



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Broek 6, Nuenen



Broek 6, Nuenen

Vrijstaande villa "Lisserode" aan Broek 6, Nuenen: Uw droomhuis midden in het groen. Deze plek om te wonen komt, als je geluk hebt, één keer in je leven voorbij. De omgeving waar Vincent van Gogh zijn inspiratie op deed om het boerenleven vast te leggen. Het Populierenlaantje door hem geschilderd en 't Broek waar nu nog paard en wagen met regelmaat voorbij komt. Maar ook de vele wandelaars en fietsers. Het is een weg voor alleen bestemmingsverkeer.

Een beschermd natuurgebied dat op twee minuten fietsen van het centrum van Nuenen ligt. Twee bevriende kunstschilders lieten er in 1950 hun huis bouwen, waaronder Hugo Brouwer. De huizen vormen een twee-eenheid bij het bruggetje over het beekje de "Loop". Eén van de twee huizen staat nu te koop. De schapjes grazen er in de wei, die grenst aan hockey en tennisvelden.

Het is een echt familiehuis waar menig feest, verjaardag en vergadering gehouden is, in huis als in de tuin. Deze woning combineert luxe, ruimte en rust op een prachtige locatie. Omringd door groen en met uitzicht op eigen weilanden biedt dit huis alles wat u nodig heeft om comfortabel te wonen. Met een zee van ruimte, zowel binnen als buiten, is dit de ideale plek om met uw gezin te genieten van het buitenleven en tegelijkertijd te profiteren van modern wooncomfort.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	305 m ²
Inhoud:	1235 m ³
Perceeloppervlakte:	3150 m ²
Bouwjaar:	1951
Energie label:	C

-  *Perfekte combinatie van rust en luxe*
-  *In nabijheid van het centrum van Nuenen*
-  *Grote tuin met verwarmd zwembad, zonnecollectoren, warmtewisselaar en een overdekt tuinhuis*
-  *Luxe keuken en badkamers*
-  *Zes ruime slaapkamers*
-  *Authentieke details en veel lichtinval*
-  *Garage en bijkeuken met veel opslagruimte*
-  *Perfekte combinatie van rust en luxe*
-  *Prachtig uitzicht en volop privacy*



BEGANE GROND

ENTREE

De entree geeft toegang tot de woonkamer, eetkamer, keuken, toilet en hal naar de linkervleugel van de woning. Hier vindt u een stenen vloer en een trap naar de eerste verdieping. Links van de voordeur is een handige ruimte voor uw garderobekast. De ruime hal ademt een sfeer van welkom en functionaliteit, ideaal om gasten in stijl te ontvangen.

WOONKAMER

De woonkamer is een fantastische ruimte met prachtig zicht op de tuin. Openslaande deuren leiden naar een terras met uitzicht op het zwembad en de weilanden. De houten parketvloer en convectorputten zorgen voor warmte en sfeer. Een houtkachel maakt deze ruimte helemaal af. Dankzij de hoge plafonds en grote ramen geniet u de hele dag van natuurlijk licht. Dit is een plek waar u zich direct thuis voelt, met voldoende ruimte voor grote gezelschappen of knusse momenten met uw gezin.

WERKKAMER

Vanuit de woonkamer bereikt u de werkkamer. Deze biedt een rustige plek om te werken, terwijl u toch in verbinding blijft met de woonkamer. Met voldoende daglicht en een rustige ligging is dit de perfecte werkplek voor thuis.

SLAAPKAMER 1

Aansluitend aan de werkkamer ligt de eerste slaapkamer. Deze kamer heeft inbouwkasten, openslaande deuren naar een terras en uitzicht op de tuin. Het terras biedt een rustige plek, ideaal om de dag te beginnen met een kop koffie of om te ontspannen na een lange dag.

BADKAMER ENSUITE

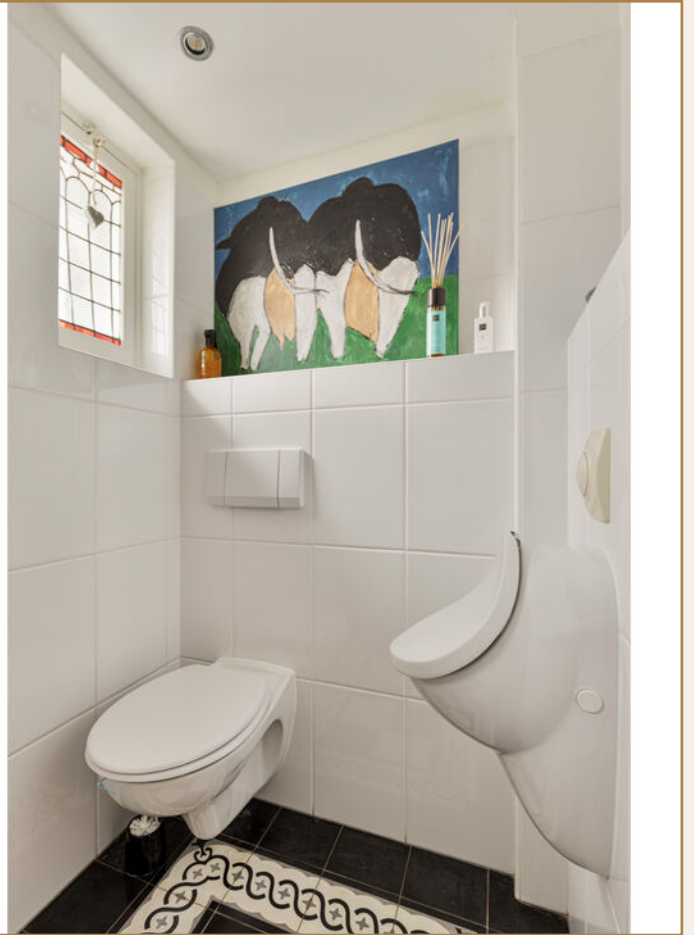
De badkamer ensuite is voorzien van een douche, ligbad, twee wastafels, mechanische ventilatie en ramen voor frisse lucht. Deze luxe badkamer biedt alles wat u nodig heeft om de dag fris en ontspannen te beginnen.

KEUKEN

De landelijke keuken heeft een praktische U-opstelling en is uitgerust met een Quooker, koelkast, Boretti-gaskookplaat met oven, stoomoven en combimagnetron. Het granieten werkblad en de balken maken het plaatje compleet. Vanuit de keuken heeft u zicht op de oprit en de groene omgeving. Hier kunt u niet alleen koken, maar ook genieten van een warme, huiselijke sfeer waar het hele gezin samenkomt.

EETKAMER

De eetkamer is bereikbaar vanuit de hal en de keuken. Hier ligt dezelfde parketvloer als in de woonkamer. Grote ramen en openslaande deuren bieden een prachtig uitzicht op de tuin. Deze ruimte nodigt uit tot lange, gezellige diners met familie en vrienden.





































EERSTE VERDIEPING

Titel OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Hier ligt een lichte laminaatvloer en een dakraam zorgt voor extra licht. De ruime overloop geeft een luchtig en open gevoel.

SLAAPKAMER 2

Deze slaapkamer heeft openslaande deuren naar een eigen balkon met uitzicht op het groen. De ruimte biedt plek voor een tweepersoonsbed en voldoende kastruimte. Het balkon is een heerlijke plek om te genieten van de ochtendzon.

SLAAPKAMER 3

Ook deze kamer biedt genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Grote ramen en zicht op het groen maken het een heerlijke plek. Deze slaapkamer straalt rust en comfort uit.

SLAAPKAMER 4

Deze slaapkamer is vergelijkbaar met slaapkamer 2 en biedt uitzicht op het zwembad en de tuin. Hier wordt u wakker met een gevoel van luxe en rust.

BADKAMER

De badkamer heeft een toilet, douche, wastafel en een raam. De witte wandtegels en gele vloertegels geven een frisse uitstraling. Een praktische en lichte ruimte voor dagelijks gebruik.

LINKER SLAAPVLEUGEL

SLAAPKAMER 5

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich deze lichte kamer met een gashaard. De grote ramen bieden een prachtig uitzicht op de tuin. Een eigen badkamer maakt deze kamer compleet. Deze suite-achtige kamer biedt ultiem comfort.

SLAAPKAMER 6

Aan de andere kant van de overloop ligt een multifunctionele kamer. Geschikt als slaapkamer, werkkamer of chillruimte, met speelse ramen en inbouwkasten. Deze veelzijdige ruimte kan worden aangepast aan uw wensen.





LINKER VLEUGEL

LINKER VLEUGEL

Via de entree komt u in de hal die toegang biedt tot de bijkeuken, garage en opbergruimte. De praktische indeling van deze vleugel maakt het huis bijzonder functioneel.

BIJKEUKEN

In de bijkeuken zijn witgoedaansluitingen aanwezig. Er is ook een werkblad met spoelbak en een aparte toiletruimte. Openslaande deuren geven toegang tot een terras. Deze ruimte biedt extra comfort en is ideaal voor huishoudelijke taken.

GARAGE

De garage biedt ruimte voor een auto en is voorzien van elektra. Daarnaast is er voldoende plek voor gereedschap en extra opslag. Op het dak van de garage zijn 26 zonnepanelen geplaatst, hierdoor kunt u gebruik maken van uw eigen energie.







EXTERIEUR

VOORTUIN

De woning ligt aan een rustige straat met slechts twee huizen. De oprit biedt plaats voor meerdere auto's en leidt naar een binnenplaats omringd door groen. Hier vindt u de karakteristieke witte villa. De voortuin is een fraai aangelegde ruimte die bijdraagt aan de stijlvolle uitstraling van de woning. Aan de zijkant van de garage is een elektrische oplaadpaal geplaatst voor het opladen van een elektrische auto.

ACHTERTUIN

De grote achtertuin biedt talloze mogelijkheden, van een moestuin tot een wellnessruimte bij het zwembad. Hier heeft u alle ruimte om uw creativiteit de vrije loop te laten. Denk bijvoorbeeld aan een speelparadijs voor de kinderen, een romantische bloemenweide of een idyllische vijver. De terrassen rondom de woning zorgen ervoor dat u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon of schaduw, afhankelijk van uw voorkeur.

De buitenhaard biedt een sfeervolle plek om samen te komen met familie en vrienden, zelfs op koelere avonden. Met zoveel ruimte en groen is deze tuin perfect voor ontspanning en sociale bijeenkomsten. De tuin beschikt over een schapenweide en met schapenhok en een kleine boomgaard met fruitboompjes.























12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

E

3025

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025

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.

kadaster





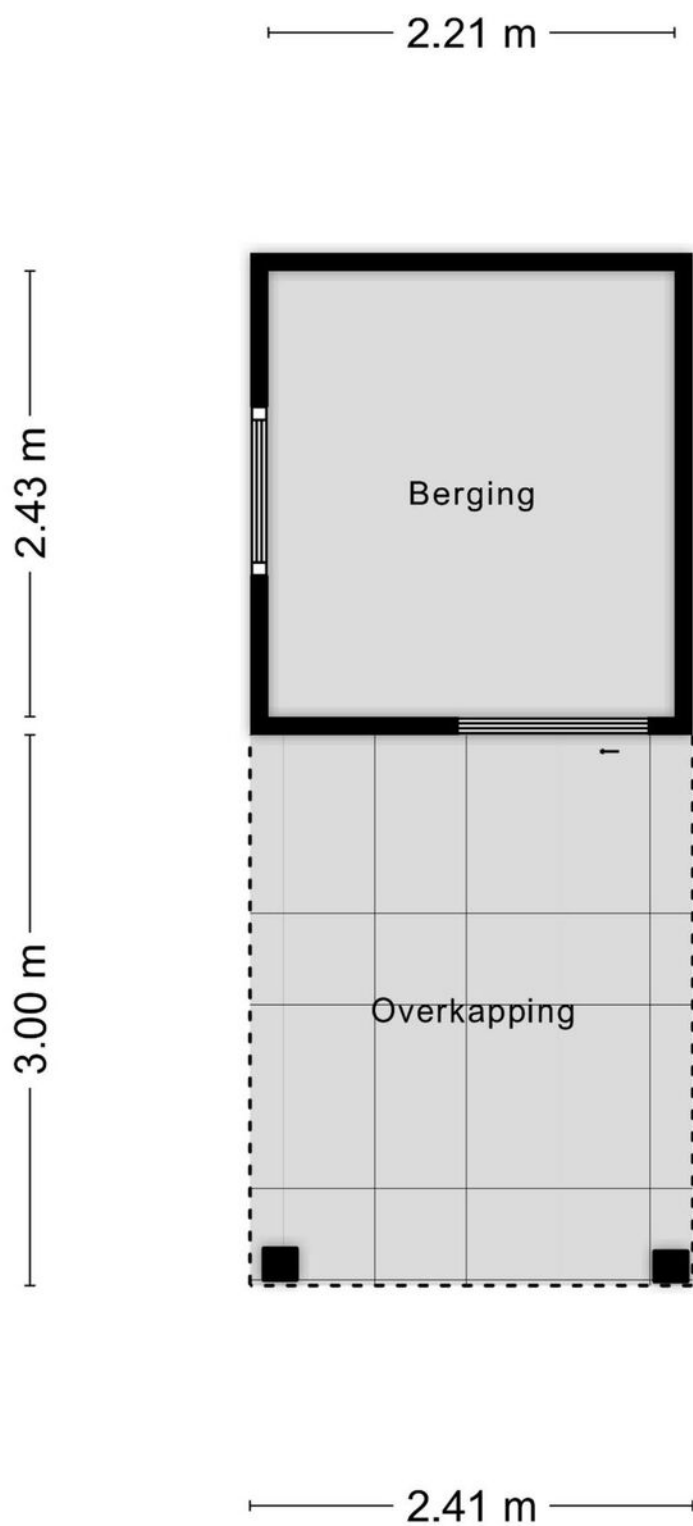
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





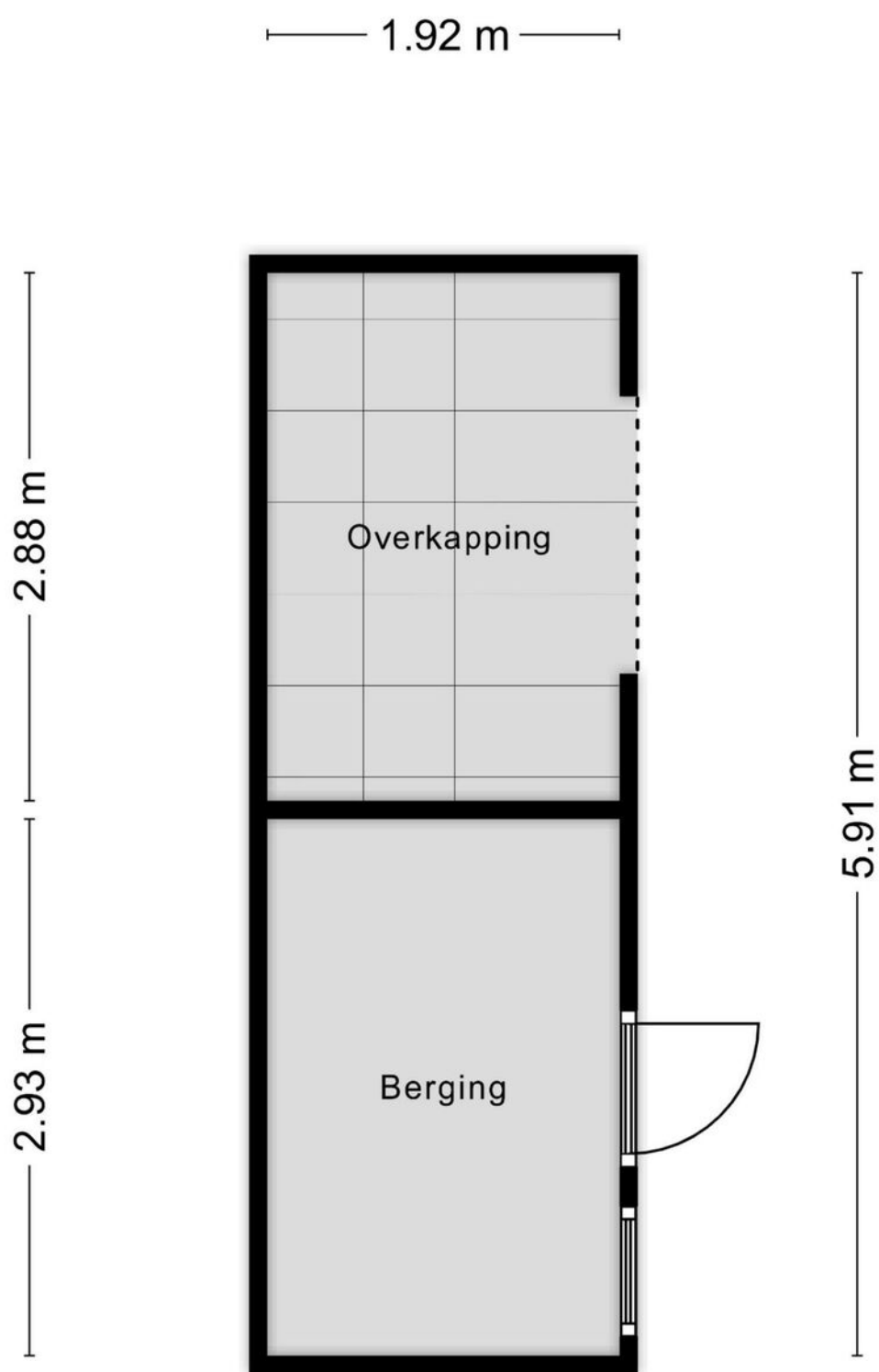
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieber www.zieber.nl





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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer bgg			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
- Urinoir			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			



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 ontleen, 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 kopers 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. 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.



Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

