




 van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Van
Ruusbroecstraat
22
Nuenen**

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



Nu in de verkoop:
**Van Ruusbroecstraat
22
Nuenen**

VRAAGPRIJS
€ 695.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Nuenen
Wijk:	Oud-Nuenen
Straat:	Van Ruusbroecstraat 22

Bouw

Type woning:	Geschakelde 2-onder-1 kapwoning
Bouwjaar:	1969


Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	174 m ²
Perceeloppervlakte:	280 m ²
Woning inhoud:	660 m ³
Parkeren:	op eigen terrein (carport), openbaar parkeren

Indeling

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Aantal woonlagen:	3

Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv ketel & vloerverwarming

Highlights

Ben je op zoek naar een woning die met oog voor detail en hoogwaardige kwaliteit is afgewerkt? Deze royale gezinswoning is een absolute buitenkans. Het hele huis straalt een sfeer van comfort en luxe uit. Dankzij de aanzienlijke verbouwingen en de moderne afwerking is dit de perfecte plek voor een gezin dat op zoek is naar ruimte en direct wil kunnen genieten van een nieuw thuis.







BEGANE GROND

Bij binnenkomst op de begane grond ervaar je direct de moderne sfeer. De gehele verdieping is circa 4 jaar geleden volledig verbouwd en voorzien van een prachtige PVC visgraatvloer met vloerverwarming.

Voor extra comfort zijn er tevens radiatoren aanwezig. Alles is voorzien van strak stucwerk, wat de ruimtes een frisse en eigentijdse uitstraling geeft.

De woning beschikt over een vernieuwde meterkast met 10 groepen en een aparte groep voor de zonnepanelen.





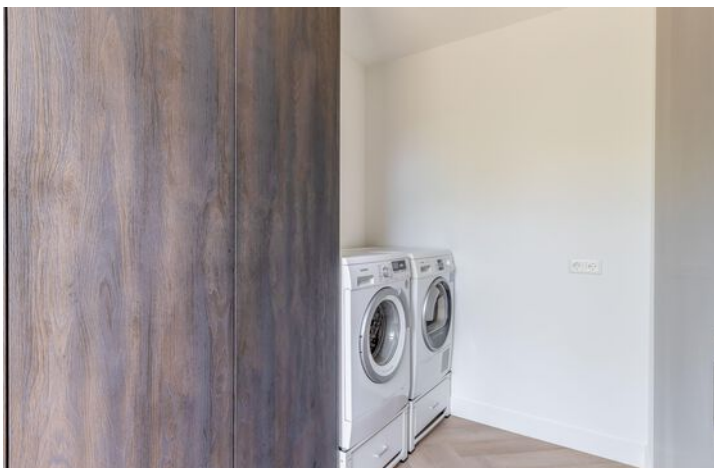


De op maat gemaakte woonkeuken (2022) is een droom voor iedere kookliefhebber en vormt zonder twijfel het hart van de woning.

Hier geniet je van volop kast- en werkruimte, een gezellige eetbar en hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een vaatwasser op hoogte, een kookplaat met geïntegreerd Bora-afzuigstelsel, een extra grote koelkast en een Quooker met aparte kraan.

De strakke afwerking met glad stucwerk en stijlvolle inbouwspots zorgt voor een moderne en luxe uitstraling.





Vanuit de keuken is er directe toegang tot de eerste bijkeuken, die tevens een praktische doorgang biedt naar de carport.

Achter de keuken bevindt zich een tweede bijkeuken, waar de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn gesitueerd.

Daarnaast beschikt deze ruimte over een handige ingebouwde kast, waardoor er volop extra opbergruimte aanwezig is. Deze praktische indeling maakt het dagelijkse leven niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder functioneel.



EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping is de hoogwaardige afwerking van de woning consequent doorgetrokken. Strak stucwerk, fraaie paneeldeuren en een verzorgde uitstraling zorgen ook hier voor een sfeervolle en comfortabele woonomgeving. In 2009 is boven de keuken en carport een royale opbouw gerealiseerd, waardoor de woning aanzienlijk is vergroot en er extra leefruimte is ontstaan.





De verdieping beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers en twee badkamers, ideaal voor grotere gezinnen of voor wie behoefte heeft aan extra werk-, hobby- of logeerruimte. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, strak stucwerk en kenmerken zich door hun royale afmetingen. De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte, lichtinval en wooncomfort en onder de kapschuimte is tevens nog extra opbergruimte.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eigen en-suite badkamer. Deze moderne badkamer is volledig betegeld in een eigentijdse kleurstelling en voorzien van een dubbele wastafel, een hangend toilet en een luxe inloopdouche met regendouche.





Bijzonder aan dit huis is de aanwezigheid van een tweede badkamer op deze verdieping. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een tweede toilet, ligbad, een wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is eveneens een volwaardige woonlaag, hier tref je de royale vijfde slaapkamer aan met extra opbergruimte onder de kapschuimte. Het dak is in 2009 volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe pannen. Grote "Velux" dakramen zorgen bovendien voor een prettige lichtinval op de overloop, tevens bevindt zich hier de Cv-installatie (Nefit, binnenwerk vernieuwd in 2017).





TUIN

De diepe achtertuin van maar liefst 14 meter diep is gunstig gelegen op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Dankzij de royale afmetingen is er ruimte gecreëerd voor meerdere terrassen, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Het verzorgde gazon zorgt voor een groene uitstraling en biedt voldoende ruimte voor kinderen om te spelen of voor het creëren van een fraaie tuinbeleving.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en (tuin)gereedschap.



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 174 m²
- De begane grond is circa 4,5 jaar geleden volledig gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt
- 10 zonnepanelen aanwezig
- Praktische carport van bijna 7 meter lengte
- Diepe achtertuin van maar liefst 14 meter, met volop privacy en buitenruimte
- Luxe woonkeuken uit 2022, voorzien van alle hedendaagse gemakken
- Vijf volwaardige slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Gelegen tussen 't Broek en Nuenen centrum in
- Basisschool/kinderopvang op loopafstand aan het einde van de straat

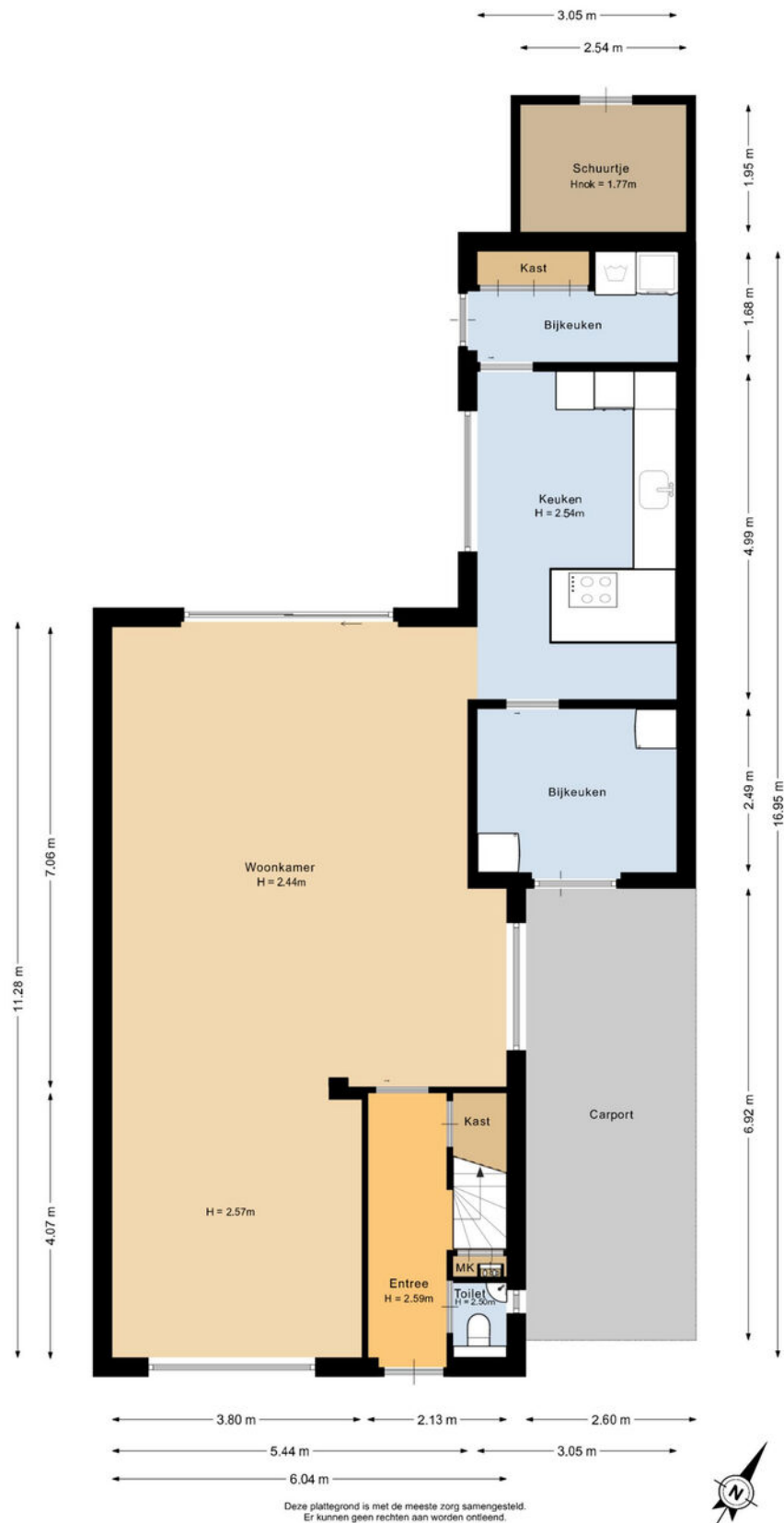
CARPORT

De woning beschikt over een carport die in 2009 is vernieuwd tijdens de grote verbouwing. Dit biedt een praktische en overdekte plek voor de auto aan huis.



Plattegronden

Begane grond



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

Situatie



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V Ruisbroec



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen Sectie E Perceel 4532</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>	
--	--	---

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.

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.



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.



**“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 Funda

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.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](https://www.vansantvoort.nl)