

Moois van



Metselaars
makelaardij



Van Kemenadelaan 4
Nuenen



Van Kemenadelaan 4, Nuenen

Instapklare en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel ruimte en uitstekende parkeermogelijkheden!

Deze woning biedt alles wat je zoekt: comfort, duurzaamheid en volop ruimte, zowel binnen als buiten. De volledig vernieuwde zolder met dakkapel is direct te gebruiken. Dankzij het nieuwe dak, de vernieuwde dakgoten en alle vervangen platte daken is de woning bovendien helemaal toekomstbestendig. De ruime en lichte woonkamer staat via de schuifpui direct in verbinding met de tuin waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Met 10 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen en een inpandig bereikbare garage met elektrische deur is ook aan gemak en energiezuinigheid gedacht. Plaats voor drie auto's op de eigen oprit naast de woning én een extra privé parkeerplek achter de tuin. Dankzij de fijne ligging, met direct achter de woning een rustige speeltuin, nabij uitvalswegen en hondenuitlaatplek, is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **118 m²**

Inhoud: **480 m³**

Perceeloppervlakte: **315 m²**

Bouwjaar: ca. **1983**

Energie label: **B**

- Parkeren voor 3 auto's op eigen oprit naast de woning, deels onder de carport
- Extra privé parkeerplek achter de tuin, ideaal voor werkbus of meerdere auto's
- Volledig vernieuwde zolder met dakkapel, klaar als extra kamer
- Nieuw dak, dakgoten en alle platte daken vervangen
- Ruime en lichte woonkamer met schuifpui naar de overkapping
- 10 zonnepanelen
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Inpandig bereikbare garage met elektrische garagedeur
- Rustige speeltuin direct achter de woning, dichtbij hondenuitlaatplek en uitvalswegen



BEGANE GROND

ENTREE

Je parkeert je auto op de eigen oprit onder de carport en loopt zo naar de voordeur. In de hal ligt een tegelvloer, die is doorgelegd in het toilet. Vanuit de entree heb je toegang tot het toilet, de trap naar boven en de woonkamer.

TOILET

Het toilet is halfhoog betegeld en heeft een raam met kunststof kozijn voor ventilatie. Er is een kleine radiator en een toilet met fonteintje.

WOONKAMER

De woonkamer is een fijne, brede ruimte met veel licht door de ramen aan de voor- en achterzijde. Op de vloer ligt een houten planken vloer. Er is meer dan genoeg plek voor een grote bank en een ruime eettafel. Onder de trap zit een praktische trapkast voor voorraad en spullen. Via de schuifpui loop je zo naar de overkapping in de achtertuin.

KEUKEN

De keuken is bereikbaar via een open verbinding met de woonkamer. Hier ligt een nette tegelvloer en er zijn inbouwspots geplaatst. De keuken heeft een opstelling met witte fronten en een granieten werkblad. Vanuit het raam kijk je uit over de achtertuin. De keuken is voorzien van een Boretti gaskookplaat met afzuiging en een vaatwasser. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken.

BIJKEUKEN

In de bijkeuken ligt een tegelvloer en de wanden zijn halfhoog betegeld. Hier zitten de witgoedaansluitingen. Via de loopdeur ga je naar de achtertuin. Ook is er vanuit hier toegang tot de garage.

GARAGE

De garage heeft een elektrische garagedeur en biedt ruimte voor het parkeren van een auto. Hier hangt ook de omvormer van de zonnepanelen.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Op de vloer ligt laminaat.

SLAAPKAMERS

Er is één slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde. Alle kamers zijn van goed formaat en voorzien van kunststof kozijnen. In de kamer aan de voorzijde en in de rechter slaapkamer achter ligt laminaat. In de grote slaapkamer ligt vloerbedekking.

BADKAMER

De badkamer heeft een tegelvloer en wandhoog betegelde muren. Er is een groot kunststof raam voor licht en ventilatie. Je hebt hier een wastafel met spiegel en een dubbele douche met regendouche en handdouche. In de douche is een zitje geplaatst, handig en comfortabel.











TWEEDE VERDIEPING

De zolder is volledig vernieuwd en netjes afgewerkt. Het dak is compleet vernieuwd en er zijn kunststof kozijnen geplaatst. Ook is er een dakkapel aanwezig. Hier vind je de cv-opstelling. Deze verdieping voelt als een volwaardige extra kamer en is perfect te gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin heeft een brede oprit met carport en spots. Hier parkeer je met gemak drie auto's. Er staat ook een groene heg, met daarachter nog extra ruimte. Buiten is een wateraansluiting aanwezig.

ACHTERTUIN

Aan de woning is een overkapping geplaatst. Dit is een fijne plek om lang buiten te zitten met vrienden of familie. De tuin is netjes aangelegd met een vaste plantenbak met palmboom, veel gazon en grote hagen voor privacy. Aan de achterzijde is bijna geen inkijk en er is slechts één achterbuurman. Via een poort achterin de tuin kom je bij de tweede privé parkeerplek. Hier kun je eenvoudig werkbussen of extra auto's kwijt. In totaal beschikt deze woning over twee privé plekken om te parkeren: voor én achter.

Omgeving

Van Kemenadelaan 4 ligt in een fijne woonwijk in Gerwen. Het is een rustige buurt waar je prettig woont en waar veel gezinnen wonen. In de straat en in de directe omgeving is het overzichtelijk en groen.

Direct achter de woning ligt een rustige speeltuin, ideaal voor kinderen om veilig en onbezorgd buiten te spelen. Ook scholen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar, zoals winkels, sportclubs en andere plekken die je vaak nodig hebt.

Ook voor hondenbezitters is dit een praktische locatie. In de buurt zijn meerdere plekken waar je de hond gemakkelijk kunt uitlaten, zonder dat je eerst ver hoeft te lopen of met de auto weg moet.

Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Hierdoor ben je snel onderweg richting omliggende dorpen en steden. Met de fiets of auto ben je bovendien zo in het centrum van Nuenen.







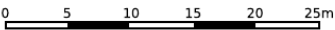






Kadastrale kaart

Uw referentie: van Kemenadelaan



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 B

Perceel 4277

kadaster



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.

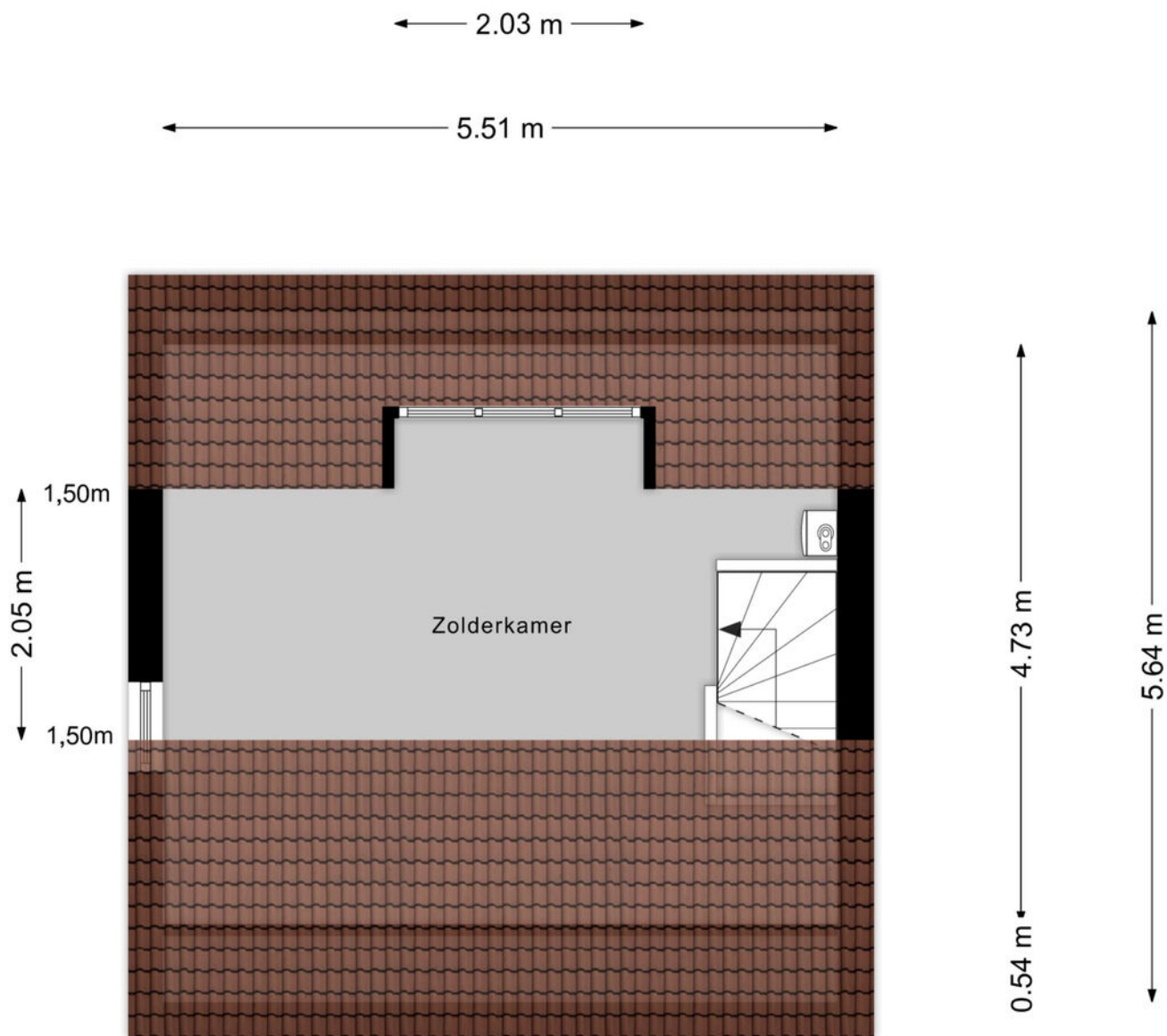
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen			☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle meubels			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- vitrages	☒		
- rolgordijnen	☒		
- lamellen	☒		
- jaloezieën	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- parketvloer	☒		
- houten vloer(delen)	☒		
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	☒		
- schilderij ophangstelsel			☒
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- (gas)fornuis	☒		
- afzuigkap	☒		
- oven	☒		
- koelkast			☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer			☒
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- planchet	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting			☒
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		

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

