Mooi van

Metselaars
makelaardij



Sophiastraat 24
NUENEN





Sophiastraat 24, NUENEN

Op zoek naar een ruime tweekapper met volop mogelijkheden, vijf slaapkamers en een fijne tuin? Dan is deze woning aan de Sophiastraat 24 in Nuenen zeker een bezichtiging waard! De woning ligt in een woonwijk en beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken met kookeiland, vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een achtertuin met vrijstaande stenen berging. Dankzij de grote raampartijen, de dakkapellen aan beide zijden van de woning en de praktische indeling is er volop ruimte voor het hele gezin. Ook buiten is er genoeg te ontdekken, met een groene voortuin, een carport en een achtertuin met verschillende zitmogelijkheden. Een woning met een goede basis en volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **150 m²**
Inhoud: **531 m³**
Perceeloppervlakte: **306 m²**
Bouwjaar: ca. **1974**
Energielabel: **C**

- Twee-onder-een-kapwoning gelegen in een woonwijk in Nuenen
- Maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en uitzicht op de groene voortuin
- Open keuken met kookeiland, inductiekookplaat en diverse inbouwapparatuur
- Eetgedeelte met lichtkoepel en openslaande tuindeuren
- Tweede verdieping met twee extra slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel
- Carport en overdekte entree aan de zijkant van de woning
- Achtertuin met gazon, bestrating en diverse beplanting
- Vrijstaande stenen berging en een praktische achterom
- Diverse voorzieningen, winkels en scholen in de omgeving
- Een woning met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten





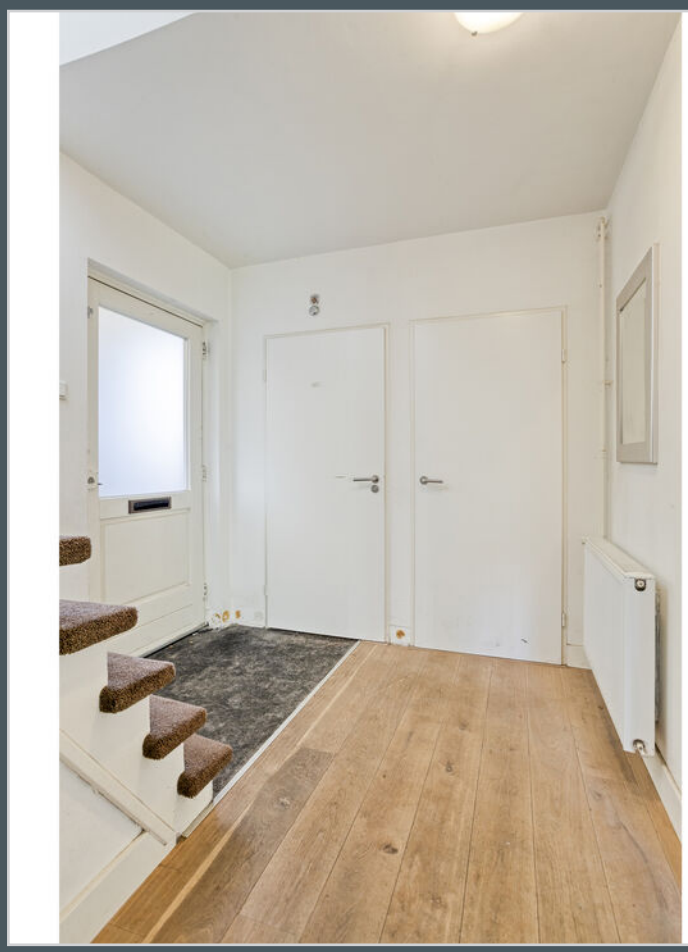
BEGANE GROND

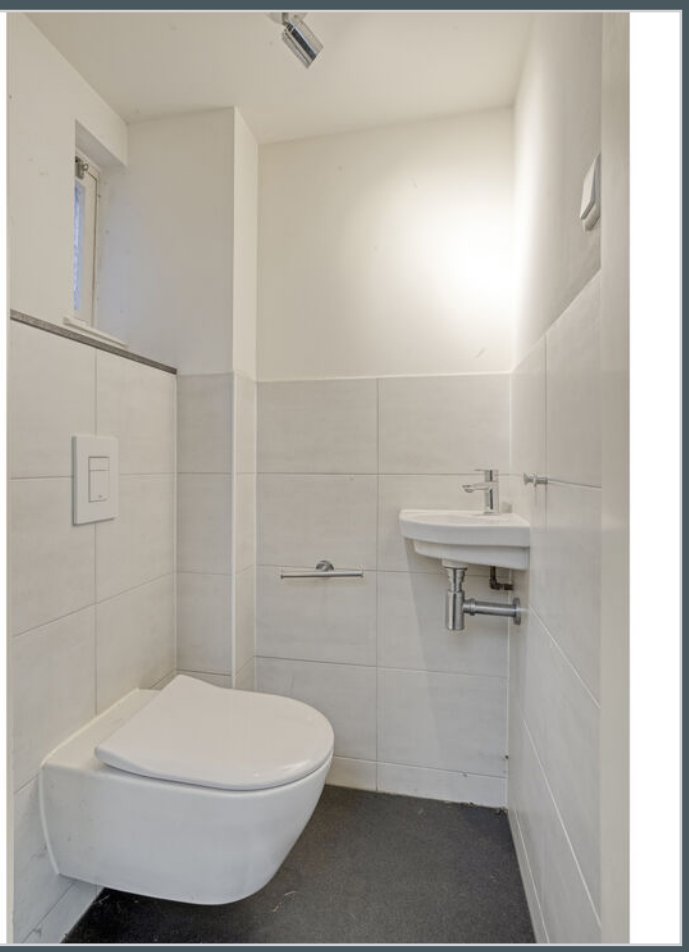
Entree
Via de carport bereik je de overdekte entree van de woning. Je komt binnen in de hal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en twee praktische bergkasten bevinden. Ook is vanuit de hal de toiletruimte toegankelijk. Deze is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer
Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Wat hier direct opvalt, is de hoeveelheid daglicht die door de grote raampartijen naar binnen valt. Vanuit de zithoek aan de voorzijde kijk je uit op het groen van de voortuin. De woonkamer heeft een speelse indeling dankzij de afgeronde wand, die de ruimte een eigen karakter geeft.
Tussen de zithoek en de keuken bevindt zich een ruim gedeelte dat op verschillende manieren kan worden ingericht. Denk aan een grote kastenwand, een werkplek of een extra zithoek.

Keuken
De open keuken staat in verbinding met de woonkamer. Door de brede doorgang ontstaat er een subtiele scheiding tussen de ruimtes, terwijl het open karakter behouden blijft.
De keuken is uitgevoerd met lichte kastfronten, een donker werkblad en een kookeiland. Het eiland is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap en biedt daarnaast extra werk- en opbergruimte. Verder beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een combi-oven. Dankzij de vele boven- en onderkasten is er aan bergruimte geen gebrek.

Eethoek
Aansluitend aan de keuken bevindt zich het eetgedeelte. Een prettige plek voor een eettafel, met uitzicht op de achtertuin. De grote raampartijen, openslaande tuindeuren en de lichtkoepel zorgen hier voor veel natuurlijke lichtinval. Op mooie dagen zet je de tuindeuren open en betrek je de tuin eenvoudig bij het woongedeelte.























EERSTE VERDIEPING

Overloop
Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Een praktische indeling met verschillende mogelijkheden voor zowel gezinnen als thuiswerkers.

Slaapkamer 1
De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij het ruime formaat is er voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Daarnaast blijft er ruimte over voor bijvoorbeeld een ladekast of een televisie. Hiermee biedt de kamer alle mogelijkheden om een comfortabele hoofdslaapkamer te creëren.

Slaapkamer 2
Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook deze kamer heeft een goed formaat en kan op verschillende manieren worden ingericht. Er is voldoende ruimte voor een bed, een kledingkast en eventueel een bureau.

Slaapkamer 3
De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is iets kleiner van formaat. Deze kamer is bijvoorbeeld geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Een leuk extraatje is de deur naar het kleine balkon aan de voorzijde, waar je even naar buiten kunt stappen.

Badkamer
De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is volledig betegeld in lichte tinten. De ruimte is ingericht met een ligbad, een aparte douche, een toilet en een wastafel. Dankzij het raam is er natuurlijke lichtinval en kan de ruimte worden geventileerd.











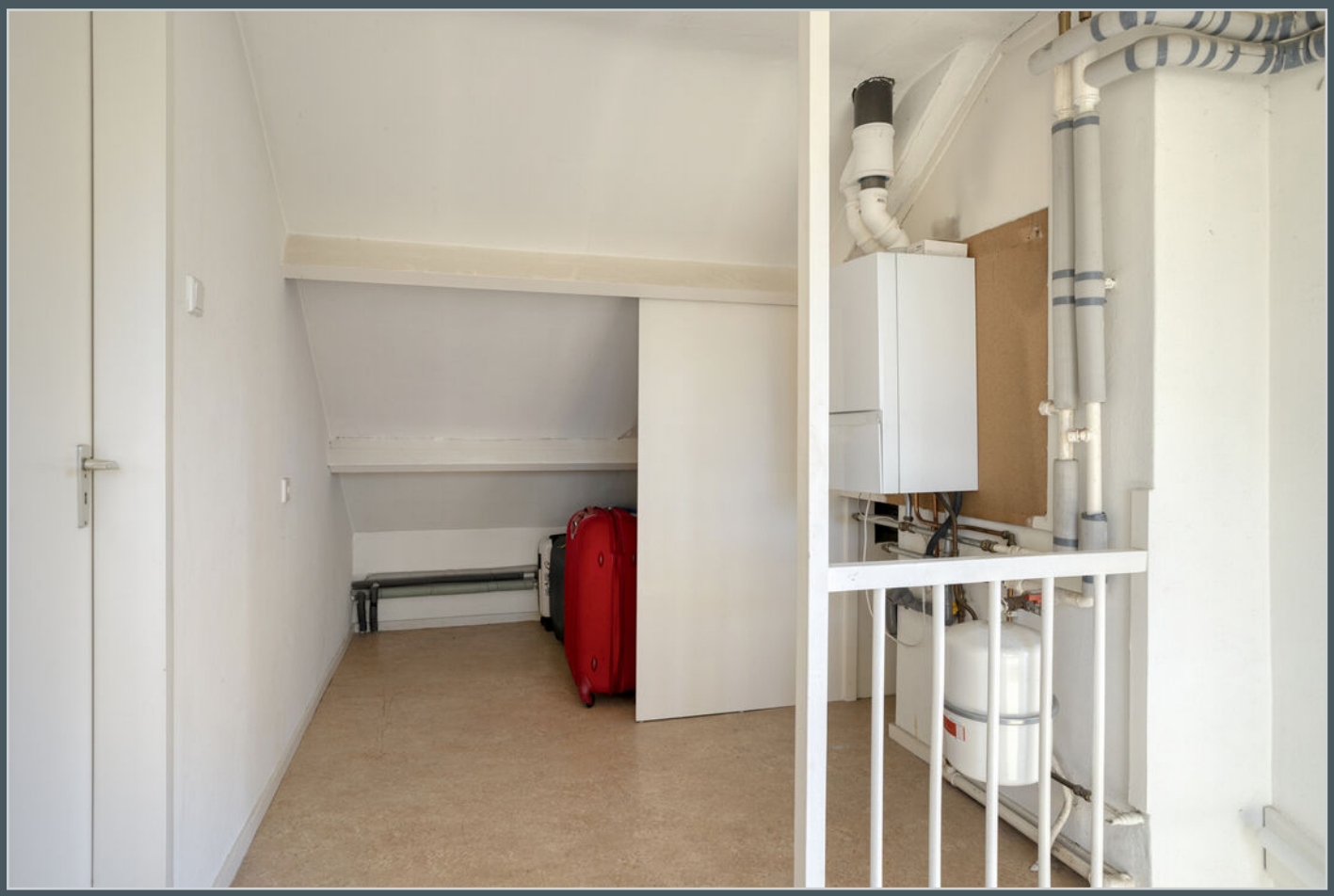












TWEEDE VERDIEPING

Overloop
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de dakkapellen aan beide zijden van de woning is ook deze verdieping ruim opgezet. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast geeft de overloop toegang tot nog eens twee slaapkamers.

Slaapkamer 4
De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra ruimte en daglicht ontstaat. De kamer biedt verschillende indelingsmogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast beschikt deze kamer over een eigen wastafel.

Slaapkamer 5
Ook de vijfde slaapkamer beschikt over een dakkapel. Hiermee is dit een volwaardige extra kamer die naar eigen behoefte kan worden ingericht. In deze slaapkamer bevindt zich bovendien een vlizotrap naar een bergzolder. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.











EXTERIEUR

Voortuin en carport
De woning beschikt over een groene voortuin met diverse struiken en beplanting. De oprit leidt naar de carport aan de zijkant van de woning, waar je de auto overdekt kunt parkeren. Via deze overkapping bereik je de voordeur en kun je ook doorlopen richting de achtertuin.

Achtertuin
De achtertuin biedt een combinatie van bestrating, gazon en verschillende groene elementen. De aanwezige bomen en struiken geven de tuin een groen karakter. Direct achter de woning is ruimte voor een terras en achter in de tuin bevindt zich nog een apart bestraat gedeelte. Hier kun je bijvoorbeeld een loungehoek of een extra eettafel plaatsen.
Verder beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging, geschikt voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de achterom loop je vanuit de tuin eenvoudig terug naar de carport. Een praktische verbinding die goed van pas komt bij het buitenleven.

Omgeving
De Sophiastraat 24 ligt in een woonwijk in Nuenen, met diverse dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Supermarkten, basisscholen en andere voorzieningen zijn op korte afstand te vinden. Ook het centrum van Nuenen is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige horecagelegenheden en terrassen. Voor de liefhebbers van tuinieren en wonen ligt Tuincentrum Coppelmans in de omgeving. Een fijne plek om inspiratie op te doen voor huis en tuin.
Daarnaast biedt Nuenen verschillende sportvoorzieningen, wandel- en fietsmogelijkheden en een goede verbinding met omliggende plaatsen. Eindhoven ligt op relatief korte afstand en ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Zo combineer je het wonen in een dorp met de voorzieningen van de stad binnen bereik.















Kadastrale kaart

Uw referentie: Sophiastraat



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	D
Perceel	3191

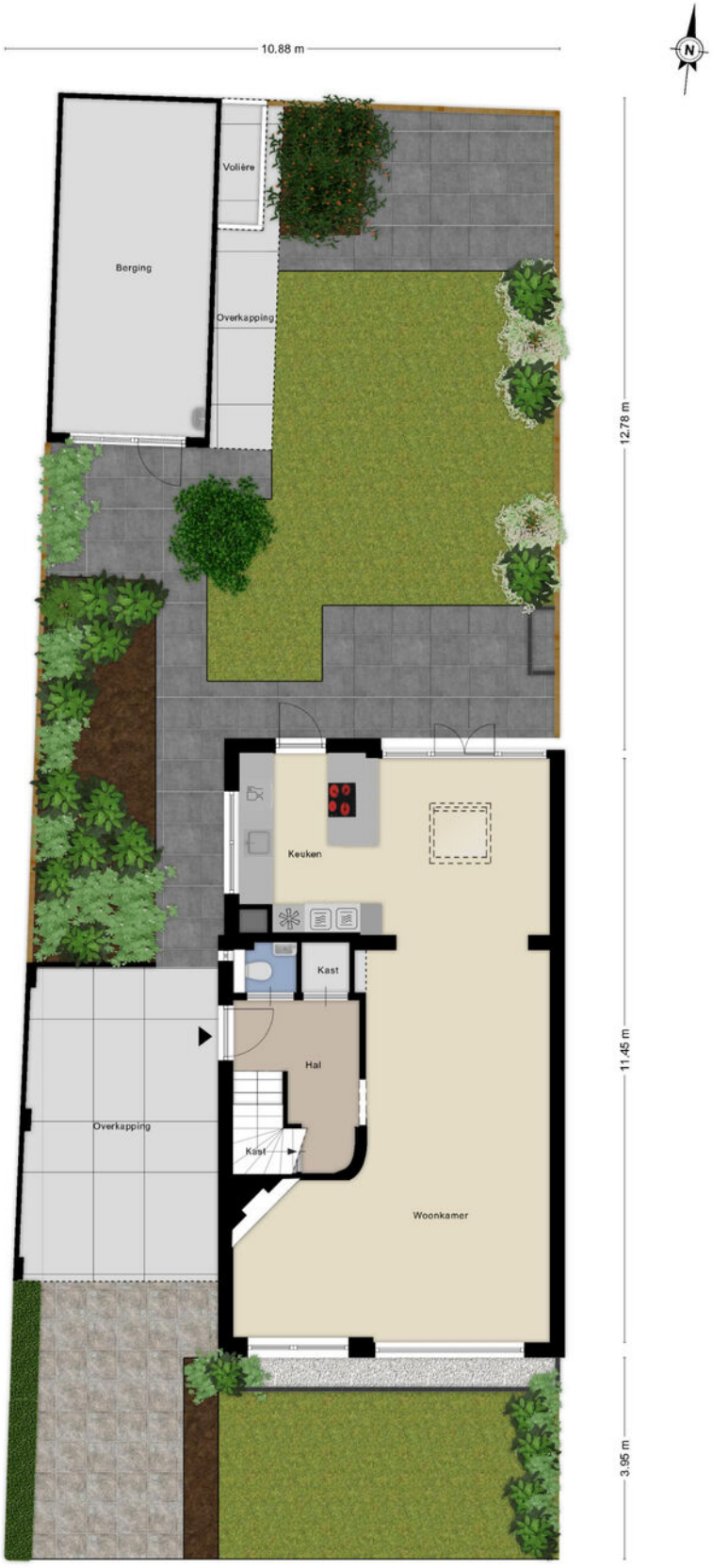
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

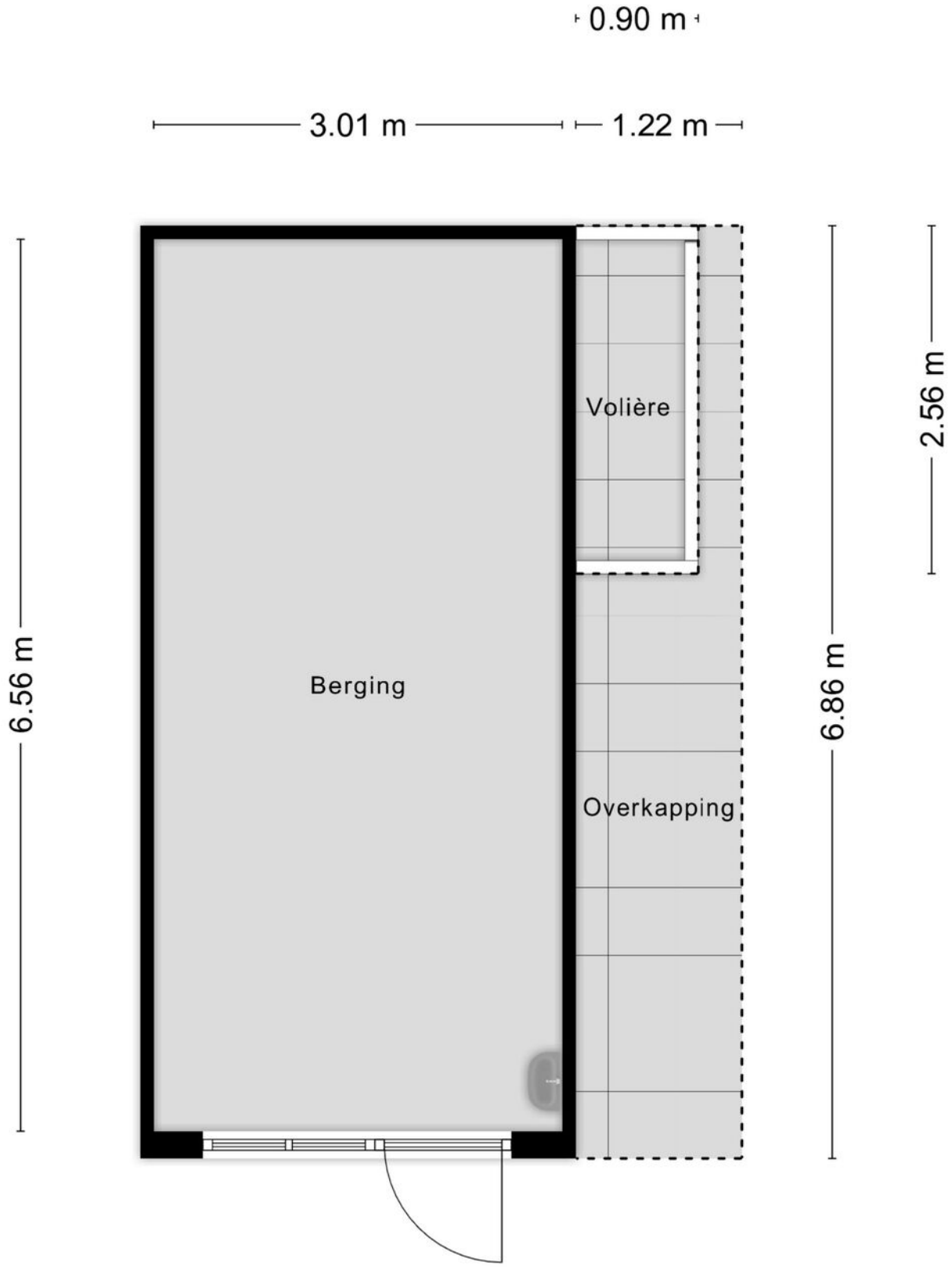
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



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



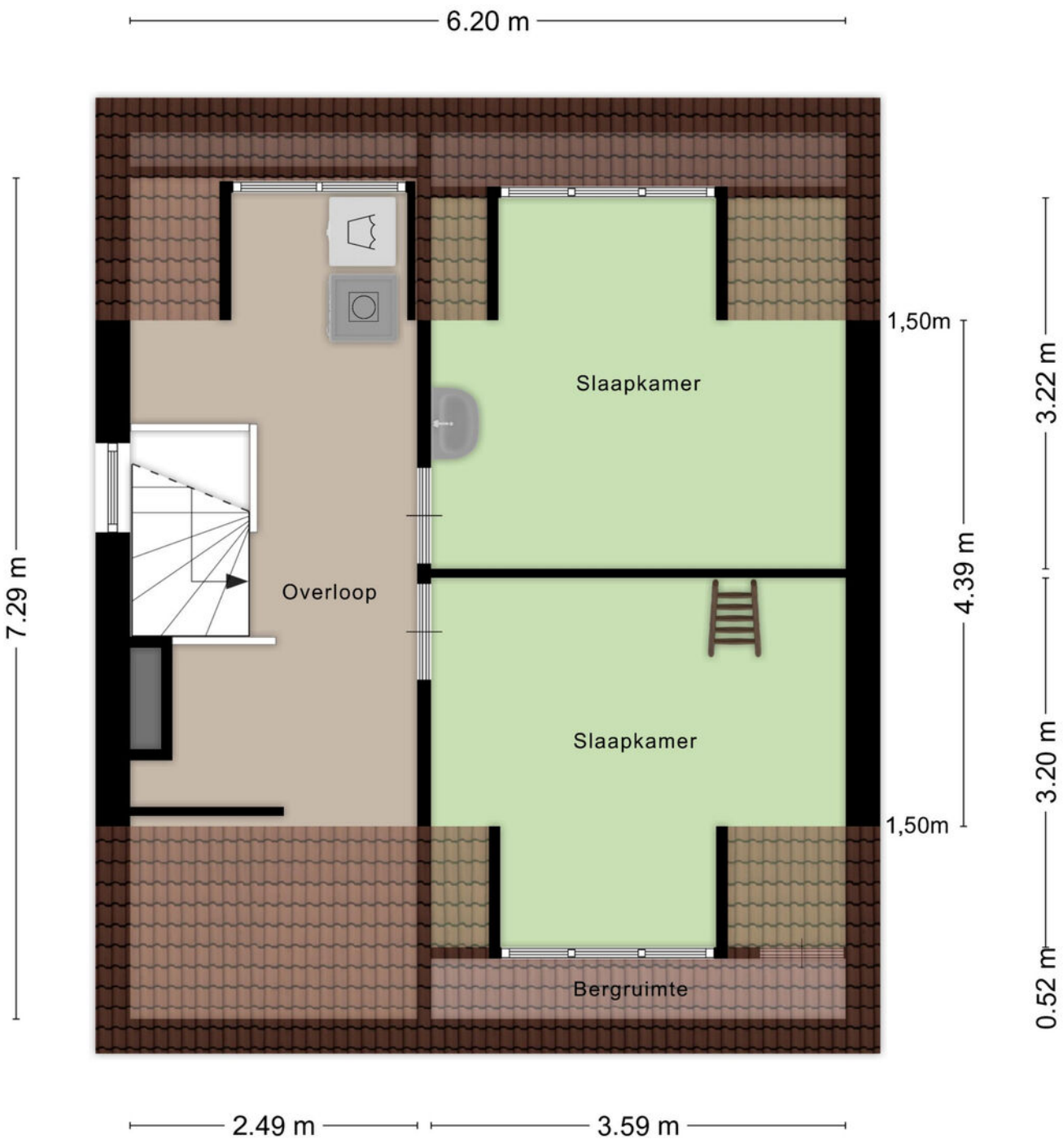
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

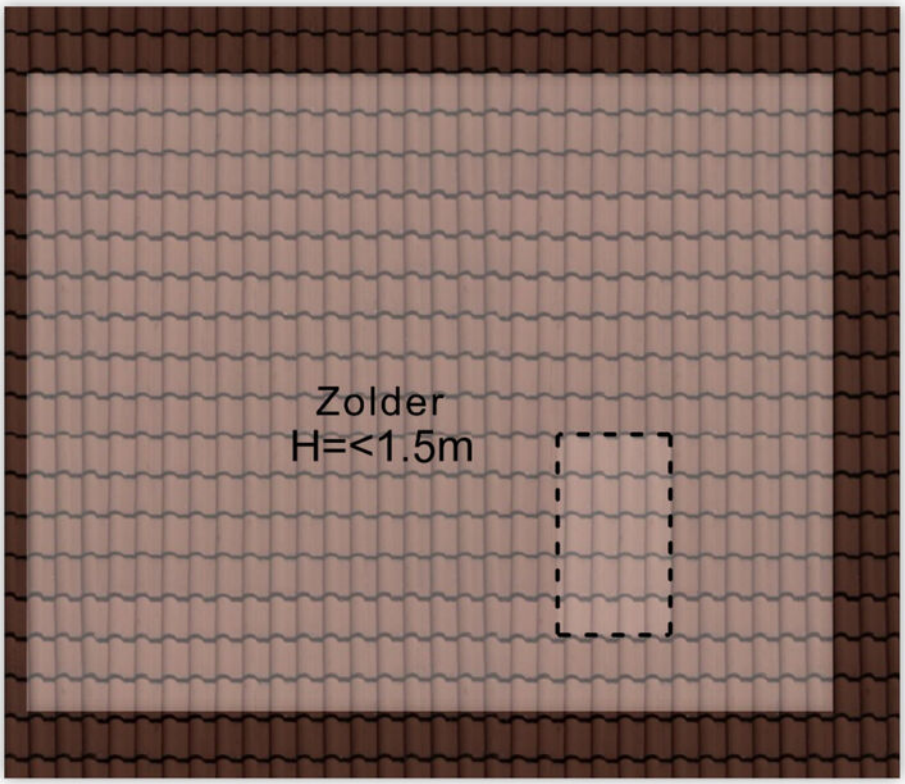


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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



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	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
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 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 bieders 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 financierings-mogelijkheden 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, leverings-datum, 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.

Berg 19
5671 CA Nuenen

040-2833057

info@metselaarsmakelaardij.nl

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.

Metselaars
makelaardij

Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op

metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

NVM