

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**SOETERBEEKSEWEG 13\***  
**NUENEN - NEDERWETTEN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1.800
Woonoppervlakte	ca. 216 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 750 m <sup>3</sup>
Perceel	ca. 5.500 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Ideale woning voor gezinnen en/of werk aan huis;
- Leuk groot tuinhuis met open haard;
- Origineel bouwjaar is 1800m gerenoveerd in ca. 1990;
- Basisschool Sint Jozef op loopafstand;
- Voortgezet onderwijs op fietsafstand;
  
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.





Op een unieke en lommerrijke locatie aan de rand van Nuenen, in Nederwetten, gelegen halfvrijstaande langgevelboerderij met gezellig tuinhuis op c.a. 5.500 m<sup>2</sup>.

Ideaal voor het hobbymatig houden van paarden.

**Vraagprijs € 649.000,- k.k**

Aanvaarding in overleg

**SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN**





Het betreft hier het rechtergedeelte van de woonboerderij welke nu in gebruik is als woongedeelte. De woning heeft 3 royale slaapkamers, een werkkamer, een woonkeuken, sfeervolle overkapping en een tuin rondom. In de direct naast gelegen wei, kunnen paarden en/of andere dieren worden gehouden.

## Algemeen





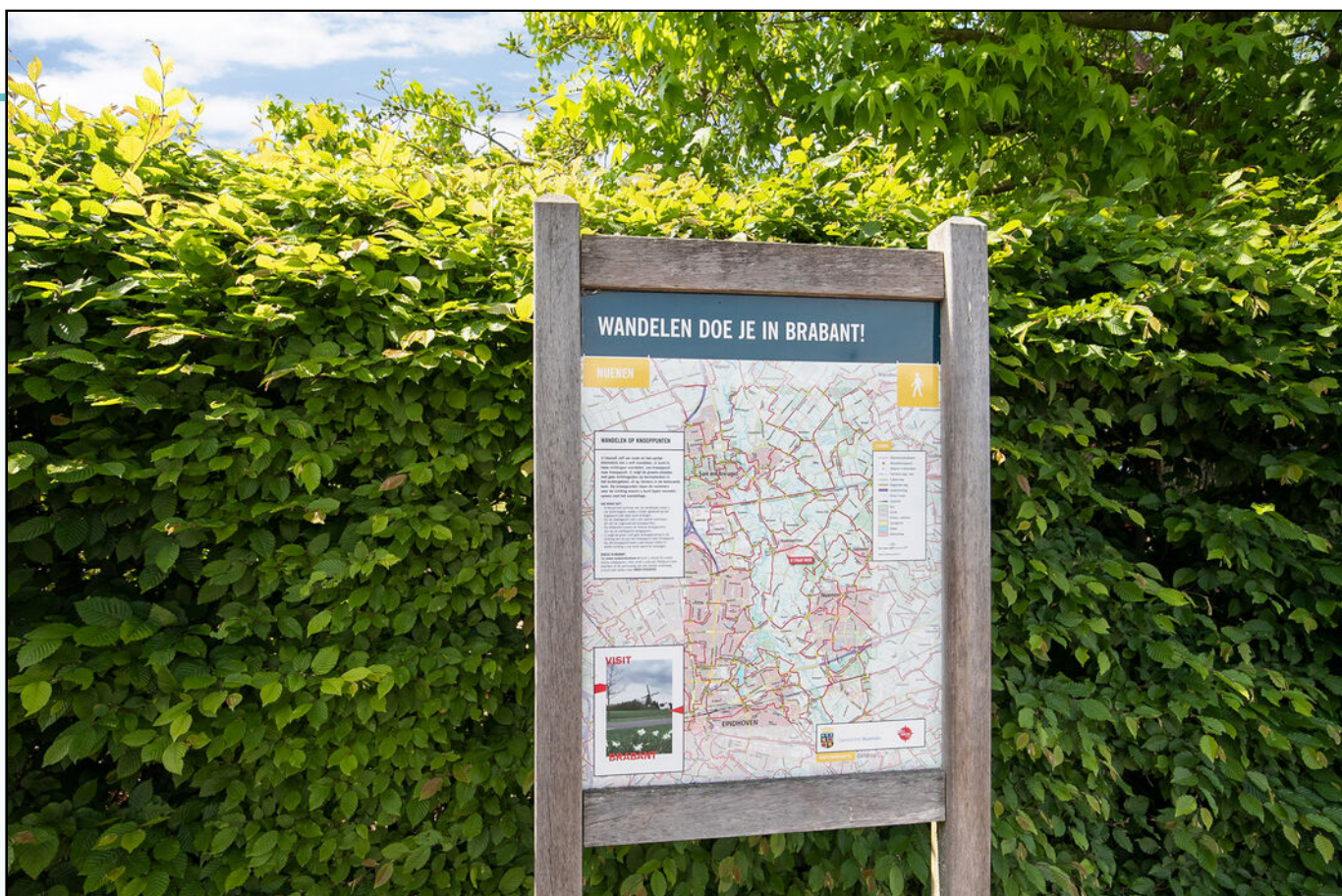


De locatie is gelegen te midden van de steden Eindhoven en Helmond en kent een goede aansluiting met de A50 en A270. Een prachtig object voor het aangenaam dorps wonen!



SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN





## Locatie

Nederwetten is een dorp in de provincie Noord-Brabant, gelegen op fietsafstand van Eindhoven. Nederwetten is een kerkdorp van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, aan de rechteroever van de Dommel. Met bijna 800 inwoners is Nederwetten de kleinste van de drie kernen van de gemeente.







Nederwetten ligt in een prachtig wandel- en fietsgebied met veel groen en met Nuenen, Eindhoven en Son en Breugel op steenworp afstand.

Zeker de moeite waard is een bezoek aan de Hooidonkse watermolen, de Oude Toren, de neogotische Sint Lambertuskerk en de langgevelboerderijen (vooral aan de Soeterbeekseweg).



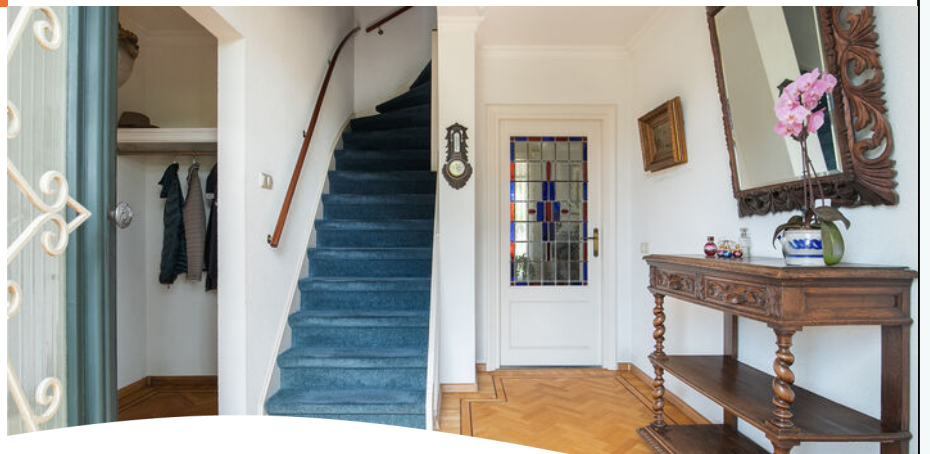




Overdekte entree naar de ruime hal.

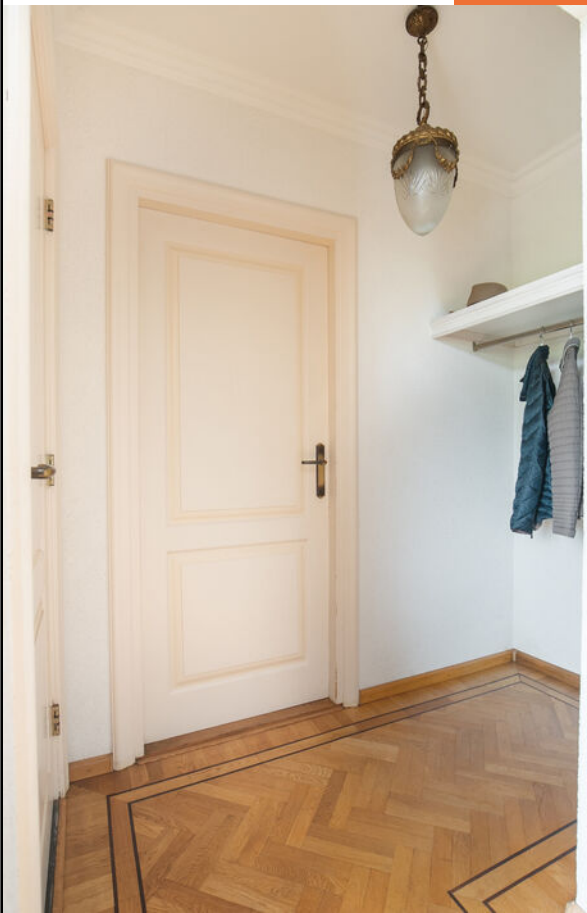
De hal is voorzien van een visgraat parketvloer welke is doorgelegd in de woonkamer. Vanuit de hal is de garderobe-nis, het toilet, de woonkamer, de werkkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Entree/hal





Volledig betegeld toilet met een hangcloset, fonteintje, mechanische ventilatie en een radiator.





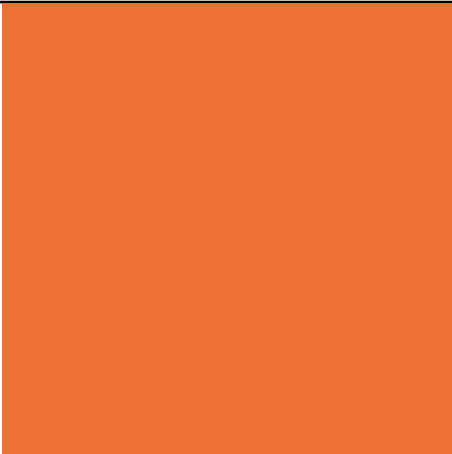


Zeer royale lichte woonkamer van ca. 45 m<sup>2</sup> voorzien van verschillende raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. In de woonkamer bevindt zich naast een radiator ook nog een authentieke houtkachel en is er een convectorput aanwezig. Vanuit de woonkamer kunt u middels afsluitbare deuren naar de woonkeuken.

## Woonkamer















SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN



## Keuken



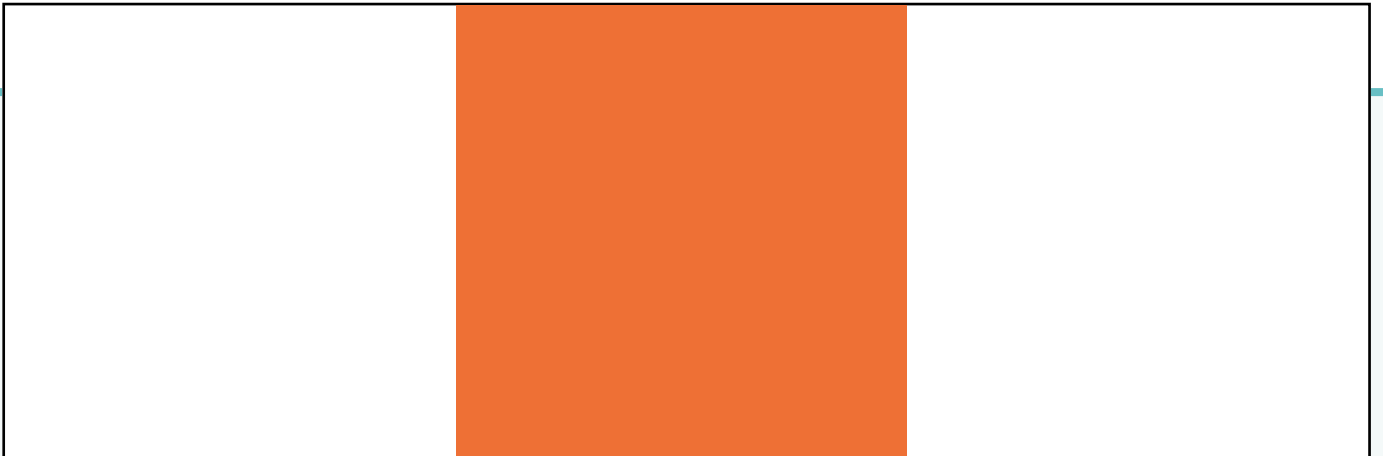
Vanuit de woonkamer bereikbare ruime dichte keuken in een U-opstelling en voorzien van diverse boven- en onderkasten, combi-oven, anderhalve spoelbak, koelkast, vaatwasser en een inductie kookplaat met afzuiging.

De keuken heeft een tegelvloer in een diagonaal patroon met vloervloerverwarming. De keuken heeft ruimte voor een grote eettafel. Een ideale ruimte om heerlijk te koken en tafelen. De keuken bevat tevens een ruime kelder en kast.

Vanuit de keuken heeft u toegang naar de woonkamer en de werkkamer.

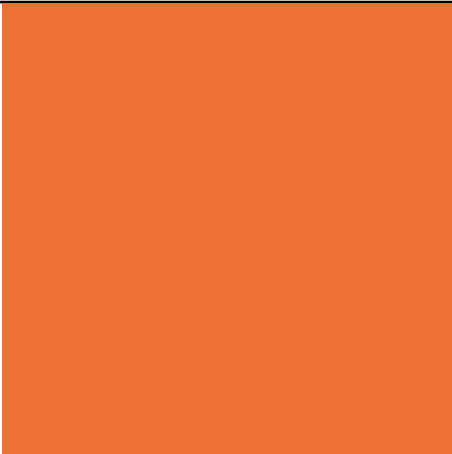






SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN









Multifunctionele kamer die nu als werkkamer is ingericht.

De kamer is voorzien van een laminaatvloer en heeft uitzicht op de voortuin.

**Werkkamer**



**SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN**





Middels een vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. De ruime overloop heeft een visgraad parketvloer, een dakkapel en een inbouwkast.

Boven zijn drie slaapkamers, een badkamer en een bergzolder waar de CV opstelling zich bevindt.

## 1e Verdieping





Slaapkamer 1 (ca. 3.58 x 4.35 meter) voorzien van een laminaatvloer en inbouw/ bergruimte onder de schuine kant.  
Slaapkamer 2 (ca. 2.51 x 3.88 meter) voorzien van een tapijtvloer en inbouwkasten.  
Slaapkamer 3 (ca. 3.95 x 6.99 meter) voorzien van een dakkapel, tapijtvloer en inbouwkasten.

## Slaapkamers









SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN





Volledig betegelde badkamer met een bad in hoekopstelling, douche, toilet en wastafel met meubel.

**Badkamer**





SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN



## Tuin



Met een perceel van ca. 5.500 meter is er met recht te spreken over ruimte. Ruimte voor tuin en/of hobbymatig houden van dieren. Koper dient zicht te beseffen dat een groot deel van de huidige opstallen (datgene wat aan paarden houden gerelateerd is) nog gesloopt dient te worden.

Het gedeelte van de tuin, direct aan de woning gesitueerd is voorzien van gazon, een vijver en een separate stenen berging. Verder is het grotendeels voorzien van bestrating en heeft het een leuk tuinhuis met openslaande deuren, een open haard en een nog niet afgewerkt deel waar je een keuken en badkamer kunt maken. Een groot deel van de tuin is grasland.

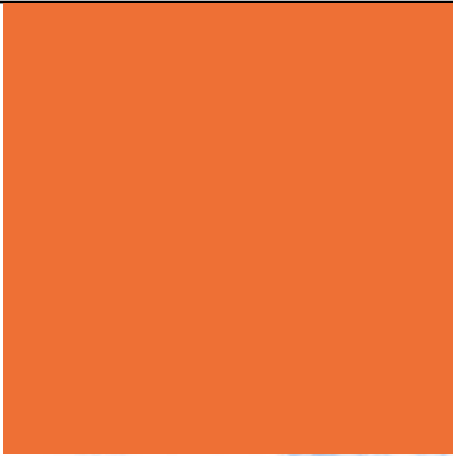


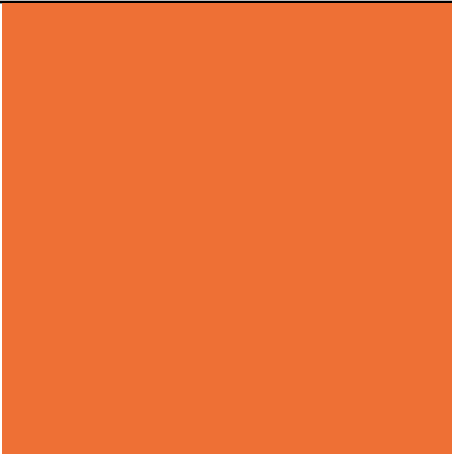




SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN







SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN



## Tuinhuis







SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN







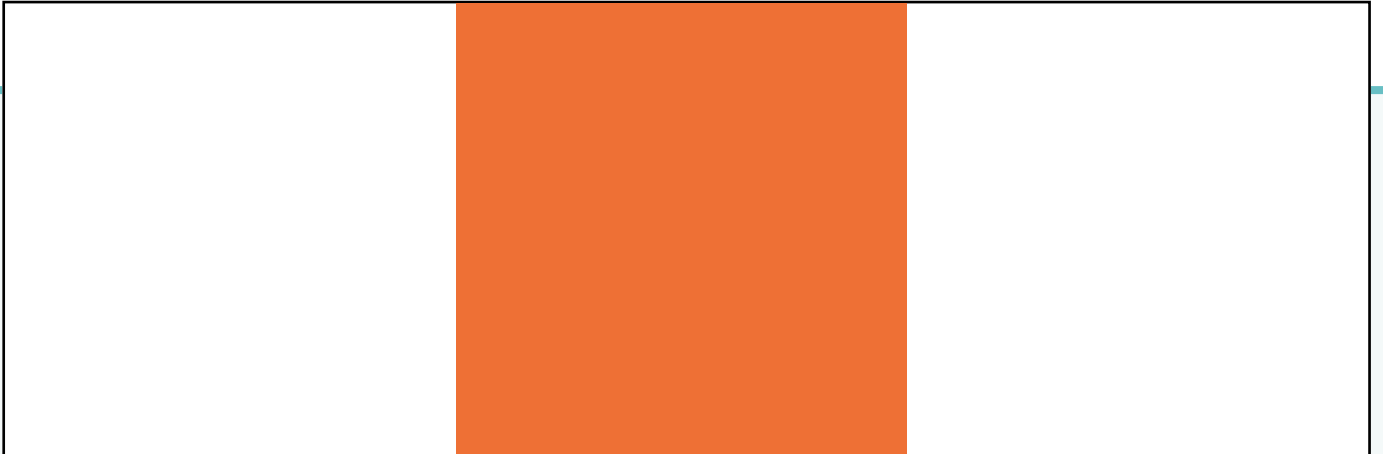


SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN





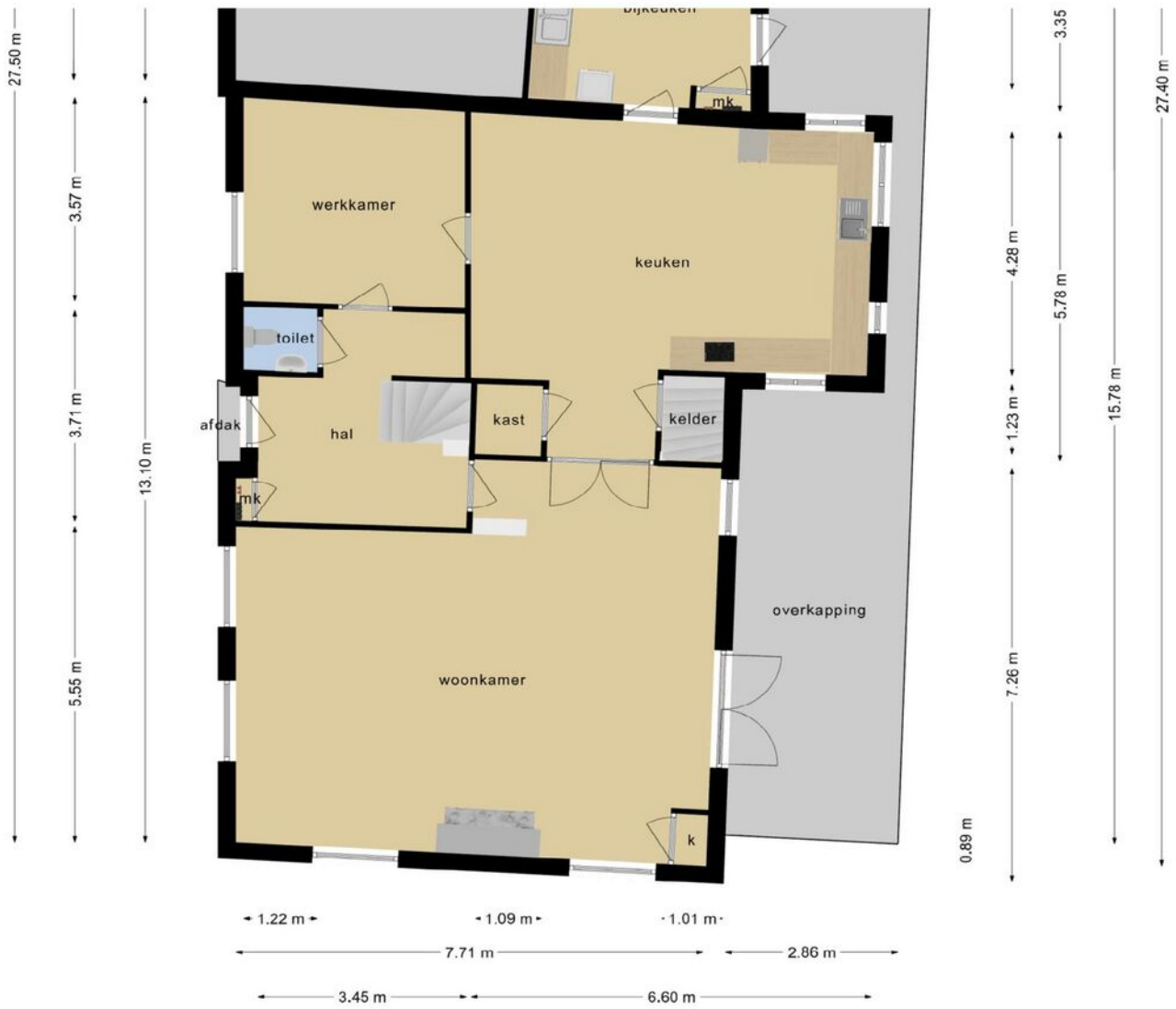




SOETERBEEKSEWEG 13 NUENEN



# Plattegrond Begane grond

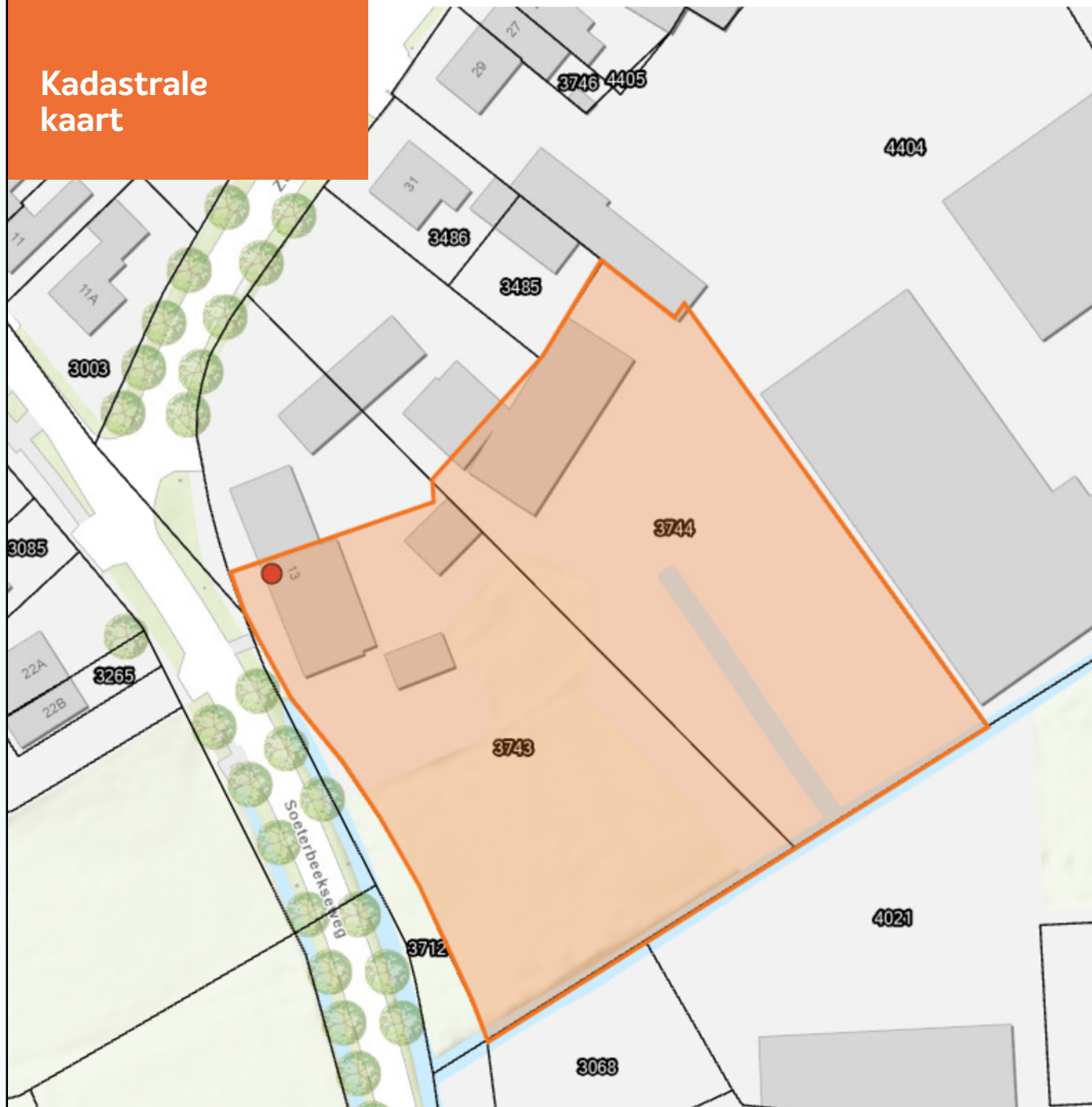




# Plattegrond



**Kadastrale  
kaart**







ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen  
06 53 20 18 20  
bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

#### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**