

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Europalaan 112
Nuenen



Europalaan 112, Nuenen

's Ochtends schuif je de tuindeuren open terwijl het licht via de lichtstraat al diep de keuken in valt.

Wat hier meteen opvalt, is hoe logisch alles in elkaar overloopt: een ruime leefruimte beneden, drie volwaardige slaapkamers boven en een extra verdieping die nu als werkplek dient. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken het huis bovendien flexibel voor later. Tel daar de diepe tuin met meerdere zitplekken en de grote dubbele garage bij op, en je merkt dat dit geen huis is waar je snel uitgroeit.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **136 m²**

Inhoud: **481 m³**

Perceeloppervlakte: **400 m²**

Bouwjaar: ca. **1976**

Energielabel: **A**

- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin
- Drie slaapkamers + volwaardige zolder
- Diepe tuin met meerdere zitplekken (zuidoost)
- Grote dubbele garage met elektra en berging
- 13 zonnepanelen



BEGANE GROND

ENTREE

De lange entree met visgraatvloer en glas-in-looddetails zet direct de toon. De meterkast is netjes weggewerkt in een inbouwkast. Vanuit de entree heb je toegang tot de woonkamer, meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

WOONKAMER

Via de paneeldeur met glas stap je de living in, waar de visgraatvloer vanuit de entree doorloopt en direct rust geeft. Aan de voorzijde is plek voor een grote zithoek met uitzicht op de straat. Richting de achterzijde ontstaat vanzelf de eethoek, ruim genoeg voor een lange tafel waar je met vrienden of familie blijft hangen. De ingebouwde kastenwand sluit mooi aan op de stijl van de entree en zorgt dat spullen uit het zicht blijven zonder extra ruimte te verliezen.

KEUKEN

De keuken loopt open door vanuit de woonkamer en krijgt extra licht via de lichtstraat erboven. Het eiland vormt het middelpunt, met zitplek voor een snel ontbijt of een drankje terwijl er gekookt wordt. Je hebt hier een 5-pits gasfornuis, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser, allemaal ingebouwd. Het granieten werkblad en de combinatie van grijze tegels en mozaïek achterwand geven het geheel een robuuste uitstraling. Vanuit hier loop je via openslaande deuren zo de tuin in. De vloerverwarming begint hier en zorgt voor extra comfort op de begane grond.

BADKAMER EN SLAAPKAMER BEGANE GROND

De badkamer is twee jaar geleden vernieuwd en praktisch ingericht met een regendouche, hangtoilet en een houten wastafelmeubel met stenen waskommen. De elektrische vloerverwarming en verwarmde spiegels maken het comfortabel, vooral in de ochtend. Vanuit de badkamer loop je direct door naar de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer heeft vloerverwarming, inbouwspots en openslaande deuren naar de tuin, wat het huis geschikt maakt voor gelijkvloers wonen als dat later gewenst is.

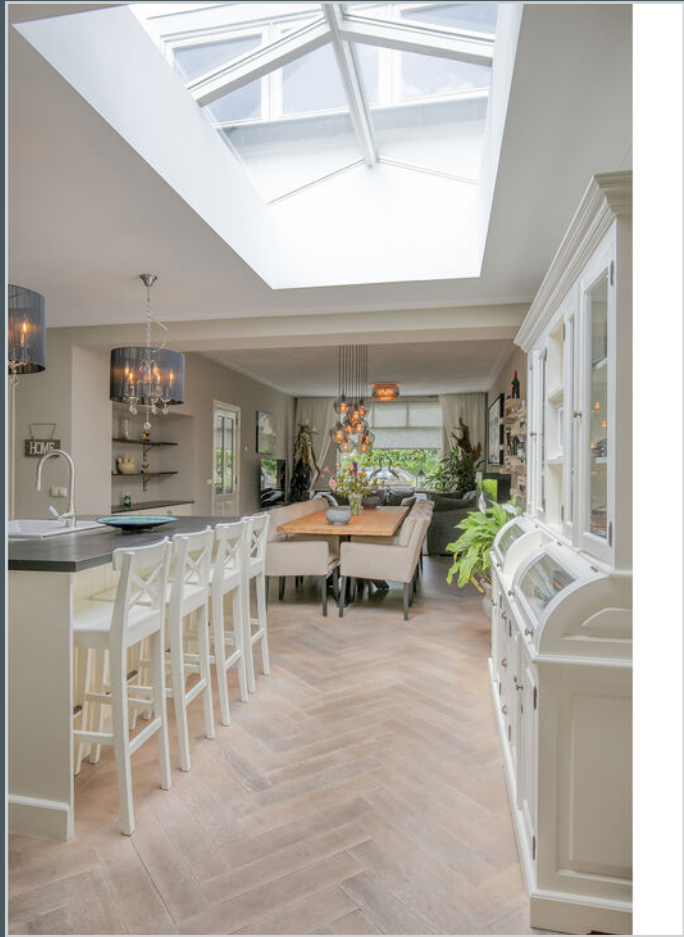




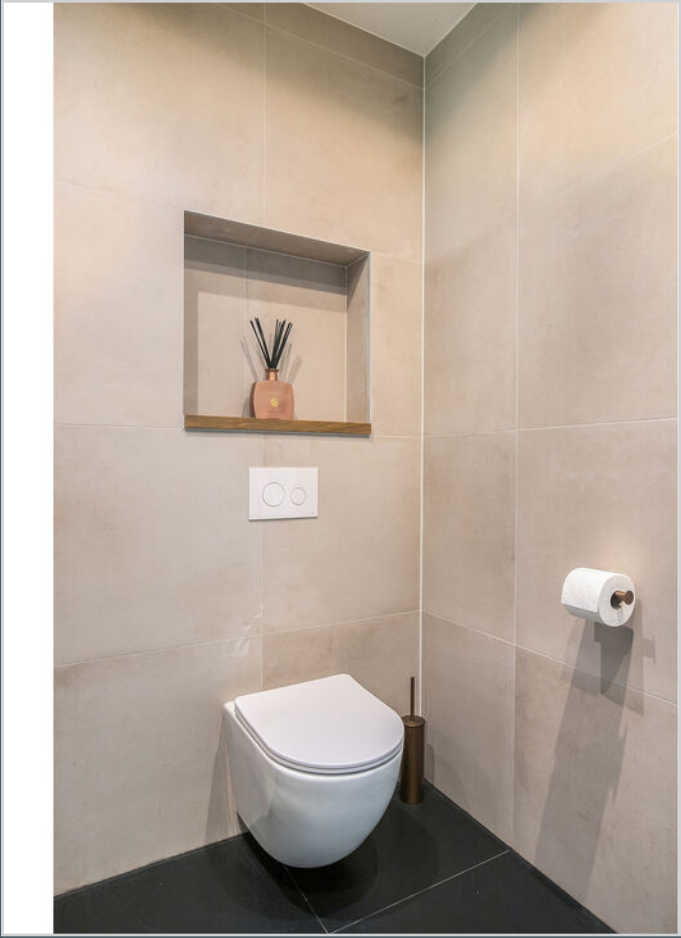


















EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Op de overloop boven loopt de houten vloer door naar alle kamers en vind je de vaste trap naar de zolder.

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, allemaal afgewerkt met dezelfde houten vloer en paneeldeuren. Dat geeft rust en eenheid.

De eerste kamer wordt nu gebruikt als kastenkamer, maar kan net zo goed een kinderkamer of werkplek zijn.

De tweede kamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand, met zowel een radiator als airco om de temperatuur prettig te houden.

De derde kamer ligt aan de achterzijde en heeft een brede dakkapel met uitzicht op de tuin. Hier komt veel licht binnen en is er genoeg plek voor een bed en extra kastruimte.

ZOLDER / EXTRA RUIMTE

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping, waar de dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht.

Deze verdieping wordt nu gebruikt als kantoor, maar kan ook dienen als hobbyruimte of logeerkamer. Achter de knieschotten kun je veel spullen kwijt. Hier vind je ook de omvormer van de zonnepanelen en een netjes afgewerkte cv-ruimte.











EXTERIEUR

TUIN EN BUITENRUIMTE

De achtertuin is acht jaar geleden aangelegd en voelt als meerdere plekken in één. Direct aan het huis ligt een terras met inbouwspots in de overstek en een warmtelamp, waardoor je hier ook 's avonds lang kunt zitten. Verderop in de tuin vind je volwassen beplanting, een perenboom, een vijver en meerdere zitplekken, verbonden door bestrating. De ronde haag geeft een speels effect en zorgt voor beschutte hoekjes. De ligging op het zuidoosten betekent dat je hier al vroeg op de dag zon hebt.

GARAGE EN BERGING

Achterin de tuin staat een grote dubbele garage met twee elektrische deuren. Binnen is er naast de parkeerruimte ook een aparte berging, handig voor fietsen, gereedschap of voorraad. Er is elektra aanwezig en een achterom, waardoor je makkelijk in en uit loopt.

ENERGIE EN INSTALLATIES

Met 13 zonnepanelen, dakisolatie en vloerverwarming op de begane grond is er al gedacht aan comfort en energieverbruik.

OMGEVING

De woning ligt op een fijne plek in Nuenen, met alles binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels in de buurt. Scholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen op korte afstand, wat het een praktische locatie maakt voor gezinnen.

Ook de bereikbaarheid is goed. Met de auto zit je zo op de uitvalswegen richting Eindhoven en Helmond. Werk je in de stad, dan ben je er snel. Tegelijk woon je hier in een rustige woonomgeving met voldoende groen in de buurt. Voor een wandeling of een rondje fietsen hoef je niet ver. Dat maakt het een plek waar je prettig woont, met de voordelen van de stad dichtbij.











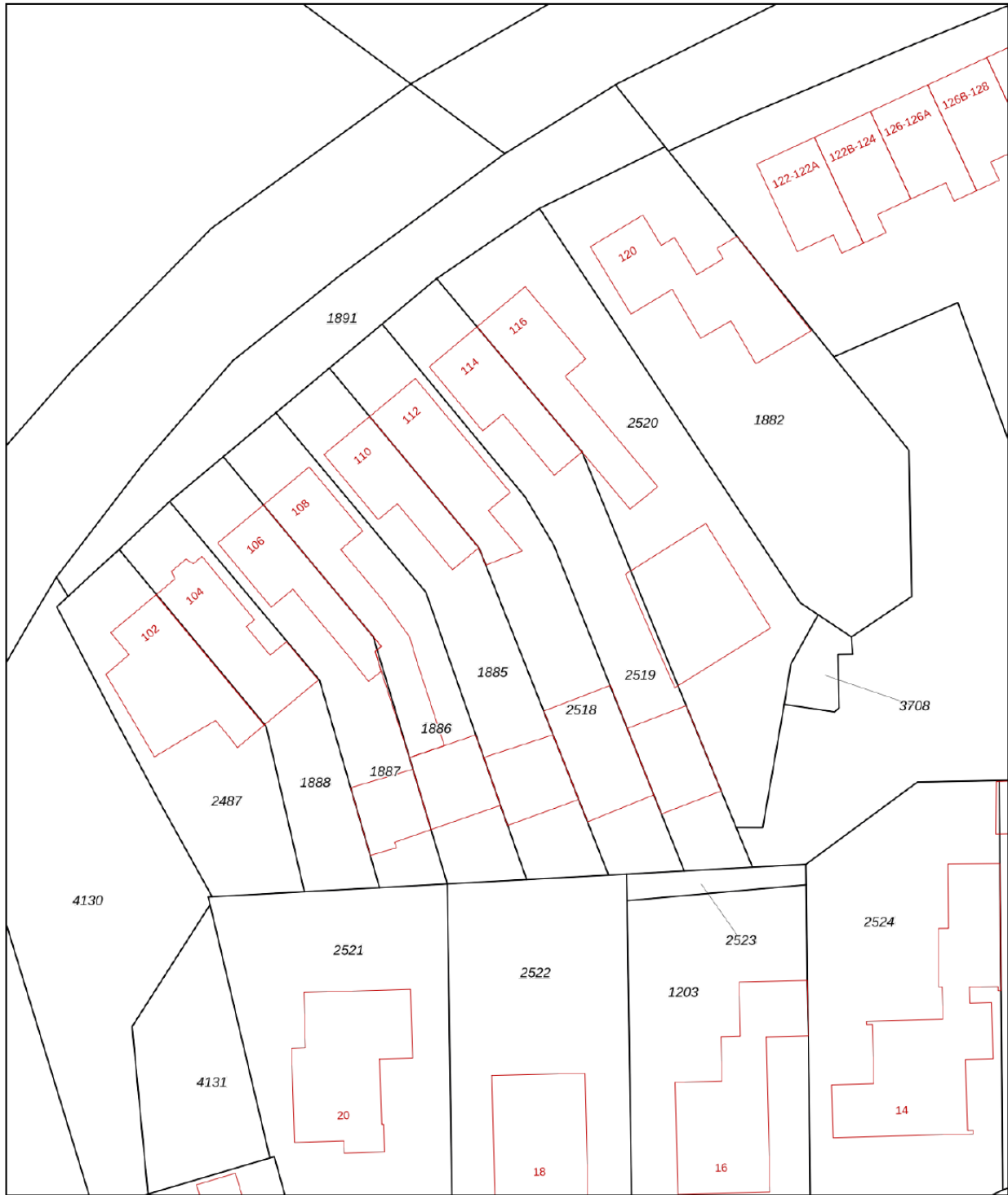






Kadastrale kaart

Uw referentie: Europalaan



<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 F</p> <p>Perceel 2518</p>	
---	--	--	--

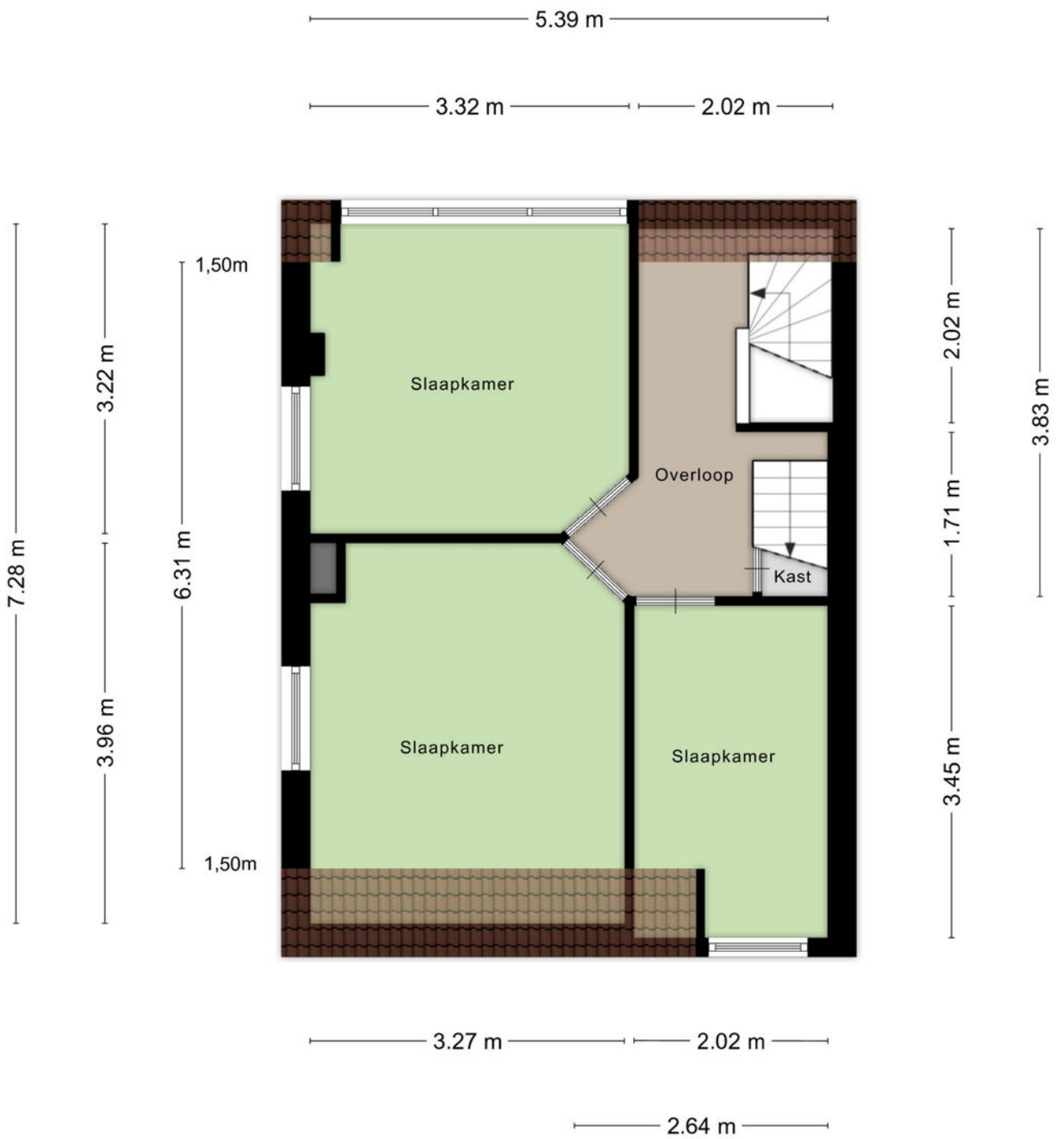
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



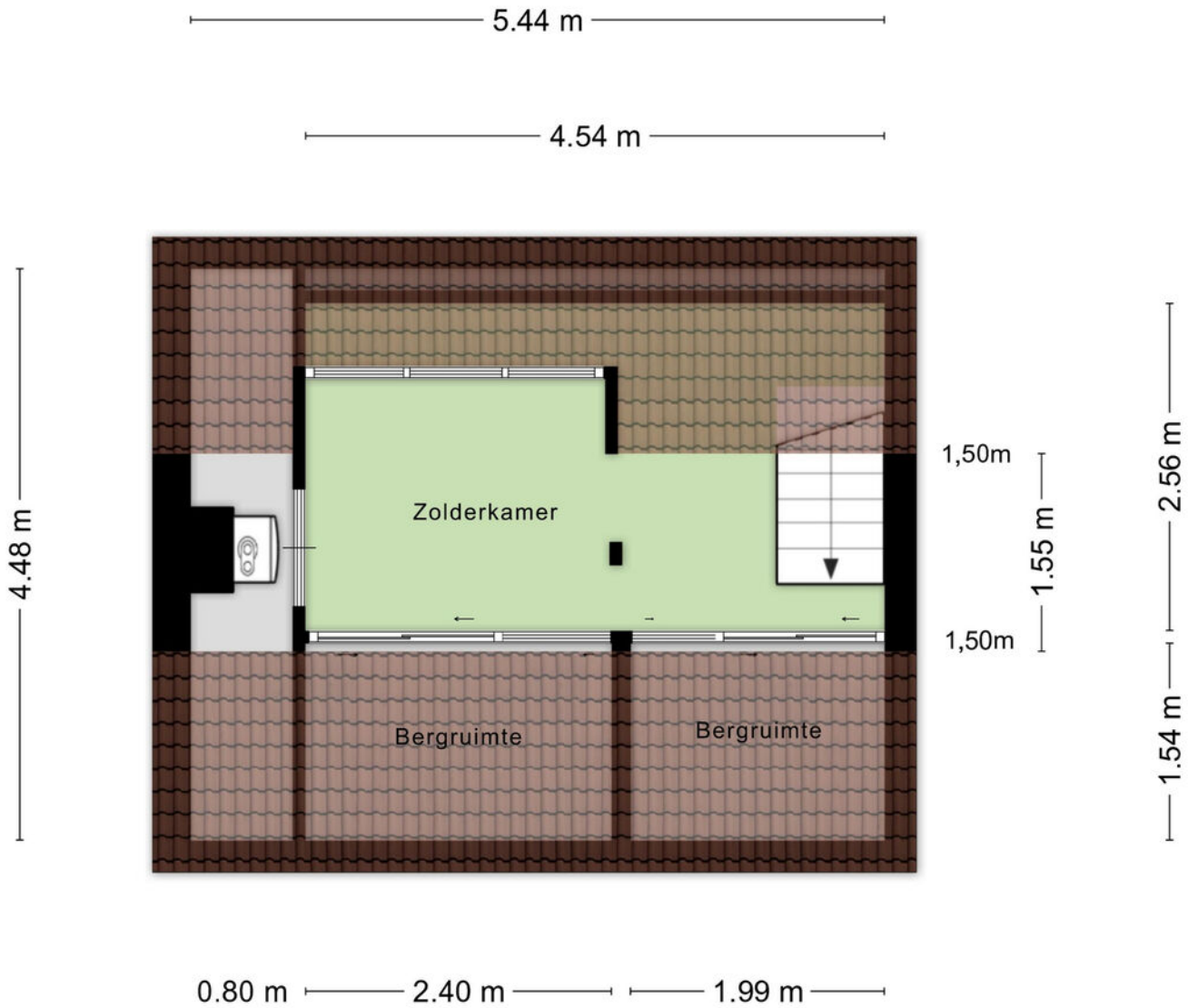
Für die vollständigen Pläne gehen Sie bitte auf www.gibson.de



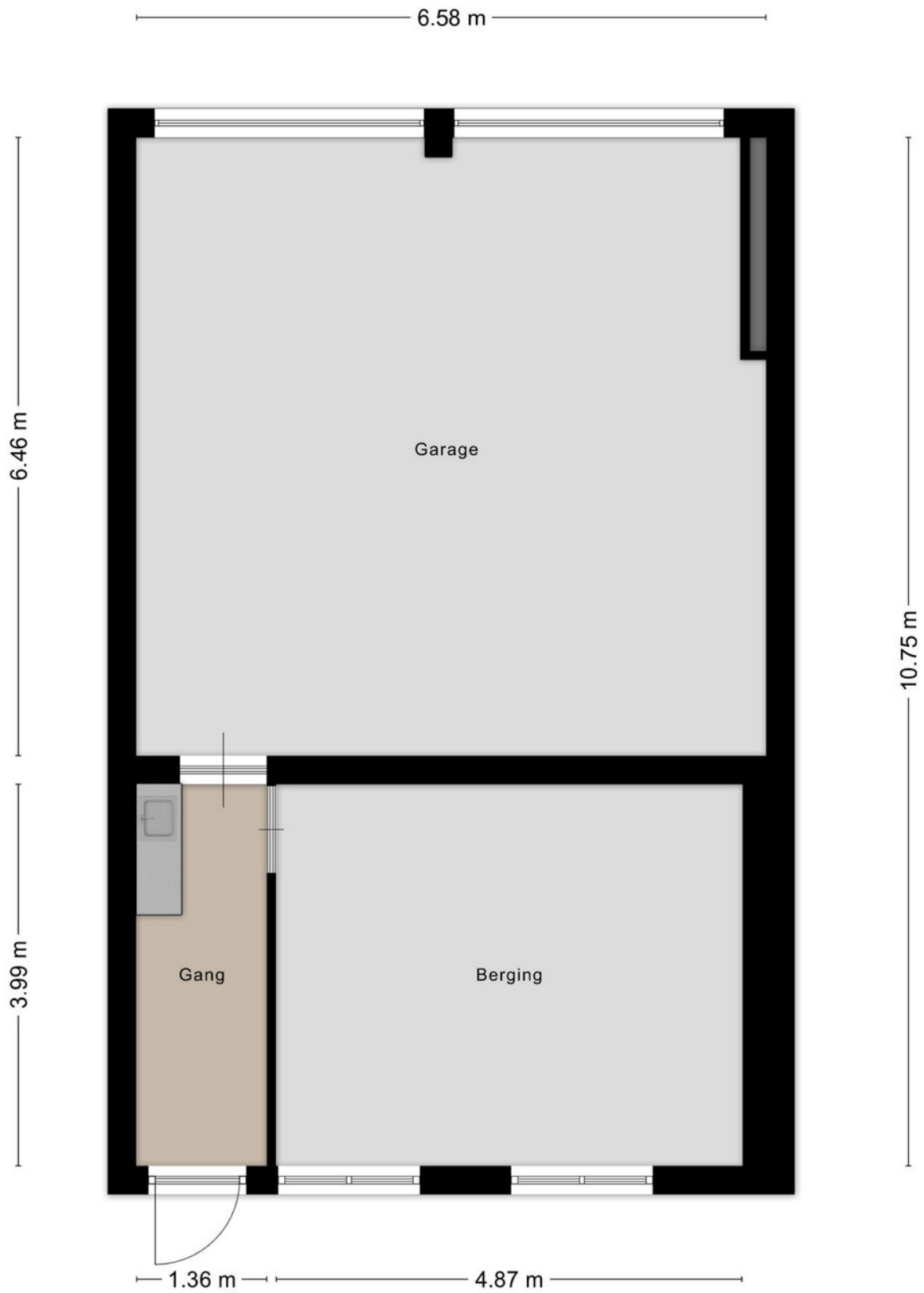
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- losse (hang)lampen			<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- 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"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	<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"/>		
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- boiler	<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			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vierkante plantenbakken (ronde niet)	<input checked="" type="checkbox"/>		
-			<input checked="" type="checkbox"/>

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

