

Uniek object!



NUENEN | Boordseweg 53 A tm 53 G

vraagprijs € 2.650.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2024
Soort:	bungalow
Kamers:	5
Inhoud:	3.073 m ³
Woonoppervlakte:	221 m ²
Perceeloppervlakte:	2.613 m ²
Overige inpandige ruimte:	710 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas HR++, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Omschrijving

Unieke kans! Welkom bij Boordseweg 53a t/m 53g te Nuenen.

De perfecte balans tussen representatieve werkruimte en sfeervol wonen maakt dit object uitzonderlijk in zijn soort. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een duurzame, hoogwaardige woon-werkcombinatie met luxe voorzieningen, een uitstekende bereikbaarheid en een unieke ligging nabij het centrum van Nuenen. Deze moderne in 2024 gebouwde bungalow met drie multifunctionele bedrijfshallen en royaal buitenterrein heeft het allemaal!

Binnen laat ook de afwerking niet te wensen over. Hoge plinten, inbouwspots, strak stucwerk en extra brede stompe houten deuren vormen een prachtig geheel met onder andere de houtlook plavuizenvloer en het neutrale kleurgebruik. De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en voorzien van mechanische afzuiging.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning en bedrijfshallen verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
- Geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Automatische toegangspoort met pakket brievenbus en te bedienen middels beeldscherm.
- Bedrijfsgedeelte ca. 590 m² met nog eens in totaal ca. 120 m² zolderopslag. Woongedeelte ca. 221 m².
- Wilt u eventueel toch zonnepanelen, de voorzieningen zijn hiervoor grotendeels getroffen.
- De overstek van de bungalow is voorzien van onderhoudsvriendelijk composiet houtnerf materiaal met LED verlichting.
- Onderzijde bungalow en kantoor bekleed met hardsteen.
- Een uniek object met velerlei mogelijkheden voor de combinatie wonen en werken!
- Het object is nabij diverse uitvalswegen naar onder andere Eindhoven, Geldrop en Helmond gelegen.
- Op het bedrijfsgedeelte van het object is BTW van toepassing, op het woongedeelte overdrachtsbelasting.
- Energielabel A.

INDELING WONING (Boordseweg 53A):

Hal/ entree

Bij binnenkomst ziet u direct dat het een keurige woning betreft. De hal biedt een garderobe en heeft een uitgebreide meterkast, bedieningspaneel poort en bedieningspaneel alarminstallatie.

Toilet

Aansluitend aan de gang bevindt zich een toilet met wandcloset en een fonteinmeubel.

Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning is de ruime en sfeervolle woonkamer gelegen, voorzien van airconditioning. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en is tevens voorzien van LED verlichting in het verlaagd plafond. Diverse TV-en internetaansluitingen en aansluiting voor eventueel beeldscherm voor camerabeveiliging.

Woonkeuken

De ruime woonkeuken is voorzien van een moderne en hoogwaardige keukeninrichting met kookeiland, die u alles biedt wat u nodig heeft, met veel werk- en opbergruimte. Zo vindt u hier een combi-stoomoven, een 5-pits inductiekookplaat, moderne afzuigkap, vaatwasser, espressoautomaat en een koelkast. Terwijl u in de keuken bent heeft u een fijn uitzicht over de entree en het voorterrein.

Bijkeuken

De praktische bijkeuken/wasruimte is voorzien van aansluiting voor wasapparatuur, unit mechanische ventilatie, diverse kasten en tevens CV-ruimte met opstelling CV-ketel merk Nefit (bouwjaar 2024). Ook is deze ruimte voorzien van een solatube en mechanische ventilatie.

Hal Bungalow

Deze centrale hal staat in verbinding met de twee slaapkamers, bijkeuken, badkamer, gastentoilet, entreehal en is tevens de doorloop naar het achterste gedeelte van de bungalow/kantoor. De gang is voorzien van 2 solutubes en diverse wandlampen.

Badkamer.

De badkamer beschikt over een royale inloopdouche met rainshower en aparte handdouche en inbouwspots. Dubbele wastafel in meubel, wandcloset, ook hier weer LED verlichting en mechanische afzuiging.

Slaapkamers

Ruime slaapkamer voorzien van een inloop-garderobe met kastenwanden, airconditioning, TV-aansluiting, diverse internet aansluitingen en aansluiting voor beeldscherm beveiligings camera's.

Tweede slaapkamer is nu in gebruik als kinderkamer, met alle voorzieningen.

Ingang Boordseweg 53C.

U komt binnen in de hal, deze is ook bereikbaar via de hal van de bungalow.

De hal is voorzien van een modern afwerkingsniveau er bevindt zich een ruime keukenopstelling voorzien van koelkast, 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser, verder voorzien van 2x solatubes, LED plafond en wandverlichting. In de gang bevindt zich een zeer uitgebreide meterkast met daarin ook een Aquacell waterontharder. Verder is er voor deze ruimtes een apart alarmsysteem en camera's systeem. Dit gedeelte van het object is eventueel geschikt als mantelzorgwoning.

Toilet

Aansluitend aan de gang bevindt zich een toilet met wandcloset en een fonteinmeubel.

TV kamer

De sfeervolle TV kamer is tevens voorzien van een strak en modern afwerkingsniveau, LED verlichting in verlaagd plafond, diverse TV aansluitingen en internetaansluitingen, centrale afzuiging, in deze ruimte bevinden zich ook een beveiligingsbeeldscherm en airconditioning. Vanuit deze ruimte is de wasruimte bereikbaar met wasmachine aansluiting en een centrale afzuig unit (deze dient voor de TV kamer en de naast gelegen badkamer). Deze kamer is nu ingericht als TV kamer maar is uiteraard voor meerdere doeleinden geschikt.

Tweede badkamer

De tweede badkamer is voorzien van een royale inloopdouche met rainshower en handdouche, inbouwspots, wandcloset, badkamermeubel met veel bergruimte en voorzien van centrale afzuiging.

Kantoor

De royale kantoorruimte is voorzien van een modern en strak afwerkingsniveau. Het plafond is voorzien van LED verlichting. Verder voorzien van airconditioning, mechanische ventilatie, internetaansluitingen op diverse plaatsen en een inbouwkast met opstelling CV-ketel (merk Nefit, bouwjaar 2024).

BEDRIJFSRUIMTE:

Multifunctionele bedrijfsruimtes De veelzijdige en compleet uitgeruste bedrijfshallen zijn gebouwd van duurzame materialen. De constructie van stalen spanten met buitenwanden, welke zijn opgetrokken van aluminium, metalen beplating of metselwerk. De daken zijn vernieuwd en voorzien van bitumineuze bedekking. Inpandig zijn de ruimtes afgewerkt met een betonvloer. De bedrijfsruimtes zijn geheel geïsoleerd.

Bedrijfshal 1 (ca. 130m²)

Deze bedrijfshal is voorzien van een gas heater, plafond met opbouwverlichting, pantry met toilet, eigen meterkast met voldoende groepen. De bedrijfsruimte is toegankelijk middels een eigen handbedienbare sectionaaldeur met loopdeur.

Bedrijfshal 2 (ca. 185 m²)

Deze bedrijfshal is voorzien van een gas heater, plafond met lichtstraat, kantine met pantry en toilet, eigen meterkast met voldoende groepen en krachtstroom, inpandige kantoorruimte en opslagruimte. De bedrijfsruimte is toegankelijk middels een eigen handbedienbare sectionaaldeur met loopdeur (deze bedrijfsruimte is in verhuurde staat).

Bedrijfshal 3 (ca. 275 m²)

Deze bedrijfshal bestaat uit twee gedeeltes. Hal 1 is voorzien van een uitstortgootsteen, krachtstroom, alarminstallatie, groepenkast, camerasysteem, berging met aansluiting voor wasmachine, separaat toilet, betegelde doucheruimte, werkplaats, kantine met aanrecht met inbouwapparatuur en vliering. De bedrijfsruimte is toegankelijk middels een eigen elektrische sectionaaldeur met loopdeur alsmede een tweede sectionaaldeur aan de achterzijde.

BUITEN:

Oprit

De royale oprit is voorzien van een moderne, automatische toegangspoort.

Achtertuint/ buitenterrein

Achtertuint en buitenterrein biedt ruimte aan meerdere auto's. De tuin ligt op het zuid-oosten en heeft de mogelijkheid tot het creëren van een afgescheiden zitgedeelte reeds voorzien van bestrating en er zijn reeds voorzieningen getroffen voor het realiseren van een buitenverblijf. Hier zijn alle voorzieningen licht-en krachtstroom, internet, water en afvoeren vanuit de bungalow al aanwezig naar het nog eventueel te bouwen buitenverblijf. Tevens voorzien van een buitenkraan en een dubbele wandcontactdoos voorbereid ten behoeve van een oplader voor een elektrische auto.

Het gehele terrein is voorzien van straatkolken, voor een goede afwatering en is voorzien van solide erfverharding bestaande uit overwegend grind en bestrating, voor de hallen ligt stablisé met grindmatten waarop een belasting mogelijk is van maar liefst 30.000 kg. Tevens is er een extra schuifpoort voor afsluiting van het achterste gedeelte van het terrein. Het gehele object is s' nachts optimaal verlicht en deels voorzien van bewegingsmelders en daarnaast voorzien van hoogwaardig camerasysteem.











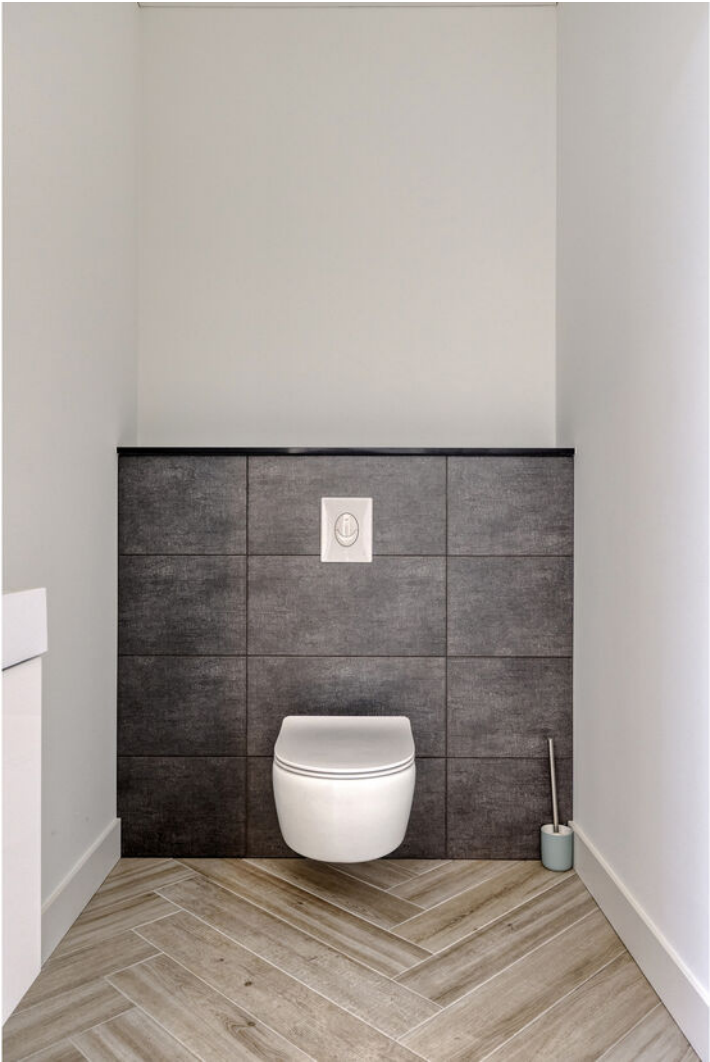
















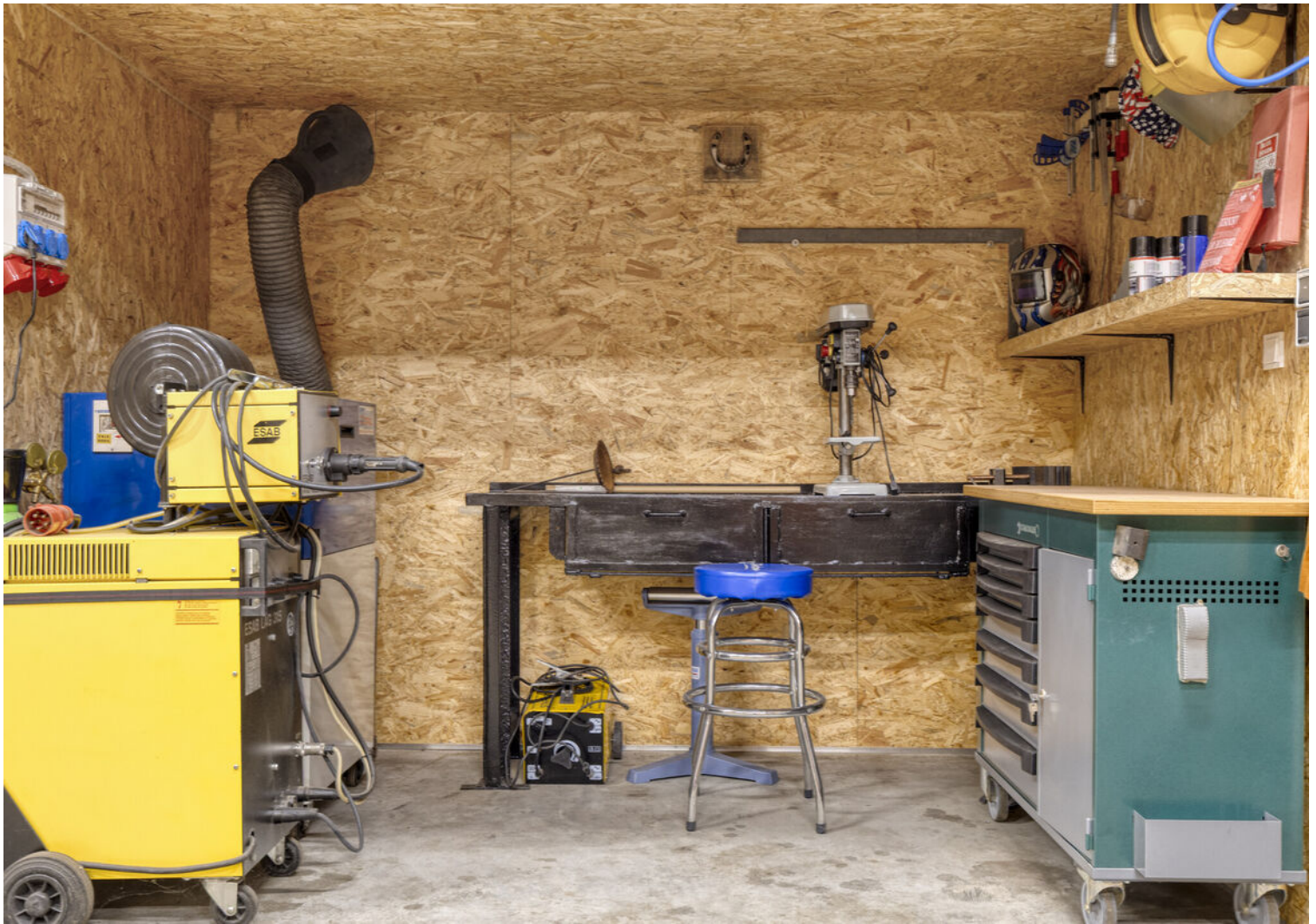














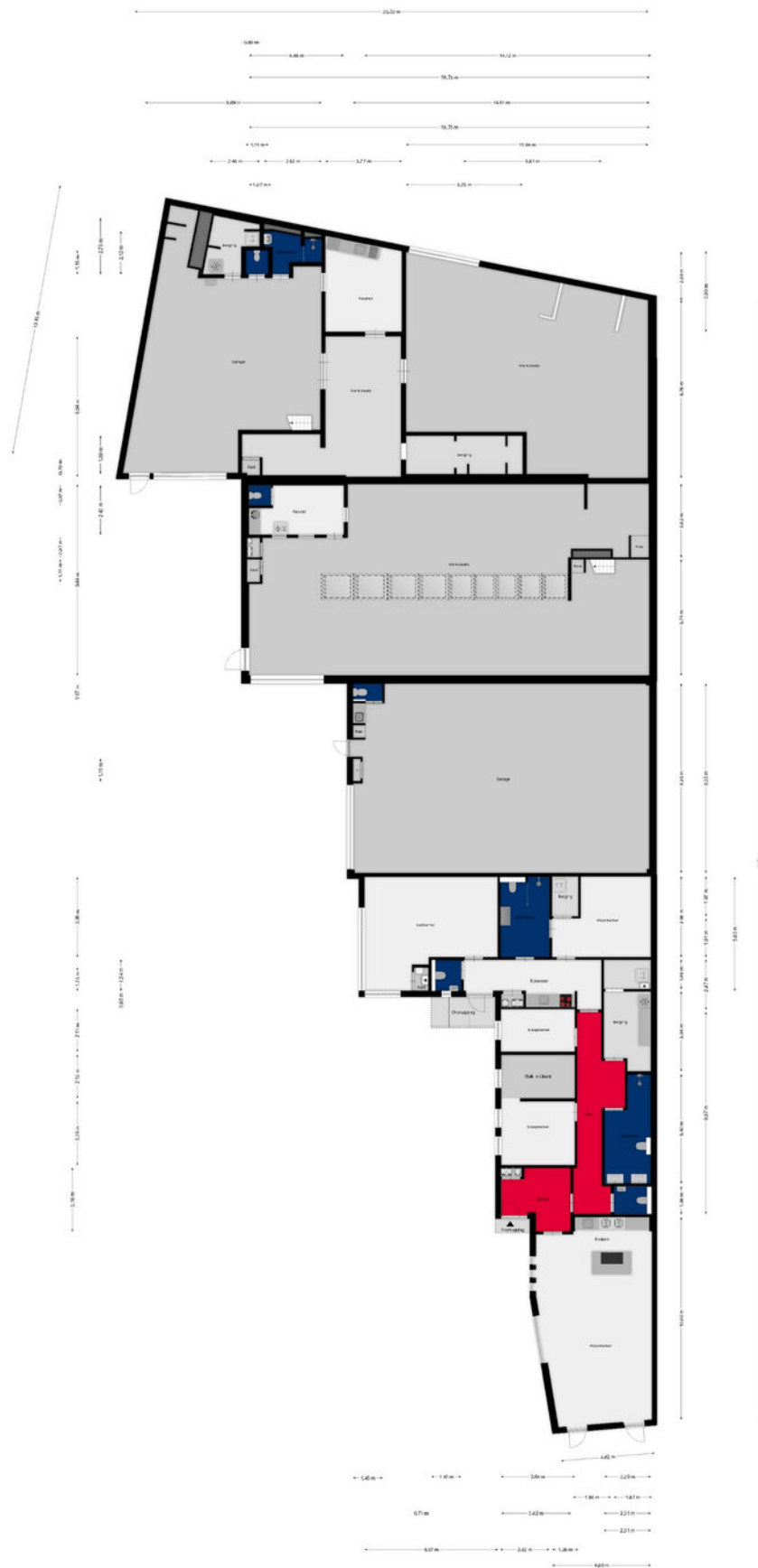




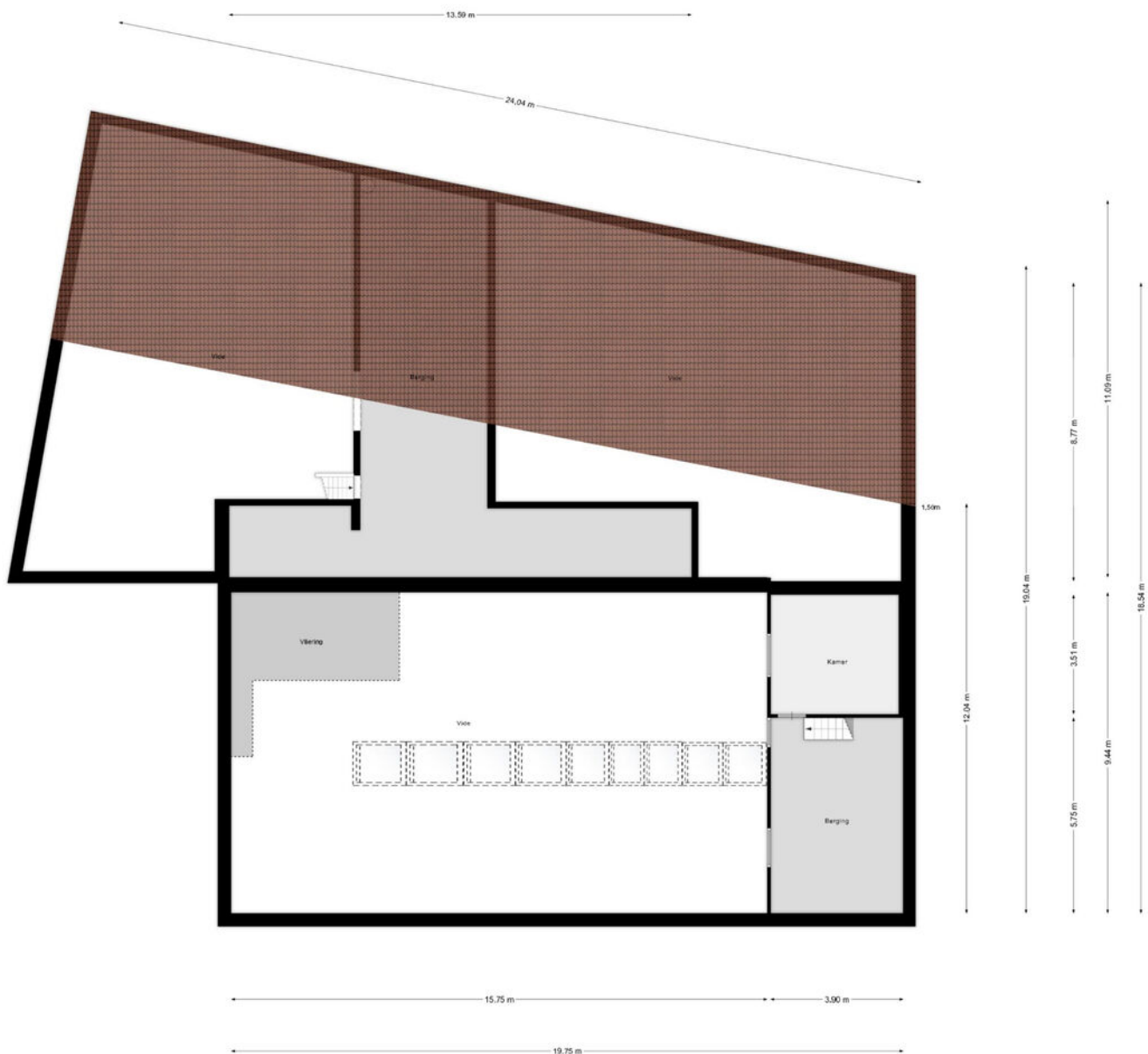




Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: abv



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie E

Perceel 6883

kadaster

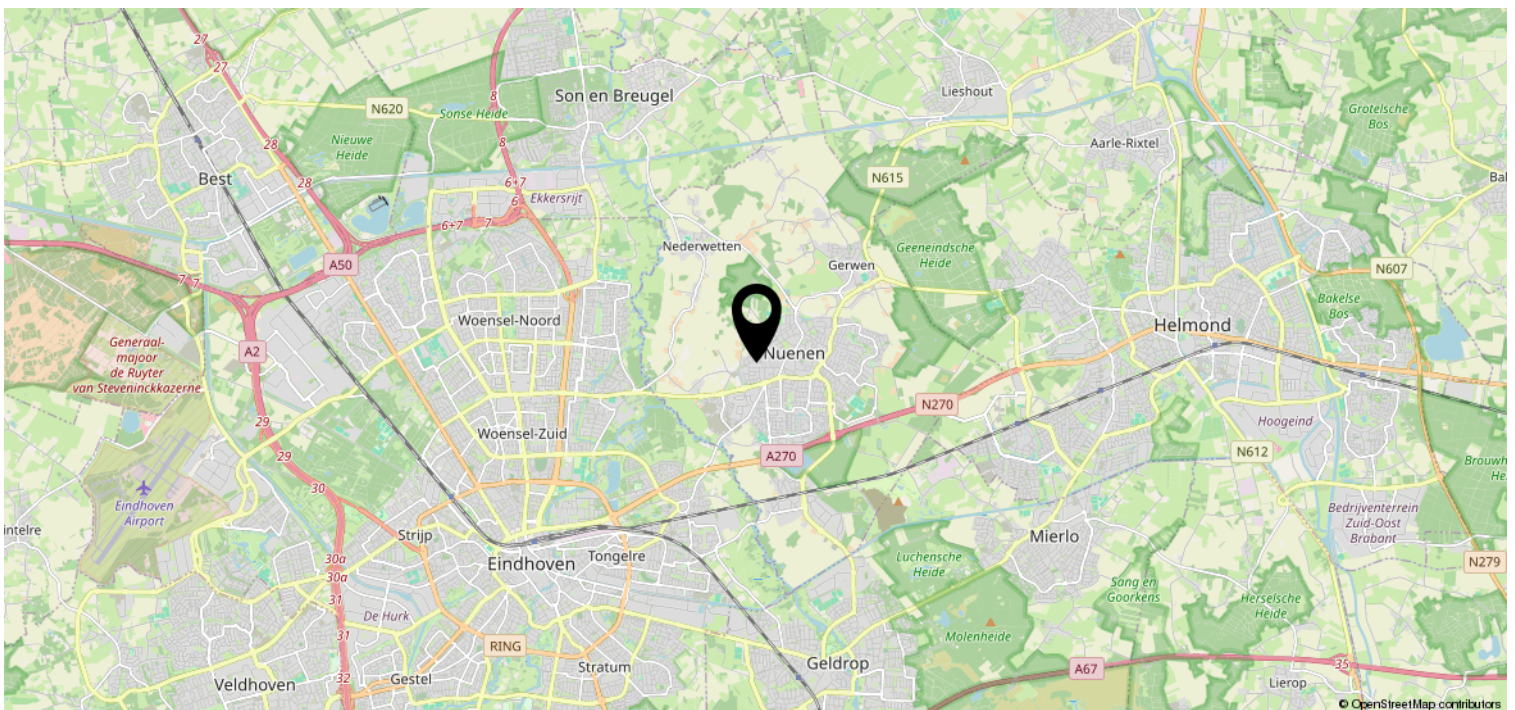
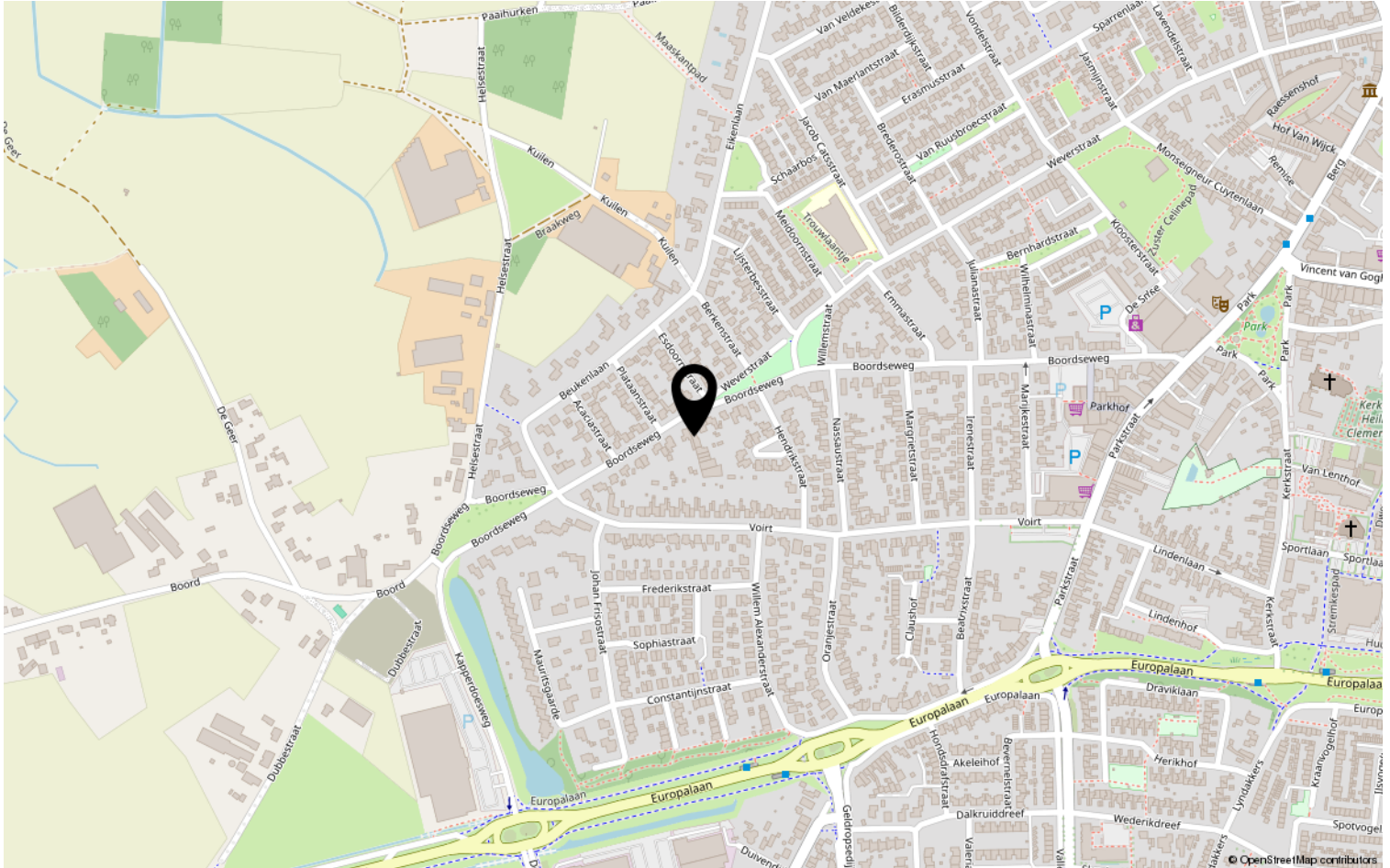
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

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

Heeft u interesse?



Hortensia 11
5552 GV Valkenswaard

040-2012829 | info@andrebroodmakelaars.nl
www.andrebroodmakelaars.nl