



 van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Lyndakkers 44
Nuenen**

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

The background image shows an empty room with light-colored walls and a wooden floor. On the left, there is a window with a white radiator below it. On the right, there is a white door. A large blue hexagon is overlaid on the left side of the image, and a smaller green hexagon is overlaid on the bottom right.

Nu in de verkoop:
Lyndakkers 44
Nuenen

VRAAGPRIJS
€ 350.000,- k.k.



Locatie

| | |
|---------|---------------|
| Plaats: | Nuenen |
| Wijk: | Nuenen-Zuid |
| Straat: | Lyndakkers 44 |

Bouw

| | |
|---------------|-----------------|
| Soort woning: | Eengezinswoning |
| Type woning: | Tussenwoning |
| Bouwjaar: | 1921 |


Oppervlakten en inhoud

| | |
|---------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte: | 79 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 174 m ² |
| Woning inhoud: | 272 m ³ |
| Parkeren: | Openbaar parkeren |

Indeling

| | |
|---------------------|---|
| Aantal kamers: | 4 |
| Aantal slaapkamers: | 3 |
| Aantal woonlagen: | 2 |

Energie

| | |
|---------------|---|
| Energielabel: |  |
| Isolatie: | Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming: | Cv ketel |

Highlights

Een vooroorlogse eengezinswoning, (type middenwoning) met berging en drie slaapkamers. Een ideale starterswoning gelegen in Nuenen-Zuid, op een "groene" woonlocatie aan een verkeersarm straatje. De woning beschikt over een woonkamer met een aangebouwde eetkeuken op de begane grond. Een badkamer op de eerste verdieping en een tuin op het zuidwest gelegen, welke geheel naar wens in te vullen is. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van het dorpscentrum en vrij uitzicht aan de voorzijde op een park.



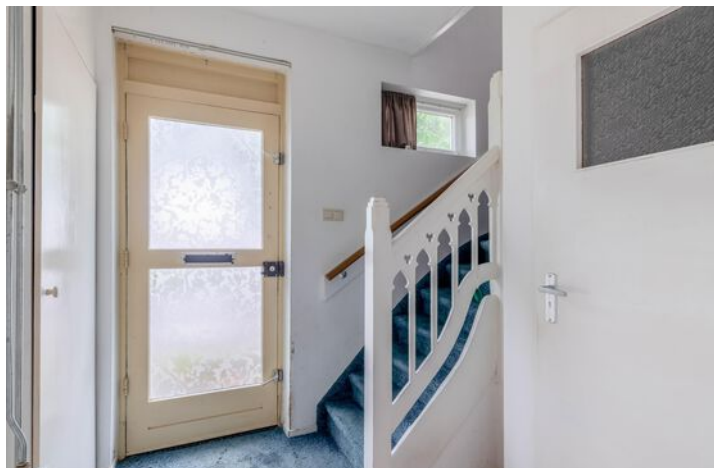




BEGANE GROND

Entree, de hal is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerkplafond. In de hal bevindt zich de meterkast (4 groepen + 2 aardlekschakelaars) en een toiletruimte.

De hal biedt toegang naar de woonkamer en via de trapopgang is er toegang tot de verdieping. De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en fonteintje.



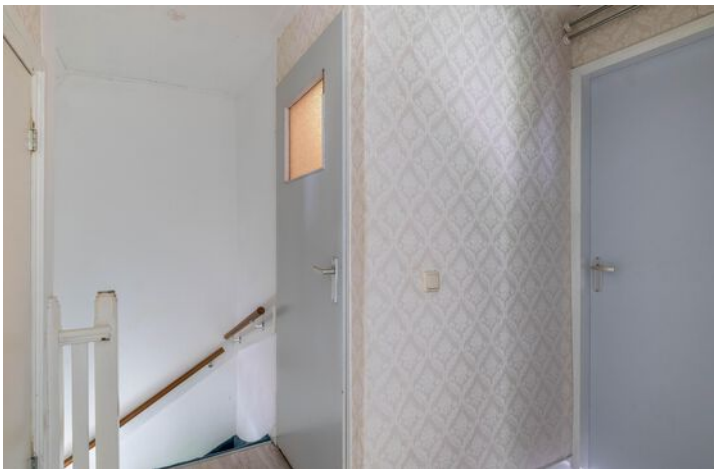
De L-vormige woonkamer heeft volop natuurlijk daglicht door de grote raampartijen aan zowel de voor-, als de achterzijde. Als afwerking een laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

De eetkeuken is voorzien van een eenvoudige inrichting in een wandopstelling geplaatst met een deels betegelde achterwand. De keuken is voorzien van een afzuiginstallatie en opbergruimte in de onder- en bovenkasten en heeft dezelfde afwerking als de woonkamer.

De keuken biedt de mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak in te vullen, tevens bevindt zich hier de aansluiting voor wasapparatuur en de opstelling van de CV-installatie [Intergas, 2024]. Een aparte loopdeur biedt toegang naar de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang naar drie slaapkamers en een badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met gipsplaten plafond en een laminaatvloer. De overloop is voorzien van behangen wanden.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel en een inloopdouche.





TUIN

De voortuin is voorzien van bestrating. In de omgeving is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

De achtertuin is deels verhard en voorzien van borders en struiken, ook beschikt de tuin over een berging met overkapping en een achterom. Als erfafscheiding is deels een houten schutting en deels een gemetselde muur aanwezig. De tuin geeft de volledige mogelijkheid om deze naar wens in te vullen.

LIGGING

De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt, o.a. op loopafstand van het centrum van Nuenen met zijn gezellige terrasjes en het leuke park, alsmede op loopafstand van Winkelcentrum het "Kernkwartier", scholen en sportvoorzieningen en sporthal De Hongerman. Uitvalswegen in de nabije omgeving.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 79 m²
- Het transport zal worden uitgevoerd door de huisnotaris van woningcoöperatie Wooninc, Marks Wachters notarissen
- De woning zal verkocht worden met een bewoningsplicht gedurende de eerste 3 jaar na aankoop
- Huidige staat van de woning is niet conform het huidige bouwbesluit 2012
- Fraaie ligging tegenover een groenstrook
- Hardhouten buitenkozijnen deels met dubbele beglazing
- Vooroorlogse middenwoning met berging
- Woning is gelegen aan een verkeersarm straatje gelegen. Enkel bestemmingsverkeerd of fietsers & scooters maken gebruik van deze straat.
- De woning is gesitueerd nabij het centrum van Nuenen met alle voorzieningen op loopafstand.
- Voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig
- Goede en fijne locatie om te wonen! Kindvriendelijk en nabij tal van voorzieningen en uitvalswegen
- Kandidaat koper(s) zijn op de hoogte van ontwikkelingsplan "Vinkenhofjes in Nuenen Zuid". Kandidaat koper accepteert dit als zijn risico en zal zich niet beroepen op vermindering van de koopsom of schadeloosstelling door verkoper



Plattegronden

Begane grond



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

Plattegronden

Eerste verdieping

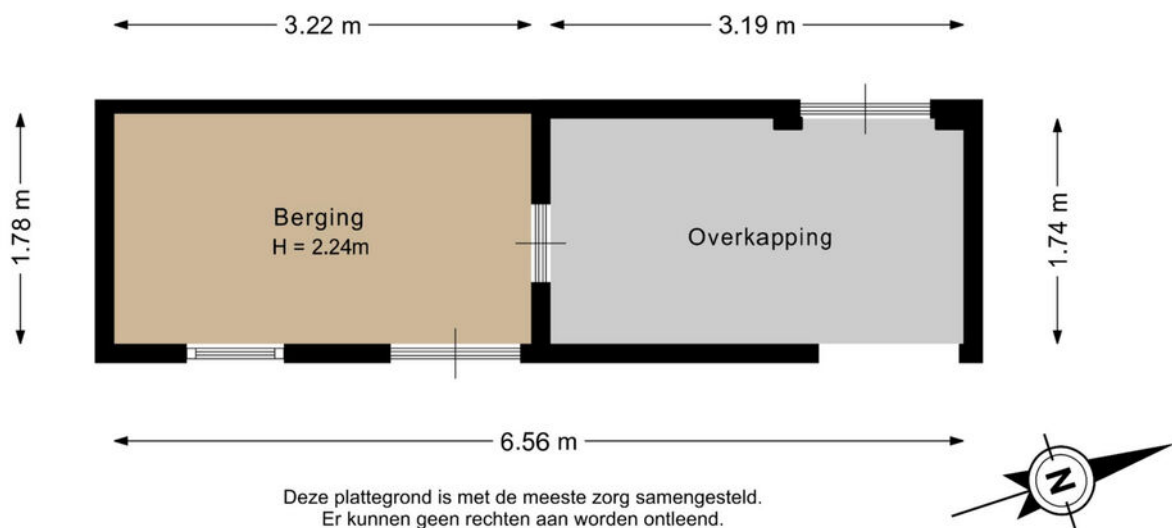


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



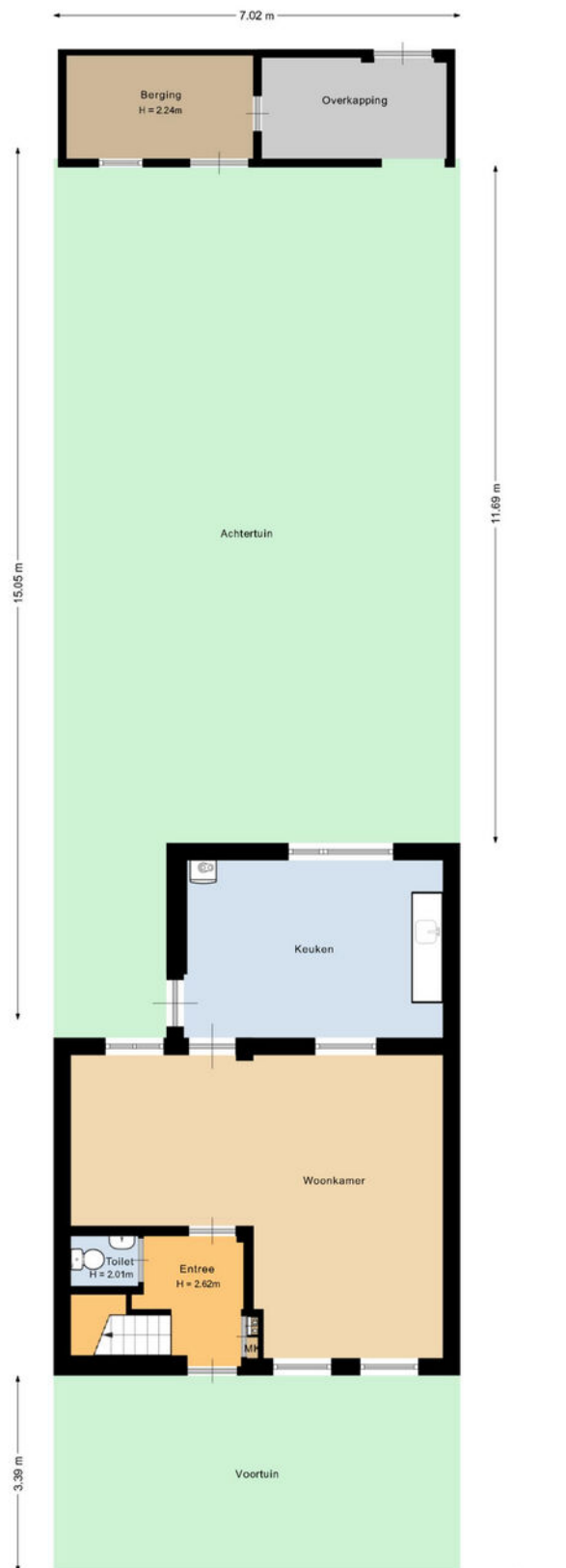
Plattegronden

Berging



Plattegronden

Situatie



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



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.



**“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 Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

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