

Moois van



Metselaars
makelaardij



Bernhardstraat 36
Nuenen



Bernhardstraat 36, Nuenen

In het centrum van Nuenen staat deze zeer ruime, instapklare en uitstekend onderhouden hoekwoning. Met energielabel A, veertien zonnepanelen, vloerverwarming, twee airco's, een inpandige berging, een verrassend ruime tweede verdieping en een prachtige achtertuin met buitenkeuken biedt deze woning alles wat je zoekt. Winkels, scholen, kinderopvang en natuurgebied Het Nuenens Broek bevinden zich op korte afstand. Een instapklare, complete en comfortabele hoekwoning op een toplocatie in het centrum van Nuenen, waar je direct kunt beginnen met genieten.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **161 m²**

Inhoud: **605 m³**

Perceeloppervlakte: **235 m²**

Bouwjaar: ca. **1968**

Energielabel: **A**

- Voorzien van 14 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Wijnklimaatkast, Quooker kraan en Bora kookplaat
- Royale leefkeuken met lichtstraat en schuifpui
- Extra speelkamer
- Aparte wasruimte met op maat gemaakte kasten
- Inpandige berging
- Twee airco's voor extra comfort (koelen en verwarmen)
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Verrassend ruime en lichte tweede verdieping



BEGANE GROND

Hal

Via de nette voortuin met oprit betreed je de woning in een ruime en verzorgde entree. De lichte eikenhouten vloer geeft direct een warme uitstraling en loopt over een groot deel van de begane grond door. In de hal vind je een praktische garderobenis, het volledig betegelde toilet met hangend closet en afzuiging, de in 2024 gemoderniseerde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de woonkamer, waar het vele daglicht en de fijne indeling meteen opvallen. Het tussenstuk, de verbinding tussen woonkamer en leefkeuken, biedt ruimte voor een eigen invulling en is voorzien van airconditioning. De woonkamer zelf ligt aan de voorzijde van de woning en heeft grote raampartijen met een draairaam. De houtkachel met ombouw zorgt hier voor extra sfeer en gezelligheid.

Keuken & leefgedeelte

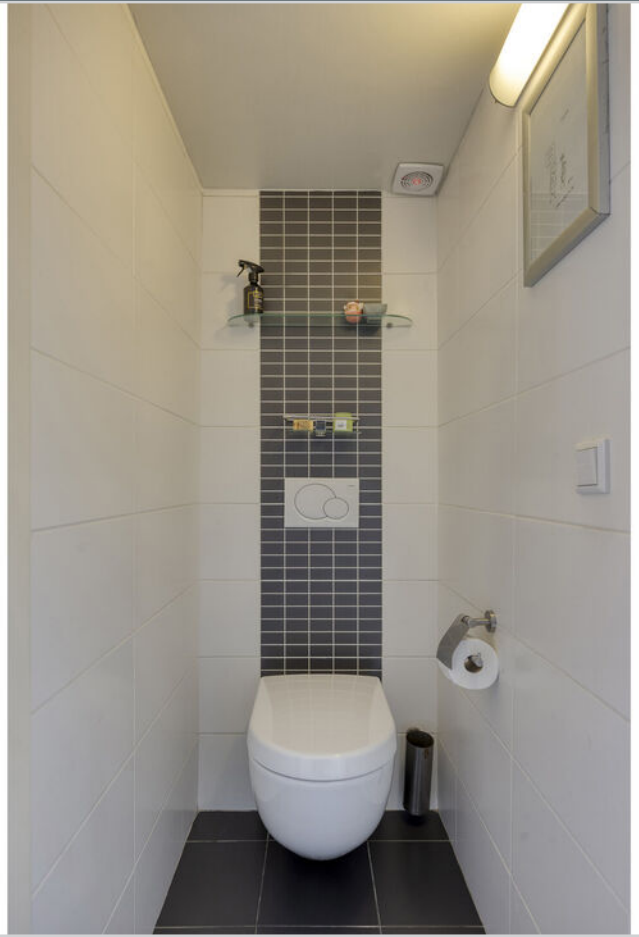
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en is een royale leefkeuken met eethoek gerealiseerd. De donkere PVC vloer met vloerverwarming, de lichtstraat en de schuifpui zorgen voor een luxe uitstraling en een prettige verbinding met de tuin. De moderne open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en van alle gemakken voorzien: een Bora kookplaat, Quooker kraan, grote spoelbak, wijnklimaatkast, grote koelkast, vaatwasser en maar liefst twee ovens. Daarnaast is er veel bergruimte in de praktische kasten en lades en een gezellig barretje bij de eethoek. De verlichting is strak afgewerkt met inbouwspots in het verlaagde plafond.

Speelkamer en wasruimte

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een speelkamer, een waardevolle en multifunctionele ruimte die ook uitstekend geschikt is als thuiswerkplek. Ook hier ligt de PVC vloer met vloerverwarming. Achter de speelkamer is de wasruimte met witgoed aansluitingen, op maat gemaakte kasten en ruimte voor een extra koelkast of vriezer. Zowel vanuit de keuken als de wasruimte is er een loopdeur naar de tuin.

Berging

De inpandige berging is bereikbaar vanuit de tussenruimte van de woonkamer. Een praktische ruimte met op maat gemaakte kasten, plek voor fietsen en hier bevinden zich ook de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de berging loop je direct naar de oprit.































EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de beklede trap bereik je de eerste verdieping. Hier ligt een nette houten vloer en zijn de ruimtes voorzien van paneeldeuren. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Alle slaapkamers op de eerste verdieping zijn in 2024 gerenoveerd en voorzien van nieuw stucwerk en vernieuwde elektra. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en praktisch ingedeeld. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is royaal van formaat. Dankzij het grote raam met draaikiepraam komt hier veel daglicht binnen. De kamer is voorzien van een rolgordijn en beschikt over een vaste inbouwkast, wat zorgt voor extra bergruimte. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is ook ruim. Ook deze kamer heeft een groot raam met draaikiepraam, voorzien van een rolgordijn en een screen. Daarnaast beschikt ook deze slaapkamer over een praktische inbouwkast. De derde slaapkamer bevindt zich ook aan de achterzijde en is iets compacter van formaat. Deze ruimte is momenteel ingericht als inloopkast, waarbij met op maat gemaakte kasten optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte. Uiteraard is deze kamer ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Ook hier is een draaikiepraam met screen aanwezig.

Badkamer

De badkamer ligt aan de voorzijde en is praktisch ingedeeld met een ruime inloopdouche (regen- en handdouche), wastafel met spiegelkast en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van een praktische en stijlvolle designradiator. De donkere tegelvloer met vloerverwarming, het kiepraam en de afzuiging maken deze ruimte compleet.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste, nette trap kom je op de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is medio 2022 volledig verbouwd en valt direct op door de hoeveelheid licht en ruimte. Over de volledige breedte is aan één zijde een nieuwe dakkapel geplaatst, voorzien van meerdere draaikiepramen en raambekleding. Aan de andere zijde zorgen twee Velux dakramen voor extra daglicht.

Onder de schuine kanten zijn ingebouwde schuifkasten gerealiseerd voor optimaal gebruik van de ruimte. Verder is deze verdieping voorzien van airconditioning, een wastafeltje en ingebouwde spotverlichting. Een ideale extra slaapkamer, werkruimte of multifunctionele verdieping.







EXTERIEUR

Voortuin

De voortuin is netjes aangelegd en beschikt over een ruime oprit, wat zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling.

Achtertuintuin

De achtertuin is groen, onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt echt een verlengde van de woning. Dankzij de slimme indeling en volwassen beplanting geniet je hier van veel privacy, met vrijwel geen inkijk van aangrenzende percelen. Direct aan de gevel ligt een ruim terras met grote tegels en zonwering, perfect om lange tijd buiten te genieten. Via het betegelde pad loop je door de tuin met gazon, diverse beplanting en bomen. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle zitkuil met overkapping en een complete buitenkeuken. Deze ruimte is afsluitbaar, beschikt over elektra aansluitingen en is ideaal voor lange avonden met familie en vrienden. Kortom een verzorgde, groene en privacyvolle tuin waar je het hele seizoen door optimaal van het buitenleven kunt genieten.

Omgeving

De woning ligt beschut aan een rustige ventweg, midden in het centrum van Nuenen. Winkels, voorzieningen, scholen en kinderopvang zijn allemaal dichtbij. Ook de natuur ligt om de hoek, met onder andere Het Nuenens Broek. Een groene, centrale en kindvriendelijke omgeving.



















Kadastrale kaart

Uw referentie: Bernhardstraat



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

E

5734

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

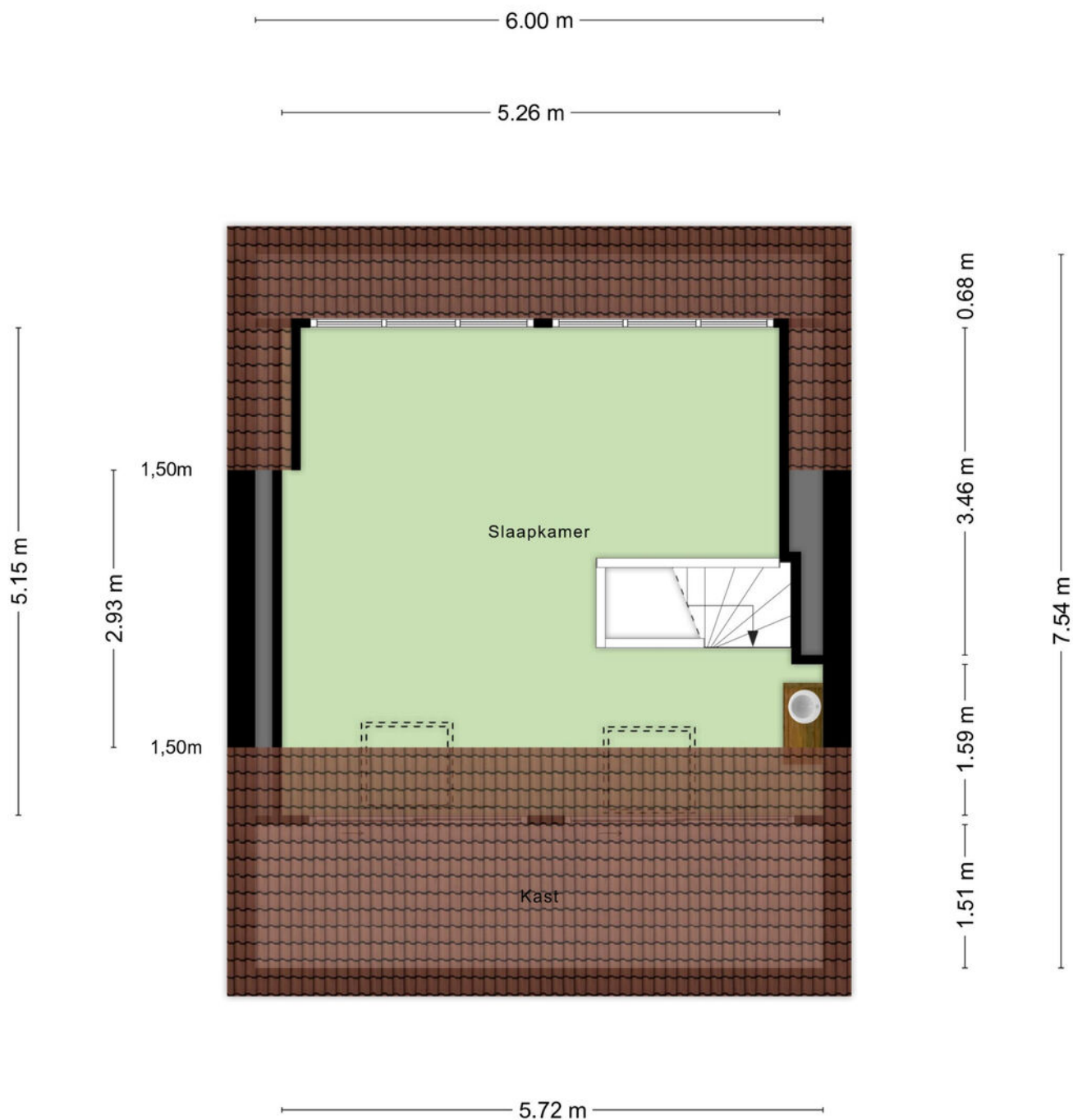
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026

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

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		☒	
- Leeslampen zolder (bed links & rechts)	☒		
-			☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten kleine slaapkamer	☒		
- hang kasten bijkeuken	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- (losse) horren/rolhorren			☒
- rolgordijnen zolder (VELUX)			☒
- zolder plissé gordijnen			☒
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	☒		
- houten vloer(delen)	☒		
- laminaat	☒		
- PVC keuken	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- magnetron	☒		
- oven	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- koel-vriescombinatie		☒	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
- wijnkoelkast (inbouw)			☒
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	☒		
(Voordeur)bel		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Zonnepanelen	☒		
Oplaadpunt elektrische auto			☒
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Speelhuisje Exit Toys			
Buitenkeuken (zonder Green Egg)			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
- afdicht zeil custom made (overkapping) (z.g.a.n. 2025 geïnstalleerd)			

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

