

Moois van



Metselaars
makelaardij



Europalaan 132
Nuenen



Europalaan 132, Nuenen

Ruime gezinswoning met openkeuken, garage, tuin vol privacy én centrale ligging in Nuenen

Welkom in deze verrassend ruime gezinswoning in Nuenen, waar comfort, sfeer en functionaliteit perfect samenkomen. Met een royale leefkeuken met kookeiland, een lichte woonkamer met open haard, maar liefst 4 (slaap)kamers, een multifunctionele berging, garage, bijkeuken én een speels aangelegde tuin, is dit een woning waar het hele gezin zich direct thuis voelt. De centrale ligging nabij winkels, scholen en uitvalswegen maakt het plaatje compleet.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **171 m²**

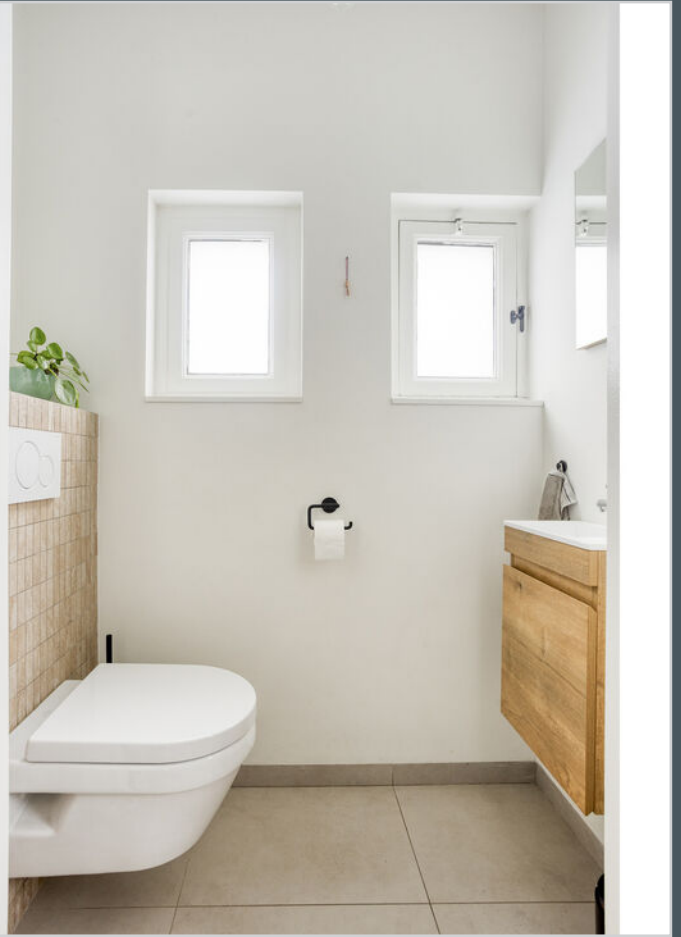
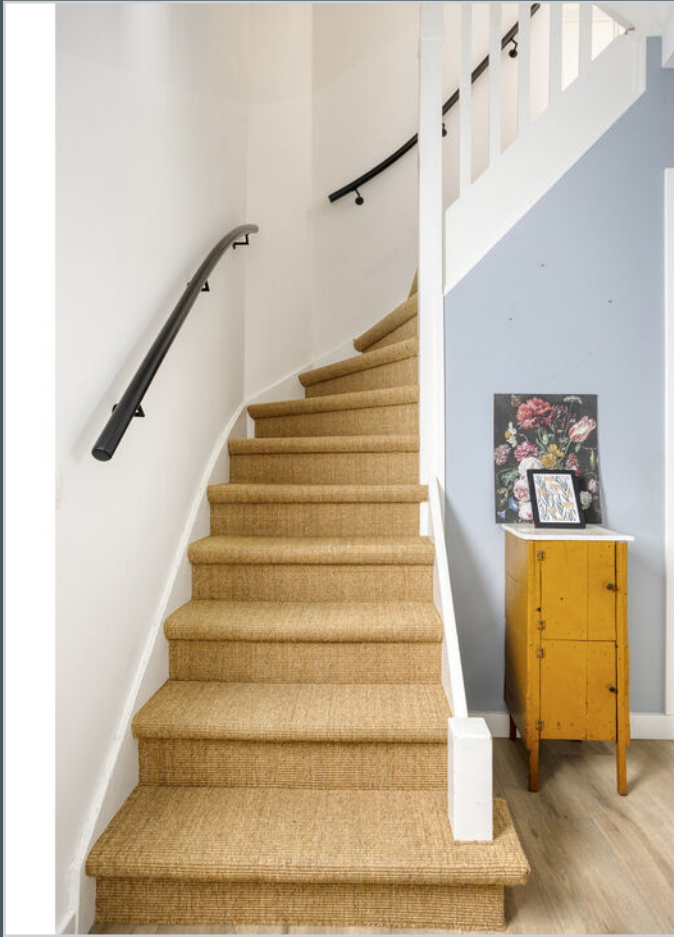
Inhoud: **658 m³**

Perceeloppervlakte: **364 m²**

Bouwjaar: ca. **1961**

Energie label: B

- Centraal gelegen in Nuenen, op korte afstand van winkels, scholen, horeca en uitvalswegen
- 12 Solaredge zonnepanelen met een opbrengst van 356 kWh per paneel
- Vloerverwarming op de begane grond voor optimaal wooncomfort
- Heerlijke gezinswoning met een zonnige tuin op het zuiden
- Strakke afwerking in de gehele woning
- 4 slaapkamers, open keuken, eigen oprit en ruime garage
- Multifunctionele ruimte voor werk, hobby of speelkamer.



BEGANE GROND

ENTREE

Je komt binnen in een ruime en verzorgde entree met moderne PVC-vloer en strak gladgestucte wanden. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste verdieping, de meterkast, het toilet en stap je via een stijlvolle paneeldeur de keuken binnen. Een prettige binnenkomst die meteen de kwaliteit van de woning laat zien.

TOILET

Het toilet is net uitgevoerd met een betongrijze tegelvloer, een hangtoilet en een wastafeltje met houten opbergkastje. Natuurstenen tegeltjes achter het toilet zorgen voor een luxe accent. Dankzij het raam is er natuurlijke ventilatie aanwezig.

KEUKEN

Deze keuken is het hart van het huis. Ruim opgezet en volledig verbonden met de woonkamer, ideaal voor gezinnen en etentjes met vrienden. Aan de linkerkant vind je volop kastruimte met een ingebouwde vaatwasser, koelkast en oven. Het granieten werkblad met spoelbak en Quooker maakt koken extra comfortabel. Het kookeiland met afzuigkap nodigt uit tot samen koken of huiswerk maken terwijl het eten op staat. Dezelfde PVC-vloer loopt door in de woonkamer, de wanden zijn gladgestuct en inbouwspots zorgen voor een warme sfeer. Vanuit de keuken heb je toegang tot een handige kelderkast voor extra voorraad en keukenbenodigdheden.

WOONKAMER & EETKAMER

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en sluit naadloos aan op de keuken. Loop langs het kookeiland en plof neer op de bank. Steek de open haard aan, pak een deken en geniet van gezellige avonden met het gezin. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. In het verlengde ligt de eetkamer met uitzicht op de tuin. Via de openslaande deuren stap je zo naar buiten.

BIJKEUKEN, HOBBY-, WERK- OF PRAKTIJKRUIMTE AAN HUIS

Via de bijkeuken kom je achterom binnen en heb je extra opbergruimte. Vanuit hier is er toegang tot de garage, waar zich de omvormer van de zonnepanelen bevindt. De garage is bereikbaar via openslaande deuren vanaf de oprit. Aansluitend vind je de schuur met wasmachineaansluiting, te gebruiken als multifunctionele ruimte (hobby, werk of opslag).



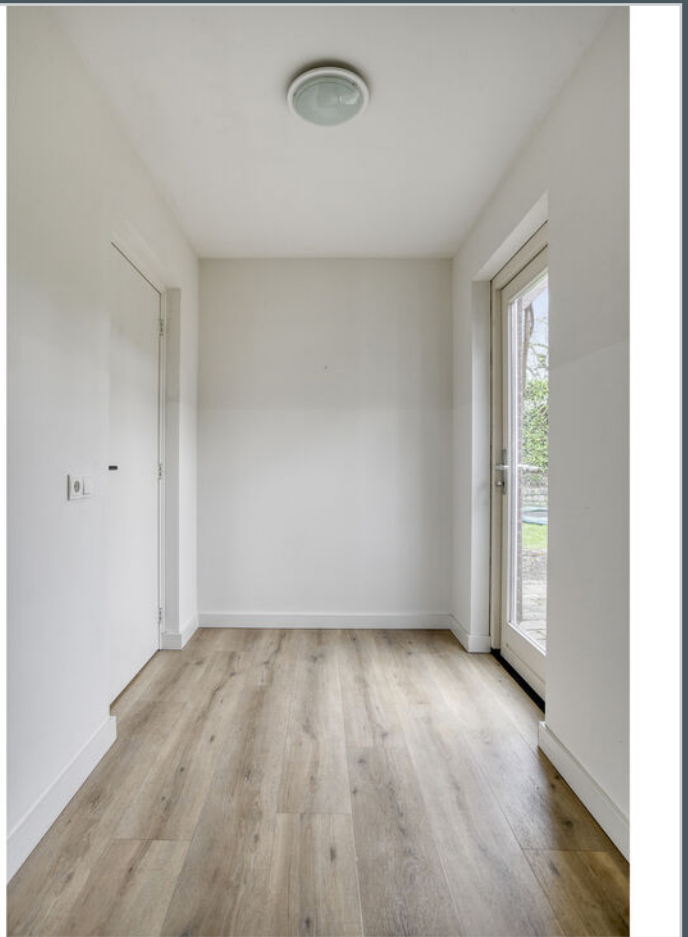
















EERSTE VERDIEPING

De overloop is voorzien van vloerbedekking en strak afgewerkte wanden. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn prettig ingedeeld en allemaal netjes afgewerkt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale eerste slaapkamer, met een fijn uitzicht over de tuin. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer, strak gladgestucte wanden en een praktische inbouwkast. Aan de voorzijde ligt de ruime master bedroom, waar met gemak een tweepersoonsbed past en die is uitgevoerd in dezelfde verzorgde afwerking. De derde slaapkamer, eveneens aan de voorzijde, is wat compacter en daardoor uitermate geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Alle slaapkamers beschikken over grote raampartijen, waardoor er volop natuurlijk licht binnenvalt en de ruimtes licht en prettig aanvoelen.

BADKAMER

De badkamer is wandhoog betegeld en strak afgewerkt. Er is een ligbad met een regendouche, wat zorgt voor comfort en gebruiksgemak. Het wandcloset geeft de ruimte een rustige uitstraling. Het wastafelmeubel biedt voldoende opbergruimte. Inbouwspots zorgen voor prettig licht en via het raam is er daglicht en natuurlijke ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede etage bestaat uit een open, netjes afgewerkte zolder met een dakkapel over de volle breedte van de woning, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. In de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Deze verdieping is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of speelzolder. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.



EXTERIEUR

ACHTERTUIN

De achtertuin is speels aangelegd met een combinatie van gras en tegels. Er zijn meerdere zithoekjes gecreëerd, waaronder een gezellige plek onder de pergola. Dankzij de volwassen beplanting geniet je hier van veel privacy, een heerlijke plek voor kinderen om te spelen.

VOORTUIN & OPRIT

Aan de zijkant van de woning ligt een eigen oprit met bestrating. Vanuit hier heb je toegang tot de voordeur, achterdeur en garage. De voortuin is verzorgd aangelegd met volwassen beplanting en bestrating.

LOCATIE

De woning ligt centraal in Nuenen. Binnen enkele minuten ben je in het centrum met winkels, supermarkten en horeca. Ook scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich in de nabije omgeving. Daarnaast ben je via de uitvalswegen snel onderweg richting Eindhoven en omliggende plaatsen.



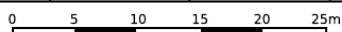








Uw referentie: Europalaan

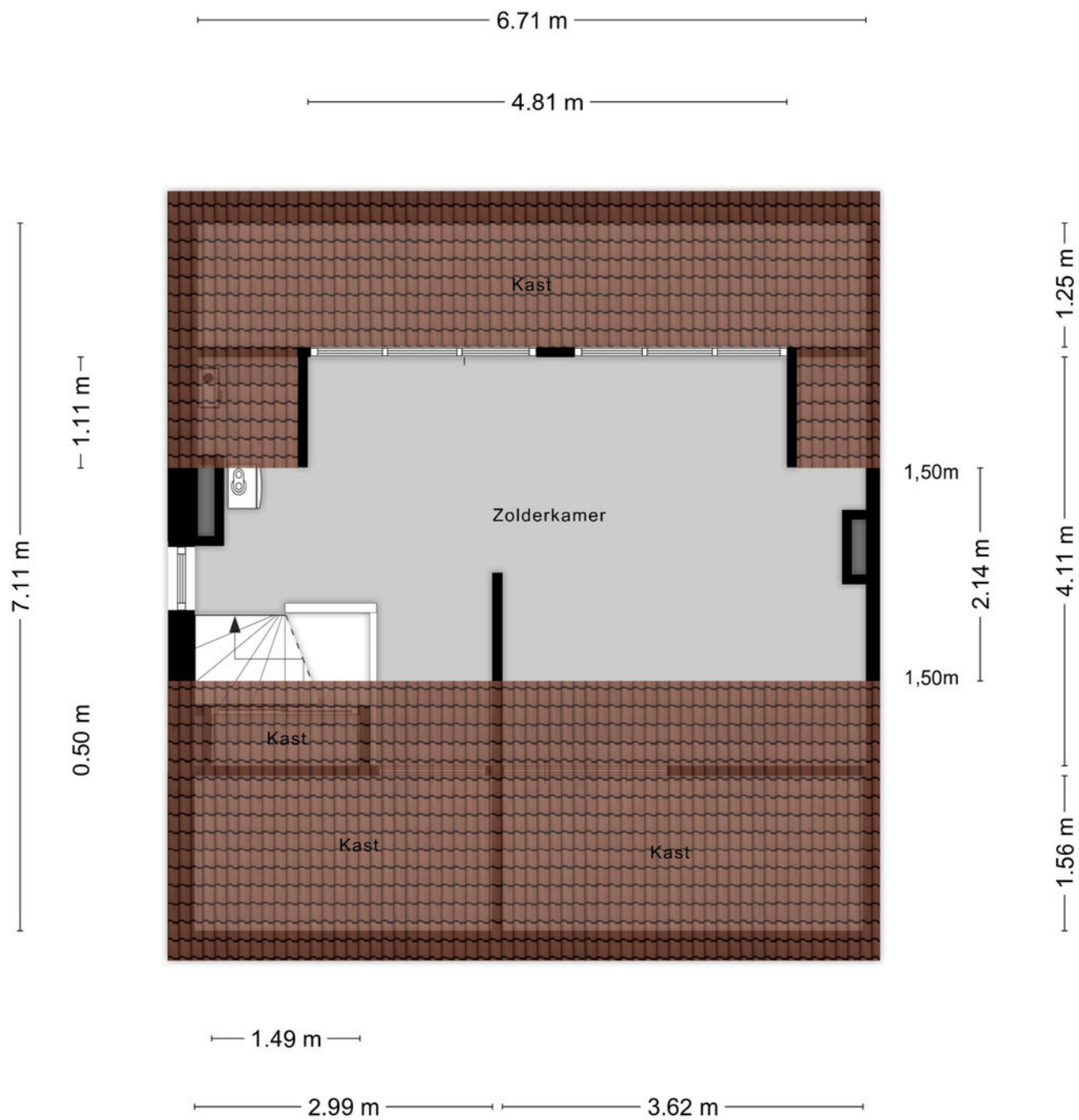


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
- Philips Hue systeem			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kasten garage	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- PVC begane grond	■		
Overig, te weten			
- Planken in garage	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer			■
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
Alarminstallatie			☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Perenboompje+bessenstruik achtertuin		☒	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Houtopslag	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 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

