

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



IJSVOGELHOF 6
NUENEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1970
Woonoppervlakte	122 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	432 m ³
Perceel	182 m ²

Bijzonderheden

- Bijzonder ruime tussenwoning welke u beslist bekeken moet hebben, de interne ruimten en mogelijkheden zullen u verrassen;
- De woning is gelegen op korte afstand van de dorpskern van Nuenen met zijn aanwezige voorzieningen zoals supermarkten, terrassen en restaurants;
- Ook bevindt de woning zich op steenworp afstand van de winkelkern bekend als "Kernkwartier";
- De woning is in 2018 nagenoeg geheel gerenoveerd en gemoderniseerd en in 2023 voorzien van airconditioningssystemen;
- Onderhoudsvrije, kunststof kozijnen in de gehele woning aanwezig;
- Mogelijkheid om vijf slaapkamers te creëren, momenteel bevindt zich een perfecte inloopkast op de eerste verdieping;
- Privacy biedende, zonnige en prachtig aangelegde achtertuin welke voor wat betreft diepte bijna niet te evenaren is, een perfecte ruimte om te genieten in rust en ruimte.

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.



Bent u op zoek naar een grote, compleet instapklare en perfect onderhouden tussenwoning aan een rustig woonhofje met voornamelijk bestemmingsverkeer op een centrale woonlocatie in het gewilde en hoog aangeschreven dorp Nuenen? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in, wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

IJSVOGELHOF 6 NUENEN

Algemeen



Een uitzonderlijk grote, perfect onderhouden eengezinswoning ideaal voor u en uw (jonge) gezin! Deze fijne woning is absoluut instapklaar te noemen en derhalve zeker een bezichtiging waard. Kom zeker kijken naar deze woning voorzien van vier slaapkamers, eenvoudig een vijfde slaapkamer te creëren, een luxe inloopkast en compleet voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. De recent vernieuwde C.V.-ketel (2022) en nieuw geplaatste airconditioningssystemen (2023) bieden het nodige wooncomfort in combinatie met de aanwezige ruimte.

Dat alles op een rustige, kindvriendelijke woonlocatie aan een verkeersluw (doodlopend) woonhof met voornamelijk bestemmingsverkeer en de mogelijkheid voor de deur te parkeren, op steenworp afstand van winkels en voorzieningen in Nuenen.



Via deze verzorgde voortuin bereiken we de entree van deze woning. Bij binnenkomst ervaart u direct de hoogwaardige afwerking welke in de gehele woning wordt doorgevoerd, de entree biedt toegang aan de compleet vernieuwde meterkast, moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en verlaagd plafond, trapopgang naar de eerste verdieping en de grote en gezellige woonkamer.

Aankomst & Entree



Woonkamer



Vanuit de entree bereiken we de fijne woonkamer, voorzien van een grote mate van natuurlijk daglichtinval vanwege de ruime kozijnen aan de voor- en achterzijde. Daarbij is de gehele begane grond voorzien van strak en modern stucwerk in combinatie met een nette vloer. Aan de voorzijde heeft u de gelegenheid een gezellige zithoek te creëren, aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de dinerruimte. Ook deze is ruim van opzet, perfect afgewerkt en staat tevens in open verbinding met de keuken om zo één geheel te ervaren!

Kom dan ook zeker deze prachtige en hoogwaardig afgewerkte woonkamer bekijken en zijn wooncomfort ervaren, deze woonkamer beschikt namelijk ook over een airconditioningssysteem welke kan koelen én verwarmen.





IJSVOGELHOF 6 NUENEN





In hoekopstelling bevindt zich de moderne en strakke open keuken. Deze open keuken is hoogwaardig afgewerkt en perfect onderhouden. Naast zijn ruime aanwezige berg- en werkruimte gelet op het werkblad beschikt deze open keuken ook over inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Vaatwasser;
- Magnetron (met druksensor);
- SMEG Oven en gaskookplaat combinatie;
- Afzuiginstallatie.

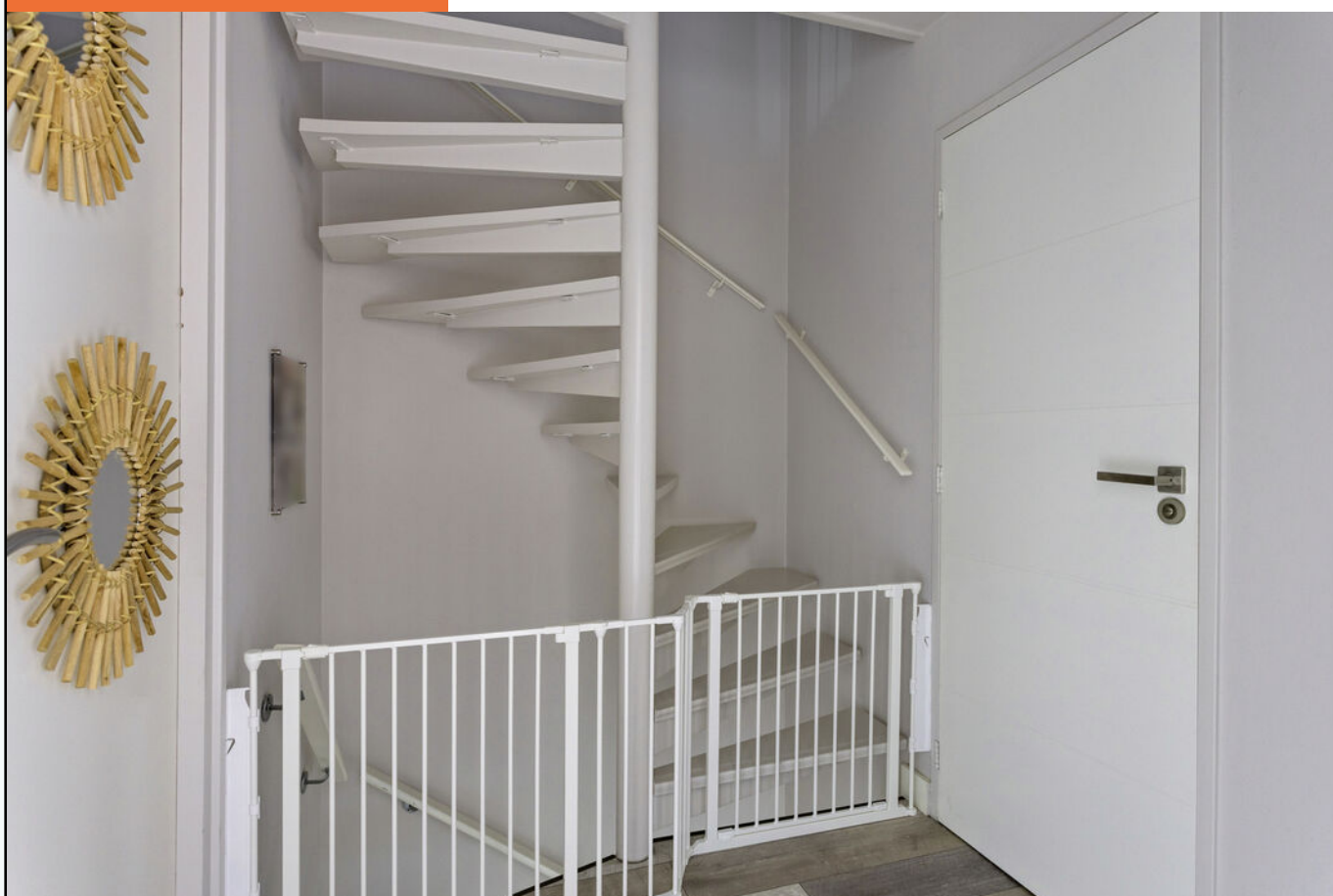
Vanuit deze open keuken bereiken we de achtertuin!

Open keuken



Eerste verdieping

Via de verzorgde trapopgang bereiken we de overloop van de eerste verdieping, aan deze bijzonder grote overloop zijn gelegen een inbouwkast, de moderne badkamer, vaste trapopgang naar de tweede verdieping en de twee ruime slaapkamers met inloopkast.





De eerste slaapkamer bevindt zich aan de linker-/achterzijde van de woning, deze slaapkamer is voorzien van een airconditioningssysteem ten behoeve van koelen én verwarmen, daarbij voorzien van een inloopkast en derhalve een hele grote oppervlakte in totaliteit maar liefst circa 18 m².

Indien gewenst is de inloopkast eenvoudig terug te brengen naar extra slaapkamer, hetgeen het totale slaapkameraantal op 5 brengt!

Slaapkamer I



Slaapkamer II

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer van deze verdieping. Wederom ruim van opzet en aan de rustige voorzijde van het woonhof gelegen. Deze slaapkamer is circa 12 m² groot en ideaal in gebruik vanwege zijn lange wanden en rechthoekige vorm. De natuurlijke ventilatie welke in de kozijnen verwerkt is biedt tezamen met de airconditionings installatie het nodige comfort.





De badkamer is geheel voorzien van strak en net tegelwerk, daarbij ook voorzien van een raamkozijn ten behoeve van de natuurlijke ventilatie.

Deze badkamer is verder uitgevoerd met een goot wastafelmeubel voorzien van bergingsruimte en elektra-aansluitingen, een wandcloset en een ruime inloopdouche.

Badkamer



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de overloop van de tweede verdieping. De overloop verbindt de technische ruimte en slaapkamer III en IV. Onder de dak schuine bevindt zich (over de gehele breedte) ruime bergingsruimte welke vanuit de overloop bereikbaar is.





Slaapkamer III & Slaapkamer IV

Deze woning is aan de achterzijde hoog uitgevoerd, derhalve biedt deze woning, in tegenstelling tot andere woningen op de tweede verdieping véél meer ruimte welke ten goede komen in de slaapkamers. Dit maakt dan ook deze derde slaapkamer bijzonder groot, een oppervlakte van maar liefst 16 m²!

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de rechter-/achterzijde van de tweede verdieping. Ook deze slaapkamer geniet een groot aantal meters vloeroppervlakte vanwege het hoge karakter aan de achterzijde. Dit maakt dan ook deze vierde slaapkamer perfect in talloze gebruiksfuncties, een thuiswerkplek, hobbyruimte of eventuele (kinder)kamer zijn allen perfect geschikt in deze ruimte!



Tuin



Deze achtertuin is aangelegd onder architectuur, voorzien van een hoge mate van privacy en een bijzonder grote oppervlakte vanwege zijn diepte van maar liefst 13 meter! Daarbij beschikt de tuin over een zonnige ligging, een ruim terras met zonneluifel en nette plantenborders. De vernieuwde schuttingen maken de tuin echt één geheel. Ook is de achtertuin via een eigen achterom te bereiken, deze achterom is overdekt in één lijn met de vrijstaande berging. Deze berging is tevens ruim van opzet en perfect uw tuin- en/of hobbymaterialen te bergen.

Deze tuin biedt rust en ruimte en fijn te gebruiken, een ware toevoeging aan deze al zo prettige woning.





IJSVOGELHOF 6 NUENEN

Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping



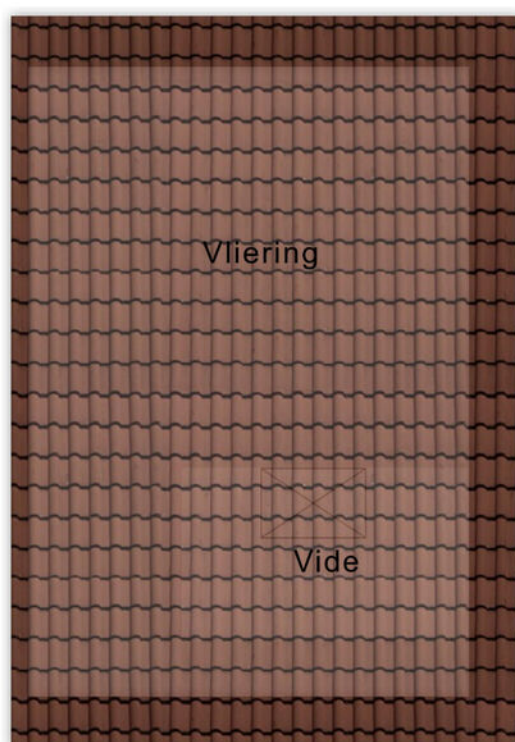
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Vliering



3.70 m

2.60 m

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

Kadastrale kaart



IJsvogelhof 6 - Nuenen

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 24-3-2025

Schaal: 1: 567



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 ontleen 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,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

IJSVOGELHOF 6 NUENEN

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