

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Drossaardstraat 18
Geldrop



Drossaardstraat 18, Geldrop

Deze ruime hoekwoning in de geliefde wijk Zesgehuchten in Geldrop heeft veel leefruimte, een moderne afwerking en uitstekend wooncomfort. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en een slimme en veelzijdige indeling is dit een ideale gezinswoning waar iedereen zijn eigen plek vindt. De woning is bovendien volledig uitgerust met hedendaagse voorzieningen zoals airconditioning op iedere verdieping, kunststof kozijnen met HR++ glas en zonnepanelen, wat zorgt voor comfort én energiezuinig wonen. Ook de buitenruimte is een echt pluspunt, met een fraai aangelegde voor- en achtertuin.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **151 m²**

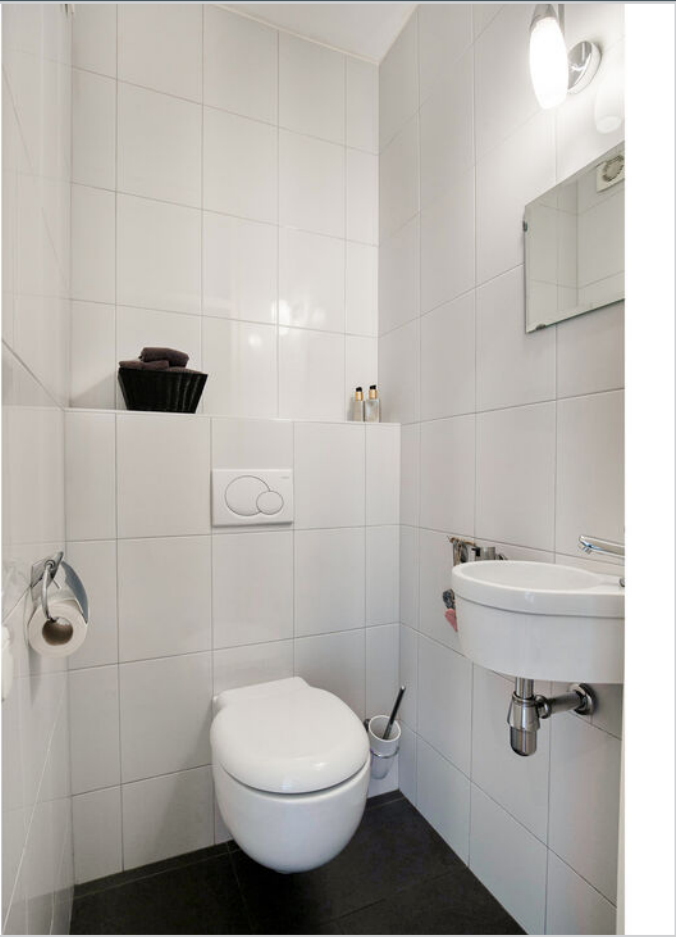
Inhoud: **535 m³**

Perceeloppervlakte: **280 m²**

Bouwjaar: ca. **1966**

Energielabel: **B**

- Moderne open keuken
- Vijf slaapkamers
- Twee moderne badkamers
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Airco op iedere verdieping
- Vloerverwarming in de badkamer
- 8 zonnepanelen
- Rustige en kindvriendelijke ligging in Zesgehuchten
- Station van Geldrop op loopafstand



BEGANE GROND

Entree

Je komt binnen in een verzorgde hal met ruimte voor een garderobe. Hier bevinden zich het toilet, de trapkast, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. In de hal ligt een nette houten vloer die is doorgelegd over de gehele benedenverdieping, wat zorgt voor een rustige en warme uitstraling. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangend closet en fonteintje.

Woonkamer en keuken

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte op. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met grote raampartijen en een sfeervolle open haard. In het midden van de woning ligt de eethoek, waar eenvoudig plaats is voor een grote eettafel. Hier hangt tevens een airco en sta je in directe verbinding met de open keuken.

De moderne keuken is ingericht in een praktische U-opstelling en uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van wit, zwart, grijs en houtaccenten. In de grote kastenwand bevinden zich de koelkast, combi-oven en veel opbergruimte. Verder beschikt de keuken over een inductiekookplaat, spoelbak, vaatwasser en volop kastruimte in zowel de onder- als bovenkasten.

Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte met een prachtige lichtstraat en schuifpui naar de tuin. Dankzij de enorme hoeveelheid daglicht is dit een heerlijke plek die perfect gebruikt kan worden als extra zitkamer, speelkamer of thuishkantoor. Vanuit hier is tevens de bijkeuken bereikbaar. Hier vind je de witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de achtertuin.















EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de nette trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en de ruime badkamer.

Slaapkamers

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is royaal van formaat. Dankzij de loopdeur naar het balkon en de extra ramen geniet deze kamer van veel lichtinval. Ook hangt hier een airco.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als werkkamer.

Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als kinder- of hobbykamer. Ook hier zorgen de raampartijen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De andere twee slaapkamers zijn qua formaat vergelijkbaar en ideaal te gebruiken als kinderkamers.

Badkamer

De moderne badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van wit en zwart. De ruimte beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en een kiepraam voor natuurlijke ventilatie. Daarnaast is de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming.















TWEEDE VERDIEPING

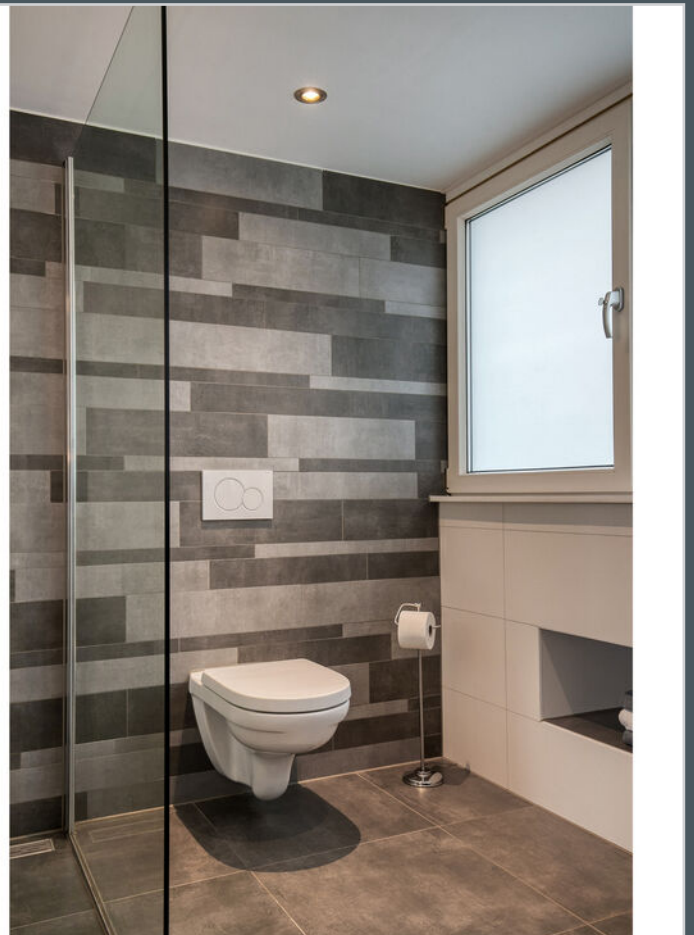
De tweede verdieping vormt een echte verrassing. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie, extra bergruimte en een dakraam.

Slaapkamer en badkamer

De royale slaapkamer met geïntegreerde badkamer maakt deze verdieping bijzonder compleet. Aan zowel de voor- als achterzijde bevinden zich grote dakkapellen met draaikiëpramen, inbouwspots en praktische bergruimte. Hierdoor ontstaat een zeer lichte en ruime verdieping. Ook hier hangt een airco.

De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De moderne badkamer bevindt zich in dezelfde ruimte en is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, wastafel en toilet.







EXTERIEUR

Achtertuintuin

De fraai aangelegde achtertuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren en de loopdeur vanuit de bijkeuken. Direct aan de gevel ligt een fijn terras. Via een looppad bereik je de achterzijde van de tuin, waar nette borders met diverse beplanting en gras zijn aangelegd.

Achterin bevindt zich een gezellige zithoek onder de overkapping. Daarnaast is er een berging aanwezig voor fietsen en tuingereedschap. De tweede overkapping biedt extra mogelijkheden als opslagruimte of aanvullende zithoek. De tuin is volledig omheind met een fraaie donkere schutting, wat zorgt voor veel privacy.

Voortuin

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met diverse bomen en groenvoorzieningen. Via de linkerzijde bereik je eenvoudig de achterom.

Omgeving

De woning ligt in de populaire wijk Zesgehuchten, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen. In de directe omgeving bevinden zich speeltuinen en de Beekweide, een fijne plek voor kinderen om te spelen.

Scholen, kinderopvang, supermarkten en andere winkels liggen op korte afstand. Daarnaast bevindt het station van Geldrop zich op loopafstand, waardoor reizen met de trein erg eenvoudig is.

Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Helmond en de A67 zijn snel bereikbaar. Hier woon je rustig, met alle voorzieningen binnen handbereik.







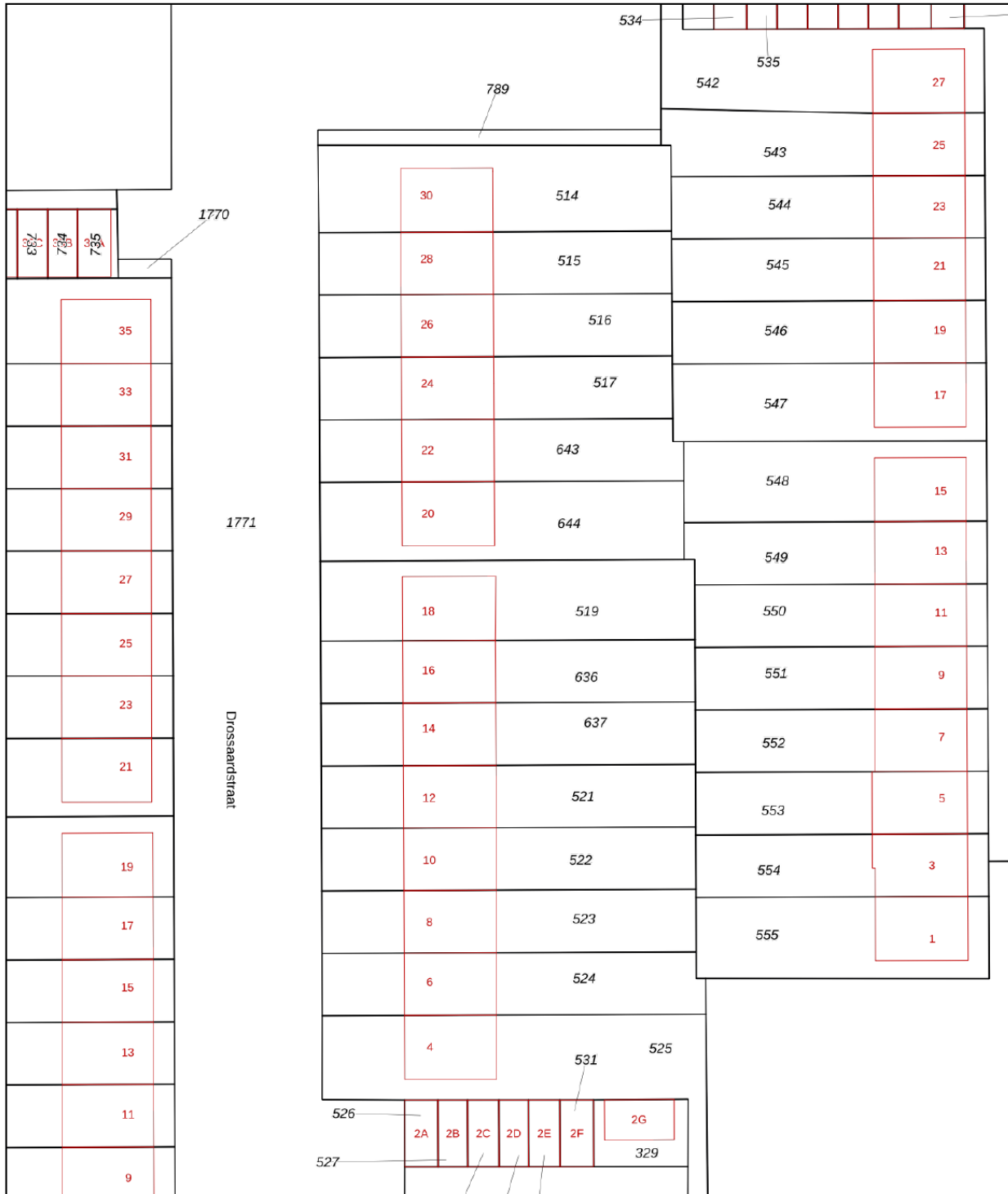






Kadastrale kaart

Uw referentie: Drossaardstraat



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebauwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldrop Sectie E Perceel 519</p> <p>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.</p>	
--	---	--



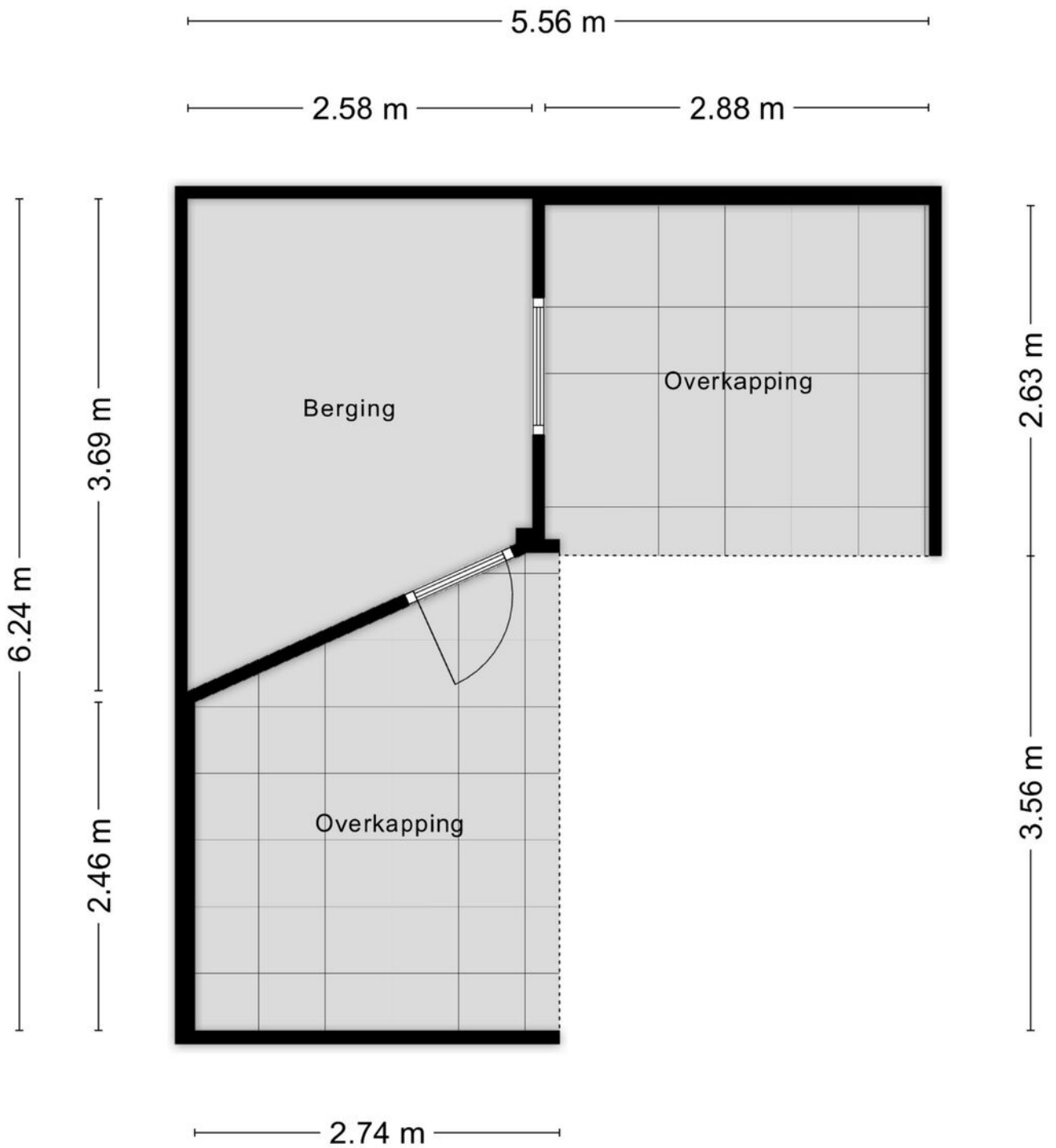
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- Losse staande lampen woonkamer (2x)		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkast zwart in aanbouw			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Panelen plexiglas woonkamerraam	■		
- zonwering binnenzijde lichtstraat	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
Overig, te weten			
- Tafel met 6 stoelen			■
- Hoekbank woonkamer en hoekbank zolder			■
- Paxkasten (inloopkast)			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Houten buiten tafel			■
Zonneluifel voor bij houten tafel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
olijfbomen 2x		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
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 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

