



 van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Ter Warden 34
Nuenen**

Méér interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl

A photograph of a modern kitchen interior. The kitchen features light-colored wooden-look flooring, white cabinetry, and a dark countertop. A window on the left shows greenery outside. A blue hexagonal overlay is positioned in the center-left, containing white text. A green hexagonal overlay is positioned in the bottom right, containing white text.

Nu in de verkoop:
Ter Warden 34
Nuenen

VRAAGPRIJS
€ 450.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Nuenen
Straat:	Ter Warden 34
Bouwjaar:	2019

Bouw

Type woning:	Vrijstaand geschakeld woning (type semi- bungalow)
--------------	--

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	105 m ²
Perceeloppervlakte:	316 m ²
Woning inhoud:	412 m ³
Parkeren:	openbaar parkeren, op eigen terrein, op afgesloten terrein

Indeling

Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Aantal woonlagen:	2

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Vloerverwarming en waterwarmtepomp

Highlights

BELEGERS OPGELET: TE KOOP IN VERHUURDE STAAT

Deze gasloze, vrijstaande (semi-bungalow) woning combineert luxe afwerking, uitstekende isolatie en veel lichtinval. Uniek door het vrije uitzicht aan de voorzijde en op steenworp afstand van de Stiphoutse Bossen en sportfaciliteiten. Op de begane grond bevinden zich een woonkamer met open keuken, slaap- en badkamer; de eerste verdieping biedt een ruime, multifunctionele open ruimte. Gelegen in een rustige omgeving nabij Nuenen en Stiphout, met uitvalswegen richting Helmond en Eindhoven binnen 10 minuten.









BEGANE GROND

De woning beschikt over een ruime hal met een tegelvloer in houtlook voorzien van vloerverwarming over de gehele begane grond. De wanden en het plafond zijn gestuct. Ook bevinden zich hier de meterkast (10 groepen), een provisiekast met de verdeler van de vloerverwarming en een afsluitbare kast met de warmtepomp.

De hal geeft toegang naar de toiletruimte, woonkamer en via trapopgang naar de verdieping. De moderne toiletruimte is deels betegeld en ingericht met een hangend toilet en een wastafelmeubel met fonteintje.





De centraal gelegen woonkamer biedt uitzicht op de achtertuin. Openslaande tuindeuren leiden naar het terras, dat direct bereikbaar is. Het eetgedeelte is op een open manier verbonden met het zitgedeelte en de open keuken. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken met dubbele opstelling. De keuken is uitgerust met wandtegels, een werkblad en diverse onder- en bovenkasten. Tot de inbouwapparatuur behoren een inductiekookplaat met Bora-afzuigstelsysteem, een combi-oven met magnetron, een vaatwasser, een heteluchtoven en een koelkast.







Via de woonkamer is toegang tot de slaapkamer op de begane grond mogelijk. Deze slaapkamer beschikt eveneens over openslaande tuindeuren en heeft eveneens een zelfde tegelvloer, gestucte wanden en een stucwerk plafond.

De geheel betegelde badkamer is bereikbaar vanuit de slaapkamer. In de badkamer zijn een wastafelmeubel met spiegel, een grote inloopdouche met afvoergoot en een tweede toilet aanwezig.

Tevens bevinden zich hier de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Een raampartij zorgt voor voldoende natuurlijk licht.



VERDIEPING

De bovenverdieping beschikt over twee dakkapellen en een zijraam. Hier bevindt zich een grote open ruimte die voor diverse doeleinden gebruikt kan worden. Daarnaast zijn er een toiletruimte, een technische ruimte voor de omvormer van de zonnepanelen en vaste kasten.

De toiletruimte is ingericht met een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. De hele verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Het zicht tot in de nok creëert een speels effect.







TUIN

De brede achtertuin is ingericht met een terras met grote terrastegels en een overkapping (2023). Daarnaast is er een gazon, enkele borders met beplanting en een gedeelte met sfeervolle klinkers. Een houten schutting dient als erfafscheiding.

De voortuin beschikt over een looppad naar de entree en een border met vaste beplanting. Via de riante oprit is er toegang tot de garage. De garage heeft een betonvloer, een stalen kanteldeur en een aparte loopdeur naar de achtertuin.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 105 m²
- Vrijstaande garage van circa 20 m²
- Inhoud circa 412 m³
- Hardhouten buitenkozijnen met HR+++ beglazing
- Lage energiekosten dankzij 12 zonnepanelen en hoogwaardige isolatie
- Levensloopbestendig dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond
- Gelegen in een fijne, rustige woonomgeving nabij de Stiphoutse Bossen
- Met de prijsstelling is rekening gehouden dat de woning in verhuurde staat wordt verkocht. De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. De maandelijkse vaste huurprijs (niet indexeerbaar) bedraagt € 1500,- p.m. excl kosten elektra en water

Plattegronden

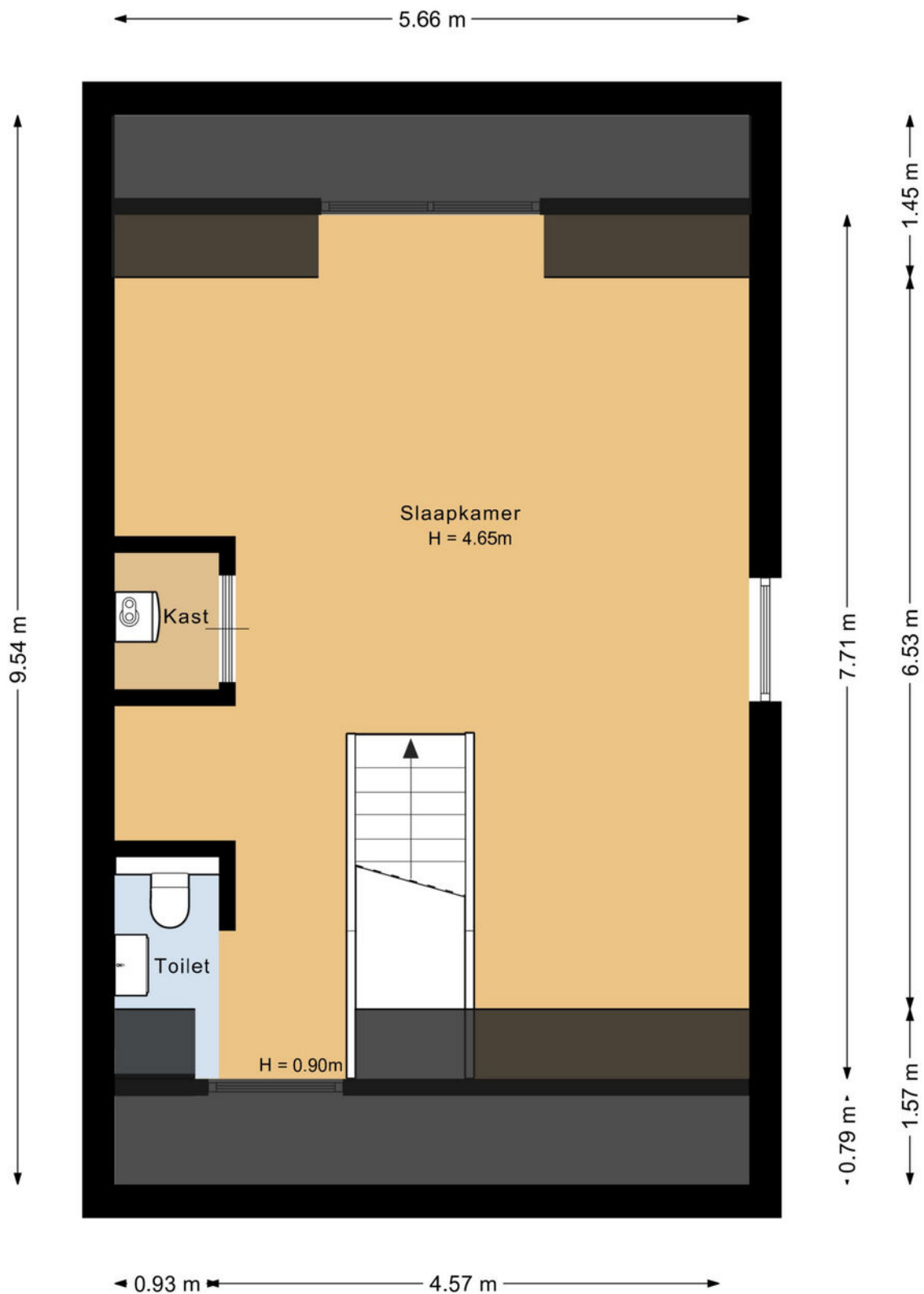
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

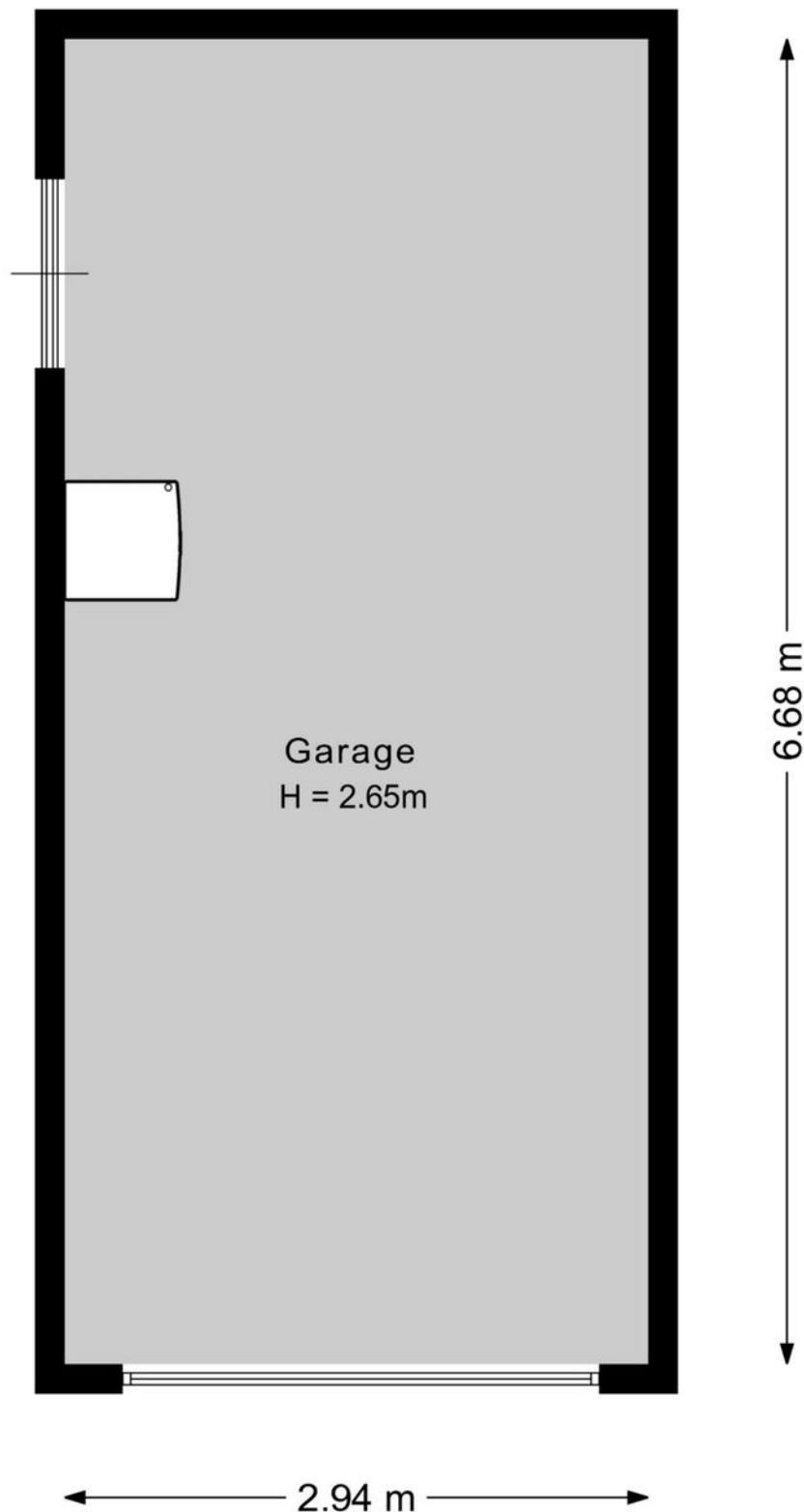
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Garage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Situatietekening



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ter Warden 34



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuenen

Sectie B

Perceel 5952

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 16 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Welkom in het mooie Nuenen



Welkom in de gemeente Nuenen! De gemeente omvat diverse plaatsen, waaronder Nuenen zelf, Gerwen, Nederwetten, en Eeneind. Nuenen heeft een gevarieerd aanbod aan wijken, zoals de buurt Oud-Nuenen. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, biedt deze levendige gemeente een combinatie van gezelligheid, geschiedenis en schitterende natuur. De gemeente telt ongeveer ruim 24.000 inwoners en heeft haar huidige vorm verkregen door samenvoegingen in het verleden.

Scholen:

Nuenen en omstreken beschikken over een gevarieerd aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, middelbare scholen en speciaal onderwijs op alle niveaus.

Winkels:

Nuenen biedt een gevarieerd winkelaanbod, variërend van lokale boetieks tot bekende winkelketens. Het gezellige centrum heeft winkels waar inwoners ook op geselecteerde koopzondagen terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen, kleding, elektronica en meer. Het verrassende aanbod aan winkels en speciaalzaakjes, maakt Nuenen een heerlijke plek om te shoppen en te genieten van een hapje en een drankje. Ook heeft Nuenen een overdekt winkelcentrum genaamd het Kernkwartier.

Horecagelegenheden:

Geniet van het Bourgondische leven in Nuenen. Voor de fijnproevers onder ons biedt Nuenen een scala aan restaurants met culinaire hoogstandjes zoals het sterrenrestaurant Lindenhof. Ontdek de lokale keuken met verse streekproducten of laat je verrassen door internationale smaken. Of je nu houdt van hartige gerechten, verfijnde delicatessen of zoete lekkernijen, de restaurants in Nuenen weten ieders smaakpapillen te verwennen.

Natuur:

Ontdek Van Gogh Nationaal Park. Geniet van het Brabantse landschap vol slingerende beken, uitgestrekte natuurgebieden, boerenland, landgoederen en groen tot in het hart van de dorpen en steden. Hier werken we samen aan een mooie, gezonde en groene leefomgeving. Met Vincent van Gogh als gids. Hij groeide op in dit gebied en werd geïnspireerd door de natuur en de Brabanders die het land bewerkten.

Maak **Kennis** met het **team!**

Pieter Keunen
Makelaar



Makelaar aan het woord:

Als jouw lokale makelaar sta ik voor je klaar. Met mijn diepgaande kennis van de regio en mijn passie voor vastgoed, help ik je graag bij het vinden van jouw droomhuis of het succesvol verkopen van je woning. Met een persoonlijke aanpak en heldere communicatie zorg ik ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel verloopt.

Anne-Marie van Santvoort
Makelaar van Santvoort Makelaars



Iris Schafrat
Commerciële binnendienst
medewerker

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheeken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Nuenen

Berg 2 - 4 • 5671 CC Nuenen • +31 (0)40 283 3708

info@nuenen.vansantvoort.nl

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7
5751 KT Deurne
+31 (0)493 32 2111
info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **[vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)**