Mooi van

Metselaars
makelaardij



Soeterbeekseweg 30 A
NUENEN





Soeterbeekseweg 30 A, NUENEN

Hoe bevoorrecht ben je als je op deze plek mag wonen? Natuurgebied De Dommelvallei heb je als achtertuin. Veel ruimte voor het houden van paarden maar vooral genieten van de rust en vrijheid. Op een afstand van slechts 2 km van Eindhoven staat aan de Soeterbeekseweg 30a in Nuenen deze charmante woonboerderij, waar authentieke details en een landelijke sfeer samenkomen. Met haar karakteristieke rieten dak, raamluiken en sfeervolle uitstraling is dit een woning die direct in het oog springt. Niet alleen de woning zelf heeft veel te bieden, ook het royale perceel met volop groen, diverse bijgebouwen en een prachtig uitzicht op de omliggende weilanden maakt dit een bijzondere plek om thuis te komen.

Binnen wordt het landelijke karakter op een mooie manier voortgezet. De indrukwekkende houten balkenconstructie, de hoge plafonds en de gezellige houtkachel geven de woning een warme en knusse uitstraling.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **84 m²**
Inhoud: **682 m³**
Perceeloppervlakte: **3858 m²**
Bouwjaar: ca. **1976**
Energielabel: **E**

- Karakteristieke woonboerderij
- Landelijke uitstraling met zichtbare houten balken en een hoge dakconstructie
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en uitzicht op het omliggende groen
- Gezellige eethoek met openslaande tuindeuren
- Twee slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Ruime videzolder met diverse gebruiksmogelijkheden en een afzonderlijke kamer
- Aanwezigheid van een kelder met een oppervlakte van circa 80m2
- Royaal perceel met een groene tuin, beplanting en een moestuin
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en een ruime carport
- Twee bergingen met mogelijkheden voor opslag en hobby's
- Landelijke ligging aan de Soeterbeekseweg in Nuenen



BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in een hal met ruimte voor een garderobe. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte. Vanuit de hal loop je verder naar het leefgedeelte van de woning.

Woonkamer en eetkamer

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt je aandacht direct getrokken door de bijzondere dakconstructie. De houten balken en de afwerking met houtwolcementplaten geven deze ruimte een authentieke uitstraling en benadrukken het karakter van de woonboerderij. Dankzij de hoge nok en de open indeling voelt het leefgedeelte ruimtelijk aan, terwijl de natuurlijke materialen juist voor een knusse sfeer zorgen. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek, waar de houtkachel op koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De vele ramen laten prettig daglicht binnen en bieden vanuit verschillende hoeken een mooi uitzicht op het omliggende groen. Aansluitend bevindt zich de eethoek, waar ruimte is voor een grote eettafel om uitgebreid te tafelen. De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten.

Keuken

De keuken sluit met haar houten kastfronten en landelijke uitstraling mooi aan bij de sfeer van de rest van de woning. De praktische hoekopstelling biedt voldoende kastruimte en werkblad om prettig te kunnen koken. De keuken is uitgerust met een gasfornuis, oven, magnetron en koelkast.

Slaapkamers

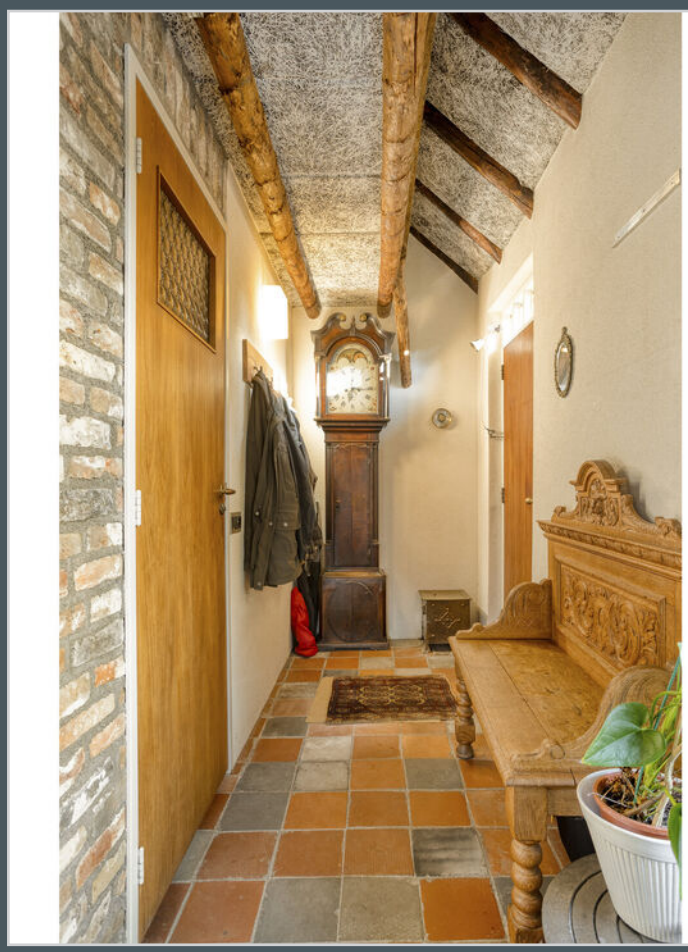
Via de gang bereik je de twee slaapkamers, die beide op de begane grond zijn gelegen. Dit maakt de woning bijzonder aantrekkelijk voor wie alle belangrijke voorzieningen graag op één woonlaag heeft. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en bijpassend slaapkamermeubilair. Daarnaast is er een ingebouwde kast aanwezig, die zorgt voor praktische opbergruimte. De tweede slaapkamer kan naar eigen wens worden ingericht. Denk bijvoorbeeld aan een kinderkamer, logeerkamer of een fijne thuiswerkplek.

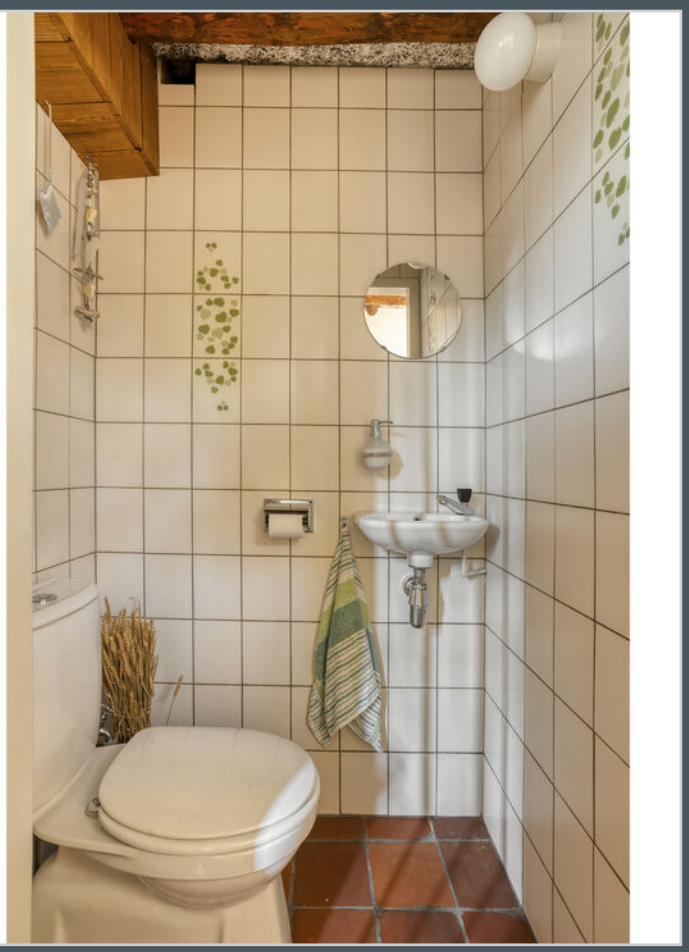
Badkamer

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond en is compleet ingericht. Deze beschikt over een ligbad, een separate douche, een toilet en een wastafel met meubel. De aanwezige kastruimte biedt voldoende plaats voor het opbergen van handdoeken en toiletartikelen.

Kelder

Vanuit de woonkamer bereik je de verrassend ruime kelder van circa 80 m², die volop extra gebruiksmogelijkheden biedt. De kelder beschikt over een grote multifunctionele ruimte, twee afzonderlijke (werk)kamers, twee bergingen en een badkamer. Dankzij de aanwezige koekoeks valt er op verschillende plekken prettig daglicht binnen, wat zorgt voor een aangename sfeer. De diverse ruimtes bieden volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als hobbyruimte, thuiswerkplek of voor extra opslag. Een waardevolle aanvulling op de woonruimte van deze karakteristieke woonboerderij!














ATTITUDE
ADJUSTER


ATTITUDE
ADJUSTER













EERSTE VERDIEPING

Vide en multifunctionele zolderruimte
Via de trap in de woonkamer bereik je de videzolder. Vanaf de vide kijk je uit over het ondergelegen leefgedeelte, wat zorgt voor een verbinding tussen beide verdiepingen.
De zolder beschikt over een ruime, open indeling en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te gebruiken. Zo kun je hier bijvoorbeeld een opslagruimte, een hobbyruimte, een extra slaapplek of een plek om je even terug te trekken realiseren.

Daarnaast bevindt zich op de zolder nog een afzonderlijke kamer. Deze kan bijvoorbeeld worden gebruikt als kantoorruimte of als praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.















EXTERIEUR

Ook buiten heeft deze woonboerderij veel te bieden. De woning staat op een royaal perceel, waar groen, rust en ruimte centraal staan. De tuin bestaat grotendeels uit gazon, afgewisseld met volwassen bomen, struiken en diverse borders met beplanting. Ook is er een moestuin aanwezig. De tuin biedt veel privacy en kijkt uit op het omliggende groen en de weilanden.
Daarnaast loopt het perceel nog een flink stuk door achter de omliggende woningen, waardoor je over een verrassend grote hoeveelheid grond beschikt. Aan het einde van dit perceel bevindt zich ook een brede uitgang naar een openbare ruimte.

Oprit, carport en bergingen
De woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zijn er twee carports aanwezig, zodat je de auto overdekt kunt parkeren. Een van de carports is in de stijl van de woning en aan de achterzijde is er een carport waar je een caravan kunt stallen. De overkapping biedt bovendien een fijne beschutte plek om droog buiten te zitten en van de tuin te genieten.
Op het perceel bevinden zich tevens twee bergingen. Ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere spullen, maar ook interessant voor wie graag klust of ruimte zoekt voor een hobby.

Omgeving
De Soeterbeekseweg kenmerkt zich door een landelijke en groene omgeving, waar karakteristieke bebouwing, bomen en weilanden het straatbeeld bepalen. Hier woon je op een plek waar rust en het buitenleven een belangrijke rol spelen. De omgeving nodigt uit om eropuit te trekken voor een wandeling of fietstocht en te genieten van het Brabantse landschap.
Tegelijkertijd ligt de woning in Nuenen, een dorp dat bekendstaat om zijn gemoedelijke karakter en gezellige centrum. Hier vind je diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook Eindhoven ligt in de omgeving, waardoor de landelijke woonbeleving goed te combineren is met de voorzieningen van de stad.

















Kadastrale kaart

Uw referentie: Soeterbeekseweg



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	A
Perceel	2729

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.

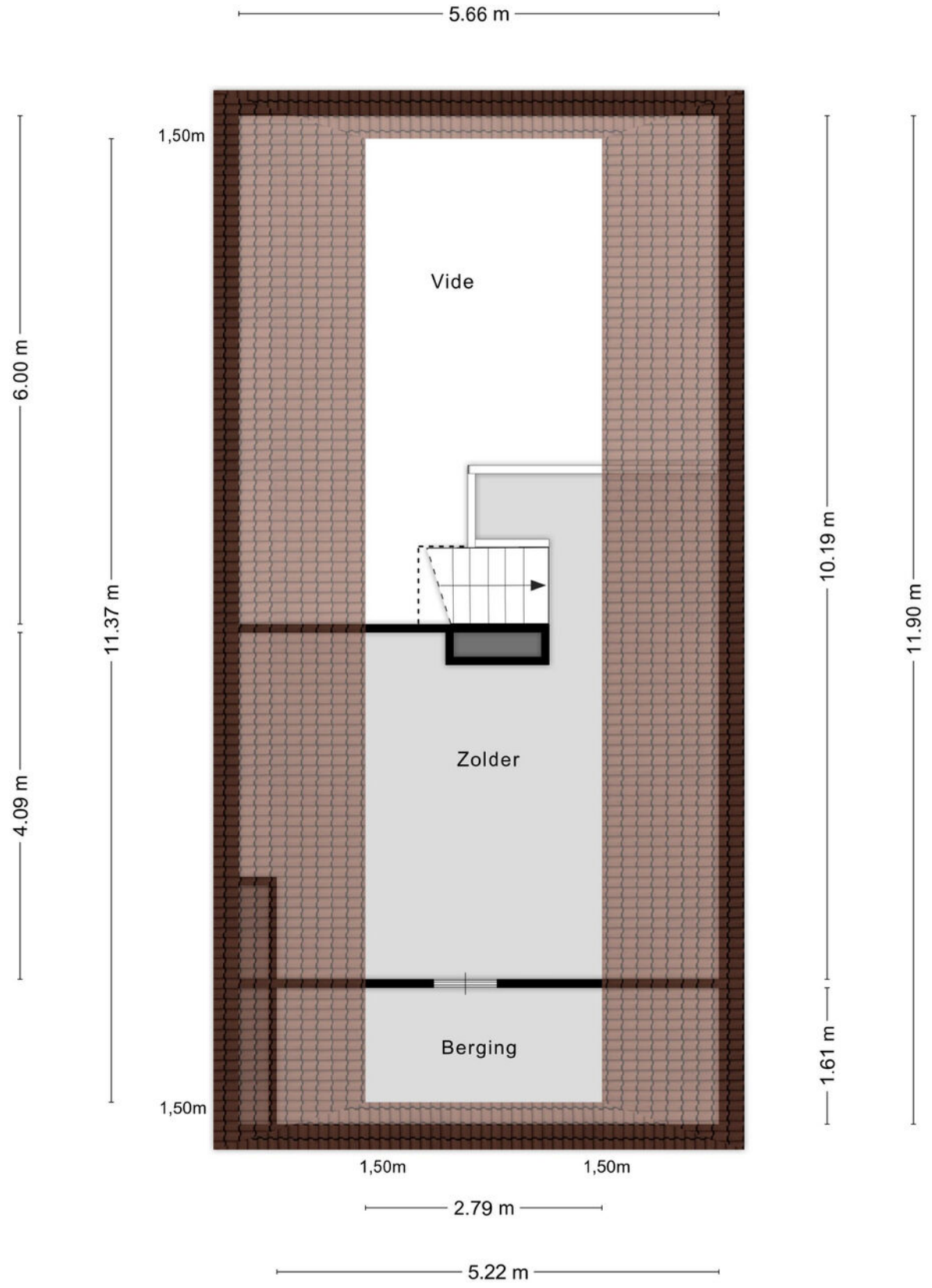
kadaster



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



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

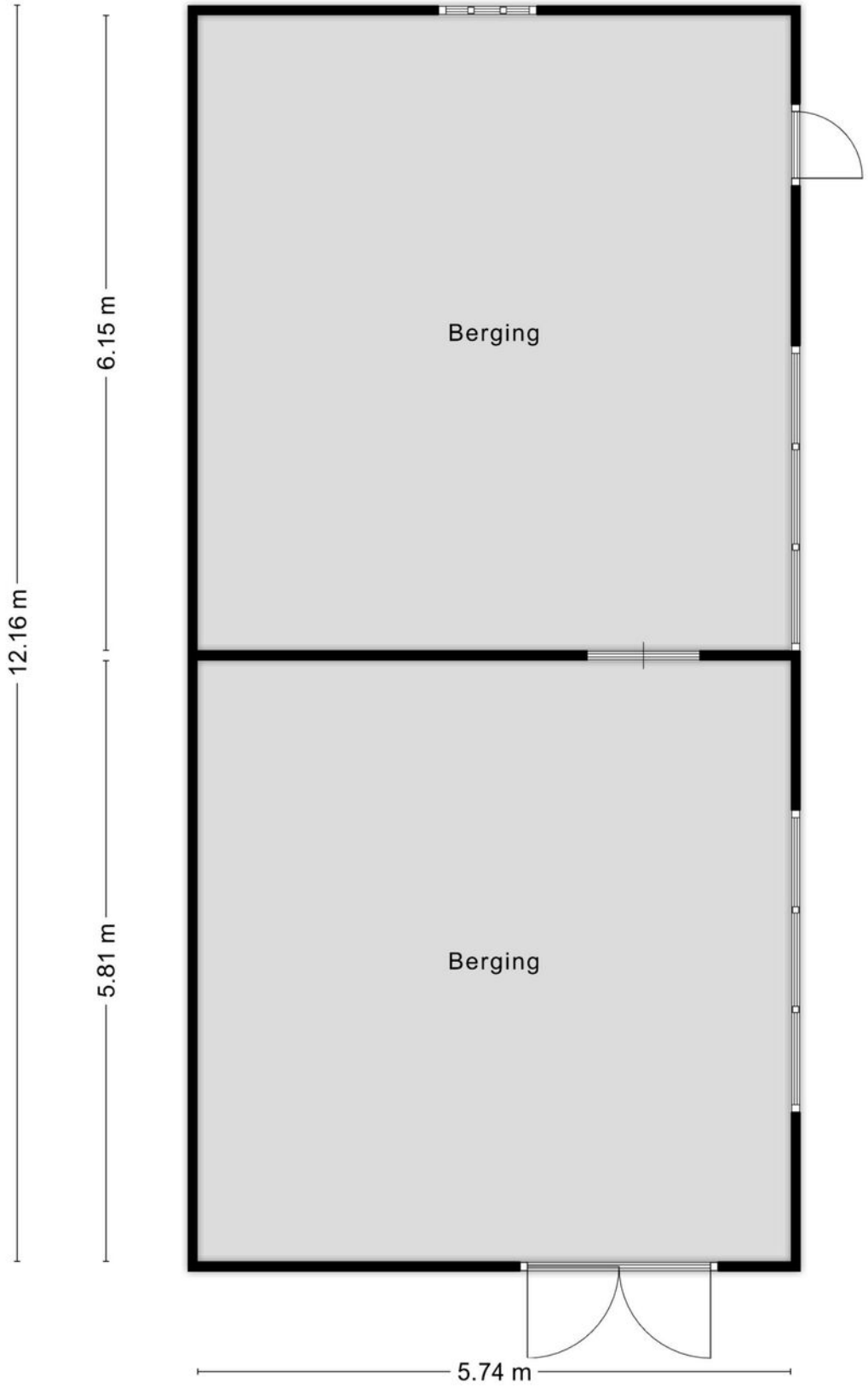


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

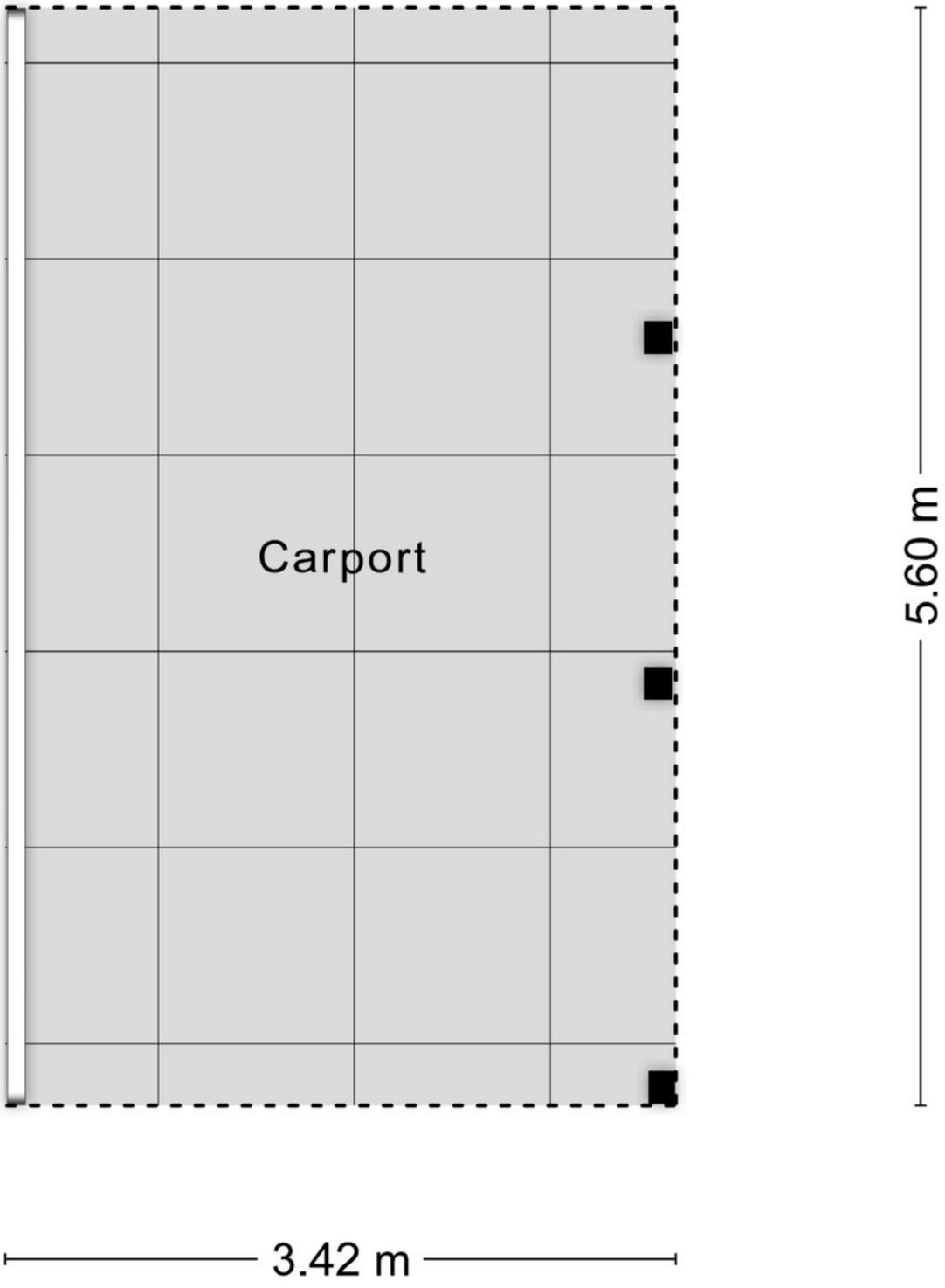


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

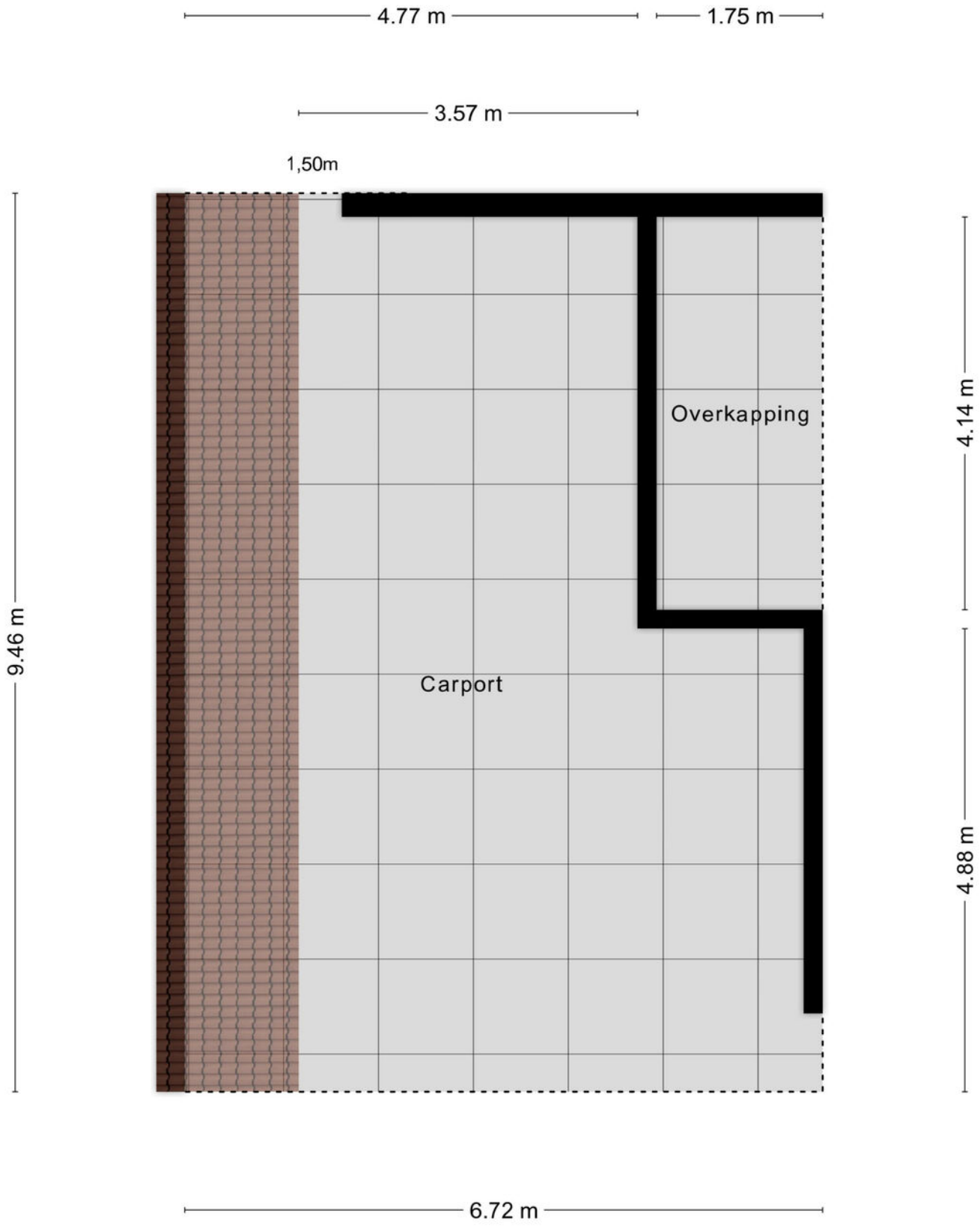


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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			
Houtkachel	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Antieke kast woonkamer			■
- Boekenkast	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		■	
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	■		
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
(Broei)kas	■		

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