

Moois van

M

Metselaars
makelaardij



Barisakker 62
Nuenen



Barisakker 62, Nuenen

Aan een rustige en groene straat in een geliefde woonwijk van Nuenen staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met royale oprit, serre, vier slaapkamers en een fijne achtertuin. Je woont hier in een kindvriendelijke omgeving met veel groenvoorzieningen en tegelijkertijd dichtbij het centrum van Nuenen, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **135 m²**

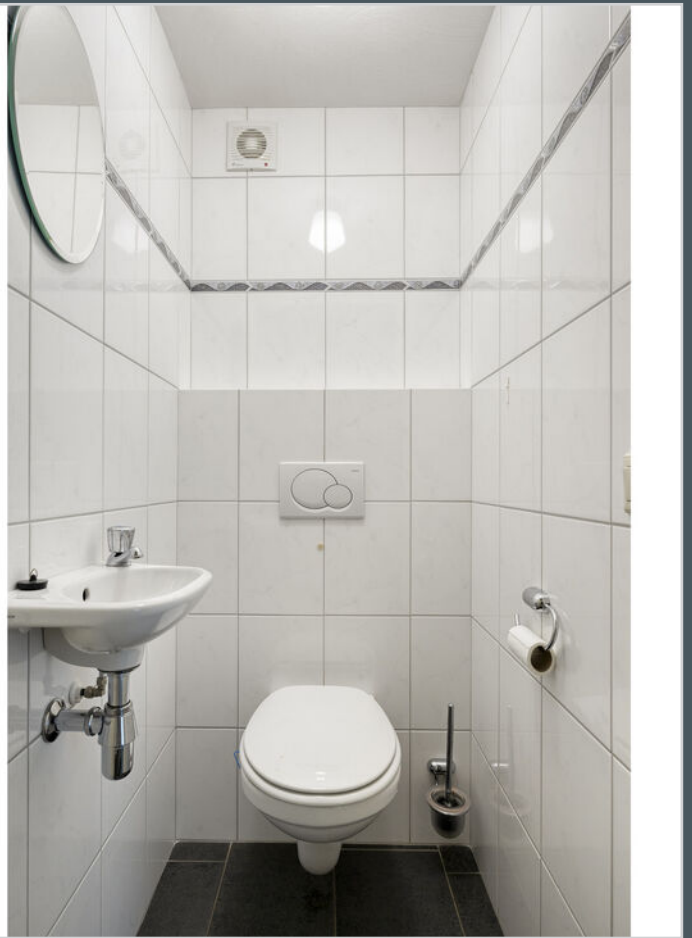
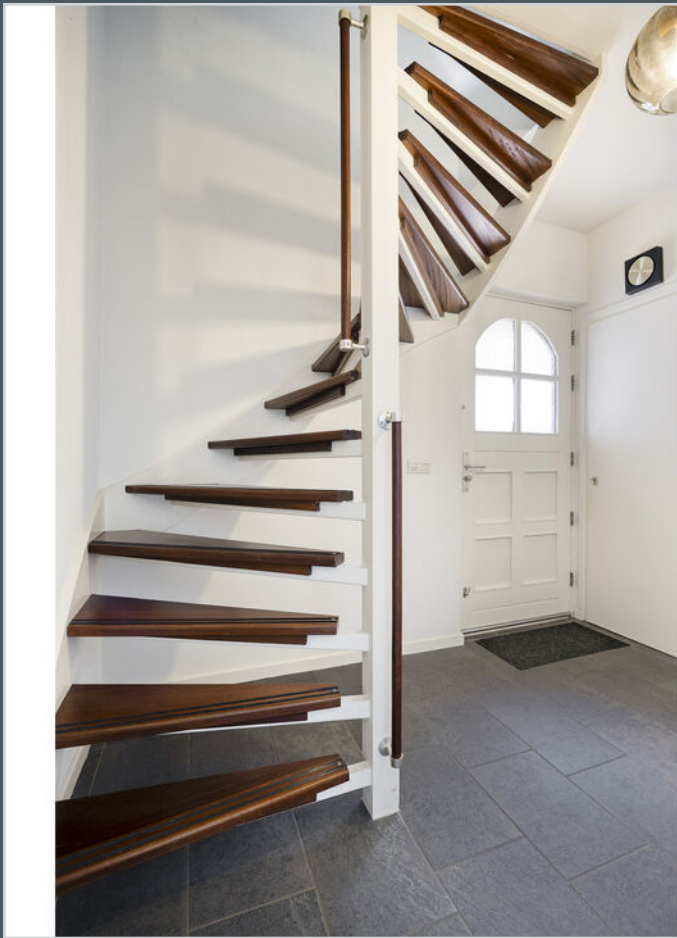
Inhoud: **546 m³**

Perceeloppervlakte: **281 m²**

Bouwjaar: ca. **1976**

Energielabel: **C**

- Royale twee-onder-een-kapwoning in een rustige en groene woonwijk
- Vier volwaardige slaapkamers
- Royale en diepe achtertuin met veel privacy
- Serre als verlengstuk van de woonkamer
- Halfopen keuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur
- Garage met roldeur én loopdeur
- Parkeren op eigen oprit voor twee auto's
- Gelegen nabij centrum, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen



BEGANE GROND

Entree

Via de royale oprit bereik je de entree van de woning. In de hal word je verwelkomd door een nette afwerking met een praktische tegelvloer. Daarnaast is de hal voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig voor het creëren van een garderobenis.

Toilet

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangend closet, een fonteintje en mechanische afzuiging.

Woonkamer

Vanuit de hal loop je de ruime woonkamer binnen, waar direct de prettige lichtinval en royale afmetingen opvallen. De woonkamer is praktisch ingedeeld in verschillende leefzones. Bovendien is de woonkamer voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar je eenvoudig een royale hoekbank en extra zitgelegenheid kunt plaatsen. Dankzij de ruime opzet ontstaat hier een comfortabele plek om samen te komen en te ontspannen. In het middengedeelte van de woonkamer is volop ruimte voor een grote eettafel. Deze centrale positie zorgt voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de keuken.

Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, die in directe verbinding staat met zowel de woonkamer als de serre. Hierdoor ontstaat een open en ruimtelijk geheel waarin koken, eten en samenzijn naadloos in elkaar overlopen. Ook de keuken is voorzien van vloerverwarming. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een houtlook uitstraling en beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast, vaatwasser en een anderhalve spoelbak. Daarnaast heb je volop bergruimte dankzij de combinatie van kasten, laden en bovenkasten. Via het grote raam kijk je prettig uit over de achtertuin. Dit raam is bovendien voorzien van een screen, wat zorgt voor extra comfort op zonnige dagen.

Serre

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken bereik je de serre. Vanuit de woonkamer gebeurt dit via een grote schuifpui, waardoor de serre een natuurlijk verlengstuk vormt van de leefruimte.

De serre combineert het comfort van binnen met het gevoel van buiten en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Zo creëer je hier eenvoudig een extra zithoek, speelruimte voor kinderen, hobbyruimte of een uitbreiding van de woonkamer.

Via een schuifdeur én een separate loopdeur heb je directe toegang tot de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is bijzonder ruim van opzet. Dankzij de aanwezige dakkapel profiteer je van extra ruimte en een prettige lichtinval.

Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De dakkapel is voorzien van een praktisch draai-kiepraam.

Ook de tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is compacter van formaat en daardoor uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De kamer beschikt eveneens over een dakkapel met draai-kiepraam, wat zorgt voor extra comfort en daglicht.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft eveneens een prettig formaat. Ook hier is voldoende ruimte aanwezig voor een tweepersoonsbed.

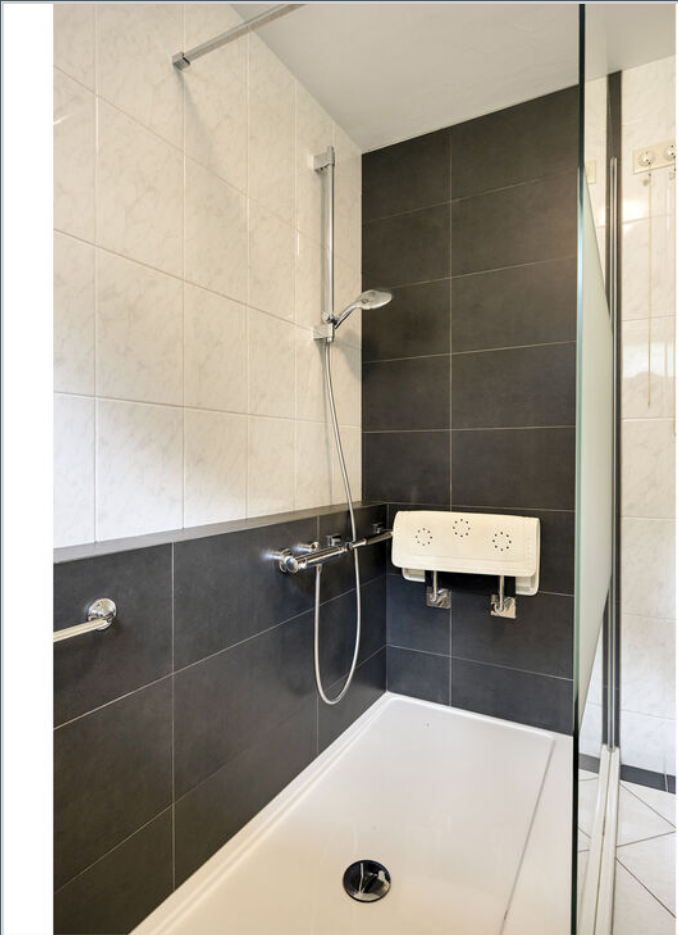
Daarnaast beschikt deze kamer over een eigen wastafel en een grote raampartij met twee kiepramen, waardoor de ruimte aangenaam licht is.

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een lichte kleurstelling met donkere accenten. De ruimte is praktisch ingericht en beschikt over een ruime douche, een wastafelmeubel, een toilet en een radiator. Daarnaast zorgt een kiepraam voor natuurlijke ventilatie en een prettige hoeveelheid daglicht.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Voorzolder

De voorzolder biedt ruimte voor de opstelling van de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier de cv-installatie.

Dankzij het aanwezige dakraam profiteert ook deze verdieping van natuurlijke lichtinval.

Slaapkamer zolder

De tweede verdieping beschikt over een verrassend ruime vierde slaapkamer. Door de grote dakkapel met twee draai-kiepramen is dit een volwaardige slaapkamer met veel licht en extra leefruimte.

Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubelstukken. Onder de schuine dakvlakken aan beide zijden van de kamer bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte.



EXTERIEUR

Achtertuintuin

Een van de grote pluspunten van deze woning is de royale en diepe achtertuin. Dankzij de grootte van het perceel biedt deze tuin volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen of iedereen die graag buiten geniet van rust en privacy.

Direct aan de achtergevel is een prettig terras aangelegd, waar je heerlijk kunt zitten en genieten van de groene omgeving. Een looppad leidt verder door de tuin en zorgt voor een speelse indeling.

De tuin is met veel zorg aangelegd en kenmerkt zich door een rijke variatie aan bloemen, planten en volwassen beplanting. Hierdoor ontstaat een sfeervolle, groene omgeving die gedurende het jaar steeds een ander aanzicht biedt.

Achter in de tuin bevinden zich diverse grote bomen die bijdragen aan een bijzonder vrij gevoel en veel privacy. Hierdoor geniet je op elk moment van de dag in alle rust van het buitenleven.

Voortuin en oprit

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting, passend bij het groene karakter van de woning en de omgeving.

Aan de voorzijde van de woning zijn de ramen voorzien van een zonnescherm, wat bijdraagt aan extra comfort tijdens zonnige dagen.

De ruime oprit biedt plaats aan het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Vanuit de oprit heb je direct toegang tot de garage.

Garage

De garage heeft een royaal formaat en is geschikt voor het parkeren van een auto. Daarnaast biedt de ruimte volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het inrichten van een hobbyruimte.

De garage is voorzien van zowel een roldeur als een separate loopdeur aan de voorzijde. Via een tweede loopdeur aan de achterzijde heb je bovendien direct toegang tot de achtertuin.



















Kadastrale kaart

Uw referentie: Barisakker



<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 F Perceel 1809</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

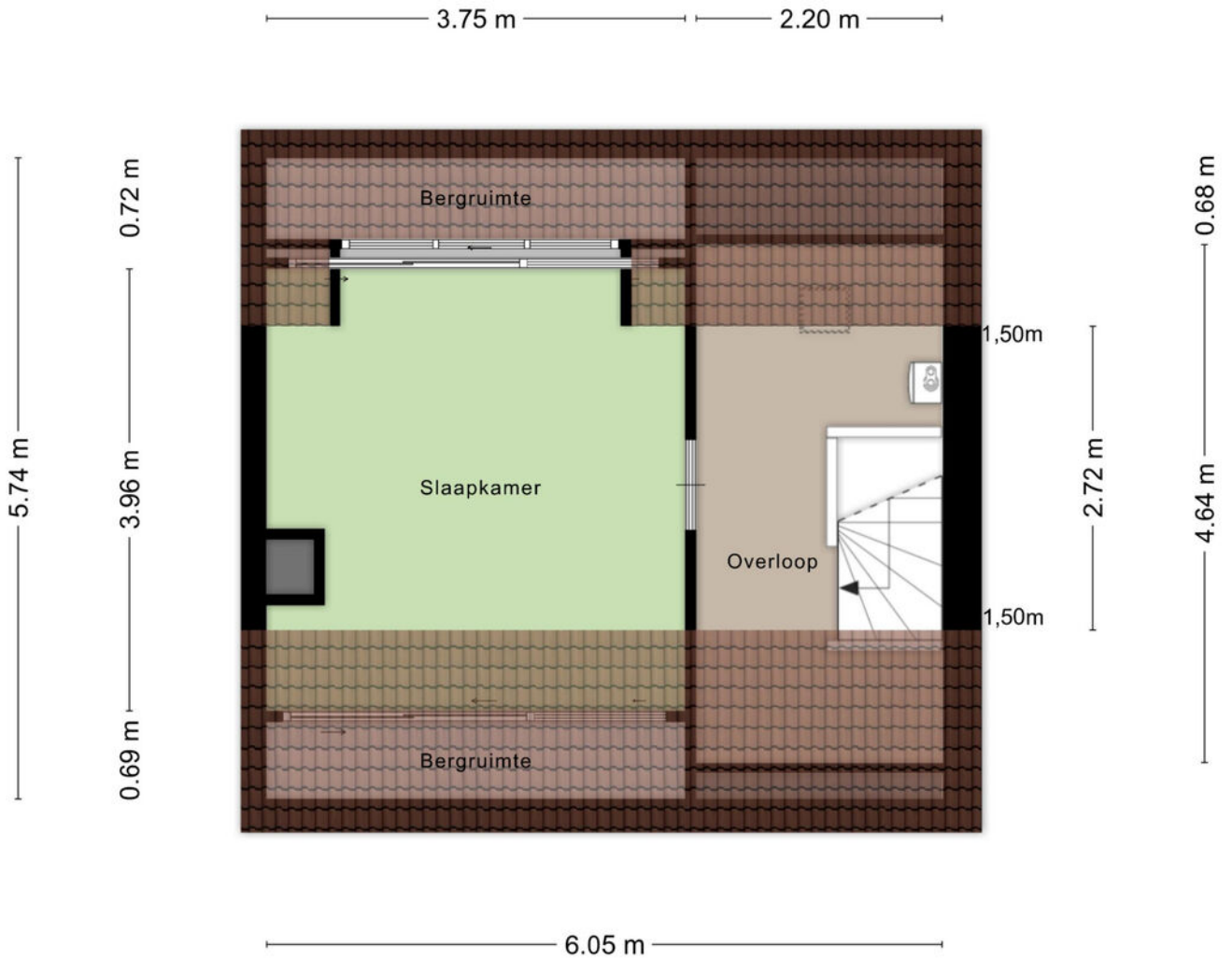




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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	<input checked="" type="checkbox"/>		
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<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"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<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

