

Moois van



Metselaars
makelaardij



Schepen de Greefflaan 13
Nuenen



Schepen de Greefflaan 13, Nuenen

Sommige huizen zijn gewoon praktisch. Dit is er zo één. Schepen de Greefflaan 13 in Nuenen biedt iets wat je niet vaak ziet in Nuenen: een slaapkamer en een complete badkamer op de begane grond. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen, nu of later. Tegelijk heb je boven nog extra slaapkamers en een tweede badkamer. Tel daar 9 zonnepanelen, een garage, een zonnige tuin op het zuiden met grote zonwering en een splinternieuwe HR-ketel uit 2025 die voorbereid is op aansluiting op een warmtepomp bij op en je hebt een huis met veel mogelijkheden.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **111 m²**

Inhoud: **452 m³**

Perceeloppervlakte: **234 m²**

Bouwjaar: ca. **1993**

Energielabel: **A**

- Slaapkamer én complete badkamer (2021) op de begane grond
- Extra 2 slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede badkamer boven
- Keuken met natuurstenen werkblad en complete inbouwapparatuur
- 9 zonnepanelen
- Splinternieuwe HR Ketel (2025), voorbereid op aansluiting warmtepomp
- Eigen oprit en garage
- Zonnige achtertuin met zonwering, terrassen en tuinhuisje.



BEGANE GROND

ENTREE

Je komt binnen in de hal met een tegelvloer. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar boven en de woonkamer.

WOONKAMER

De woonkamer heeft een houten planken vloer en kijkt uit op de voor- en achtertuin. Er is een handige trapkast voor voorraad en spullen. Aan de achterzijde ligt een portaal dat je brengt naar de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Dit is een belangrijk pluspunt van deze woning.

KEUKEN

De keuken ligt aan de voorzijde en heeft een raam met zicht op de voortuin en de straat. Het werkblad is van natuursteen. Je vindt hier een magnetron, koelkast, oven, gaskookplaat en een gootsteen. Op de vloer ligt dezelfde tegelvloer als in de hal.

TUSSENPORTAAL

Via het tussenportaal kom je bij de slaapkamer, de badkamer en de garage. Een praktische verbinding die het gelijkvloers wonen extra makkelijk maakt.

SLAAPKAMER (BEGANE GROND)

De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en heeft ramen aan twee zijden. Er is genoeg ruimte voor een groot bed, een kledingkast en een bureau.

BADKAMER (BEGANE GROND)

De badkamer is in 2021 volledig gerenoveerd en daarbij modern en verzorgd afgewerkt. De ruimte is wandhoog betegeld en voorzien van een stijlvolle tegelvloer. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een handdoekradiator, een wandcloset, een wastafelmeubel met opbergruimte, een spiegel en mechanische ventilatie. Een complete en comfortabele badkamer.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de vaste trap kom je op de overloop. Vanaf hier bereik je twee slaapkamers en de tweede badkamer. Ook is hier de cv-opstelling geplaatst.

SLAAPKAMERS

Beide kamers zijn van prima formaat en hebben prettig daglicht. Op de vloer ligt vloerbedekking. Daarnaast zijn er knieschotten aanwezig, ideaal om spullen uit het zicht op te bergen.

BADKAMER

De tweede badkamer is handig voor de verdieping. Er is een douche en een wastafel. De ruimte is wandhoog betegeld en voorzien van een tegelvloer.







EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is aangelegd met vaste beplanting. Je hebt een eigen oprit en een garage, prettig voor het parkeren van je auto.

ACHTERTUIN

De achtertuin is zonnig gelegen op het zuiden en biedt dankzij de grote zonwering over de volledige breedte van de woonkamer altijd een prettige plek in zowel zon als schaduw. De tuin beschikt over een looppad en terrassen aan de voor- en achterzijde, met borders en vaste beplanting. Daarnaast is er een houten, betegeld tuinhuisje voor het opbergen van tuinspullen.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Schepen



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie E

Perceel 7237

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 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.

kadaster







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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
- losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- rolgordijnen	☒		
- lamellen	☒		
- jaloezieën	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- parketvloer	☒		
- plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- magnetron	☒		
- oven	☒		
- koelkast	☒		
- vriezer		☒	
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- planchet	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toilethouder	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Screens	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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

