



**Dalkruiddreef 3
5672 BA Nuenen**

Vraagprijs € 638.000,- k.k.



Omschrijving

Dalkruiddreef 3 Nuenen

De ideale gezinswoning! Zo laat deze geschakelde, twee-onder-een-kap woning zich het beste omschrijven. De royale woonkamer met open keuken, vier slaapkamers en de fraai aangelegde voor- en achtertuin (beiden ontworpen door een tuinarchitect) bieden alle ingrediënten voor een heerlijke gezinswoning. De eigen oprit met plaats voor uw auto en de inpandig te bereiken garage maken de woning compleet.

De woonomgeving is ideaal voor een gezin met (oudere) kinderen. De jongste generatie kan zich prima vermaken op een van de vele speelveldjes in de directe omgeving. Het centrum van Nuenen, met een enorm aantal winkels en vele gezellige horecagelegenheden ligt op een steenworp afstand. Dit geldt ook voor winkelcentrum "Kernkwartier" met o.a. een Jumbo, een Lidl en een Action. Kindcentrum "De Wentelwiek" ligt praktisch naast de deur en het Nuenens College is binnen slechts 4 minuten fietsen te bereiken. Sportliefhebbers kunnen zich uitleven in sporthal "De Hongerman", op sportpark Wettenseind of op De Lissevoort (voetbal, tennis, honkbal, padel en korfbal). Verder ligt de ultrasnelle HOV-buslijn naar Eindhoven zo goed als om de hoek en dat geldt eveneens voor de N270 en de Europalaan. Voor de natuurliefhebbers is Nuenen een waar paradijs met diverse (beschermde) natuurgebieden die tegen de rand van dit mooie dorp aan liggen.

BOUWJAAR: 1975

PERCEEL: 272 m²

WOONOPPERVLAK: 158 m²

INHOUD: 628 m³

INPANDIGE BERGRUIMTE: 19 m²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE: 4 m²

EXTERNE BERGRUIMTE: 0 m²

Loopt u het rondje met ons mee?

Begane grond:

Bij aankomst is meteen duidelijk dat de gehele woning keurig onderhouden is. De onderhoudsvriendelijke voortuin biedt een mooie buffer van de openbare stoep naar de woning en de eigen bestraapte oprit biedt ruimte voor het parkeren van uw auto op eigen terrein.

De entree leidt naar de ruime hal met daarin de vernieuwde meterkast (2025, 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en een kookgroep) met gasmeter. De watermeter bevindt zich verdiept achter de voordeur. Hier bevindt zich verder het geheel betegelde zwevende toilet met design fonteintje, een praktische garderobenis en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een deur met melkglas panelen leidt naar de ruime en sfeervolle, L-vormige woonkamer met open keuken en prachtige lichtinval door de vele raampartijen. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd over de hele breedte van de woning. Centraal bevindt zich een gashaard met ombouw van Belgisch hardsteen. De begane grondvloer is voorzien van een moderne tegelvloer voorzien van vloerverwarming. De woonkamer heeft stucwerk wanden en een stucwerk plafondafwerking. Aan de voorzijde bevinden zich elektrisch bedienbare rolluiken en de glasvezelnet aansluiting.

In de doorloop naar de achterzijde is ruimte voor een mooie wandkast en verder richting de achtertuin staat de eetkamertafel. Vanuit hier is een leuke uitkijk richting de keurig aangelegde achtertuin georiënteerd op het zonnige zuiden. Ook staat deze eethoek in directe verbinding met de open keuken. Deze woonkamer is aan de achterzijde voorzien van openslaande tuindeuren naar de achtertuin en een doorloop met brandwerende deur (via de keuken) naar de inpandige garage. De vloer is voorzien van dezelfde tegelvloer met vloerverwarming als de rest van de begane grond, de wanden zijn voorzien van glad stucwerk en het plafond is deels verlaagd, voorzien van inbouwspots en stucwerk.



De open keuken is geplaatst in een praktische U-opstelling met hardstenen aanrechtblad. Naast meerdere opbergkasten heeft de keuken diverse inbouwapparatuur waaronder een koel-/vriescombinatie (inclusief 3-laden vriezer), een combi-magnetron, een stoomoven, een vaatwasser, een vrij hangende RVS afzuigschouw, een inductiekookplaat (90 cm breed) en een RVS spoelbak met Quooker.

Vanuit de achtertuin en vanuit de keuken is de geïsoleerde inpandige garage met betegelde vloer te bereiken. De garage heeft een prettig formaat en kan ideaal gebruikt worden voor het stallen van bijvoorbeeld uw auto, fietsen, tuingereedschap en/of een werkbank of ruime opslagmogelijkheden. Tevens is er een wastafel met warm en koud stromend water aanwezig. De hardhouten garagedeur met loopdeur komt uit bij de entree en de oprit aan de voorzijde.

Eerste verdieping:

Via de trapgang met modern glas-in-lood raam in de centrale hal is de eerste verdieping bereikbaar. Aansluitend aan de overloop bevinden zich drie slaapkamers en de compleet ingerichte badkamer.

Slaapkamer 1 is de hoofdslaapkamer en is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Slaapkamer 2 ligt ook aan de voorzijde en slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en ook hier treffen we een elektrisch rolluik. Alle slaapkamers zijn voorzien van doorlopend (zonder drempels), hoogpolige vloerbedekking, glasvezelbehang wanden en/of texwerk wanden en een texwerk plafondafwerking.

Naast de slaapkamer aan de achterzijde is de badkamer gesitueerd. Deze complete badkamer is neutraal betegeld, voorzien van elektrische vloerverwarming, meerdere nissen met inbouwspots en uitgerust met een heerlijk meer persoons whirlpool/jetstream ligbad met led-verlichting aan de onderzijde, een ruime inloopdouche met wanddouche en regendouche, een dubbel vaste wastafelmeubel met twee kranen, een designradiator en ingebouwde televisie. Het plafond is verlaagd en voorzien van diverse inbouwspots. Ventilatie kan hier middels het openen van het raam maar ook mechanisch.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (merk Vaillant Ecotec plus, bouwjaar omstreeks 2024) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De voorzolder is voorzien van een nette laminaatvloer, texwerk wand en plafondafwerking, een verhoogd werkblad en knieschotten aan weerszijden.

De extra zolder slaapkamer (vierde slaapkamer) strekt zich uit over de gehele lengte van de woning. Met een groot dakraam (achterzijde) en een dakkapel (voorzijde) voor natuurlijke lichtinval is dit een volwaardige slaapkamer met ruimte voor een tweepersoonsbed. Deze kamer heeft ook aan weerszijden knieschotten over gehele breedte en een wastafel met warm en koud water. De vloer is voorzien van een nette laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn voorzien van texwerk.



Buiten:

Vanuit de woonkamer is middels een openslaande tuindeur de achtertuin te betreden. De ligging van de achtertuin op het zuiden creëert een oase met veel zonlicht gecombineerd met mooie schaduwplekken. Direct achter de woning is een terras aangelegd en rechts achter in de tuin is een extra overkapt terras geplaatst (ongeveer 9 m²). Dit biedt vele mogelijkheden voor het genieten van het buitenleven en de zon. De tuin is verder netjes, onderhoudsvriendelijk aangelegd met diverse borders voorzien van vaste beplanting en een 6 meter lange, strakke vijverpartij, diverse elektra punten en tuinverlichting. Verder is er nog een elektrische zonneluifel geplaatst, een buitendouche en een buitenkraantje.

Bijzonderheden:

- De woning is in 2012 op diverse fronten gemoderniseerd, zoals geïsoleerde beglazing op de begane grond en eerste verdieping in combinatie met kiep/kantelramen.
- Alle platte daken inclusief het dakkapel zijn vernieuwd omstreeks mei 2025.
- Het buitenschilderwerk dateert van ongeveer 2023.
- De cv-ketel krijgt jaarlijks zijn onderhoudsbeurt (laatste onderhoudsbeurt is geweest op 25-06-2025).
- Het doek van de zonneluifel is in 2024 vernieuwd.
- De vijverpomp is vernieuwd in 2025.
- De WOZ-waarde bedraagt op peildatum 01-01-2025 € 613.000,=.
- De woning beschikt over een energielabel C, geldig tot 19 maart 2036.

Algemene informatie:

- We doen er alles aan u zo goed mogelijk te informeren.
- De verkoopbrochure en plattegronden zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De lijst van zaken in de brochure geeft aan welke zaken bij de woning zijn inbegrepen.
- Als koper heeft u een onderzoek plicht.
- In ons dossier is altijd een door de opdrachtgever ingevulde NVM vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze NVM vragenlijst ter inzage krijgen.
- Partijen zijn pas aan elkaar gebonden, niet eerder dan dat er een schriftelijke overeenkomst is gesloten.
- 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 638.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	628 m ³
Perceel oppervlakte	272 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	158 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1975
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin circa 120 m ²
Garage	Inpandig bereikbaar
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Vaillant Ecotec plus (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

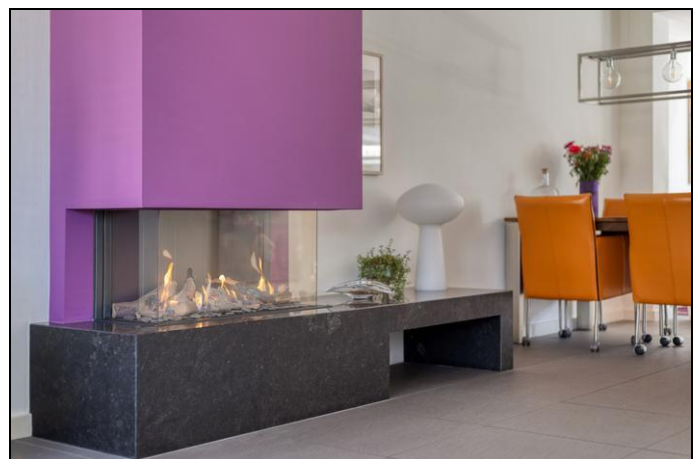
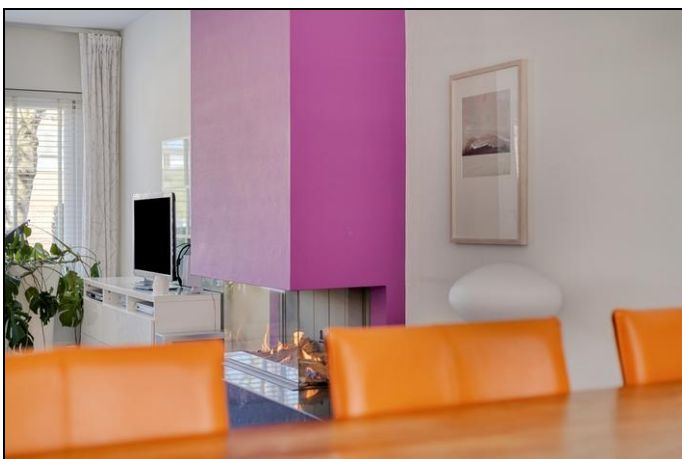
Dalkruiddreef 3
5672 BA NUENEN



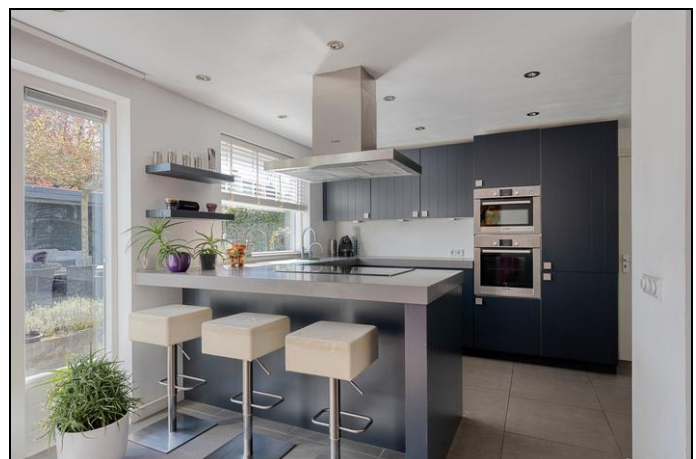
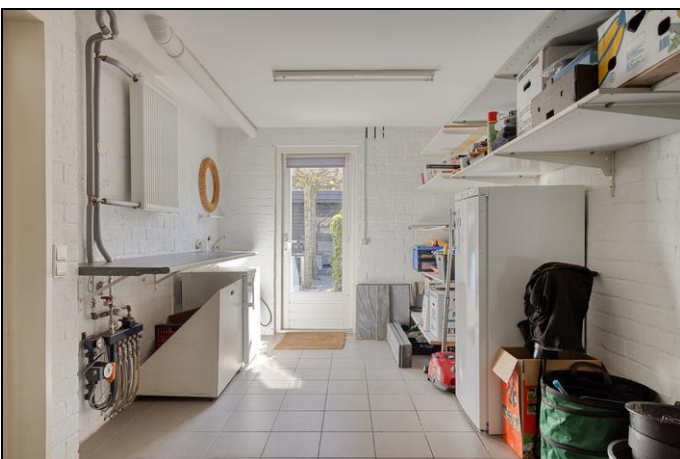
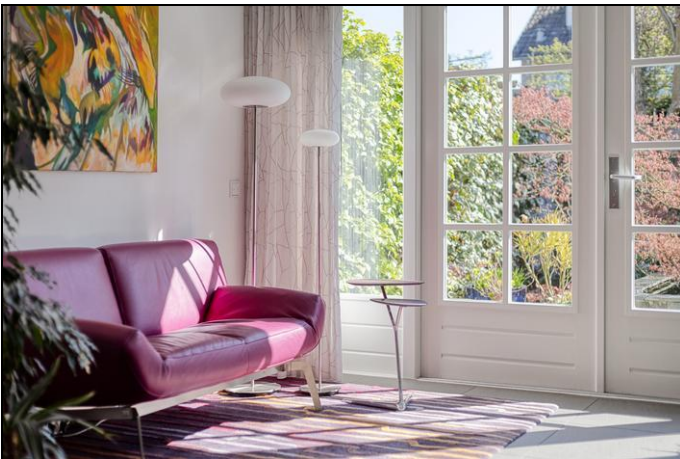
Foto's



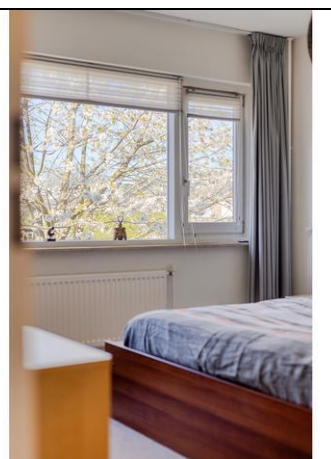
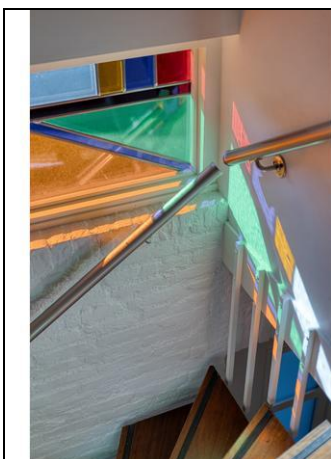
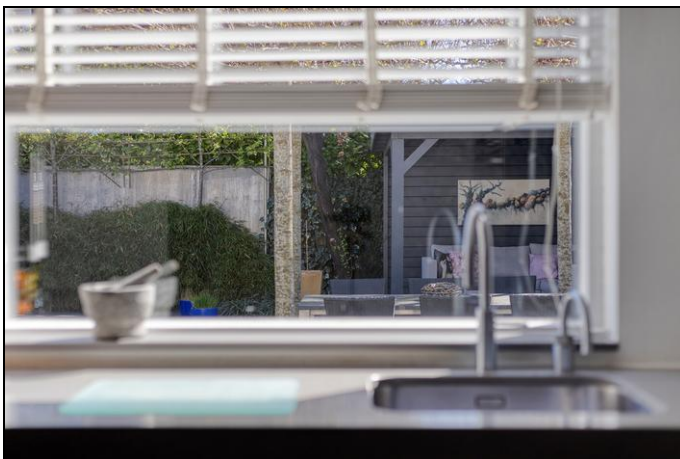
Foto's



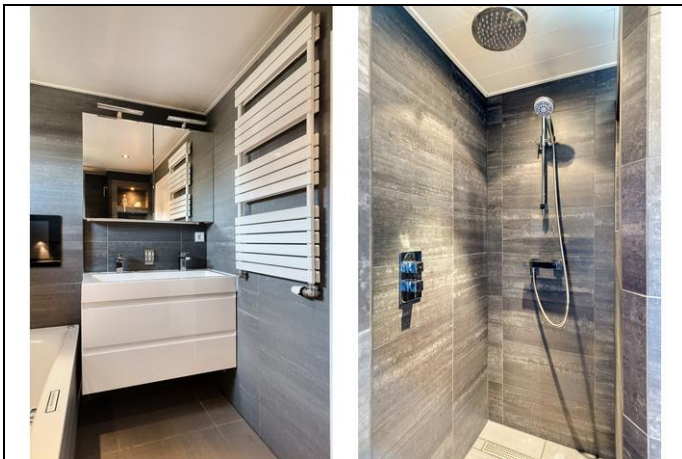
Foto's



Foto's



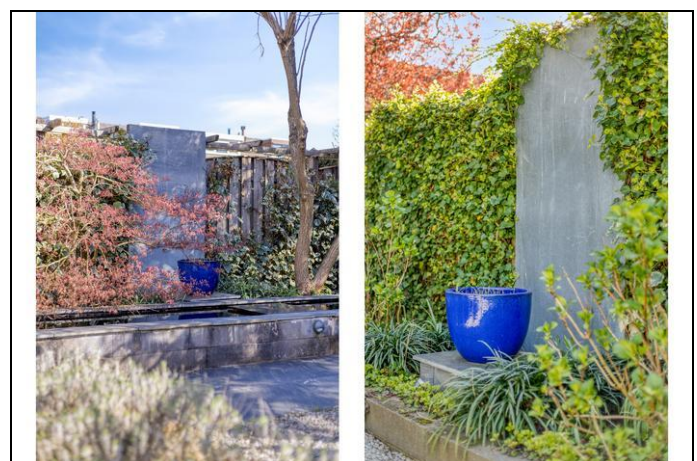
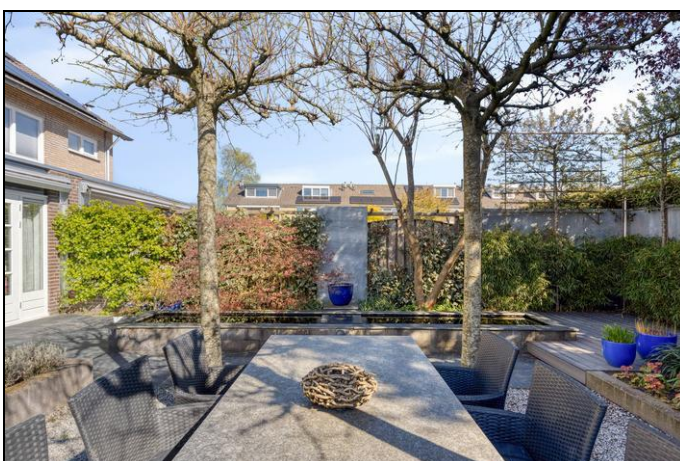
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



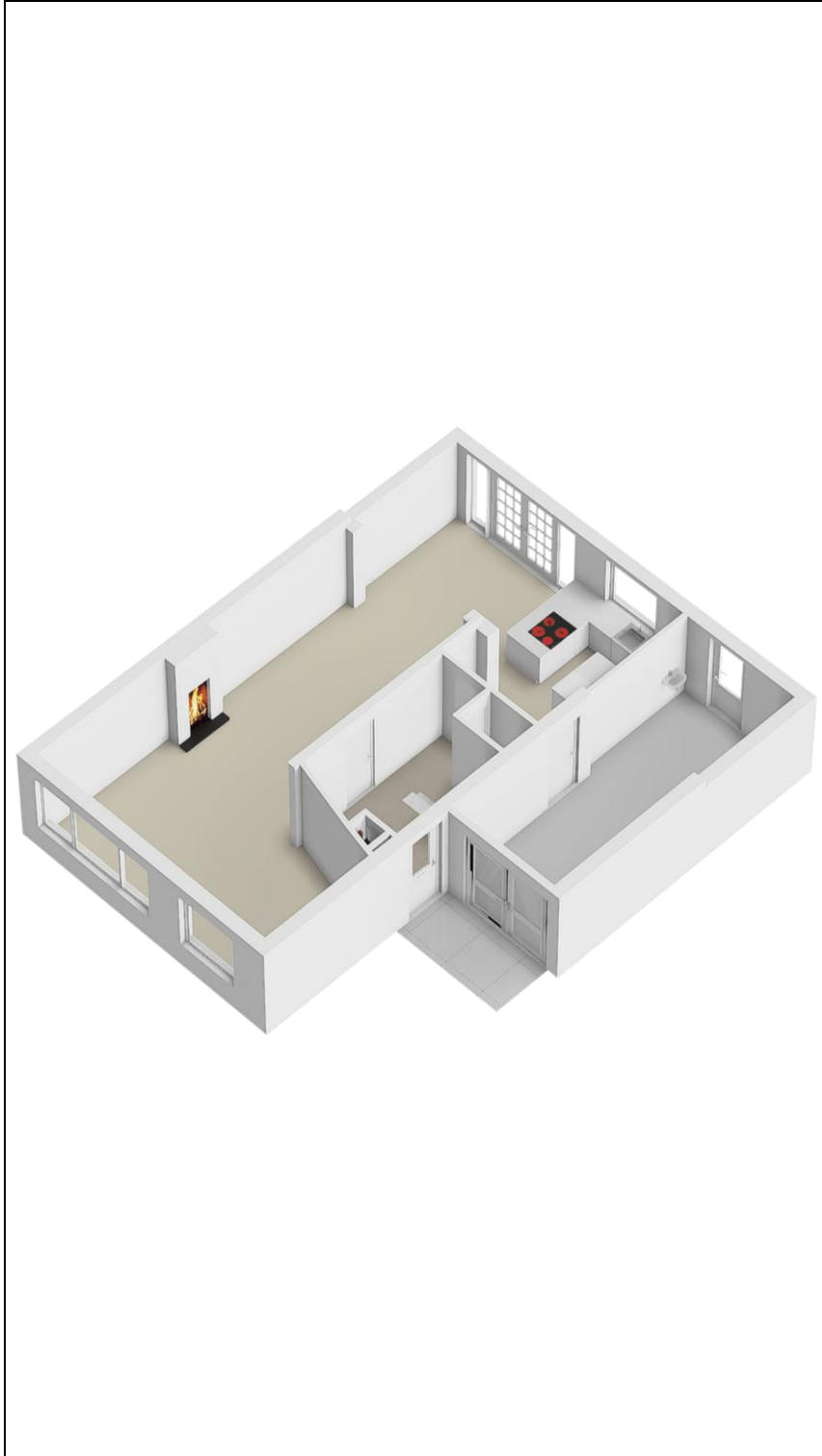
Foto's



Begane grond



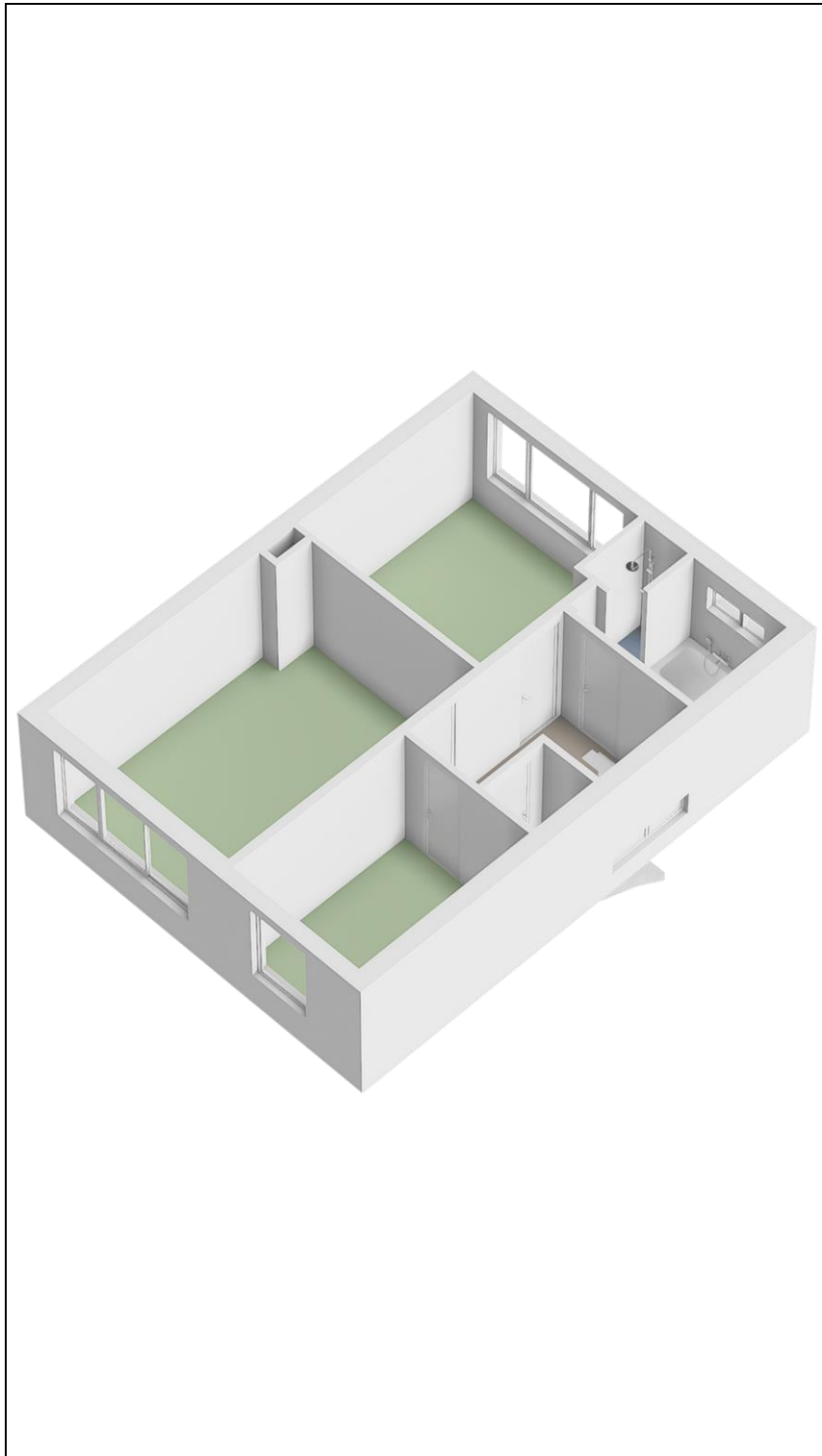
Begane grond 3D



Eerste verdieping



Eerste verdieping 3D



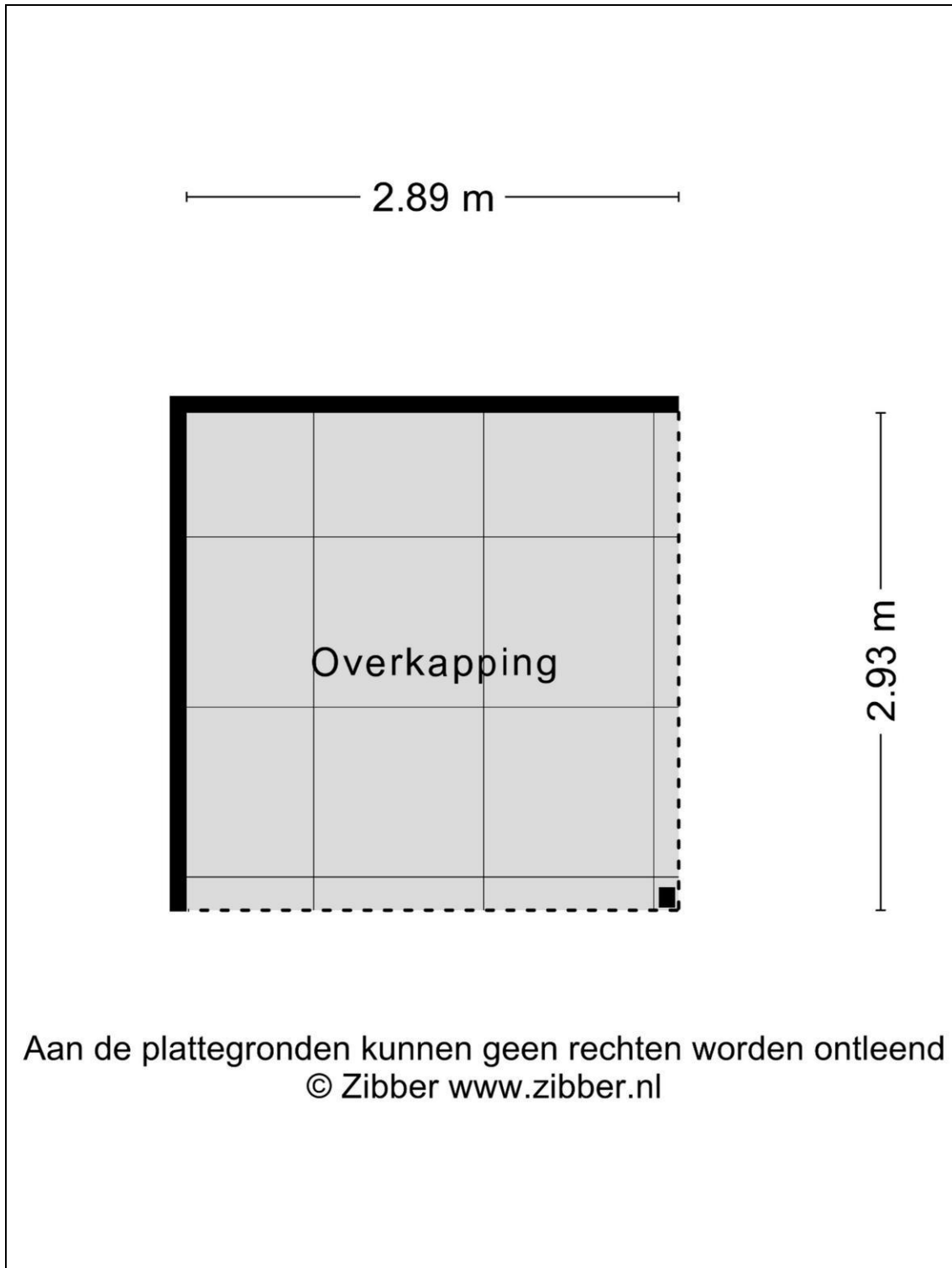
Tweede verdieping



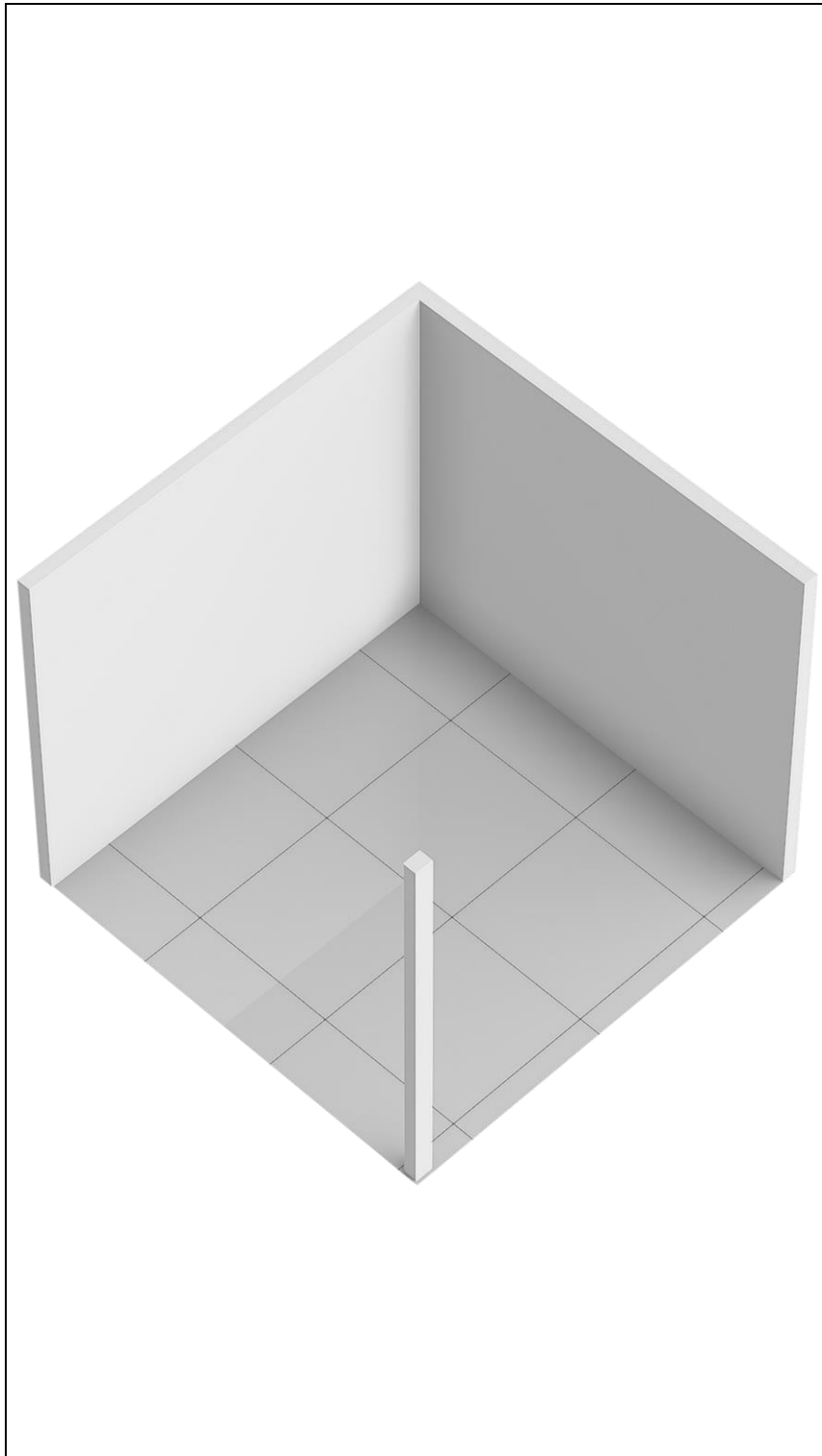
Tweede verdieping 3D



Overkapping



Overkapping 3D





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dalkruiddreef 3
Postcode / Plaats	5672 BA Nuenen
Gemeente	NUENEN
Sectie / Perceel	F / 3159
Oppervlakte	272 m ²
Soort	Volle eigendom