Mooi van

Metselaars
makelaardij



Thijs Slootshof 3
NUENEN





Thijs Slootshof 3, NUENEN

Modern, sfeervol en instapklaar wonen in een groene, rustige woonomgeving!
Op zoek naar een moderne hoekwoning met een verzorgde afwerking, drie slaapkamers en een heerlijke tuin? Dan is Thijs Slootshof 3 in het gezellige Nederwetten absoluut een bezichtiging waard! Deze in 2011 gebouwde woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 88 m^2 en combineert een strakke, eigentijdse uitstraling met een warme en huiselijke sfeer. De lichte woonkamer, moderne open keuken met bar en drie fijne slaapkamers maken dit een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen. Ook buiten is het volop genieten in de onderhoudsvriendelijke achtertuin met overdekt terras, gezellige zithoek en maar liefst twee bergingen. Dit alles gelegen in een rustige, groene woonomgeving met speelgelegenheden en parkeermogelijkheden in de directe nabijheid. Hier geniet je van het dorpse karakter van Nederwetten, terwijl de voorzieningen van Nuenen en de stad Eindhoven goed bereikbaar zijn.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **88 m^2**
Inhoud: **311 m^3**
Perceeloppervlakte: **180 m^2**
Bouwjaar: ca. **2011**
Energielabel: **A**

- Moderne hoekwoning, gebouwd in 2011
- Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- Moderne open keuken met gezellige bar en diverse inbouwapparatuur
- Afsluitbare trapopgang vanuit de woonkamer
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Derde slaapkamer voorzien van een praktische loft
- Complete badkamer met ligbad en douchegelegenheid
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met overdekt terras en loungehoek
- Twee bergingen voor extra opslagruimte




3

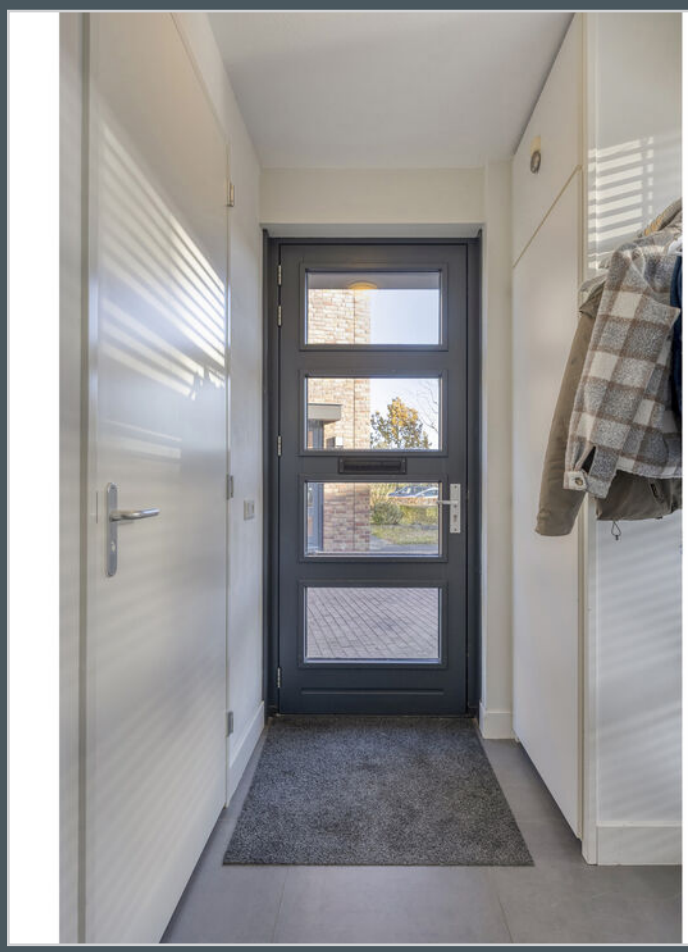
BEGANE GROND

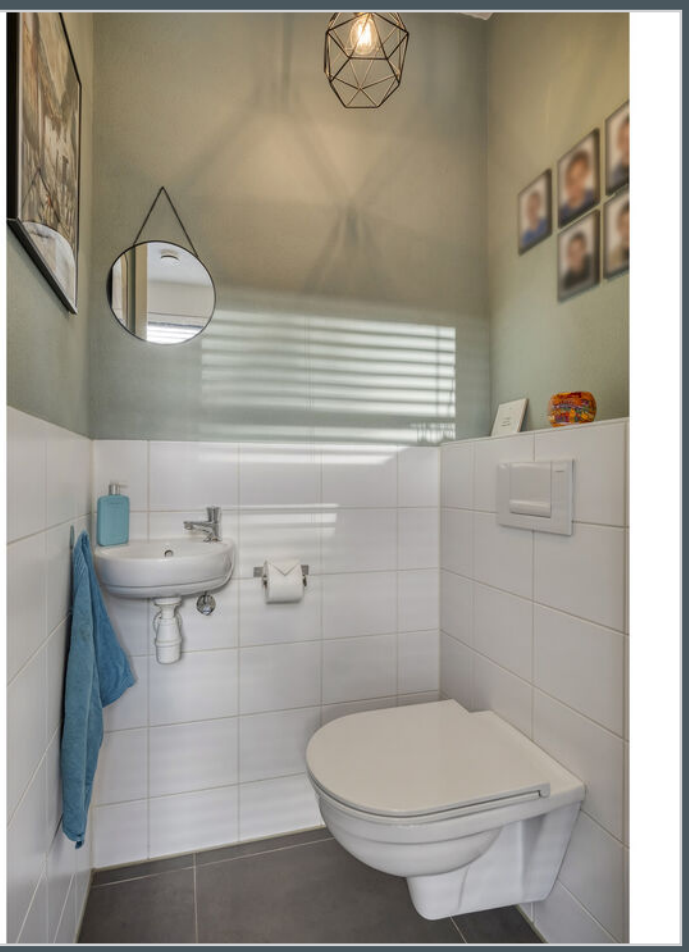
Entree
Bij binnenkomst word je ontvangen in de nette hal, die toegang biedt tot de toiletruimte en de meterkast. Vanuit hier stap je direct het sfeervolle woongedeelte binnen.

Keuken
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, die direct opvalt door de warme houtlook in combinatie met strakke witte kastfronten en een licht werkblad. De keuken heeft een eigentijdse, natuurlijke uitstraling en is praktisch ingericht in een hoekopstelling. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt er volop daglicht naar binnen en zijn er goede mogelijkheden om te ventileren.
De keuken is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, een combi-oven en een vaatwasser. Daarnaast is er zowel in de boven- als onderkasten voldoende opbergruimte aanwezig. De hoekopstelling loopt over in een gezellige bar met spoelbak en zitgelegenheid. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie of gezellig bij te praten tijdens het koken.

Woonkamer
De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor een fijne en ruimtelijke leefomgeving ontstaat. Er is voldoende plek voor een comfortabele hoek met bankstel en televisie, evenals een eettafel waar je met familie en vrienden kunt samenkomen. Aan de achterzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Daarnaast is er een aparte loopdeur naar de tuin aanwezig. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer.

De gehele begane grond is afgewerkt met stijlvolle antracietkleurige vloertegels, strak afgewerkte wanden en witte plinten. Dit zorgt voor een rustige en moderne basis die eenvoudig met verschillende woonstijlen te combineren is.
De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer en is netjes afgesloten met een deur. Dit is niet alleen praktisch, maar draagt ook bij aan een aangename temperatuur en minder geluidsoverdracht tussen de verdiepingen.














UTRECHT

EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1
De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze fijne kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed met bijbehorende nachtkastjes en een kledingkast.

Slaapkamer 2
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze kamer doet qua formaat nauwelijks onder voor de hoofdslaapkamer en biedt eveneens voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer, logeerkamer of een combinatie van slapen en werken.

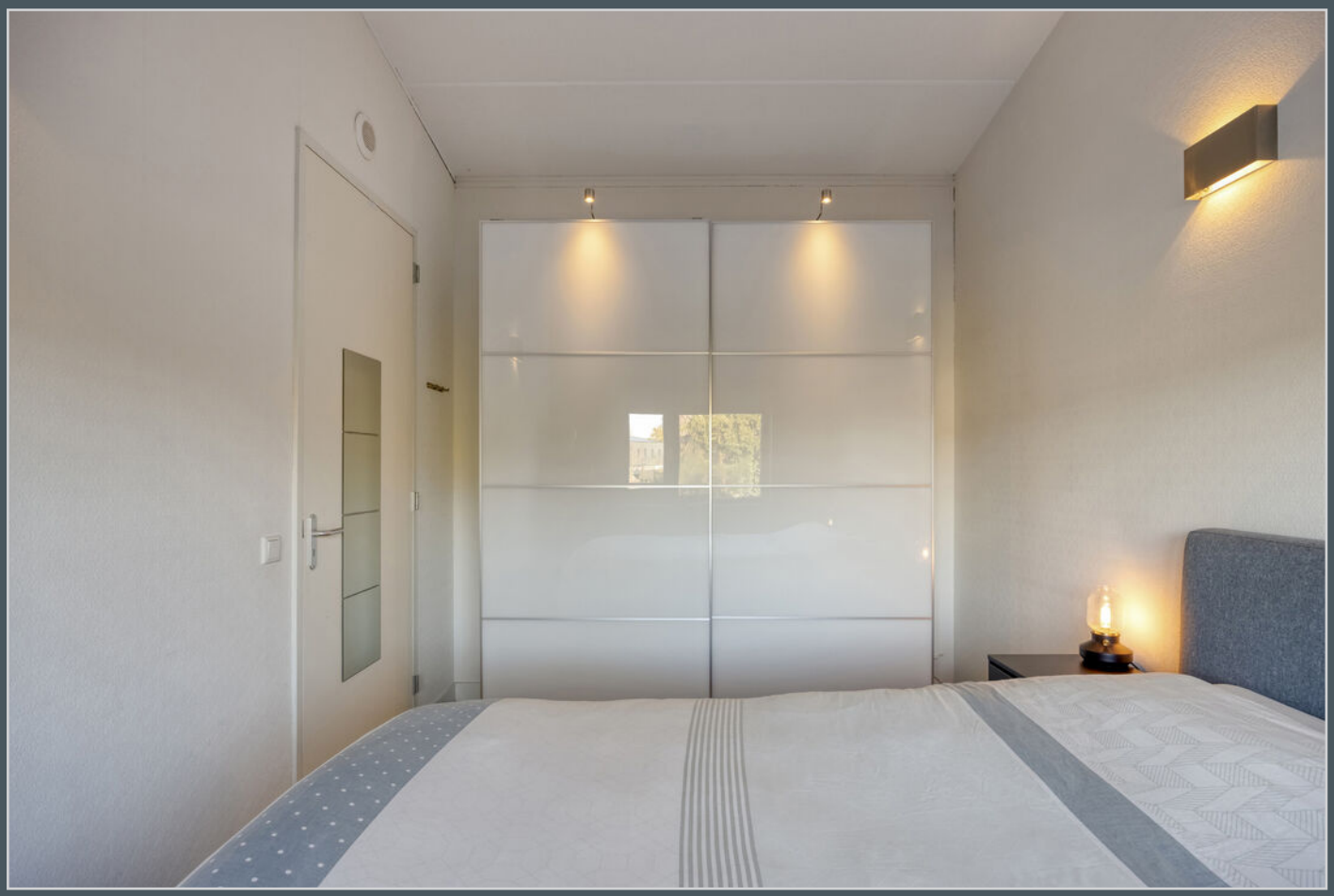
Slaapkamer 3
De derde slaapkamer is wat compacter van formaat, maar biedt verrassend veel mogelijkheden. De ruimte is bijvoorbeeld ideaal in te richten als kinderkamer, babykamer of comfortabele thuiswerkplek.
Een bijzonder detail is de aanwezige loft, die bereikbaar is via een houten ladder. Deze extra ruimte geeft de kamer een speels karakter en biedt aanvullende mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het opbergen van spullen.

Badkamer
De badkamer is praktisch ingericht en uitgevoerd in een rustige kleurstelling met witte wandtegels en grijze accenten. De ruimte beschikt over een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet. Daarnaast is er plaats voor de wasmachine en biedt een bovenkast extra opbergruimte. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden. Een complete en verzorgde badkamer die van alle dagelijkse gemakken is voorzien.

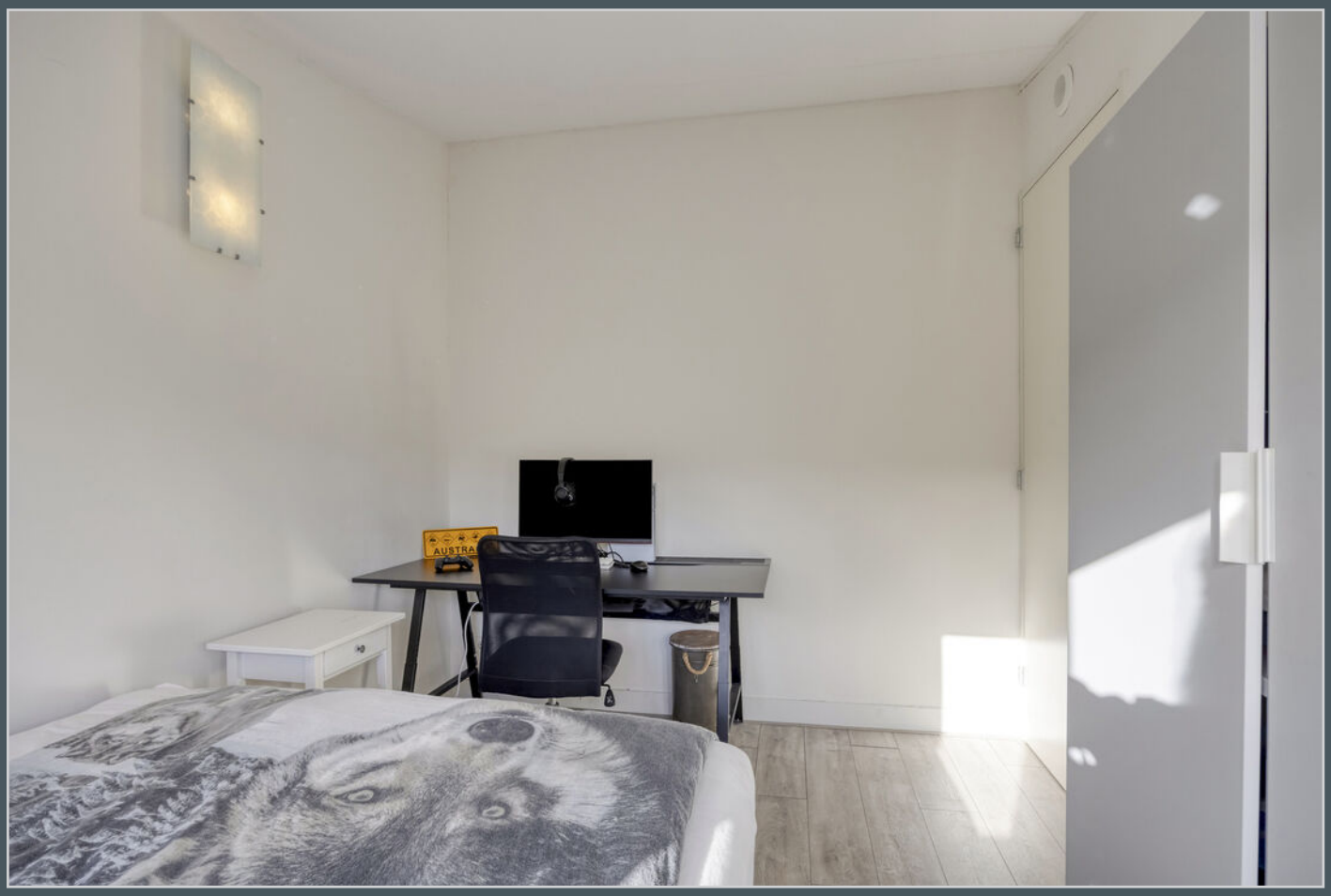















COLDPLAY





EXTERIEUR

Achtertuin
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating, gazon en groene borders.
Direct aan de woning bevindt zich een ruim betegeld terras met een vaste overkapping. Hierdoor kun je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten zitten. Vanuit het terras loopt een pad richting het achterste gedeelte van de tuin, waar een gezellige loungehoek is gecreëerd. Een heerlijke plek om met vrienden of familie te genieten van lange zomeravonden.
Het gazon en de groene borders met diverse beplanting zorgen voor een sfeervolle uitstraling en een prettige balans tussen groen en onderhoudsgemak. Daarnaast beschikt de tuin over maar liefst twee bergingen, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.
De tuin is bereikbaar via een achterom en beschikt daarnaast over een poort die toegang biedt richting de oprit. De oprit is op gemeentegrond, maar hierdoor kun je wel twee voertuigen naast de woning parkeren.

Omgeving
Thijs Slootshof 3 ligt in het charmante Nederwetten, een kleinschalig en groen dorp dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Hier woon je in een rustige, dorpse omgeving waar ruimte, natuur en gemoedelijkheid centraal staan.
De woning ligt in een prettige woonbuurt met veel groen en diverse speelgelegenheden voor kinderen. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen is de omgeving bijzonder aantrekkelijk. Het nabijgelegen Dommeldal biedt een prachtig afwisselend landschap met groene weilanden, bomen en mooie routes door de natuur. Ideaal voor een ontspannen wandeling, een rondje hardlopen of een fietstocht in het weekend.
Ook voor gezinnen is Nederwetten een fijne woonomgeving. Het dorp beschikt over een basisschool en mogelijkheden voor sport en recreatie. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Nuenen. Daarnaast is Eindhoven goed bereikbaar, waardoor je hier het beste van twee werelden combineert: de rust van het dorp en de voorzieningen van de stad.















Kadastrale kaart

Uw referentie: Thijs Slootshof 3



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

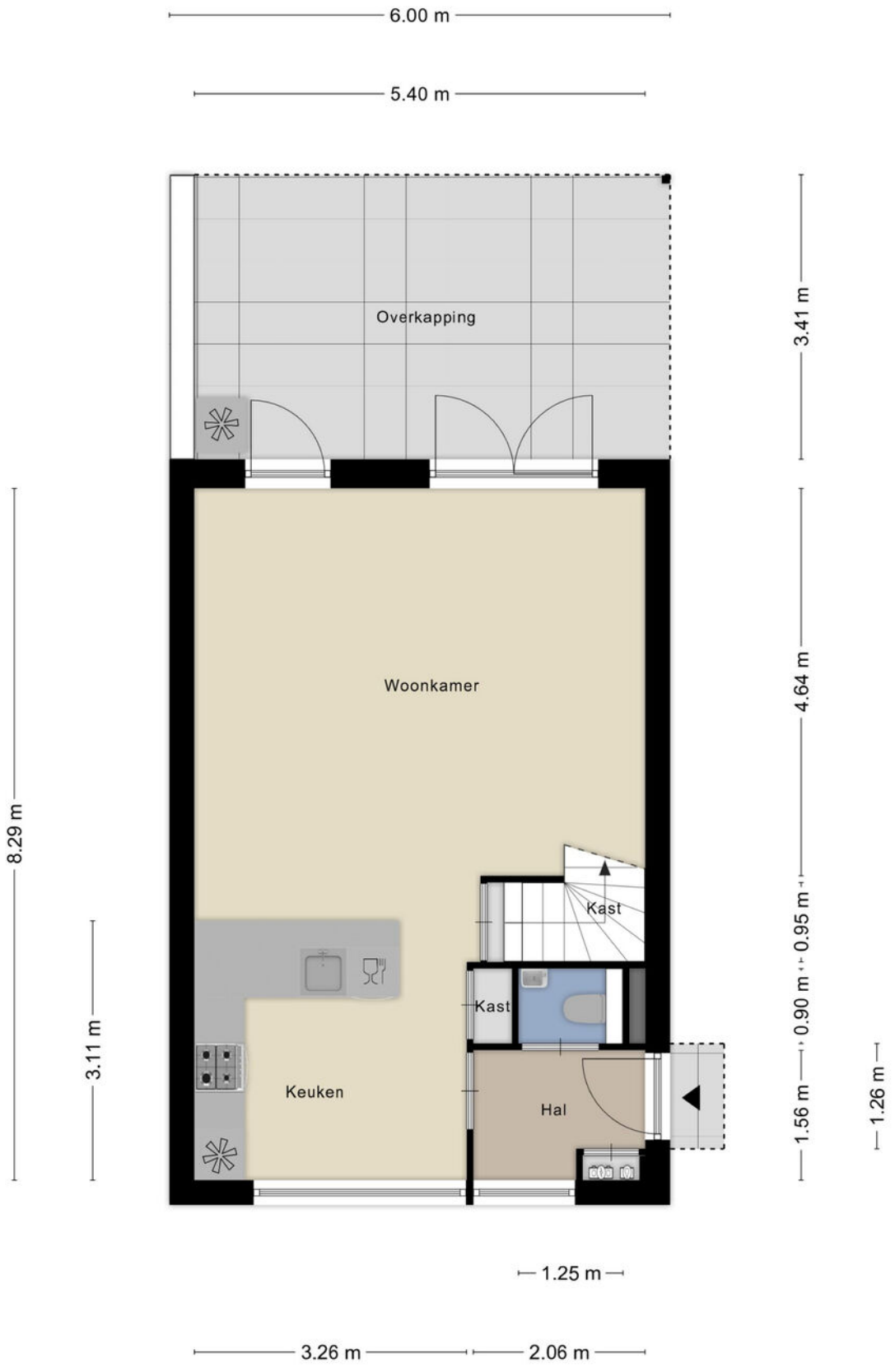
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	A
Perceel	4233

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.

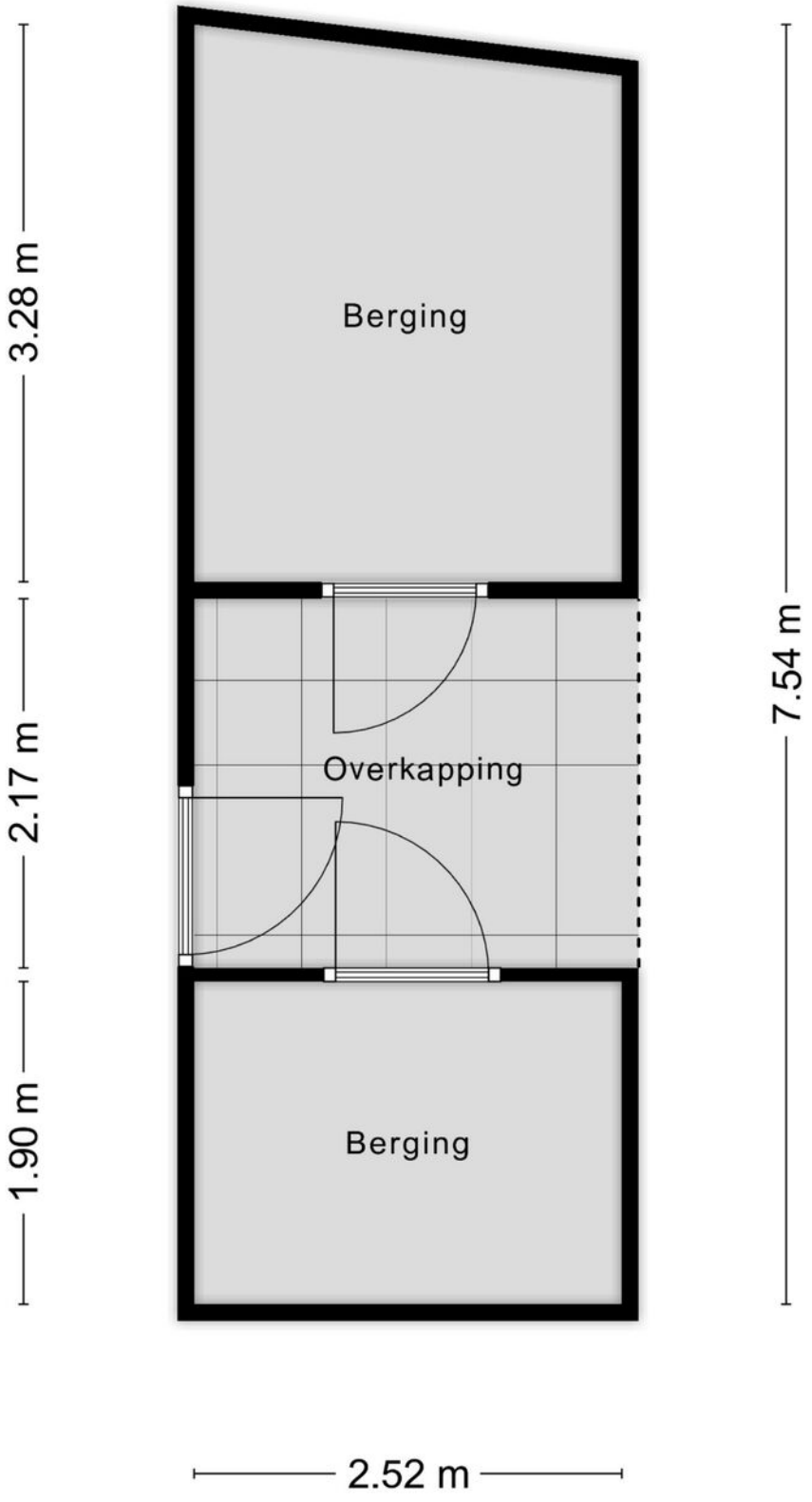


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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



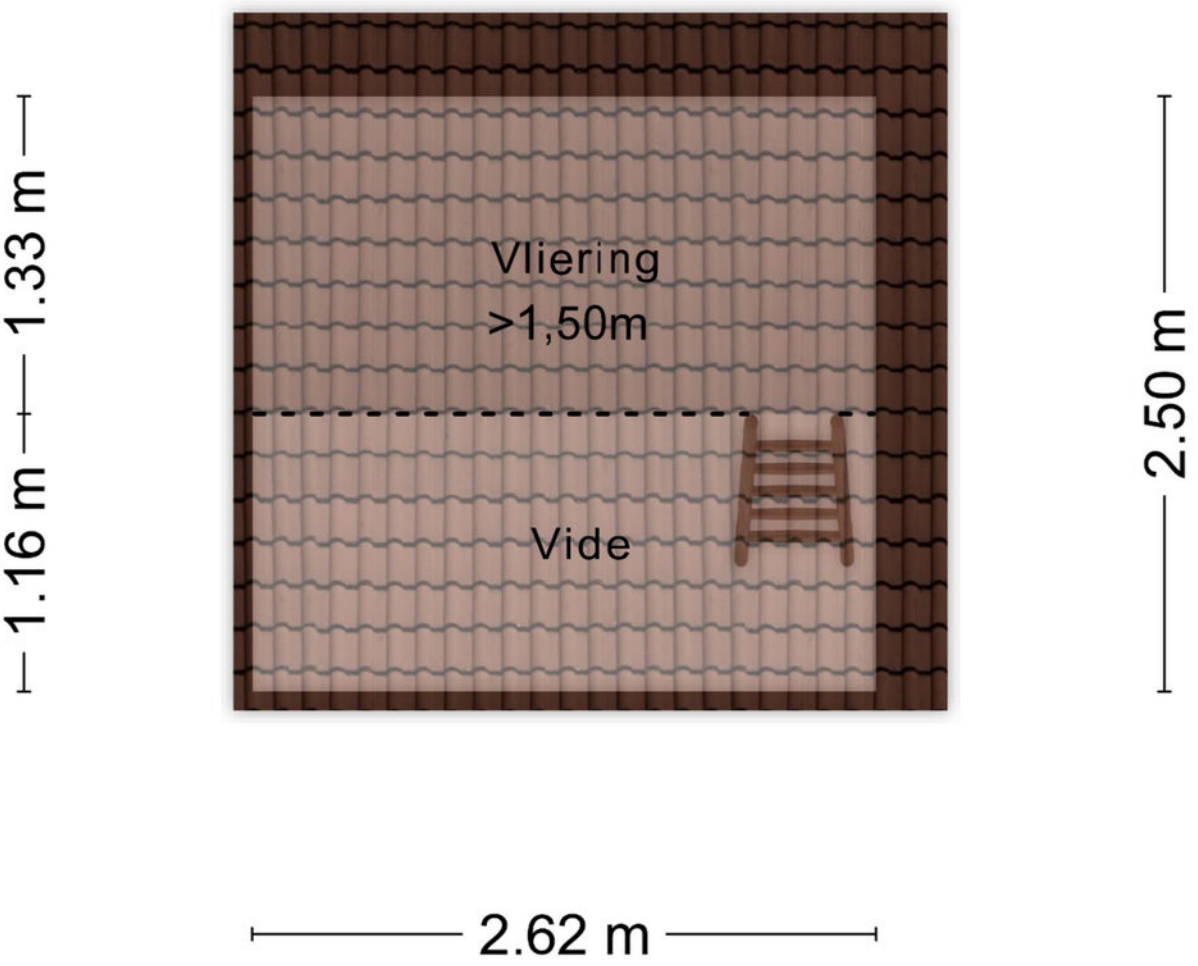
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast ouder slaapkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		■	
- gordijnen		■	
- rolgordijnen			■
- jaloezieën	■		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)		■	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		■	
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
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)	■		

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 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 financierings-mogelijkheden 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, leverings-datum, 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.

Metselaars
makelaardij

Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op

metselaarsmakelaardij.nl

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

NVM