

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Laan van Nuenhem 3
Nuenen



Laan van Nuenhem 3, Nuenen

Op zoek naar een woning met veel ruimte, een praktische indeling en volop mogelijkheden? Dan is deze geschakelde woning aan de Laan van Nuenen 3 zeker een kijkje waard. De woning beschikt over een royale leefruimte op de begane grond, een extra kamer beneden, vier slaapkamers op de verdieping en een moderne badkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je bovendien van een prettige lichtinval door de hele woning. Ook buiten is het fijn wonen, met een zonnige achtertuin op het zuidwesten, een ruime oprit en een rustige ligging aan een ventweg. Een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar extra leefruimte op een fijne locatie in Nuenen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **181 m²**

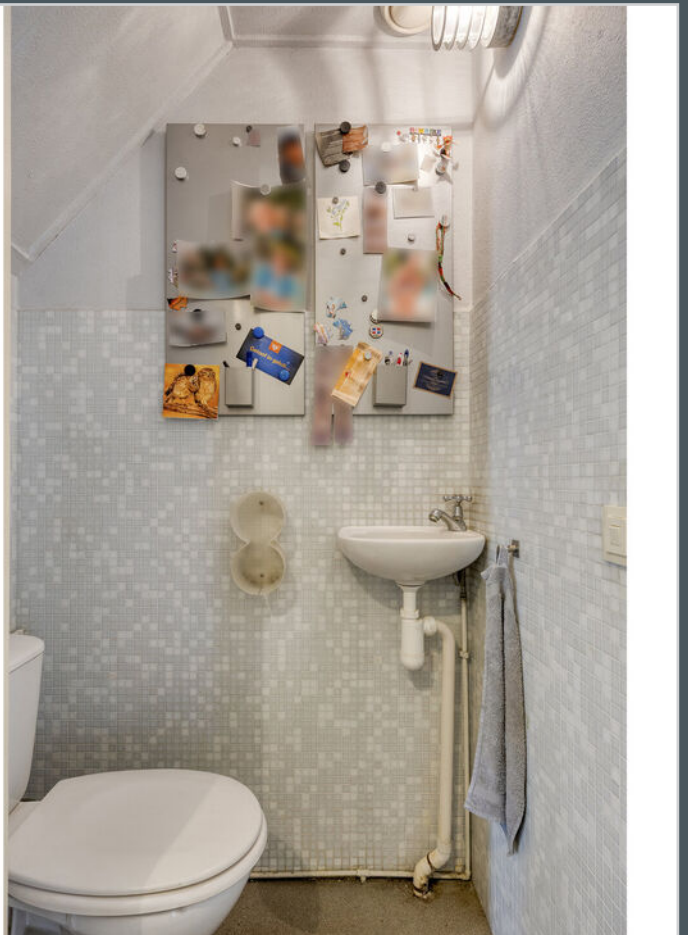
Inhoud: **659 m³**

Perceeloppervlakte: **281 m²**

Bouwjaar: ca. **1984**

Energielabel: -

- Geschakelde woning met verrassend veel leefruimte
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen
- Open keuken in praktische L-opstelling met veel kastruimte
- Slaapkamer/kantoor op de begane grond
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Recent vernieuwde moderne badkamer met ruime inloopdouche
- Veel bergruimte dankzij bijkeuken, berging en bergzolder
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Openslaande tuindeuren naar de tuin
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen op een fijne woonlocatie in Nuenen



BEGANE GROND

Entree

Via de overkapt entree bereik je de hal. Hier vind je het toilet met staand closet en fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping én voldoende ruimte voor een garderobe en het opbergen van jassen en schoenen.

Woonkamer en keuken

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. Zodra je binnenkomt, valt direct de fijne lichtinval op dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. De woonkamer is bijzonder ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om verschillende woonfuncties te creëren. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, een fijne plek met veel daglicht en voldoende ruimte om naar eigen wens in te delen.

Centraal in de woonkamer is volop ruimte voor een royale eethoek met een lange eettafel, perfect voor gezellige diners met familie en vrienden. De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over veel kastruimte. De opstelling biedt daarnaast volop mogelijkheden om de keuken naar eigen smaak verder vorm te geven.

Achter de keuken bevindt zich een extra leefruimte die multifunctioneel inzetbaar is. Denk aan een tweede zithoek, speelkamer voor de kinderen, thuishkantoor of creatieve hobbyruimte. De aanwezige open haard zorgt hier voor extra sfeer en warmte. Via de openslaande tuindeuren stap je direct de achtertuin in. Daarnaast is deze ruimte binnendoor verbonden met de bijkeuken en de berging.

Bijkeuken en berging

De bijkeuken beschikt over praktische opbergmogelijkheden en hier bevinden zich tevens de witgoed aansluitingen, de cv-installatie en een spoelbakje. Vanuit de bijkeuken bereik je de ruime berging met vaste kastruimte; ideaal voor het opbergen van voorraad, gereedschap en seizoensgebonden spullen.

Slaapkamer / werkkamer

Op de begane grond bevindt zich daarnaast nog een extra kamer aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kan uiteraard ook worden gebruikt als speelkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. Ook hier zorgt de grote raampartij voor een prettige lichtinval.























EERSTE VERDIEPING

Overloop

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers en een moderne badkamer.

Slaapkamers

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en heeft een speelse indeling. Dankzij de vaste kasten, de dakkapel met dubbele draairamen en het extra zijraam geniet deze kamer van veel licht en praktische opbergruimte. Er is bovendien voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een dakkapel met dubbele raampartij. Onder de schuine dakvlakken zijn handige bergruimtes gerealiseerd. De derde slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim van formaat en voorzien van een grote dakkapel, waardoor ook hier veel daglicht binnenvalt. De vierde slaapkamer is compacter, maar zeer geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer en beschikt over een groot Velux dakraam met verduistering.

Badkamer

De recent vernieuwde badkamer heeft een moderne en luxe uitstraling. De ruimte is afgewerkt in een lichte kleurstelling met grote tegels, wat zorgt voor een ruimtelijk effect. Dankzij het grote dakraam geniet je hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegelkast, een hangend toilet en bergruimte.

Bergzolder

Via de overloop bereik je met een vlizotrap de bergzolder, ideaal voor het opbergen van extra spullen.















EXTERIEUR

Achtertuintuin

Ook buiten biedt deze woning volop comfort. De achtertuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer én via de berging. Direct aan de gevel bevindt zich een terras met een prachtige blauwe regen die zorgt voor extra sfeer. De tuin is verzorgd aangelegd, aan beide zijden voorzien van schuttingen en dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier optimaal van de zon. Bovendien zijn er meerdere mogelijkheden om zowel een zonnige als schaduwrijke plek te creëren.

Voortuin

Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette voortuin en een ruime oprit met voldoende plek voor het parkeren van een auto en het stallen van fietsen.

Omgeving

De woning is gelegen aan een rustige ventweg in een fijne en kindvriendelijke woonomgeving in Nuenen. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen. Ook het gezellige dorpscentrum van Nuenen met winkels, horecagelegenheden en terrassen ligt op korte afstand.

Daarnaast bevindt de woning zich gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting onder andere Eindhoven en omliggende dorpen. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen zijn er in de omgeving bovendien verschillende groene gebieden en natuurvoorzieningen te vinden, waardoor je hier geniet van een prettige combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.



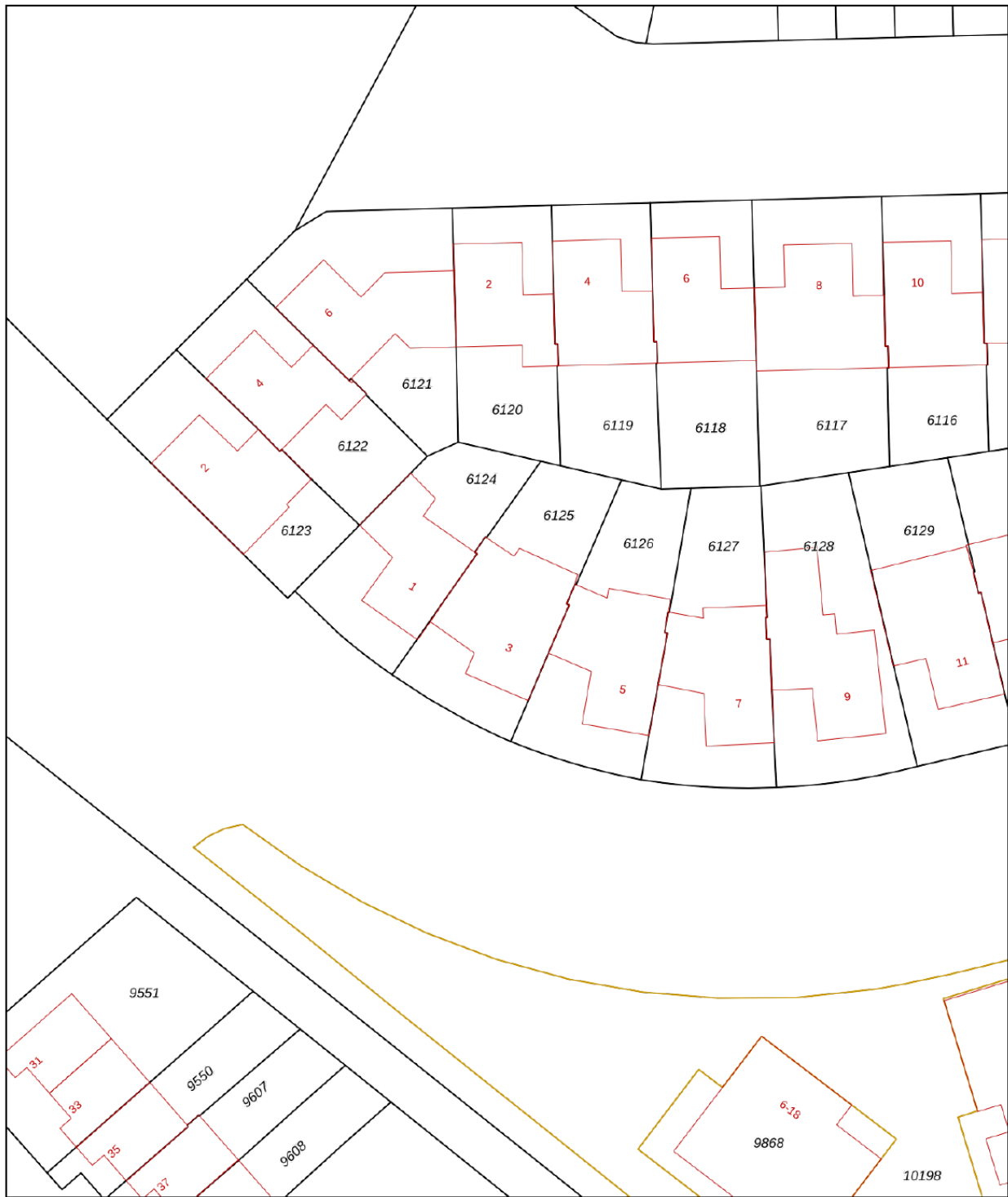







Kadastrale kaart

Uw referentie: Laan van Nuenhem

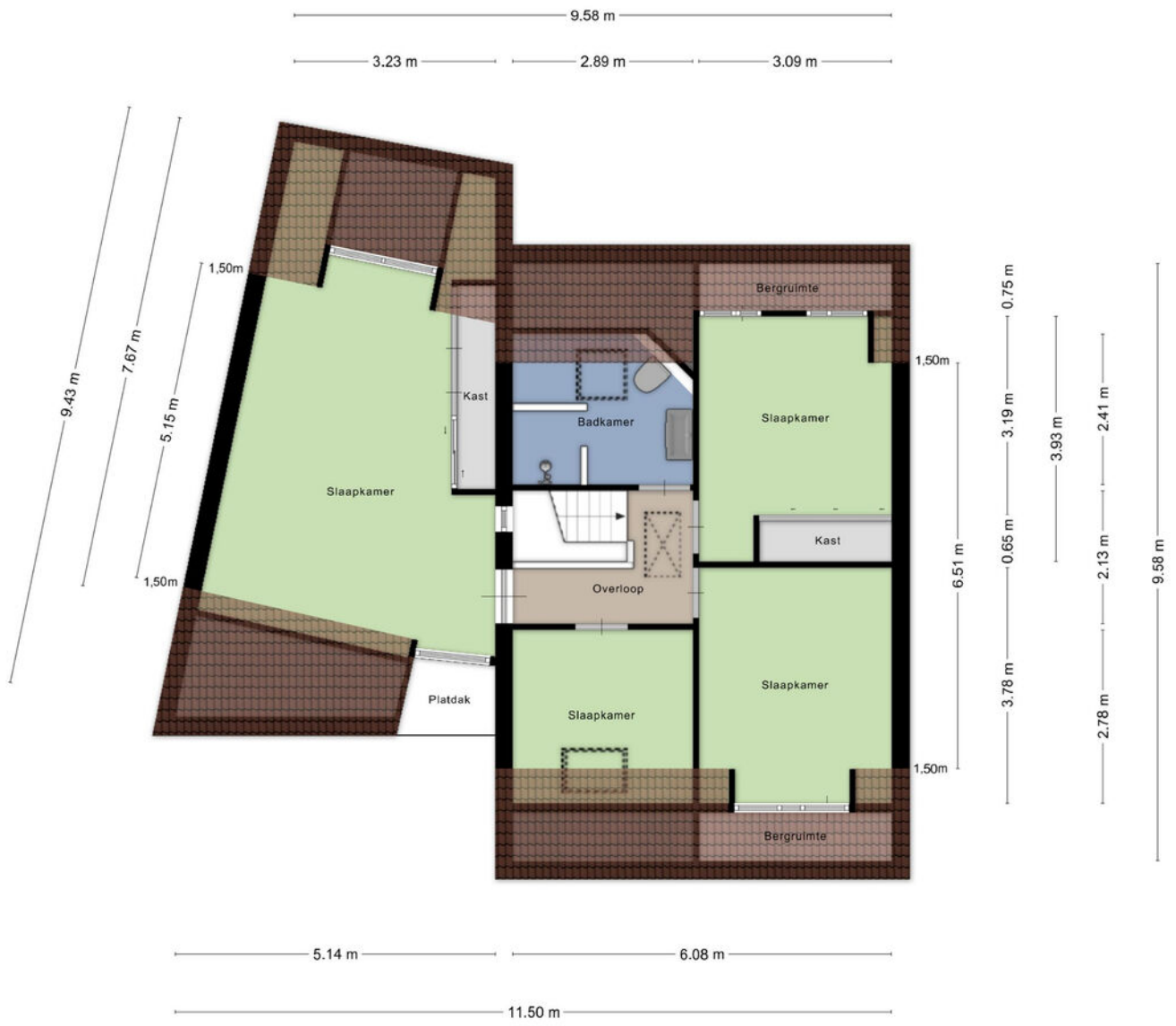


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 6125</p>	
---	--	--	---

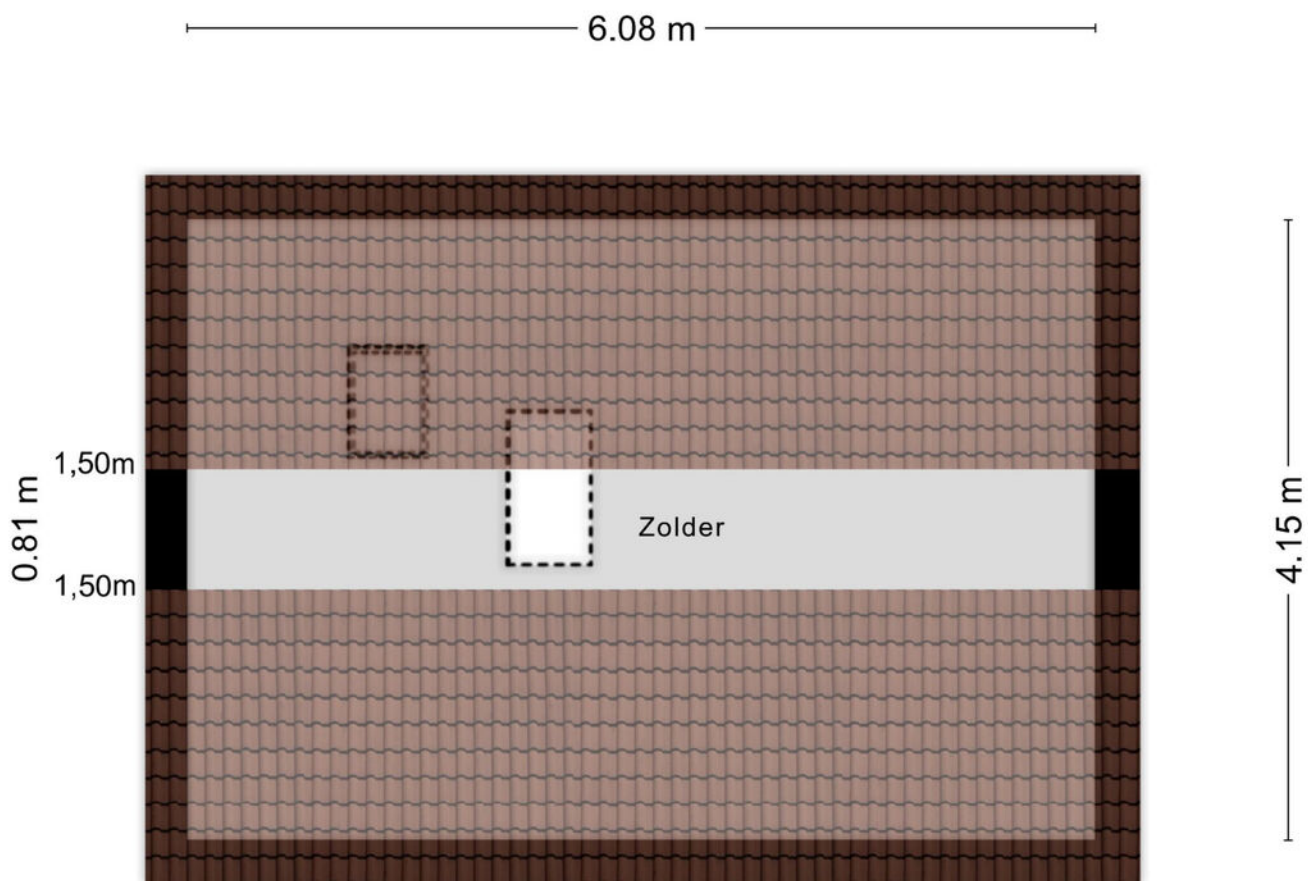
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		
- geiser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>		

EXTRA INFORMATIE

Vorbehouden

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 kopers 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.

 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.



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

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

