



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Kuilen 2, Nuenen



Kuilen 2, Nuenen

Een boerderij waar dromen tot leven komen.

Iedereen kent wel die iconische woningen in een dorp waarvan u denkt: "Als dát ooit te koop komt..." Welnu, dit is zo'n kans! Deze karakteristieke, rietgedekte boerderij is een blikvanger van jewelste en dat is niet zonder reden. Haar charmante uitstraling en werkelijk unieke ligging aan de rand van het pittoreske Nuenen, tegenover de bekende bloemisterij 't Schuurke, blijven je aandacht grijpen. Dit is een plek waar u direct verliefd op wordt!

Met zorg en liefde bewoond en deels gemoderniseerd door de vorige eigenaar, ademt deze boerderij een rijke historie zonder de restricties van een monumentale status. Dit betekent dat u hier de vrijheid hebt om uw eigen stempel te drukken en de woning volledig naar uw eigen wensen om te toveren. Een kans zoals deze komt u zelden tegen.

Kom binnen, laat u betoveren door de rust, het groen om u heen en de eindeloze mogelijkheden die deze boerderij biedt. Misschien begint hier wel een heel nieuw hoofdstuk voor u; landelijk wonen met alle dorpse en stedelijke voorzieningen op steenworp afstand!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	293 m²
Inhoud:	1496 m³
Perceeloppervlakte:	2850 m²
Bouwjaar:	1880
Energielabel:	E

- * *De rieten kap betreft een geschroefd dak. Het riet, dakbeschot en deels de houten constructie is vernieuwd rond 1997.*
- * *Rustige ligging aan de rand van Nuenen, met een snelle ontsluiting naar Eindhoven.*
- * *Houten kozijnen met enkele beglazing.*
- * *Vijf slaapkamers op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen.*



BEGANE GROND

'Nieuwe' hal

In de jaren '70 is de hal aan de voorzijde van de boerderij toegevoegd, met een gang die toegang biedt tot de woonkamer, garage, slaapkamers en badkamer. De roodgetinte Franse-dallenvloer, afkomstig uit een voormalig klooster, geeft de ruimte een warme, authentieke sfeer. In de hal vindt u ook een garderobenis en de meterkast.

Toilet

Het toilet is praktisch ingericht met gedeeltelijk betegelde wanden, een staand toilet en een wastafel met planchet.

Living

Deze sfeervolle living biedt een prachtig uitzicht over de groene achtertuin, bereikbaar via dubbele tuindeuren. De Franse-dallenvloer loopt hier door en samen met het balkenplafond, het schoonmetselwerk en de open haard zorgt dit voor een gezellige, landelijke sfeer, perfect passend bij de beleving van de woonboerderij.

Woonkeuken ('Den Herd')

Het hart van het huis, 'Den Herd', zoals dat vroeger heette, is de plek waar alles samenkomt. Hier geniet u van een ruime, gezellige woonkeuken waar u met gemak een grote eettafel kwijt kunt. De keuken zelf is eenvoudig maar functioneel, met onder andere een Bosch gaskookplaat, Miele vaatwasser, Itho afzuigkap en een Bosch oven. Op de vloer liggen nog originele keramiektegels van firma Oosthoek en de muur is afgewerkt met deels wandtegels, lambrisering en stucwerk.

Bijkeuken

De praktische bijkeuken heeft witgoedaansluitingen, een wastafel en is verwarmbaar via een radiator.

Kelder en opkamer

De manshoge kelder is perfect afgewerkt met een tegelvloer en de erboven gelegen opkamer met laag plafond voelt knus en intiem aan; ideaal als zit- of studieruimte. Deze ruimte is voorzien van vloerbedekking, een inbouwkast en een radiator zodat het hier ook in de koudere maanden behaaglijk is.



















BEGANE GROND

Eetkamer – kantoor

'De Goeikamer', een ruimte waar vroeger alleen belangrijk bezoek werd ontvangen, doet vandaag dienst als eetkamer. Met een grote eettafel en fraaie, vaste kastenwand is het een stijlvolle ruimte. Via een deur heeft u toegang tot een aangrenzend kantoor.

'Oorspronkelijke' hal

Deze hal, aan de zijkant van de boerderij, werd vroeger door de kinderen liefkozend de 'telefoongang' genoemd, omdat ze hier altijd stonden te bellen met de vaste draaitelefoon.

Slaapvleugel

Via de nieuwe hal bereikt u de slaapvleugel met vijf slaapkamers, welke zijn verdeeld over zowel de voor- als achterzijde van de boerderij. Elke kamer is uniek, met een mix van vloertegels, vloerbedekking, houten sierplafonds en vaste kasten, bureaus en/of een wastafel.

Badkamer

De badkamer ademt een retro sfeer uit de jaren '70, met een inloopdouche die in 2020 is vernieuwd. Er is verder nog een stand toilet, een wastafel en een inbouwkast.

Garage

De inpandige garage biedt volop ruimte voor een auto en is toegankelijk via houten garagedeuren. Vanuit de garage heeft u toegang tot het tochtportaal met technische ruimte met een Intergas HRe combi cv-ketel.











EERSTE VERDIEPING

Via een hardhouten trap vanuit de hal met een vide komt u op de eerste verdieping, waar u een royale slaapkamer en bergruimte vindt. Deze kamer is voorzien van twee dakkapellen en drie inbouwkasten.



EXTERIEUR

Het royale perceel van 2.850 m² biedt een weelderige tuin, omringd door fruitbomen, heesters en hagen. Er staan diverse prachtige Eiken-, Beuken- en notenbomen en er is een grote diversiteit aan bloemen en planten. Hier voelt u zich één met de natuur, met vogels, eekhoorns en ander wild dat u gezelschap houdt. De verharde oprit biedt plaats voor meerdere auto's en de tuin wordt besproeid via een grondwater gevoede installatie.

Garage en overkapping

De eenvoudige, vrijstaande garage is opgetrokken uit betonblokken, gedekt met ABC golfplaten en voorzien van een betonvloer. Hij is bereikbaar via houten openslaande deuren. Aansluitend is er een overkapping aanwezig.

Schuur

Ook de schuur is eenvoudig en opgetrokken uit metselwerk, gedekt met ABC golfplaten en voorzien van een betonvloer. Tevens is hier een kozijn met ramen aanwezig. Een ideale ruimte voor het opbergen van al uw tuingereedschap en als opslag. In vroegere tijden werd deze bergruimte gebruikt als toiletruimte.

Bij de Kuilen 2 komt landelijk wonen echt tot leven. De ruimte, rust en mogelijkheden zijn ongekend, terwijl u toch dichtbij alle voorzieningen zit. Dit is een kans om uw dromen waar te maken op een van de mooiste plekjes van Nuenen. Kom langs en ervaar het zelf!















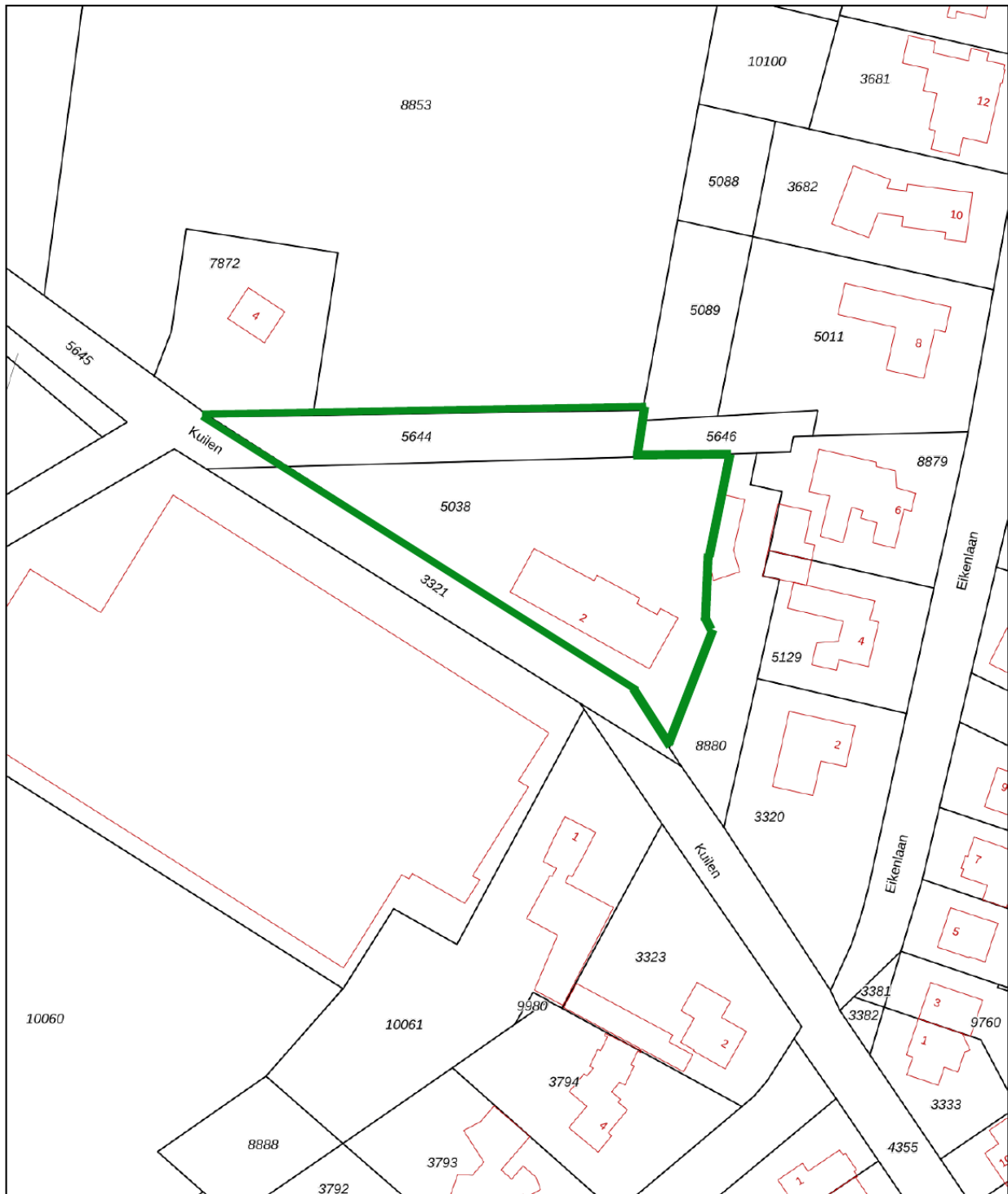







Kadastrale kaart

Uw referentie: Kuilen 2



<p><u>12345</u> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5038</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

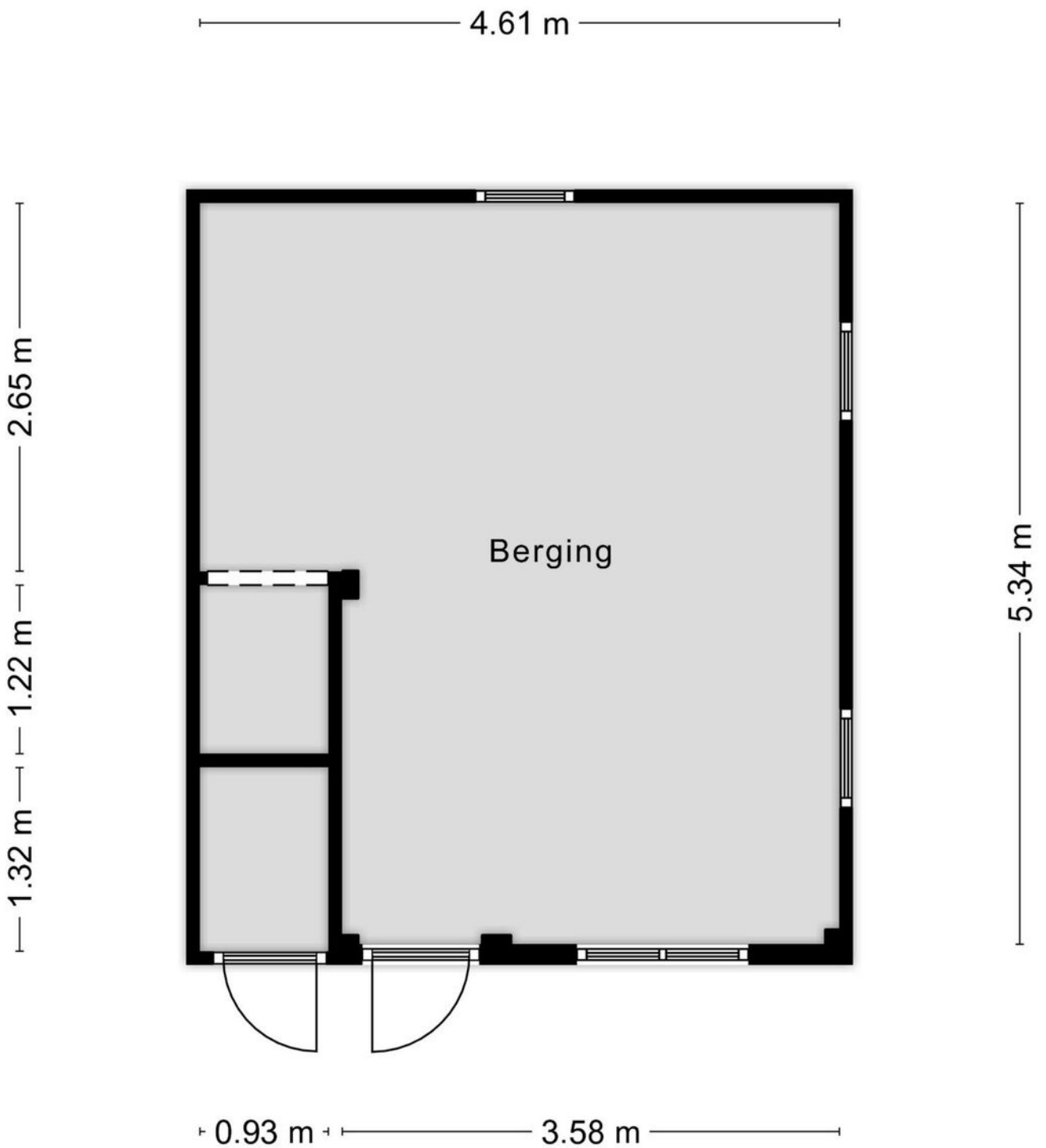
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



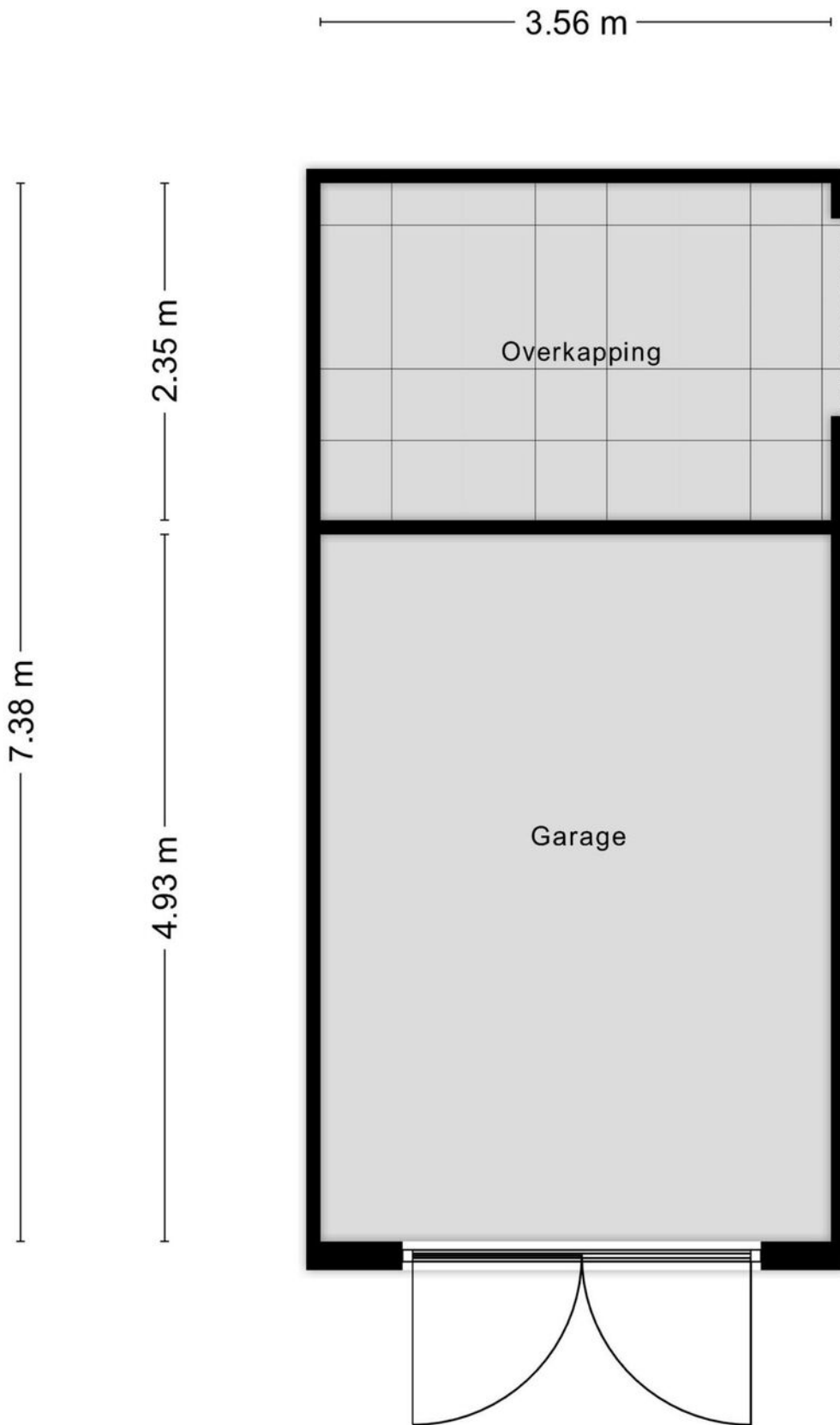
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



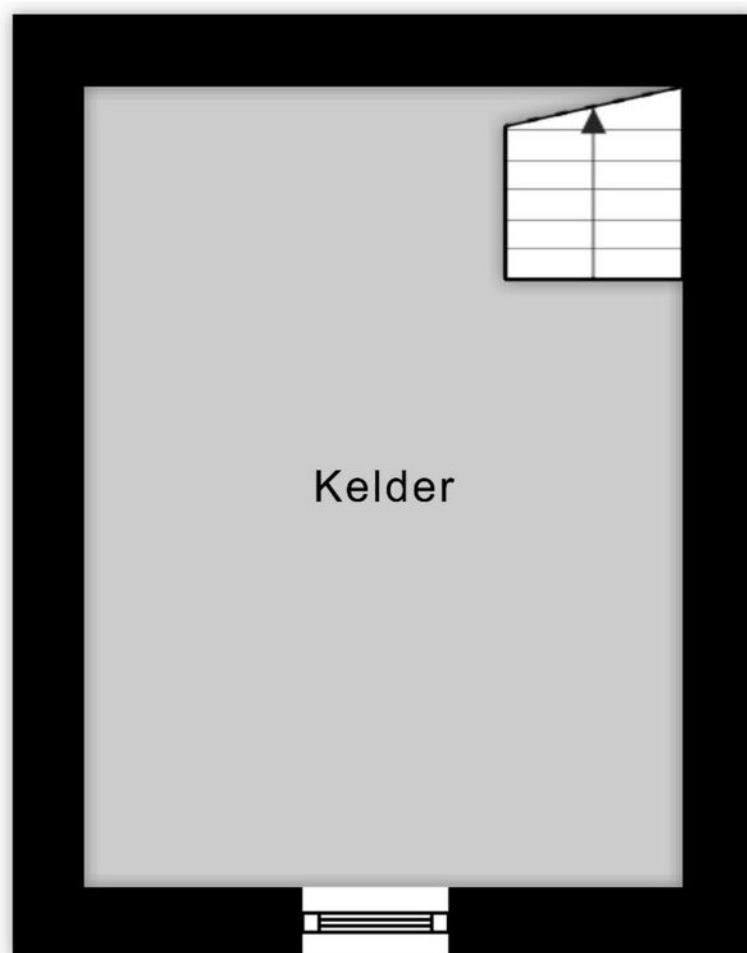
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



3.36 m

2.51 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■			
Allesbrander				■
Houtkachel				■
(Gas)kachels				■
Designradiator(en)				■
Radiatorafwerking				■
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/ dimmers	■			
- opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	■			
- losse (hang)lampen	■			
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	■			
-				■
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen	■			
- overgordijnen	■			
- vitrages	■			
- rolgordijnen				■
- lamellen				■
- jaloezieën				■
- (losse) horren/ rolhorren	■			
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	■			
- parketvloer				■
- houten vloer(delen)				■
- laminaat				■
- plavuizen	■			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)				■
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				■
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet				■
- toiletkast				■
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)				■
-				■
-				■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				■
Brievenbus	■			
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	■			
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning				■
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten				■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■
Zonnepanelen				■
Oplaadpunt elektrische auto				■
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
Sproeiinstallatie	■			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				■
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)				■
-				■
-				■
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

EXCLUSIEF WONEN

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

