

# Laan van Nuenhem 21 Nuenen





## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Geschakelde woning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1984
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	123 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Perceel	239 m <sup>2</sup>
Inhoud	503 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energie label	C
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

### Buitenruimte

Ligging	in woonwijk, open ligging
Ligging achtertuin	Noordwest

### Bijzonderheden:

- Energielabel C;
- Volledig isolatiepakket;
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen en 2 airco-units;
- Keramisch parket met vloerverwarming op de begane grond en vloerverwarming in de badkamer;
- Eigen oprit én inpandige garage, gebouwd in spouw;
- Uitgebreide meterkast, voorbereid op elektrisch rijden;
- Ca. 123m<sup>2</sup> woonoppervlakte + inpandige garage van ca. 19m<sup>2</sup>;
- Gelegen op een ruim perceel van 239m<sup>2</sup>;
- Bushalte voor de deur gelegen, op gepaste afstand van de woning;
- Er is een speeltuin gelegen op ca. 100 meter afstand;
- Ideale ligging t.o.v. supermarkten, diverse uitvalswegen en overige voorzieningen.



## Algemeen

Ruime geschakelde vrijstaande woning met oprit en garage aan de Laan van Nuenhem 21 in Nuenen!

Deze goed onderhouden, geschakelde vrijstaande woning met garage en oprit is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt aan de Laan van Nuenhem in Nuenen. De woning biedt een heerlijke leefruimte, zowel binnen als buiten, en heeft een energielabel C met 11 zonnepanelen en volledig isolatiepakket. De buurt is gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen, scholen, winkels en uitvalswegen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen. Er is een bushalte op zeer korte afstand gelegen en op ca. 100 meter loopafstand bevindt zich een speeltuin.

Deze royale en comfortabele woning is absoluut een bezichtiging waard! Neem snel contact op met ons kantoor om een afspraak te maken en deze prachtige woning zelf te ervaren.



## Begane grond

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe, uitgebreide meterkast, toiletruimte met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer:

De ruime L-vormige woonkamer is voorzien van een keramisch parket met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename warmte en een moderne uitstraling. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, met een sfeervolle haard als centraal punt. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer is voorzien van een airco voor een optimaal binnenklimaat, en er zijn elektrische screens aan de voorzijde voor extra comfort.



## Eerste verdieping

Keuken:

Aan de achterzijde van de woning treft u de nette keuken. De keuken is goed onderhouden, en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast met vriesvak, combimagnetron, en een handige carrouselkast. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin.



Bijkeuken & garage:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de achtertuin en de inpandige garage. De garage is in spouw gebouwd en biedt voldoende ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra opslagruimte.



De trap in de hal brengt u naar de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.



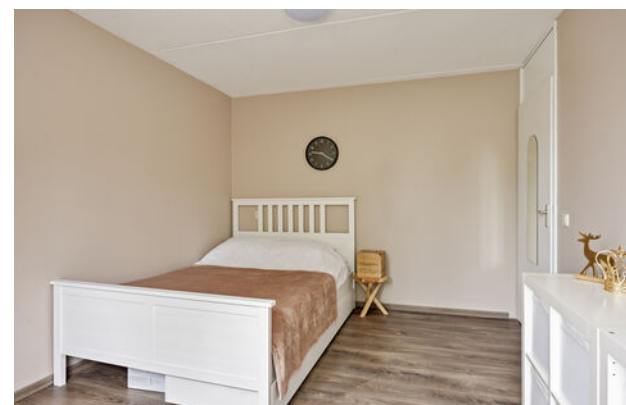
Badkamer:

De gemoderniseerde badkamer met vloerverwarming is van alle gemakken voorzien. De ruimte is voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De badkamer heeft een neutrale, frisse uitstraling en er is daglichttoetreding middels het dakraam.

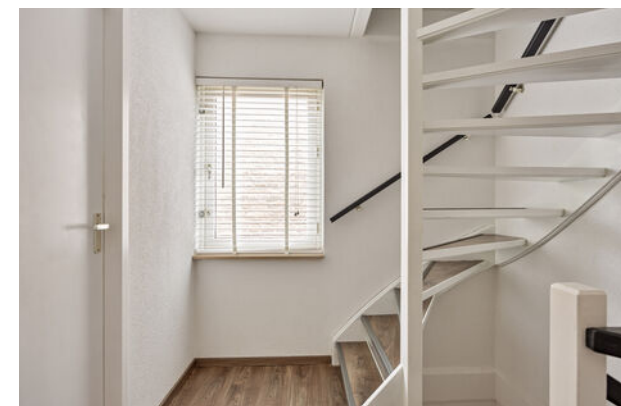


Slaapkamers:

Alle slaapkamers zijn ruim en voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. De voorzijde beschikt over elektrische screens, wat zorgt voor extra comfort en privacy.



## Tweede verdieping



Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer, voorzien van een groot dakraam met HR++ beglazing (2020). De ruimte is tevens voorzien van veel bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop vindt u de CV-ketel, omvormer van de zonnepanelen en een airco. Een praktische, ruime verdieping die zeer geschikt is als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





## Achtertuintuin

Tuin:

De woning beschikt over een achtertuin die u via de bijkeuken kunt betreden. Hier kunt u volop genieten van de rust en privacy. De tuin is bijna 10 meter breed en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Het tuinhuis is ideaal voor het opbergen van tuingeredschap.



## Plattegrond



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

Plattegrond

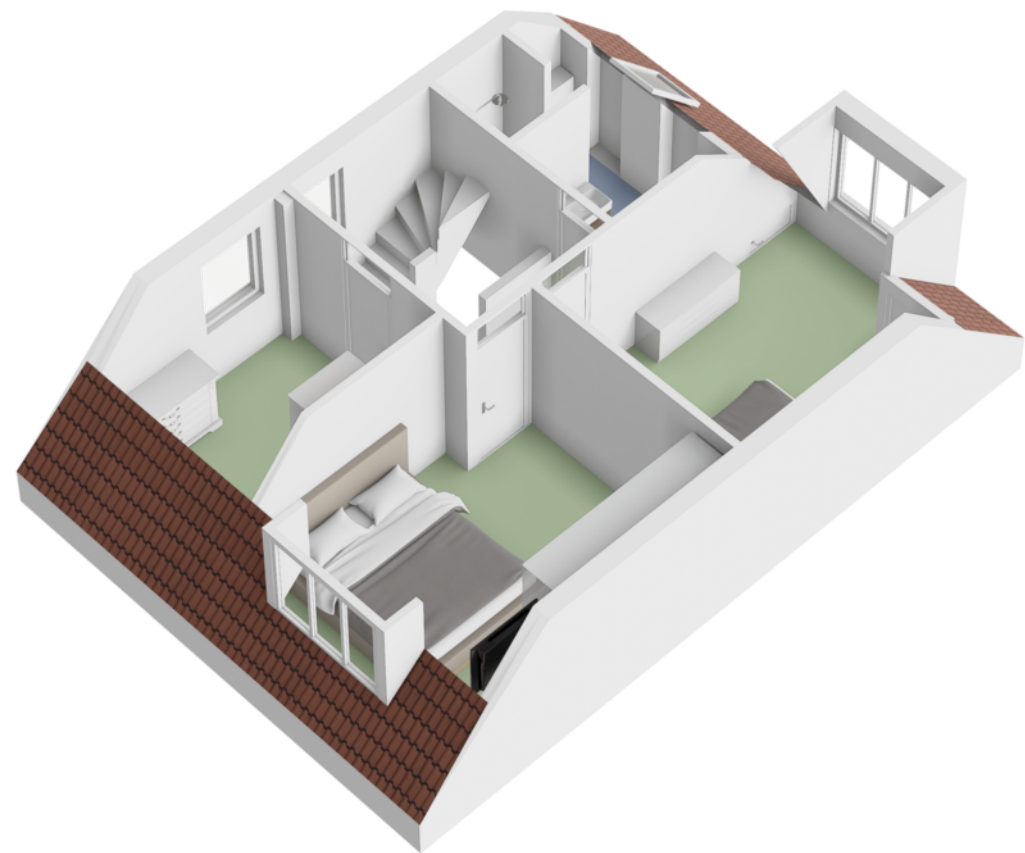


Plattegrond

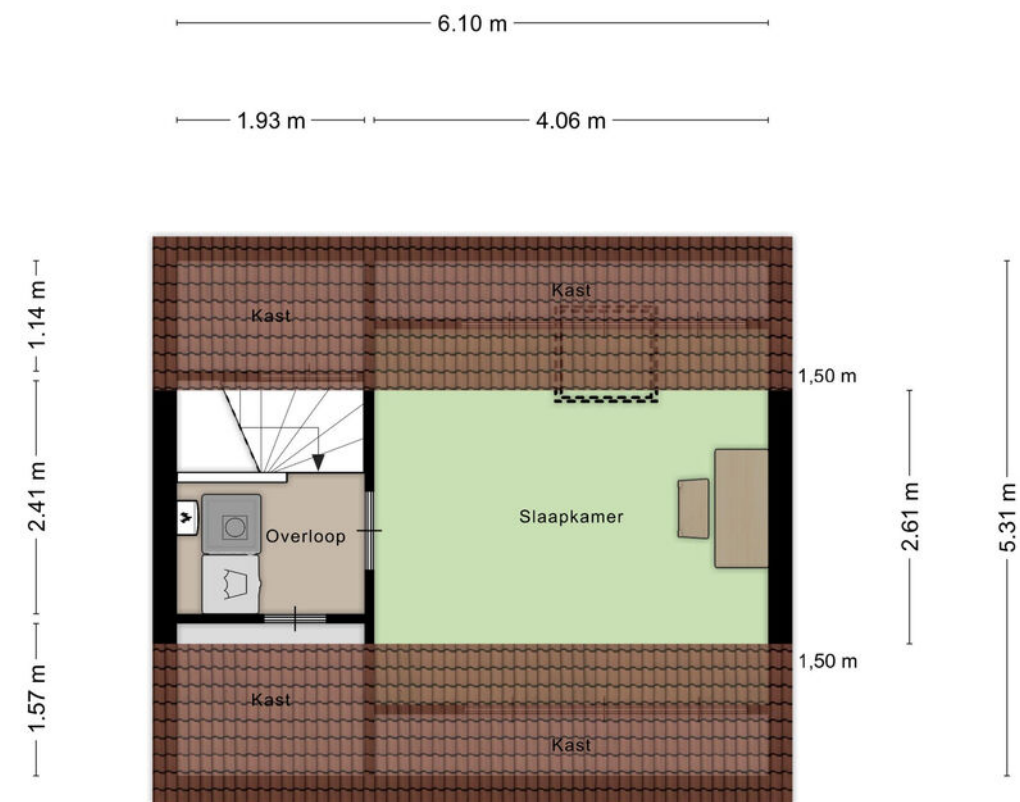


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



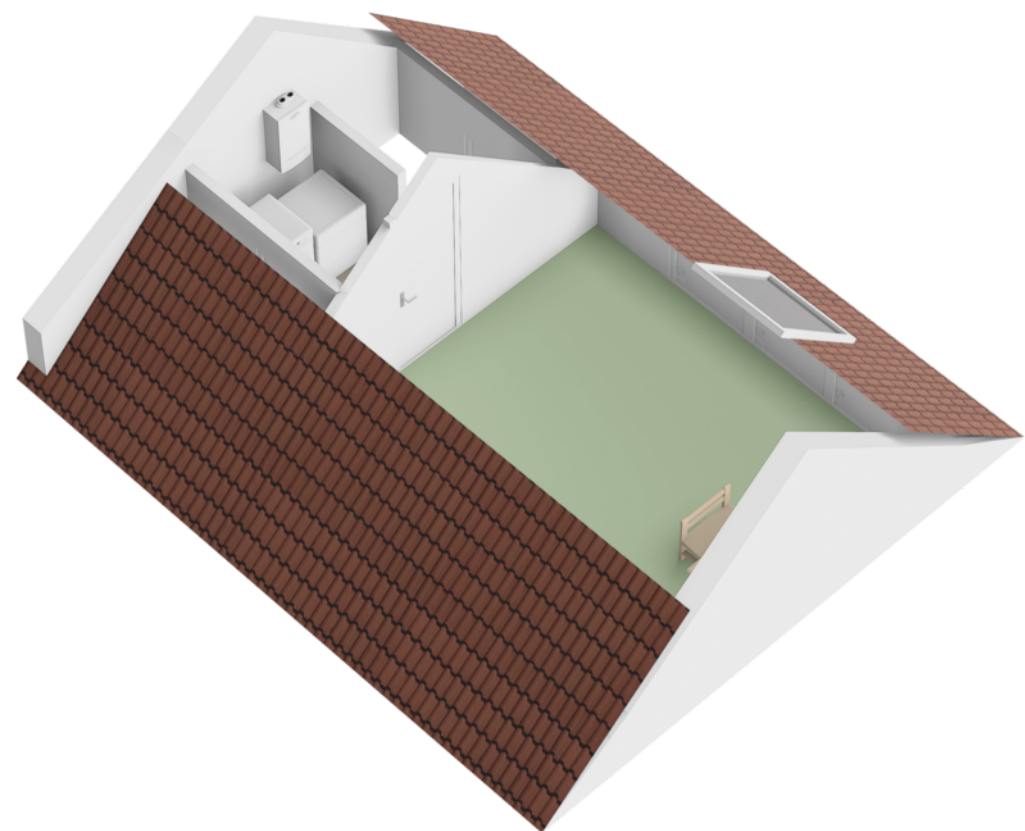
Plattegrond



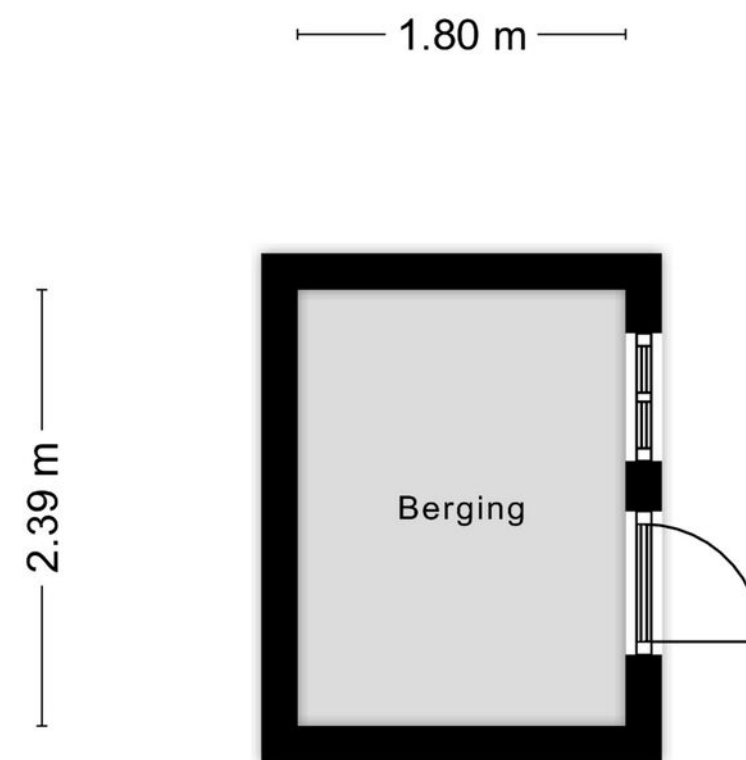
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

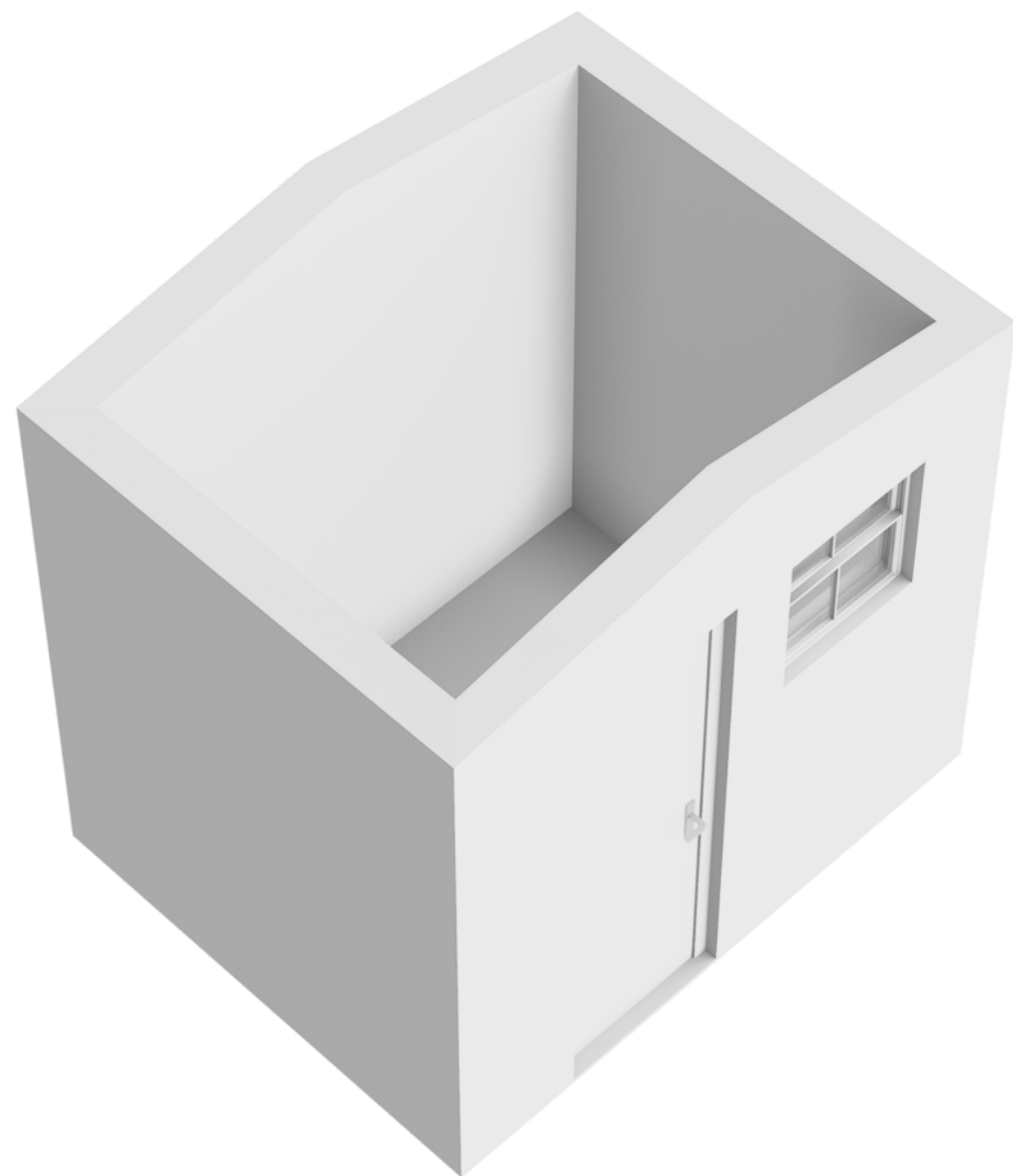


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>		
Kast in bijkeuken	X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>		
- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X	
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren		X
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>		
- vloerbedekking/parketvloer		X
- laminaat/tegels/houten vloer	X	
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel	X	
Radiatorafwerking		X
<b>Overig, te weten:</b>		
- spiegelwanden	X	
- schilderij ophangstelsysteem		X
<b>Keuken</b>		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>		
Alle inbouwapparatuur	X	
-		X
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>		
- toiletrolhouder/toiletborstel	X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>		
- wastafelmeubel	X	
- planchet		X
- toiletrolhouder/toiletborstel		X
- Sauna met toebehoren		X
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>		
Schotel/antenne		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
Screens/rolluiken	X	
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>		
- boiler/close-in boiler/geiser		X
Airconditioning met toebehoren	X	
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>		



## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen		X		
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vlaggemast				X
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas		X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
<b>Overig tuin</b>				
-Tuinmeubels (tafel en 6 stoelen) Lounge-set		X		
<b>Overig</b>				
-Kast op slaapkamer		X		
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>				
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME  
N.V.T.



Ton Loverbosch  
06-57097862  
ton@vbtmakelaars.nl

Laan van Nuenhem 21

Nuenen

### **BELANGRIJK:**

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

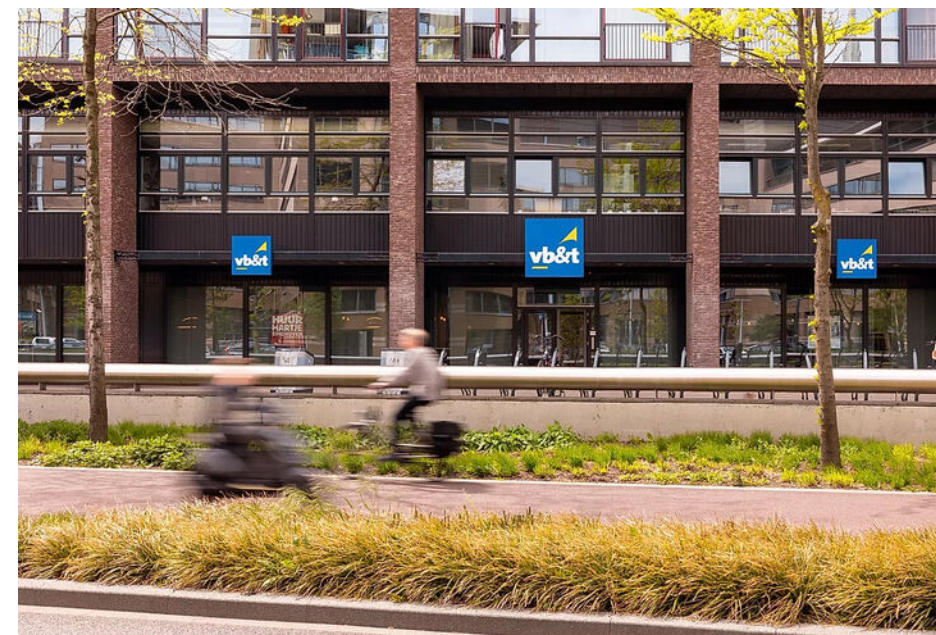
## Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je optimaal advies over de presentatie van jouw huis of appartement. Zo kun je gebruik maken van een persoonlijke en vrijblijvende kennismaking met één van onze makelaars voor zowel aankoop als verkoopbegeleiding.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Leeghwaterlaan 20 te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.



Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Eindhoven  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven  
T 040-2696949  
E [eindhoven@vbtmakelaars.nl](mailto:eindhoven@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

