

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



De Hofstad 13
Nuenen



De Hofstad 13, Nuenen

Aan de Hofstad 13 in Nuenen staat deze verzorgde en uitgebouwde tussenwoning, gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje met speelgelegenheid om de hoek. De woning is modern afgewerkt met onder meer een stijlvolle visgraatvloer en beschikt over een lichte uitgebouwde keuken met lichtstraat en openslaande deuren naar de onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging en achterom. Verder biedt de woning drie slaapkamers, een volwaardige zolderverdieping, airconditioning en 8 zonnepanelen, wat zorgt voor extra comfort en duurzaamheid. Een instapklare gezinswoning waar je je direct thuis voelt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **111 m²**

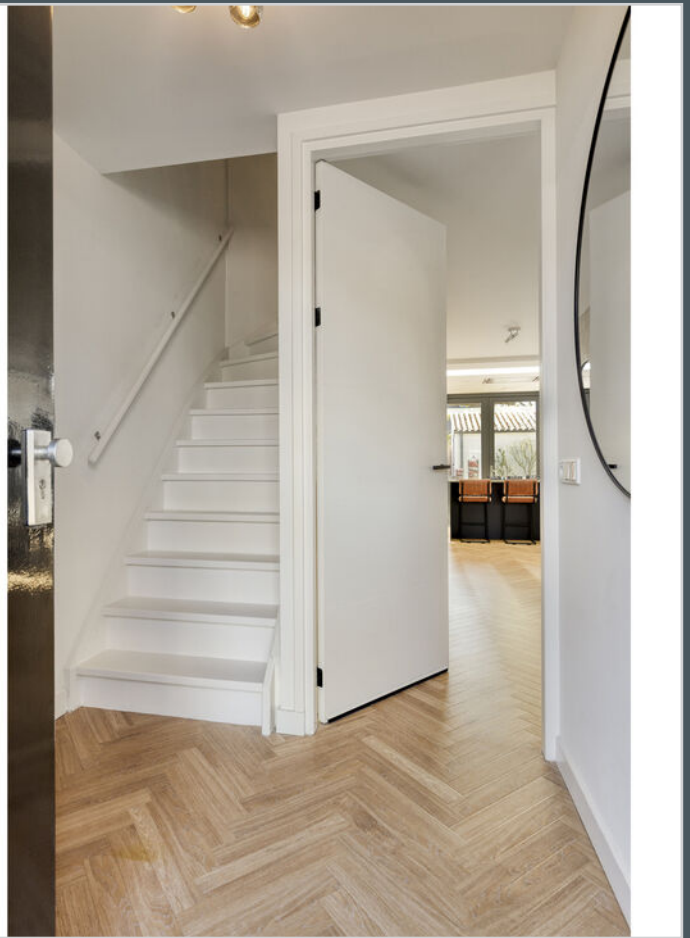
Inhoud: **394 m³**

Perceeloppervlakte: **128 m²**

Bouwjaar: ca. **1993**

Energie label: **B**

- Gelegen in een rustig hofje
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Uitgebouwde keuken met lichtstraat en openslaande deuren
- Moderne afwerking met visgraat vloer
- Drie slaapkamers en een volwaardige zolderverdieping
- Airconditioning aanwezig
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom



BEGANE GROND

Entree en hal

Je loopt de woning binnen in een lichte entree. De visgraat vloer valt meteen op en loopt strak door richting de woonkamer. De wanden zijn glad gestuct en in rustige tinten afgewerkt. De wandpanelen geven karakter. Hier hangt je jas, zet je je tas neer en loop je door. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de trap naar boven en de meterkast.

Woonkamer & Keuken

Je loopt de woonkamer in en merkt direct de ruimte. De doorzon opzet zorgt voor licht van twee kanten. Aan de voorzijde richt je een comfortabele zithoek in. Bank, tv, misschien een speelhoek voor de kinderen.

Je loopt verder naar achteren, langs de eethoek waar je met vrienden of familie uitgebreid kunt tafelen. De visgraat vloer verbindt het geheel en geeft warmte aan de ruimte.

Achterin kom je bij de keuken. Hier is de woning uitgebouwd en dat voel je. De lichtstraat boven je en de openslaande deuren naar de tuin maken dit een fijne plek om te zijn. De keuken zelf is uitgevoerd in een donkergrijze opstelling met kookeiland. Hier begint de dag met koffie en eindigt hij met een goed gesprek. Terwijl je kookt kijk je zo de tuin in.

De keuken is voorzien van alle gemakken. Koelkast, combi oven en magnetron, vaatwasser en een 5 pits gasfornuis. Alles netjes weggewerkt en praktisch ingedeeld. De afzuiging zit strak in het plafond verwerkt en de inbouwspots zorgen voor sfeer in de avond.

De Airconditioning zorgt ervoor dat het ook op warme dagen prettig blijft binnen.

Toilet

Even doorlopend kom je bij het toilet. Netjes afgewerkt met beige marmerlook wandtegels en een grijze tegelvloer. Strak, modern en verzorgd.

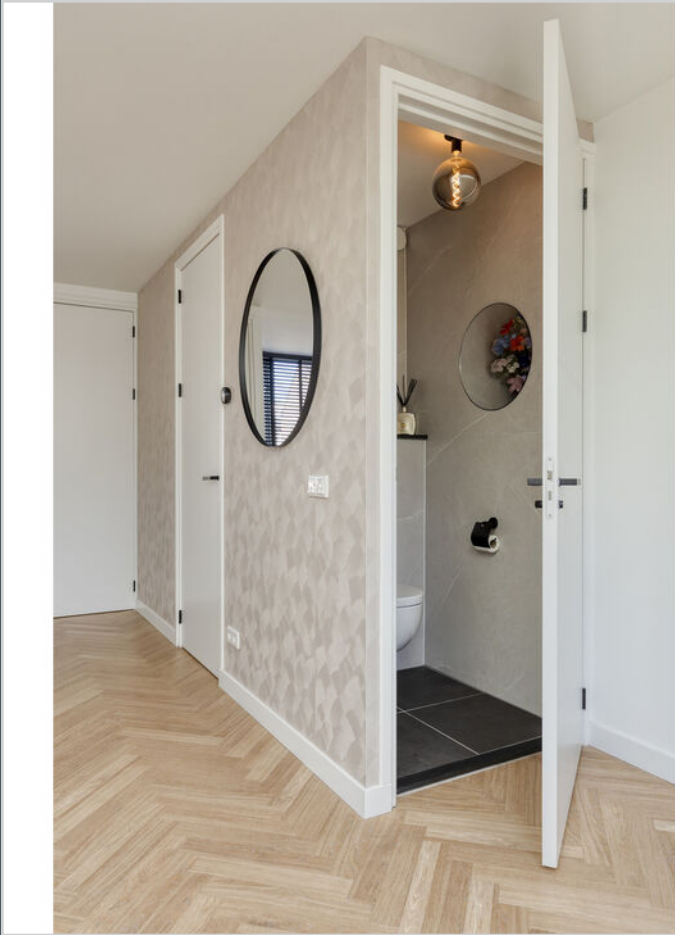














EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Je loopt de trap op naar de eerste verdieping. De overloop is rustig afgewerkt met gestucte wanden en een houtlook vloer. Vanuit hier stap je de verschillende kamers in.

SLAAPKAMER 1:

De eerste slaapkamer is ruim. Hier past met gemak een tweepersoonsbed en een kast. De afwerking is netjes en doorlopend. Dankzij de airco en radiator is het hier het hele jaar door comfortabel slapen.

BADKAMER:

De badkamer voelt als een verlengstuk van de stijl beneden. Warme tinten, netjes afgewerkt. Je hebt hier alles wat je nodig hebt. Een ligbad om te ontspannen, een douchecabine met regendouche voor de snelle start van de dag, een dubbele wastafel en een hangtoilet. Het raam zorgt voor frisse lucht en daglicht.

SLAAPKAMER 2:

De tweede kamer is compacter. Perfect als kinderkamer, werkplek of hobbyruimte. Alles is netjes afgewerkt en direct te gebruiken.

SLAAPKAMER 3:

De derde kamer wordt nu gebruikt als kastenkamer, maar kan ook prima dienen als slaapkamer. Ook hier is de afwerking gelijk aan de rest van de verdieping.











TWEEDE VERDIEPING

Je loopt door naar de tweede verdieping.

Hier kom je op een verrassend ruime zolder. De ruimte is recent afgewerkt en voorzien van maatwerk kasten. Je ziet meteen de mogelijkheden. Een extra slaapkamer, werkplek of misschien een combinatie daarvan.

Het dakraam zorgt voor daglicht. Ook vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv installatie en de mechanische ventilatie.



EXTERIEUR

Via de openslaande deuren stap je de tuin in.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, tegels en siergrind. Je hoeft hier weinig te doen en kunt vooral genieten. Zet een loungeset neer, steek de barbecue aan en nodig vrienden uit.

De tuin ligt gunstig voor de zon, dus je zit hier al snel lekker buiten. Achterom aanwezig en een berging voor fietsen en opslag.

De voortuin is strak bestraat en netjes verzorgd.

OMGEVING

De woning ligt in een rustig hofje. Kinderen spelen hier makkelijk buiten. Om de hoek ligt een speelplek en de omgeving is groen. Voorzieningen zoals winkels en het centrum van Nuenen zijn snel bereikbaar.








Kadastrale kaart

Uw referentie: De Hofstad



<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 C Perceel 3808</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

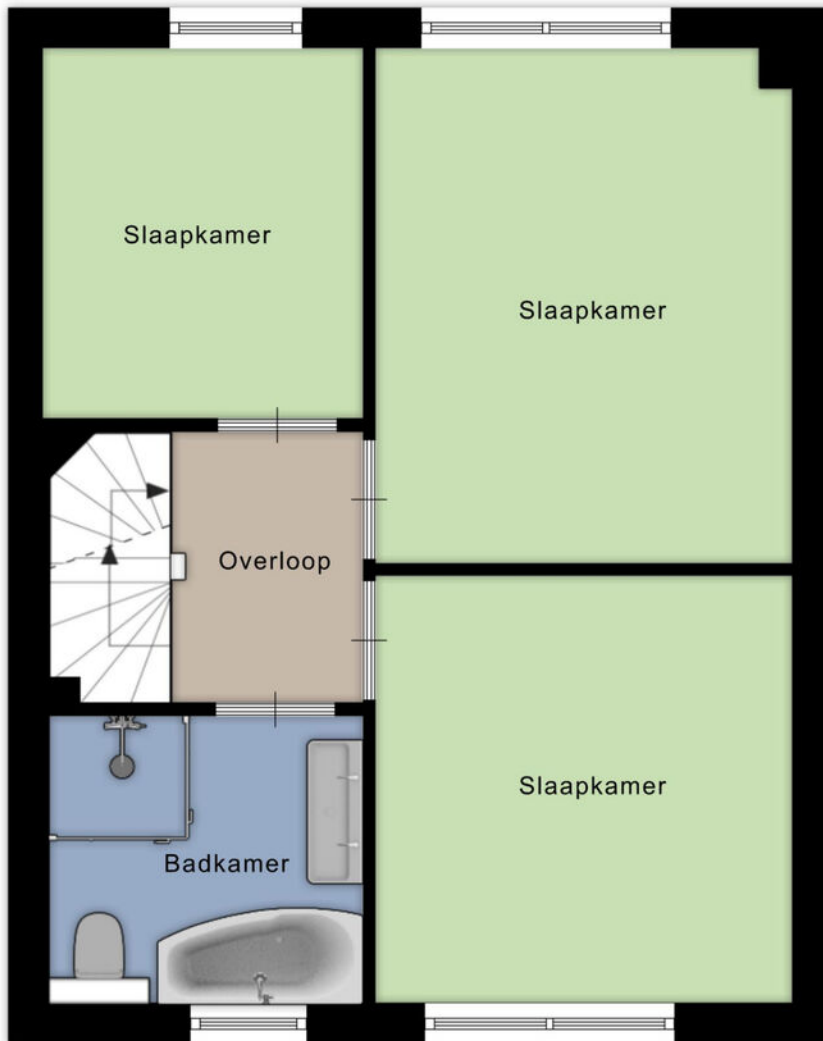


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.46 m

2.33 m

2.09 m
1.97 m
2.69 m



3.75 m
3.11 m
6.96 m

2.28 m 3.03 m

5.41 m

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



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

2.01 m

3.03 m



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)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder			■
- toiletborstel(houder)		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		■	
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat			■
Airconditioning	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

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 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 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

