

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



JACOB CATSSTRAAT 8
NUENEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1971
Woonoppervlakte	140 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Inhoud	486 m ³
Perceel	219 m ²

Bijzonderheden

- Woning is voorzien van diverse rolluiken;
- Aanwezigheid van 18 zonnepanelen waardoor u een flinke besparing op uw energierekening realiseert;
- HR-combiketel recent vernieuwd (2024)
- Garage is ideaal te bereiken via het achtergelegen terrein.
- 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.



In oud Nuenen gelegen goed onderhouden twee-onder-een kapwoning met garage, overdekt terras en 4 prima slaapkamers. De woning is gelegen nabij het gezellige centrum van Nuenen, een basisschool en diverse sportgelegenheden. Ook het natuurgebied Nuenens Broek start aan het einde van de straat.

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN

Algemeen

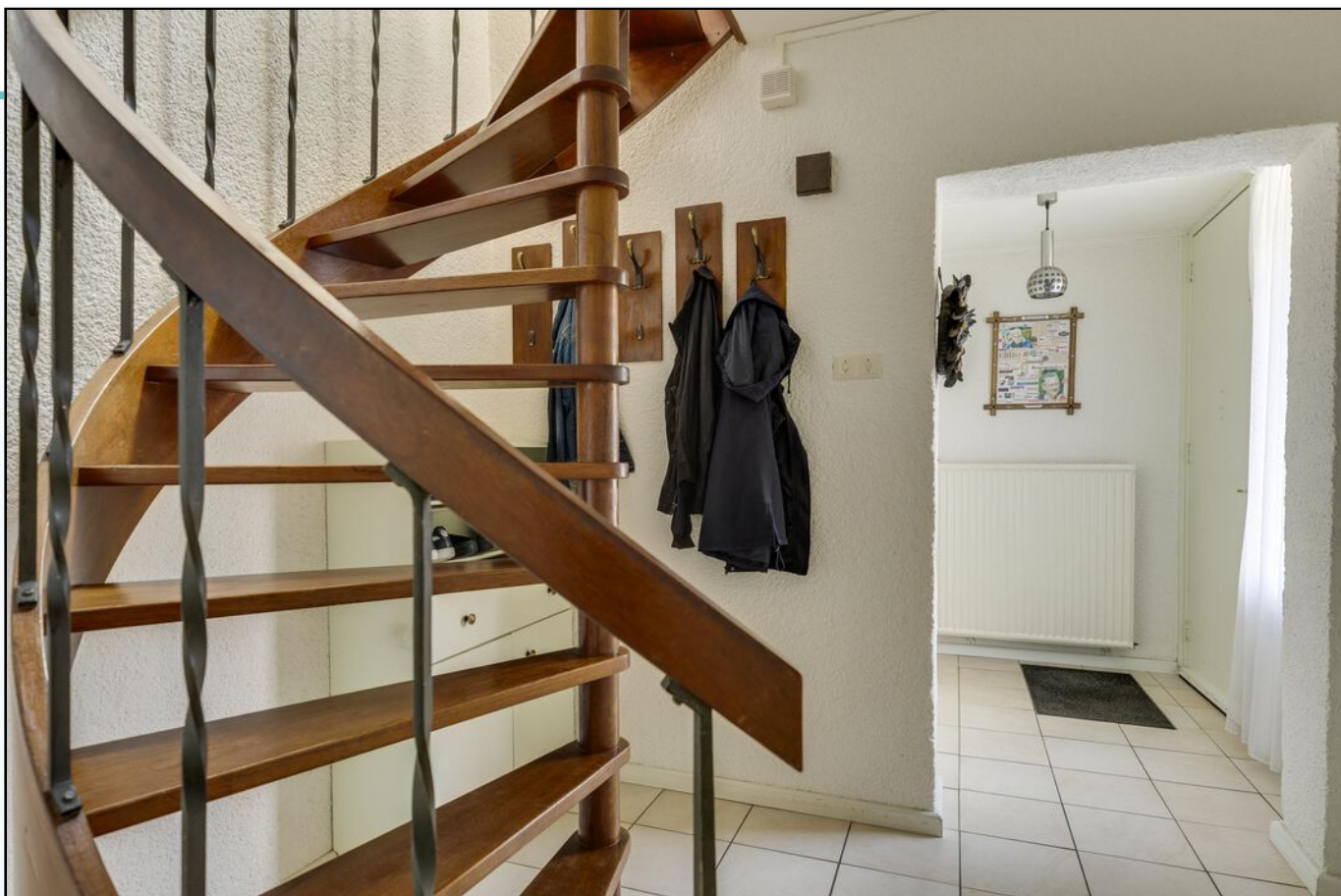


Jacob Catsstraat 8 in Nuenen kenmerkt zich o.a. door een bijzonder fijne ligging in Oud Nuenen. Alle gewenste voorzieningen liggen letterlijk om de hoek en ook het natuurgebied Nuenens Broek ligt op korte afstand.

Nuenen: waar historie, natuur en kunst samenkomen!

Ontdek het charmante Nuenen, een schilderachtig dorp in Noord-Brabant dat bekendstaat als het 'Van Gogh-dorp'. Wandel door de straten waar Vincent van Gogh ooit woonde en werkte, en bewonder de plekken die hem inspireerden. Geniet van prachtige wandel- en fietsroutes door bosrijke gebieden, gezellige horeca en een warme dorpsfeer. Of je nu op zoek bent naar cultuur, rust of natuur – in Nuenen voel je je meteen thuis.





Overdekte entree met toegang tot de hal. In de de ruime hal bevinden zich het geheel betegelde toilet (met wandcloset en fonteintje), de uitgebreide meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Woonkamer



Ruime woonkamer (ca. 45 m²) met tegelvloer en sfeervolle kachel (allesbrander). Door de aanwezigheid van grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde is er veel lichtinval en heeft het geheel een ruim en open karakter. De woonkamer beschikt over grote ramen met HR++-glas in een onderhoudsvrije kunststof uitvoering. Daarnaast is de woonkamer uitgerust met een airconditioningsysteem.





JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN





Open keuken met nette inrichting in hoekopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals:

- Koelkast
- Combi-magnetron
- Vaatwasser
- Inductiekookplaat
- Afzuigkap

Er is meer dan voldoende kastruimte en vanuit het aanrecht heeft u mooi zicht op de achtertuin.

Keuken



JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN





JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN



Vanuit de keuken heeft u toegang tot een ruime en praktische bijkeuken. Deze is uitgerust met aansluitingen voor wasmachine en droger, en beschikt daarnaast over een handige inbouwkast die ideaal is voor extra opbergruimte van bijvoorbeeld schoonmaakspullen, voorraad of huishoudelijke apparatuur.

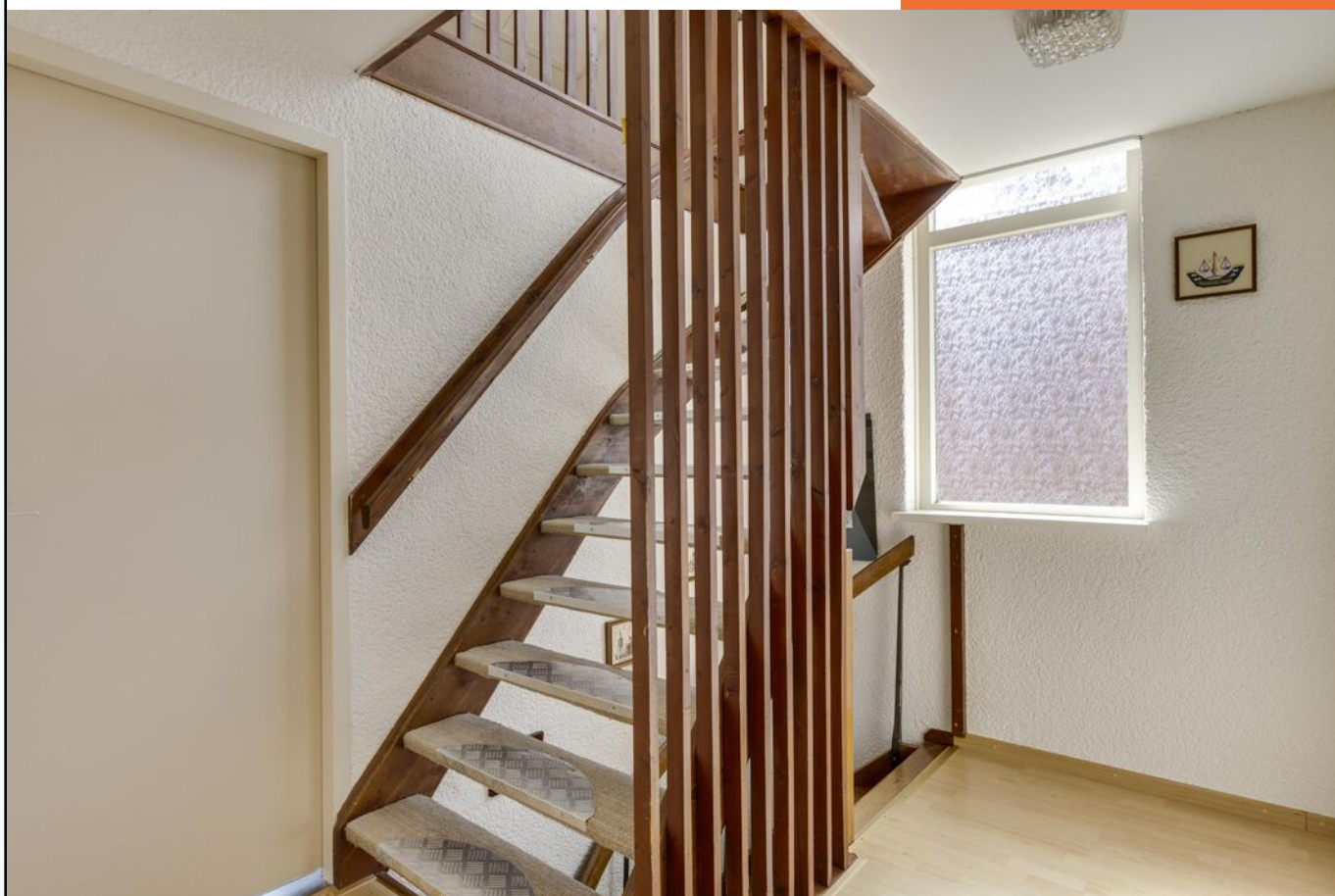
Bijkeuken



Via de overloop zijn drie comfortabele slaapkamers bereikbaar, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning. Twee slaapkamers en de badkamer beschikken over praktische inbouwkasten. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator.

Een deur geeft toegang tot het balkon aan de achterzijde en zorgt voor daglicht en geeft u daarnaast de mogelijkheid tot natuurlijk ventileren.

Eerste verdieping

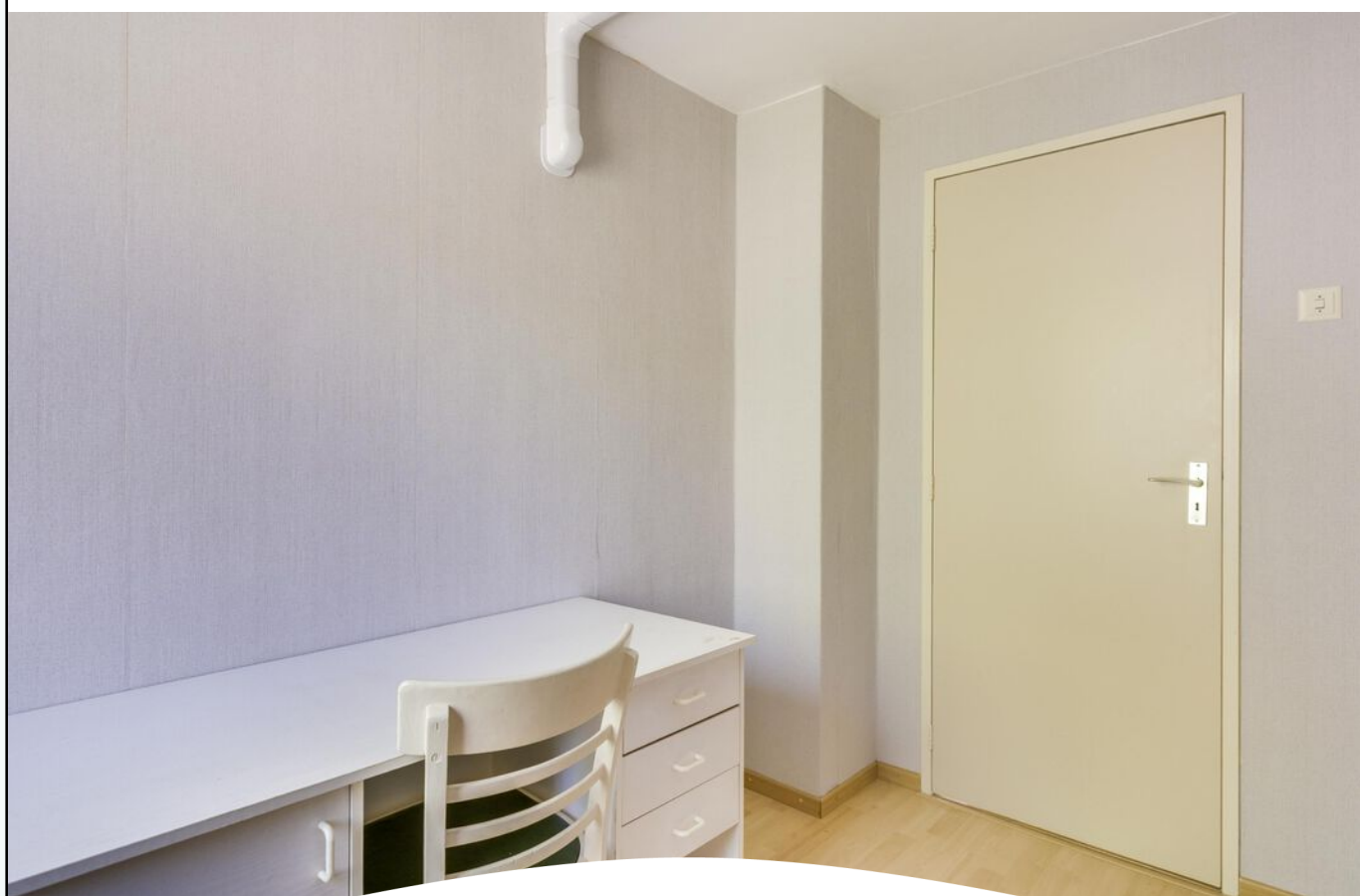


Slaapkamers

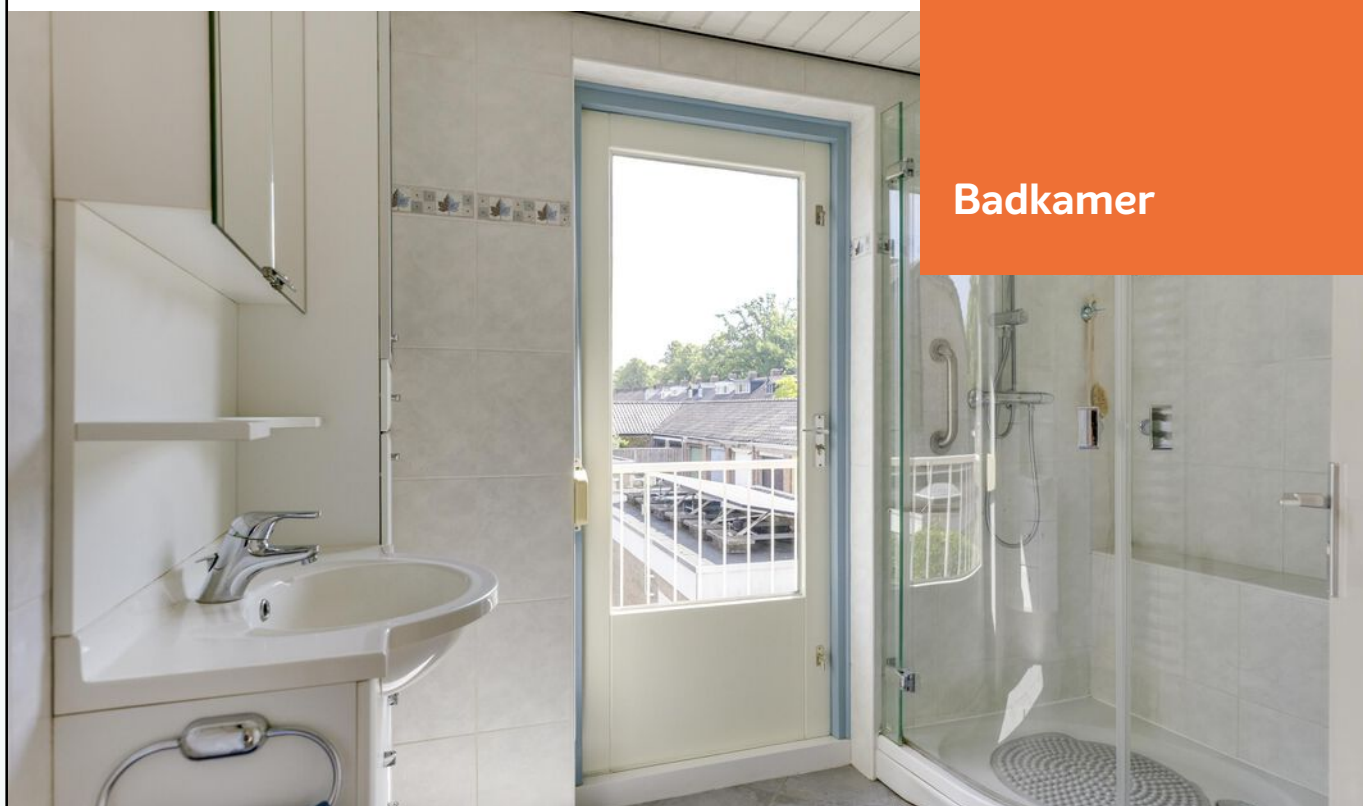




JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN

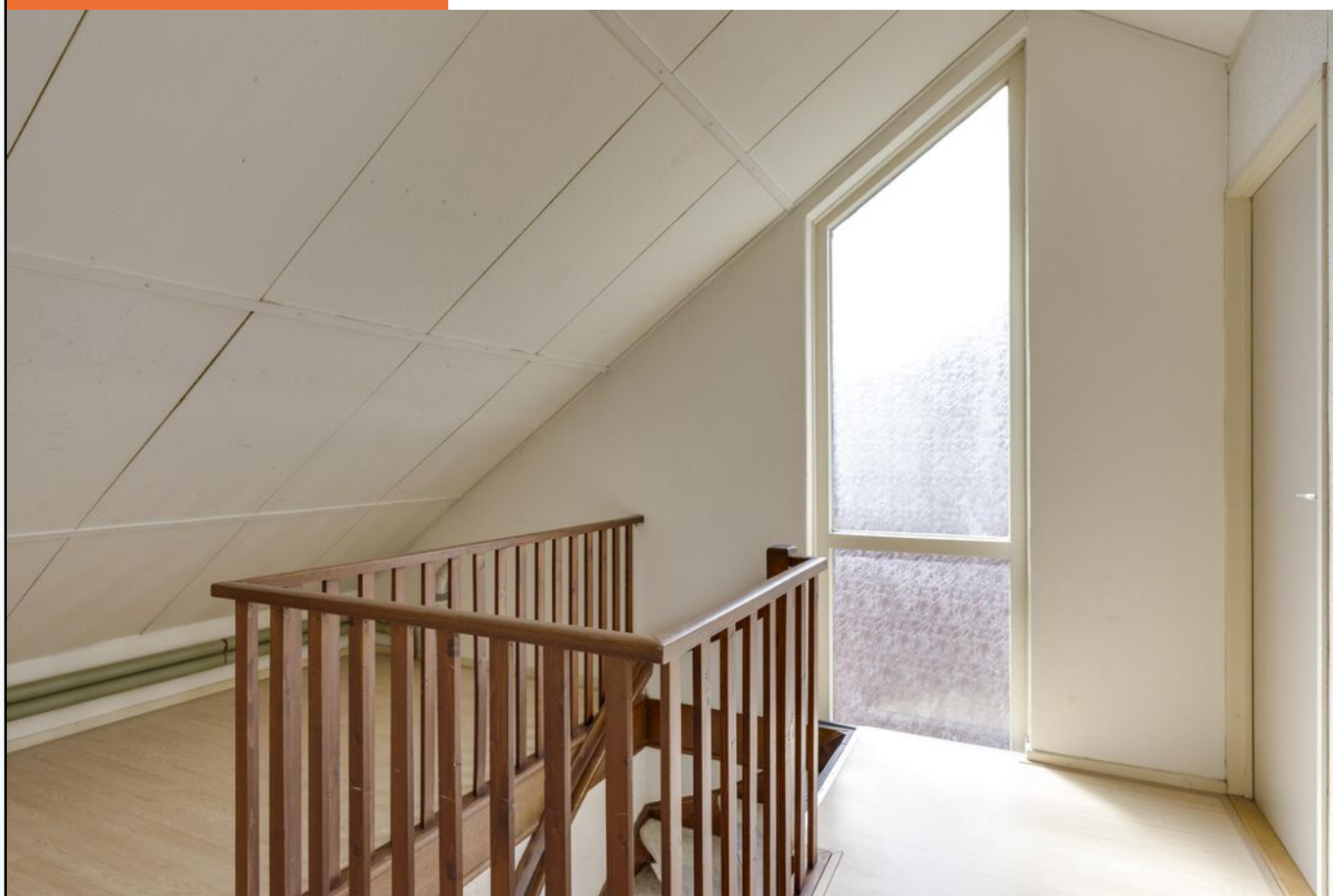


Badkamer



Tweede verdieping

Op de voorzolder bevindt zich de toegang tot de cv-ruimte met een recent geplaatste HR-combiketel. De royale zolderkamer is voorzien van een Velux dakraam, wat zorgt voor aangenaam natuurlijk licht.





JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN

Tuin



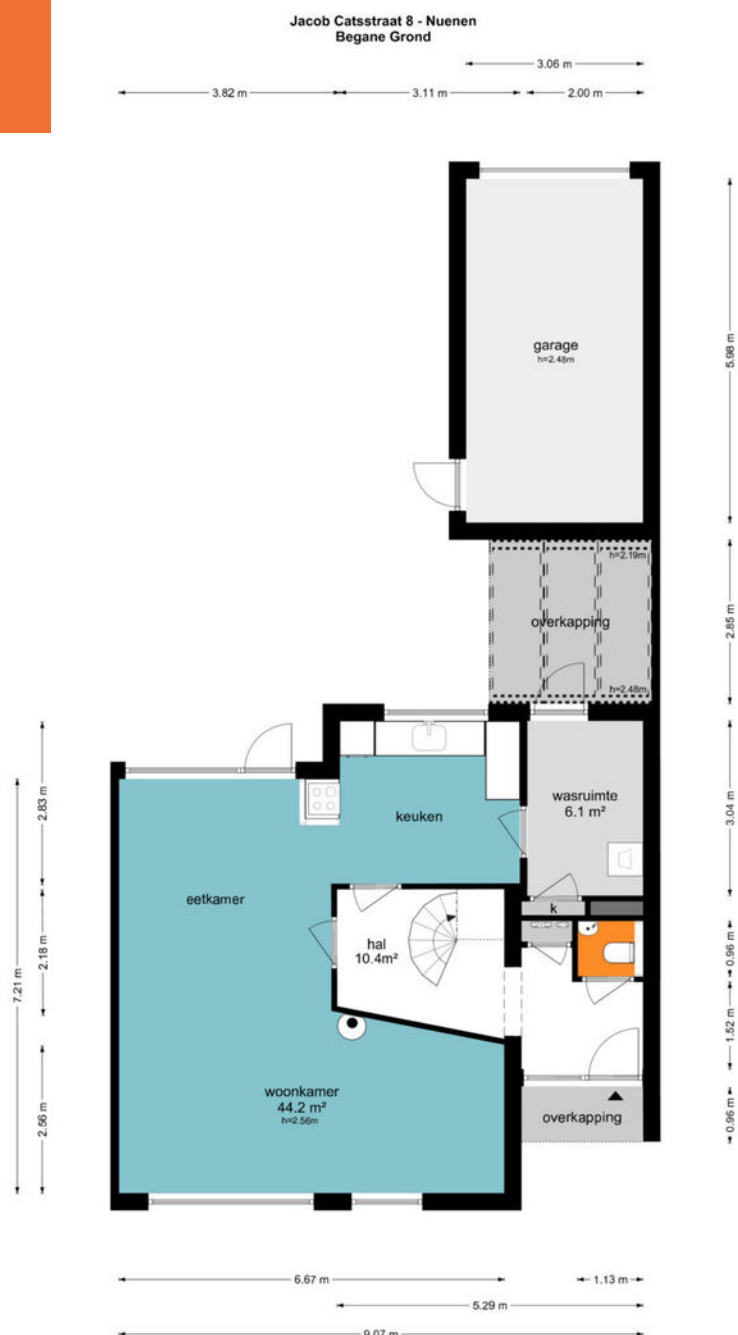
De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van sierbestrating, groene plantenborders en een eigen achterom. De tuin is volledig omheind en beschikt over een heerlijk overdekt terras, perfect voor lange zomeravonden. Daarnaast is er een ruime, vrijstaande garage, ideaal voor opslag of als werkruimte, en voorzien van een elektrische roldeur.





JACOB CATSSTRAAT 8 NUENEN

Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

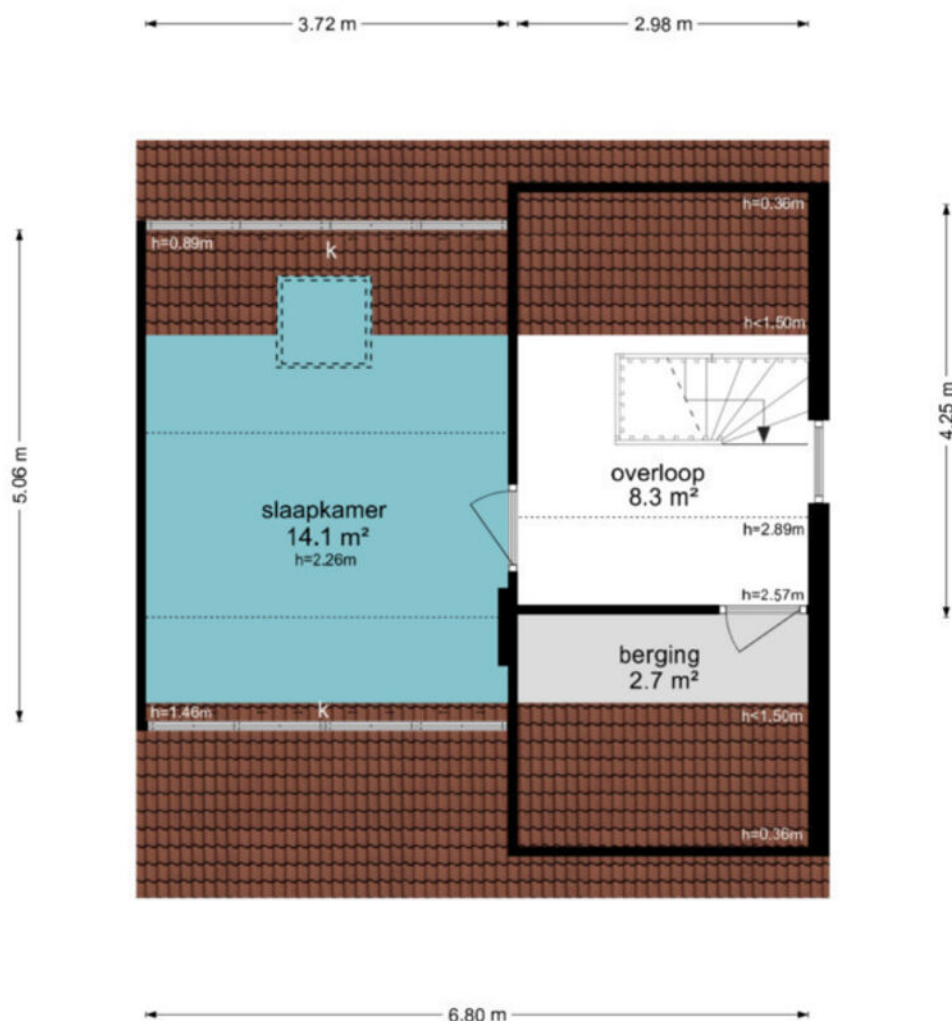
Plattegrond Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

Jacob Catsstraat 8 - Nuenen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 26-8-2025

Schaal: 1: 620



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl

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



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • 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!