

Moois van



Metselaars
makelaardij



Europalaan 224
Nuenen



Europalaan 224, Nuenen

Een fijne gezinswoning met vier slaapkamers, een lichte leefruimte, moderne open keuken én een zonnige achtertuin op het zuiden.

Aan de Europalaan in Nuenen staat deze verrassend ruime woning waar je als gezin alle kanten mee op kunt. Beneden vormt de open woonkamer met keuken een gezellige leefruimte voor het hele gezin, terwijl de openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin en de royale overkapping. Boven zijn maar liefst vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Ideaal voor een jong gezin, maar ook voor wie een thuiswerkplek, speelkamer of logeerkamer zoekt.

Tel daar de verzorgde badkamer, de praktische bergruimte en de ligging nabij winkels, scholen en het centrum van Nuenen bij op en je hebt een huis waarin je niet alleen nú prettig woont, maar waar je ook de komende jaren volop ruimte hebt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **118 m²**

Inhoud: **419 m³**

Perceeloppervlakte: **174 m²**

Bouwjaar: ca. **1976**

Energielabel: **A**

- Fijne en ruime gezinswoning in Nuenen-Zuid
- Volwaardige vierde slaapkamer op de tweede verdieping
- Lichte woonkamer met veel leefruimte
- Open keuken met kookeiland
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Royale overkapping aan de achterzijde
- Verzorgde badkamer
- Geschikt voor gezinnen én thuiswerkers
- Winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen dichtbij
- Centrum van Nuenen gemakkelijk bereikbaar
- Goede verbinding richting Eindhoven en Helmond
- Energiezuinige woning met label A en 9 zonnepanelen



BEGANE GROND

ENTREE

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal vormt een prettige binnenkomst en biedt toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. Onder en rondom de trap is praktische bergruimte aanwezig; precies zo'n plek waar je jassen, schoenen, schooltassen en andere dagelijkse spullen gemakkelijk kwijt kunt.

TOILET

Het toilet bevindt zich direct vanuit de hal en is praktisch gesitueerd nabij de entree. Het toilet is afgewerkt met een combinatie van een donkere tegelvloer en witte wandtegels. Het toilet beschikt over een hangtoilet en een fonteintje.

WOONKAMER

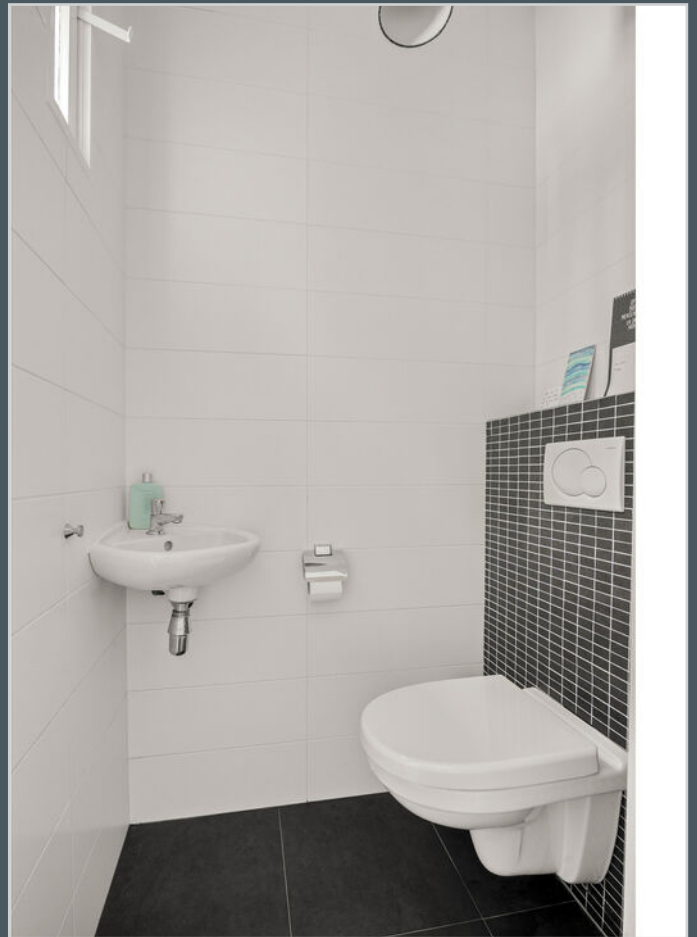
Vanuit de hal stap je de open keuken binnen waarna je doorloopt richting de woonkamer. Een lichte en uitnodigende leefruimte waar voldoende plek is voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De houtlook vloer is doorgelegd in de gehele woonkamer in samenhang met de gladgestucte wanden en zet direct de toon voor de rest van de woning. Hierdoor ontstaat vanzelf een fijne plek waar het gezinsleven zich afspeelt: samen eten, huiswerk maken aan tafel en daarna neerploffen op de bank.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en dankzij de open verbinding met de keuken voelt de gehele begane grond ruim en prettig aan.

OPEN KEUKEN

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken. De keuken is uitgevoerd met veel werk- en kastruimte en een centraal kookeiland, waardoor koken hier ook echt onderdeel wordt van het samenzijn. De keuken is in hoogglans wit in combinatie met een donker werkblad. De keuken beschikt over een vaatwasser, combi oven/- magnetron, ingebouwde koelkast en 5-pits gasfornuis. In de keuken bevindt zich ook de airconditioning voor een aangename temperatuur.

Via de grote tuindeuren loop je vanuit de keuken als de woonkamer zo naar buiten. Onder de brede overkapping ontstaat een heerlijke verlenging van de leefruimte: op warme dagen staan de deuren open en lopen binnen en buiten bijna vanzelf in elkaar over. Een fijne plek voor lange zomeravonden, terwijl de kinderen in de tuin spelen.

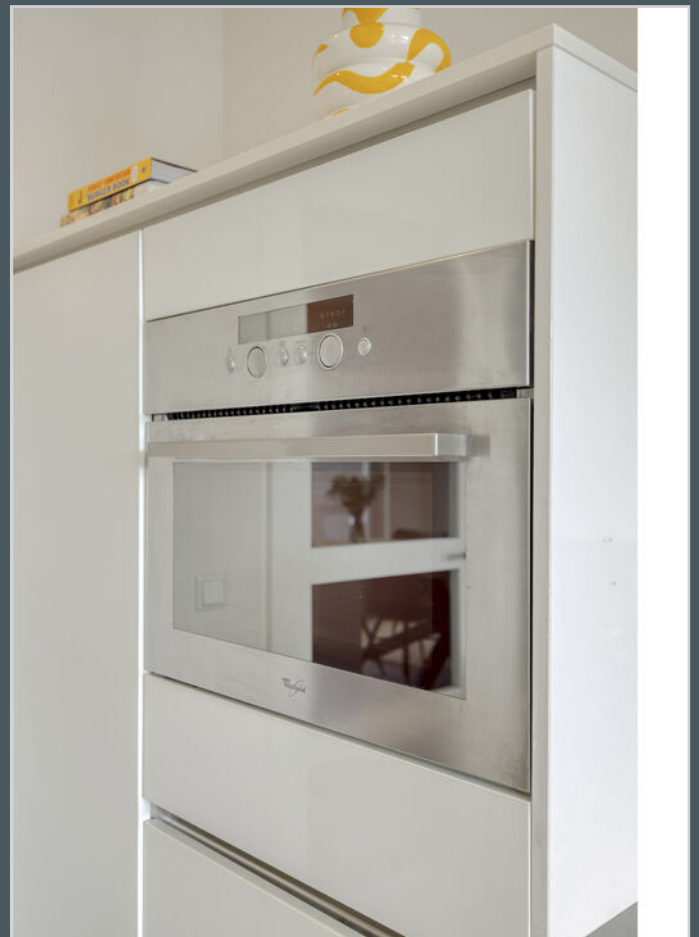














EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De centrale overloop verbindt de slaapkamers en badkamer met elkaar en geeft toegang tot de vaste trap naar de tweede verdieping.

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin.

De grotere slaapkamer biedt gemakkelijk plaats aan een tweepersoonsbed en kastruimte. De overige twee kamers zijn uitstekend geschikt als kinderkamer, babykamer, werkkamer of kledingkamer. Zo kun je de verdieping precies indelen zoals dat op dat moment bij jullie gezin past.

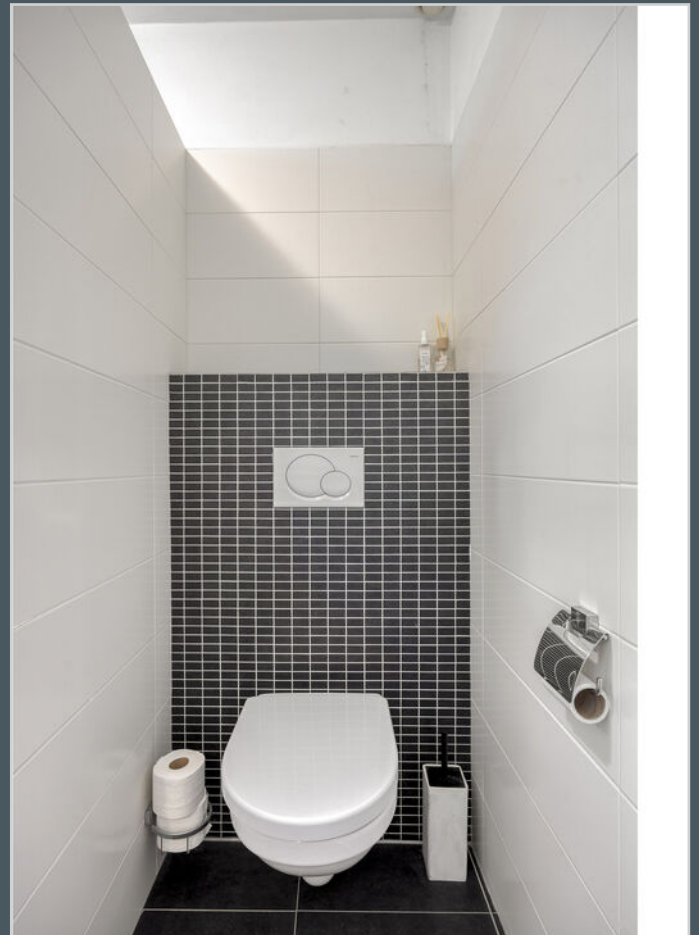
BADKAMER

De badkamer is fris en verzorgd uitgevoerd en beschikt over de voorzieningen die je dagelijks nodig hebt. De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel met meubel en toilet. Een praktische gezinsbadkamer waar je 's ochtends met z'n allen prima uit de voeten kunt. Een designradiator die de ruimte verwarmd en een raam wat zorgt voor natuurlijke ventilatie.















TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Een vaste trap brengt je naar de verrassend ruime tweede verdieping. Op de overloop is extra bergruimte aanwezig, ideaal voor spullen die je niet iedere dag nodig hebt.

SLAAPKAMER 4

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer: een volwaardige en verrassend ruime kamer met prettig daglicht. Juist deze extra verdieping maakt de woning interessant voor gezinnen die vooruit willen kijken. De ruimte is net afgewerkt met een houtlook vloer, gladgestucte wanden en meerdere raampartijen voor natuurlijk daglicht. De ruimte leent zich voor een tweepersoonsbed met kastenwand.

Maak er een fijne ouderslaapkamer van, geef een ouder kind zijn eigen verdieping of richt hier een rustige thuiswerkplek in. Ook een combinatie van slapen, werken en opbergen behoort door de beschikbare ruimte tot de mogelijkheden







EXTERIEUR

ACHTERTUIN

En dan de achtertuin. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier volop van de zon genieten. Er is voldoende ruimte voor een fijne zithoek én een plek waar kinderen kunnen spelen.

Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping. Daardoor begint het buitenseizoen hier nét wat eerder en duurt het nét wat langer. Van koffie in de ochtendzon tot een barbecue met vrienden terwijl de kinderen nog buiten spelen: dit is een tuin die echt onderdeel wordt van het dagelijks wonen.

VOORTUIN

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen voortuin, die zorgt voor wat extra afstand tot de straat en een groene eerste aanblik van het huis. De voortuin is deels bestraat en deels voorzien van beplanting.

OMGEVING

De woning ligt in Nuenen-Zuid, op korte afstand van dagelijkse voorzieningen. Winkelcentrum Kernkwartier, supermarkten, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich in de omgeving. Ook het gezellige centrum van Nuenen is gemakkelijk bereikbaar.

Voor wie richting Eindhoven of Helmond moet, is de ligging eveneens praktisch: via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg. Tegelijkertijd woon je hier in een groene woonomgeving waar gezinnen de ruimte hebben en dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.













Kadastrale kaart

Uw referentie: Europalaan



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie F

Perceel 478

kadaster



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.

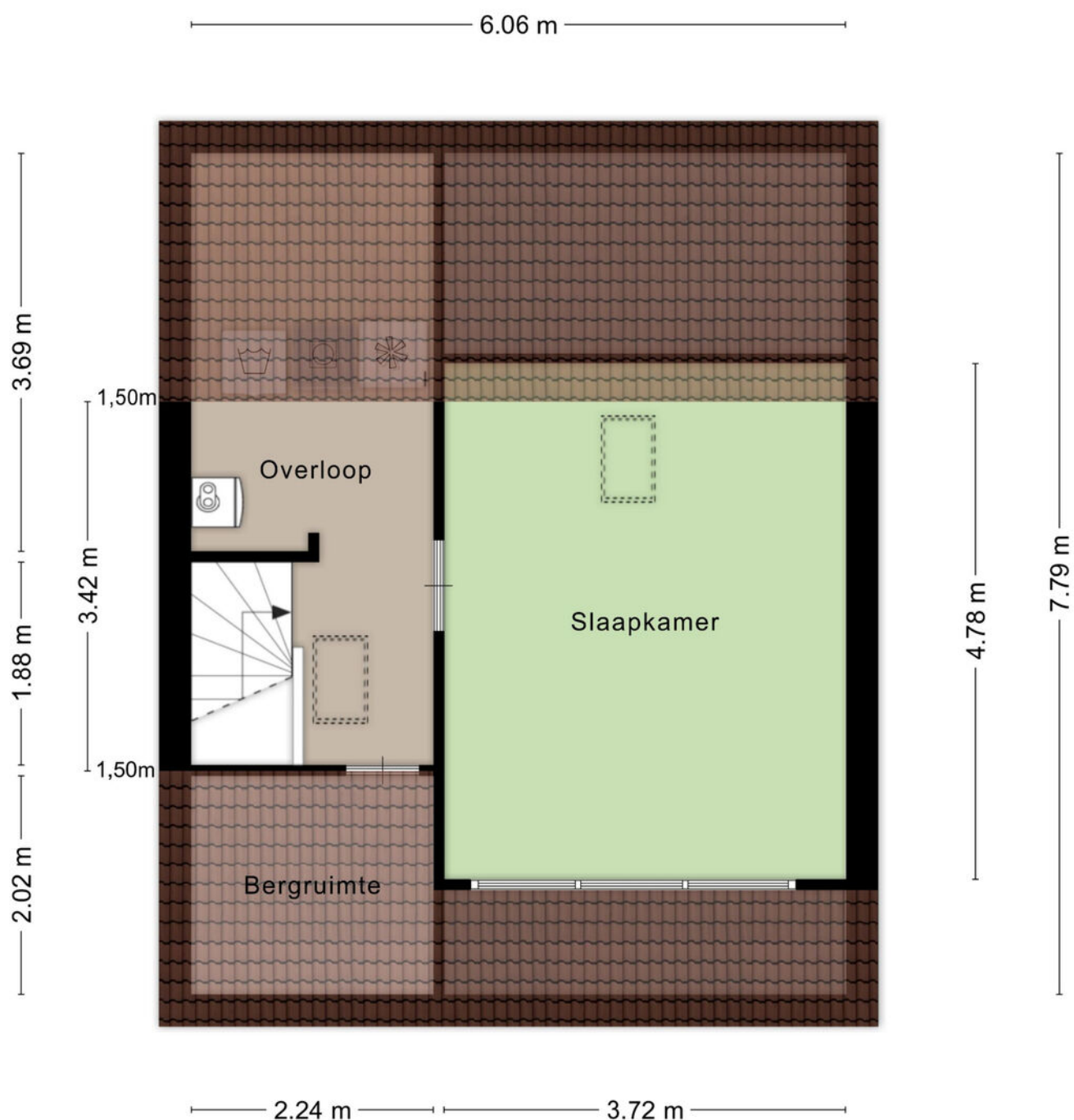
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

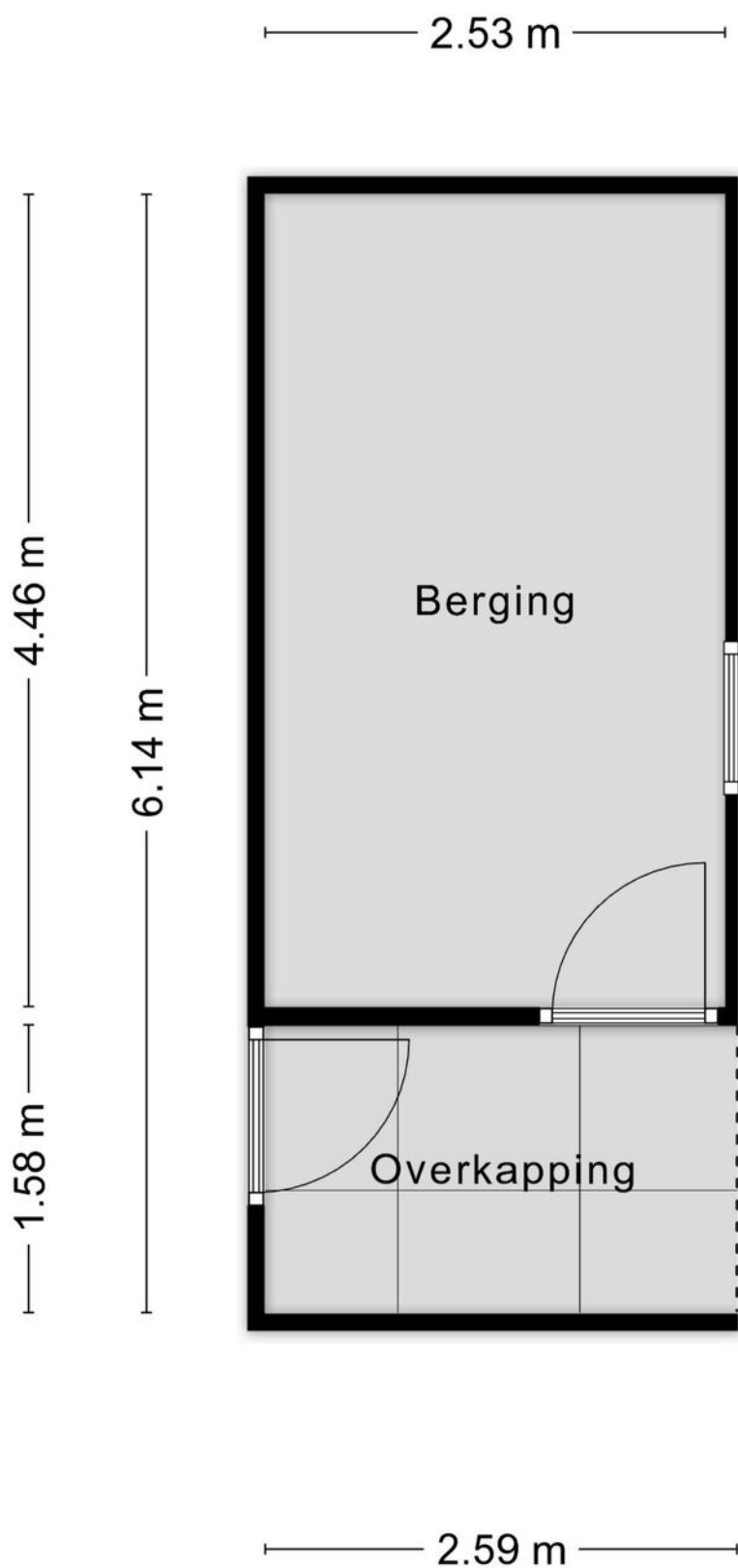




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

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 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 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten kledingkamer			■
- plankjes hal, keuken, badkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- Pvc-vloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- Vriezer zolder en schuur		■	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Waterslot wasautomaat		☒	
Zonnepanelen	☒		
Oplaadpunt elektrische auto		☒	
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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

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

