



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Eeneind 7, Nuenen





# Eeneind 7, Nuenen

Welkom bij dit charmante jaren '30 huis, gelegen in een rustige, groene wijk in Nuenen-Zuid. Deze authentieke twee-onder-een-kap woning is gelegen aan een van de oudste straten van Nuenen, in het buurtschap Eeneind, en straalt karakter en gezelligheid uit. Er zijn nog tal van originele details aanwezig, zoals de terrazzo vloer in de hal en de karakteristieke paneeldeuren die je terugvindt in de hele woning.

De ligging is ideaal: je woont hier in een knusse, kindvriendelijke buurt, omringd door groen, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Ook de uitvalswegen naar Eindhoven en Helmond liggen om de hoek, waardoor je in slechts 6 autominuten in het centrum van Eindhoven bent!

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 445 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 500 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1937.

Energielabel: D.

- Charmante jaren '30 huis, gelegen in het buurtschap Eeneind
- 4 slaapkamers op de eerste verdieping
- De fraai aangelegde tuin op het zuidoosten heeft twee terrassen en biedt volop privacy dankzij de volwassen beplanting
- De ruime garage biedt plek voor meerdere auto's en is ideaal voor de hobbyist
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen, én met snelle toegang tot de uitvalswegen naar Eindhoven en Helmond.





# BEGANE GROND

---

## Entree & Hal

Stap binnen in een royale hal die meteen de toon zet: hier ligt een authentieke terrazzo vloer. De hal biedt toegang tot zowel de woonkamer als de eerste verdieping via een trap. Daarnaast vind je hier een gedeeltelijk vernieuwde meterkast en een radiator.

## Woonkamer

De woonkamer is een fijne, lichte doorzonkamer met grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor veel natuurlijk licht, waardoor de ruimte extra uitnodigend aanvoelt. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een royale eettafel.

Midden in de kamer trekt een sfeervolle betegelde schouw de aandacht, perfect om die gezellige jaren '30 charme te benadrukken. Aan de voorzijde zijn de ramen vervangen door kunststof kozijnen, terwijl de achterzijde nog voorzien is van hardhouten kozijnen. Alles is keurig onderhouden en in de verf gezet. Handig zijn ook de grote trapkast en de extra inbouwkast voor nog meer opbergruimte.

De woonkamer geeft via een deur toegang tot de dichte keuken.

## Keuken

De keuken is modern en praktisch ingedeeld met een raam dat uitkijkt op het terras in de achtertuin. Een heerlijke plek om 's ochtends aan een kleine ontbijt tafel een kop koffie te drinken terwijl je geniet van de rust. De keuken is afgewerkt met antracietkleurige vloertegels en gedeeltelijk witte betegeling op de muren. Het werkblad is van composiet en de kastjes zijn in een lichte kleurstelling uitgevoerd.

Qua apparatuur is de keuken van alle gemakken voorzien: een vierpits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, een heteluchtoven en een 1,5 rvs spoelbak. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken.

## Bijkeuken

De ruime bijkeuken is een praktische aanvulling op het woongedeelte. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en er hangt een geiser. Ooit was dit de badkamer, waardoor de ruimte volledig betegeld is en er ook een spoelbak aanwezig is. Het plafond is afgewerkt met schrootjes en op de vloer liggen antracietkleurige vloertegels. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin én het separaat toilet.

## Toilet

Het toilet is modern en keurig afgewerkt met een wandcloset, radiator, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie. Het geheel is tot aan het plafond betegeld met witte tegels en de vloer is voorzien van dezelfde antracietkleurige tegels als in de keuken en bijkeuken.



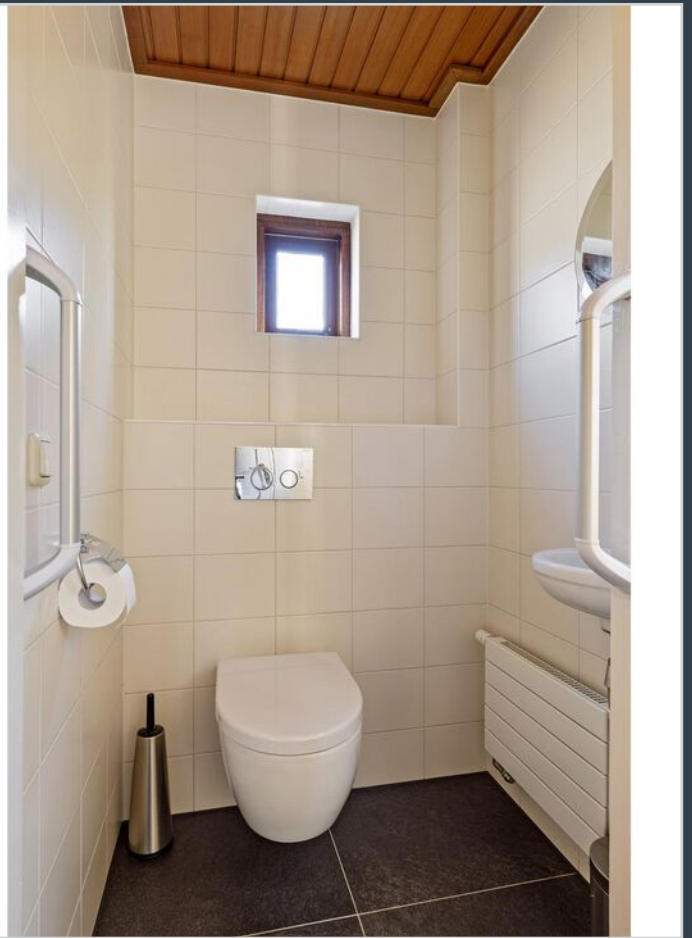
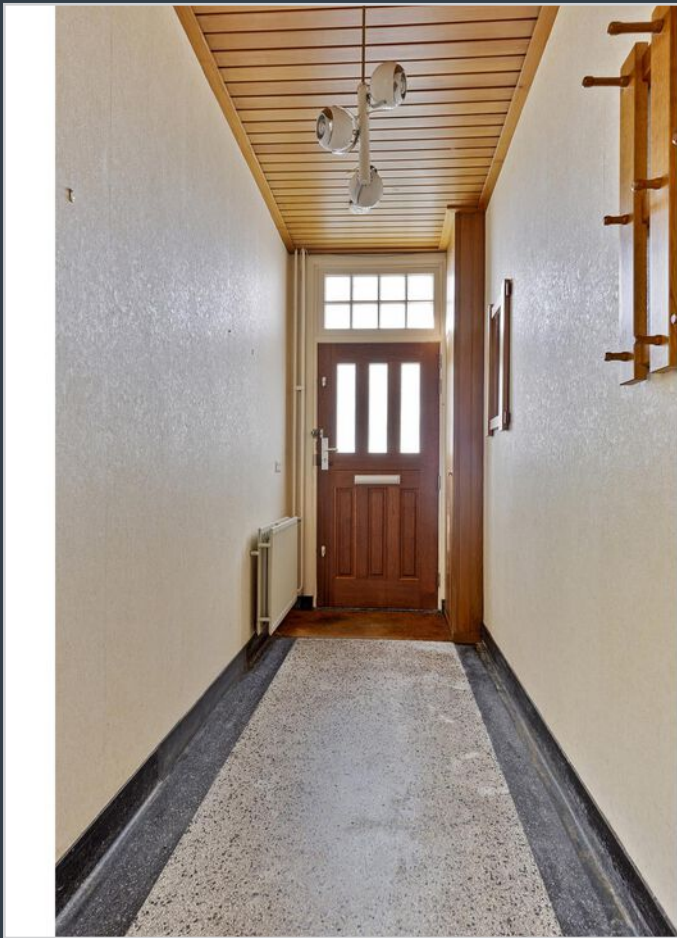
















# EERSTE VERDIEPING

---

## Overloop

Via de trap bereik je de ruime overloop, waar het oorspronkelijke jaren '30 karakter nog steeds zichtbaar is. De vloer is bedekt met vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van behang. Een handige inbouwkast zorgt voor extra bergruimte, maar er is ook de mogelijkheid om hier een vaste trap naar de zolder te realiseren.

## Slaapkamer 1

Deze knusse slaapkamer aan de voorzijde van de woning is momenteel in gebruik als werkkamer, maar biedt allerlei mogelijkheden. De kamer heeft een kleine dakkapel, nieuwe kunststof kozijnen en de vloer is afgewerkt met laminaat. Ideaal als thuiswerkplek, kinderkamer of hobbyruimte.

## Slaapkamer 2

De master bedroom is ruim en licht, met een groot raam dat is voorzien van een nieuw kunststof kozijn. De vloer is bedekt met tapijt en het plafond is afgewerkt met schrootjes, wat een warme, knusse uitstraling geeft. Deze kamer biedt alle ruimte voor een groot bed en een royale kledingkast.

## Slaapkamer 3

Deze slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en is qua stijl en afwerking vergelijkbaar met de master bedroom: tapijt op de vloer, schrootjesplafond en ook hier een nieuw kunststof kozijn. Een lichte, prettige kamer die geschikt is voor uiteenlopende doeleinden.

## Slaapkamer 4

Deze ruime slaapkamer valt meteen op door de lichtinval. Dankzij een groot dakraam en een regulier raam is dit een heerlijk lichte kamer met uitzicht op de achtertuin. Het dakraam is voorzien van verduistering, waardoor je 's ochtends niet wakker wordt van de eerste zonnestralen. De vloer is afgewerkt met tapijt en de wanden zijn behangen.

## Badkamer

De badkamer is misschien een tikkeltje retro, maar keurig onderhouden. Voorzien van een beige tegelwerk en schrootjes aan het plafond, straalt deze ruimte jaren '80 charme uit. Toch is het een functionele badkamer met een groot raam voor natuurlijke ventilatie, een ligbad, staand toilet, radiator en een wastafel. Alles is netjes afgewerkt en goed verzorgd.





















# TWEEDE VERDIEPING

---

## Zolder

De zolder is te bereiken via een vlizotrap en biedt nog tal van mogelijkheden. Op dit moment ligt hier een green vloer en is de ruimte nog niet volledig afgewerkt, maar met wat werk zou dit eenvoudig omgetoverd kunnen worden tot een vijfde slaapkamer, sportkamer of logeerkamer. De CV-ketel (2016) hangt hier en er is genoeg ruimte voor opslag of creatieve ideeën.







# EXTERIEUR

---

## Achtertuintuin

Een echte eyecatcher: deze onder architectuur aangelegde achtertuin is een heerlijke plek van rust en groen. Twee zonnige terrassen bieden alle ruimte om te ontspannen of gezellig te dineren in de buitenlucht. De tuin ligt op het zuidoosten, dus je hebt de hele dag zon. De borders met volwassen beplanting en de prachtige oude hazelaar, zorgen voor veel privacy.

De tuin loopt door naar de oprit en biedt toegang tot de dubbele garage aan de achterzijde van het perceel. Hier is plek voor meerdere auto's. De garage is voorzien van twee kanteldeuren, elektra en zelfs een smeerput – perfect voor de hobbyist!























Kadastrale kaart

Uw referentie: staalstraat 39



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	P
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	137
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2024  
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

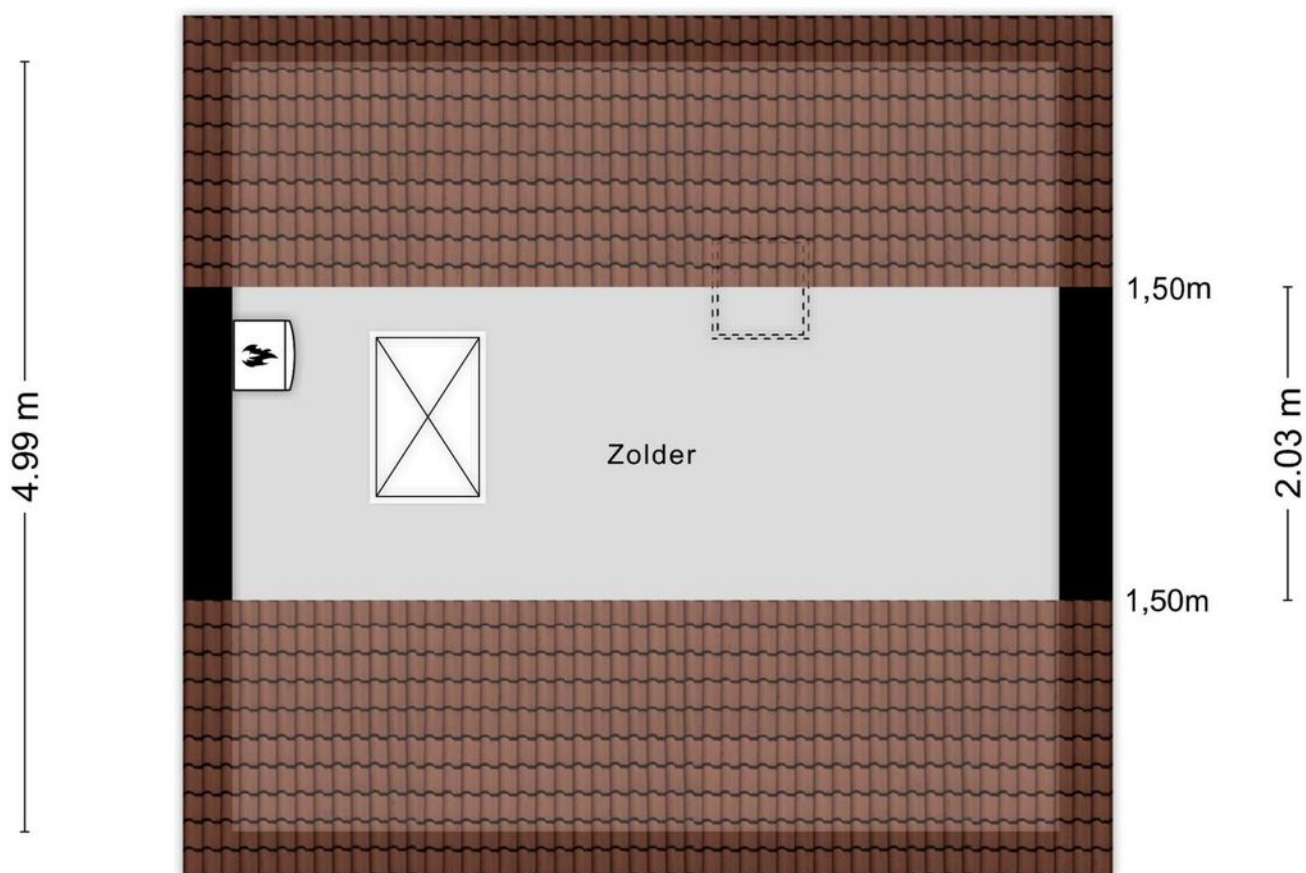




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

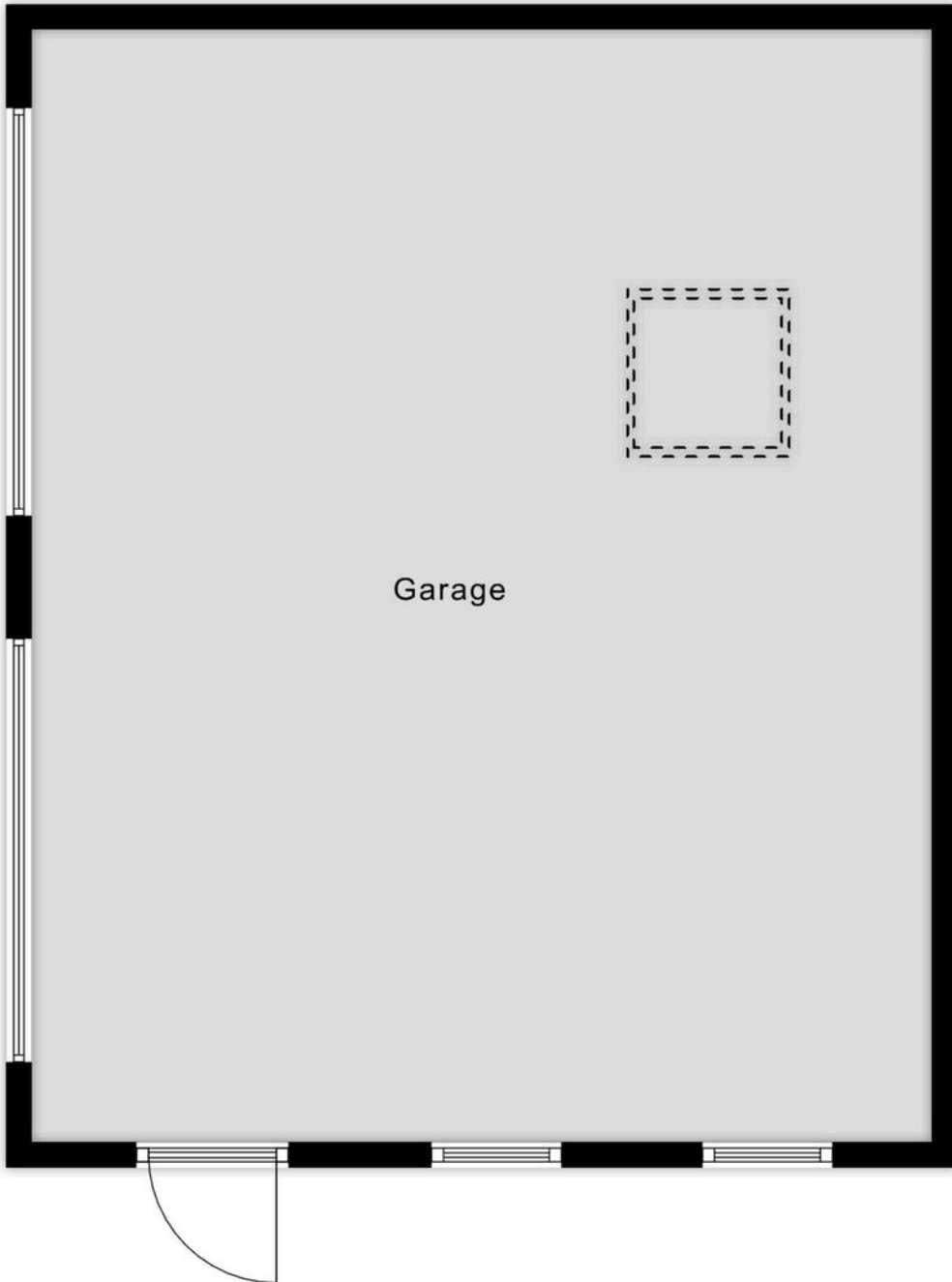


5.36 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

5.26 m



6.50 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- geiser	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		



# 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 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 consumentkoper (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 redenen 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.



**metselaars makelaardij**

uw vertrouwen waard



## Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om ú te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op [funda.nl](http://funda.nl).

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten





# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | [info@metselaarsmakelaardij.nl](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

