



van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Ligtsedreef 22
Nuenen**

Méér interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl

Nu in de verkoop:
Ligtsedreef 22
Nuenen

VRAAGPRIJS
€ 625.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Nuenen
Wijk:	Nuenen-west
Straat:	Ligtsedreef 22

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Eindwoning
Bouwjaar:	2015

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	197 m ²
Woning inhoud:	458 m ³
Parkeren:	Op eigen terrein & privé parkeerplaats

Indeling

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	3

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv ketel, airconditioning & vloerverwarming

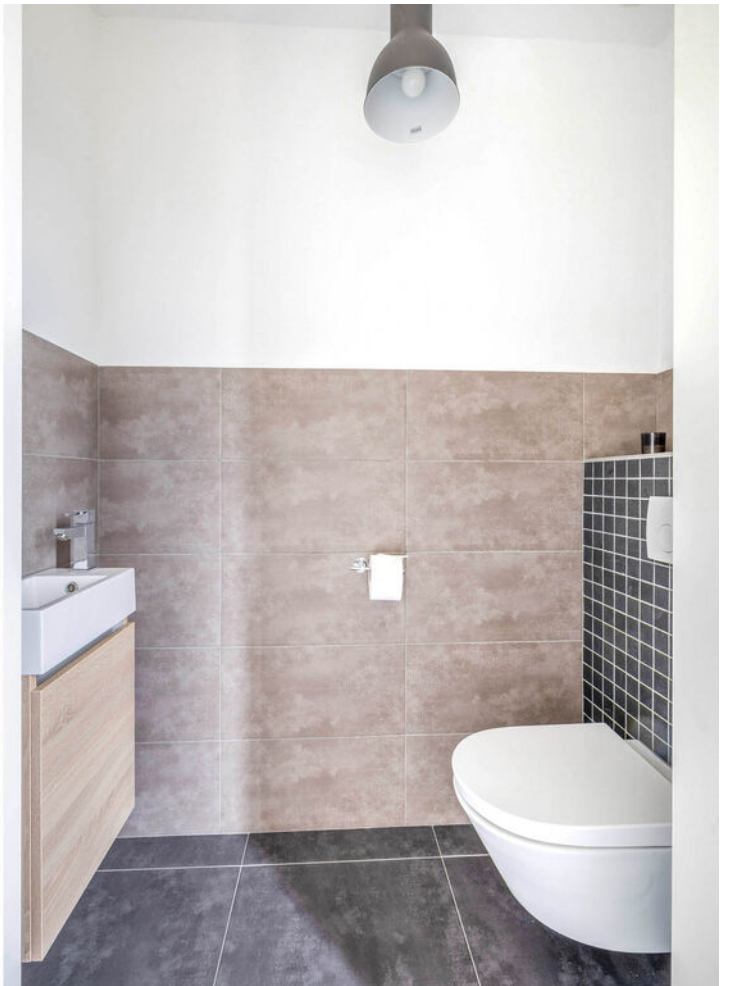
Highlights

Ben je op zoek naar een woning waar ruimte, modern comfort en een heerlijke buitenruimte samenkomen? Welkom aan de Ligtsedreef 22 in Nuenen! Deze royale hoekwoning is een van de weinige in de straat met een eigen oprit naast het huis. Met een vrij uitzicht aan de voorzijde en een hoogwaardig afwerkingsniveau is dit de perfecte plek voor een gezin dat op zoek is naar een instapklaar thuis in een fijne omgeving.











BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de ruime hal merk je direct de nette afwerking met glad stucwerk en een moderne tegelvloer voorzien van vloerverwarming, die over de gehele begane grond ligt.

In de hal vind je de meterkast en een moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer is een heerlijk lichte ruimte met een prachtige white wash eikenhouten vloer en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin.

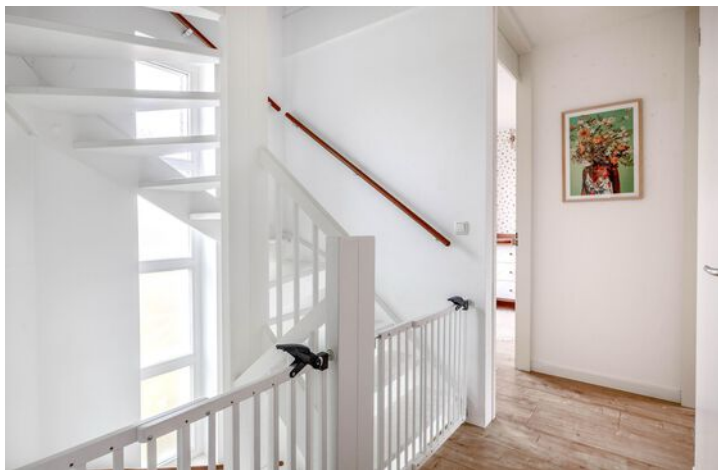




De open verbinding met de keuken maakt het de ideale plek voor gezellige avonden. De keuken zelf is een droom voor elke kookliefhebber: een wandopstelling met onder andere een Quooker, 5-pits gaskookplaat en vaatwasser, gecombineerd met een groot schiereiland voorzien van een stoomoven en extra vriezer.

Voor optimaal comfort op de begane grond is er een airco-unit, geplaatst in de keuken.

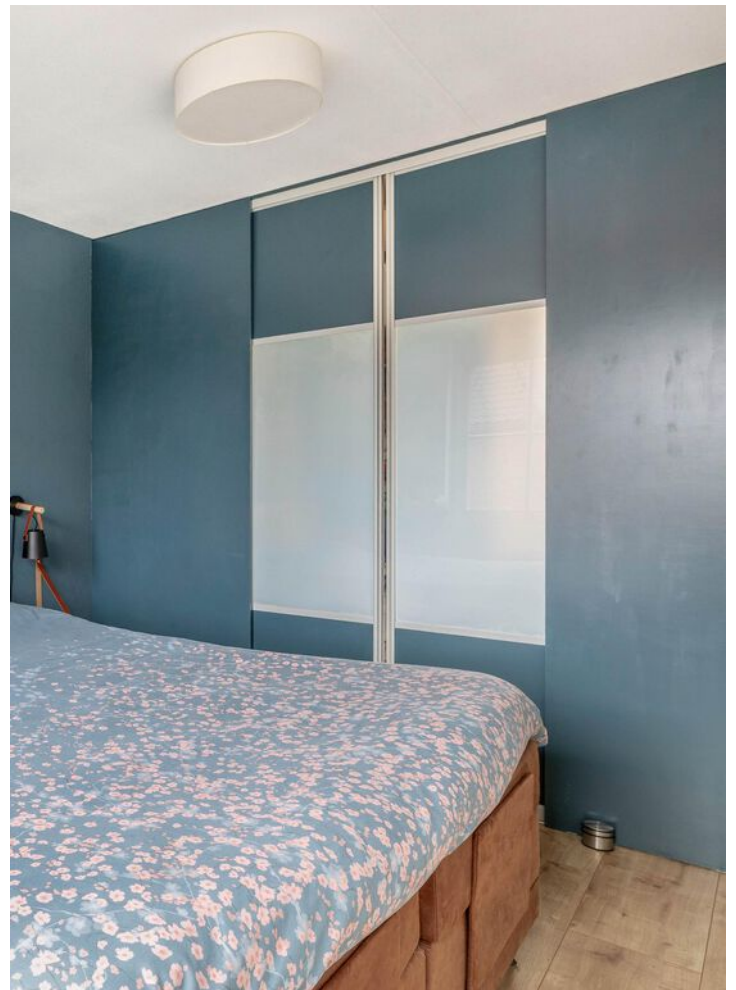




EERSTE VERDIEPING

De overloop, die geniet van veel natuurlijk daglicht, geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is strak afgewerkt met stucwerk en een nette laminaatvloer. Aan de achterzijde bevinden zich de slaapkamers met rolluiken en horren, ideaal voor de zonnige ligging op het zuiden.







De ouderslaapkamer is een luxe ruimte op zich, compleet met een eigen airco-unit en een grote inloopkast die slim is afgeschermd met een schuifwand.

De badkamer laat niets te wensen over: modern ingericht met een breed wastafelmeubel, inloopdouche met regendouche, een tweede hangend toilet en een heerlijk bad met jetstream (bubbelbad) om in te ontspannen. Ook hier geniet je van het comfort van vloerverwarming.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een praktische voorzolder met veel bergruimte achter schuifschotten. Aan de ene kant bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als sport- en waskamer, inclusief de opstelling voor de CV-ketel.

Aan de andere kant is een prachtige vierde slaapkamer gecreëerd, voorzien van een groot dakraam, inbouwspots en slimme opbergoplossingen onder de kapschuimte.

TUIN

De achtertuin is een van de grootste voordelen van deze woning. Dankzij de hoekligging is de tuin niet alleen diep, maar ook erg breed.

Gelegen op het zonnige zuiden, geniet je hier de hele dag van de zon op het grote terras of het gazon. Er is een praktische houten berging met elektra aanwezig en een sfeervolle overkapping.



PARKEERPLAATS

Je auto parkeer je eenvoudig op je eigen oprit of op de extra individuele parkeerplaats in het naastgelegen straatje.

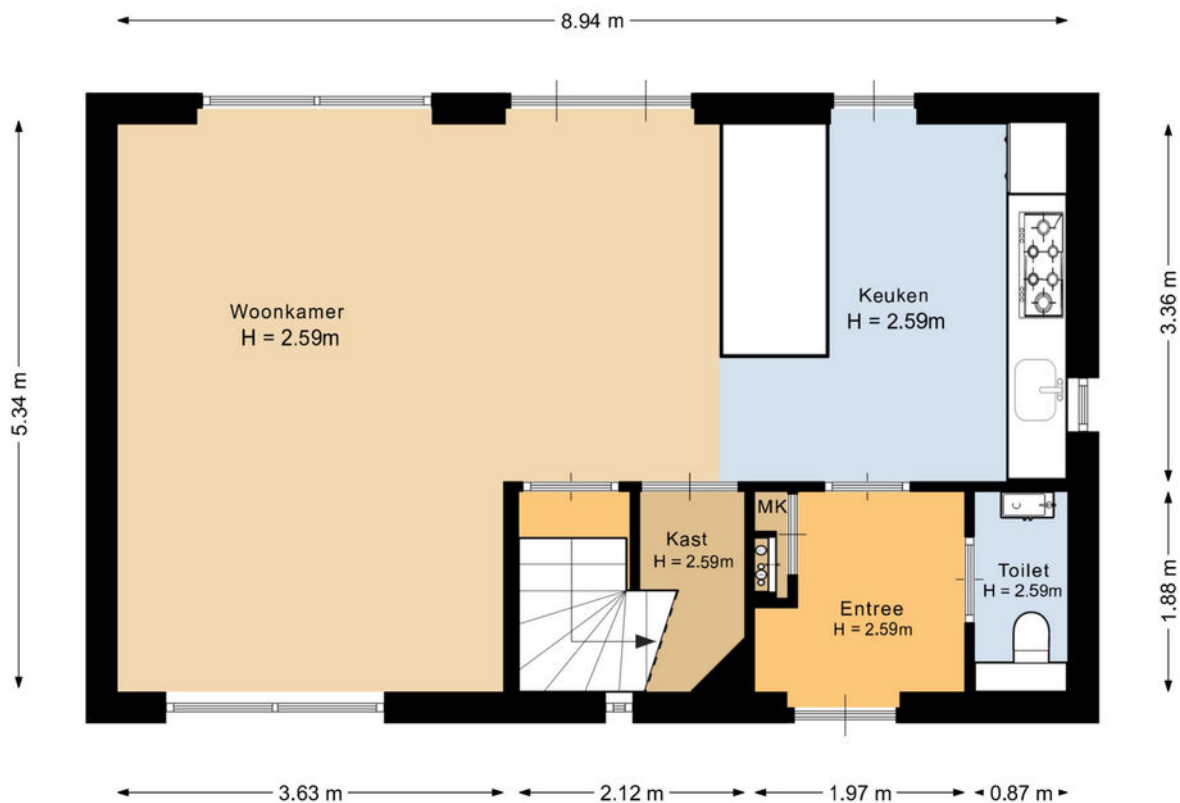
BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 123 m²
- Inhoud circa 458 m³
- Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
- Airconditioning aanwezig op de begane grond alsook de ouderslaapkamer
- Vrij uitzicht aan de voorzijde en een zeer ruime tuin op het zuiden
- De woning is voorzien van maar liefst 16 zonnepanelen
- Eigen oprit én een extra vaste parkeerplaats in de nabijheid



Plattegronden

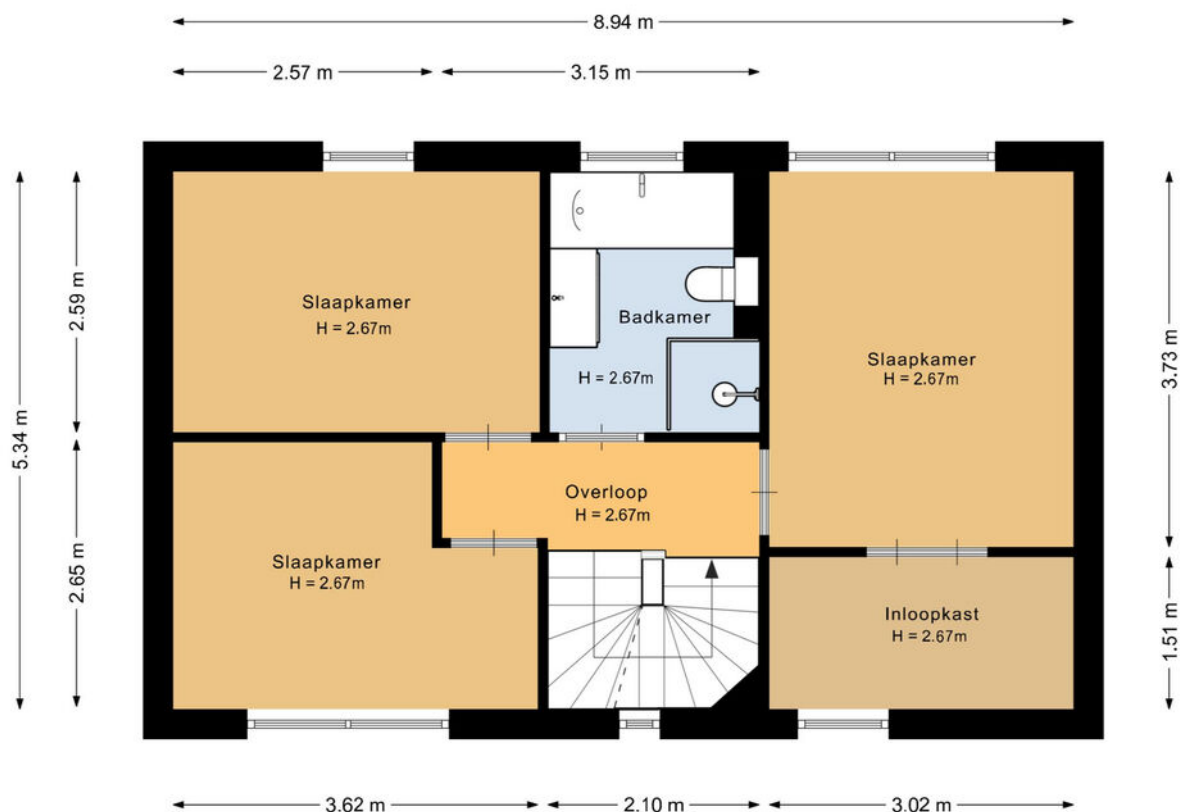
Begane grond



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

Plattegronden

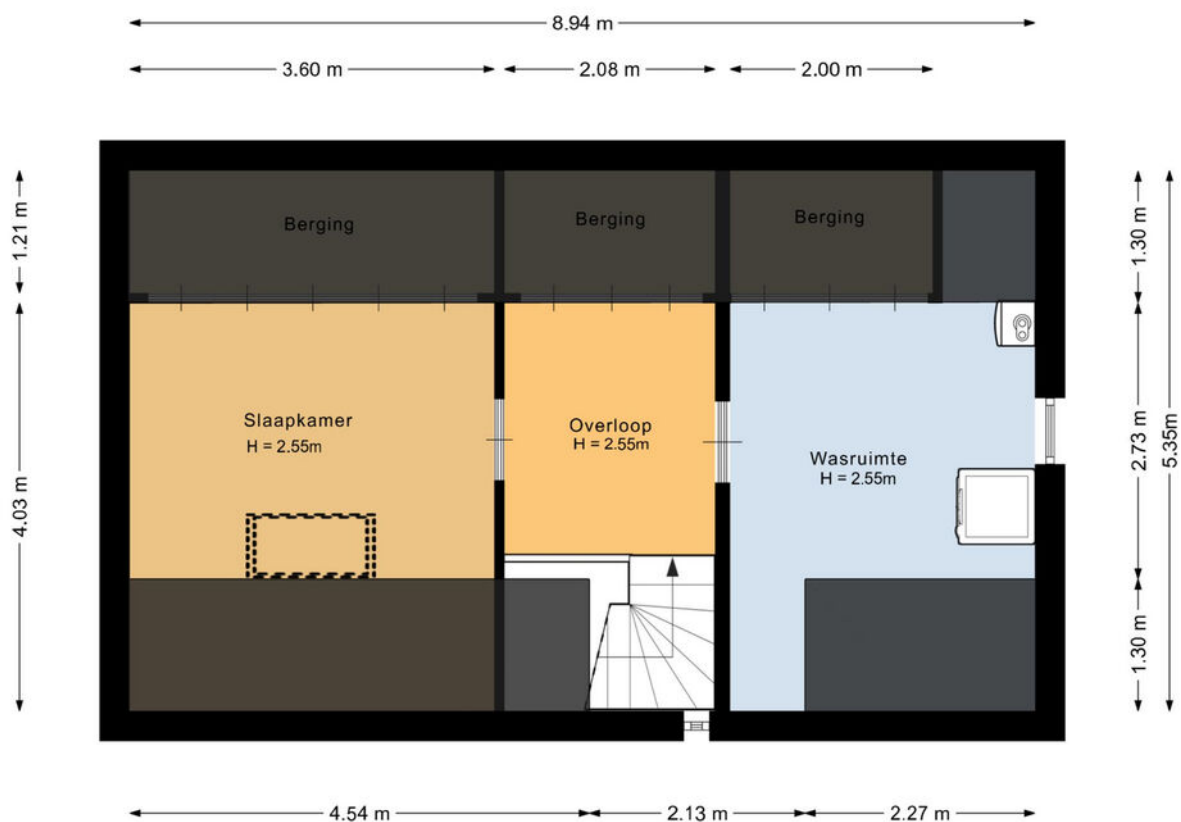
Eerste verdieping



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

Plattegronden

Tweede verdieping



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

Plattegronden

Overzicht perceel



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

Kadastrale kaart

Ligging woning en parkeerplaats



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

Iris Schafrat

Commercieel medewerker
binnendienst



Makelaar aan het woord:

Ik ben inmiddels al meer dan 21 jaar makelaar/taxateur en heb de verschillende woningmarkten meegemaakt. Ik heb een ruime ervaring in het Nuenense en Eindhovense en de omgeving daaromheen. Het is mijn passie om je perfect te begeleiden bij één van de grootste aankopen en/of verkopen van je leven.

Pieter Keunen,

Makelaar van Santvoort Makelaars

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 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.



**“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

Winnaar

Topmakelaar
van het Jaar
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025

Hosted by 

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**