

*Moois van*

**M**

**Metselaars  
makelaardij**



**De Beekse Tuin 50**  
**Nuenen**



# De Beekse Tuin 50, Nuenen

Deze XXL tussenwoning is vele malen groter dan een standaard tussenwoning, met in dit geval 132m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte!

In 2023 is de begane grond grootschalig verbouwd waarbij er een luxe Van Diessen keuken is geplaatst, daarnaast is er vloerverwarming aangelegd en is de voor- en achtertuin compleet vernieuwd! De woning is ontzettend goed onderhouden door de huidige eigenaren en ligt in een populair woonerf nabij het centrum van Nuenen. Onder andere door de aanwezigheid van 10 zonnepanelen heeft deze woning een energielabel A.

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **132 m<sup>2</sup>**

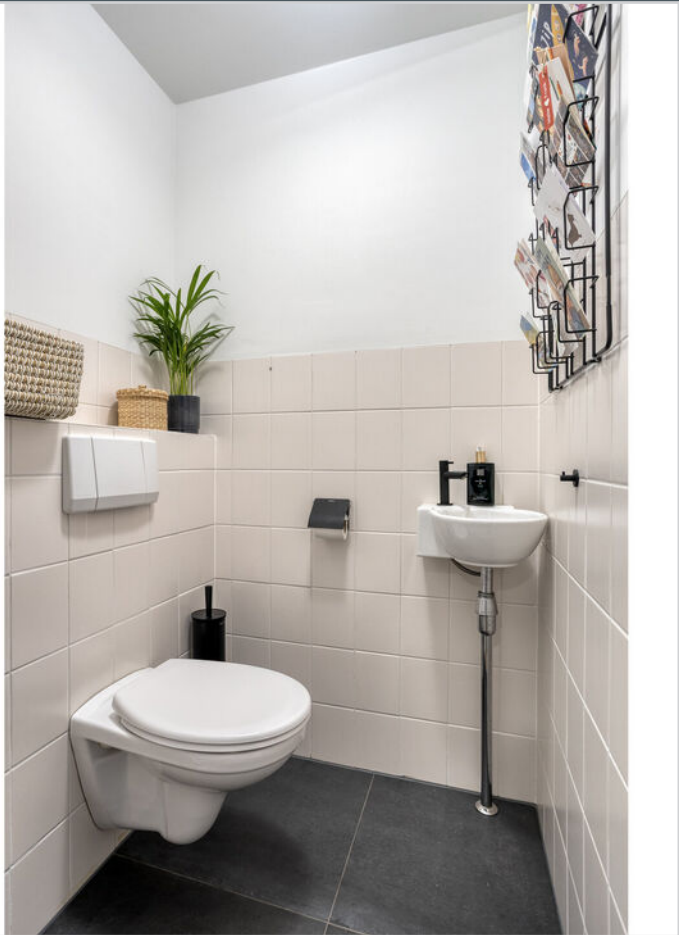
Inhoud: **466 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte: **153 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar: ca. **1998**

Energielabel: **A**

- Verrassend ruime gezinswoning
- Rustige ligging aan een hofje in Nuenen-Oost
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Begane grond voorzien van PVC-vloer met vloerverwarming
- Op maat gemaakte Van Diessen keuken
- 10 zonnepanelen aanwezig
- Zolderverdieping recent volledig opgeknapt
- Vernieuwde voor- en achtertuin
- Screens aan de zuidzijde
- Speeltuin, groenvoorzieningen en parkeervakken recent vernieuwd



# BEGANE GROND

---

## ENTREE

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal is afgewerkt met dezelfde stijlvolle PVC-vloer die doorloopt over de gehele begane grond en biedt toegang tot de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast, het toilet en de woonkamer.

## TOILET

Het toilet is voorzien van een hangcloset, fonteintje, een grijze tegelvloer en strak afgewerkte wanden.

## WOONKAMER

De ruime doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte met veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De speelse indeling maakt het mogelijk om meerdere zithoeken te creëren. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een royale eettafel. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor optimaal wooncomfort. Schuif de tuindeuren open en stap zo de tuin in!

## OPEN KEUKEN

De open keuken staat in directe verbinding met de eetkamer. De keuken beschikt over een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bosch vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat en een Quooker. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken heeft u via de deur of schuifpui directe toegang tot de zonnige achtertuin.











# EERSTE VERDIEPING

---

## OVERLOOP

De overloop is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en strak gestucte wanden. Vanuit hier zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

## SLAAPKAMERS

De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en grote kledingkast. Dankzij de royale raampartijen geniet deze kamer van veel lichtinval.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens van royaal formaat en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Vanuit deze kamer kijkt u uit over de achtertuin.

De derde slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is compact maar praktisch ingedeeld. Ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of logeerkamer. zowel de tweede als derde slaapkamer zijn voorzien van screens.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette vloerafwerking en strak gestucte wanden.

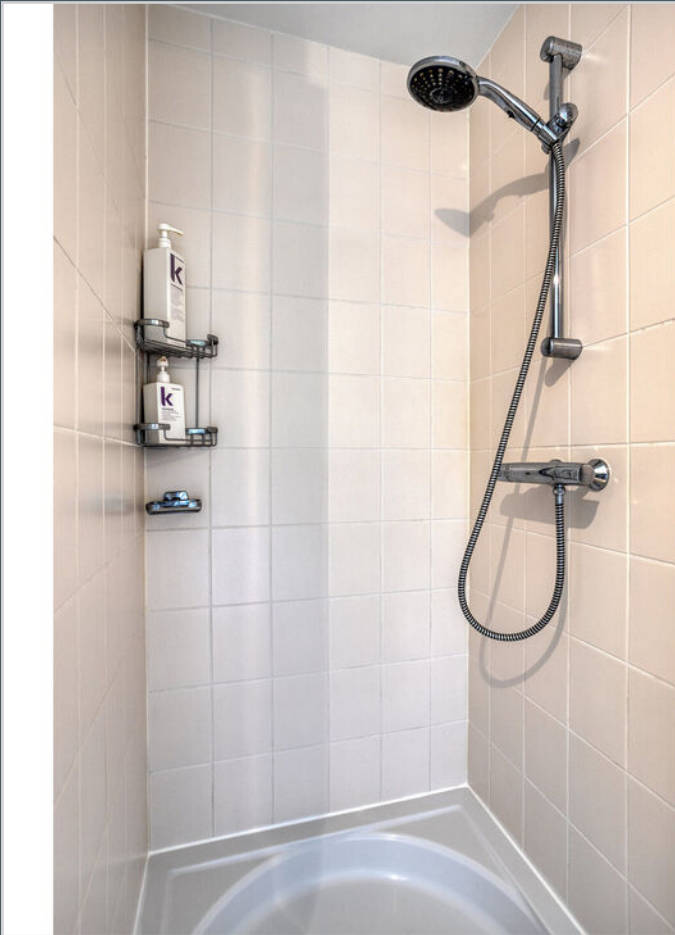
## BADKAMER

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. Dankzij het aanwezige raam profiteert u van natuurlijke ventilatie en daglicht. Recent is het badkamermeubel vernieuwd.











# TWEEDE VERDIEPING

---

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is recent volledig opgeknapt en voorzien van een laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en een groot dakraam. De ruimte is multifunctioneel en uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor witgoed, de cv-installatie en de omvormer van de 10 zonnepanelen. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig.







# EXTERIEUR

---

De achtertuin is recent opnieuw aangelegd en ligt perfect op het zuiden. Hier geniet u de hele dag van de zon. De tuin is voorzien van grote moderne tegels, een royaal zonnescherm over vrijwel de gehele breedte van de woning, een gezellige zithoek, ruimte voor een grote eettafel en toegang tot de berging en achterom.

Ook de voortuin is recent vernieuwd met moderne bestrating, volwassen beplanting en een verzorgde uitstraling die perfect aansluit bij de woning.

## OMGEVING

De woning ligt in een rustig en kindvriendelijk hofje in de populaire woonwijk Nuenen-Oost. De buurt kenmerkt zich door een prettige mix van jonge gezinnen en bewoners van het eerste uur, wat zorgt voor een gemoedelijke en sociale woonomgeving. Recent zijn de openbare groenvoorzieningen, parkeervakken en de speeltuin vernieuwd, waardoor de woonomgeving nog aantrekkelijker is geworden. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.







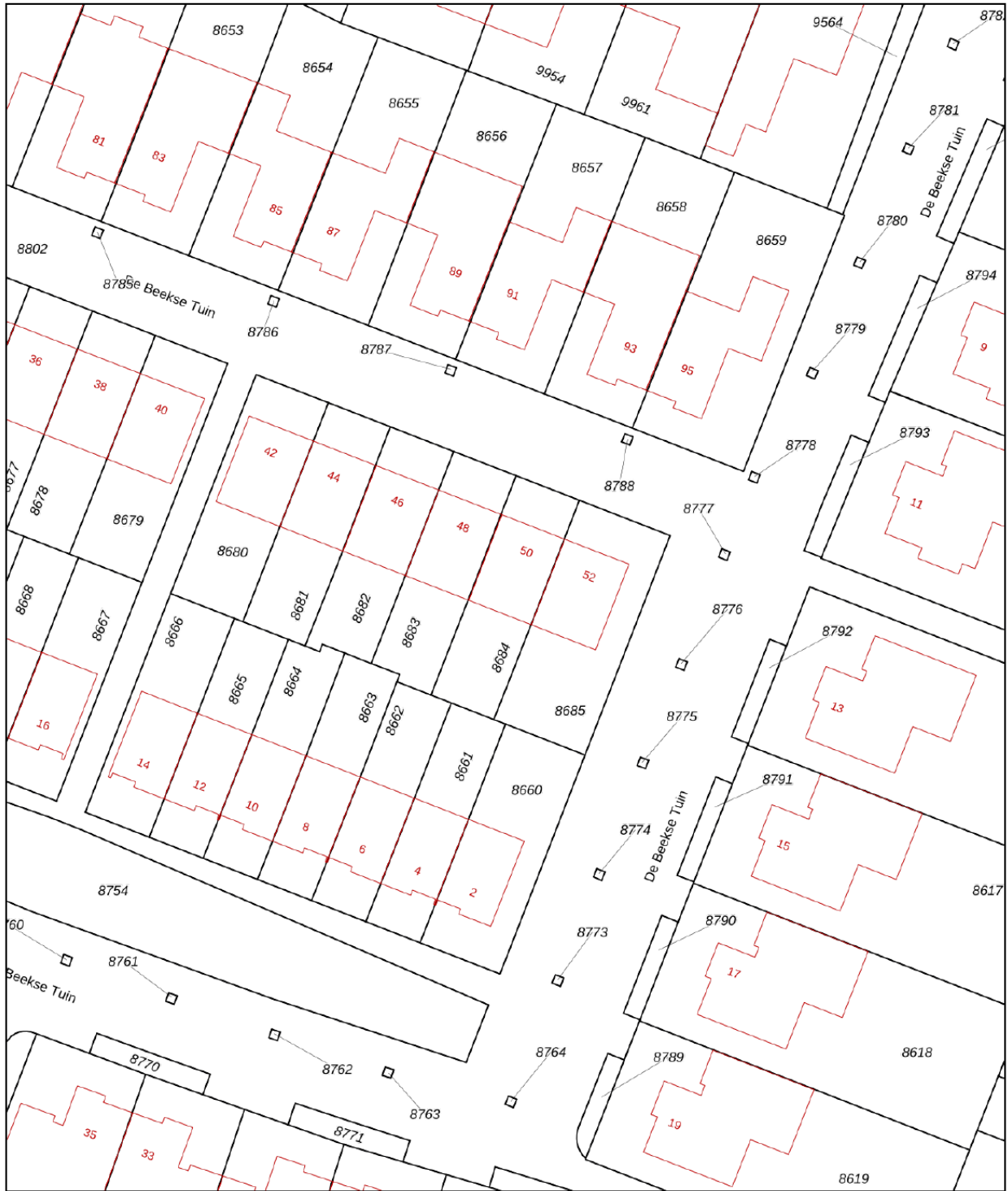







Kadastrale kaart

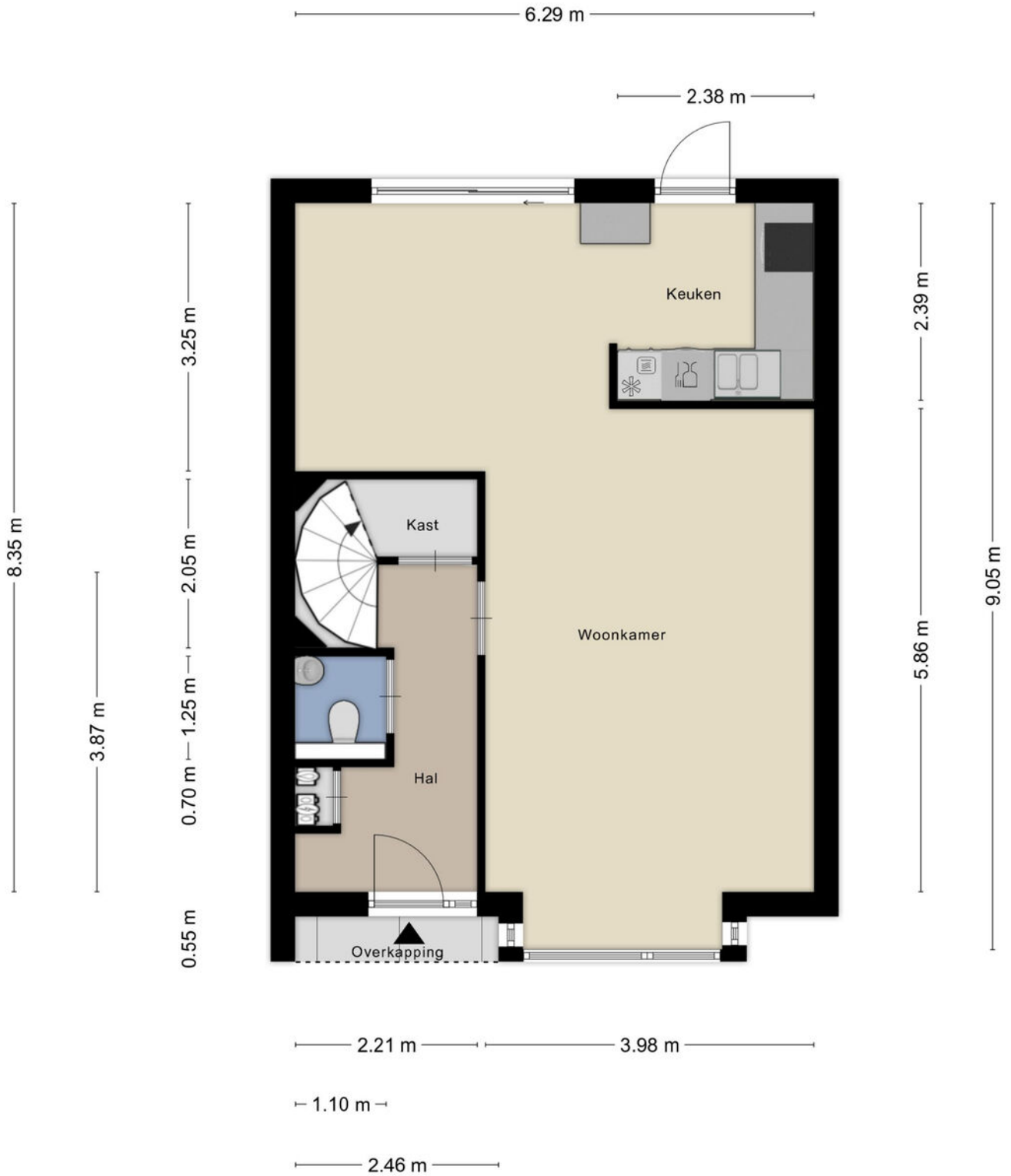
Uw referentie: de beekse tuin 50



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 8684</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

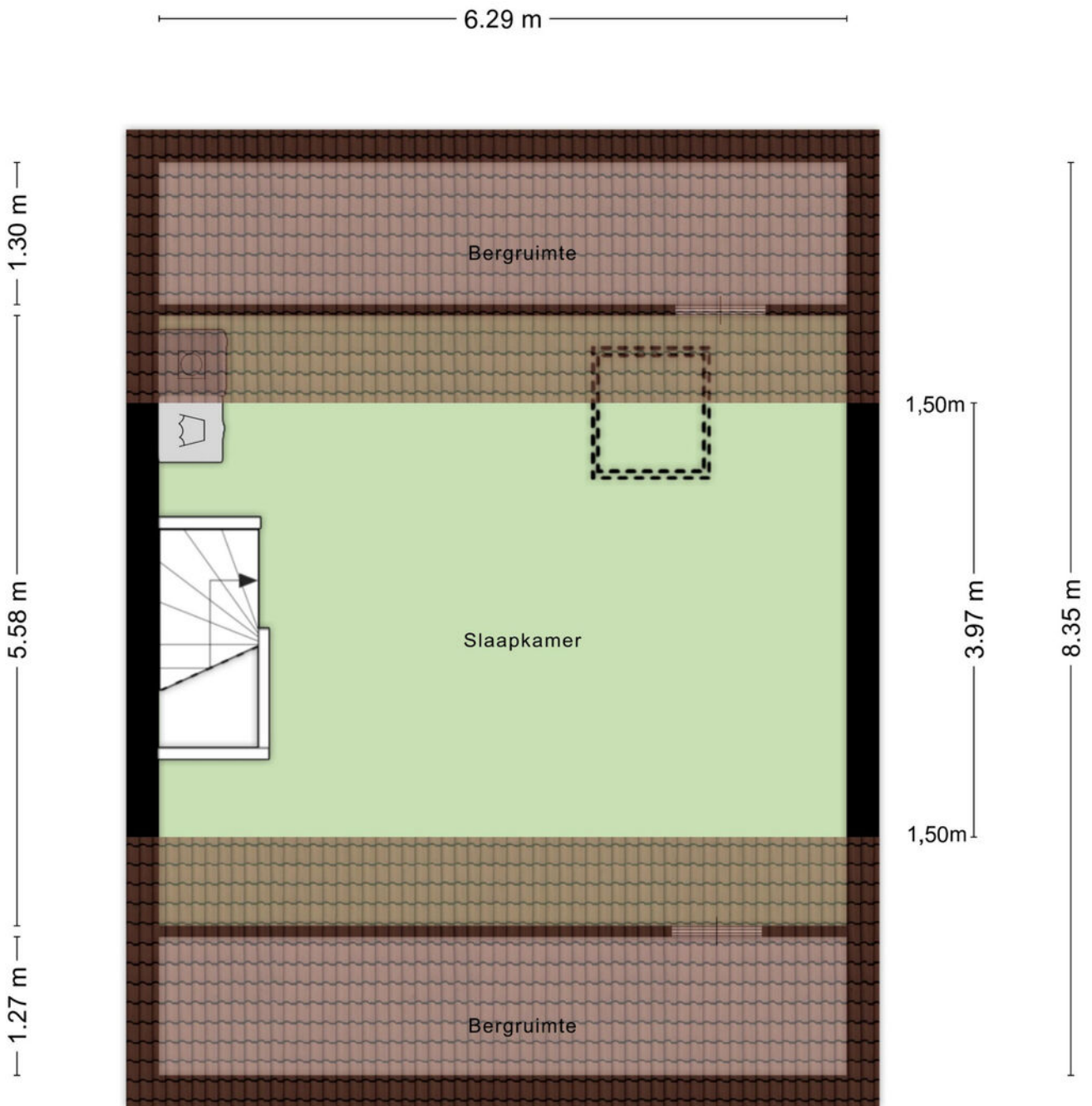


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



6.29 m

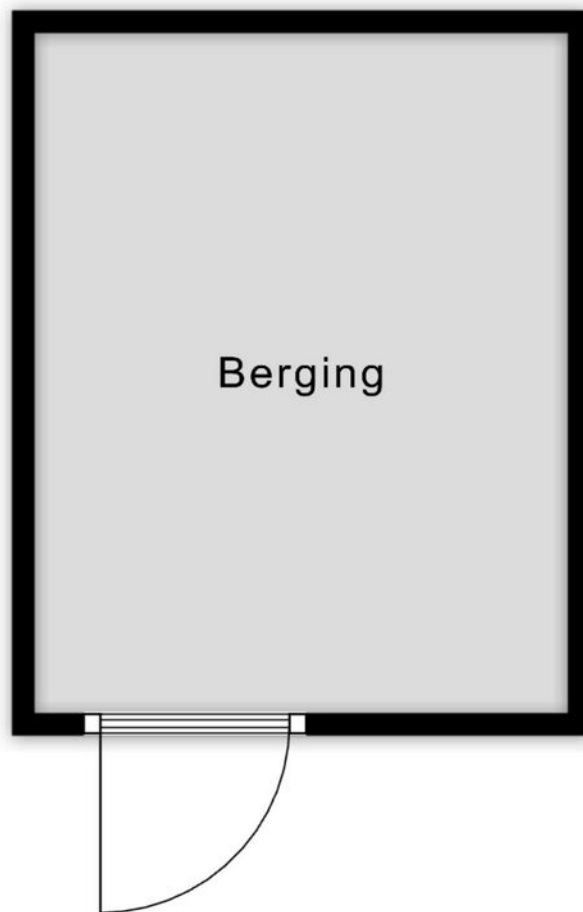
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

2.23 m

2.84 m



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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
-		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten		■	
- Badkamerkast	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Jaloezieën in woonkamer	■		
- Plissé op zolder	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- PVC vloer	■		
Overig, te weten			
- Kapstok in gang	■		
- Planken in voorraadkast	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Inbouwkoelkast	■		
- Losse koelvriescombinatie en vriezer		■	
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	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		■	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		■	
Buitenverlichting aan muur	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Zandbak		■	
Schommel(haken)		■	

# 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](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)

