

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Zwanenstuck 32
Nuenen



Zwanenstuck 32, Nuenen

Na een drukke dag de auto voor de deur parkeren, de schuifpui openzetten en de kinderen nog even hun gang laten gaan in de tuin terwijl jij onder de zonneluifel zit, dat is precies het soort gemak dat hier dagelijks terugkomt.

Wat direct opvalt aan Zwanenstuck 32 is de combinatie van een ruime en lichte woning met veel privacy en praktische extra's. Met vier slaapkamers, een royale tweede verdieping over de volledige breedte van de woning en een diepe achtertuin op het zuidoosten is er meer dan genoeg plek voor de jaren die voor je liggen. Daarbij zorgen de garage, twee eigen parkeerplaatsen en de royale tweede verdieping voor extra bergruimte die in veel vergelijkbare woningen mist. Daarnaast ligt deze woning in een groene, kindvriendelijke wijk met speeltuintjes om de hoek en het centrum van Nuenen op korte afstand.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **111 m²**

Inhoud: **497 m³**

Perceeloppervlakte: **321 m²**

Bouwjaar: ca. **1987**

Energielabel: **C**

- Vier slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime tweede verdieping
- Diepe achtertuin op het zuidoosten met veel privacy
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Garage én volledige kruipruimte
- Massief eikenvloer op de volledige begane grond
- Mechanische ventilatie uit 2024
- Gelegen in een rustige en groene wijk in Nuenen
- Cv installatie uit 2025 en vloerverwarming in de badkamer



BEGANE GROND

Hal

Vanaf de overdekte entree is er toegang tot de hal. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. Er is hier ruimte voor het ophangen van de jassen naast de meterkast. Hierdoor hangen de jassen niet in de weg.

Toilet

Het toilet is wandhoog betegeld en voorzien van een nette tegelvloer, een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer heeft een U-vormige indeling en voelt opvallend licht aan, dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. Hier is ruimte voor een royale zithoek met een grote bank en televisie, terwijl er verderop moeiteloos plaats is voor een grote eettafel. De breedte van de woning zorgt voor een prettige doorloop en geeft de leefruimte een open karakter.

De massief eiken vloer loopt van voor naar achteren en kan door de nieuwe eigenaar naar smaak afgewerkt worden. Via de schuifpui stap je rechtstreeks het terras op; ook hier is gedacht aan comfort met een plissé hordeur in de schuifpui.

Keuken

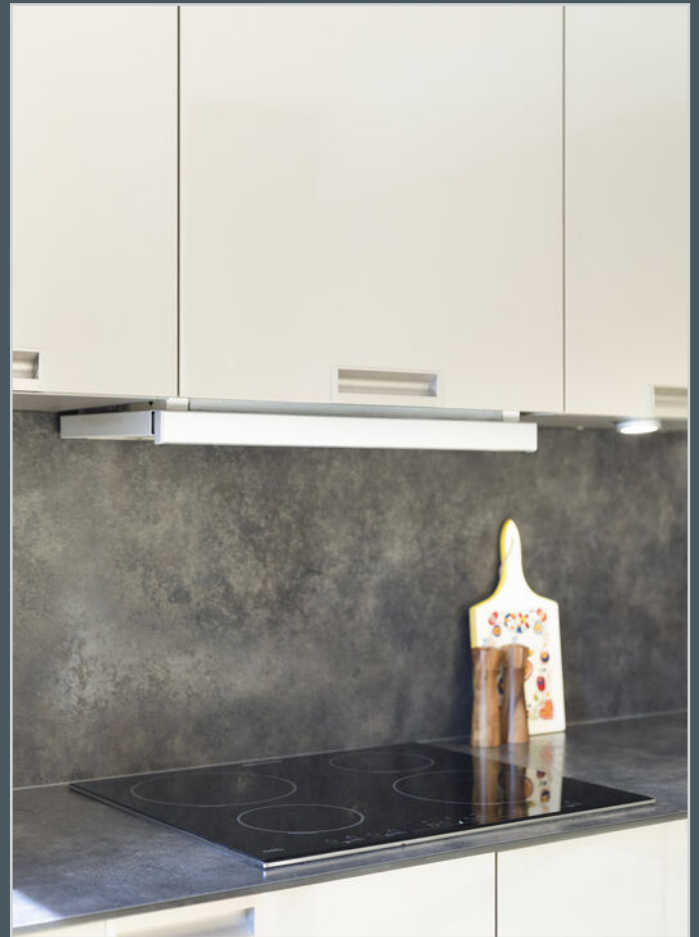
De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een rustige taupekleur en biedt veel opbergruimte dankzij de combinatie van kasten en lades. Het werkblad loopt door in de achterkant, wat zorgt voor een strak geheel. Aan apparatuur is gedacht met ondermeer een ingebouwde koelkast, oven, inductiekookplaat met afzuiging en vaatwasser. De dubbele spoelbak maakt het dagelijkse gebruik praktisch. Onder de bovenkastjes zijn bovendien spots ingebouwd die voor extra licht en sfeer zorgen. De designradiator zorgt voor een aangename temperatuur in de ruimte. Kortom: een complete keuken waar je meteen lekker kunt koken















EERSTE VERDIEPING

Overloop

Vanaf de overloop heb je toegang tot vier slaapkamers, de trap naar de zolder en de badkamer. De overloop voelt ruim en licht.

Slaapkamers

De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de tuin. Hier is volop ruimte voor een groot bed en een royale kastenwand.

Aan de voorzijde vind je de tweede slaapkamer, eveneens een ruime kamer die ruimte biedt aan een tweepersoonsbed, een grote kast en eventueel een bureau.

Daarnaast ligt de derde slaapkamer, die door het raam en de loopdeur naar het balkon veel licht en een mooi uitzicht biedt.

De vierde slaapkamer is verrassend veelzijdig doordat deze zich uitstrekt over de gehele lengte van de woning aan de rechterzijde. Je bereikt deze kamer via een klein trapje, wat zorgt voor een speels effect. Dankzij de hoge ramen komt er veel daglicht binnen. Ook bevinden zich hier de witgoed aansluitingen.

Badkamer

De badkamer is uitgevoerd met sanitair van Villeroy & Boch en combineert grijze vloertegels met witte wandtegels. Er is een douchecabine met een geïntegreerd zitbankje, wastafel met spiegelkast inclusief verlichting, wandcloset en een designradiator. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort op koudere dagen. Daglicht komt binnen via beide ramen en daarnaast is er mechanische ventilatie met afstandsbediening aanwezig. Inbouwspots maken het geheel af.















TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping strekt zich uit over de volledige breedte van de woning dankzij de aanwezige stahoogte, elektra en het Veluws-dakraam is dit een ruimte waar je direct veel mee kunt. Denk aan een extra slaapkamer, een werkruimte of juist een royale bergzolder. De verdieping is bereikbaar via een open trap vanaf de overloop.



EXTERIEUR

De achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt opvallend veel privacy. Het ruime terras vormt een fijne plek voor een grote eettafel of een comfortabele loungeset. En wordt over de volledige breedte van de woning beschermd door een elektrische zonneluifel via afstandsbediening te bedienen. Verder bestaat de tuin uit een combinatie van gazon, planten en bloemen, waardoor er zowel ruimte is om te spelen als om te ontspannen. Via de tuin bereik je bovendien rechtstreeks de garage.

Aan de voorzijde zorgen de volwassen beplanting en de eigen oprit voor een verzorgde eerste indruk. Op eigen terrein is plaats voor twee auto's.

Garage en bergruimte

De garage biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Dankzij de aanwezige radiator kan de ruimte worden verwarmd. Hier bevindt zich ook de Cv-installatie uit 2025. Onder de gehele woning ligt bovendien een kruipruimte, wat praktisch is voor onderhoud en extra bereikbaarheid van leidingen.

Omgeving

Nuenen is een plek waar veel gezinnen bewust voor kiezen. Je woont hier met de rust van een dorp, terwijl dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn. Voor boodschappen, sportverenigingen, basisscholen, horeca hoef je niet ver te reizen en ook uitvalswegen richting Eindhoven en Helmond zijn goed bereikbaar. In de omgeving vindt je veel groen, wandelpaden en fietsroutes, waardoor een rondje buiten al snel onderdeel wordt van je dagelijkse routine. Kinderen kunnen opgroeien in een buurt waar ze naar school, sport of vriendjes vaak gewoon op de fiets gaan. Tegelijkertijd liggen de voorzieningen van Nuenen centrum en het Kernkwartier om de hoek.

Comfort en techniek

Op meerdere plekken in de woning zijn UTP-aansluitingen aanwezig, waaronder in de woonkamer en twee slaapkamers. In de hal schakelt de verlichting automatisch in via een sensor. De begane grond en de overloop op de eerste verdieping zijn in 2015 glad gestuct. Verder zijn de woning en de verschillende ruimtes voorzien van houten kozijnen. De mechanische ventilatie-installatie is in 2024 vernieuwd.



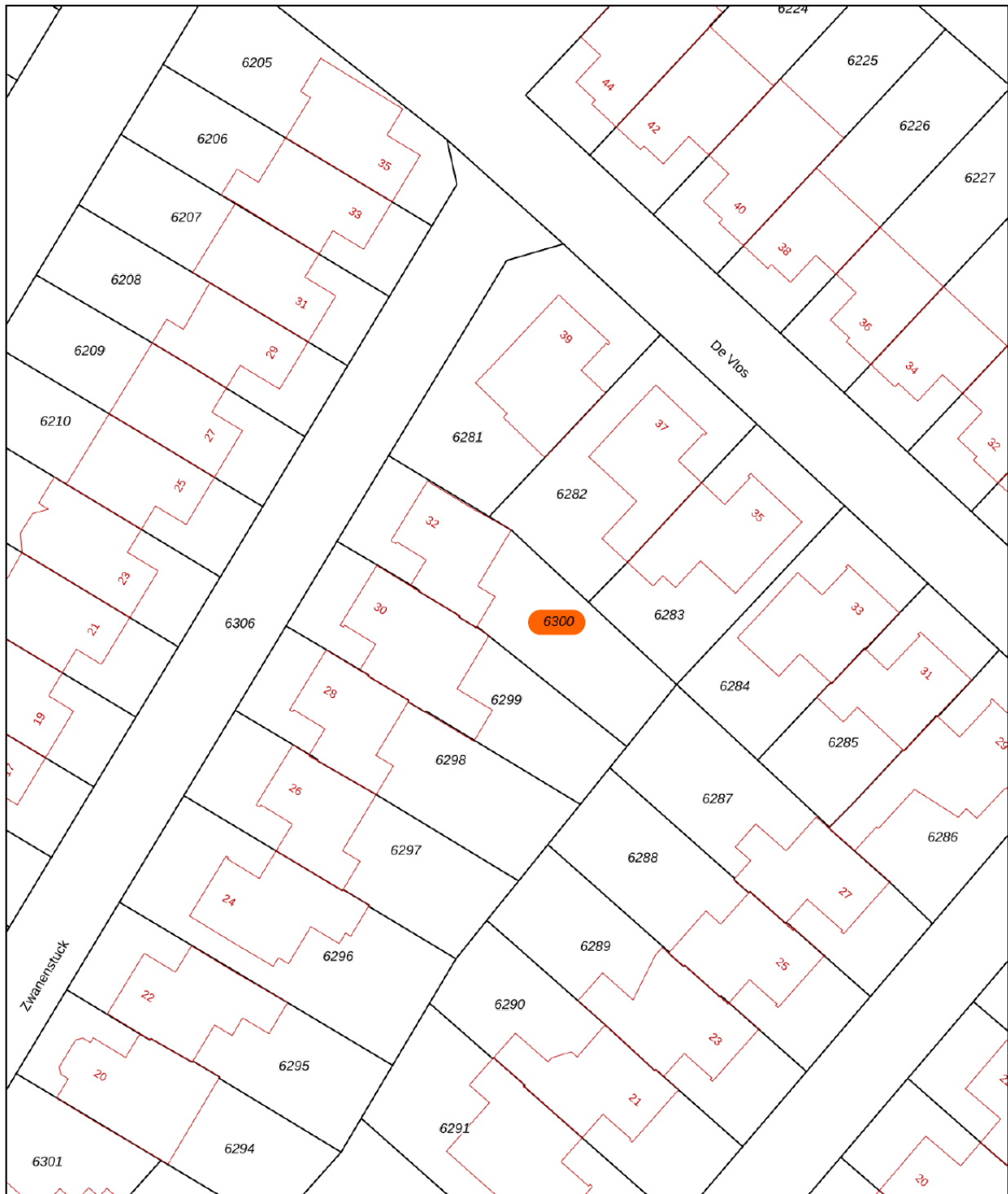







Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwanenstuck



0 5 10 15 20 25m

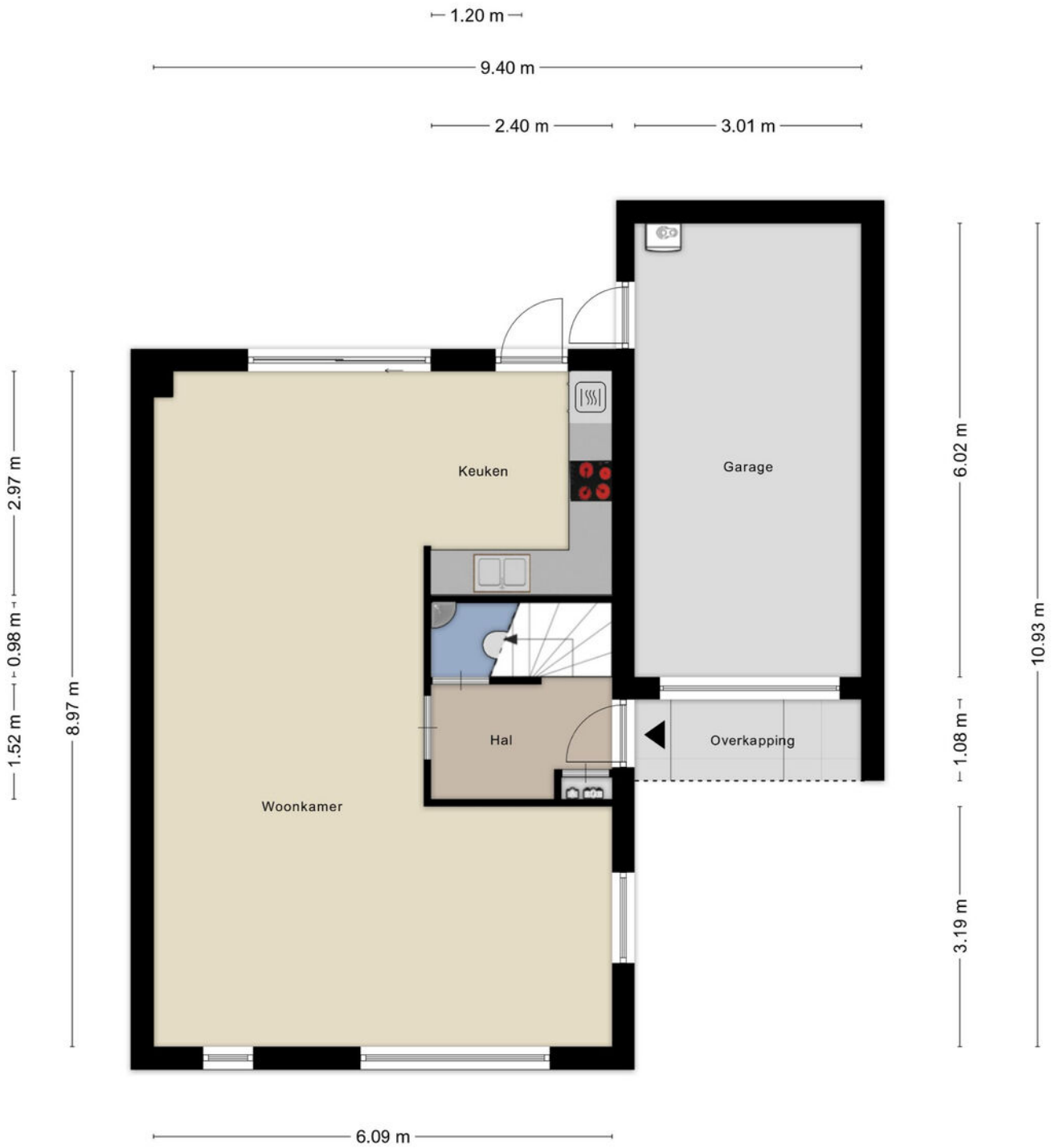
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 6300</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

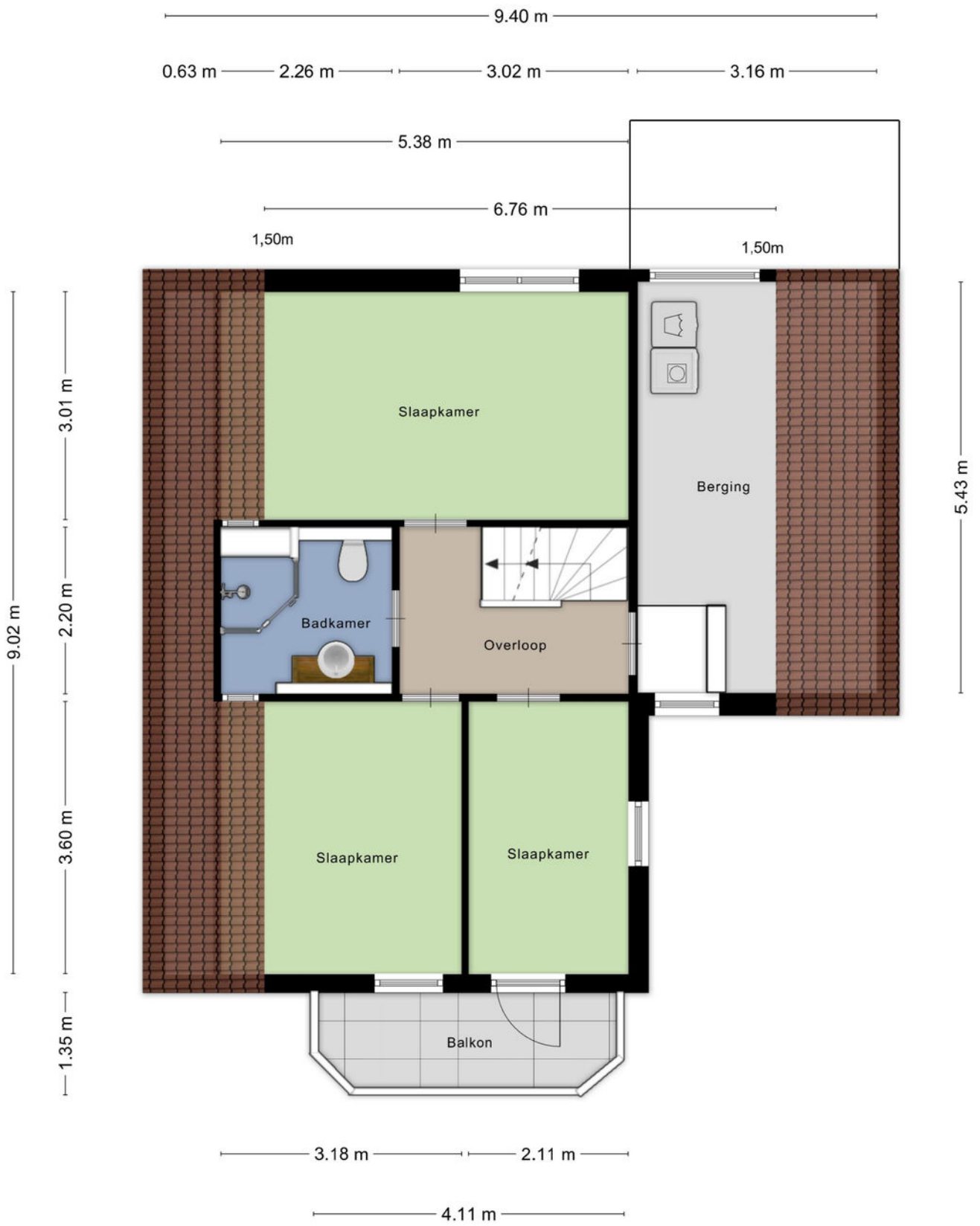
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



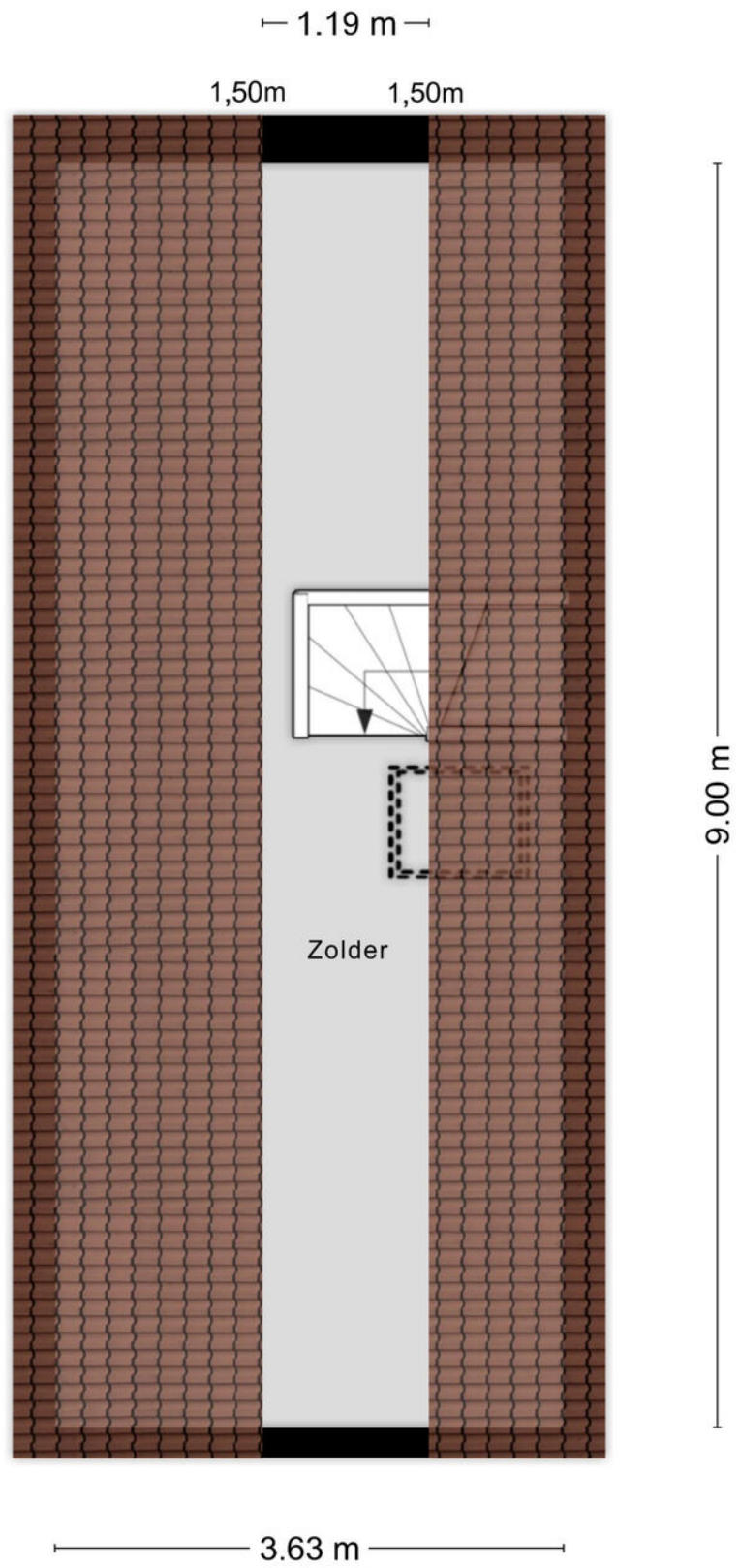
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zicoor www.zicoor.nl



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		■	
- Dimmers blijven achter	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast ouderslaapkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Vriezer en koelkast garage		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<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"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Kast en werkbank in garage		<input checked="" type="checkbox"/>	
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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 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

