

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Den Haak 3
Nuenen



Den Haak 3, Nuenen

Grote vrijstaande woning met luxe afwerking, veel leefruimte en een warme sfeer

Den Haak 3 is een woning waar zichtbaar met zorg en aandacht is gewoond. De afwerking is strak, de indeling praktisch en de sfeer voelt direct warm en uitnodigend aan. Op de begane grond loopt de natuurstenen vloer stijlvol door, wat zorgt voor rust en een luxe uitstraling. De woonkamer voelt ruim en licht, met grote ramen waardoor je heerlijk van het zonnetje geniet. Op koelere dagen zorgt de gashaard voor extra sfeer en comfort.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is goed nagedacht. De woning beschikt over 12 zonnepanelen, energielabel A en vloerverwarming op de begane grond, in de garage, op de overloop en in de badkamer. Daarnaast zijn alle muren vertint gebouwd, wat betekent dat ze tijdens de bouw vocht- en winddicht zijn gemaakt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **209 m²**

Inhoud: **866 m³**

Perceeloppervlakte: **473 m²**

Bouwjaar: ca. **1998**

Energielabel: **A**

- Nieuwe keuken en badkamer uit 2025
- 12 zonnepanelen en energielabel A
- Vloerverwarming op de begane grond, garage, de overloop en de badkamer
- Gashaard en airco in de woonkamer
- Grote zolder met mogelijkheid voor vijfde slaapkamer
- Garage met elektrische garagedeur en loopdeur
- Opbouw op de garage is makkelijk te realiseren, aansluitingen voor extra verdieping zijn al aanwezig
- Beschutte achtertuin
- Terras achter in de tuin waar je altijd in de zon kunt zitten
- Eigen achterom via de rechterzijde van de woning



BEGANE GROND

ENTREE

Via de nette voortuin bereik je de voordeur. In de hal ligt direct de fraaie natuurstenen vloer. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping, een praktische bergkast en de toegang tot de woonkamer.

WOONKAMER

De woonkamer en zithoek lopen naadloos in elkaar over. De doorlopende natuurstenen vloer geeft het geheel een rustige en stijlvolle uitstraling.

De zithoek voelt licht en comfortabel aan dankzij de grote ramen aan meerdere zijden. Vanaf de bank geniet je volop van het daglicht en de zon. De gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer. Daarnaast is er airconditioning aanwezig waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte bij de erker. Dankzij de open verbinding met de keuken blijf je tijdens het koken altijd in contact met familie en gasten.

KEUKEN

De keuken is in 2025 op maat geplaatst door een interieurbouwer en sluit perfect aan bij de stijl van de woning. De combinatie van modern design en praktische indeling maakt dit een heerlijke leefkeuken. De kasten zijn uitgevoerd in massief hout en alle luxe voorzieningen zijn aanwezig, waaronder een Quooker, twee ovens (stoomoven en combi-oven), een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasser en ingebouwde spots boven het werkblad.

Aan het ruime barretje is plek voor ruim zes personen. Een gezellige plek voor een ontbijt, koffie of een goed glas wijn tijdens het koken. Vanuit de keuken heb je bovendien een prettig uitzicht op de tuin.

GARAGE

De garage is bereikbaar vanuit de keuken én via de oprit. De ruimte beschikt over elektra, vloerverwarming, een elektrische garagedeur en een aparte loopdeur. Ideaal voor het stallen van fietsen, opslag of een auto.

Daarnaast is de garage voorbereid op een extra verdieping. Alle aansluitingen zijn hiervoor al aanwezig. Hierdoor is het eenvoudig mogelijk om extra woonruimte, een werkplek of hobbyruimte te creëren.















EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de ruime overloop bereik je vier slaapkamers, de vernieuwde badkamer uit 2025, de berging met cv-installatie, het separate toilet en de trap naar de tweede verdieping. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

SLAAPKAMERS

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en één kleinere kamer. Alle kamers profiteren van veel natuurlijk daglicht en voelen daardoor prettig en ruim aan.

De grootste slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, wat zorgt voor extra comfort en warmte. De overige kamers hebben een nette laminaatvloer. Iedere kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau.

BADKAMER

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte beschikt over een royaal ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel.

De grote grijze wand- en vloertegels geven de badkamer een luxe uitstraling. Achter de wastafel is gekozen voor een tegel met subtiel patroon, wat extra sfeer toevoegt. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

TOILET

Het separate toilet is ruim opgezet, wandhoog betegeld en voorzien van een wandcloset. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed. De radiator zorgt voor aangename verwarming.

DAK VAN DE GARAGE

Tijdens de bouw is het garagedak al voorbereid op een mogelijke opbouw. De benodigde aansluitingen zijn al aanwezig, wat kansen biedt voor toekomstige uitbreiding van de woning.















TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

De tweede verdieping bestaat uit een grote open zolderruimte. Deze verdieping is multifunctioneel te gebruiken als hobbyruimte, werkplek of extra slaapkamer.

Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. De dakkapel biedt een mooi uitzicht op de achtertuin en zorgt voor extra lichtinval.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd met groenvoorziening. De woning beschikt over een eigen oprit met toegang tot de garage. Via de rechterzijde van de woning bereik je de achtertuin via de eigen achterom.

ACHTERTUIN

De achtertuin is beschut, sfeervol en praktisch ingericht. Je vindt hier een groot gazon, vaste beplanting en volwassen bomen die zorgen voor veel privacy.

Via de dubbele deuren in de woonkamer loop je direct onder de overkapping, waar je in de ochtend heerlijk van de zon geniet. Dankzij de warmtelamp is het hier ook op koelere avonden aangenaam zitten.

Achter de vijver bevindt zich een extra terras waar je vrijwel altijd een zonnige plek vindt. De grote stenen geven de tuin een karaktervolle uitstraling. Daarnaast is bij de loopdeur van de garage buitenverlichting geplaatst, ideaal voor de avonduren.

OMGEVING

Den Haak 3 ligt in Nuenen, op korte afstand van het centrum en alle dagelijkse voorzieningen. Winkels, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, zorg en horeca zijn allemaal dichtbij aanwezig. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met uitsluitend bestemmingsverkeer, wat zorgt voor rust en veiligheid.

Daarnaast wandel je vanuit huis zo de bossen in en zijn de uitvalswegen richting Eindhoven en Helmond uitstekend bereikbaar. Nuenen staat bekend als een geliefd dorp met een prettige woonomgeving, veel voorzieningen en een sterke dorpsfeer.


















Kadastrale kaart

Uw referentie: Den Haag



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voer een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 8418</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---



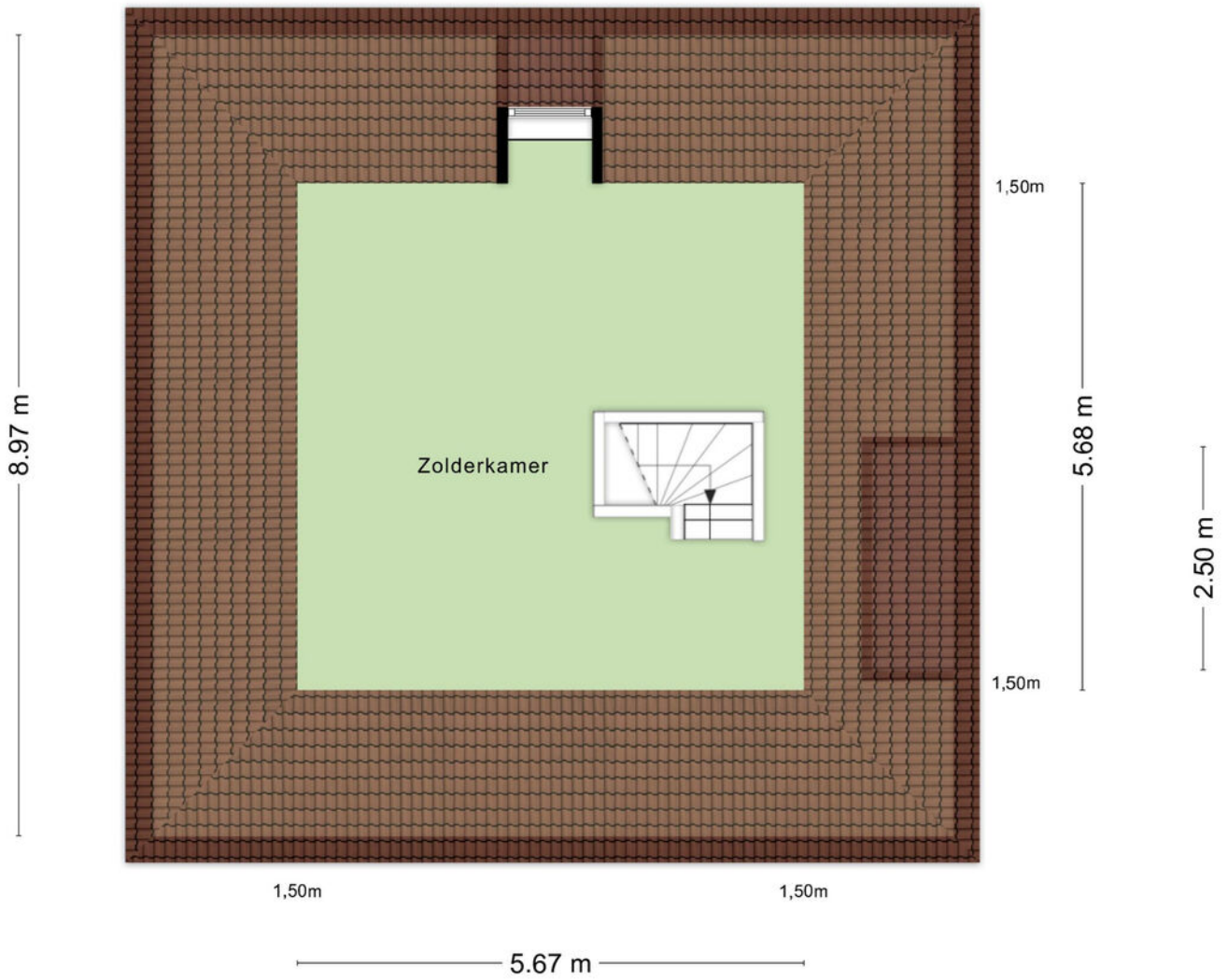
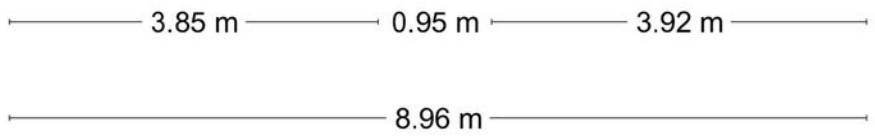
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel			■
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- (sier)hek



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 bieders 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

