



# **metselaars makelaardij**

uw vertrouwen waard



Gabriël Metsulaan 55, Eindhoven





# Gabriël Metsulaan 55, Eindhoven

Deze moderne drielaagse stadswoning aan de Gabriel Metsulaan 55 biedt alles wat je zoekt: een lichte woonkamer, moderne keuken, twee ruime slaapkamers, extra werkkamer en een heerlijk dakterras met veel privacy. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming en heeft een gunstig energielabel A. Daarnaast beschik je over een eigen parkeerplaats, kun je gebruikmaken van vijf gedeelde parkeerplaatsen én is er een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig. Gelegen op een rustige, groene locatie op korte afstand van het centrum van Eindhoven, winkels, scholen en uitvalswegen.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 129 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 457 m<sup>3</sup>.

Bouwjaar: ca. 2009.

Energielabel: A.

- Ruime drielaagse woning met moderne afwerking
- Twee grote slaapkamers en een werkkamer
- Compleet uitgeruste keuken
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche
- Ruim balkon/dakterras met veel privacy
- Eigen parkeerplaats, 5 gedeelde parkeerplaatsen en gezamenlijke fietsenstalling
- Veel bergruimte, waaronder een grote berging en inbouwkast
- Centraal gelegen in een groene, rustige wijk nabij voorzieningen



# BEGANE GROND

---

## Begane grond

Je komt binnen via een verzorgde entree met toegang tot de hal. Hier bevinden zich de garderobe en de meterkast.

## Werkkamer

Vanuit de hal loop je rechts een ruime kamer binnen, die perfect te gebruiken is als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

## Berging

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime berging met volop vaste kastruimte. In de trapkast is de opstelling CV-ketel te vinden net zoals de unit van de vloerverwarming en de centrale afzuiging. Hier zijn ook de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals een wateraansluiting. Een praktische ruimte die zich uitstekend leent als washok, bijkeuken of extra opbergruimte. Vanuit de berging heb je bovendien rechtstreeks toegang tot de achterzijde van de woning, waar je beschikt over een eigen parkeerplaats bij het overdekte parkeerterrein. Hier kun je ook gebruikmaken van vijf gedeelde parkeerplaatsen en de gezamenlijke fietsenstalling.











# EERSTE VERDIEPING

---

## Woonkamer

Via de trap kom je op de eerste verdieping: de centrale leefverdieping van de woning. Wat direct opvalt, is de overvloed aan licht dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige, open sfeer. Een echte eyecatcher is de glasplaat in de vloer bij de zithoek, waardoor je naar beneden kunt kijken. In het midden van de verdieping is ruimte voor een royale eethoek, waar je met gemak een grote eettafel kunt plaatsen.

## Keuken

Aan de achterzijde ligt de moderne keuken, voorzien van een vierpits gasstel met afzuiging, vaatwasser, koelkast, spoelbak en veel kastruimte. Ook hier zorgen de grote ramen voor een lichte en frisse uitstraling.















# TWEEDE VERDIEPING

---

## Overloop

Op de tweede verdieping kom je op een ruime overloop met toegang tot twee grote slaapkamers, de badkamer en een inbouwkast met volop bergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen of linnengoed. De laminaatvloer loopt hier ook netjes door over de hele verdieping.

## Slaapkamers

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is royaal van formaat, met drie draaikiepramen die zorgen voor veel daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens ruim en geschikt voor een tweepersoonsbed en linnenkast.

## Badkamer

De badkamer ligt centraal tussen beide slaapkamers en is modern afgewerkt. Deze is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. De betegeling in lichte en donkere tinten geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig.

















# EXTERIEUR

---

## Dakterras

Via de keuken bereik je het ruime balkon/dakterras, een heerlijke beschutte plek om te genieten van het buitenleven. Dankzij de groene afscheiding geniet je hier van veel privacy; een echt verlengstuk van de woonkamer.

## Omgeving

De woning ligt in een groene en levendige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer liggen op korte afstand. Ook ben je met de fiets of auto snel in het centrum van Eindhoven of bij de uitvalswegen richting de A2 en A67.













Uw referentie: gabriel



|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                             |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4065</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

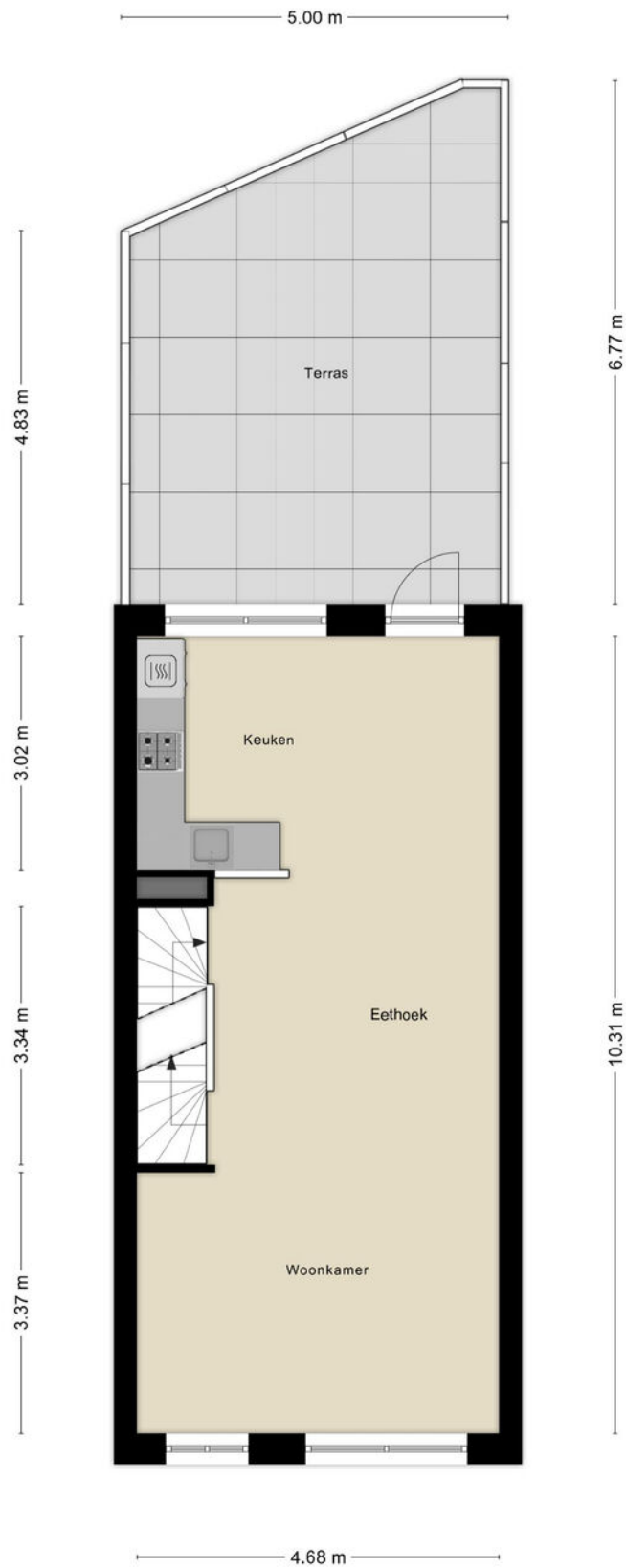
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](http://www.zibber.nl)







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

2.35 m



4.54 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                        |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Woning - Interieur                               |                                     |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten                            |                                     |                                     |                                     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers           |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - losse (hang)lampen                             |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
|                                                  |                                     |                                     |                                     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten              |                                     |                                     |                                     |
| - Grote witte kast op kinderkamer                |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Grize kast bij achterdeur                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
|                                                  |                                     |                                     |                                     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten         |                                     |                                     |                                     |
| - gordijnrails                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - gordijnen                                      |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vitrages                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - rolgordijnen                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - (losse) horren/rolhorren                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
|                                                  |                                     |                                     |                                     |
| Vloerdecoratie, te weten                         |                                     |                                     |                                     |
| - laminaat                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
|                                                  |                                     |                                     |                                     |
| Overig, te weten                                 |                                     |                                     |                                     |
| - spiegelwanden                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - Op maat gemaakte traphekjes voor kinderen (3x) |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - TV meubel woonkamer (witte kast)               | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
|                                                  |                                     |                                     |                                     |
| Woning - Keuken                                  |                                     |                                     |                                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                     |                                     |                                     |                                     |
|                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten              |                                     |                                     |                                     |
| - kookplaat                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - (gas)fornuis                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - afzuigkap                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - combi-oven/combimagnetron                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - koelkast                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - vriezer                                        |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vaatwasser                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - koffiezetapparaat                              |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
|                                                  |                                     |                                     |                                     |
| Woning - Sanitair/sauna                          |                                     |                                     |                                     |



# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 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                         |                                     |                                     |              |
| – ligbad                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| – wastafel                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| – 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"/> |                                     |              |
| (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"/> |                                     |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Waterslot wasautomaat                                       |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |                                     |                                     |              |
| – CV-installatie                                            | <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"/> |                                     |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |

# 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 ontleen, 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.



**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 u 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](https://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)

