

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



VORSTERDIJK 10
NUENEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1875
Woonoppervlakte	141 m ²
Overige inpandige ruimte	347 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	82 m ²
Perceel	1.750 m ²

Bijzonderheden

- Karakteristieke vrijstaande woonboerderij, welke is aangemerkt als gemeentelijk monument;
- Unieke locatie tussen het centrum van Nuenen en Eindhoven;
- Royaal perceel van maar liefst 1.750 m²;
- Mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen;
- Voldoende inpandige opslagruimte in de voormalige stal;
- Diverse bijgebouwen aanwezig op het perceel;
- Bijzondere locatie met iconische herkenningspunten in de buurt zoals de Opwettense Watermolen;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- 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. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

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.



Vraagprijs € 795.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VORSTERDIJK 10 NUENEN

Algemeen



Gelegen op een werkelijk schitterende locatie bevindt zich deze authentieke vrijstaande woonboerderij op een royaal perceel van maar liefst 1.750 m². De woning ligt in het charmante buurtschap Opwetten, omringd door groen en natuur, met Wandelpark Eckart en het idyllische beekdal van de Kleine Dommel op steenworp afstand. Hier ervaart u een ongeëvenaard gevoel van vrijheid, rust en ruimte – een plek waar het buitenleven nog écht voelbaar is.

De omgeving ademt karakter en historie, met als bijzonder icoon de Opwettense Watermolen praktisch om de hoek. Hier kunt u heerlijk genieten van een hapje en een drankje. Tegelijkertijd profiteert u van een uitstekende ligging: het schilderachtige dorp Nuenen ligt nabij en het bruisende centrum van Eindhoven is verrassend snel bereikbaar. Deze unieke combinatie van landelijk wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik maakt deze locatie uitzonderlijk aantrekkelijk.





Vanaf de straatzijde is de woonboerderij duidelijk herkenbaar in haar oorspronkelijke opzet, met aan de rechterzijde het woonhuis en aan de linkerzijde de voormalige stal.



Begane grond Entree:

Het woonhuis is bereikbaar via de karakteristieke voordeur aan de voorzijde, maar zoals het een echte Brabantse woonboerderij betaamt, wordt de woning in de praktijk vooral bereikt via 'de achterom'.

Het woonhuis is bereikbaar via de karakteristieke voordeur aan de voorzijde, maar zoals het een echte Brabantse woonboerderij betaamt, wordt de woning in de praktijk vooral bereikt via 'de achterom'.





Via de achterom betreden we direct de ruime keuken, een prettige en praktische leefruimte waar het dagelijks leven zich moeiteloos afspeelt. Dankzij de royale opzet is er volop plaats voor een eettafel, ideaal voor een snel ontbijt in de ochtend of een ontspannen hap aan het einde van de dag.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, magnetron, oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap.

Keuken





Via de keuken bereiken we de sfeervolle woonkamer, waar de karakteristieke en authentieke eigenschappen van deze woonboerderij direct in het oog springen. Een mooi detail, is de prachtige schouw met houtkachel, die zorgt voor warmte en een gezellige sfeer.

De woonkamer geniet van een prettige lichtinval dankzij de meerdere raampartijen, met aan de voorzijde de authentieke stalramen die het landelijke karakter extra benadrukken.

Woonkamer



Woonkamer



De ruimte is royaal van opzet en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te delen. Daarnaast is de woonkamer volledig voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Tot slot zijn er nog openslaande tuindeuren aanwezig, die een gemakkelijke toegang naar de buitenruimte biedt.



Vanuit de woonkamer lopen we door naar de hal, waar zich de voordeur en de garderobe van de woning bevinden. In deze hal is tevens de badkamer op de begane grond gesitueerd, waardoor de woning volledig gelijkvloers bewoonbaar is.

De badkamer is praktisch en comfortabel ingericht en beschikt over een ruime inloepdouche, een wastafel en een toilet.

Hal



Badkamer





Daarnaast beschikt de begane grond over een ruime slaapkamer, die met gemak plaats biedt aan een groot tweepersoonsbed en diverse andere meubels naar wens. Samen met de badkamer op de begane grond maakt dit het mogelijk om volledig gelijkvloers te wonen.

**Slaapkamer
Begane grond**



Kelder

Via de keuken is bovendien de ingemetselde kelder bereikbaar, een praktische ruimte voor al uw huishoudelijke artikelen en voorraden. Dankzij de aanwezige elektra is het eenvoudig hier een extra koelkast of vriezer te plaatsen.



Tot slot beschikt het woonhuis over een opkamer, eveneens toegankelijk vanuit de keuken en via een klein opstapje op een hoger niveau gesitueerd. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als logeerkamer of werkkamer, zeker dankzij de aanwezigheid van een aparte wastafel.

Opkamer



Eerste verdieping



Via de vaste trap, bereikbaar vanuit de keuken, komen we op de eerste verdieping van de woning. Op deze verdieping bevinden zich twee identieke slaapkamers. Deze kamers doen momenteel dienst als de tweede en derde (slaap)kamer van het woonhuis.

Vanaf de overloop is daarnaast een royale open ruimte bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om bij de woning te betrekken en leent zich uitstekend voor diverse indelingen, zoals het creëren van extra (slaap)kamers en/of een badkamer op deze verdieping.





Via de grote open ruimte op de eerste verdieping is er toegang tot een extra ruimte boven de voormalige stal.

Deze ruimte is bereikbaar via een grote stalen deur en biedt een zee aan ruimte. Ook deze verdieping biedt volop potentie om bij het woonhuis te worden betrokken, waarmee de woonboerderij aanzienlijk kan worden vergroot en aangepast aan uiteenlopende woonwensen. De schitterende houten balkconstructie van het dak vormt een bijzonder karakteristiek element van de woonboerderij en leent zich uitstekend om te behouden en te integreren in een nieuwe inrichting



Bijkeuken



Via de glazen serre/overkapping is er toegang tot het voormalige stalgedeelte van de woonboerderij. Bij binnenkomst komen we in de praktische bijkeuken, die momenteel is ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier een gastentoilet. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met kraan en spoelbak, ideaal voor het schoonmaken van spullen die van buiten komen. Ook is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra koelkast en/of vriezer.

Tot slot beschikt de woonboerderij over drie verschillende inpandige bergingsruimtes, allen gelegen in de voormalige stal. Deze ruimtes hebben hun authentieke staldeuren behouden en zijn daardoor zowel aan de voor- als achterzijde te openen. Met de ruime opzet en de vele mogelijkheden biedt





Op het royale perceel van deze woonboerderij bevinden zich diverse bijgebouwen. Zo is er een stenen schuur met kap aanwezig, die uitstekend geschikt is voor de hobbyist of verzamelaar. De schuur is voorzien van elektra en biedt bijzonder veel opslag- en gebruiksruimte.

Daarnaast bevinden zich op het terrein nog drie houten schuurtjes. Deze zijn momenteel in gebruik als opslag voor onder meer tuingereedschap, maar lenen zich ook uitstekend als dierenverblijf. Daarmee is dit object bij uitstek geschikt voor de dierenliefhebber.

Bijgebouwen



Buitenruimte



Het royale perceel van deze woonboerderij heeft een oppervlakte van maar liefst 1.750 m². Een omvang die uniek is voor deze locatie en volop mogelijkheden biedt om het geheel naar eigen wens en invulling te ontwerpen. Het perceel is breed opgezet en biedt daarnaast potentie voor een eventuele splitsing ten behoeve van meerdere wooneenheden. De haalbaarheid hiervan dient door koper bij de gemeente te worden onderzocht.

De woonboerderij is vanaf twee zijden toegankelijk. Zowel aan de linker- als rechterzijde is het perceel achterom bereikbaar. Aan de linkerkant bevindt zich bovendien een fraaie, grote stalen poort die perfect aansluit bij de karakteristieke uitstraling van het object. Bij dit object ervaart u direct een gevoel van vrijheid en rust, wat het wonen hier extra bijzonder maakt.





VORSTERDIJK 10 NUENEN





VORSTERDIJK 10 NUENEN

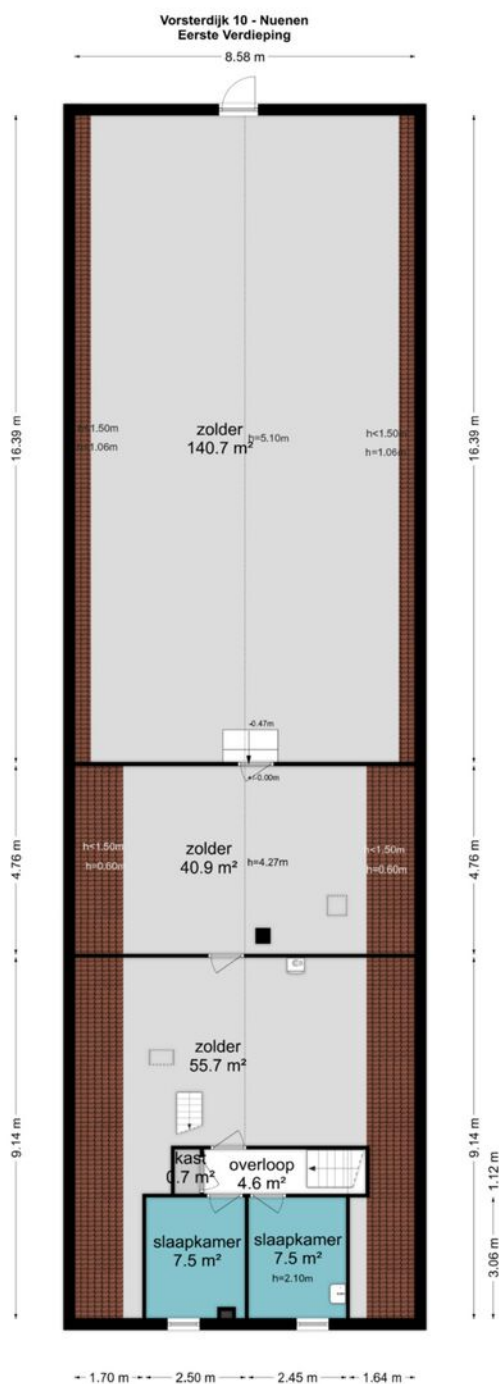


Plattegrond Begane grond



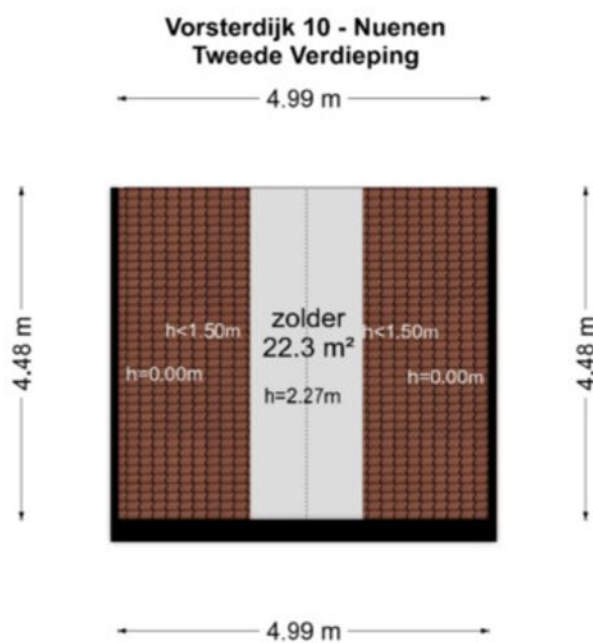
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Plattegrond Eerste verdieping



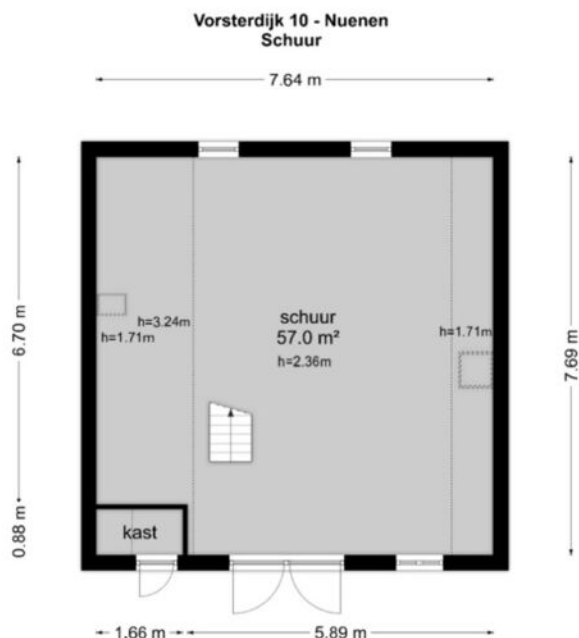
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

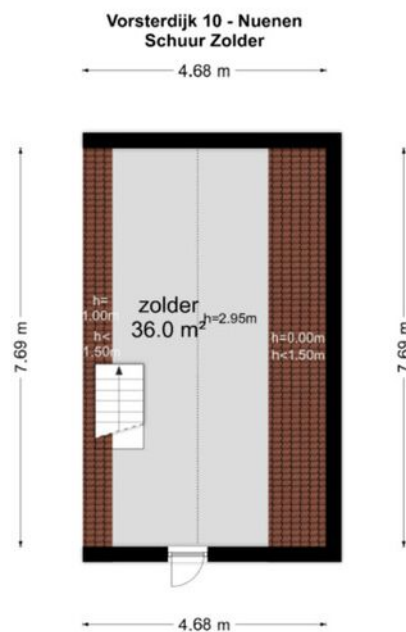


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden

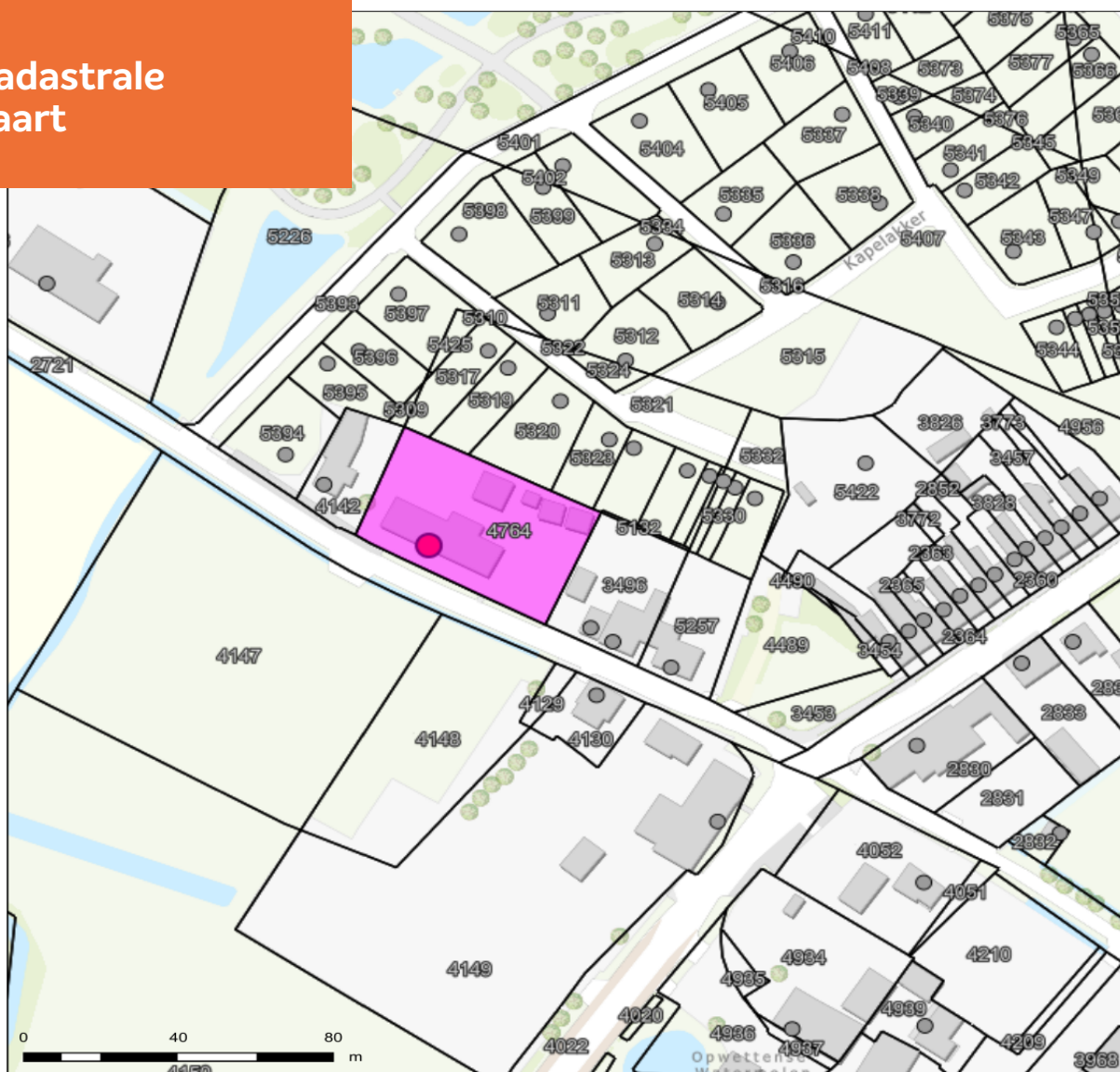


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 29-1-2026

Schaal: 1: 1506



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 ontlenen 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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl

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

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.