

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Frits Bakershof 12
Nuenen



Frits Bakershof 12, Nuenen

Luxe hoekwoning met energielabel A++!

Deze gasloze woning heeft onder andere een luxe leefkeuken en 3 slaapkamers op de verdieping en biedt rust en privacy op 15 autominuten van Eindhoven. Tevens bent u in 5 autominuten in het centrum van Nuenen.

De diepe achtertuin is voorzien van een royale geïsoleerde garage met riante oprit richting de straat. Binnen valt vooral de warme sfeer op. De eikenhouten visgraatvloer, de openslaande deuren naar de tuin en de sfeervolle afwerking zorgen samen voor een huis dat prettig aanvoelt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **106 m²**

Inhoud: **375 m³**

Perceeloppervlakte: **202 m²**

Bouwjaar: ca. **2019**

Energielabel: **A++**

- Gelegen aan het einde van een rustig hofje
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's
- Energie neutrale woning met 12 zonnepanelen, aardwarmtepomp en energielabel A++
- Volledig voorzien van vloerverwarming en koeling, waarvan de temperatuur per ruimte aanpasbaar is.
- Sfeervolle eikenhouten visgraatvloer op de begane grond
- Ruime Van Diessen keuken met kookeiland en kastenwand
- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Garage extra geïsoleerd met een garagedeur en elektra
- Net aangelegde achtertuin met twee terrassen en nieuw gazon
- Twee poorten naar de achtertuin
- Binnen vijf minuten fietsen in het centrum van Nuenen
- Dicht bij voorzieningen, groen en uitvalswegen



BEGANE GROND

ENTREE

Via de eigen oprit kom je bij de entree van de woning. De nette haldeur en de eikenhouten visgraatvloer geven meteen een fijne eerste indruk. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet en de technische ruimte met de warmtepomp. Alles voelt verzorgd en rustig aan.

TOILET

Het toilet is netjes afgewerkt en halfhoog betegeld. Je vindt hier een tegelvloer, fonteintje, wandcloset en mechanische ventilatie. Praktisch en keurig verzorgd.

WOONKAMER

De woonkamer is sfeervol en verdeeld in twee fijne delen. Aan de achterzijde ligt het zitgedeelte. Hier heb je genoeg ruimte voor een ruime bank en een gezellige zithoek. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin.

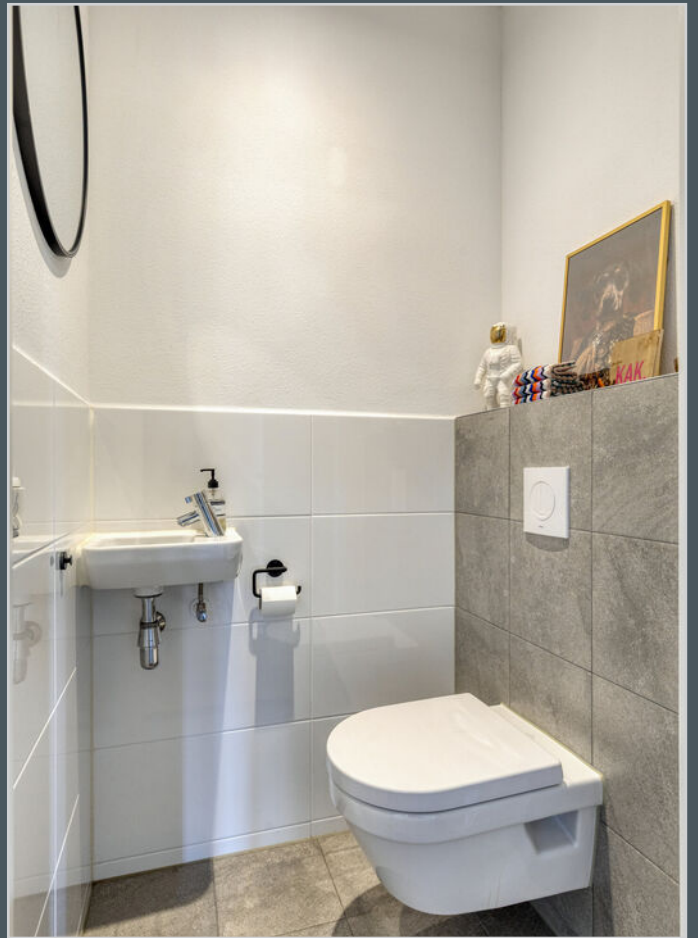
Aan de achtergevel is een terras gemaakt. In de zomer zet je de deuren open en loopt binnen mooi over in buiten. Ook is er een trapkast aanwezig. Handig voor voorraad, schoonmaakspullen of andere spullen die je uit het zicht wilt houden.

KEUKEN

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime Van Diessen keuken met eethoek. Vanuit de eethoek kijk je aan twee kanten uit op de straat en de oprit. Dat maakt dit een fijne plek om te zitten, eten of werken.

De keuken bestaat uit een grote kastenwand en een spoel en kookeiland. Je kookt hier met een kunststof werkblad, inductiekookplaat met afzuigkap, kraan met spoelbak, grote Siemens oven, Siemens vaatwasser op hoogte, koelkast en vriezer. Ook hier is mechanische ventilatie aanwezig.

Tegenover de entree bevindt zich de loopdeur naar de trap richting de eerste verdieping.















EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de trap kom je op de eerste verdieping. De trap is vorig jaar vernieuwd en voorzien van comfortabele trapbedekking. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte met de aansluitingen voor het witgoed. Op deze verdieping ligt laminaat.

SLAAPKAMER VOORZIJDE

De slaapkamer aan de voorzijde is een fijne kamer met een groot dakraam en een raam aan de zijkant van de woning. Dit is een prettige slaapkamer, maar ook heel geschikt als werkkamer of hobbykamer.

SLAAPKAMER ACHTERZIJDE

De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en voorzien van een dubbele dakkapel. Daardoor voelt de kamer prettig en bruikbaar aan. Je hebt hier genoeg ruimte voor een groot bed, bureau en kast. Een fijne hoofdslaapkamer met veel mogelijkheden.

TECHNISCHE RUIMTE

De technische ruimte is voorzien van de aansluitingen voor het witgoed. Ook heb je hier ruimte om spullen op te bergen. Praktisch, netjes en goed bereikbaar vanaf de overloop.

BADKAMER

De badkamer is strak afgewerkt met een tegelvloer en wandhoog betegelde muren. Je vindt hier een wandcloset en een inloopdouche. Het op maat gemaakte badkamermeubel van eikenhout en verwarmde spiegel met verlichting geeft de badkamer een rustige en warme uitstraling.

Daarnaast is er mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie. Een complete badkamer met een nette afwerking.









TWEEDE VERDIEPING

SLAAPKAMER ZOLDER

Op de tweede verdieping bevindt zich een nette slaapkamer. Door het grote dakraam en het raam aan de zijkant voelt deze ruimte prettig aan. Je kunt deze kamer goed gebruiken als slaapkamer, werkruimte of logeerkamer.



EXTERIEUR

VOORTUIN

Aan de voorzijde ligt de eigen oprit met ruimte voor twee auto's. Er zijn twee poorten met toegang tot de achtertuin. Voor de woning staat een nette gedeelde heg. Dat zorgt voor extra privacy en een verzorgde uitstraling.

GARAGE

De garage is extra geïsoleerd en voorzien van een brede garagedeur. Ook is er elektra aanwezig. Je kunt de garage gebruiken voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het opbergen van spullen.

ACHTERTUIN

De achtertuin is netjes aangelegd en heeft een terras aan de woning en achter in de tuin. Ook is er een nieuw gazon aangelegd. De tuin is voorzien van een buitenlamp en buitenkraantje. Doordat de schutting en dubbele poort dezelfde kleur hebben als de kozijnen van de woning, kom je hier direct tot rust. Naast de dubbele poort is er tevens nog een extra achterom aanwezig.

Doordat er geen directe achterburen zijn, ervaar je hier veel rust en privacy. Je hebt genoeg ruimte voor een fijne zitplek, een eettafel of een plek waar kinderen kunnen spelen.

OMGEVING

Frits Bakershof 12 ligt op een rustige plek in Nuenen. Binnen vijf minuten fietsen sta je in het centrum. Daar vind je winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen.

Ook scholen, sportverenigingen en groen liggen in de buurt. Nuenen staat bekend om het dorpse gevoel, de gezellige kern en de mooie omgeving. Je woont hier rustig, maar bent ook snel onderweg. De uitvalswegen richting Eindhoven, Helmond en omliggende dorpen zijn goed bereikbaar. Zo combineer je comfortabel wonen met een praktische ligging.





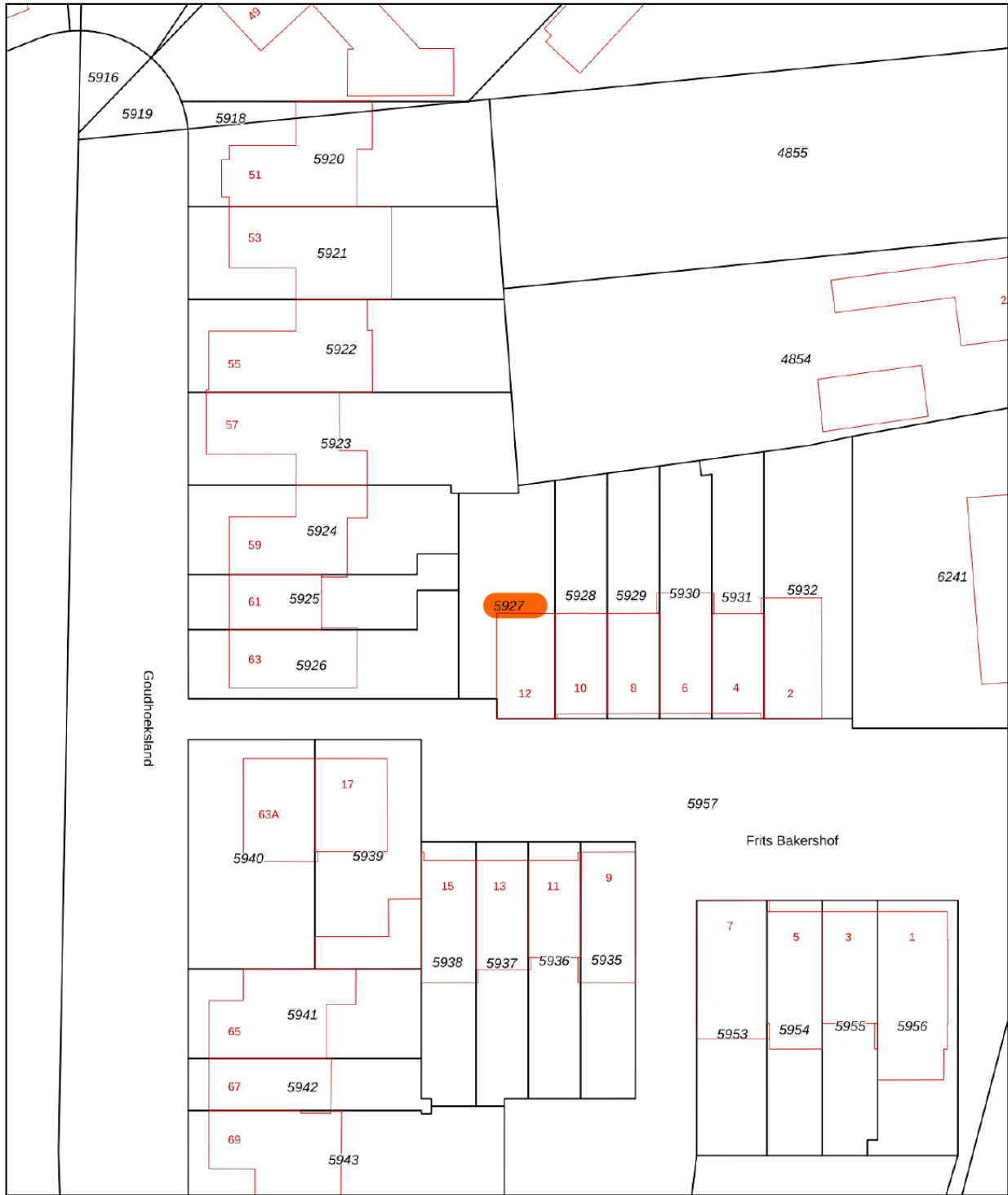







Kadastrale kaart

Uw referentie: Frits Bakershof



0 5 10 15 20 25m

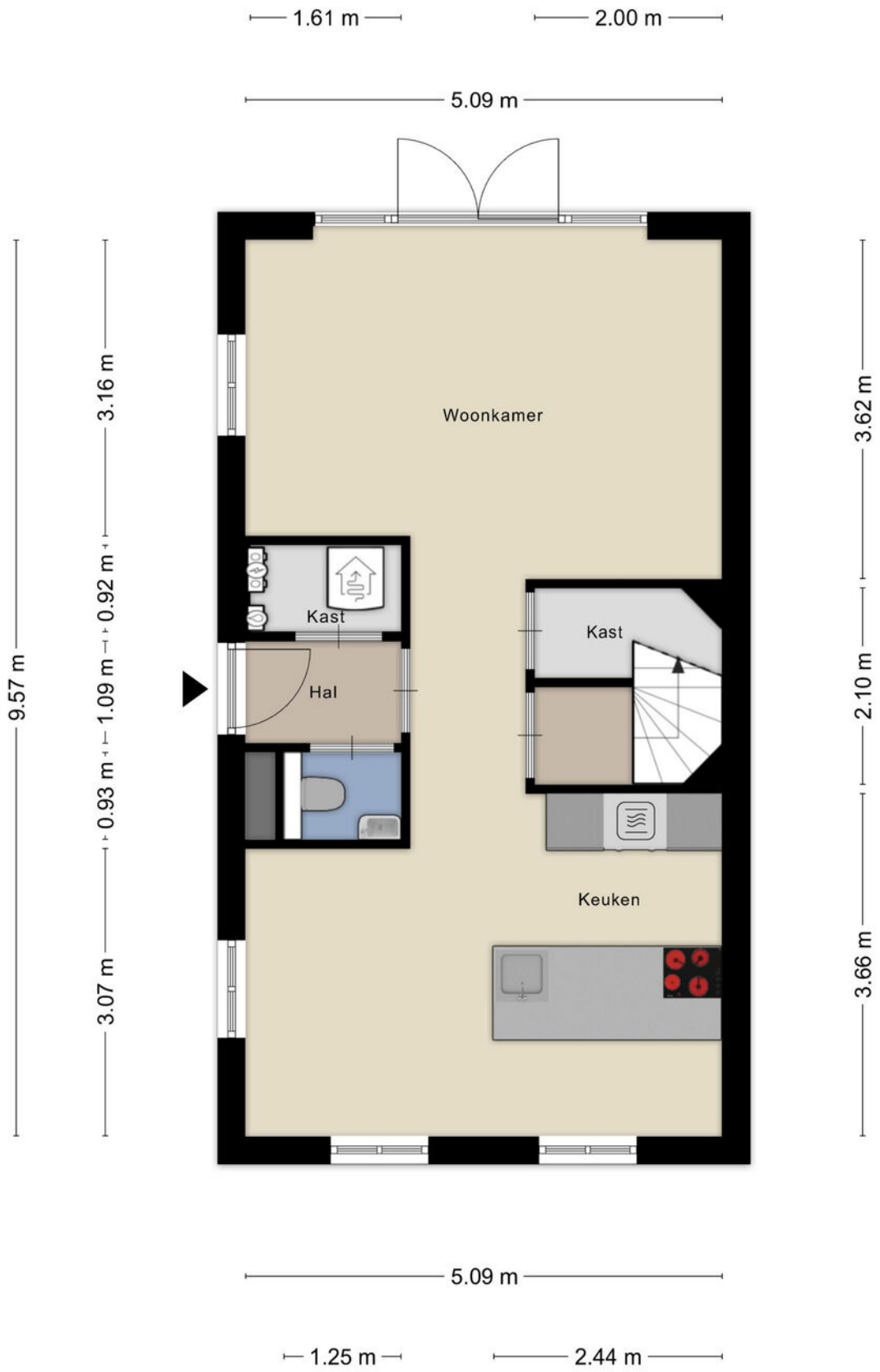
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5927	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



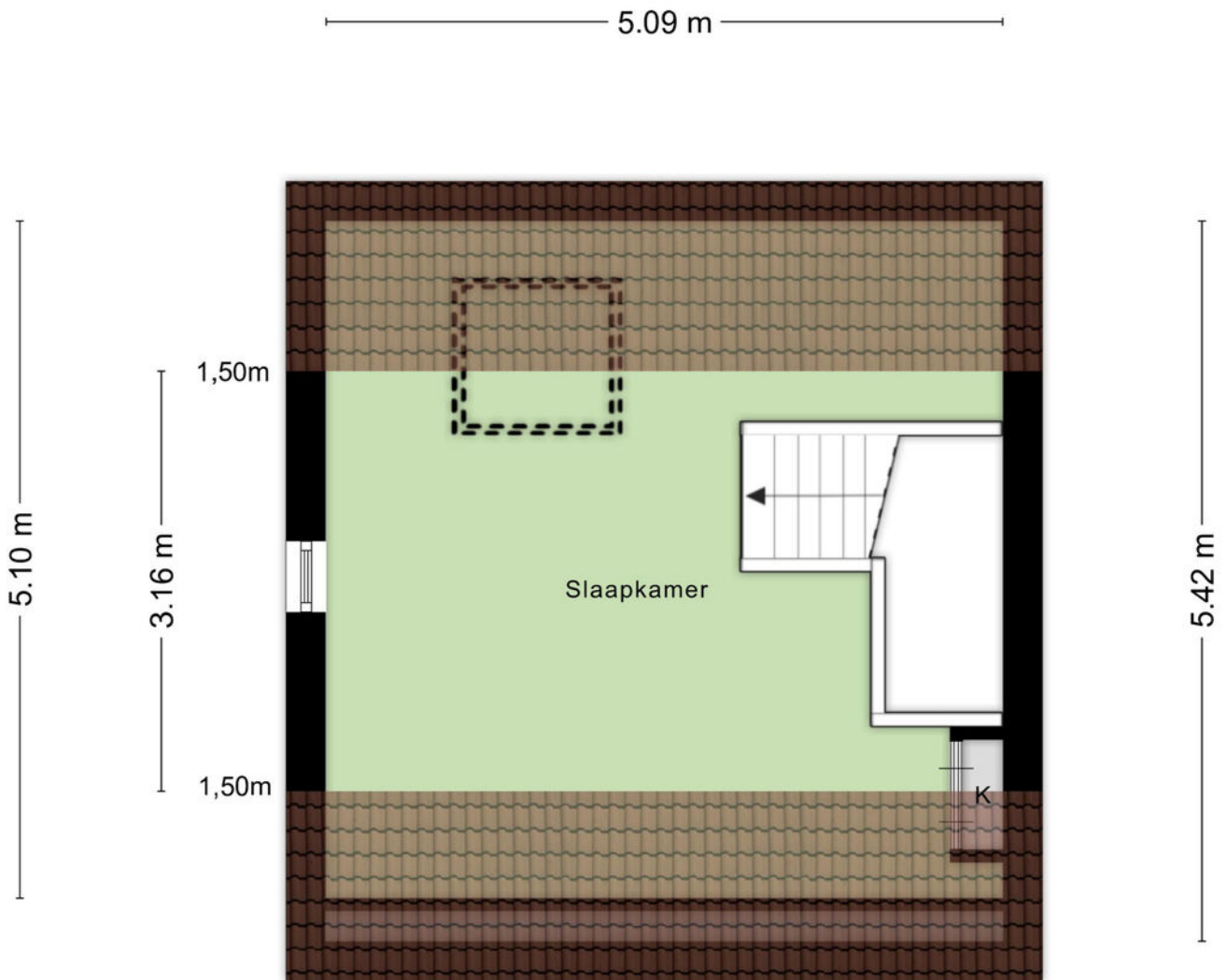
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



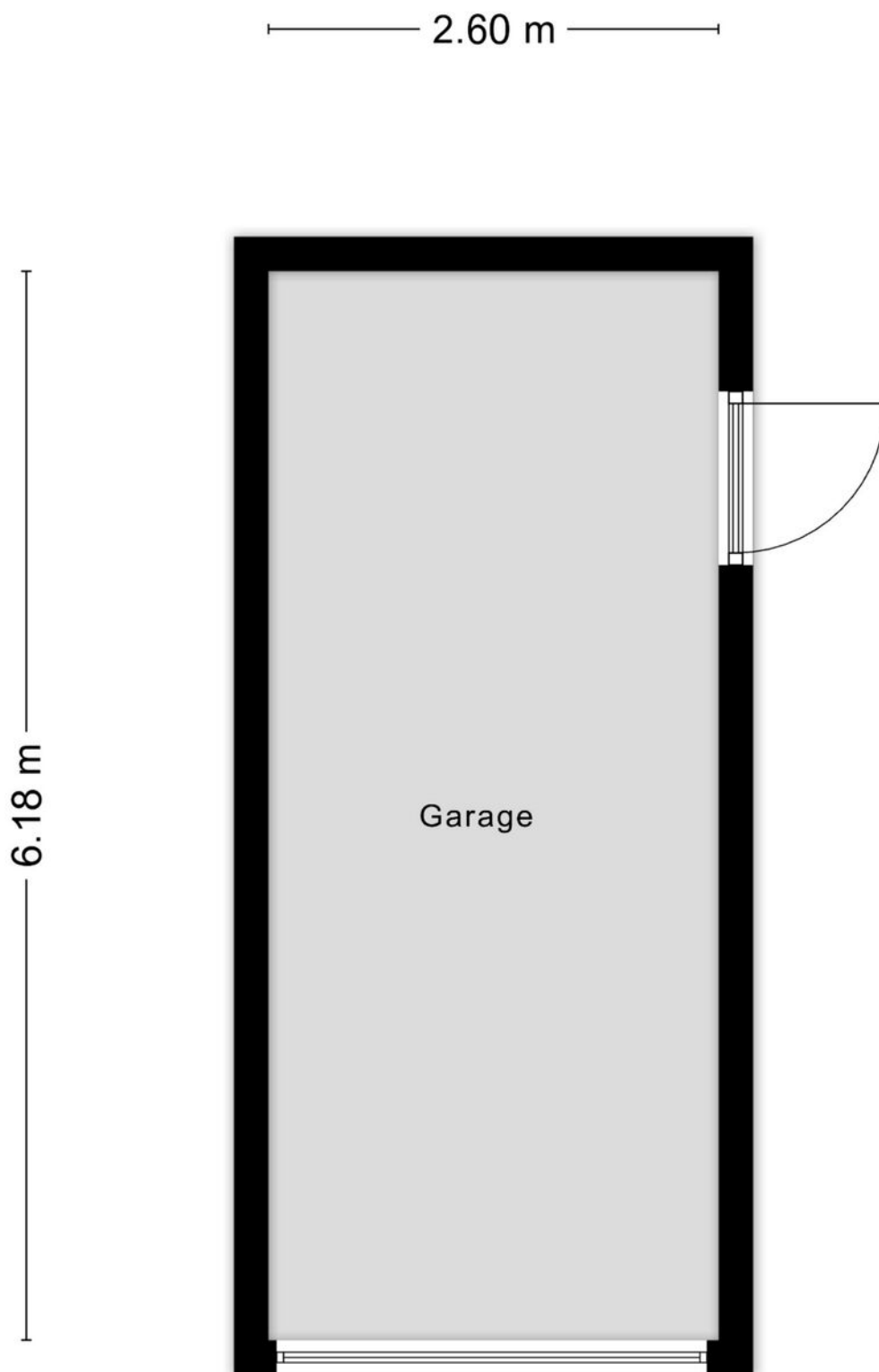
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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			
- Kasten kleedkamer			■
- Planken trapkast	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
- Raamdecoratie dakkapel	■		
- Raamdecoratie zolder			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Verwarmde spiegel met verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Warmtepomp	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Potten met olijfbomen		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		
LED Strip Garagedeur	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Glatz Zweefparasol			■
- Dedon Loungeset			■

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

