

Moois van



Metselaars
makelaardij



Julianastraat 11
Nuenen



Julianastraat 11, Nuenen

Veel ruimte, een grote tuin en wonen midden in Oud Nuenen

Julianastraat 11 ligt midden in Oud Nuenen en combineert comfortabel wonen met een opvallend ruim perceel. Binnen vind je een lichte woonkamer, een praktische keuken en drie slaapkamers. Buiten ligt een diepe achtertuin met volop ruimte om te spelen, ontspannen en buiten te leven.

Een groot pluspunt is de dubbele garage achter op het perceel. Deze is bereikbaar vanuit de tuin en aan de zijde van het toekomstige Emmahof kan een eigen toegang worden gerealiseerd. Dat biedt veel mogelijkheden voor parkeren, opslag of hobby's, maar ook voor het realiseren van een zelfstandige woonunit, bijvoorbeeld voor mantelzorg, een volwassen kind of gasten. De woning is netjes bewoond en biedt tegelijk alle ruimte om stap voor stap te moderniseren en helemaal naar eigen smaak te maken.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **92 m²**

Inhoud: **327 m³**

Perceeloppervlakte: **358 m²**

Bouwjaar: ca. **1955**

Energielabel: **G**

- Diepe en brede achtertuin met veel mogelijkheden
- Dubbele garage achter op het perceel met de mogelijkheid een eigen toegang aan de achterzijde te creëren
- Eigen oprit naast de woning
- Mogelijkheid om een camper of caravan op eigen terrein te plaatsen
- Verwarming middels gashaarden
- Lichte woonkamer met zicht op de voor en achtertuin met uitbouw aan de achterzijde
- Praktische keuken met toegang tot de tuin
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Aparte wasruimte
- Winkels, horeca en voorzieningen van het centrum dichtbij
- Goede verbinding richting Eindhoven en Helmond
- Een woning die direct te gebruiken is en tegelijk volop kansen biedt om naar eigen smaak te moderniseren



BEGANE GROND

ENTREE

Via de entree stap je binnen in de hal. Vanuit hier zijn het toilet en de keuken bereikbaar. De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping.

De indeling is eenvoudig en praktisch. Je loopt vanuit de hal direct door naar het hart van het huis.

TOILET

Het toilet is bereikbaar vanuit de hal en is voorzien van een staand closet en een fonteintje. Op de vloer liggen tegels en ook de wanden zijn betegeld. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

KEUKEN

De keuken ligt centraal op de begane grond. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, de bijkeuken, de achtertuin en de trapkast.

Dankzij het zijraam aan de kant van de eigen oprit valt er prettig daglicht naar binnen. Op de vloer liggen tegels en de wanden zijn deels betegeld. De keuken beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en ruimte voor een losse koelkast. Aan de andere zijde zijn hoge kasten geplaatst in dezelfde stijl.

Er is ruimte voor een kleine eettafel. Een fijne plek voor het ontbijt met de kinderen, een kop koffie of om aan het einde van de dag even samen te zitten.

BIJKEUKEN

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken. Hier is de elektrische boiler op hoogte geplaatst. Deze extra ruimte zorgt ervoor dat praktische zaken een eigen plek krijgen en niet in de keuken hoeven te staan.

WOONKAMER

De woonkamer loopt van de voorzijde naar de achterzijde van de woning. Hierdoor kijk je aan de ene kant uit op de voortuin en aan de andere kant op de diepe achtertuin.

In het voorste deel ligt een laminaatvloer. In de serre aan de achterzijde is een travertin tegelvloer gelegd. Het verschil in vloer helpt om de ruimte op een natuurlijke manier in te delen. Denk aan een fijne zithoek aan de voorzijde en een grote eettafel aan de tuinzijde.

Aan de achterzijde geeft een extra loopdeur toegang tot de veranda. Op een mooie dag zet je de deur open en lopen binnen en buiten makkelijk in elkaar over. De aanwezige gashaard zorgt op koudere dagen voor extra warmte en sfeer.







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De vaste trap komt uit op de overloop. Vanuit hier zijn drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte bereikbaar. Ook bevindt zich hier de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Een mooi detail is het glas in lood raam. Dit geeft de overloop extra karakter en zorgt voor daglicht. De laminaatvloer zorgt voor een rustige uitstraling.

SLAAPKAMER 1

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. Ook deze kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, kast en bureau. Daarmee is het een fijne kamer voor een opgroeiend kind.

SLAAPKAMER 2

Aan de achterzijde ligt een slaapkamer van een prettig formaat. De kamer is geschikt als ouderslaapkamer, maar kan natuurlijk ook als ruime kinderkamer worden ingericht.

SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde. De aanwezige inbouwkasten zorgen voor handige bergruimte.

Vanuit deze kamer is er een loopdeur naar het platte dak van de veranda. De ruimte is geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbykamer.

Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer met bijpassende plinten. De slaapkamers worden verwarmd met gaskachels.

BADKAMER

De badkamer beschikt over een wandcloset, douche en wastafel. Zowel de vloer als de wanden zijn betegeld.

Er is ruimte om extra kasten of andere opbergruimte toe te voegen. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

WASRUIMTE

Voor de wasmachine en droger is een aparte ruimte aanwezig. De ruimte is betegeld en heeft een klein raam voor ventilatie.

Dat is praktisch voor een gezin. De wasapparatuur staat uit het zicht en de badkamer blijft vrij voor dagelijks gebruik.







TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap. Hier is volop ruimte voor het bewaren van spullen die je niet iedere dag nodig hebt. Denk aan koffers, kerstspullen, speelgoed en dozen met spullen die je graag wilt bewaren.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is aangelegd met vaste beplanting en geeft de woning een groene uitstraling. Naast het huis ligt een eigen oprit, zodat je de auto op eigen terrein kunt parkeren.

ACHTERTUIN

Wie graag buiten leeft, krijgt hier de ruimte. De achtertuin is royaal van formaat en bestaat uit een groot gazon, borders met vaste beplanting en een pad richting de garages.

Kinderen kunnen hier spelen en rennen zonder dat de tuin meteen vol staat. Er is ruimte voor speeltoestellen, een trampoline, meerdere terrassen en zelfs een zwembad. Het pad naar achteren maakt het mogelijk om met een voertuig tot bij de garages te komen. Dat maakt het perceel ook interessant voor mensen met een caravan of camper.

DUBBELE GARAGE

Achter op het perceel bevindt zich een royale dubbele garage die deze woning extra bijzonder maakt. Dankzij de omvang, de twee grote kanteldeuren en de ligging aan de achterzijde biedt deze ruimte veel meer dan alleen plaats voor auto's. Hier ontstaat juist de vrijheid om de ruimte op verschillende manieren te gebruiken en in de toekomst mee te laten groeien met je woonwensen.

De garage is ideaal voor het stallen van meerdere auto's, fietsen, motoren, gereedschap, tuinmachines of een uitgebreide hobby-uitrusting. Ook voor een klusser, verzamelaar of ondernemer biedt de ruimte volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als werkplaats, atelier, kantoor of hobbyruimte. Extra interessant is de mogelijkheid om aan de zijde van het toekomstige Emmahof een eigen toegang te realiseren. Daardoor kan het achterste gedeelte van het perceel een zelfstandiger karakter krijgen en wordt de garage nog veelzijdiger in gebruik.

Juist die combinatie van ruimte en bereikbaarheid maakt deze plek interessant voor een andere invulling. Zo biedt de dubbele garage mogelijkheden voor het realiseren van extra leefruimte of een zelfstandige woonunit, bijvoorbeeld voor mantelzorg, een volwassen kind, gasten of als afzonderlijke werk- en verblijfsruimte. Wie de garage liever deels voor parkeren blijft gebruiken, kan ook kiezen voor een combinatie. Denk aan één gedeelte voor auto's en het andere gedeelte als werkruimte, hobbykamer, opslag of extra leefruimte.

De dubbele garage voegt daarmee niet alleen veel praktische vierkante meters toe, maar vooral flexibiliteit. Het is een plek die nu al bijzonder bruikbaar is en tegelijkertijd volop mogelijkheden biedt voor de toekomst.









EXTERIEUR

OMGEVING

De Julianastraat ligt centraal in Oud Nuenen. Voor dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Volgens openbare locatiegegevens liggen zowel een supermarkt als een basisschool op ongeveer 200 meter van het postcodegebied van de woning.

Ook het centrum ligt dichtbij. Rond de Parkstraat en de Vincent van Goghstraat vind je winkels, horeca en verschillende voorzieningen. De Parkstraat vormt een belangrijk winkelgebied van het centrum en ook de Vincent van Goghstraat hoort bij het winkelhart van Nuenen.

Voor een gezin is dat een fijne combinatie. Je woont dicht bij winkels en voorzieningen, terwijl je thuis profiteert van een grote eigen tuin en veel buitenruimte.

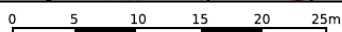
Ook richting Eindhoven en Helmond ligt Nuenen gunstig. Via de A270 zijn beide steden goed bereikbaar. Vanaf deze route is er aansluiting richting onder meer de A2, A50, A58 en A67.



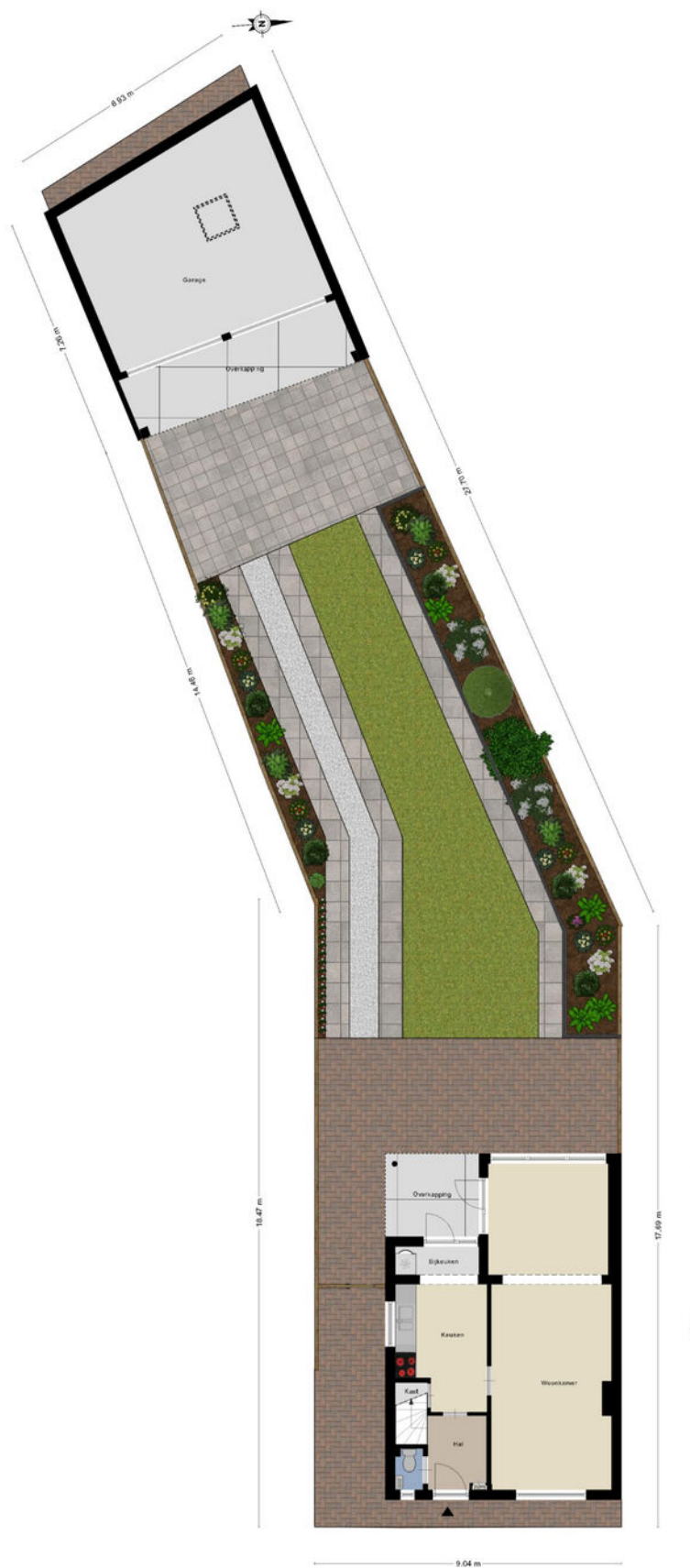




Uw referentie: Julianastraat



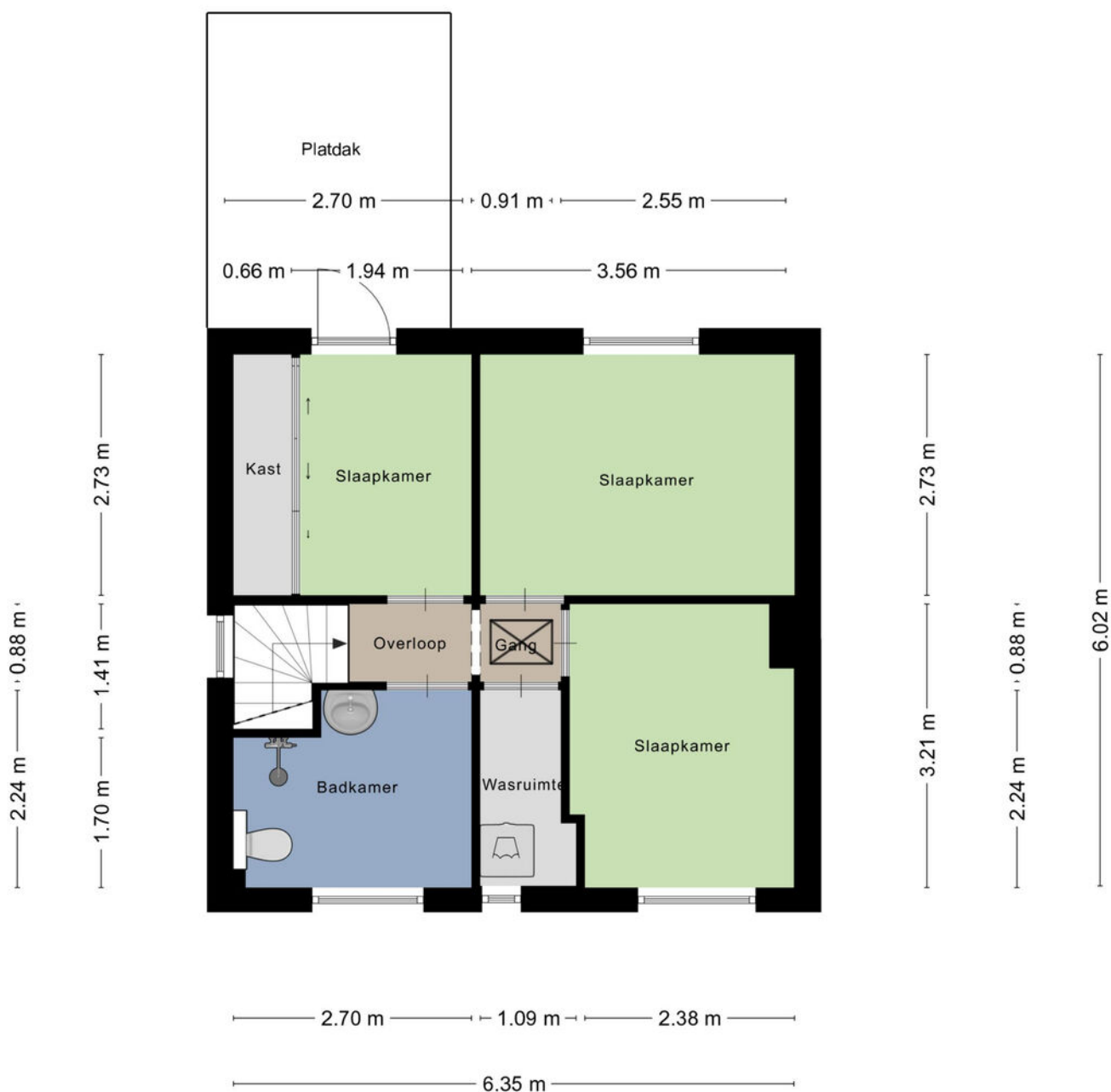
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zuster www.zbloor.nl

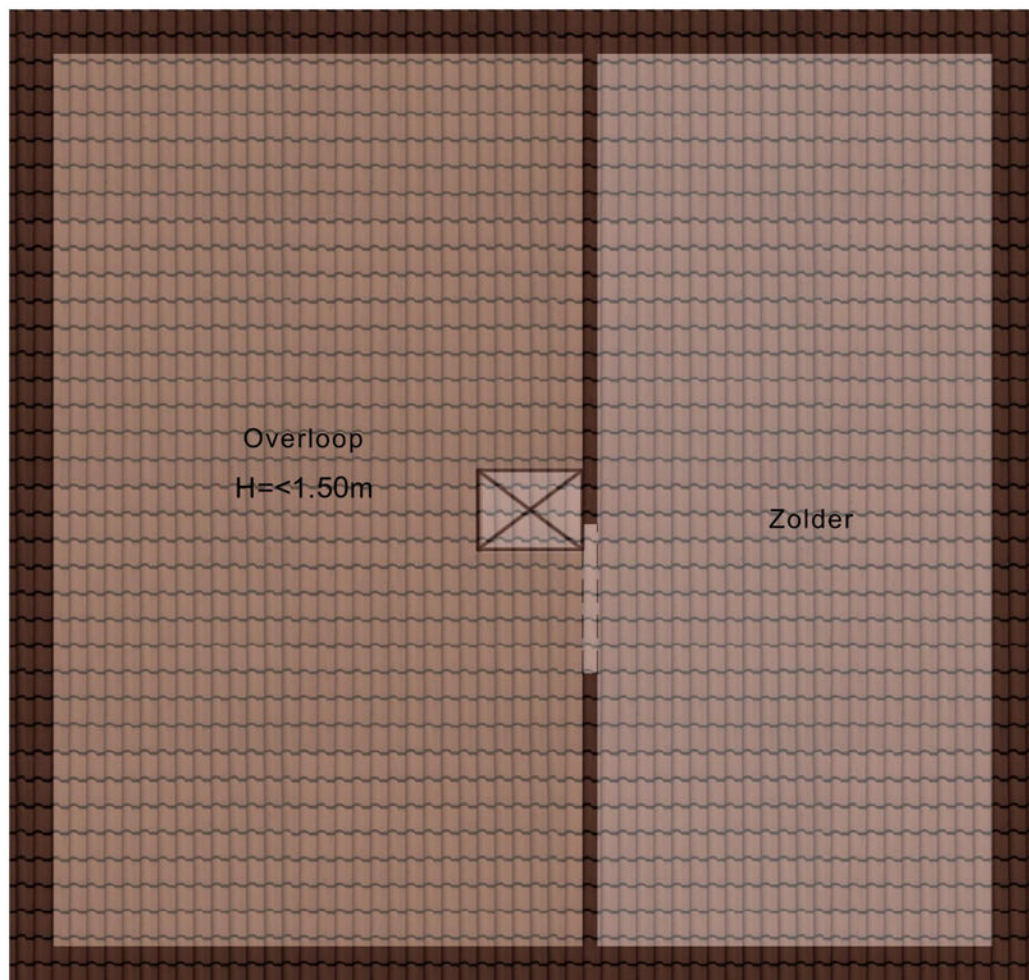


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

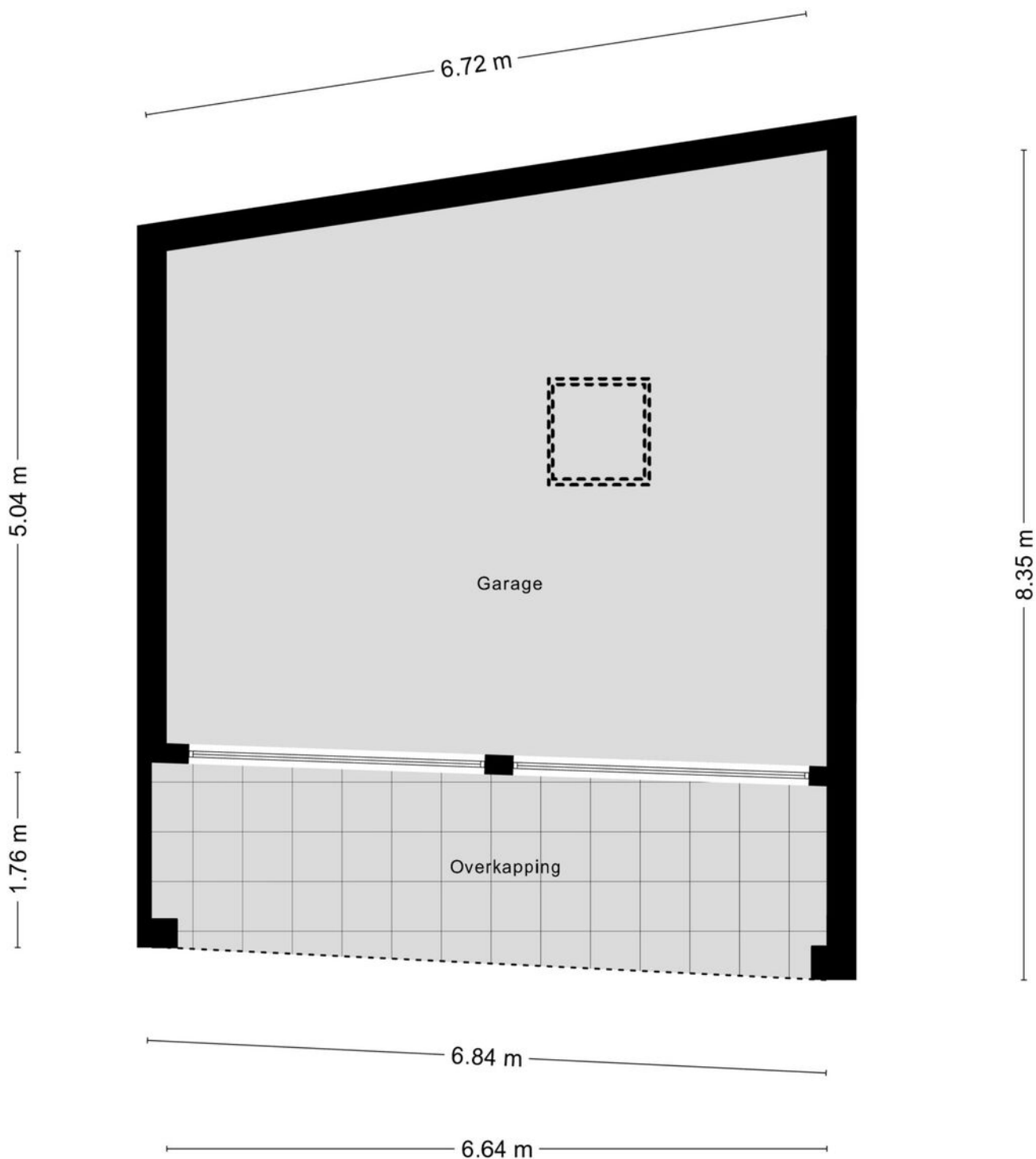
6.35 m



6.04 m

3.58 m 2.67 m

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			
(Gas)kachels	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifwand (inbouw) kast 3 schuifdeureen	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- vitrages	☒		
- rolgordijnen	☒		
- lamellen	☒		
- jaloezieën	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- magnetron	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- planchet	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	☒		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Glas in lood voorzetraam origineel	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Kunstgras	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bloempotten, etc	☒		

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

