

# TE KOOP

---



EEUW DRIESSESTRAAT 4  
5674 TN NUENEN

Bent u een handige klusser met oog voor mogelijkheden?

Deze tweekapper met grote berging/hobbyruimte, gelegen aan een prachtige brede laan in een groene en rustige omgeving, biedt de perfecte kans om uw droomhuis te realiseren. De woning vraagt om wat modernisering, maar biedt een solide basis en volop ruimte om uw woonwensen waar te maken.

Kortom: kom kijken en ontdek de kansen die deze woning te bieden heeft.

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 418.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

---

---

## Bouw

Type object	Woonhuis, twee-onder-één-kap
Bouwperiode	1948
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbelglas
Energielabel	D

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	390 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m <sup>2</sup> excl. hobbyruimte
Inhoud	340 m <sup>3</sup> excl. hobbyruimte

---



## INDELING

### **Begane grond:**

Via het pad in de voortuin bereikt u de entree of de achterom.

Binnen vraagt de woning om een grondige aanpak, wat u de kans geeft om alles naar eigen smaak te vernieuwen.

Ontvangsthal met meterkast, verdiepte trapkast en trapopgang. Geheel betegelde separate toiletruimte v.v. vrijdragend toilet en fonteintje. De begane grond biedt veel ruimte dankzij de uitgebouwde woonkamer. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer, heeft openslaande deuren naar de tuin en beschikt over een zonneluifel. De keuken aan de tuinzijde beschikt over een lichtkoepel, wat zorgt voor een prettige lichtinval, maar biedt ook de kans om een volledig nieuwe keuken te realiseren met bijvoorbeeld een kookeiland. Momenteel beschikt de keuken over een eenvoudige wandopstelling met inbouwapparatuur zoals een kookplaat, afzuigkap en koelkast.

Vanuit de keuken toegang tot het tussenhalletje met opstelling HR-ketel Nefit 2011, aansluiting t.b.v. de wasapparatuur en deur naar de tuin. Aansluitend de geheel betegelde badkamer met ligbad, vaste wastafel en toilet.

De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.

### **Tuin:**

De woning beschikt over een eigen oprit en een ruime achtertuin op het zuidwesten met volop mogelijkheden. De tuin is grotendeels bestraat, aangevuld met vaste beplanting en meerdere vijverpartijen.

### **Berging/hobbyruimte:**

Achterin de tuin vindt u een royale stenen berging/hobbyruimte, verdeeld in twee ruimtes en voorzien van elektra. Ideaal als werkplaats, atelier of opslagruimte van bijvoorbeeld het tuingereedschap.



## INDELING

### 1<sup>ste</sup> verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn beide voorzien van tapijt tegels en granol wanden. Hiervan beschikt 1 slaapkamer over 2 dakkapellen en 1 over een zijgevelraam en kastenwand. Door middel van het vernieuwen van de vloeren en wanden kan deze verdieping een geheel nieuwe en frisse uitstraling krijgen.

De verdieping biedt de mogelijkheid om naast 2 slaapkamers nog een badkamer te creëren.

### 2<sup>e</sup> verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken ruime bergzolder. De bergzolder beschikt over een 4-pans dakraam en is ideaal als extra opslagruimte of voor andere creatieve invullingen.

### Locatie:

Deze woning is gelegen aan een prachtige straat in rustige en groene wijk 'Eeneind'. In de directe omgeving bevinden zich o.a. het natuurgebied 'Refelingse Heide', sportpark (Wettenseind) en strandbad Enode. Aan de rand van de wijk zijn er diverse scholen en winkelcentrum 'Kernkwartier'. Het gezellige centrum van Nuenen met winkels, restaurants en terrassen is op korte fietsafstand gelegen. Daarnaast ook gunstig gelegen t.o.v. de uitvalswegen en tevens een goede busverbinding met o.a. Eindhoven en Geldrop.

# FOTO'S

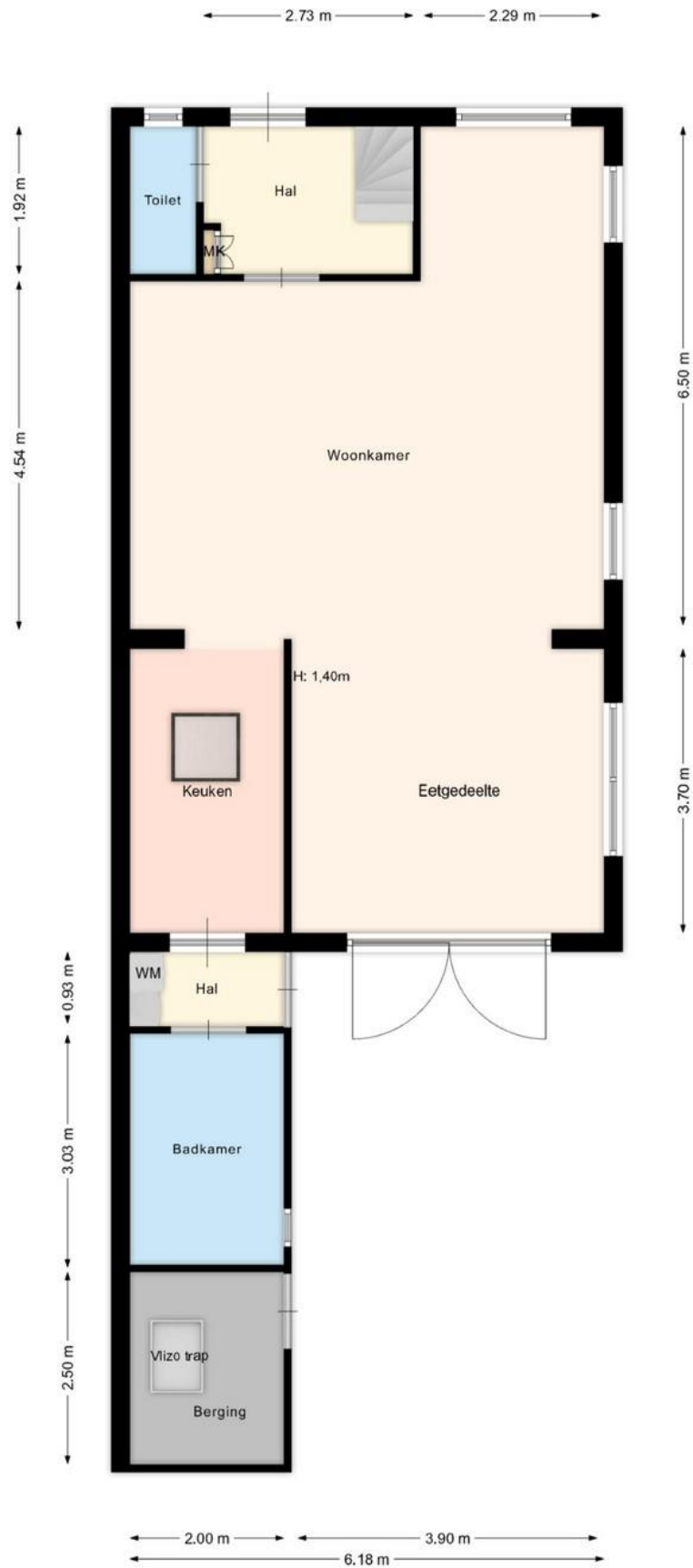


## BIJZONDERHEDEN



- Prachtige ligging in mooie groene straat.
- Korte afstand van centrum van Nuenen en allerhande voorzieningen.
- Fijne tuin op het zuidwesten.
- Uitgebouwd aan achterzijde.
- B.g.g. deels voorzien van vloerverwarming
- 2 slaapkamers.
- Grote hobbyruimte/berging.
- Eigen oprit.
- Hoewel de woning niet instapklaar is, biedt het alle ruimte en mogelijkheden om er uw ideale thuis van te maken. Met een royale tuin, grote hobbyruimte en een gunstige ligging in een rustige, groene buurt, is dit een kans die u niet wilt missen. Kom kijken en ontdek de potentie van deze woning!

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

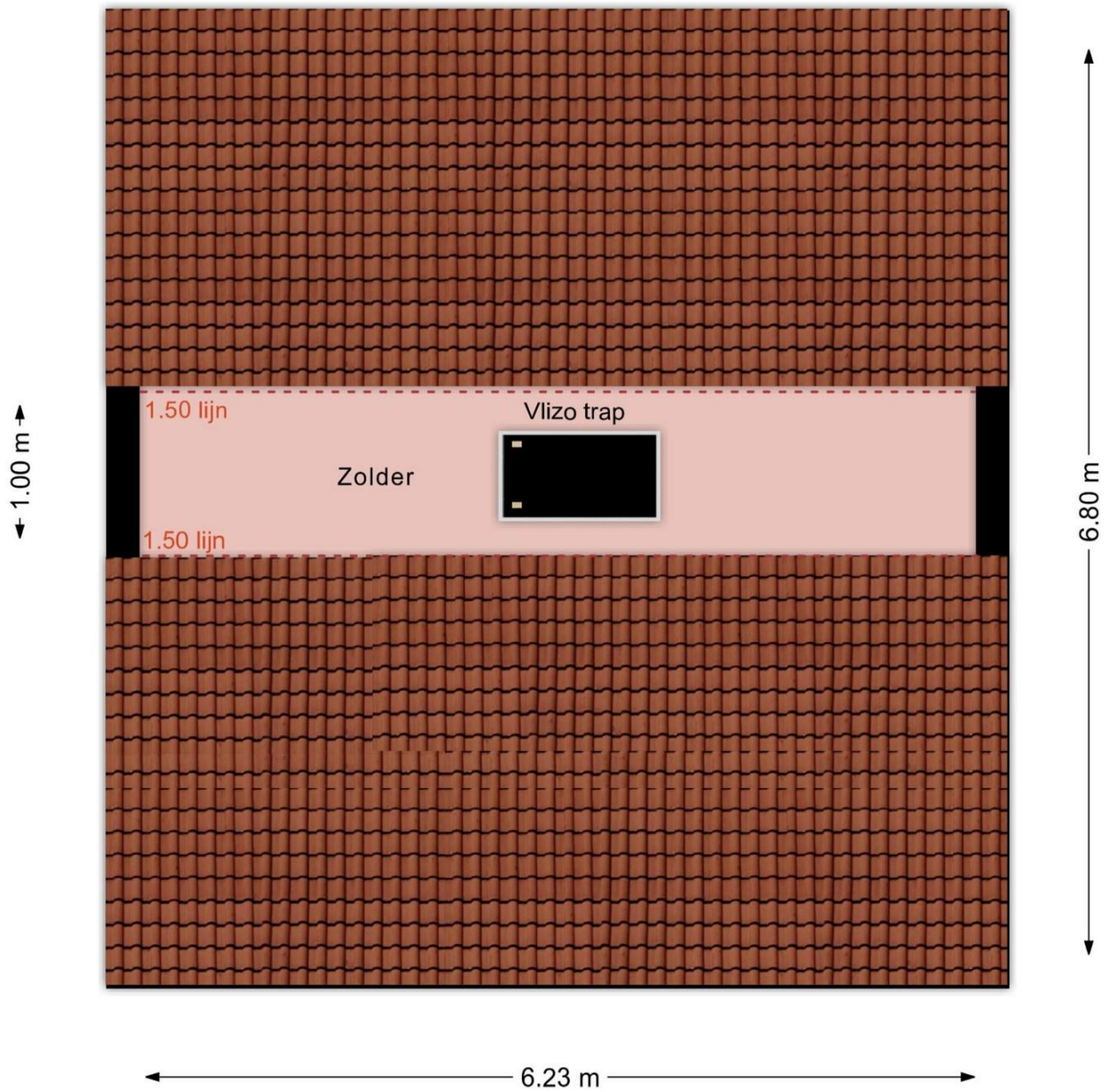




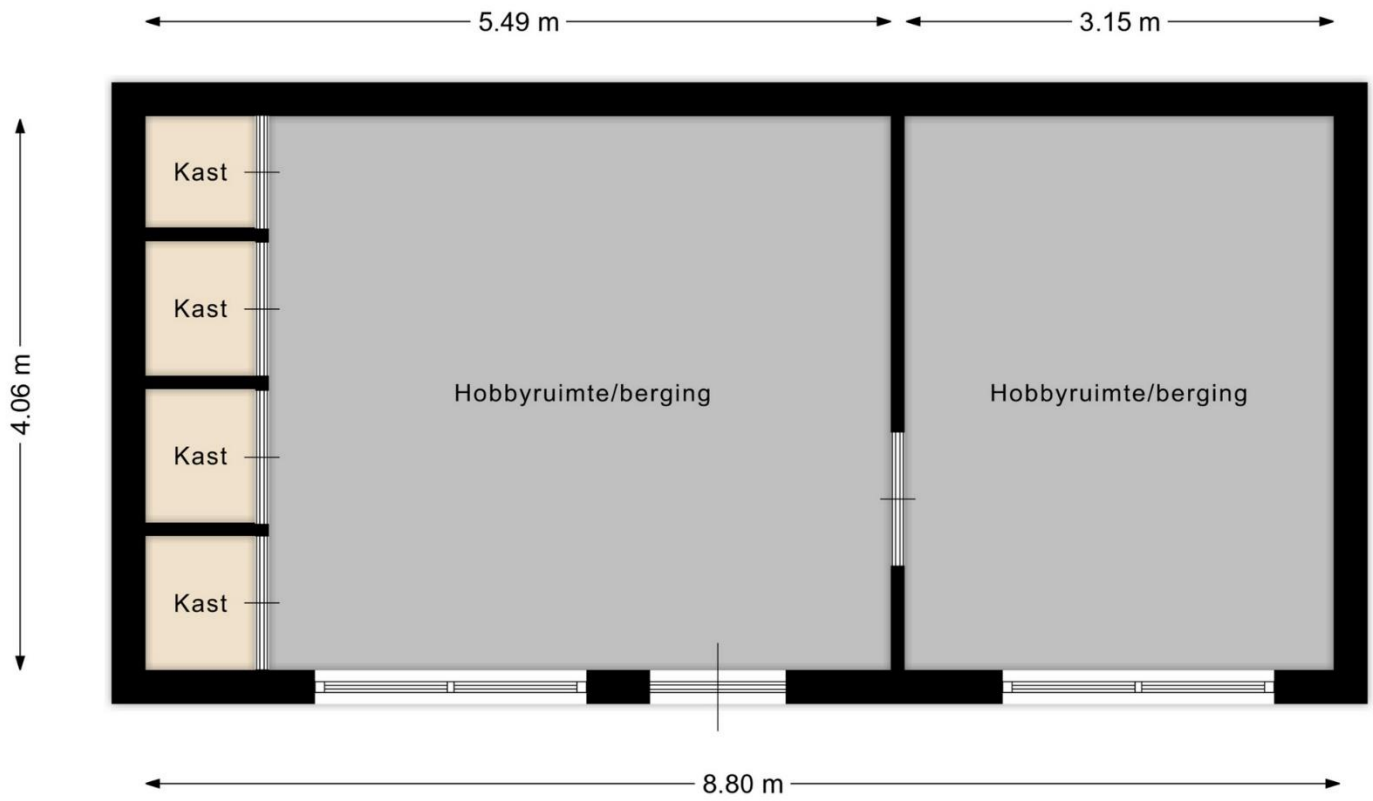
# OPTIE!!



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eeuw Driessestraat 4



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nuenen Sectie C Perceel 3012	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

## Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

*Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (aan tekst en tekeningen), dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.*

## [Geachte geïnteresseerde,](#)

### **Bezichtiging**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om op voorhand de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid.

### **Onderzoekplicht koper**

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoekplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Desgewenst liggen op ons kantoor ter inzage; kadastraal uittreksel en eigendomsbewijs.

### **Bedenkijd**

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenkijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat de mondelinge overeenkomst is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten tekenen.

### **Waarborg/bankgarantie**

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. Voor het stellen van een bankgarantie kan een bank kosten in rekening brengen.

### **Verantwoording**

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere partijen tegelijk verstrekt. Laat u adviseren door een deskundige, neem uw eigen VBO makelaar mee.

### **Eerlijk Bieden**

Sinds januari 2023 zijn we verplicht een biedlogboek bij te houden. In het biedlogboek worden de ingezonden biedingen vastgelegd door een onafhankelijke derde partij (in ons geval Eerlijk Bieden). Nadat de verkoop definitief is (na afloop van de ontbindende voorwaarden), wordt het biedlogboek (geanonimiseerd) gedeeld met alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht. Het biedlogboek maakt het verkoopproces zo inzichtelijk en controleerbaar.

### **Afspraak**

Voor een bezichtiging kunt u met ons een afspraak maken telefonisch op 0499-477777 of per mail [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl). Laat de bezichtiging bij voorkeur bij daglicht plaatsvinden zodat u alle aspecten van de onroerende zaak goed kunt bekijken.

**Met vriendelijke groet,**

**[Sol Makelaardij B.V.](#)**

**Koen Sol**

Heeft u nog vragen?  
Neem dan contact op met ons!

**Sol Makelaardij B.V.**

Boslaan 1  
5691 CT Son

- ✓ [www.solmakelaardij.nl](http://www.solmakelaardij.nl)
- ✓ [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl)
- ✓ 0499-477777

