



 van Santvoort  
makelaars

“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”

Nu in de  
verkoop:

**Broekdijk 3  
Nuenen**

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



Nu in de verkoop:  
**Broekdijk 3  
Nuenen**

VRAAGPRIJS  
**€ 1.650.000,- k.k.**



## Locatie

Plaats:	Nuene
Locatie:	Landgoed 'het Broek'

## Bouw

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1953


## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	204 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	4062 m <sup>2</sup>
Woning inhoud:	851 m <sup>3</sup>
Parkeren:	openbaar parkeren, op eigen terrein, op afgesloten terrein

## Indeling

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

## Energie

Energie label:	
Isolatie:	Dak-, muur-, en vloerisolatie, dubbel glas, HR glas, zonnepanelen

## Highlights

### Riante villadroom op een van de mooiste plekjes in Nuene!

Zoek jij een plek waar ruimte, luxe en een fantastische buitenruimte samenkomen? Deze riante vrijstaande villa aan de Broekdijk 3 biedt precies dat. Gelegen op een absolute toplocatie in Nuene, omringd door groen en rust, is dit het perfecte huis voor een gezin dat op zoek is naar comfort en kwaliteit. Met een imposante oprit waar je met gemak twee tot drie auto's kwijt kunt, een eigen zwembad en een hoogwaardig afwerkingsniveau is dit een woning waar je je direct thuis zult voelen.







## BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de imposante voordeur kom je in een ruime, lichte hal met een prachtige eikenhouten vloer voorzien van vloerverwarming. Hier vind je de garderobe, een moderne toiletruimte en toegang tot een praktische, geventileerde kelder.





De woonkamer is een oase van licht dankzij de vele ramen aan alle zijden en een sfeervolle erker. Of je nu bij de haard ontspant in de zithoek of dineert aan de grote eettafel, overal geniet je van de hoogwaardige afwerking met een prachtige houten vloer, strak stukwerk, ingebouwde spotjes en openslaande deuren naar het terras.







De moderne woonkeuken is een droom voor elke kookliefhebber. De keuken is voorzien van een prachtige tegelvloer in visgraatmotief met vloerverwarming en beschikt over luxe apparatuur, waaronder een stoomoven, een vijfspots fornuis met grote oven, een Quooker en een ruime koel-vriescombinatie.





Grenzend aan de keuken vind je een tweede ruimte met een eethoek, handige ingebouwde kasten voor je witgoed en de opstelling van de CV-ketel. Vanuit hier loop je direct door naar de garage of naar het prachtige overdekte terras in de tuin.



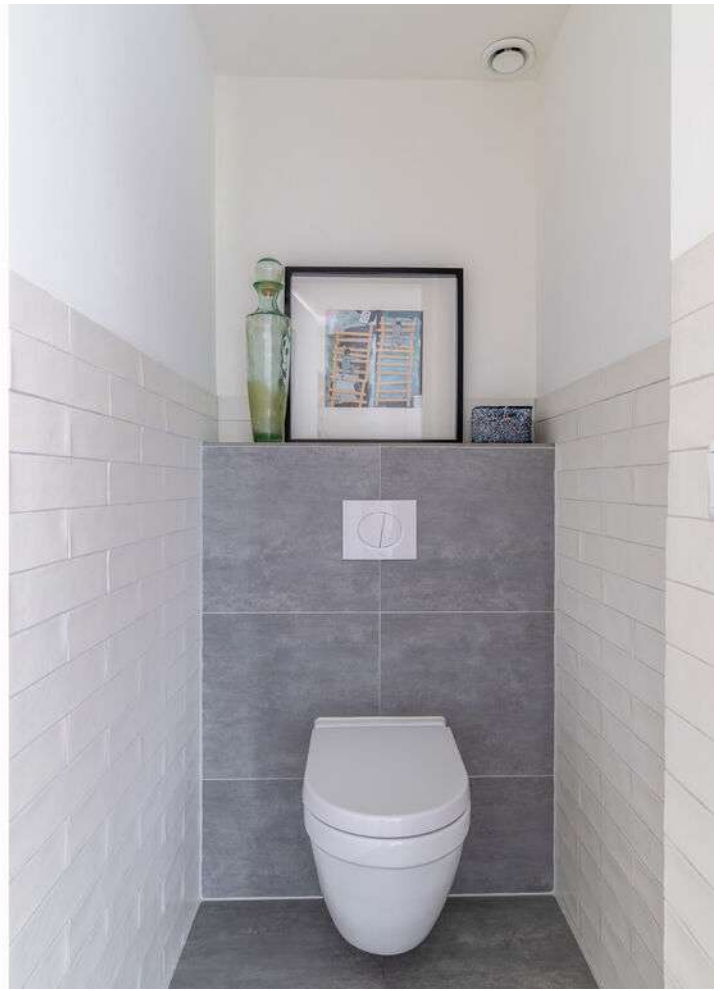
## **EERSTE VERDIEPING**

Op de eerste verdieping tref je een ruime overloop met dezelfde mooie eikenhouten vloer die doorloopt in de slaapkamers en toegang geeft tot de twee ingebouwde kledingkasten en badkamer.

De riante ouderslaapkamer heeft lichtinval aan drie kanten, openslaande tuindeuren naar het riante balkon gelegen op het zuidwesten.

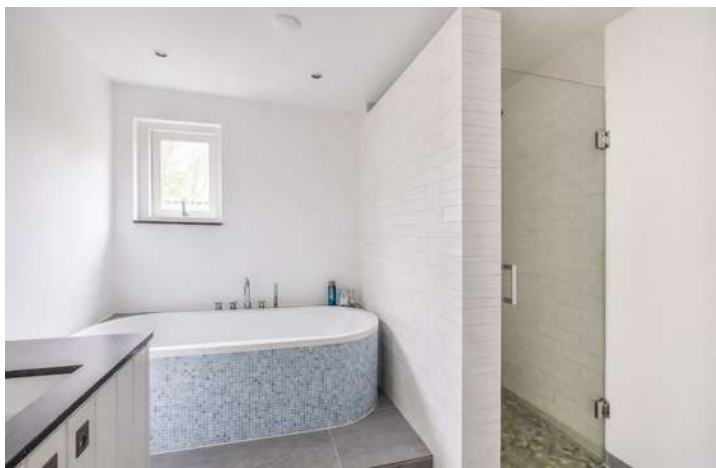
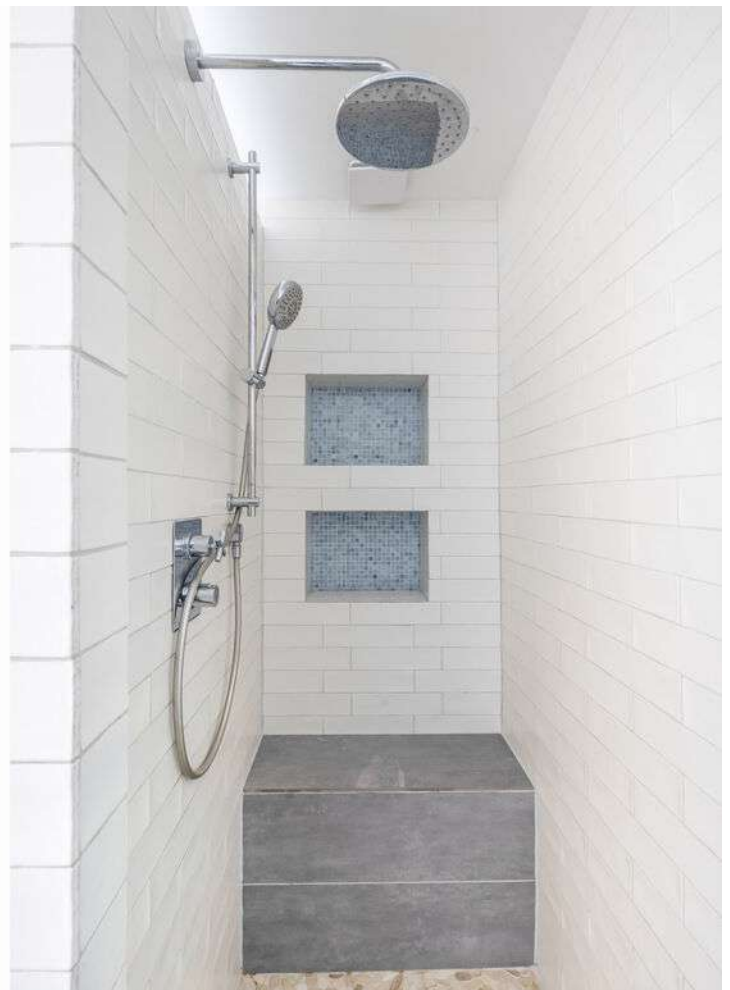
Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met een hoog plafond tot in de punt van het dak.











De moderne badkamer op deze verdieping is compleet uitgerust met een ligbad, een wastafelmeubel, designradiator en een luxe inloopdouche met zowel een hand- als regendouche. Er is tevens een aparte, moderne toiletruimte aanwezig.

Er is tevens een aparte, moderne toiletruimte aanwezig op de eerste verdieping, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer.



## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar nog eens twee ruime en lichte slaapkamers te vinden zijn. Beide kamers zijn voorzien van grote 'Velux' dakramen en een eikenhouten vloer. Heel praktisch is de tweede badkamer op deze verdieping, die beschikt over een douchecabine, een hangend toilet en een wastafel met een chic granieten blad. Dankzij de goede isolatie en moderne afwerking zijn dit heerlijke kamers voor kinderen of gasten.



## TUIN

De diepe achtertuin is met recht een waar paradijs te noemen en biedt een unieke combinatie van rust, privacy en luxe buitenleven. Vanuit het ruime overdekte terras, voorzien van een zonneluifel, geniet je het hele jaar door van een prachtig vrij uitzicht over de tuin en het omliggende groen.

De tuin is met zorg en oog voor detail aangelegd en beschikt over meerdere sfeervolle terrassen, waardoor er op elk moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw te vinden is. Volwassen beplanting zorgt voor een groene, natuurlijke uitstraling en optimale privacy.

De absolute blikvanger is de schitterende zwembijver, die dankzij een geavanceerd automatisch filtersysteem helder en onderhoudsvriendelijk wordt gehouden. Hierdoor kun je in alle rust genieten van een natuurlijke zwemervaring in eigen tuin.

Ook aan het gezin is gedacht: voor de kinderen is er een geïsoleerde boomhut gerealiseerd die het geheel een speels en avontuurlijk karakter geeft. Daarnaast is er een afgeschermd gedeelte ingericht voor kleine huisdieren, zodat ook zij veilig kunnen genieten van de buitenruimte.

Tot slot is de tuin voorzien van een praktische sproei-installatie met grondwaterpomp, waardoor het groen er het hele jaar door verzorgd en verzorgd uitziet, met minimale inspanning.









## POOLHOUSE

Een prachtige, sfeervolle ruimte met dubbele deuren naar de tuin en een schitterend uitzicht over de zwembijver vormt het hart van dit unieke buitenverblijf. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de combinatie van natuurlijke houtaccenten en de stoere betonvloer een stijlvolle, eigentijdse uitstraling geeft die perfect aansluit bij het buitenleven.

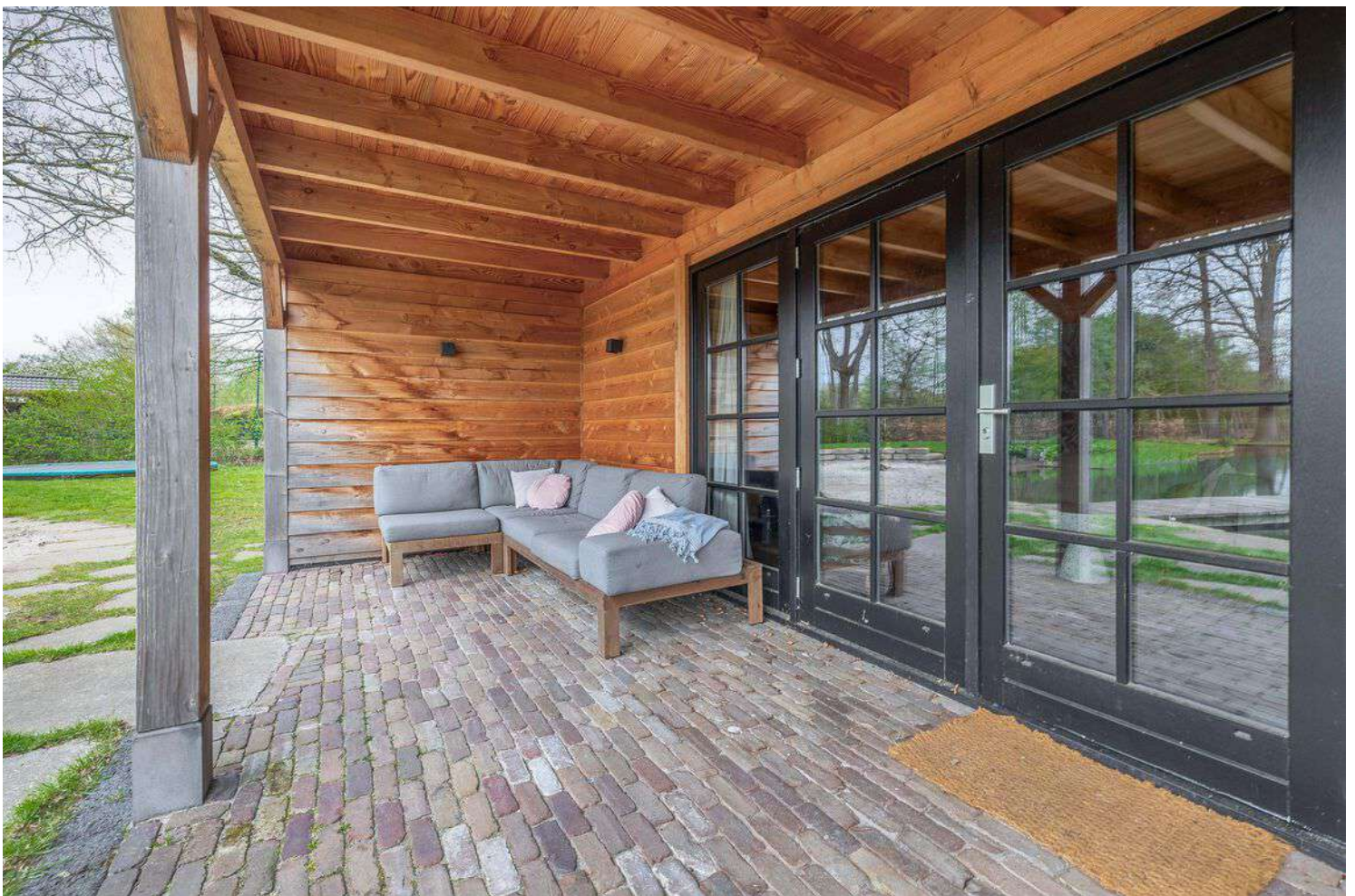
De zwembijver is zonder twijfel de absolute eyecatcher van deze woning. Dit is een zorgvuldig ontworpen waterpartij met een geavanceerd filtersysteem waardoor het water helder en in balans blijft, zo kun je hier zorgeloos genieten van een natuurlijke zwemervaring in je eigen tuin.

Langs de waterlijn bevindt zich een sfeervolle steiger die uitnodigt om rustig te zitten en aan de overzijde is een natuurlijk aangelegd strand gecreëerd, waar je met je voeten in het zand het ultieme vakantiegevoel ervaart, gewoon thuis.

Bij het kampvuur aan de waterkant komen familie en vrienden samen voor lange, warme avonden. Het knisperende vuur, het spiegelende water en de rust van de omgeving maken dit tot een heerlijke plek.

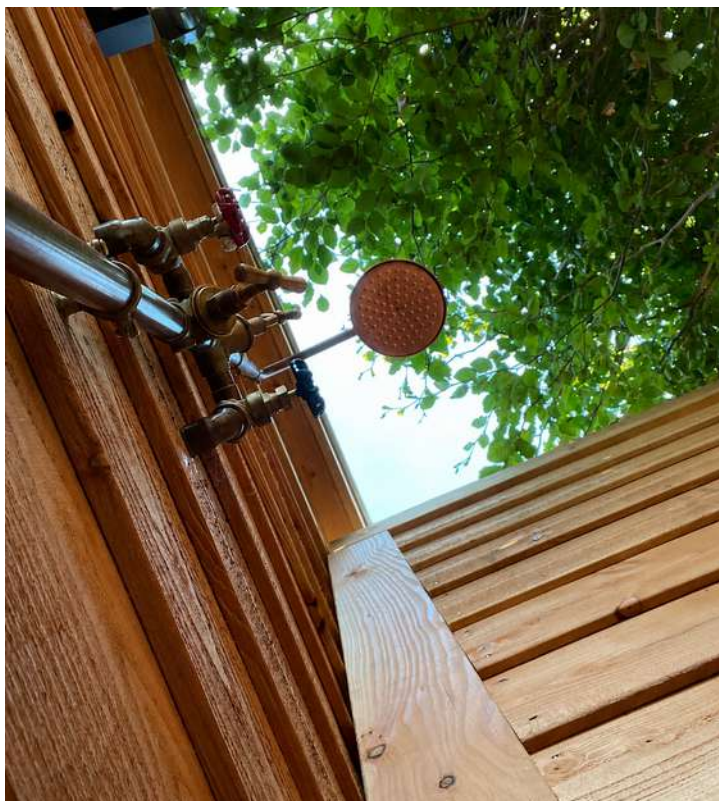
Daarnaast is het poolhouse voorzien van een praktisch keukenblok met granieten werkblad, diverse lades en boven- en onderkastjes. Ook bevindt zich hier een boiler ten behoeve van de buitendouche en zonnepanelen wat het poolhouse extra functioneel maakt en het buitenleven op alle fronten compleet maakt.





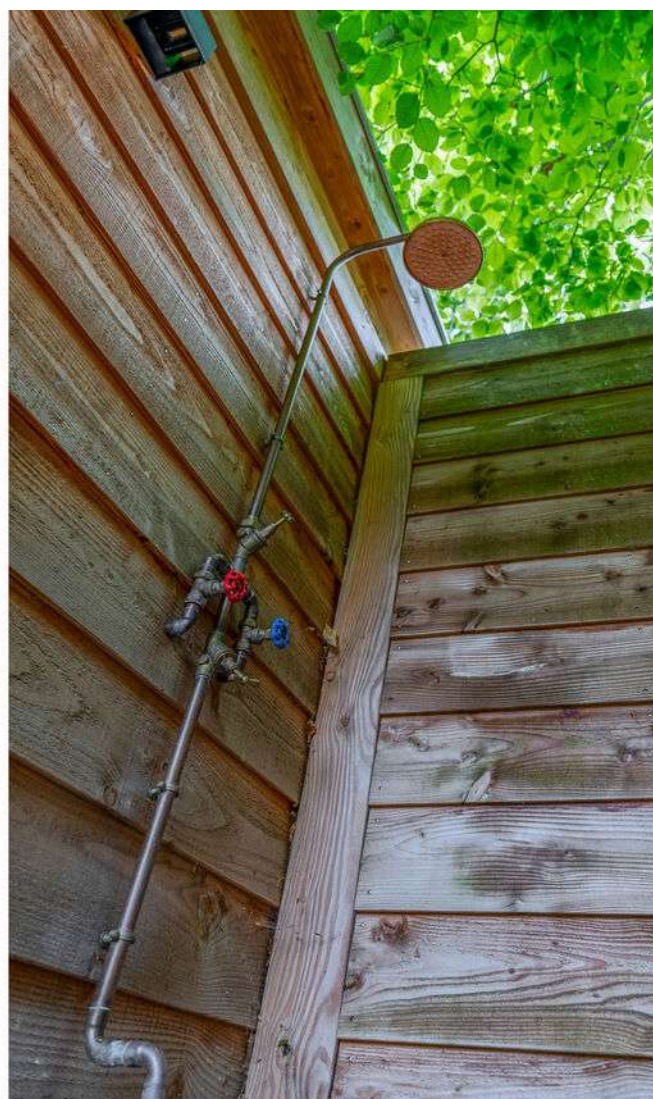






Daarnaast beschikt het poolhouse over een buitendouche met boiler, die perfect past binnen de luxe en ontspannen sfeer van deze bijzondere tuin. Verscholen tussen het groen is dit een heerlijke plek met volop privacy, waar je in alle rust kunt douchen in de buitenlucht onder het bladerdak van de beukenhaag.

Terwijl je wakker wordt met het gezang van de vogels en de natuur om je heen, ervaar je hier een ultiem gevoel van vrijheid en ontspanning. De authentieke koperen douche geeft deze plek extra charme en maakt de buitenbeleving compleet.





## **GARAGE**

De garage is voorzien van dubbele deuren naar de oprit en biedt volop ruimte voor een auto en berging. Een vaste trap in de garage leidt naar een ruime vliering die over de gehele breedte boven de garage en bijkeuken loopt, ideaal voor al je opslagwensen. Daarnaast biedt het een directe doorgang naar de achtertuin. De garage is bovendien al gestuct en geïsoleerd, waardoor deze volop mogelijkheden biedt.







# 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.

# Plattegronden

Begane grond



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

# Plattegronden

Eerste verdieping



# Plattegronden

Tweede verdieping



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

# Plattegronden

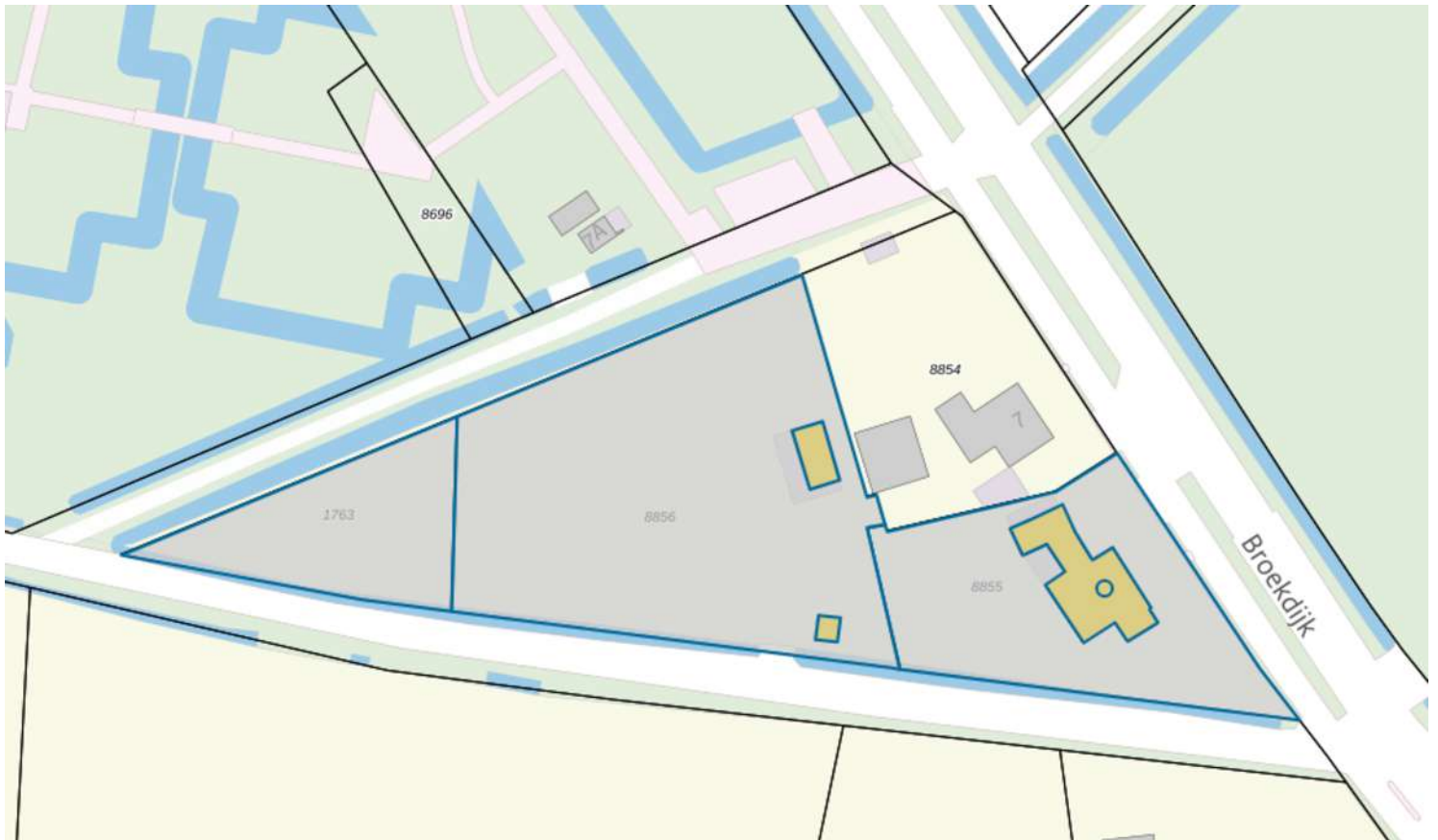
Poolhouse



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



# Kadastrale kaart



# 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. KOOPVEREENKOMST

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).

# 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

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)