

Moois van



Metselaars
makelaardij



Van Maerlantstraat 4
Nuenen



Van Maerlantstraat 4, Nuenen

Een fijne tweekapper met een eigen oprit, een grote garage en verrassend veel ruimte. Van Maerlantstraat 4 heeft een lichte doorzonwoonkamer, drie slaapkamers en een praktische bijkeuken.

Ook buiten is er genoeg plek, met een verzorgde voor en achtertuin en een houten berging. De woning biedt daarnaast volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Een huis met een goede basis, op een prettige plek in Nuenen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **96 m²**

Inhoud: **491 m³**

Perceeloppervlakte: **250 m²**

Bouwjaar: ca. **1963**

Energie label: **E**

- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Grote garage met elektrische garagedeur
- Lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen en vloerverwarming
- Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime bergzolder met Valliant CV ketel uit 2022
- Elektrische zonneluifel aan de achtergevel
- Centrum en dagelijkse voorzieningen op korte afstand
- Goede verbinding richting Eindhoven



BEGANE GROND

ENTREE

Via de entree kom je binnen in de hal. Vanuit hier zijn de woonkamer, keuken en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar. Ook de meterkast bevindt zich hier. Een raam in de zijgevel zorgt voor prettig daglicht in de hal.

WOONKAMER

Vanuit de entree stap je de ruime doorzonwoonkamer binnen. Grote ramen aan de voor en achterzijde zorgen voor veel licht. Op de vloer ligt een onderhoudsvriendelijke tegelvloer, waarbij ook de plinten in dezelfde tegel zijn afgewerkt. Aan de achterzijde is een grote schuifpui naar de tuin. Hierdoor staan de woonkamer en achtertuin direct met elkaar in verbinding. Er is genoeg ruimte voor een ruime zithoek en een grote eettafel. Vanuit de woonkamer is er ook een tweede doorgang naar de keuken.

KEUKEN

De keuken heeft een eenvoudige inrichting en is voorzien van een inductiekookplaat, spoelbak, oven, koelkast en vriezer. De tegelvloer uit de woonkamer loopt hier door. De wanden zijn tot aan het plafond betegeld. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

BIJKEUKEN

De bijkeuken biedt extra praktische ruimte. Op de vloer liggen tegels en ook de wanden zijn volledig betegeld. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht.

Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en is het toilet bereikbaar. Via een loopdeur stap je de achtertuin in. Een andere deur geeft direct toegang tot de garage.

TOILET

Het toilet is voorzien van een staand toilet en een fonteintje. De ruimte heeft een tegelvloer en volledig betegelde wanden. Verder is er een radiator aanwezig. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

GARAGE

De grote garage biedt plaats aan een auto en daarnaast is er ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. De vloer is betegeld en er is een wateraansluiting aanwezig. Aan de voorzijde beschikt de garage over een elektrische garagedeur.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Op de vloer ligt een nette laminaatvloer. Het raam in de zijgevel zorgt voor natuurlijk licht. Op de overloop bevindt zich ook de vlizotrap naar de zolder.

SLAAPKAMER 1

De eerste slaapkamer heeft een ruim formaat en biedt voldoende plaats voor een bed en een kast. Op de vloer ligt laminaat en de raampartij zorgt voor prettig daglicht.

SLAAPKAMER 2

Ook de tweede slaapkamer is ruim van opzet. Er is plaats voor een bed, kast en eventueel een bureau. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft een fijne raampartij.

SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer is wat kleiner en kan goed gebruikt worden als slaapruimte, kinderkamer, werkkamer of hobbykamer. Ook hier ligt een laminaatvloer.

BADKAMER

De badkamer is voorzien van een douche met jetstraal, een wandcloset en een wastafelmeubel met verlichting. Zowel de vloer als de wanden zijn betegeld.

Een leuke extra is de deur naar het kleine balkon aan de voorzijde van de woning.







TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER

Via een vlizotrap bereik je de zolder. Hier bevindt zich de Vaillant cv ketel uit 2022. De zolder biedt daarnaast veel ruimte voor het opbergen van spullen die je niet iedere dag nodig hebt.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd met vaste beplanting, hagen en een looppad naar de voordeur. Naast de woning ligt de eigen oprit, waar plaats is voor een auto. Vanaf de oprit is ook de garage bereikbaar.

ACHTERTUIN

De achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en vanuit de bijkeuken. De tuin is netjes aangelegd met vaste beplanting en verschillende borders.

Achter in de tuin staat een houten berging. Handig voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Aan de achtergevel is een elektrische zonneluifel geplaatst. Daarmee creëer je op warme dagen eenvoudig een plek in de schaduw. De tuin biedt meerdere plekken om beschut te zitten.

Omgeving LIGGING

De Van Maerlantstraat ligt in Nuenen Noord. Het centrum van Nuenen ligt op fietsafstand. Hier vind je een breed aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen.

Ook dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij. Een supermarkt ligt op circa 600 meter, een basisschool op circa 300 meter en een huisartsenpraktijk en apotheek op circa 900 meter.

Met de auto zit je ook snel op weg. De eerste uitvalsweg ligt op enkele minuten rijden. Via onder meer de A270 is er een directe verbinding richting Eindhoven.









Kadastrale kaart

Uw referentie: van maerlant



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

E

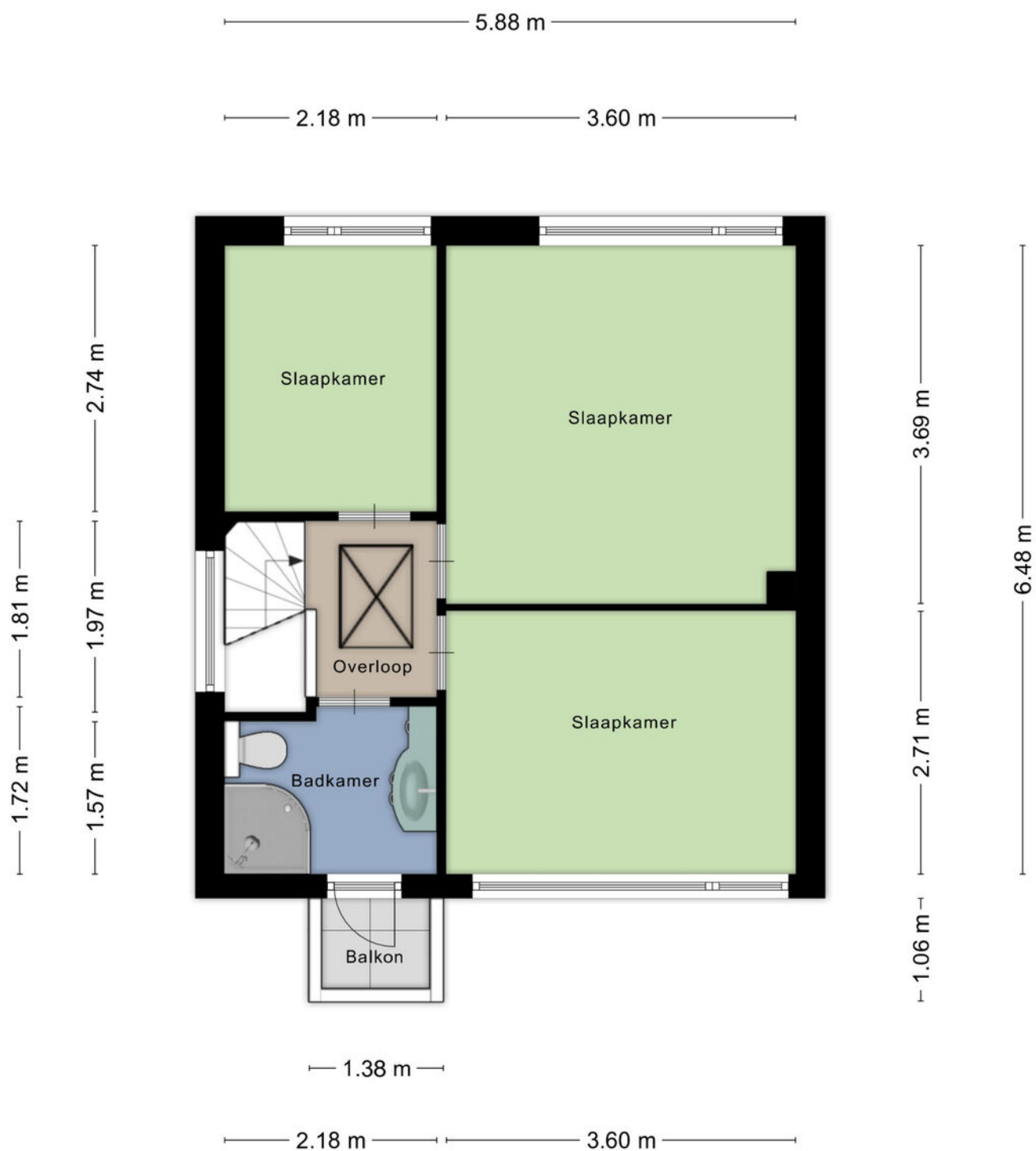
3938

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

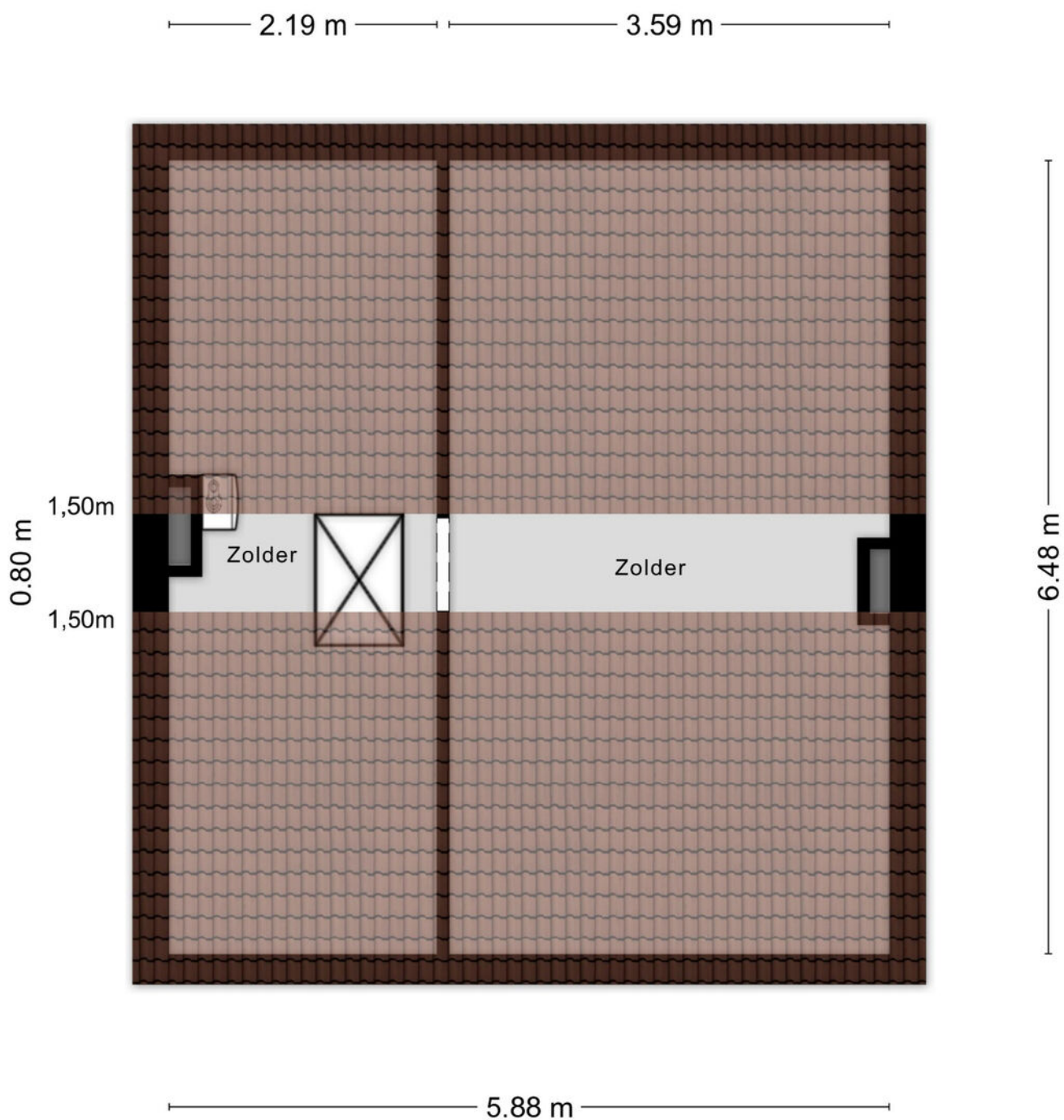
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen	☒		
- overgordijnen	☒		
- vitrages	☒		
- lamellen	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- laminaat	☒		
- plavuizen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- Inductie plaat	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Zonwering buiten	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	☒		
- Pergola	☒		

EXTRA INFORMATIE

Voorbehouden

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 ontleen, 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 kapers 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.

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.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

