

Moois van



Metselaars
makelaardij



Opwettenseweg 95
Nuenen



Opwettenseweg 95, Nuenen

Sommige huizen verrassen je pas zodra je binnenstapt. Dit is er zo één. Achter deze karakteristieke gevel aan de Opwettenseweg gaat namelijk véél meer ruimte schuil dan je van buiten verwacht. Een fijne woonkamer, een heerlijke leefkeuken, vier slaapkamers, volop extra ruimte in het bijgebouw en dan die diepe, groene achtertuin. Dit huis heeft karakter, sfeer én mogelijkheden. Kom binnen!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 142 m²

Inhoud: **502 m³**

Perceeloppervlakte: **295 m²**

Bouwjaar: ca. **1928**

Energielabel: **D**

- Verrassend ruime en karaktervolle woning
- Royale, sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Heerlijke open leefkeuken met kookeiland
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel
- Veel praktische vaste kastruimte
- Diepe, groene en sfeervol aangelegde achtertuin
- Groot vrijstaand bijgebouw met berging en werk-/hobbyruimte
- Extra ruimte op de verdieping van het bijgebouw
- Fijne ligging nabij centrum, voorzieningen en het buitengebied
- Eindhoven en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar



BEGANE GROND

ENTREE

We beginnen aan de voorzijde. Via de voordeur stap je binnen in de hal en meteen wordt duidelijk dat dit geen dertien-in-een-dozijnwoning is. Paneeldeuren, zachtgroene accenten en een warme uitstraling zetten direct de toon.

Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer.

TOILET

Het toilet bevindt zich wat verder naar achteren op de begane grond, praktisch gelegen tussen het woon- en keukengedeelte.

WOONKAMER

En dan de woonkamer.

Aan de voorzijde valt het daglicht royaal naar binnen en is alle ruimte voor een gezellige zithoek. De houten vloer, zichtbare balken en houtkachel geven de kamer precies dat beetje extra karakter. Dit is zo'n ruimte waar een modern interieur net zo makkelijk werkt als een wat meer landelijke stijl.

Loop je verder naar achteren, dan merk je pas echt hoeveel lengte er in het huis zit. De woonkamer gaat bijna vanzelf over in het eet- en keukengedeelte. Onderweg komen we een fraaie vaste kastwand tegen, compleet met glas-in-looddetails.

WOONKEUKEN

En achterin wacht misschien wel onze favoriete plek van het huis.

De woonkeuken is royaal opgezet en uitgevoerd in een frisse blauwe kleurstelling, gecombineerd met warme houten werkbladen. Er is lekker veel kastruimte, diverse apparatuur en dankzij het kookeiland kun je hier uitgebreid koken zonder het contact met de rest van het gezelschap kwijt te raken.

De uitgebouwde eetkamer wordt aan meerdere kanten omringd door glas en baadt daardoor in het daglicht.











EERSTE VERDIEPING

Via de trap gaan we naar de eerste verdieping. Hier komen we uit op de overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Ook hier is slim gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte met diverse vaste kasten.

SLAAPKAMERS

Op deze verdieping vinden we twee ruime slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte.

Ook de tweede slaapkamer heeft een prettig formaat. Een fijne hoofdslaapkamer, royale kinderkamer of misschien juist die thuiswerkplek waar je eindelijk de deur achter je dicht kunt trekken? Het kan hier allemaal.

En twee slaapkamers is nog lang niet alles, want we hebben nog een verdieping te gaan.

BADKAMER

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd. Je vindt hier een ligbad met douchegelegenheid, aparte douche, toilet en een breed wastafelmeubel met twee waskommen.

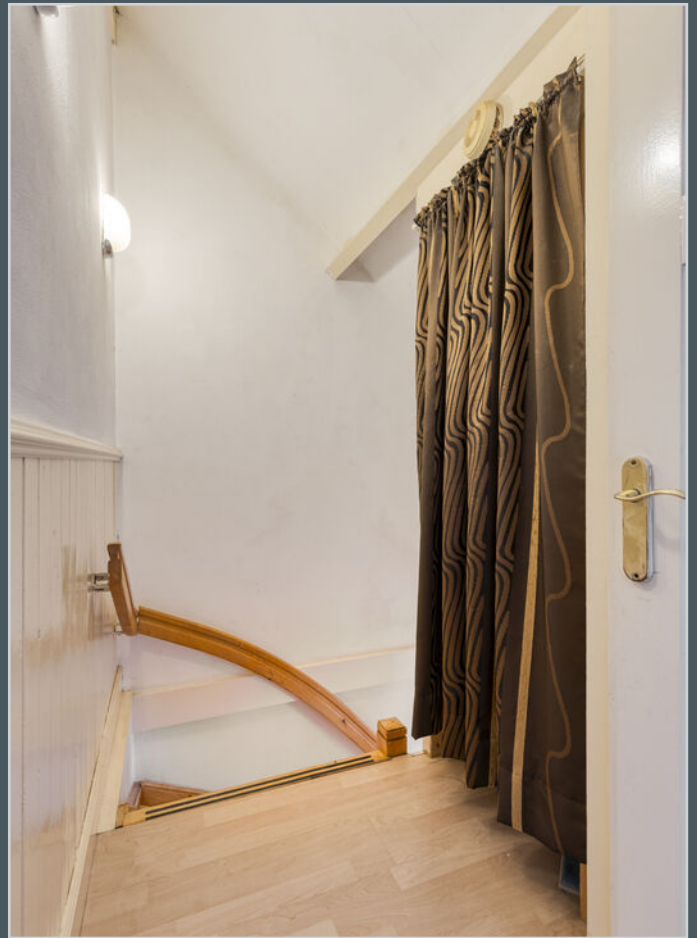
Door het raam komt prettig daglicht binnen en de warme materialen geven de ruimte een aangename uitstraling.











TWEEDE VERDIEPING

Onder de hoge kap bevinden zich nog eens twee kamers. De schuine dakvlakken en zichtbare constructie geven deze verdieping een eigen karakter en dankzij de ramen en dakkapellen komt er verrassend veel daglicht binnen.

beide kamers beschikken bovendien over een eigen wastafel. Ideaal als tienerkamer, logeerkamer of werkruimte.

Langs de schuine zijden is daarnaast de nodige bergruimte aanwezig. Want eerlijk is eerlijk: vier slaapkamers zijn fijn, maar ergens moeten de kerstspullen natuurlijk ook blijven.







EXTERIEUR

VOORTUIN

Aan de voorzijde ligt de woning mooi aan de straat, met een verzorgde haag en karakteristieke leibomen die het geheel een vriendelijke uitstraling geven.

Maar de echte buitenverrassing bevindt zich aan de achterzijde.

ACHTERTUIN

Diep, groen en heerlijk beschut. De volwassen beplanting, verschillende borders en het kronkelende pad geven de tuin bijna iets parkachtigs. Direct achter de woning is volop plek voor een grote eettafel of loungeset. Verderop in de tuin vind je steeds weer een ander hoekje om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Achter op het perceel staat bovendien een fors vrijstaand bijgebouw dat verrassend veel mogelijkheden biedt. Het gebouw is praktisch ingedeeld met een ruime berging/werkplaats, waar volop plaats is voor gereedschap, fietsen, materialen en andere spullen. Daarnaast is er een afzonderlijke werkruimte, voorzien van een eigen werkplek en voldoende ruimte om rustig en comfortabel aan de slag te gaan. Boven bevindt zich bovendien extra ruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Of je nu graag klust, een uitgebreide hobby hebt, behoefte hebt aan een fijne thuiswerkplek of simpelweg nooit genoeg bergruimte kunt hebben: dit bijgebouw is een bijzonder praktische aanvulling op het geheel. De verschillende ruimtes maken het bovendien mogelijk om werken, hobby en opslag netjes van elkaar te scheiden. Een plek met volop potentie, die naar eigen wens en gebruik verder kan worden ingevuld.

OMGEVING

Vanuit de Opwettenseweg zit je op korte afstand van het centrum van Nuenen, waar je terechtkunt voor winkels, horeca en de dagelijkse boodschappen. Scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen zijn eveneens goed bereikbaar.

Toe aan wat groen? Ook daarvoor hoef je niet ver. Vanuit Nuenen fiets of wandel je zo richting het buitengebied.

En moet je regelmatig in Eindhoven zijn, dan woon je hier ook praktisch. De stad en belangrijke uitvalswegen zijn goed bereikbaar, terwijl je thuis profiteert van het dorpse karakter en de gemoedelijke sfeer van Nuenen.

Een huis met karakter, een bak aan ruimte en een achtertuin waar je voorlopig niet op uitgekeken raakt. Hier kun je echt iets heel leuks van maken of eigenlijk: dat is het al.













Kadastrale kaart

Uw referentie: Opwettens



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

720

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 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

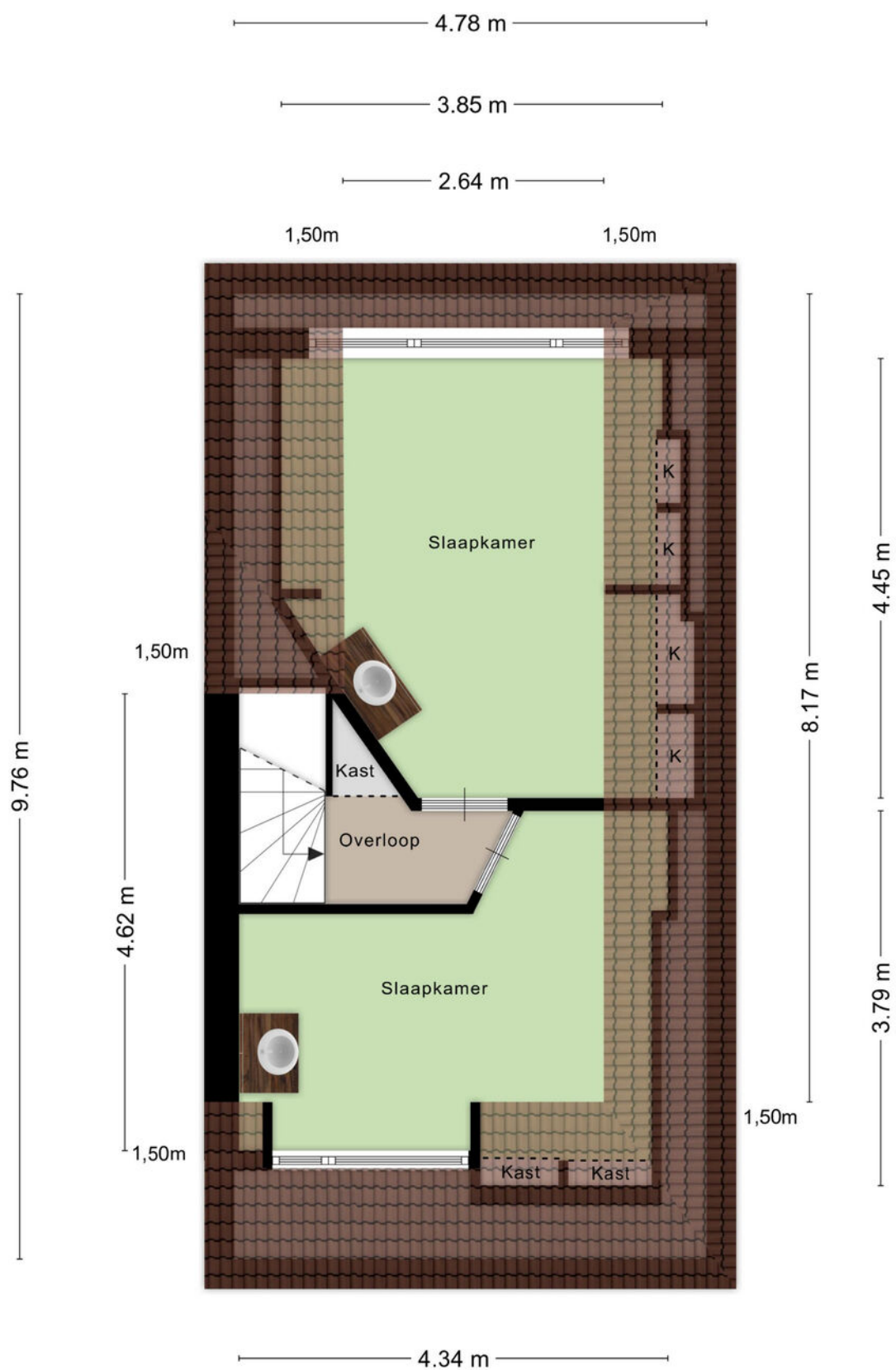


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2019 www.dibor.nl

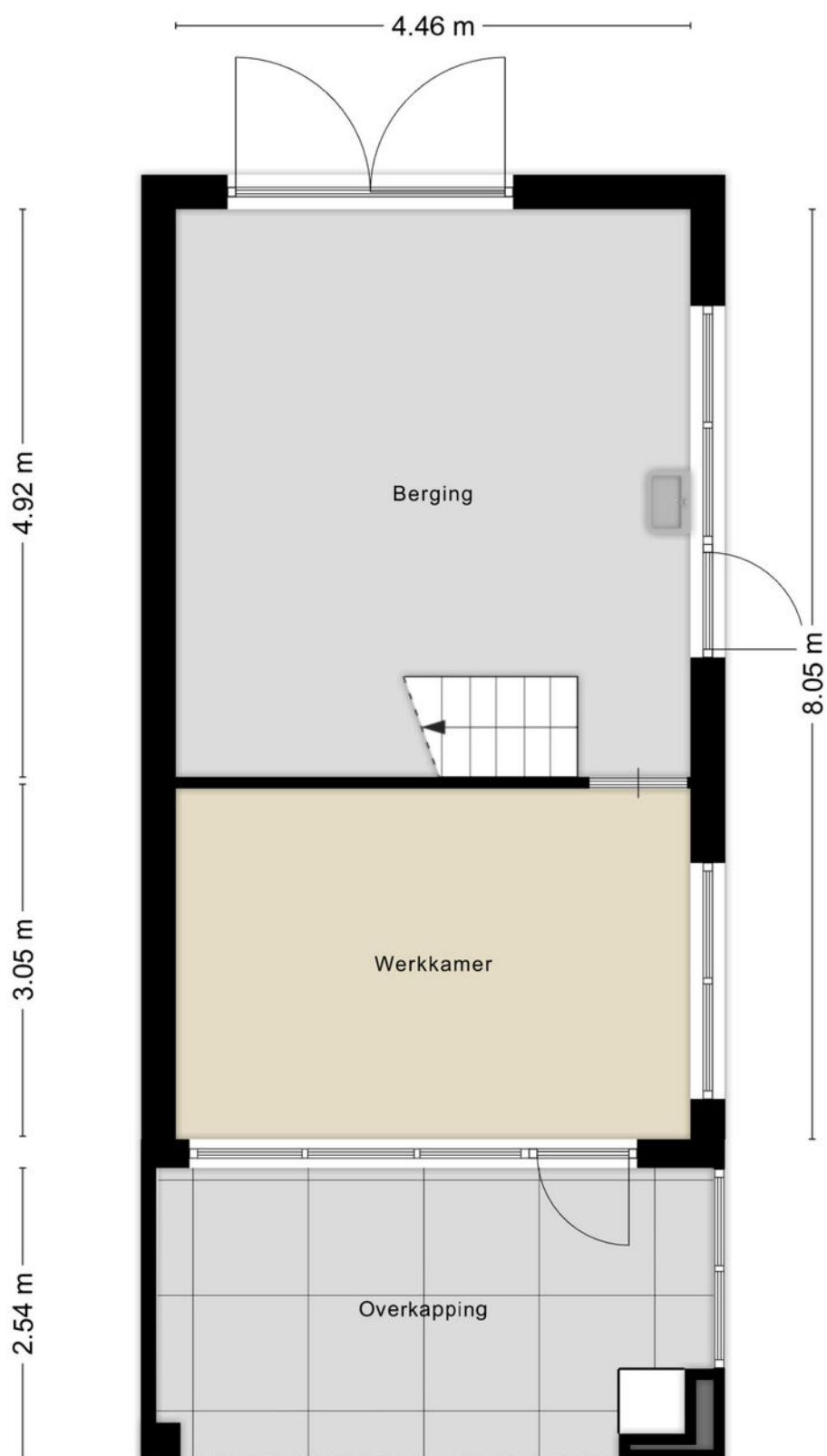




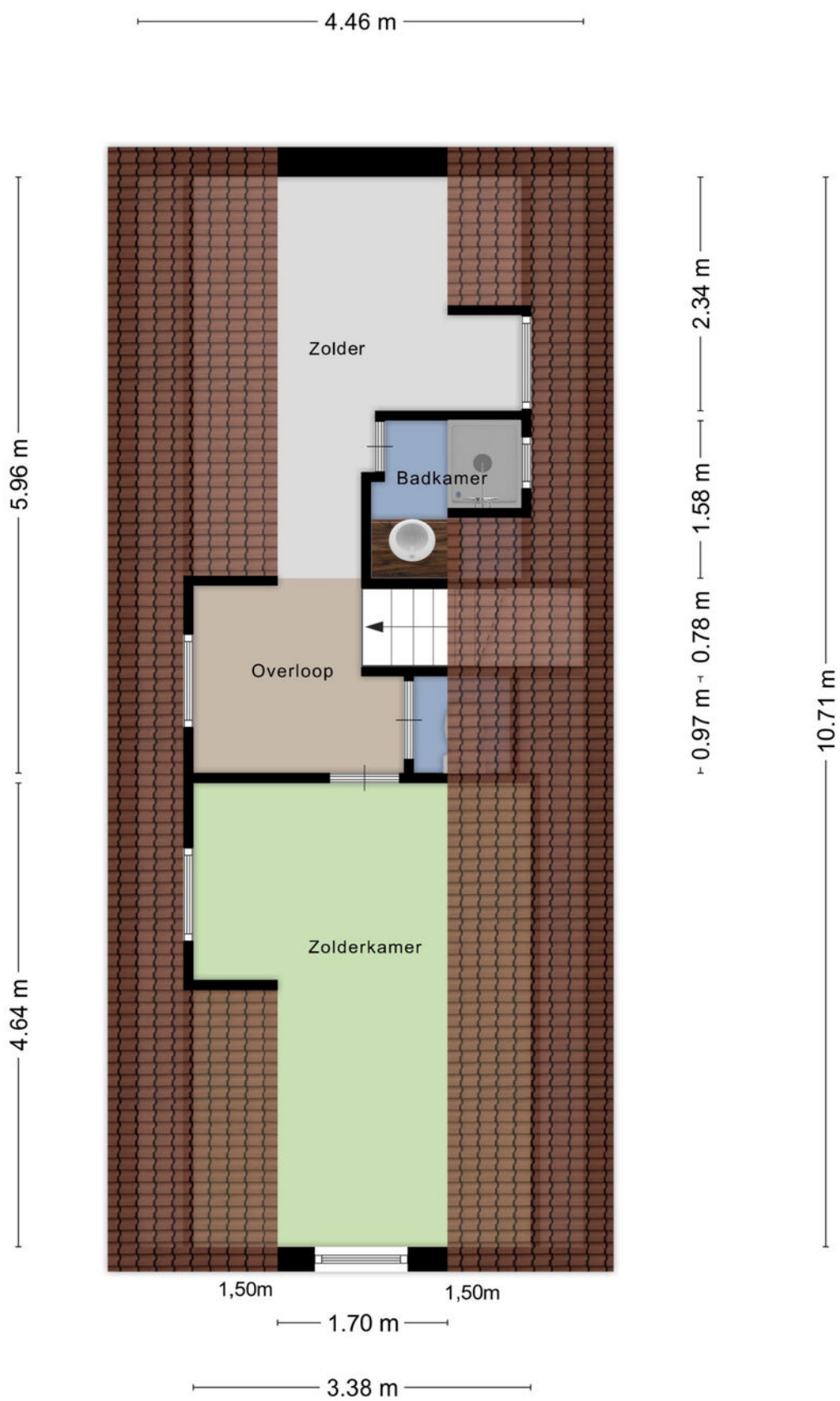
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



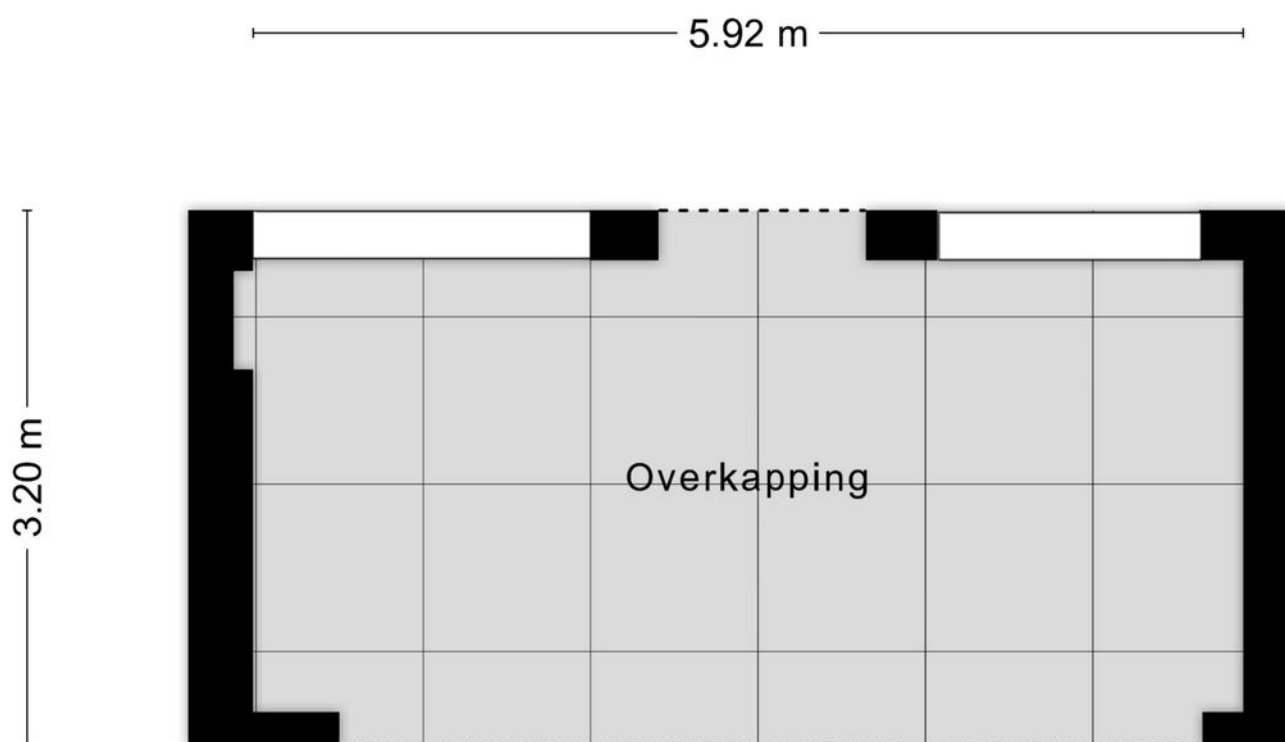
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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

