



van Santvoort  
makelaars

**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**

Nu in de  
verkoop:

**Rullen 14  
Nuenen**

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





Nu in de verkoop:  
**Rullen 14  
Nuenen**



VRAAGPRIJS  
**€ 950.000,- k.k.**



## Locatie

|         |           |
|---------|-----------|
| Plaats: | Nuenen    |
| Straat: | Rullen 14 |

## Bouw

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Soort woning: | Herenhuis          |
| Type woning:  | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar:     | 1990               |

## Oppervlakten en inhoud

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Woonoppervlakte:    | 167 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte: | 3450 m <sup>2</sup> |
| Woning inhoud:      | 996 m <sup>3</sup>  |
| Parkeren:           | Op eigen terrein    |

## Indeling

|                     |   |
|---------------------|---|
| Aantal kamers:      | 5 |
| Aantal slaapkamers: | 3 |
| Aantal woonlagen:   | 2 |

## Energie

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie label: |  |
| Isolatie:      | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie                                              |
| Verwarming:    | Cv ketel, airconditioning                                                             |

## Highlights

Stel je voor: wonen op een plek waar de natuur je achtertuin is, maar de faciliteiten van de stad binnen handbereik liggen. Dit degelijk gebouwde vrijstaande huis biedt precies die unieke combinatie.











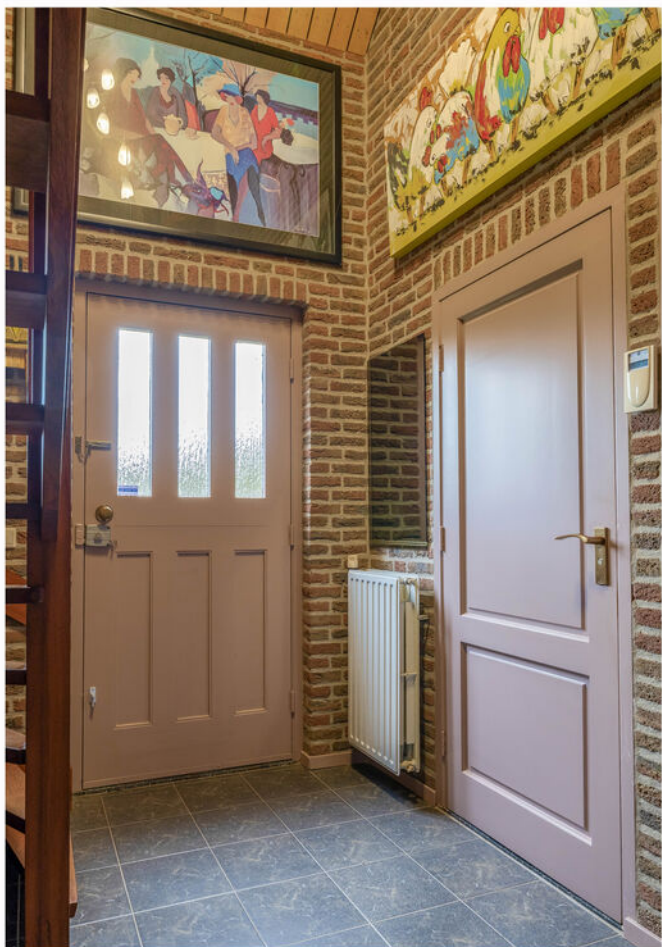


De woning heeft een opvallende landelijke uitstraling en is prachtig gelegen aan de rand van de bossen, aan het begin van een doodlopende weg met aan de voorzijde vrij uitzicht over de weilanden en natuur.

Dit is de perfecte plek voor jou als je droomt van ruimte, rust en privacy op een perceel van maar liefst circa 3450 m<sup>2</sup>. Hoewel je hier landelijk woont, ben je toch binnen 10 fietsminuten in het centrum van Nuenen, en sta je binnen 15 autominuten in het centrum van Eindhoven of Helmond.

Dit huis is ideaal voor rustzoekers en natuurliefhebbers die de stad niet willen missen.







## BEGANE GROND

Zodra je de entree binnenstapt, valt de landelijke sfeer direct op in de hal met vide. De ruimte is afgewerkt met een prachtige tegelvloer in een donkere kleurstelling en schoon metselwerk wandafwerking.

Vanuit de hal heb je toegang tot onder andere de toiletruimte, voorzien van een hangend closet, fonteinje en designradiator, en de ruime woonkamer.











De L-vormige woonkamer is royaal van opzet en voelt dankzij de meerdere raampartijen heerlijk licht aan. De sfeer wordt compleet gemaakt door de fraaie mozaïek parketvloer, travertin vensterbanken en een sfeervolle houtkachel. De wanden zijn afgewerkt met granol en er is een gestukadoord plafond.

Middels een deur bereik je de eetkeuken, die is uitgevoerd in een hoekopstelling. De moderne keukeninrichting is voorzien van diverse lades, boven- en onderkastjes, en inbouwapparatuur waaronder een kookplaat, oven, combi-oven/ magnetron, koelkast en vaatwasser. De wanden en plafond zijn uitgevoerd in een strak stucwerk en voorzien van een fraaie PVC-vloer.

Erg praktisch is de aansluitende bijkeuken, die geheel betegeld is en waar de aansluitingen voor de wasapparatuur zich bevinden. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de overkapping in de tuin en de inpandige garage.









Vanuit de keuken heb je toegang tot de serre; een heerlijke ruimte om te vertoeven, vooral in het voor- en najaar. De vele raampartijen bieden zicht op de tuin rondom, en openslaande deuren geven toegang tot het terras. De wandafwerking is van schoonmetselwerk, een betimmerd plafond en eveneens een fraaie PVC-vloer. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de ruime overkapping grenzend aan de achtergevel.

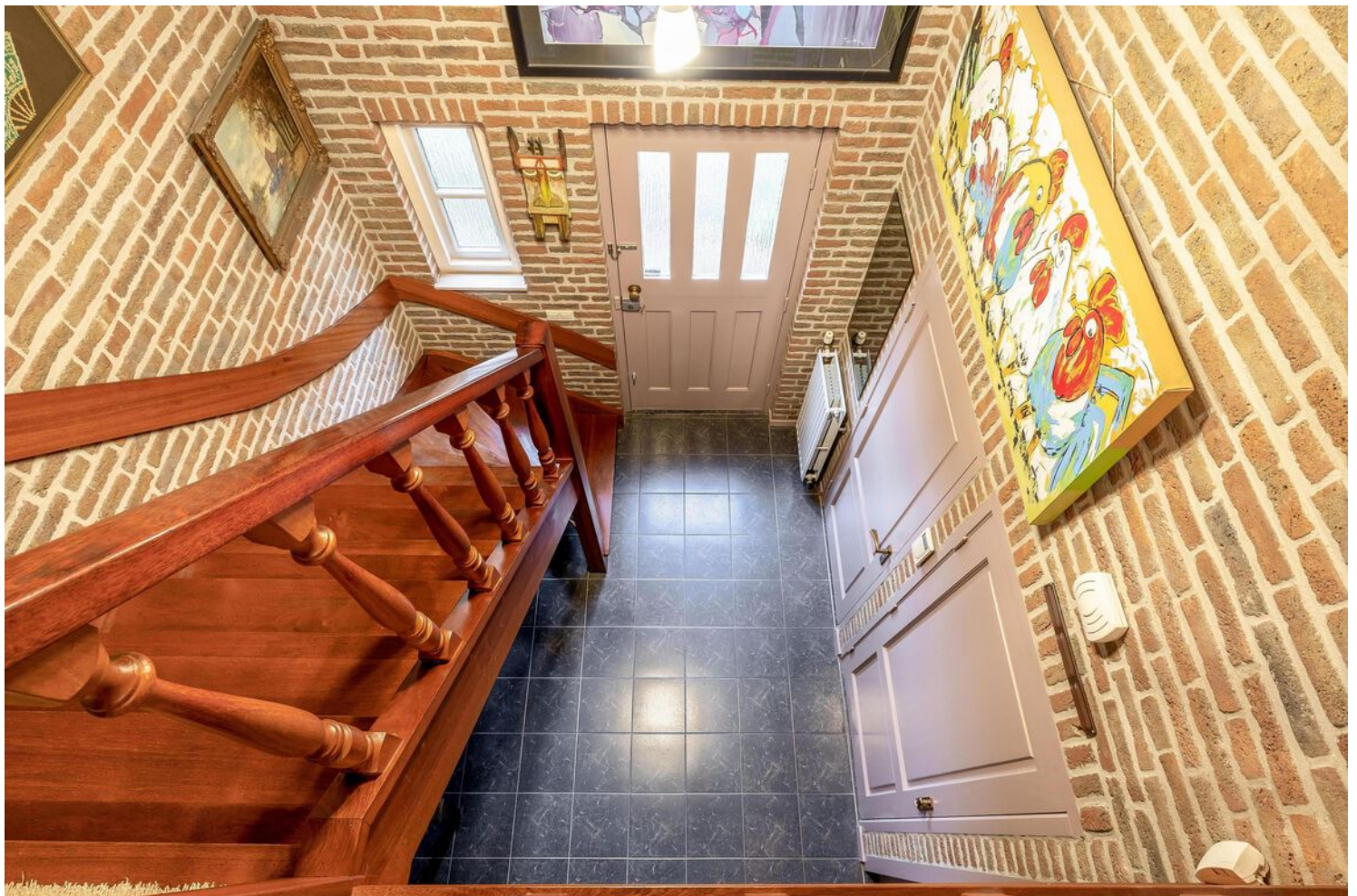
Bovendien is er op de begane grond een slaapkamer aanwezig, die momenteel als werkkamer wordt gebruikt, maar prima als slaapkamer kan dienen. De ruimte is afgewerkt met strak stucwerk op het plafond en stucwerk dan wel granol op de wanden, eveneens fraaie mozaïek parketvloer.

Aansluitend bevindt zich de badkamer, welke geheel betegeld is in een lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad, douchecabine en wastafel.













### **EERSTE VERDIEPING**

Vanuit de overloop bereik je de twee royale slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met hoogpolige vloerbedekking, betimmerd met gipsplaten en wanden van grof stucwerk dan wel behang en beschikken over ingebouwde kasten, wat zorgt voor extra opbergruimte. Vanuit deze kamers is er middels een luik toegang tot de bergzolder.



De badkamer op de eerste verdieping is geheel betegeld in een moderne kleurstelling. Deze is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, een dubbele wastafel met meubel en een hangend closet. Voor ventilatie is een raam aanwezig dat geopend kan worden.









### **GARAGE**

De woning beschikt over een in pandige garage, welke bereikbaar is vanuit de bijkeuken. Hier bevindt zich de opstelling van de CV-installatie en een praktisch keukenblok met een spoelbak. De hardhouten openslaande deuren geven toegang tot de carport aan de voorzijde van het woonhuis.











### **TUIN**

Dit is waar dit huis écht uniek is: je staat hier op een perceel van maar liefst circa 3450 m<sup>2</sup>. De tuin rondom het pand is voornamelijk ingericht als boomgaard. Pluk in het seizoen je eigen appels, peren, pruimen en kersen!







Iets meer naar achteren ligt een weiland met daarop een charmant "boshuisje" tegen de rand van het bos. Dit boshuisje beschikt over een woonkamer met airco (voor verwarmen en koelen), een keukenblok met spoelbak en een toiletruimte. In het verleden is dit gebouw voornamelijk gebruikt als jagershut en het biedt jou dus bijzondere potentie.

Verder zijn er diverse overkappingen en schuurtjes aanwezig, bijvoorbeeld voor houtopslag. Voor het gemak is er een put gegraven voor het oppompen van grondwater voor de beregening van het perceel in de zomermaanden.

### BIJZONDERHEDEN

- Het betreft een degelijk gebouwd vrijstaand huis
- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing
- Je treft fraaie paneeldeuren aan in de woning
- Er blijft een laadpaal achter bij de woning
- Woonoppervlakte circa 167 m<sup>2</sup>
- Riant perceel met diverse bijgebouwen
- Landelijk gelegen in het buitengebieden tussen Nuenen en Helmond







# Plattegronden

## Begane grond woonhuis

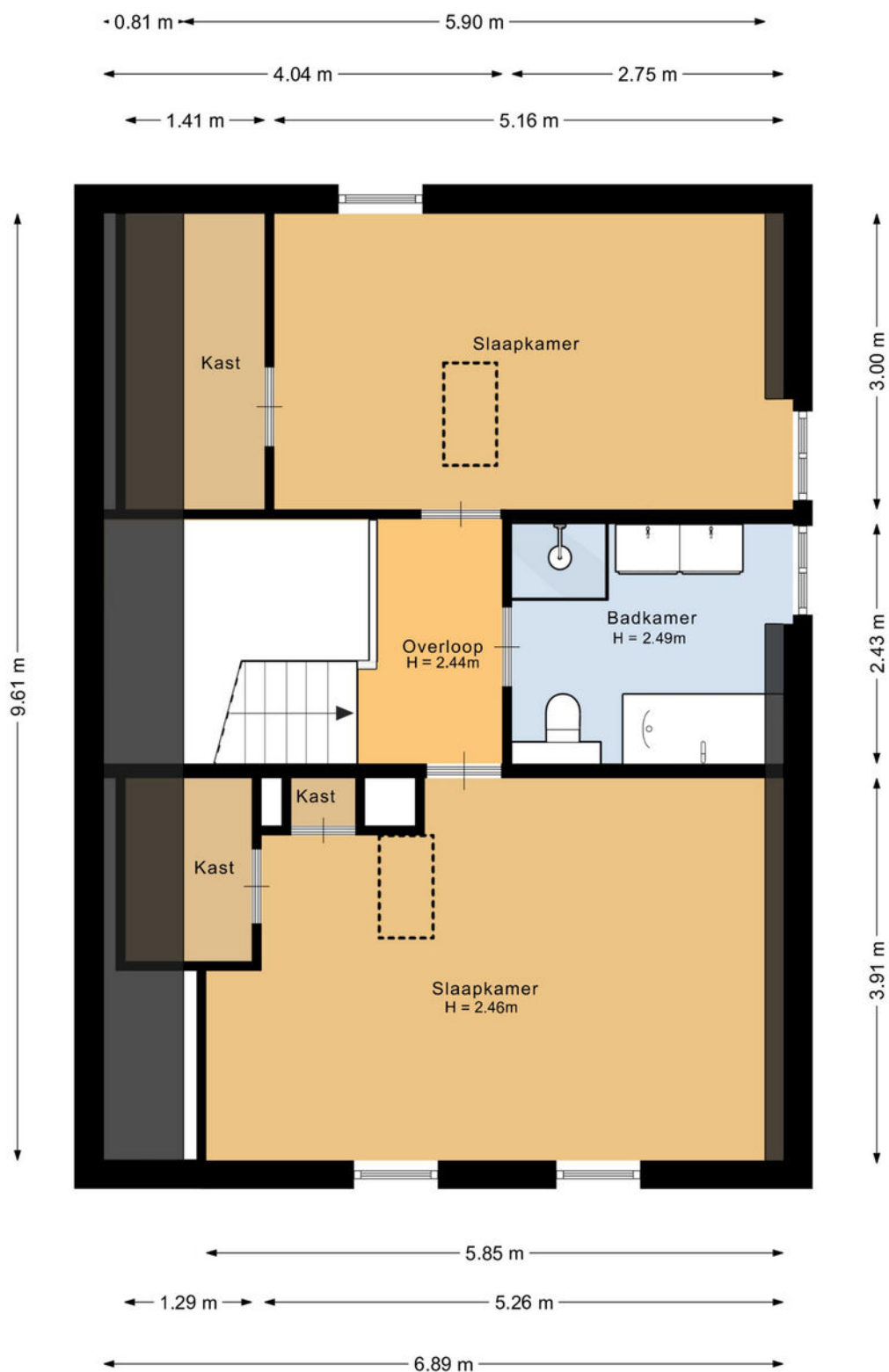


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Eerste verdieping woonhuis

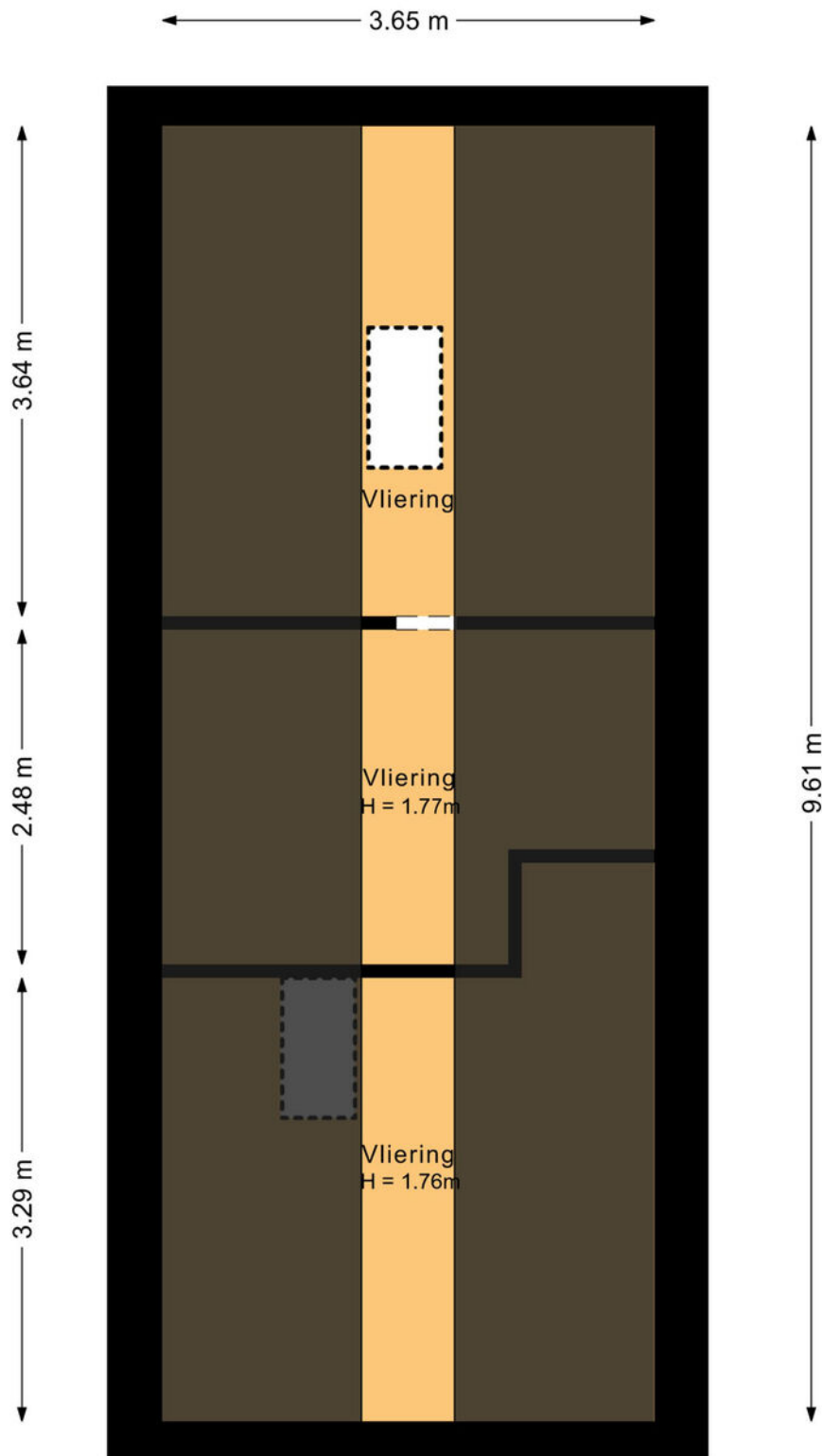


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Bergzolder woonhuis

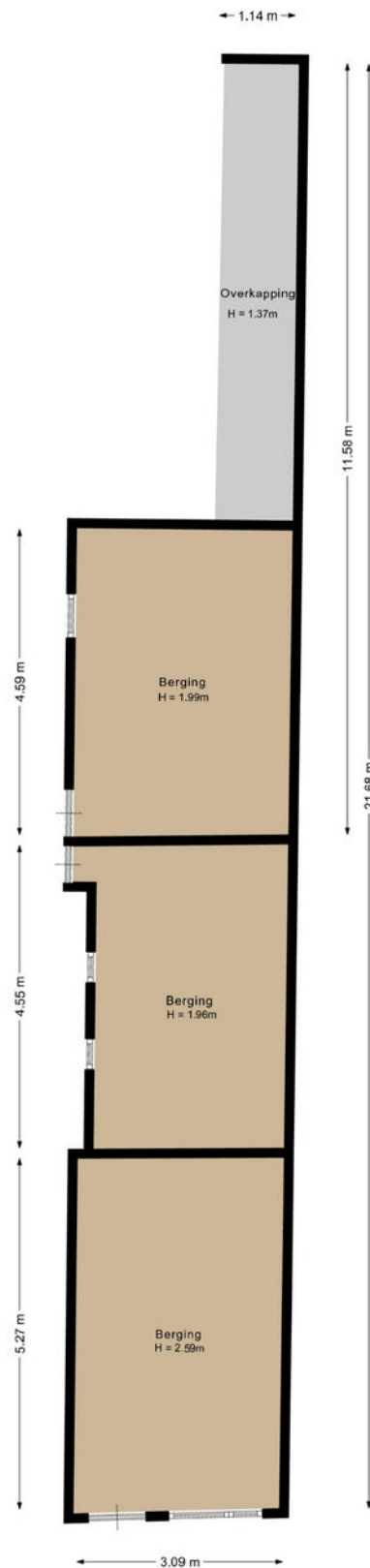


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Bijgebouw

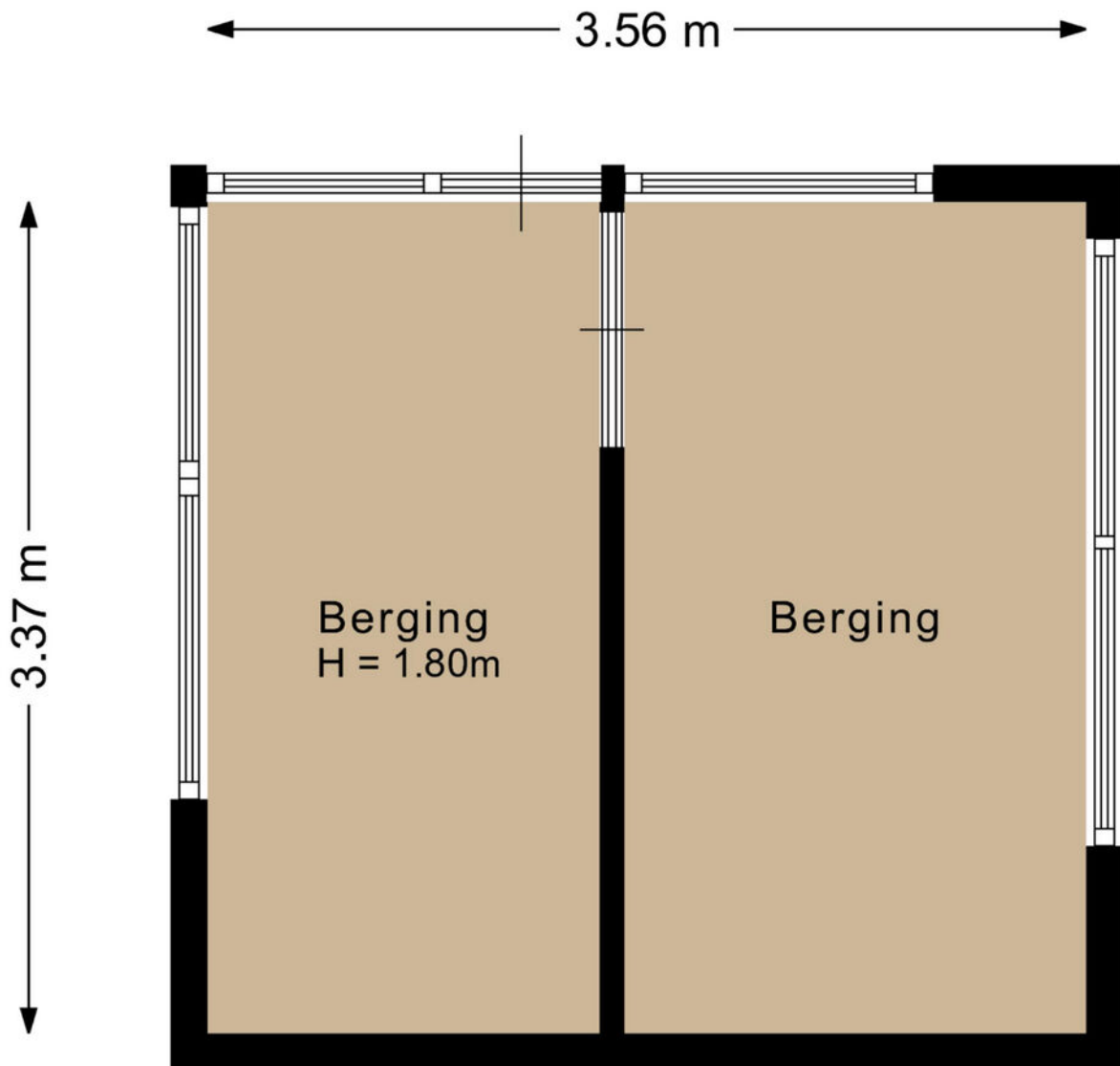


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Bijgebouw

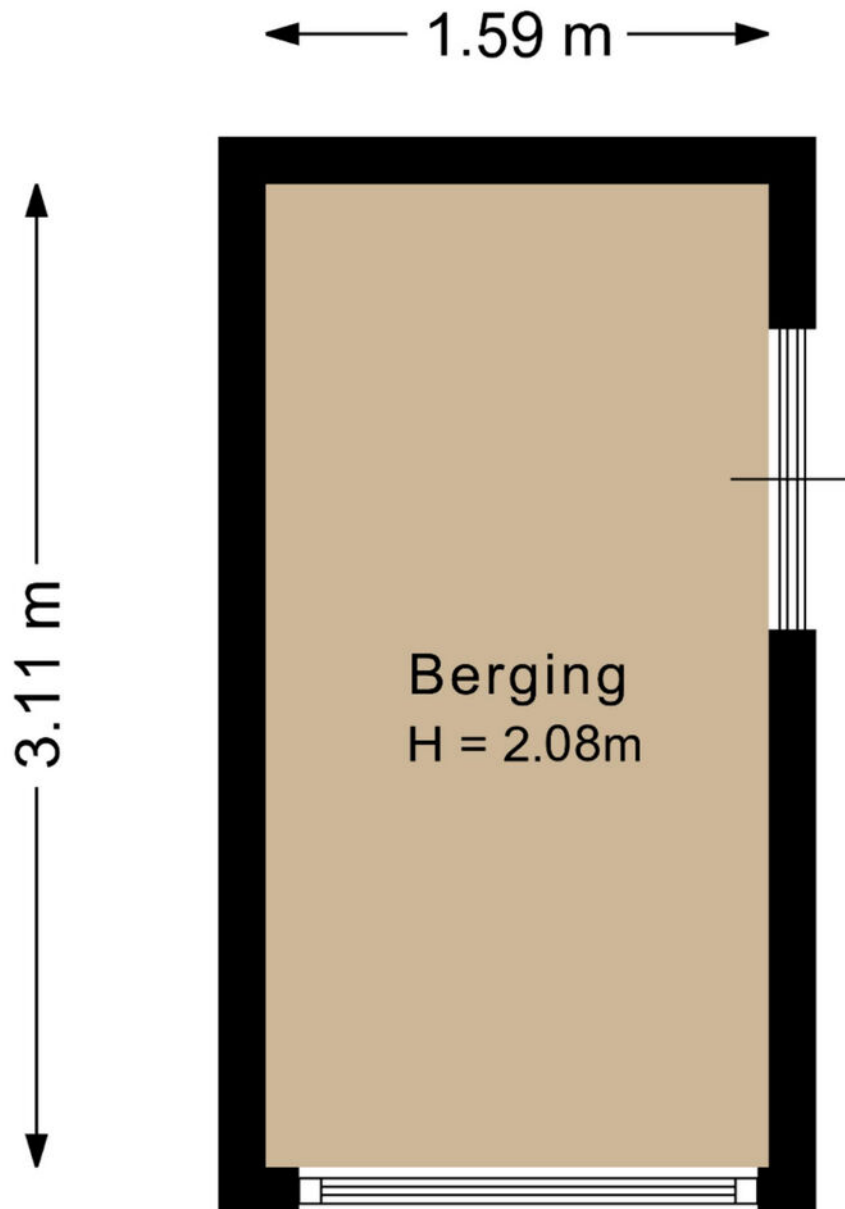


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Bijgebouw

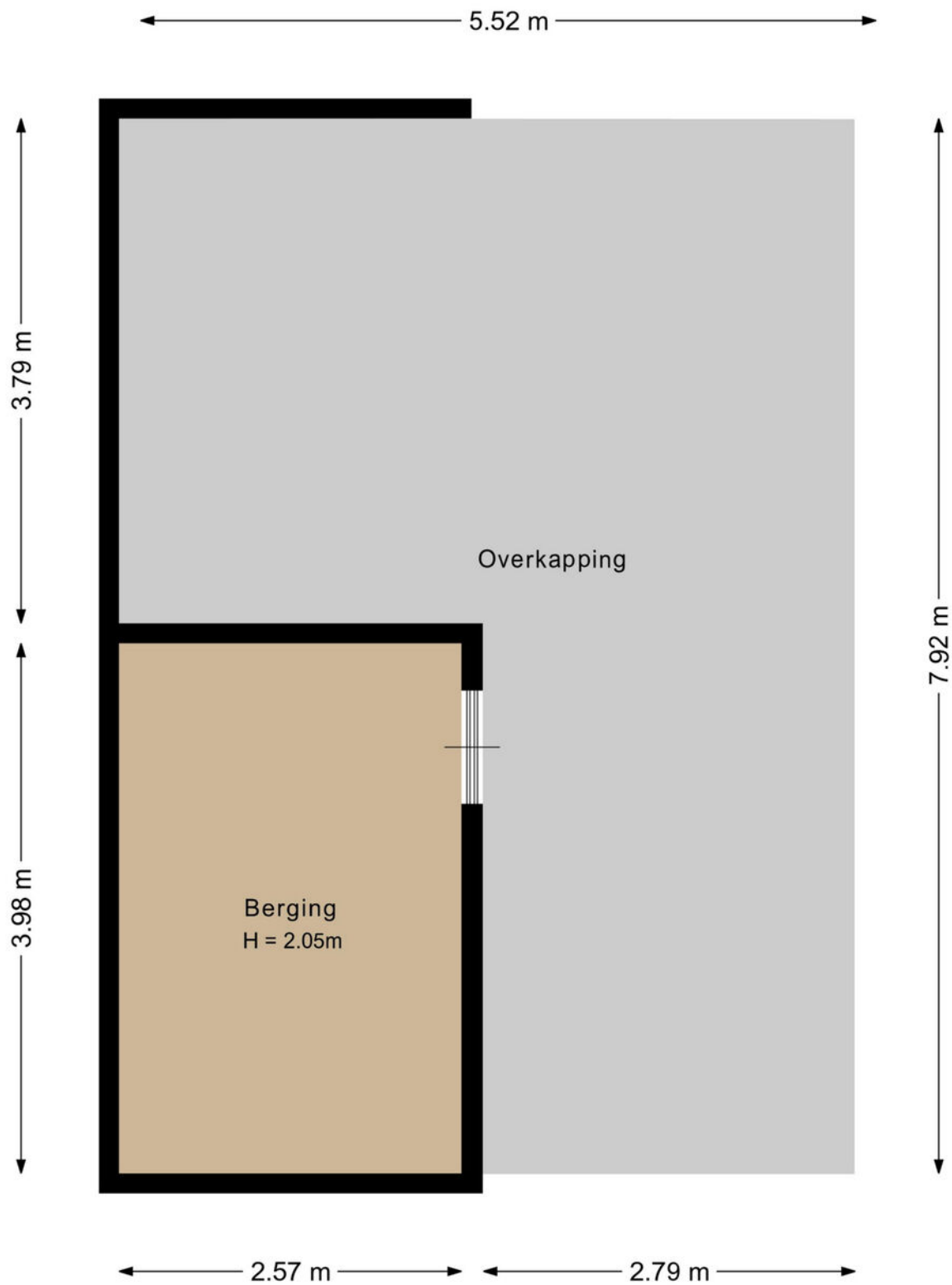


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Bijgebouw

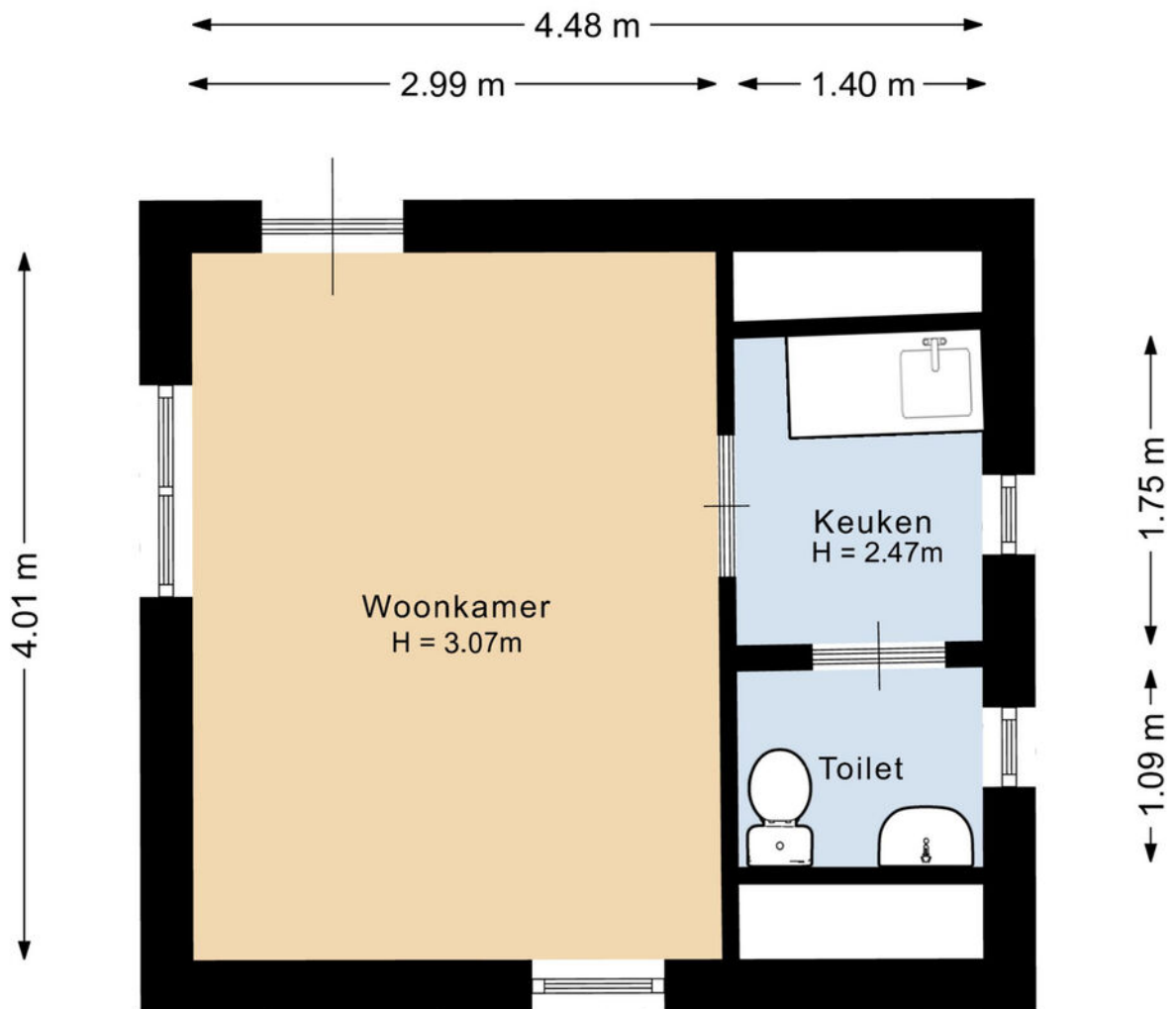


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Boshuisje

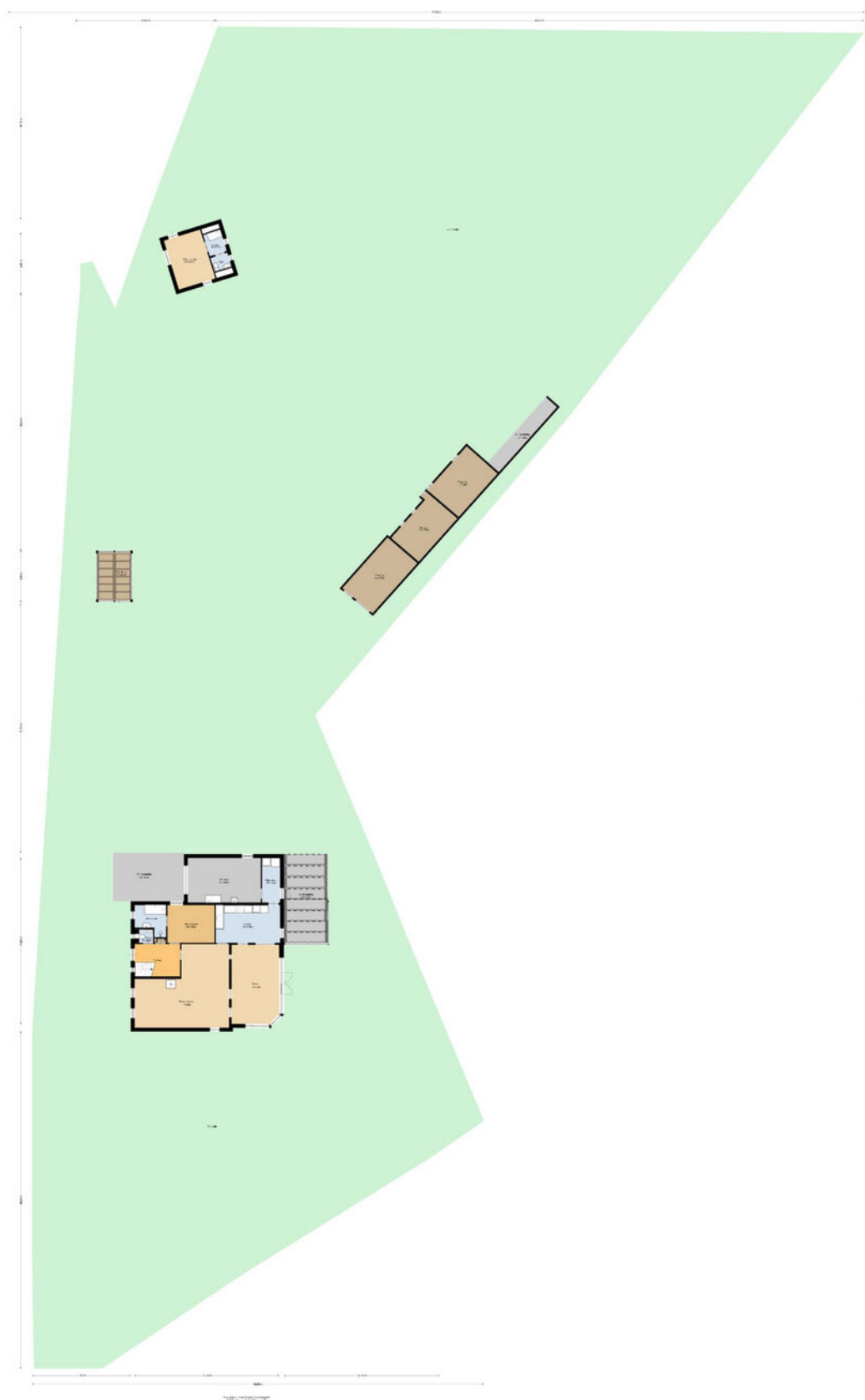


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



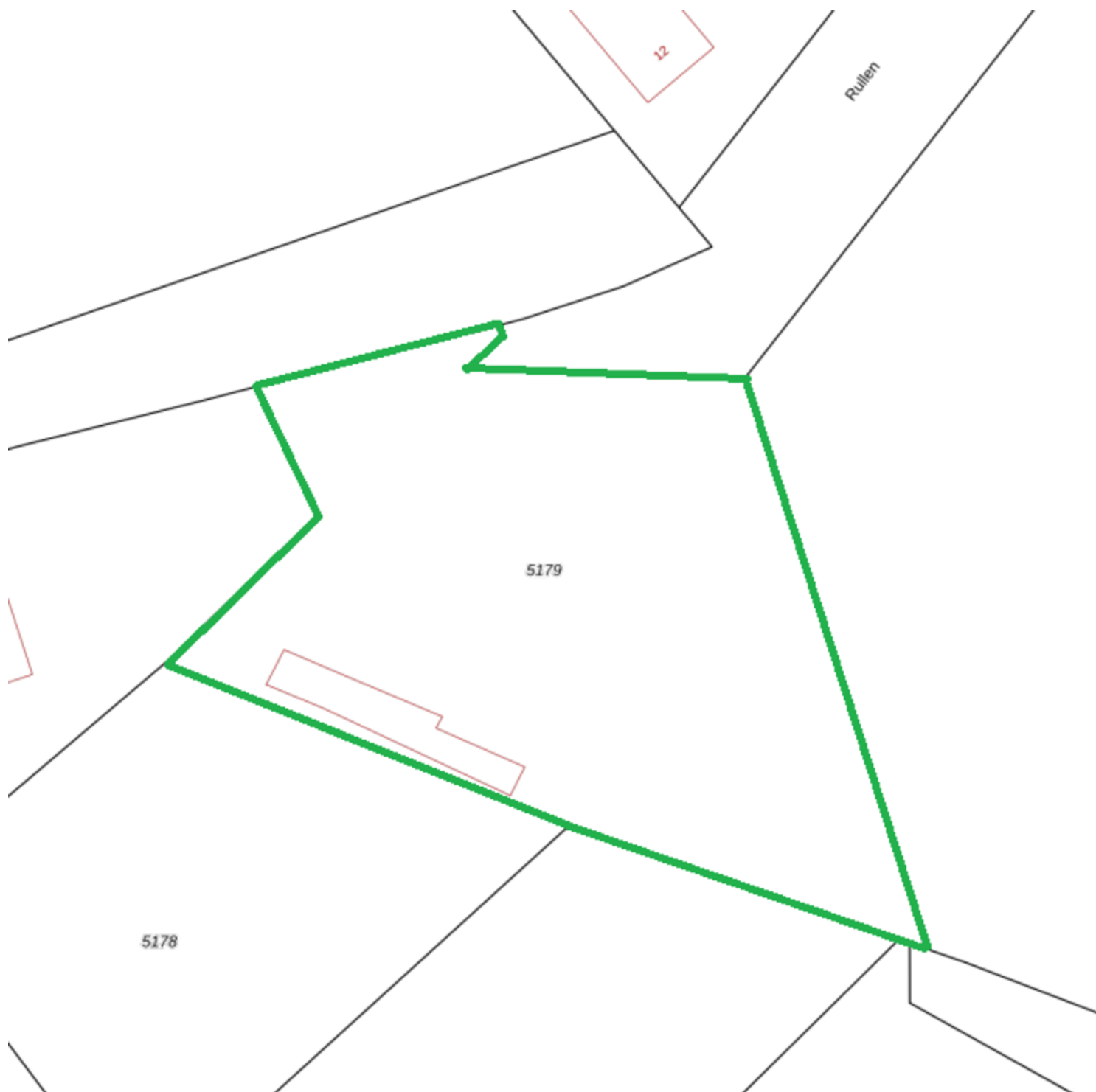
# Plattegronden

Overzicht perceel



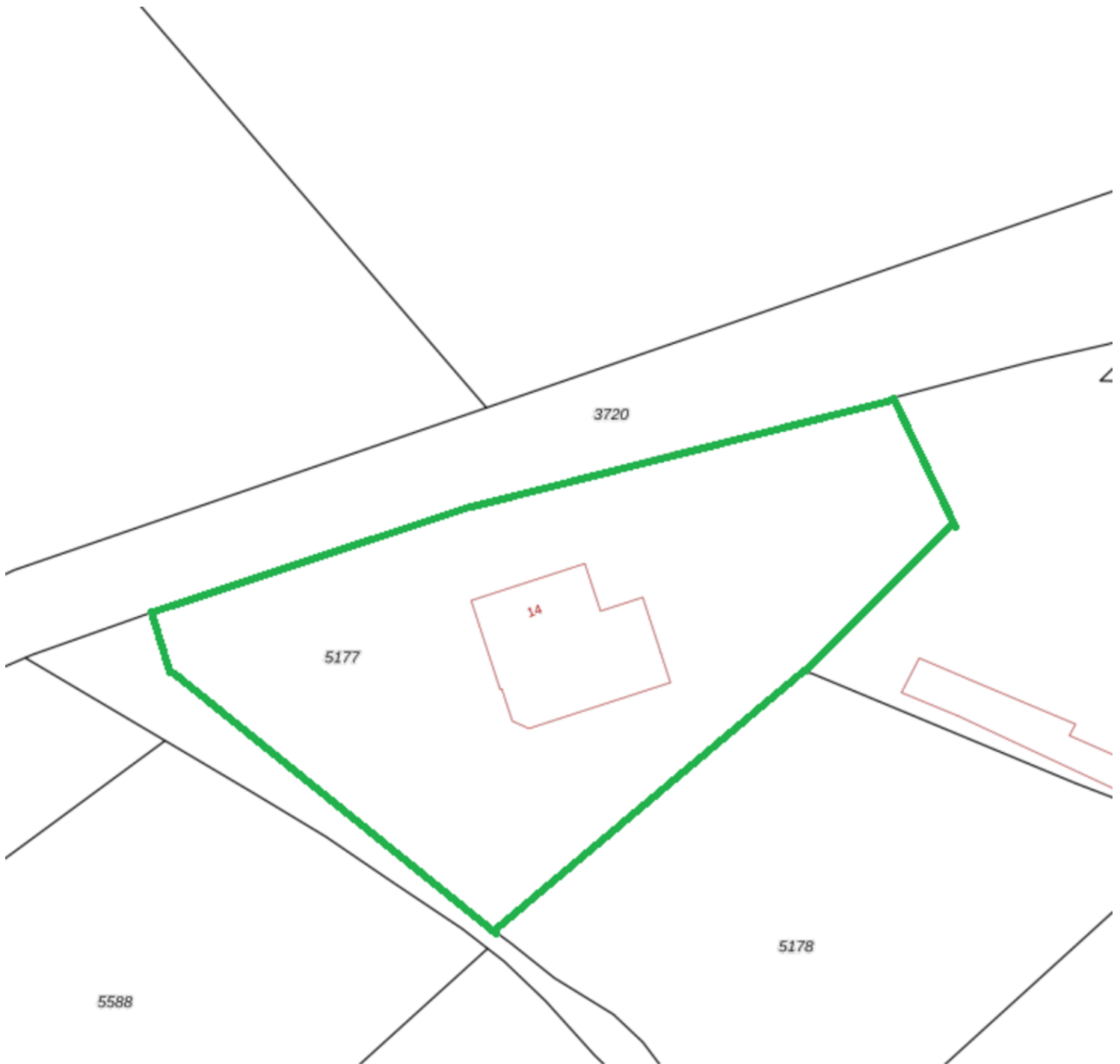


# Kadastrale kaart





# Kadastrale kaart





# 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](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken 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](http://www.intersant.nl).



# Het van Santvoort verkoopplan

**Het verkopen van landelijk vastgoed of hippische bedrijven is specialistisch werk. Kennis van de markt, weten wat de klant wil en de mogelijkheden op de juiste manier belichten; door onze jarenlange ervaring weten we hoe het werkt. Met ons interactieve promotieplan brengen we elk object onder de aandacht bij de juiste doelgroep.**

## 1. GOED ADVIES

Tijdens ons eerste gesprek ontvang je deskundig advies over de juiste vraagprijs en de aanpak voor de verkoop van jouw woning. We leggen uit hoe we te werk gaan en maken afspraken over ons tarief.

## 2. PROFESSIONEEL BEELDMATERIAAL

We laten professioneel beeldmateriaal maken door een ervaren fotograaf, inclusief prachtige foto's van de woning, evenals een sfeervolle video met drone-opnames. Alles om jouw woning optimaal te presenteren!

## 3. MARKETINGSTART!

Zodra de verkoop van de woning wordt gestart, brengen we dit onder de aandacht van onze social media kanalen, een digitale nieuwsbrief en diverse websites. Ook tippen we woningzoekende die matchen met de woning.

## 4. PERFECTE PRESENTATIE

Door het gebruik van nieuwe presentatiemogelijkheden ben je verzekerd van een top-ranking op Funda. Jouw woning scoort hoog in alle zoekmachines.

## 5. SOCIALE MEDIASTRATEGIE

We zetten groots in op social media. Wat begint met een sneak preview op Facebook en Instagram. Dankzij extra acties brengen we het pand nog meer onder de aandacht na het starten van de verkoop. Daarnaast werken we met advertising specialisten die de doelgroep precies weten te vinden met betaalde advertenties.

## 6. ADVERTENTIES

Waar nodig maken we natuurlijk ook gebruik van 'traditionele' media. Zo plaatsen we advertenties in diverse bladen en kranten.

## 7. OPEN HUIZEN

Zien doet kopen! We organiseren regelmatig open huizen en nemen deel aan landelijke Open Huizen Dagen om potentiële kopers de kans te geven om jouw woning te bezichtigen. Deze acties worden altijd ondersteund met extra advertenties, e-mailcampagnes en publiciteit.

## 8. BEZICHTIGING EN BEGELEIDING

Dankzij de goede vindbaarheid van jouw huis, krijg je al snel aanvragen voor bezichtigingen. Wij plannen deze voor je in en begeleiden belangstellenden. Natuurlijk krijg je van ons ook advies over de presentatie van je huis en houden wij je voortdurend op de hoogte van onze vorderingen in het verkoopproces, persoonlijk én via het online klantendossier.

## 9. AFHANDELING

Eenmaal verkocht, zorgen wij uiteraard voor een perfecte afwikkeling.





**“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](mailto:info@nuenen.vansantvoort.nl)

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar  
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025

Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



**Vestiging Eindhoven**

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

**Vestiging Eersel**

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

**Vestiging Helmond**

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

**Vestiging Deurne**

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

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