooi met elkaar verbonden zijn.

Via twee grote schuifdeuren open je de eetkamer richting het terras. Op warme dagen laat je binnen en buiten zo moeiteloos in elkaar overlopen.















EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De nette afwerking die je beneden ziet, is ook hier consequent doorgevoerd.

SLAAPKAMERS

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij valt hier prettig veel daglicht naar binnen. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed én een bureau en beschikt daarnaast over een ingebouwde kastenwand en airconditioning. Met het rolluik maak je de kamer eenvoudig volledig donker.

Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Hier is volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en extra kastruimte. Ook deze kamer beschikt over een mooie ingebouwde kast en kijkt uit richting de achtertuin. De vloer, glad gestucte wanden en verzorgde plafondafwerking geven de kamer een rustige uitstraling. Ook hier zijn rolluiken aanwezig.

De derde slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is ideaal als kinderkamer, babykamer of thuiswerkplek. Een eenpersoonsbed en kast passen er gemakkelijk in en ook deze kamer is voorzien van een rolluik.

De vertrekken op deze verdieping worden verwarmd door radiatoren.

BADKAMER

De badkamer is modern en sfeervol ingericht. Je beschikt hier over een ruime inloofdouche met zwarte douche-elementen en glazen douchewand, een wastafelmeubel en inbouwspots.

Naast mechanische afzuiging is er een raam aanwezig, zodat je de ruimte ook op natuurlijke wijze kunt ventileren. De combinatie van de wandtegels, donkere accenten en het sanitair geeft de badkamer een eigentijdse uitstraling.

TOILET

Extra prettig voor een gezin: het toilet bevindt zich los van de badkamer. Het is uitgevoerd met een hangend toilet, witte wandtegels, een grijze vloertegel en een speels accent op de achterwand. Ook hier is afzuiging aanwezig.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De afwerking is ook hier netjes doorgetrokken, met een laminaatvloer en verzorgde wanden en plafonds.

De grote slaapkamer op deze verdieping is een heerlijke extra ruimte. Er is gemakkelijk plaats voor een royaal tweepersoonsbed en dankzij de op maat gemaakte ingebouwde kast is er veel praktische bergruimte.

De grote dakkapel zorgt voor extra vloeroppervlak en veel daglicht. Deze is voorzien van kunststof kozijnen en inbouwspots. Onder de dakkapel is bovendien extra opbergruimte gecreëerd. Met het rolluik verduister je de slaapkamer wanneer gewenst en voor extra comfort is ook hier airconditioning aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de wasruimte, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger netjes zijn weggewerkt. Aan de voorzijde zorgt een dakraam voor extra daglicht en ventilatie.

Met deze volwaardige extra verdieping biedt het huis precies die flexibiliteit die voor een jong gezin zo prettig is: een extra slaapkamer, logeerkamer, werkkamer of misschien later juist een eigen verdieping voor een ouder kind.







EXTERIEUR

ACHTERTUIN

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De achtertuin is ingericht met grote grijze tegels, een gazon en volwassen beplanting, waardoor er zowel ruimte is om te ontspannen als om kinderen te laten spelen.

Onder de overkapping creëer je gemakkelijk een fijne lounge- of eethoek. Een plek voor een kop koffie in de ochtend, lange zomeravonden met vrienden of om droog buiten te zitten wanneer het weer even niet meewerkt.

Daarnaast beschikt de tuin over een berging en een praktische achterom.

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating, plantenbakken, groen en kleine bomen. Daarmee vormt de tuin een uitnodigende eerste kennismaking met de woning.

OMGEVING

Voor jonge gezinnen is niet alleen het huis zelf belangrijk, maar minstens zo belangrijk is de plek waar je woont. En juist daarin heeft deze woning aan de Sparrenlaan veel te bieden.

Je woont hier in een fijne woonomgeving in Nuenen, met het gezellige centrum op korte afstand. Even naar de winkels, een boodschap doen, een terrasje pakken of ergens een hapje eten: je hebt de voorzieningen van het dorp prettig dichtbij, zonder het gevoel midden in de drukte te wonen.

Extra leuk voor gezinnen is het speelveldje achter de woning. Voor kinderen betekent dat een fijne plek om dichtbij huis buiten te spelen en vriendjes uit de buurt te ontmoeten. Als ouder hoef je dus niet iedere keer de auto in voor wat buitenspeelruimte; die ligt praktisch om de hoek.

Die combinatie maakt de locatie zo aantrekkelijk: een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, speelruimte dichtbij én het centrum van Nuenen binnen handbereik. Precies de ingrediënten die het dagelijkse gezinsleven een stuk gemakkelijker én leuker maken.







Kadastrale kaart

Uw referentie: sparrenlaan 36



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

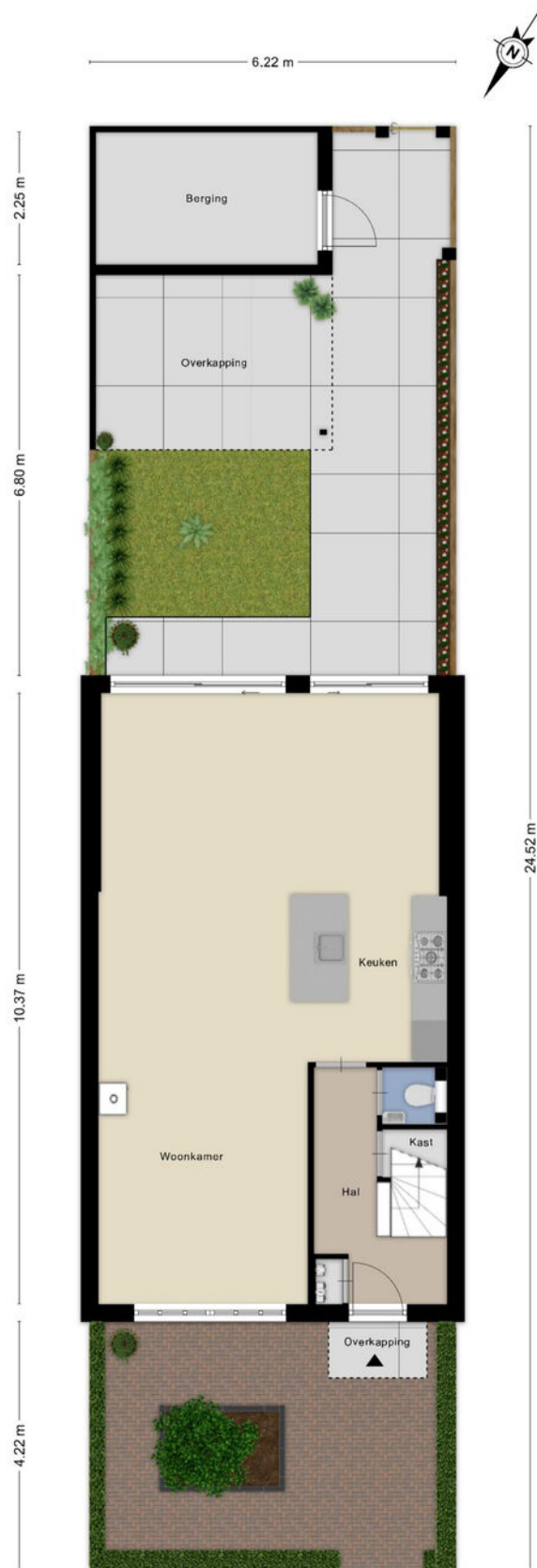
Sectie E

Perceel 4806

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.

kadaster





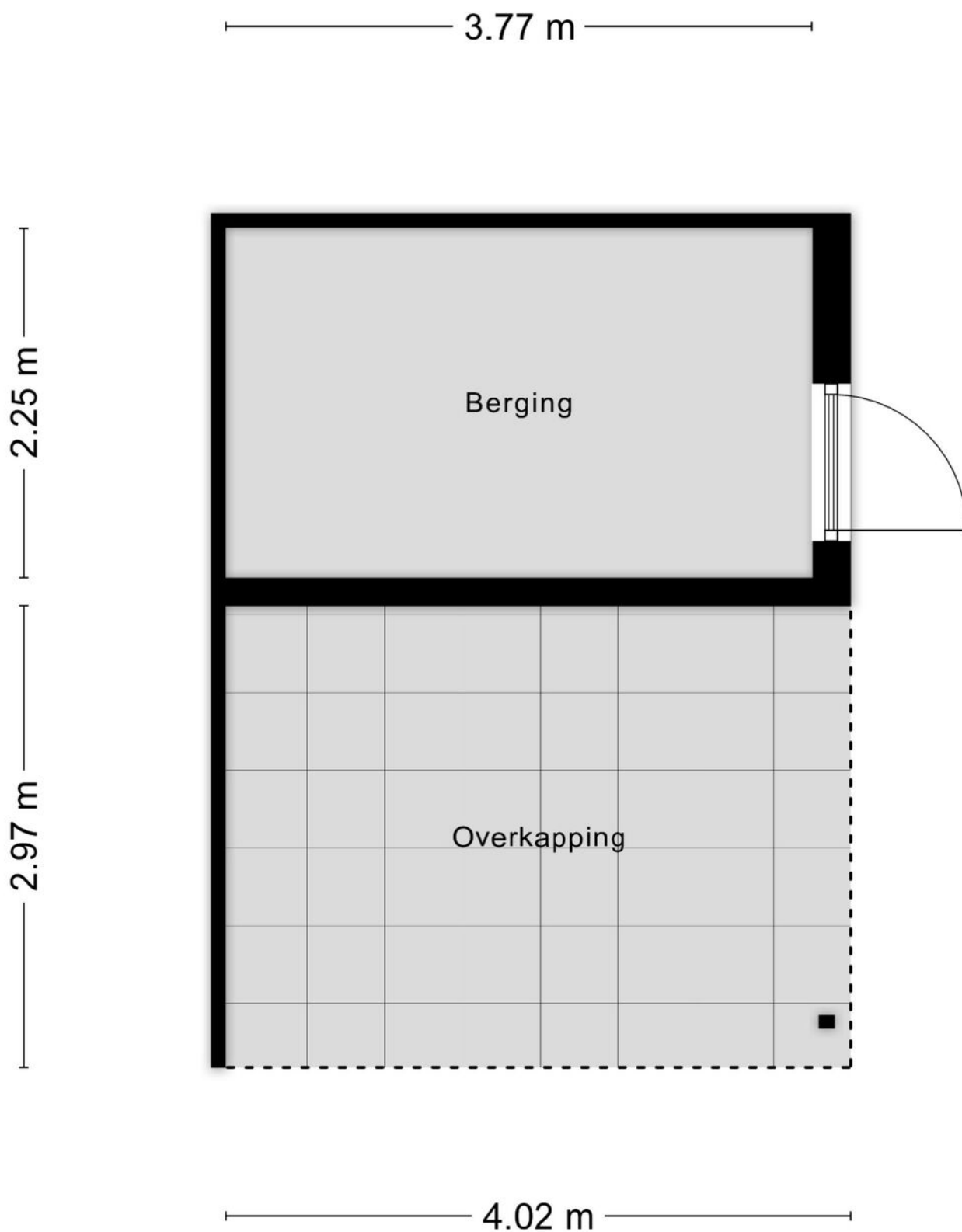
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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			
Houtkachel	☒		
Designradiator(en)	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen			☒
- overgordijnen			☒
- vitrages	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	☒		
- houten vloer(delen)	☒		
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- oven	☒		
- koelkast	☒		
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
- koffiezetapparaat		☒	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Waterslot wasautomaat	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

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

