

Moois van



Metselaars
makelaardij



Koolmeeshof 12
Nuenen



Koolmeeshof 12, Nuenen

Een huis waar het gezinsleven vanzelf zijn plek vindt. Waar je 's ochtends samen aan het kookeiland ontbijt, kinderen vanuit de woonkamer zo de tuin in lopen en je aan het einde van de dag met z'n allen neerstrijkt in de lichte serre. Deze ruime woning biedt volop leefruimte, maar liefst vijf slaapkamers en een fijne combinatie van binnen en buiten. Of je nu behoefte hebt aan een speelkamer, thuiswerkplek, logeerkamer of ieder kind een eigen kamer wilt geven: hier heb je de ruimte om mee te groeien met je gezin.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **112 m²**

Inhoud: **396 m³**

Perceeloppervlakte: **182 m²**

Bouwjaar: ca. **1970**

Energielabel: **C**

- Ruime gezinswoning verdeeld over drie woonlagen
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Open keuken met kook-/spoeleiland en zitgedeelte
- Brede serre als waardevolle extra leefruimte
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Badkamer met ligbad en douchevoorziening
- Separaat toilet op zowel de begane grond als eerste verdieping
- Veel praktische bergruimte op de tweede verdieping
- Verzorgde voor- en achtertuin
- Vrijstaande stenen berging met overkapping
- Prettige ligging in een rustige woonomgeving in Nuenen



BEGANE GROND

Entree

Je komt binnen in de hal, waar jassen, schoenen en schooltassen een vaste plek kunnen krijgen. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet en loop je door naar het hart van het huis: de ruime woonkamer met open keuken.

Toilet

Het toilet op de begane grond is modern uitgevoerd met een wandcloset, lichte wandtegels en een donkere tegelvloer. Een nette, praktische ruimte die mooi aansluit bij de rest van de afwerking.

Woonkamer

De woonkamer voelt ruim en open aan en is afgewerkt met een warme houten vloer die doorloopt richting de keuken. De witte wanden worden gecombineerd met een opvallende blauwgroene accentwand, waardoor de ruimte karakter krijgt zonder druk aan te voelen. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht.

Er is volop plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. Terwijl de kinderen spelen of huiswerk maken, blijf je vanuit de keuken eenvoudig onderdeel van alles wat er gebeurt.

Open keuken

De keuken vormt echt het hart van de begane grond. De moderne witte fronten, lange RVS-grepen, donkere werkbladen en glazen achterwand geven het geheel een strakke uitstraling. De keuken bestaat uit een uitgebreide wandopstelling en een royaal eiland met bar-/zitgedeelte.

Voor zover op de foto's zichtbaar is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en een ingebouwde oven. Daarnaast is er een spoelgedeelte met kraan en volop kast- en werkruimte. De vrijstaande koel-/vriescombinatie sluit praktisch aan op de keukenopstelling. Het eiland biedt bovendien een heerlijke plek voor ontbijt, een snelle lunch of om gezellig bij te praten tijdens het koken.















EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn licht afgewerkt met witte wanden en een houtlook vloer, waardoor je ze eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten. De grote ramen zorgen voor prettig daglicht.

De royale hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, babykamer, speelkamer of thuiswerkplek.

Badkamer

De badkamer heeft een frisse, moderne uitstraling en is uitgevoerd in een combinatie van grote witte wandtegels en donkere vloertegels en accenten. Je beschikt hier over een ligbad met douchefunctie, glazen douchescherf, een wastafelmeubel met laden en een designradiator.

Dankzij het raam komt er prettig daglicht binnen. Voor een gezin is het bad natuurlijk extra fijn tijdens het dagelijkse badritueel met jonge kinderen.

Toilet

Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet. Ook deze ruimte is netjes afgewerkt. Met een gezin is een tweede toilet op de slaapverdieping bovendien bijzonder praktisch tijdens de ochtendspits.











TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamers

Op de tweede verdieping vind je nog eens twee slaapkamers. Ook hier zorgen de lichte wanden en houtlook vloer voor een rustige en verzorgde basis. De kamers hebben door de schuine dakvlakken en brede raampartijen een sfeervol karakter.

De ruimtes zijn prima geschikt als extra kinderkamers, maar kunnen net zo makkelijk dienstdoen als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Overig

Achter de knieschotten en onder de schuine kap is volop bergruimte aanwezig. Ideaal voor koffers, kerstspullen, speelgoed dat tijdelijk uit de roulatie mag en alles wat je niet dagelijks nodig hebt. Zo blijven de leef- en slaapkamers lekker opgeruimd.



EXTERIEUR

Voortuin

De voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grind, vaste beplanting en strak gesnoeide groenblijvende struiken. Een nette en rustige binnenkomer, zonder dat je ieder weekend met tuinonderhoud bezig hoeft te zijn.

Achtertuintuin

Aan de achterzijde ligt de royale serre, die met zijn glazen schuifwand en lichtdoorlatende dak een echte extra leefruimte vormt. De antracietkleurige profielen en bestrating geven de serre een moderne uitstraling. Hier zet je met gemak een grote tafel neer voor lange etentjes met familie en vrienden.

Doordat de serre direct aansluit op de keuken en woonkamer ontstaat een fijne overgang tussen binnen en buiten. Je zit hier beschut, maar houdt volop contact met de tuin.

Ook de achtertuin is verzorgd aangelegd. Je vindt hier een combinatie van gazon, bestrating, borders en groen. Kinderen hebben voldoende ruimte om buiten te spelen, terwijl je vanuit de serre goed zicht houdt op de tuin.

Achterin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap, speelgoed en andere spullen. De aanvullende overkapping biedt nog extra beschutte ruimte.

Omgeving

Je woont hier in een rustige woonomgeving in Nuenen, een fijne basis voor een jong gezin. Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportmogelijkheden zijn goed bereikbaar en ook voor wandelen, fietsen en buitenspelen zijn er in de omgeving volop mogelijkheden. Tegelijkertijd ben je vanuit Nuenen snel onderweg richting Eindhoven en omliggende plaatsen.

Highlights







Kadastrale kaart

Uw referentie: Koolmeeshof



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 F

Perceel 3723

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 19 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



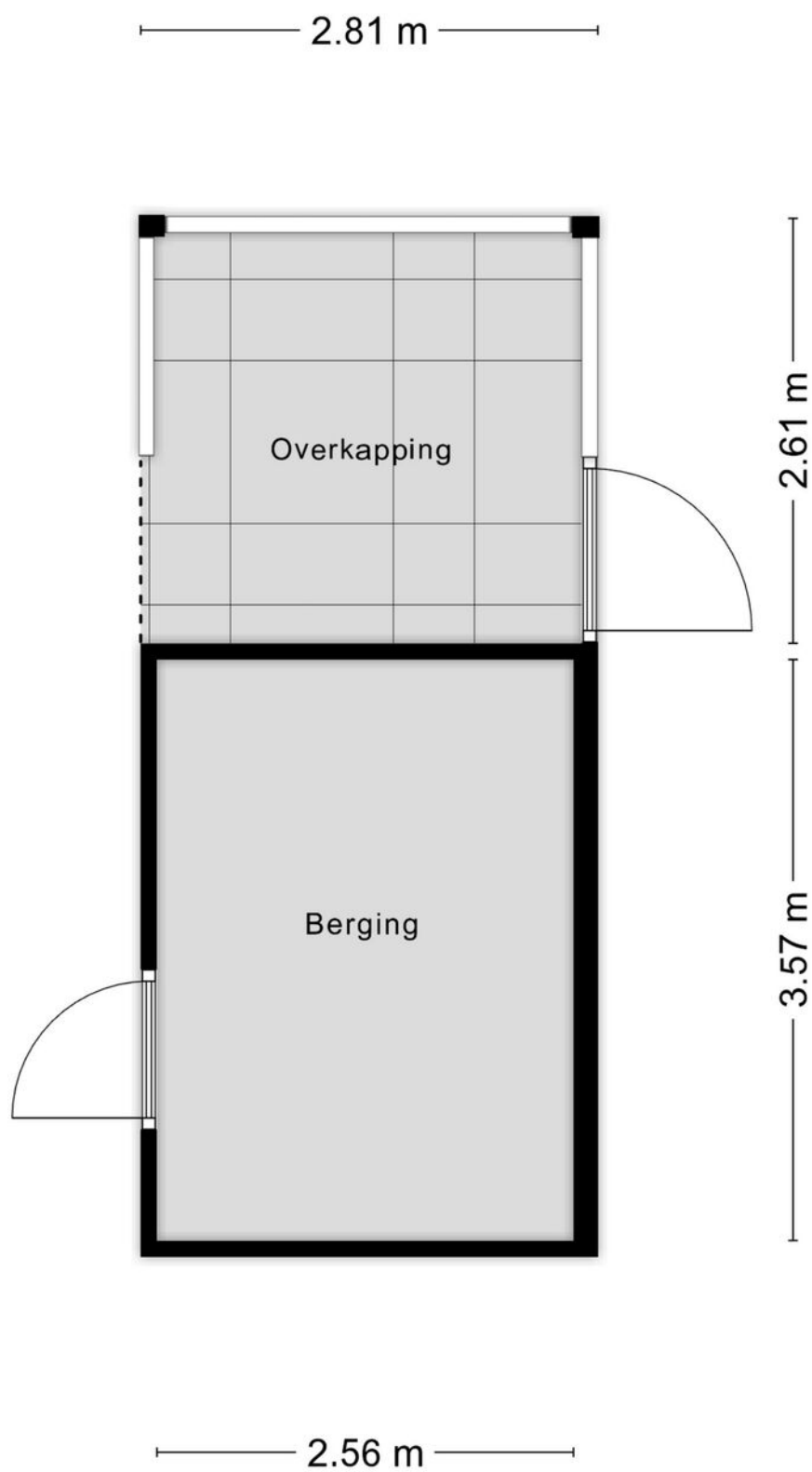




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
- losse (hang)lampen		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast in de kleine slaapkamer (walk-in closet)	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- rolgordijnen	☒		
- jaloezieën	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
- Alle raamdecoratie nu aanwezig in de woning.	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	☒		
- houten vloer(delen)	☒		
- laminaat	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koel-vriescombinatie	☒		
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
- Stand-alone Koel-vriescombinatie van AEG		☒	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken 3x			☒

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			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- Witte open kast in badkamer		☒	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders		☒	
(Klok)thermostaat	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Alle losstaande tuin artikelen.		☒	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		

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

