Mooi van

Metselaars
makelaardij



Waterhoenhof 14
Nuenen





Waterhoenhof 14, Nuenen

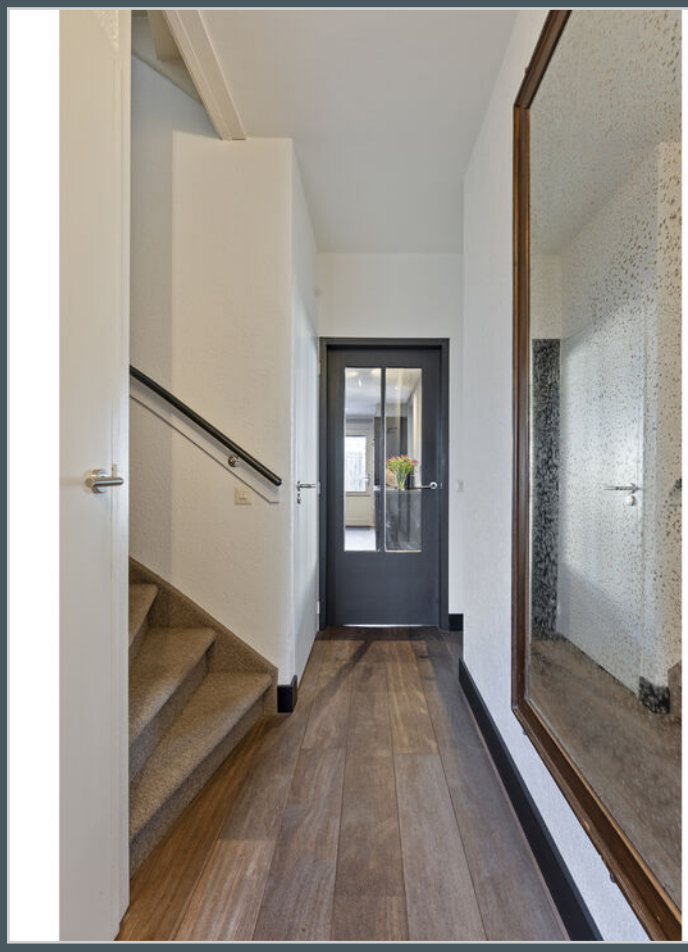
Aan een rustige, groen aangeklede woonstraat in Nuenen ligt deze verzorgde tussenwoning, waar ruimte, comfort en een moderne afwerking samenkomen. De woning beschikt over een royale en lichte woon-/eetkamer met open haard, een moderne keuken uit 2021, drie ruime slaapkamers, een eigen walk-in closet en een extra multifunctionele ruimte op de tweede verdieping. Daarnaast is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, 19 zonnepanelen en airconditioning in zowel de woon-/eetkamer als de hoofdslaapkamer. De onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping, berging en achterom maakt het geheel compleet. Een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden!

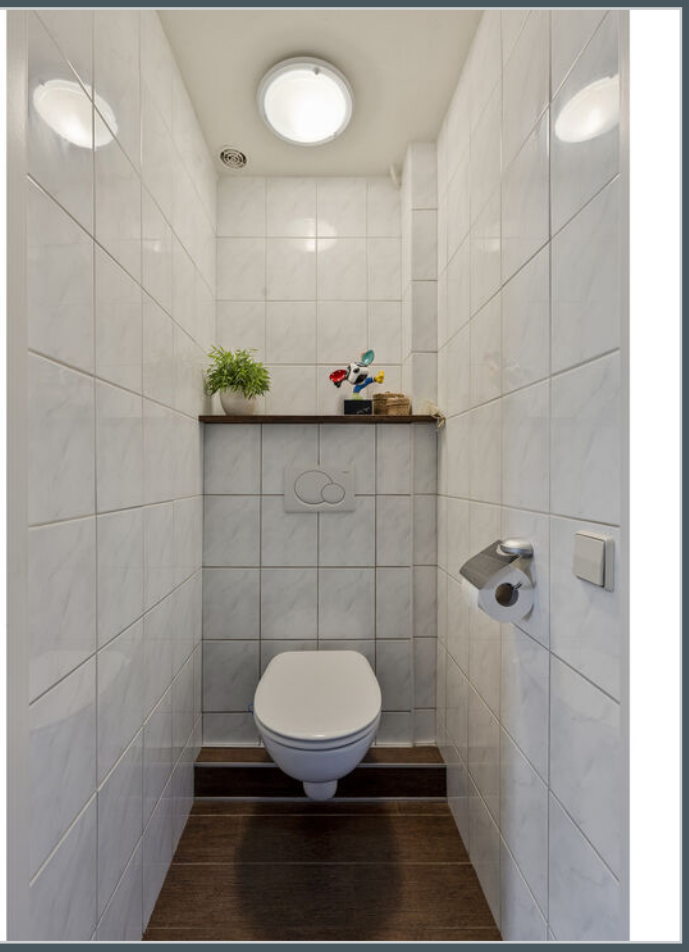
ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **131 m²**
Inhoud: **465 m³**
Perceeloppervlakte: **164 m²**
Bouwjaar: ca. **1970**
Energielabel: **B**

- Ruime en verzorgde tussenwoning;
- Gelegen aan een rustige woonstraat met openbaar groen;
- Lichte en royale woon-/eetkamer met open haard;
- Moderne, compleet uitgeruste keuken uit 2021;
- Voorzien van 19 zonnepanelen;
- Airconditioning in de woon-/eetkamer en hoofdslaapkamer;
- Drie ruime slaapkamers;
- Hoofdslaapkamer met eigen walk-in closet;
- Verzorgde badkamer met inloopdouche;
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin;
- Prettige woonomgeving met diverse voorzieningen in Nuenen.







BEGANE GROND

Entree en hal
Via de netjes aangelegde, onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de fraai weggewerkte meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De praktische kastruimte onder de trap biedt extra mogelijkheden voor het opbergen van spullen.

Woon-/eetkamer
De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geniet dankzij de grote raampartijen van een prettige natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer heb je een leuk uitzicht op het groen in de straat. Er is voldoende ruimte voor het creëren van een royale zithoek, waarbij de open haard voor extra sfeer en gezelligheid zorgt.
In het verlengde van de zithoek bevindt zich de eethoek. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. De woon-/eetkamer is voorzien van airconditioning. Via de schuifpui bereik je direct het overdekte terras in de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Keuken
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle keuken, welke in 2021 is gerenoveerd. De keuken is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling en beschikt over een praktische parallelopstelling met volop werk- en bergruimte met in het bijzonder een apothekerskast. De strakke afwerking, fraaie werkbladen en geïntegreerde plafondspots geven de keuken een eigentijdse uitstraling.
De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met een in het plafond weggewerkte afzuiging, een spoelbak met kokend-water-kraan, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Ook vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.
Eerste verdieping













EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Hoofdslaapkamer
De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De brede raampartij zorgt voor veel daglicht en de kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en bijbehorend meubilair. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van airconditioning en een televisieaansluiting. Een bijzonder pluspunt is de eigen inpandige walk-in closet, welke praktisch is ingericht met diverse leg- en hangmogelijkheden.

Tweede slaapkamer
De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Dankzij het royale formaat is er naast een tweepersoonsbed voldoende plaats voor een grote kastenwand, een bureau of een hobbyhoek. Een veelzijdige kamer die zich uitstekend leent voor verschillende woonwensen.

Badkamer
De verzorgde badkamer is uitgevoerd in een moderne, neutrale kleurstelling met fraaie houtlooktegels. De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche en handdouche, een wastafelmeubel met opberglades en een spiegel. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval.
Een praktisch detail is het separate toilet, dat onafhankelijk van de badkamer bereikbaar is vanaf de overloop.

















TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over een derde slaapkamer, een multifunctionele ruimte en een separate berging.

Derde slaapkamer
Ook op deze verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer. Deze kamer is uitstekend geschikt als volwaardige derde slaapkamer, maar kan uiteraard ook worden ingericht als comfortabele logeerkamer of thuiswerkplek.

Multifunctionele ruimte
De extra multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Denk hierbij aan een thuiskantoor, hobbyruimte, speelkamer of extra kastruimte. Een waardevolle aanvulling op de toch al veelzijdige indeling van de woning.

Berging
De separate berging biedt praktische opbergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.











EXTERIEUR

Achtertuin
De achtertuin is netjes verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping met een bestraat terras en een praktische buitenkraan, waar je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten.
De bestrating loopt door richting de achterom. Verder is de tuin ingericht met een gazon van kunstgras en een verhoogde plantenborder, wat zorgt voor een mooie combinatie van groen en bestrating.

Berging
Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en overige spullen. De tuin beschikt tevens over een praktische achterom.

Omgeving
Waterhoenhof 14 is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Nuenen. Het aanwezige openbaar groen in de straat draagt bij aan een aangename woonbeleving. Nuenen biedt een aantrekkelijke combinatie van dorpse gezelligheid, natuur en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.
Het gezellige dorpscentrum beschikt over een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Daarnaast biedt Nuenen diverse basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen is de omgeving bijzonder aantrekkelijk dankzij de omliggende natuurgebieden en het Brabantse landschap.
De gunstige ligging ten opzichte van Eindhoven en omliggende plaatsen maakt Nuenen bovendien een fijne woonplaats voor wie rustig wil wonen en tegelijkertijd wil profiteren van de voorzieningen van de stad.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterhoenhof 14



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	F
Perceel	123

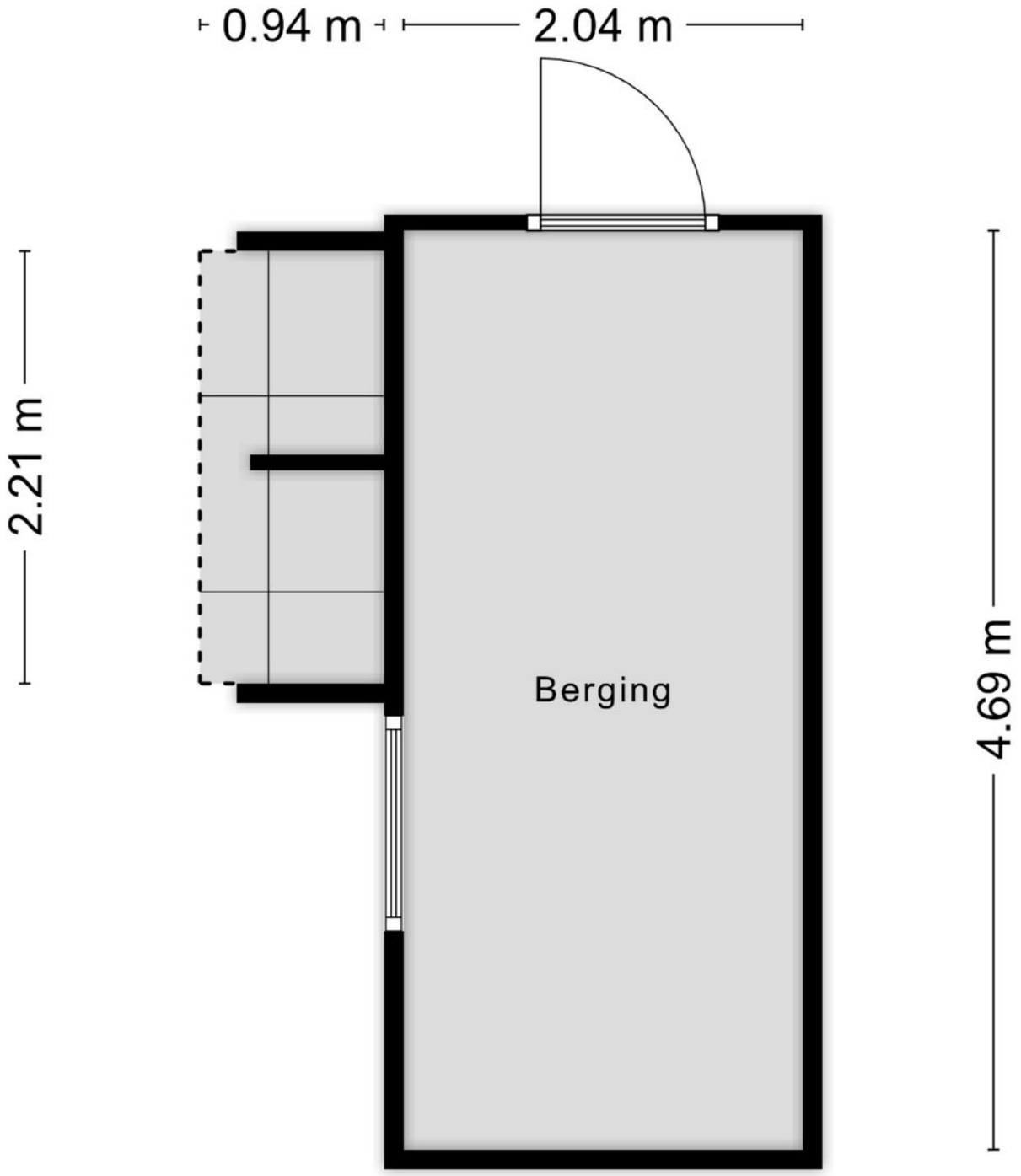
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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.

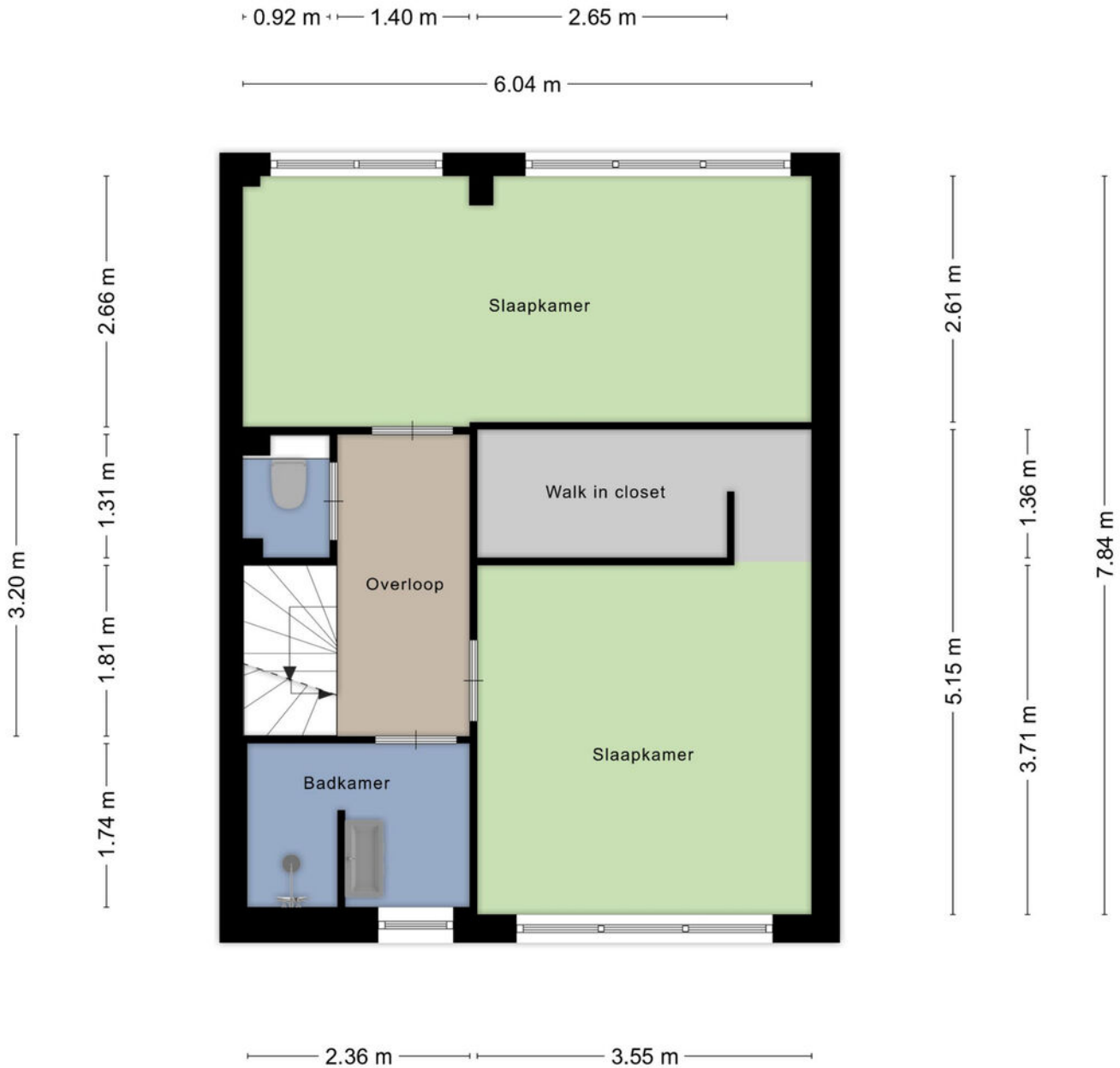


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

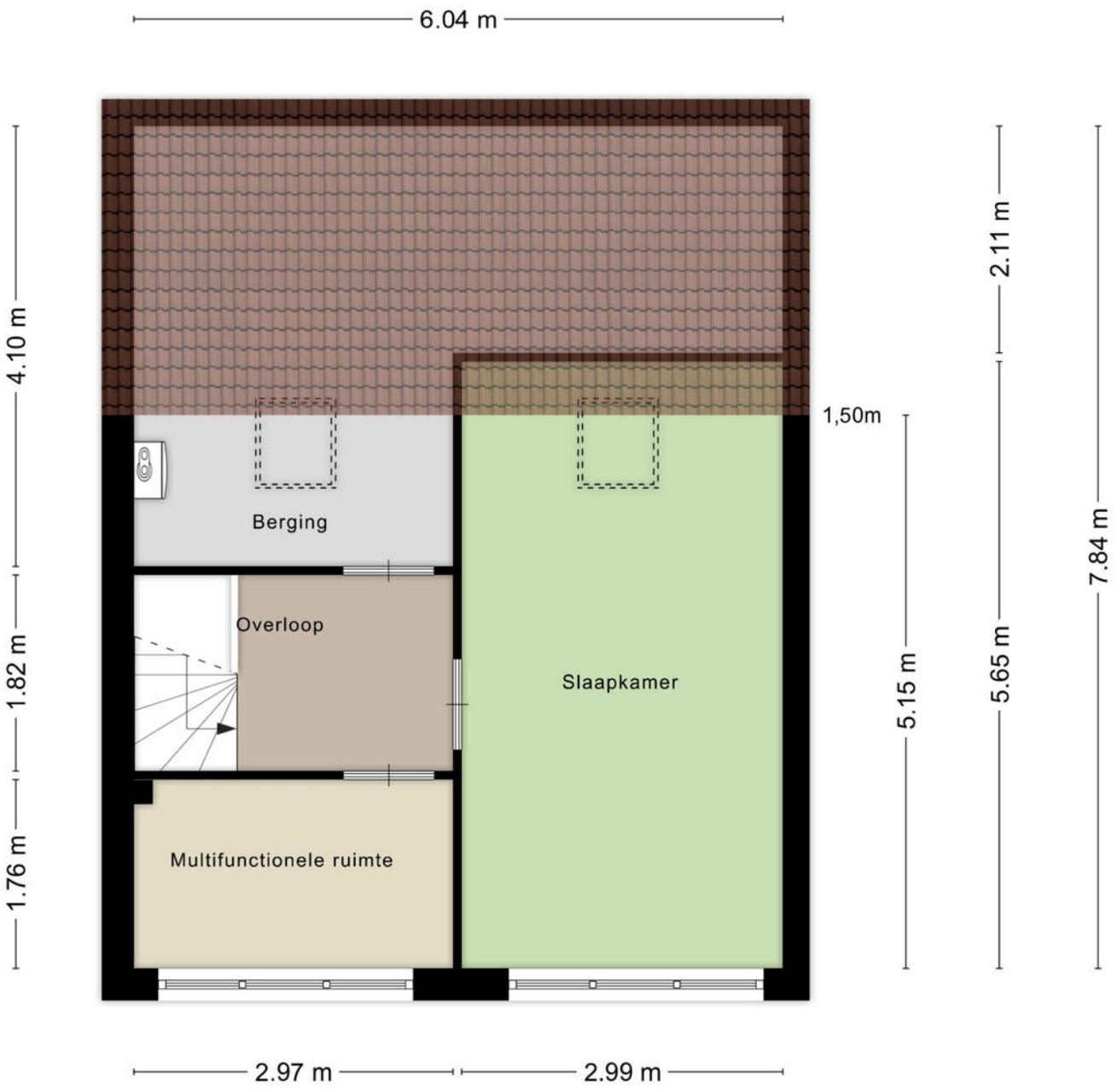


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	■		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
Losse (hang)lampen		■	
(Losse) kasten, legplanken			
Plank trapkast	■		
Inloopkast met verlichting masterbedroom	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			■
Gordijnen			■
Overgordijnen			■
Vitrages			■
Jaloezieen			■
(Losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	■		
Houten vloer(delen)	■		
Laminaat	■		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	■		
Afzuigkap	■		
Oven	■		
Combi-oven/combimagnetron	■		
Koel-vriescombinatie	■		
Vaatwasser	■		
Quooker	■		
Inbouw wasmachine/droger	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Inbouw duo afvalbakken	■		
Toilet			
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Toiletborstel(houder)		■	
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	■		
Wastafel	■		
Wastafelmeubel	■		
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Toiletborstel(houder)		■	
Infrarood spiegel badkamer	■		
Planken badkamer	■		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat		■	
Airconditioning	■		
Zonwering buiten			■
Zonwering onder daklicht overkapping	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	■		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Twee leibomen voortuin			■
Buitenverlichting			■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Openhaardhout hok	■		

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