

Moois van



Metselaars
makelaardij



De Vroente 168
Nuenen



De Vroente 168, Nuenen

Ideaal gezinshuis met mogelijkheid tot werken aan huis!

Op een rustige en zeer kindvriendelijke locatie in Nuenen ligt deze verrassend ruime en lichte hoekwoning. De woning is gelegen in een hofje met speeltuintjes om de hoek, winkels op loopafstand en uitstekende verbindingen naar uitvalswegen. Een ideale plek voor gezinnen die rustig willen wonen, maar toch alle voorzieningen dichtbij wensen.

De woning beschikt over vier tot vijf slaapkamers, een eigen kantoor-/praktijkruimte, een grote open leefkeuken, een volwaardige tweede verdieping en volop bergruimte. Dankzij de praktische indeling en de mogelijkheid om wonen en werken te combineren, is dit een huis dat met je meegroeit. Een fijn en compleet gezinshuis op een uitstekende locatie.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **169 m²**

Inhoud: **597 m³**

Perceeloppervlakte: **251 m²**

Bouwjaar: ca. **1977**

Energie label: **B**

- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot extra kamer
- Eigen praktijk-/kantoorruimte met aparte entree
- Royale en lichte leefkeuken met kookeiland
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming
- Volwaardige tweede verdieping met veel maatwerk bergruimte
- Voorzien van 10 zonnepanelen
- Gevels woning en schuur in 2021 opnieuw gevoegd en schoongemaakt
- Nieuwe dakpannen geplaatst in 2021 op zowel de woning als de schuur
- Alarminstallatie aanwezig
- Winkels en voorzieningen op loopafstand
- Uitvalswegen in de directe nabijheid



BEGANE GROND

Hal

Via de nette voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst valt direct de fraaie eikenhouten vloer op, die doorloopt over de gehele begane grond én de eerste verdieping en zorgt voor een warme en rustige uitstraling. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer, de bijkeuken, de kantoor-/praktijkruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een garderobe.

Het toilet is netjes en volledig betegeld en voorzien van een hangend closet, fonteintje, radiator en een raampje voor daglicht en ventilatie.

Woonkamer

Via de tussendeur kom je in de woonkamer. Hier ervaar je direct de ruimte en de aangename lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een royale zithoek met uitzicht op de rustige straat. De grote ramen zijn voorzien van houten lamellen, wat zorgt voor privacy en sfeer. De zithoek en de leefkeuken worden op stijlvolle wijze met elkaar verbonden door een gashaard met doorkijk.

Leefkeuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime en lichte leefkeuken met eethoek. De keuken is royaal opgezet en bestaat uit een grote wandopstelling en een kookeiland. De wandopstelling is uitgerust met een grote koelkast, stoomoven, magnetron, vaatwasser en volop bergruimte. Het kookeiland beschikt over een ruime spoelbak, een 5-pits gasstel, een gezellig barretje en ook volop bergruimte.

In het verlaagde plafond zijn inbouwspots geplaatst. In de aanbouw zorgen grote raampartijen en twee VELUX dakramen (voorzien van zonwering) voor een overvloed aan daglicht. Alle ramen in deze aanbouw zijn uitgevoerd met zonwerend glas en op maat gemaakte jaloezieën (met uitzondering van de tuindeur).

Via de twee openslaande tuindeuren heb je veel contact met buiten. Bij de keuken is ruimte voor een royale eethoek waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Achter de eethoek is een airco geplaatst. Daarnaast bevindt zich hier een grote inbouwkast tot aan het plafond, ideaal voor extra bergruimte.















BIJKEUKEN EN PRAKTIJKRUIMTE

Bijkeuken

Terug in de hal lopen we door naar de bijkeuken en de praktijk-/kantoorruimte. De bijkeuken is ruim opgezet en voorzien van praktische inbouwkasten, waardoor je hier beschikt over volop bergruimte. In deze kasten zijn tevens de witgoedaansluitingen netjes weggewerkt, wat zorgt voor een opgeruimde en overzichtelijke ruimte.

Praktijkruimte / thuishkantoor

Vanuit de bijkeuken bereik je de praktijkruimte/kantoor, een absolute meerwaarde voor deze woning. Deze ruimte heeft een prettig formaat en is uitermate geschikt als thuishkantoor, praktijkruimte of bijvoorbeeld hobbyruimte. De kamer is voorzien van een spoelbak met warm en koud water en een airconditioning, wat het comfort verhoogt.

Daarnaast beschikt deze ruimte over een eigen loopdeur naar de achtertuin, waardoor het mogelijk is om een aparte entree te creëren. Ideaal voor werken aan huis of het ontvangen van cliënten, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy in de rest van de woning.







EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de nette trap, afgewerkt met dezelfde eikenhouten planken, bereik je de overloop van de eerste verdieping. Ook hier ligt de eikenhouten vloer, maar de slaapkamers zijn voorzien van een Novilon vloer. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle ramen op deze verdieping zijn uitgerust met houten lamellen en horren.

Slaapkamers

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is ruim van opzet, heeft een prettige lichtinval en beschikt over een tv-aansluiting. Aan de achterzijde van de woning liggen nog twee slaapkamers, die beide goed van formaat zijn en eveneens genieten van fijn daglicht dankzij de grote ramen met houten jaloezieën. Deze kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Badkamer

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is stijlvol betegeld in een combinatie van lichte en donkere tegels. De ruimte is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel, een toilet en een dubbel raam, wat zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra comfort.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een ruime en volwaardige verdieping met volop mogelijkheden. Dankzij de goede afmetingen is deze etage eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers, maar kan ook uitstekend gebruikt worden als één grote open ruimte, bijvoorbeeld als master bedroom, werkverdieping of speelruimte.

Onder de schuine dakvlakken zijn diverse maatwerk inbouwkasten gerealiseerd, waardoor er verrassend veel opbergruimte is zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte. Tussen de verschillende gedeeltes van de verdieping bevindt zich bovendien een grote vaste kast, ideaal voor het netjes opbergen van spullen.

Aan één zijde is een aparte inbouwkast gerealiseerd waarin de cv-installatie netjes is weggewerkt. Deze verdieping combineert ruimte, flexibiliteit en praktische bergruimte en vormt daarmee een waardevolle aanvulling







EXTERIEUR

Voortuin

De voortuin is netjes en verzorgd aangelegd en geeft direct een prettige eerste indruk van de woning. Een fraaie pergola met een prachtige blauwe regen vormt een sfeervol welkom, aangevuld met diverse beplanting die zorgt voor een groene en uitnodigende uitstraling.

Achtertuintuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De tuin is in 2021 volledig opnieuw aangelegd en biedt een mooie balans tussen groen en terras. Direct aan de gevel bevindt zich een terras, ideaal voor een zit- of eethoek.

Daarnaast beschikt de tuin over een vijver, diverse beplanting en meerdere lichtpunten, waardoor de tuin ook in de avonden een sfeervolle uitstraling heeft. Achter in de tuin bevindt zich de achterom en een extra grote schuur, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of het inrichten van een hobbyruimte.













Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vroente



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

F

2333

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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



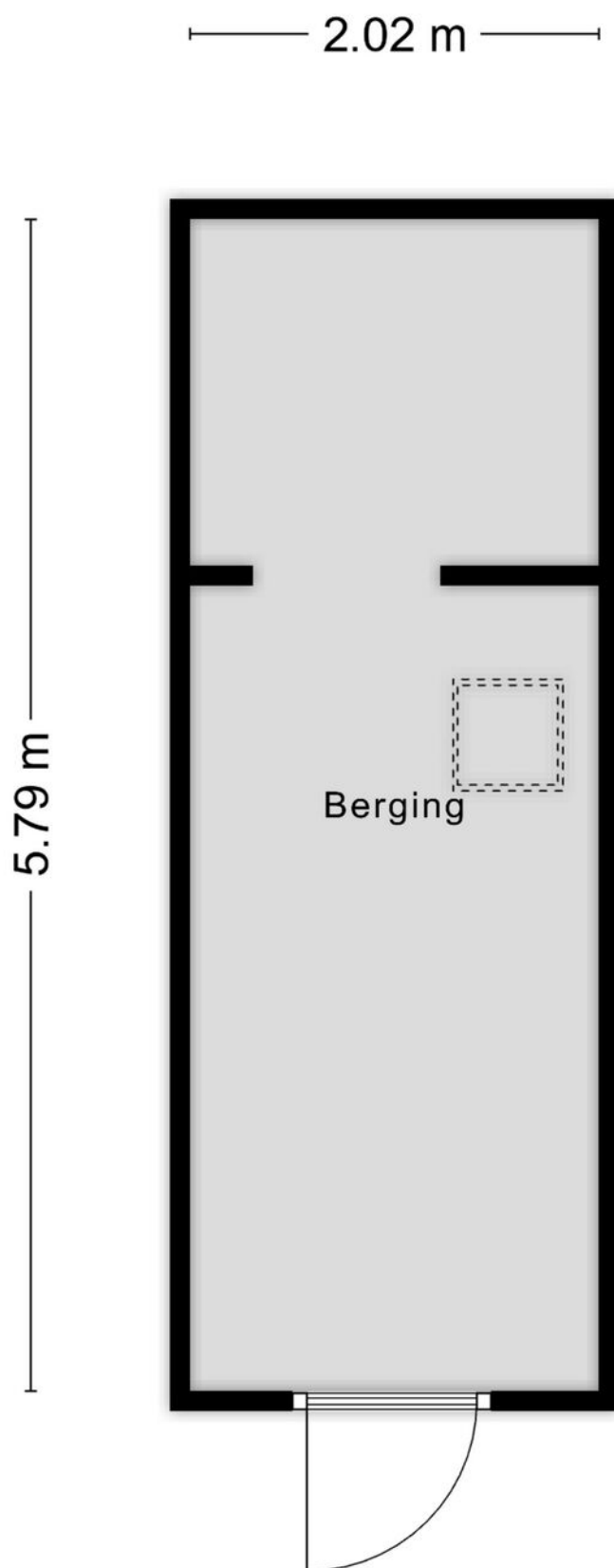
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.69 m

0.52 m 5.08 m



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			
(Gas)kachels	☒		
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen		☒	
- plafonnieres		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleedkamer kasten en boekenkasten werkkamer	☒		
- Inbouwkast in woonkamer / en inloopkamer	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- vitrages		☒	
- rolgordijnen	☒		
- jaloezieën	☒		
- (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- houten vloer(delen)	☒		
- plavuizen	☒		
- Alle vinyl	☒		
Overig, te weten			
- Spiegel badkamer	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- afzuigkap	☒		
- oven	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	☒		
- vriezer		☒	
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
- Imperial stoomoven	☒		
- Barkrukken in keuken	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- Thermostaat vloerverwarming badkamer	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Alarminstallatie	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	☒		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie achter verwarmingselementen	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Decoratie cortenstaal 3x bladmotief / kunstwerk met tafel		☒	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
3x spots tuinverlichting/ lantaarn	☒		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		☒	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	☒		
- Vijverpomp + uv lamp		☒	

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.

 **Berg 19**
5671 CA Nuenen

 **040-2833057**

 **info@metselaarsmakelaardij.nl**

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.



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

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

