

Moois van

M

Metselaars
makelaardij



De Vroente 61
Nuenen



De Vroente 61, Nuenen

Ruimte. Dat is waarschijnlijk het eerste wat opvalt bij De Vroente 61. Met circa 199 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers en een zeer ruime woonkamer is dit een huis waar een gezin alle kanten mee op kan. Beneden is volop plek om samen te leven, terwijl boven iedereen een eigen kamer kan hebben. De uitbouw aan de achterzijde maakt de woonkamer nog groter en zorgt voor veel contact met de tuin.

Ook op het gebied van energie is er veel gedaan. De woning beschikt over 22 zonnepanelen en energielabel A. De begane grond is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Tel daar de garage, eigen oprit en ruime achtertuin bij op en je hebt een compleet familiehuis met veel mogelijkheden.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **199 m²**

Inhoud: **760 m³**

Perceeloppervlakte: **370 m²**

Bouwjaar: ca. **1979**

Energielabel: **A**

- Vijf volwaardige slaapkamers en twee badkamers
- Zeer ruime woonkamer
- Uitbouw aan de achterzijde uit 1998
- Grote schuifpuien naar de achtertuin
- Airconditioning
- Garage en eigen oprit
- Vloerverwarming op de begane grond
- 22 zonnepanelen en energielabel A
- Geschikt voor een groot gezin, thuiswerken of hobby's



BEGANE GROND

ENTREE

Via de eigen oprit loop je naar de voordeur. In de hal bevinden zich het toilet, de spiraaltrap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De gehele begane grondvloer is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. De tegelvloer loopt door over vrijwel de hele verdieping.

TOILET

Het toilet is tot wandhoogte betegeld en voorzien van een fonteintje. Een raam en mechanische ventilatie zorgen voor frisse lucht. Daarnaast is er een kleine radiator aanwezig. Ook deze ruimte beschikt over vloerverwarming en dezelfde tegelvloer als de rest van de begane grond.

WOONKAMER

Zodra je de woonkamer binnenstapt, merk je hoeveel ruimte deze woning biedt. De kamer is groot genoeg om verschillende gedeeltes te maken, bijvoorbeeld een zitgedeelte, een speelhoek en een plek om te werken. De gashaard vormt een centraal punt en zorgt voor extra warmte en sfeer. Vanuit de woonkamer kijk je zowel naar de voorzijde als naar de achtertuin. Dat zorgt voor veel licht en een open gevoel. Aan de achterzijde loopt de woonkamer door in de uitbouw uit 1998. Hier zorgen drie dakramen voor extra daglicht. De zichtbare balken geven dit deel van de kamer karakter. Grote schuifpuien verbinden de woonkamer met de achtertuin. Op mooie dagen zet je ze open en worden binnen en buiten één geheel.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel en meerdere kasten. Een airco zorgt ervoor dat het hier ook tijdens warme dagen prettig blijft.

KEUKEN

De keuken staat in open verbinding met de woon en eetkamer. Hierdoor blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er in de rest van de kamer gebeurt. De keuken heeft aan twee zijden een werkblad en beschikt over twee spoelbakken. Er is een groot vijf pits gasfornuis, een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Ook aan kastruimte is geen gebrek. Het granieten werkblad vormt een combinatie met de blauwe keukenfronten. Via een loopdeur bereik je de bijkeuken en de garage.

BIJKEUKEN

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er ruimte voor voorraad en andere spullen die je graag uit het zicht houdt. Vanuit hier loop je direct door naar de garage.

GARAGE

De garage biedt plaats aan een auto en meerdere fietsen. Ook voor opslag is er voldoende ruimte. Een raam zorgt voor daglicht. De garage is zowel vanuit de woning als vanaf de voorzijde bereikbaar.



















EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Hier bevindt zich ook de trap naar de tweede verdieping.

SLAAPKAMER 1

De slaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en beschikt over een grote vaste kastenwand. Vanuit deze kamer is de badkamer direct bereikbaar. Aan de buitenzijde is zonwering aanwezig.

SLAAPKAMER 2

Ook deze slaapkamer heeft een goed formaat en een grote raampartij. Hierdoor komt veel daglicht binnen. De kamer is geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer biedt eveneens voldoende ruimte voor een bed, kast en bureau. Deze kamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel.

SLAAPKAMER 4

De vierde slaapkamer bevindt zich boven de garage. Door het formaat is dit opnieuw een volwaardige kamer. Ook hier is een wastafel aanwezig. De ruimte kan net zo makkelijk worden gebruikt als kantoor of speelkamer.

BADKAMER

De badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en rechtstreeks vanuit de grote slaapkamer aan de achterzijde. De ruimte beschikt over een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. De vloer is afgewerkt met grijze tegels en ook de wanden zijn betegeld. Mechanische ventilatie zorgt voor de afvoer van vocht.











TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Via de trap bereik je de voorzolder. Vanuit hier zijn de vijfde slaapkamer en de tweede badkamer bereikbaar. Een dakraam zorgt voor daglicht. Ook de omvormer van de zonnepanelen bevindt zich op deze verdieping.

SLAAPKAMER 5

De vijfde slaapkamer is ruim en krijgt veel daglicht binnen. De dakkapel zorgt voor extra vloeroppervlak en stahoogte. Achter de knieschotten en in een ingebouwde kast is extra bergruimte aanwezig.

Deze verdieping is daardoor uitstekend geschikt voor een oudere thuiswonende zoon of dochter, gasten of iemand die graag een eigen werkverdieping heeft.

TWEEDE BADKAMER

Ook op deze verdieping is een volwaardige badkamer aanwezig. Deze beschikt over een douche, wastafel en toilet. De vloer en wanden zijn betegeld.

Vanuit de badkamer is de ruimte met de cv opstelling bereikbaar.







EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is groen aangelegd met vaste hagen, een boom en verschillende soorten beplanting. Op de eigen oprit is ruimte voor een auto. Daarnaast kan er een auto in de garage worden geplaatst.

ACHTERTUIN

De achtertuin biedt veel ruimte om buiten te zitten, te spelen en te tuinieren. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, borders, vaste beplanting en volwassen bomen.

Er is plaats voor meerdere zitgedeeltes en eventueel een overkapping. Daarnaast staat er een houten berging voor fietsen en tuingereedschap.

Aan de achtergevel is een grote luifel geplaatst. Hierdoor kun je dicht bij de woning een fijne plek in de schaduw maken. Verlichting aan de gevel zorgt in de avond voor extra sfeer. Ook is er een wateraansluiting aanwezig.

Via de eigen achterom is de tuin vanaf buiten bereikbaar.

OMGEVING

De Vroente ligt in Nuenen Zuid, een bestaande woonwijk met veel voorzieningen in de omgeving. Voor dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Het Kernkwartier vormt een belangrijk winkelgebied in Nuenen Zuid en beschikt onder meer over supermarkten en andere winkels. Ook zijn er in de wijk voorzieningen voor sport en maatschappelijke activiteiten.

Voor een uitgebreider aanbod ligt het centrum van Nuenen dichtbij. Hier vind je verschillende supermarkten, winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés.

Nuenen is bovendien gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven en de omliggende plaatsen. Daardoor combineer je hier het wonen in een dorp met de voorzieningen en werkgelegenheid van de stad op korte afstand.

















Kadastrale kaart

Uw referentie: de vroente 61



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

F

2374

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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.

kadaster





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

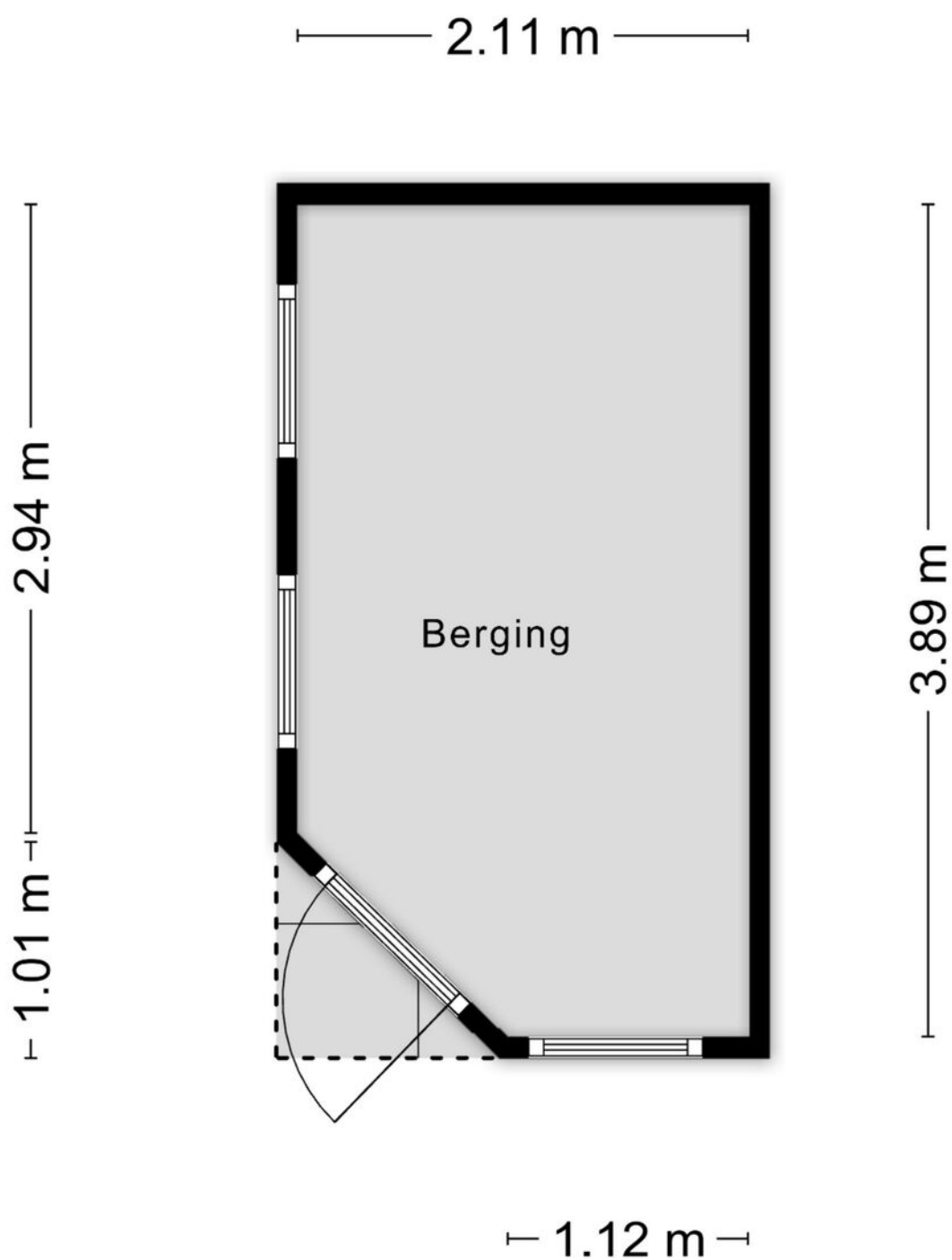




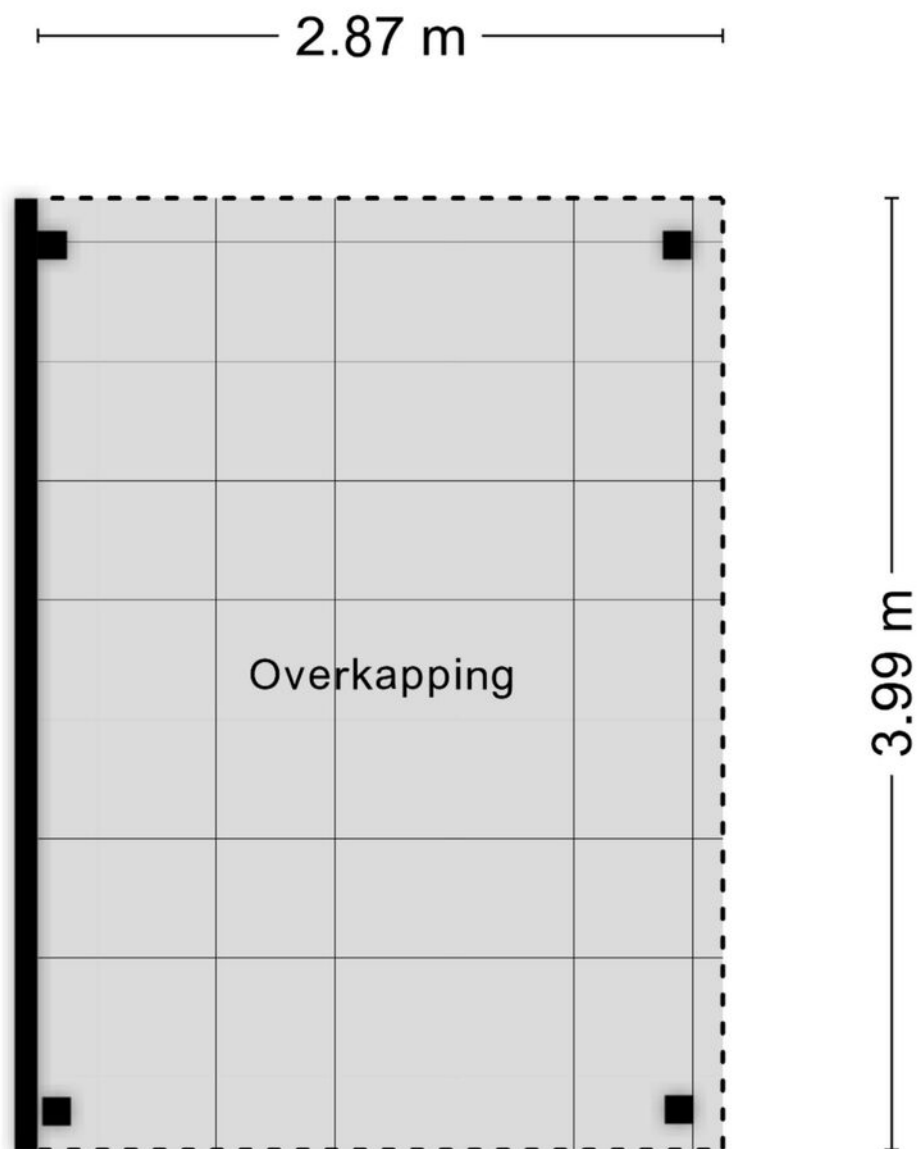
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒		
(Gas)kachels	☒		
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen		☒	
- overgordijnen		☒	
- rolgordijnen	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			☒
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
- Linoleum	☒		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	☒		
- schilderij ophangstelsel	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- afzuigkap	☒		
- magnetron	☒		
- oven	☒		
- koelkast	☒		
- vriezer		☒	
- vaatwasser	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
- Verwarming fonteintje	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- planchet	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Alarminstallatie		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Zonwering voor	☒		
Schuifdeurhor	☒		
Videodeurbel		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
1 magnoliastruik en 2 net aangeplante appelboomphes			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuinlampen			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Prieeel			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

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 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 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 aanbetalings/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

