

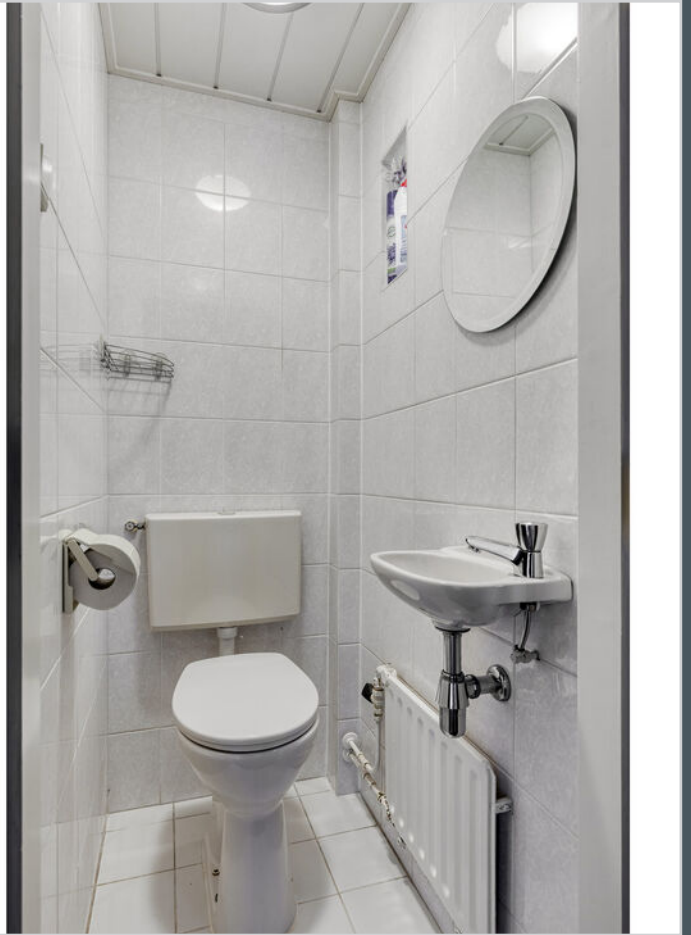
Moois van



Metselaars
makelaardij



Lavendelstraat 9
Nuenen



Lavendelstraat 9, Nuenen

Op een zeer centrale en geliefde locatie in Nuenen ligt deze fijne eengezinswoning met diepe eigen garage. Het centrum van Nuenen bevindt zich op loopafstand en ook het groene natuurgebied het Nuenens Broek ligt in de directe nabijheid. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

De woning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te delen en te moderniseren. Dankzij de praktische indeling, de lichte ruimtes en de ruime garage is dit een woning met veel potentie.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **86 m²**

Inhoud: **352 m³**

Perceeloppervlakte: **249 m²**

Bouwjaar: ca. **1963**

Energie label: **D**

- Zeer centraal gelegen eengezinswoning in Nuenen
- Lichte woonkamer met grote ramen aan voor- en achterzijde
- Directe toegang vanuit de keuken tot de achtertuin en garage
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolder bereikbaar via vlizotrap met veel bergruimte en dakraam
- Ruime en diepe achtertuin met veel privacy, gelegen op het zuidwesten
- Zeer ruime garage van ruim 9 meter lang met elektrische roldeur
- Netjes aangelegde voortuin met zijpoort en achterom



BEGANE GROND

Voortuin en entree

Via de netjes aangelegde voortuin, die zorgt voor een verzorgde eerste indruk, bereik je de entree van de woning. Aan de zijkant van de voortuin bevindt zich een poort die toegang geeft tot de achterom. Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer en de keuken. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een staand closet, een fonteintje en een radiator.

Woonkamer

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, een fijne en lichte ruimte dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het natuurlijke licht zorgt voor een prettige sfeer en maakt dit tot een comfortabele leefruimte. De indeling biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld om de keuken bij de woonkamer te betrekken en zo een royale open leefruimte te creëren die past bij moderne woonwensen.

Keuken

De dichte keuken is bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer en is opgesteld in een praktische wandopstelling. De keuken is voorzien van een vierpits gasstel, vaatwasser, spoelbak en koelkast. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Daarnaast kun je vanuit de keuken eenvoudig doorsteken naar de garage, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.







EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte berging. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een groot raam en een praktische inbouwkast. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met uitzicht over de straat, eveneens voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer, ook aan de voorzijde gelegen, is wat compacter van formaat en daardoor ideaal als kinderkamer, werkkamer of thuishkantoor.

Badkamer

De badkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een douche, een toilet en een wastafel met meubel. Een groot raam zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie, wat bijdraagt aan een prettige en frisse ruimte.

Berging

De berging op de eerste verdieping is een waardevolle extra ruimte. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en is voldoende plaats voor extra opslag, wat zorgt voor een praktische en opgeruimde indeling van de woning.

Zolder

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop extra bergruimte en is voorzien van een dakraam, waardoor er ook hier daglicht binnenkomt. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.







EXTERIEUR

Achtertuintuin

De achtertuin is ruim en diep opgezet en vormt een fijne verlenging van de woning. Vanuit de keuken stap je direct de tuin in. De tuin is netjes aangelegd en biedt door de diepte en de erfafscheiding veel privacy. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier van volop zon gedurende de middag en avond, wat de tuin tot een heerlijke plek maakt om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

Garage

Achter in de tuin bevindt zich een zeer ruime, eigen garage van ruim 9 meter lang. De garage is bereikbaar via een elektrische roldeur, waardoor je eenvoudig je auto naar binnen rijdt. Daarnaast is er meer dan voldoende ruimte voor fietsen, opslag en klusspullen, wat deze garage bijzonder praktisch maakt.

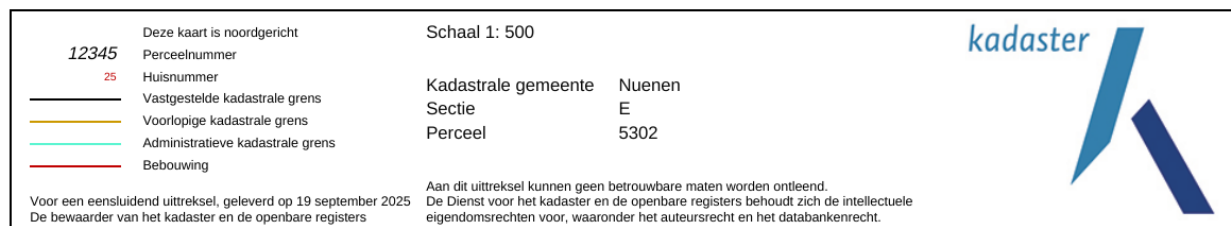








Uw referentie: Lavendelstraat 9



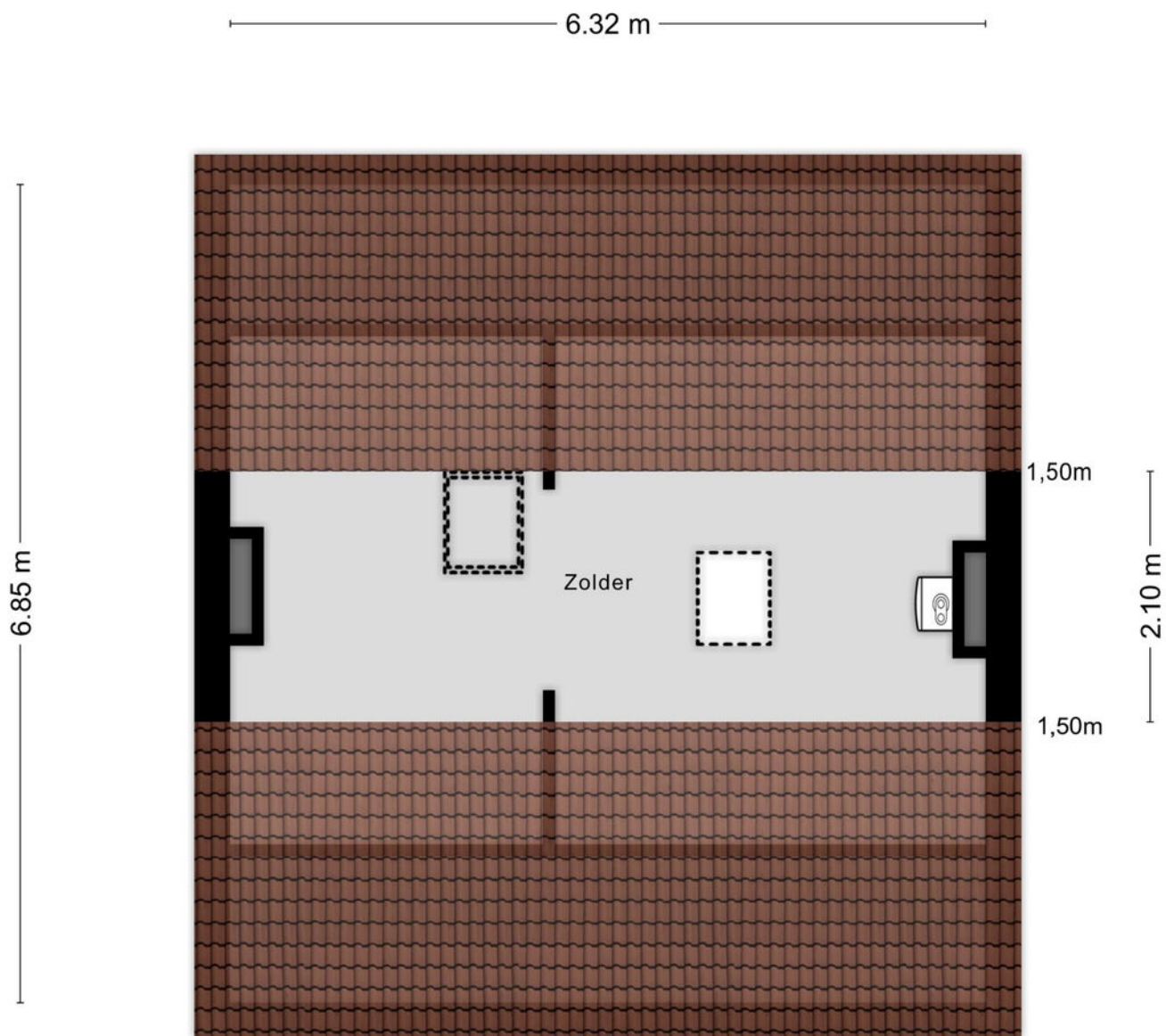
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- vitrages	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- magnetron	☒		
- koelkast	☒		
- vaatwasser	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

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 kapers 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.

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.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

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

