

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Geldropsedijk 30
Nuenen



Geldropsedijk 30, Nuenen

Aan de Geldropsedijk 30 in Nuenen staat deze ruime twee onder een kapwoning van circa 153 m². Een huis met een rustige basis, veel daglicht en fijne details. De mooie parketvloer op de begane grond geeft direct sfeer. De haard maakt de woonkamer gezellig en door de grote pui met openslaande deuren loopt binnen mooi over in buiten.

Hier woon je met ruimte om je heen. Met een eigen oprit, een garage, drie slaapkamers, twee badkamers en een zolder met dakkapel. Een huis voor wie graag plek heeft voor gezin, werk, logés of hobby's.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **153 m²**

Inhoud: **596 m³**

Perceeloppervlakte: **258 m²**

Bouwjaar: ca. **1971**

Energielabel: **D**

- Eigen oprit met plaats voor parkeren op eigen terrein
- Garage met dubbele deuren en verlichting
- Fijne verbinding tussen wonen en buiten
- Keuken met granieten blad en inbouwapparatuur
- Twee badkamers, waarvan 1 met vloerverwarming
- Ruime zolderslaapkamer met dakkapel en dakraam
- Achtertuin met luifels, verlichting, borders en veel terrasruimte
- Goede ligging richting Nuenen centrum, Geldrop, Eindhoven en Helmond
- Dicht bij uitvalswegen en voorzieningen



BEGANE GROND

ENTREE

Via de eigen oprit loop je naar de voordeur. Binnen kom je in een ruime hal. De eerste indruk is warm en verzorgd. Op de vloer ligt een prachtige parketvloer met sierbies. De inbouwspots zorgen voor rustig licht. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, het toilet en de trap naar de eerste verdieping.

TOILET

Het toilet is netjes afgewerkt en wandhoog betegeld. Er is een wandcloset, fonteintje, radiator en mechanische ventilatie.

WOONKAMER

De woonkamer is een fijne leefruimte. Ruim, licht en met een prettige indeling. De parketvloer loopt door vanuit de hal en geeft de kamer veel karakter. Aan de voorzijde kijk je uit op de groene voortuin. Een plek waar je rustig zit, met zicht op het groen.

In het midden van de woonkamer staat de haard. Dat maakt dit deel van de kamer extra gezellig. Aan de achterzijde opent de woning zich naar de tuin. De grote pui met openslaande deuren zorgt voor een mooie verbinding met buiten. Op warmere dagen zet je de deuren open en wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer. De designradiatoren aan beide zijden van de pui maken het geheel netjes af.

Bij de keuken is het plafond verlaagd en voorzien van inbouwspots. Zo voelt ook dit deel van de begane grond verzorgd en sfeervol aan.

KEUKEN

De keuken is een lichte plek in huis. De grote lichtkoepel boven de keuken zorgt voor extra daglicht. Dat maakt koken hier prettig. De licht grijze hoogglans kasten en het granieten blad geven de keuken een rustige en nette uitstraling.

Door de kleine verlenging is er ruimte voor een compacte zithoek. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend, een krant aan tafel of een kort gesprek tijdens het koken.

De keuken is voorzien van een vaatwasser, inductiekookplaat, oven, magnetron, spoelbak en een loopdeur naar de achtertuin. De tegelvloer is praktisch en de halfhoog betegelde wanden passen goed bij het gebruik van de ruimte.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en het aparte toilet. Door het raam valt er daglicht naar binnen. Dat maakt ook deze verdieping prettig en open. Via de vaste trap ga je door naar de zolder.

SLAAPKAMERS

De twee slaapkamers hebben een goed formaat. Beide kamers zijn voorzien van een lamel parketvloer en krijgen veel daglicht door de ramen. De kamer aan de voorzijde heeft twee inbouwkasten. Ideaal voor kleding, beddengoed of spullen die je graag uit het zicht houdt.

De kamers zijn rustig van opzet. Daardoor kun je ze makkelijk naar eigen wens indelen. Als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

WASRUIMTE

De aparte wasruimte is praktisch en fijn om te hebben. Hier zijn de aansluitingen voor het witgoed. Er is een raam aan de voorzijde, een radiator en een tegelvloer met afvoerputje. De wandplanken geven extra ruimte voor wasmiddel, manden en andere spullen.

Zo blijft de was uit het zicht en heeft alles een eigen plek.

TOILET

Het aparte toilet op de verdieping is wandhoog betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje, tegelvloer en mechanische ventilatie. Praktisch voor het gezin en voor gasten die op deze verdieping slapen.

BADKAMER

De badkamer is ruim en compleet. Er is een ligbad, een douche en een wastafel met meubel. Door het raam komt er daglicht binnen en kan er natuurlijk worden geventileerd. Daarnaast zijn er mechanische ventilatie, een radiator en spots aanwezig. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

De badkamer is bereikbaar vanuit de overloop en de achterste slaapkamer. Dat geeft deze slaapkamer een prettig eigen karakter. Een rustige plek met de badkamer direct bij de hand.







TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Via de vaste trap kom je op de voorzolder. Hier is toegang tot de cv installatie. Het grote dakraam zorgt voor daglicht en op de vloer ligt laminaat. Vanaf de voorzolder bereik je de slaapkamer en de aparte badkamer op deze verdieping.

SLAAPKAMER ZOLDER

De zolderslaapkamer is verrassend ruim. De dakkapel geeft de kamer extra ruimte en maakt de kamer goed bruikbaar. Aan de voorzijde zit ook nog een groot dakraam. Daardoor voelt de kamer licht en prettig aan.

Er is meer dan genoeg plek voor een groot bed en kasten. Dit kan een fijne hoofdslaapkamer zijn, maar ook een kamer voor een ouder kind, logés of werk aan huis.

BADKAMER ZOLDER

Ook op zolder is een badkamer aanwezig. Deze ruimte heeft een dakkapel met wastafel, een douche, wandhoge betegeling en een tegelvloer. Handig als je de zolder als eigen slaapverdieping gebruikt.







EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is groen aangelegd met vaste beplanting en borders. Vanuit de woonkamer geeft dit een mooi en rustig uitzicht. Het groen zorgt voor afstand tot de straat en geeft de woning aan de voorzijde een vriendelijke uitstraling.

ACHTERTUIN

De achtertuin is een fijne plek met veel mogelijkheden. Je bereikt de tuin via de loopdeur vanuit de keuken en via de openslaande deuren vanuit de woonkamer. Juist die verbinding maakt het buitenleven hier makkelijk. De deuren open, koffie erbij en de dag kan rustig beginnen.

Aan de achtergevel hangen twee luifels. Eén bij de keuken en een grotere bij de openslaande deuren. Daardoor kun je beschut zitten en de tuin op meerdere manieren gebruiken.

De tuin heeft vaste borders met vaste beplanting, verlichting aan de achtergevel en lampjes in de tuin. Aan de achterzijde is een fonteintje aanwezig. Ook is er een houten overkapping voor het opslaan van hout. Door de ruimte in de tuin kun je meerdere terrassen maken. Een plek om te eten, een plek om te zitten en misschien nog een fijne hoek voor kinderen of planten.

GARAGE

De garage is ruim en biedt plaats aan een auto. Er zijn dubbele deuren en verlichting. Via de loopdeur kom je direct in de achtertuin. Praktisch voor fietsen, tuinspullen, gereedschap of opslag.

OMGEVING

De woning ligt aan de Geldropsedijk in Nuenen. Een fijne ligging voor wie graag rustig woont, maar toch snel onderweg wil zijn. Het centrum van Nuenen ligt dichtbij. Daar vind je winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen.

Ook Geldrop, Eindhoven en Helmond zijn goed bereikbaar. De uitvalswegen liggen gunstig, waardoor je snel richting werk, school of familie rijdt. Met de fiets kun je bovendien makkelijk de omgeving in. Nuenen heeft een dorps karakter, maar de stad is nooit ver weg.










Kadastrale kaart

Uw referentie: geldropsewijk



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie F Perceel 748</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

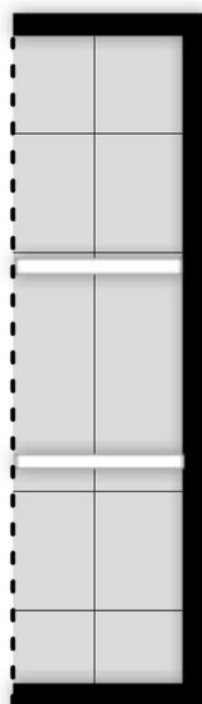


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

0.71 m



2.71 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken 1e verdieping was kamer	■		
- kasten slaapkamer 1e verdieping	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- vitrages	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- close-in keukenboiler	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- spiegel	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
	■		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
hout opslaghok	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		
- vlag	■		

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

