

*Moois van*

**M**

**Metselaars  
makelaardij**



**Vrouwe Cecilialaan 48**  
**Nuenen**



# Vrouwe Ceciliaalaan 48, Nuenen

Een fijne tweekapper op een rustige plek.

Met een eigen garagebox, drie slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidoosten. Binnen voelt het huis direct warm aan. De eikenhouten vloer, de nette afwerking en de fijne ruimtes zorgen voor een huis waar je graag thuiskomt.

Ook praktisch zit het goed. Denk aan airco, rolluiken, veel bergruimte, een alarmsysteem voor de gehele woning, elektra in de garagebox en 6 zonnepanelen op het dak van de garage.

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **96 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **338 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte: **183 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar: ca. **1985**

Energielabel: **B**

- Eigen garagebox met elektrische garagedeur en elektra
- 6 zonnepanelen op het dak van de garagebox
- Sfeervolle begane grond met robuuste eikenhouten planken vloer
- Lichte woonkamer met open verbinding naar keuken en tuin
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping, beide met dakkapel
- Derde slaapkamer op de tweede verdieping met airco
- Alarmsysteem in de gehele woning
- Moderne keuken uit 2024
- Complete badkamer met bad, douche en toilet
- Achtertuintje op het zuidoosten met zonneluifel
- Rustige ligging in Nuenen, met voorzieningen dichtbij



# BEGANE GROND

---

## ENTREE

Je komt binnen in de hal. Hier valt meteen de robuuste eikenhouten planken vloer op. Die vloer geeft het huis veel sfeer. Vanuit de entree heb je toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De entree, woonkamer en de keuken zijn tevens voorzien van vloerverwarming.

## TOILET

Het toilet is netjes afgewerkt en voorzien van een staand toilet met fonteintje. Er is een raam voor ventilatie en er zijn inbouwspots geplaatst.

## WOONKAMER

De woonkamer is fijn en licht. Aan de voorzijde kijk je uit op de rustige straat en de voortuin. De nette vloer loopt mooi door en geeft de ruimte een rustige basis.

De woonkamer staat in open verbinding met het eetgedeelte en de keuken. Dat maakt het een fijne plek voor het dagelijks leven. Aan tafel eten, op de bank ontspannen of met elkaar praten tijdens het koken: het kan hier allemaal goed samen.

Er is ook een handige inbouwkast. Ideaal voor proviand of spullen die je liever uit het zicht houdt. Aan de achterzijde zorgen de schuifpui en de loopdeur voor direct contact met de tuin.

## KEUKEN

De nette keuken geplaatst in 2024 en is uitgevoerd in wit met een zwart KemieJust Neolith werkblad. De hoge kasten geven veel bergruimte en zijn voorzien van verlichting. Verder is de keuken uitgerust met een koelkast, oven, spoelbak met Quooker kraan, inductiekookplaat met afzuiging en een vaatwasser.

Vanuit de keuken kijk je uit op de achtertuin en de straat. Via de loopdeur is er een fijne verbinding met buiten. Zo loop je makkelijk de tuin in, bijvoorbeeld met een kop koffie of tijdens een zomerse maaltijd.











# EERSTE VERDIEPING

---

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping ligt een nette pvc vloer. Dat zorgt voor een strakke en rustige uitstraling. Beide slaapkamers hebben extra ruimte door de dakkapel.

## SLAAPKAMER ACHTERZIJDE

De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en prettig in gebruik. Door de dakkapel is er veel daglicht en extra ruimte. De knieschotten zorgen voor handige bergruimte.

Deze kamer heeft een fijn formaat. Er is ruimte voor een groot bed en een grote kast. De kamer is ook voorzien van airco. Zo houd je het hier ook op warme dagen aangenaam. Door de ruime opzet is het zelfs mogelijk om deze kamer te splitsen in twee slaapkamers van prima formaat.

## SLAAPKAMER VOORZIJDE

Ook de slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en knieschotten. Dat maakt de kamer praktisch en ruimtelijk. De kamer beschikt over een eigen wastafel. Bij de dakkapel is een rolluik geplaatst. Fijn voor privacy, verduistering en warmtewering.

## BADKAMER

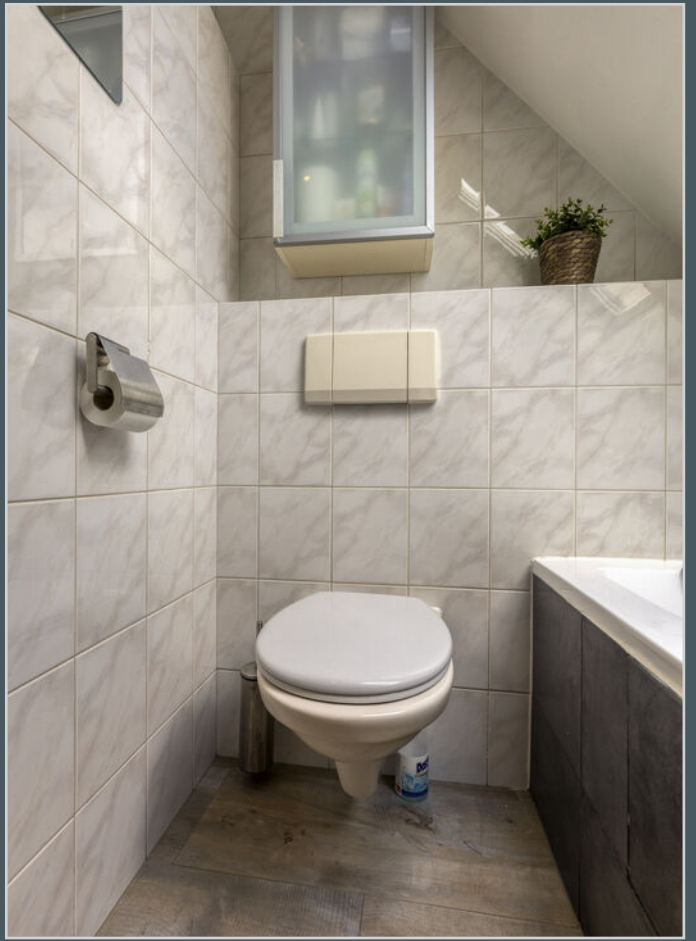
De badkamer is compleet ingericht en voorzien van vloerverwarming. Je vindt hier een bad, douche, wastafel met spiegel, toilet en handdoekradiator. Het grote dakraam zorgt voor daglicht en ventilatie.

De wanden zijn tot boven betegeld. De houtlook tegelvloer geeft de badkamer een warme uitstraling.











# TWEEDE VERDIEPING

---

Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor het witgoed. Ook is hier de cv opstelling geplaatst. De knieschotten zorgen voor extra bergruimte. Via een deur kom je in de derde slaapkamer.

## SLAAPKAMER ZOLDER

De zolderkamer is een fijne derde slaapkamer. Er is een groot dakraam, waardoor de kamer prettig licht is. Ook hier zijn knieschotten aanwezig voor extra bergruimte.

De kamer heeft een radiator voor verwarming en een vaste airco voor verkoeling op warme dagen. Daardoor is dit een bruikbare kamer voor slapen, werken of logeren.





# EXTERIEUR

---

## VOORTUIN

De voortuin is mooi aangelegd met vaste beplanting. Er is een looppad naar de voordeur en de poort. De hagen, bomen en planten geven de woning een verzorgde en groene uitstraling.

## ACHTERTUIN

De achtertuin ligt op het zuidoosten. Dat betekent dat je hier fijn van de zon kunt genieten. De tuin is speels aangelegd met een asymmetrisch terras, vaste beplanting, bomen en gazon.

Aan de achtergevel hangt een zonneluifel. Daarmee maak je op warme dagen gemakkelijk je eigen schaduw. Verder is er elektra in de tuin, een lampje voor verlichting en een buitenkraan.

Vanuit de tuin is er toegang tot de eigen garagebox. Aan twee zijden is een poort geplaatst, waardoor je makkelijk achterom kunt.

## GARAGEBOX

Bij de woning hoort een eigen garagebox. Dat is fijn voor het parkeren van een auto, motor of fietsen. Ook kun je hier goed spullen opbergen die je niet dagelijks nodig hebt.

De garagebox heeft een elektrische garagedeur. Daardoor rijd je makkelijk naar binnen en hoef je de deur niet met de hand te openen. Ook is er elektra aanwezig. Handig voor verlichting, het opladen van elektrische fietsen of het gebruiken van gereedschap.

Op het dak van de garagebox liggen 6 zonnepanelen. Daarmee heeft de garagebox ook een praktisch en duurzaam pluspunt.

## OMGEVING

Vrouwe Cecilialaan 48 ligt op een fijne plek in Nuenen. Een rustige woonomgeving, met veel groen in de buurt en toch alles dichtbij. Je woont hier prettig, met de dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Het centrum van Nuenen is goed bereikbaar. Daar vind je winkels, horeca, supermarkten en andere voorzieningen. Ook scholen, sportclubs en speelplekken liggen in de omgeving. Dat maakt deze plek geschikt voor verschillende fases in het leven.

Nuenen staat bekend om de dorpse sfeer. Je woont hier rustig, maar niet afgelegen. Met de fiets of auto ben je snel onderweg richting Eindhoven, Helmond en de omliggende dorpen. Ook natuurgebieden in de omgeving zijn makkelijk te bereiken. Fijn voor een wandeling, een rondje hardlopen of een rit met de fiets.

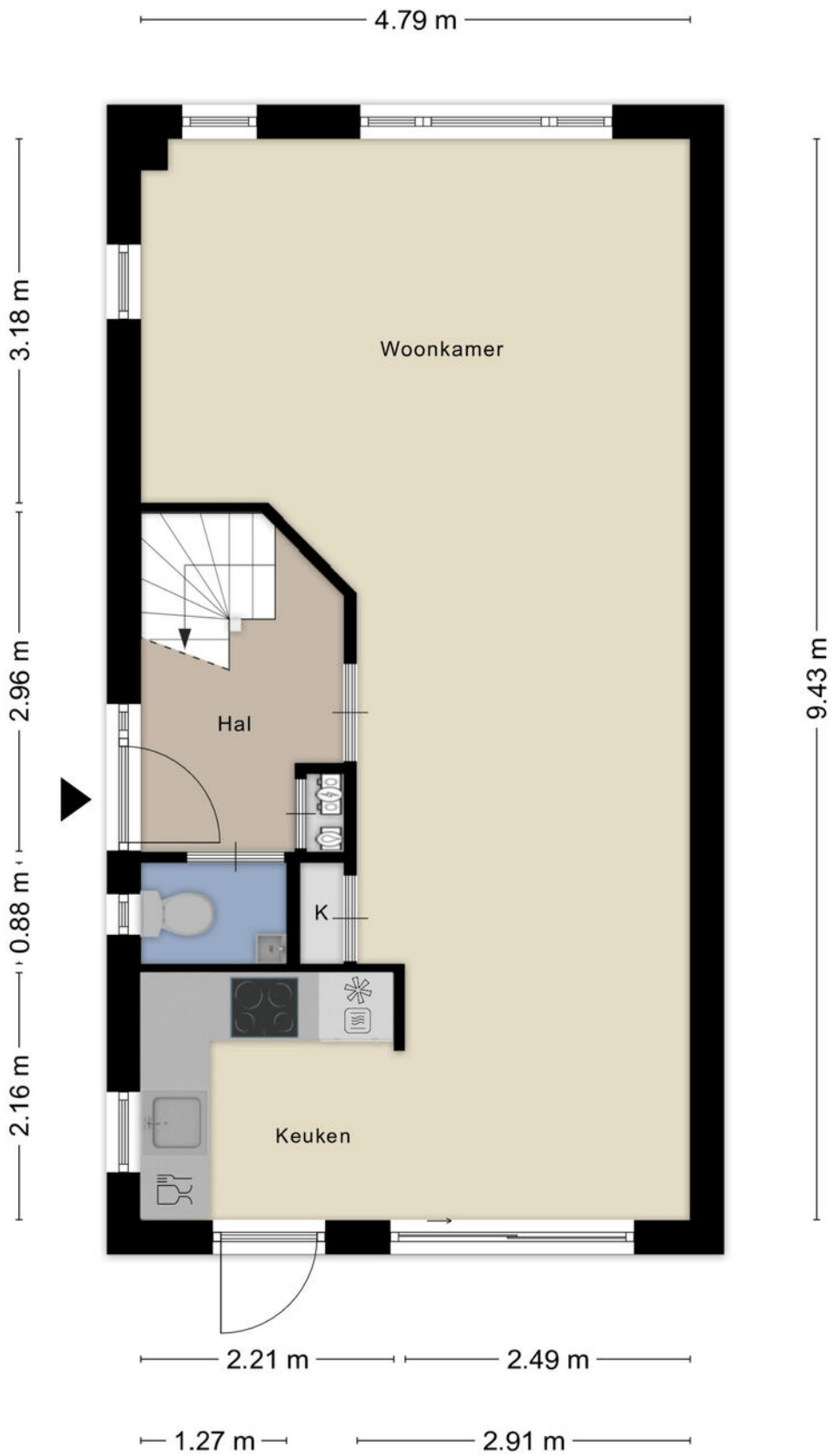
Hier woon je in een buurt waar rust, bereikbaarheid en gemak goed samenkomen.







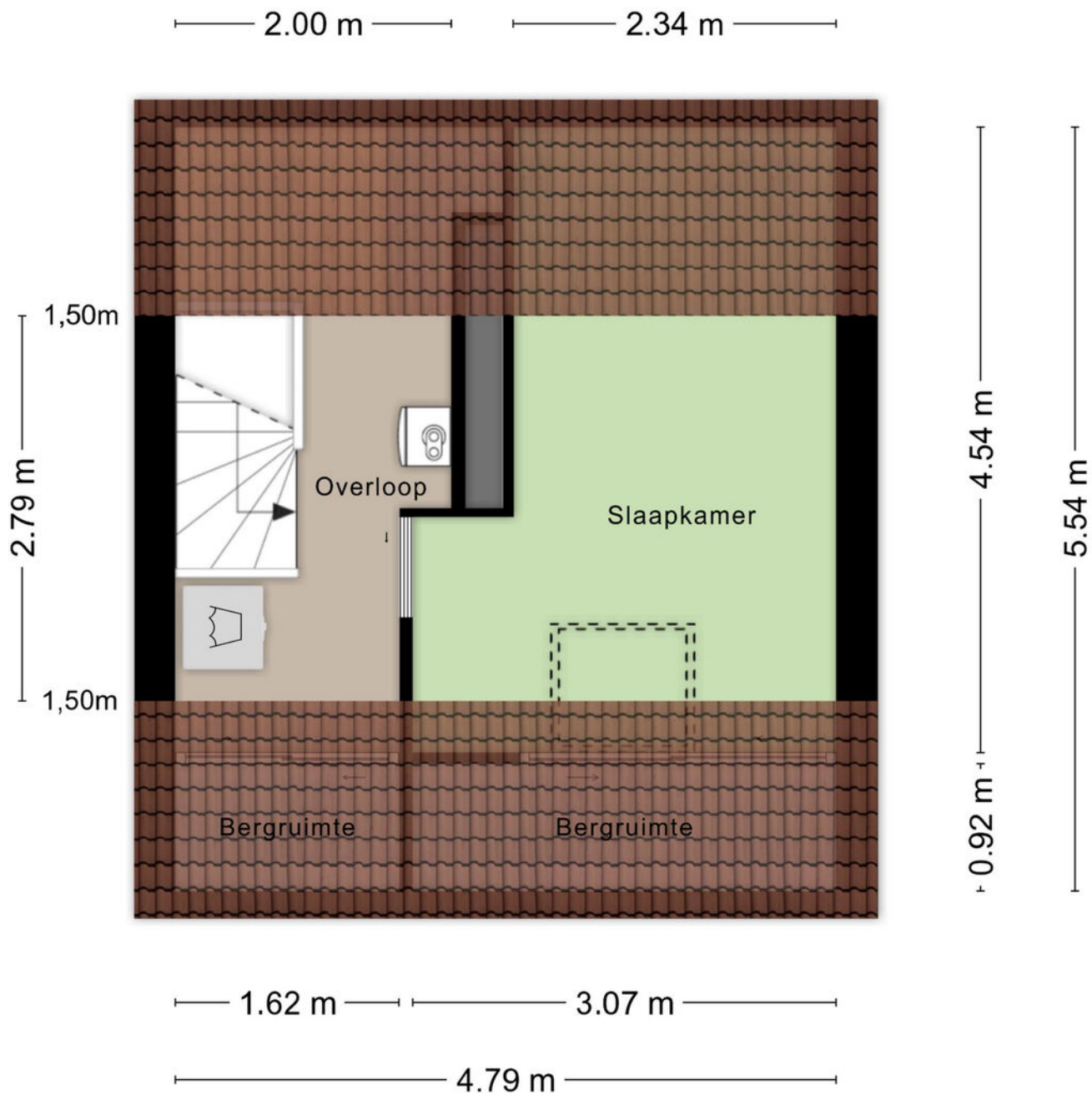




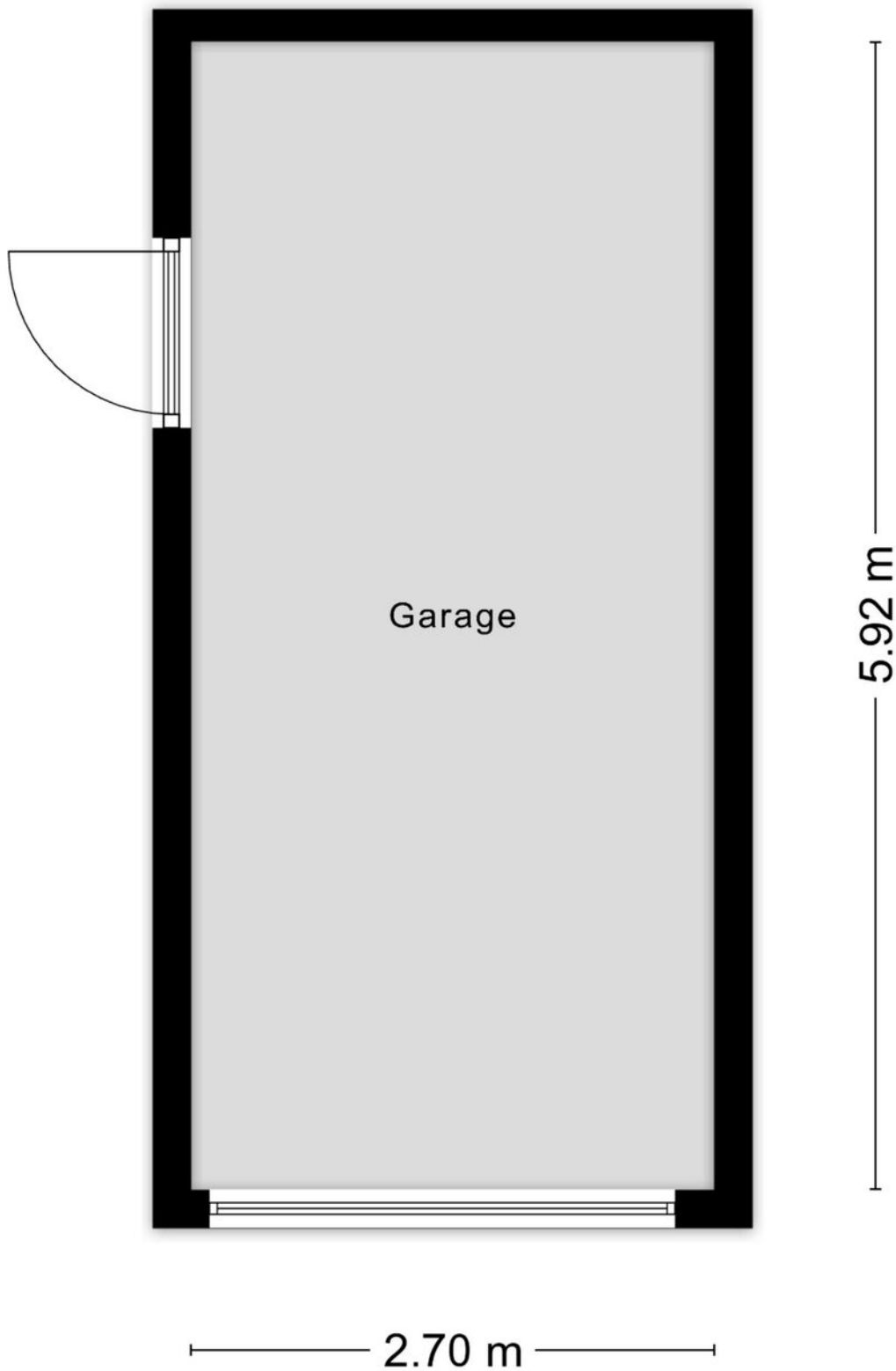
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Hanglamp grote slaapkamer blijft achter (overige hanglampen in het huis gaan mee)	■		
-	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote Pax-kledingkast grote slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Houten plankjes bij koffiehoek	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jacuzzi/whirlpool	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamhor	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		
- geiser	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Losstaande bloempotten en plantenkratjes in de tuin		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

# EXTRA INFORMATIE

## Vorbehouden

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 ontlenen, 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 kopers 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 aanbetalings/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](mailto: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](https://metselaarsmakelaardij.nl)

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • [info@metselaarsmakelaardij.nl](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl)

