



 van Santvoort  
makelaars

**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**



Nu in de  
verkoop:

**De Beemel 11  
Nuenen**

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



Nu in de verkoop:  
**De Beemel 11  
Nuenen**

VRAAGPRIJS  
**€ 795.000,- k.k.**



## Locatie

Plaats:	Nuene
Wijk:	Nuene Oost
Straat:	De Beemel 11

## Bouw

Soort woning:	Herenhuis
Type woning:	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar:	1999

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	174 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	370 m <sup>2</sup>
Woning inhoud:	665 m <sup>3</sup>
Parkeren:	Garage, op eigen terrein & openbaar parkeren

## Indeling

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	6
Aantal woonlagen:	4

## Energie

Energielabel:	<b>A</b>
Isolatie:	Dak-, muur,- en vloerisolatie, HR glas
Verwarming:	CV ketel, gaskachel & airconditioning

## Highlights

### Jouw droomhuis vol luxe en privacy

Ben jij op zoek naar een woning waar je direct kunt genieten van rust, ruimte en een hoogwaardige afwerking? Zoek niet verder! Deze sfeervolle, karakteristieke en moderne woning is gelegen in een prachtige omgeving waar privacy gegarandeerd is. Het huis is met veel zorg onderhouden en luxe afgewerkt, wat het de perfecte plek maakt voor een gezin dat op zoek is naar comfort en kwaliteit. Van de sfeervolle woonkamer met gashaard tot de heerlijke tuin met overkapping; hier voel je je direct thuis.







## BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct de nette afwerking, met wanden van spachtelputz en een strak stucwerk plafond.

In de hal vind je tevens de meterkast, een praktische provisiekast en een moderne toiletruimte met een fonteintje en deels betegelde wanden in een moderne kleurstelling, volledig vernieuwd in 2024.





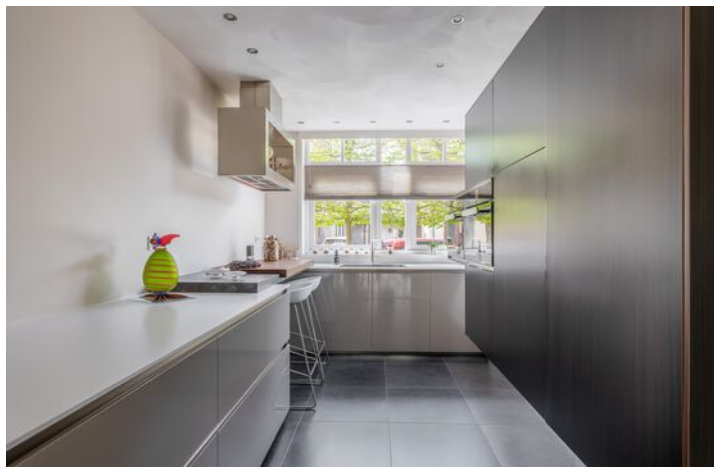
De woonkamer is een lichte en uitnodigende ruimte, voorzien van een fraaie PVC-vloer en strakke stucwerk wanden en plafond. Een sfeervolle gashaard vormt het middelpunt van de zithoek, terwijl de dubbele openslaande deuren een directe verbinding vormen met de achtertuin.

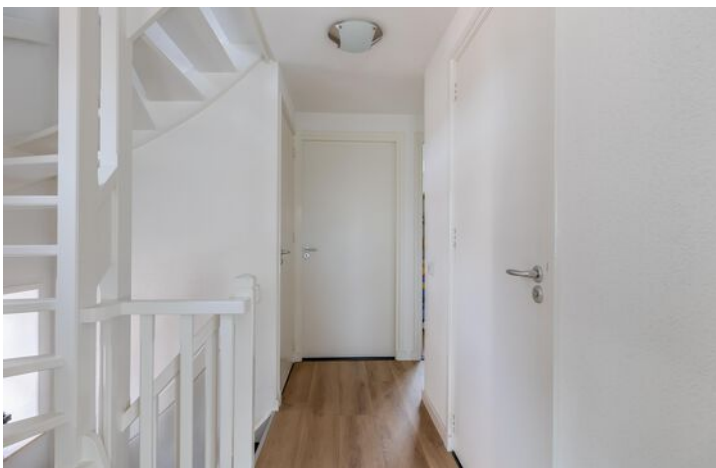




De keuken, aan de voorzijde van de woning gelegen, is een droom voor elke kookliefhebber en is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiginstallatie, een koelkast, vriezer, een combi-oven, een stoomoven, vaatwasser en een Quooker kraan.

De begane grond wordt gecombineerd door prachtige houten paneeldeuren die de woning extra karakter geven.





### **EERSTE VERDIEPING**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers, die allemaal beschikken over praktische inbouwkasten en strak gestuikte wanden.

De ouderslaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande tuindeuren naar een eigen balkon, gesitueerd op het zuidwesten.

De overloop is voorzien van een PVC vloer en slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een laminaatvloer, terwijl de ouderslaapkamer is afgewerkt met comfortabele vloerbedekking.





De badkamer is een luxe ruimte met een grote inloopdouche inclusief regendouche, een dubbele wastafelcombinatie in een fraai meubel en extra veel bergruimte en spiegels met geïntegreerde verlichting.

Een bijzonder detail is de unieke designradiator. Bovendien geniet je hier van een comfortabele vloertemperatuur doordat de leidingen in lussen door de vloer lopen, wat eenvoudig met een knop te regelen is.

Er is tevens een apart, tweede toilet (2023) op deze verdieping aanwezig, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer.







### **TWEEDE VERDIEPING**

Via een vaste trap heb je toegang tot de overloop met maar liefst drie (slaap)kamers en een wasruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en een dakkapel wat zorgt voor extra veel leefruimte en daglicht. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelling van de Cv-installatie.

## TUIN

De tuin is een heerlijke plek met veel groen en optimale privacy. De absolute eyecatcher is de robuuste overkapping met een houtgestookte haard, waar je tot in de late uurtjes buiten kunt genieten.

Daarnaast is er een handig schuurtje aanwezig en beschikt de tuin over een extra grote waterleiding vanuit de meterkast naar de garage voor de beregening van het groen.



## **GARAGE**

Naast de woning staat een ruime garage die net zo keurig is afgewerkt als het huis zelf. De wanden en het plafond zijn gestuukt en de vloer is voorzien van PVC, wat de garage geschikt maakt voor diverse doeleinden, van het stallen van de auto tot extra opslagruimte.

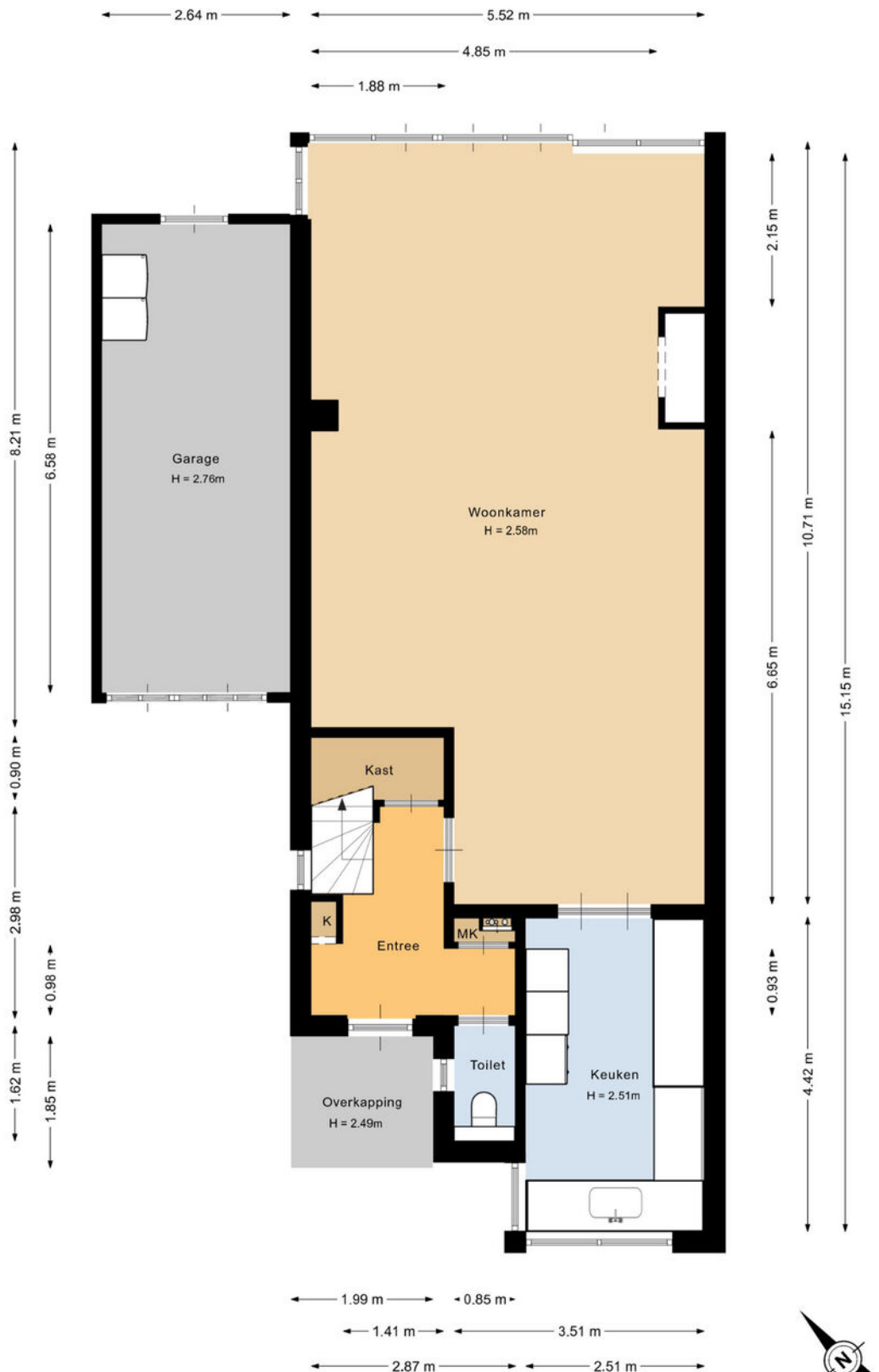
## **BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlakte circa 174 m<sup>2</sup>
- Achtertuin is maar liefst 23 meter diep
- Voorzien van 9 zonnepanelen, geplaatst in 2021, gelegen op de platte daken van de uitbouw en de overkapping
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en op de tweede verdieping
- Hoogwaardige materialen zoals houten binnenzijden met stompe deuren op de verdieping en paneeldeuren beneden
- Hardhouten buitenkozijnen voorzien van HR beglazing
- Rainbird automatische tuin beregening bevat 2 circuits voor de achtertuin en 1 circuit voor de voortuin
- Bijzonder fraaie architectuur jaren '30 stijl in een luxe en modern jasje gestoken met een uitstekend bouwjaar



# Plattegronden

Begane grond



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

# Plattegronden

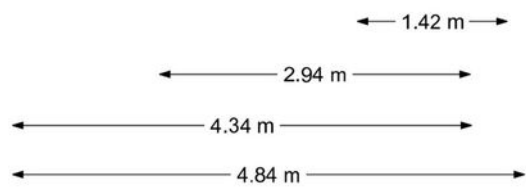
Eerste verdieping



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

# Plattegronden

Tweede verdieping

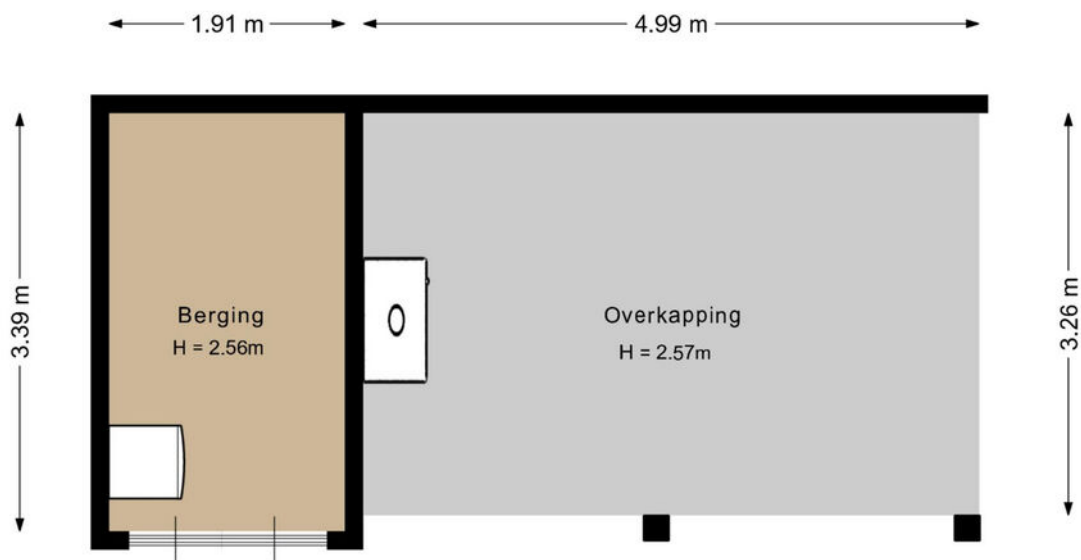


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Overkapping

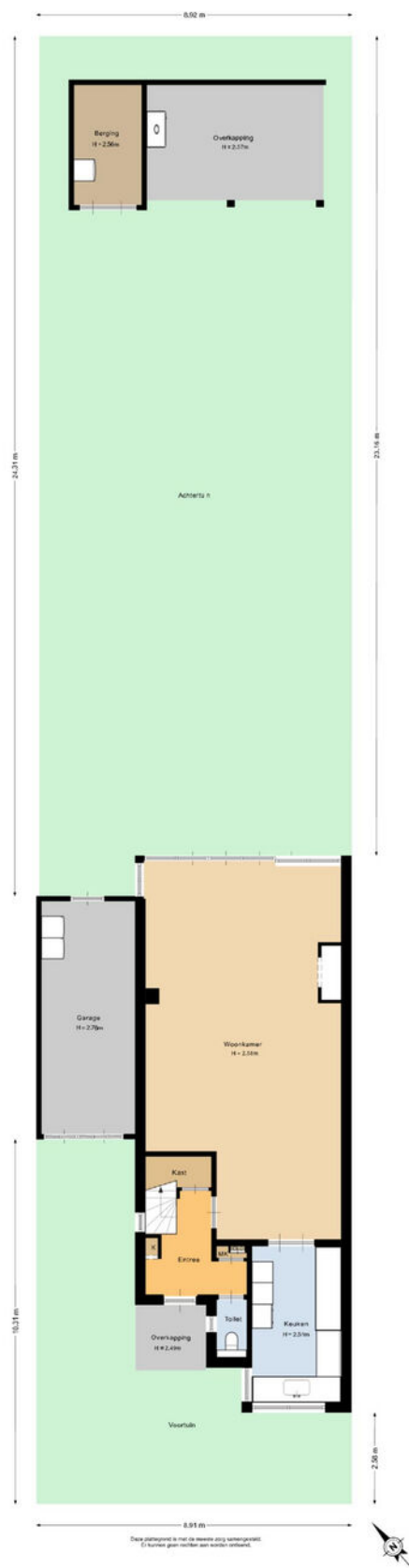


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Overzicht perceel




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Beemel



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 8553</p> <p>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.</p>	
--	--	---



# 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!**



#### **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 SantvoortMakelaars



#### **Pieter Keunen**

Makelaar



#### **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. ONDERZOEKSP LICHT

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 hypotheke 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).



**“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://www.vansantvoort.nl)