



 **van Santvoort**
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Rullen 4
Nuenen**

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



Nu in de verkoop:
**Rullen 4
Nuenen**

VRAAGPRIJS
**€ 1.000.000,-
k.k.**



Locatie

Plaats:	Nuenen
Straat:	Rullen 4

Bouw

Soort woning:	Bungalow
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1955

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	156 m ²
Perceeloppervlakte:	10015 m ²
Woning inhoud:	596 m ³
Parkeren:	openbaar parkeren, op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Aantal woonlagen:	2

Energie

Energie label:	D
Isolatie:	dak-, muur-, en vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv ketel, vloerverwarming & houtkachel

Highlights

Ben je op zoek naar een eigen paradijs midden in de natuur? Deze levensloopbestendige bungalow ligt op een indrukwekkend perceel van maar liefst 10.015 m², verscholen in het woonbos van Gerwen nabij de Lieshoutse bossen. Via een karakteristiek zandpad vanuit Lieshout en een fraaie oprijlaan vanuit Nuenen/Gerwen bereik je de woning. Of je nu wilt moderniseren of droomt van een eigen droomvilla, op dit unieke perceel zijn de mogelijkheden volop aanwezig.









BEGANE GROND

De woning is zo ingedeeld dat je hier volledig gelijkvloers kunt wonen. Je komt binnen in de hal met meterkast, die toegang biedt tot de royale leefkeuken. De keuken is netjes ingericht met onder- en bovenkasten en is voorzien van een natuurstenen tegelvloer.



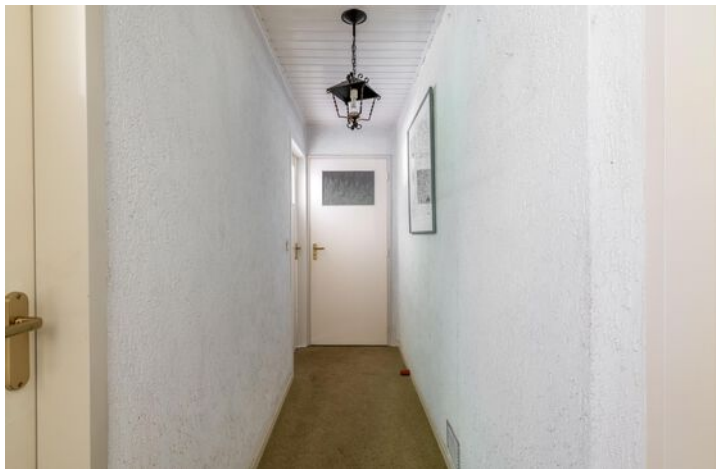




De aangrenzende woonkamer is ruim en heerlijk licht, met een lichte tegelvloer en een kachel die zorgt voor een warme sfeer. Vanuit de woonkamer heb je een prachtig uitzicht over je eigen groene domein.







In de zijvleugel van de woning bevinden zich drie slaapkamers. De ouderslaapkamer is ruim opgezet, en de twee overige kamers zijn uitermate geschikt als werk- of kinderkamer, waarbij één kamer beschikt over een vaste kastenwand en de andere over een eigen wastafel. Daarnaast beschikt de woning over een nette badkamer met douche, toilet en wastafel, een aparte toiletruimte en een praktische bijkeuken.





ZOLDER

Middels een vaste trap in de achterhal bereik je de ruime zolderverdieping. Deze verdieping doet momenteel dienst als bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

PERCEEL

Het absolute hoogtepunt is het unieke bosperceel dat grotendeels is omheind. Rondom de woning liggen diverse terrassen waar je op elk moment van de dag van de zon en een ander uitzicht kunt genieten. Het terrein is een echt natuurgebied met een eigen netwerk van wandel- en struinpaden langs bomen en vennen. Met een beetje geluk zie je hier zelfs klein wild, zoals reeën, in je eigen tuin.







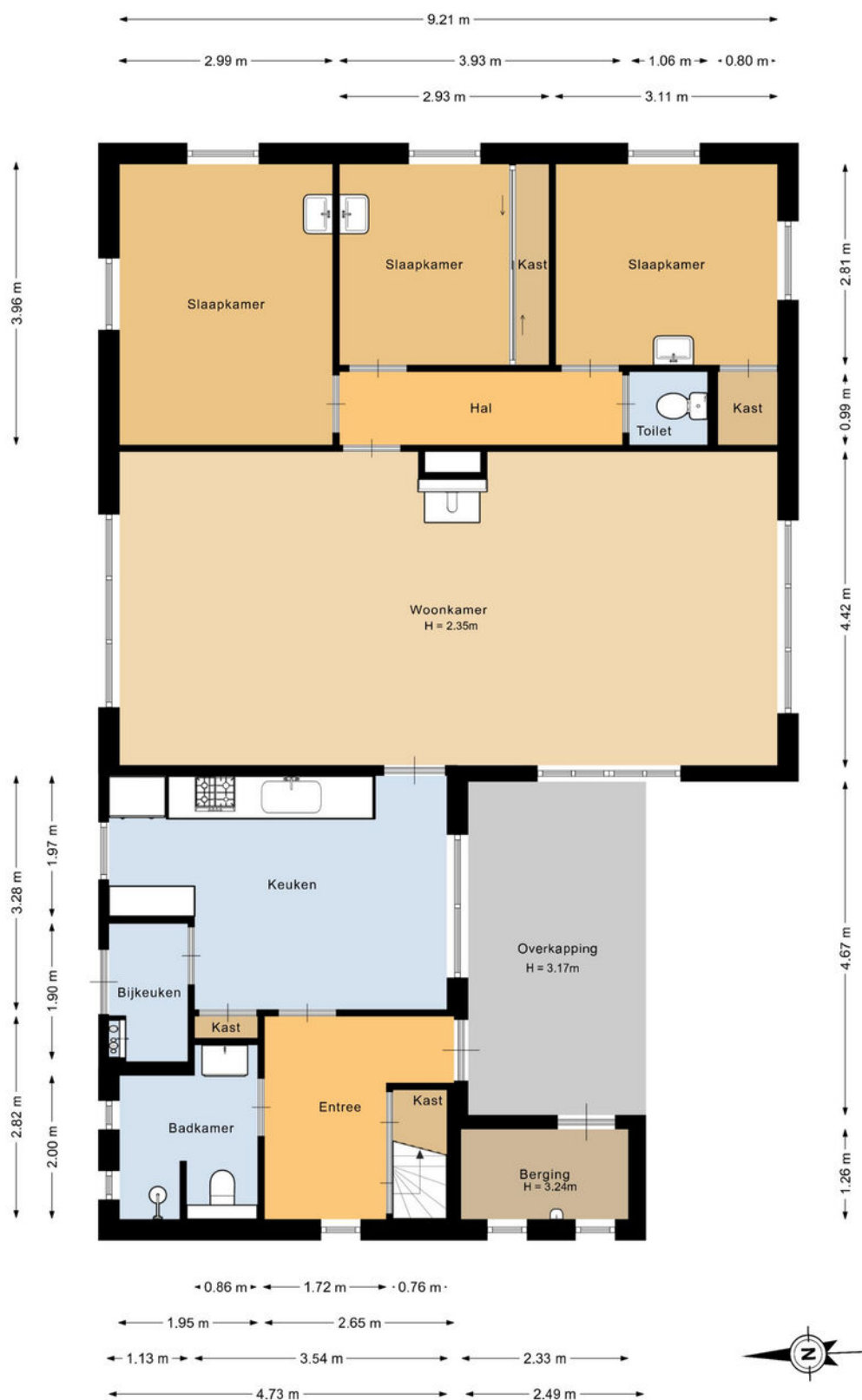






Plattegronden

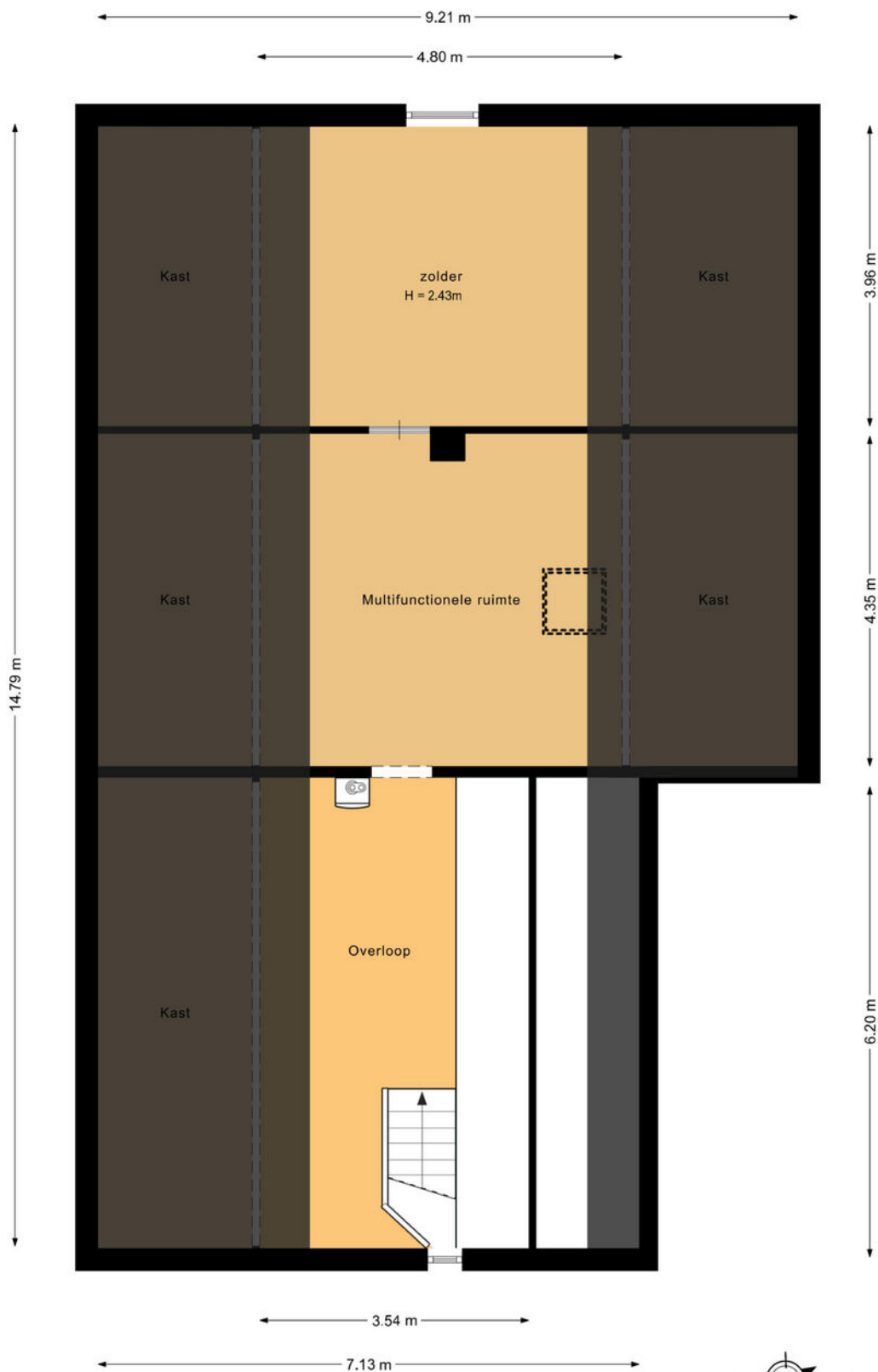
Begane grond



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

Plattegronden

Eerste verdieping

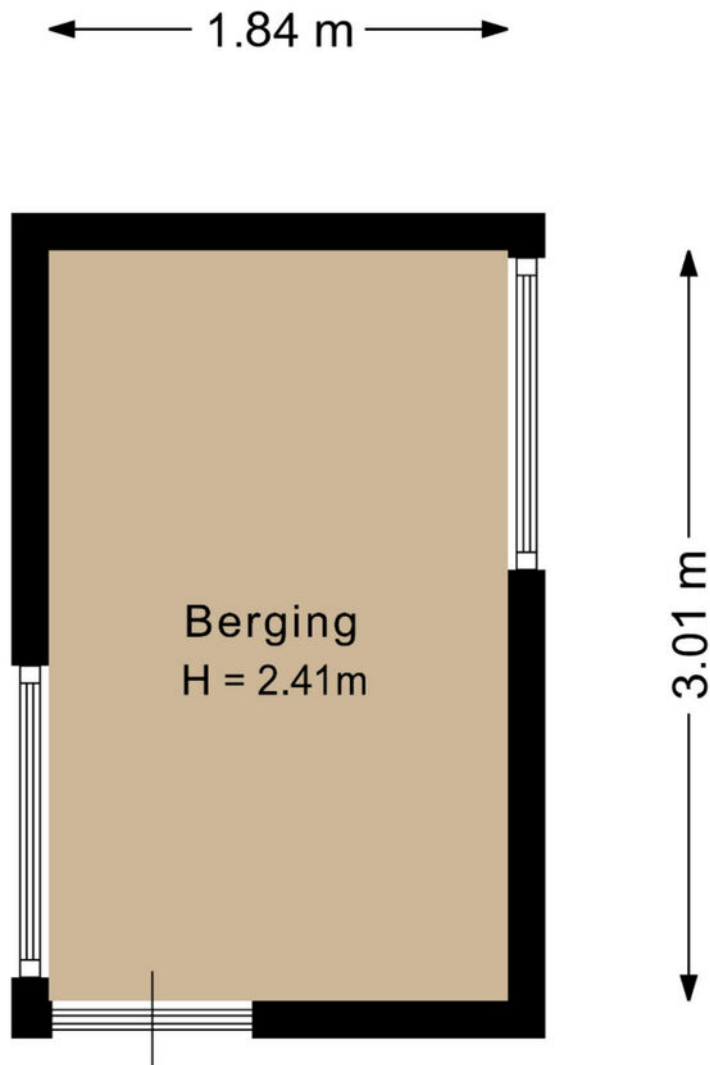


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Berging



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

Plattegronden

Berging



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

Plattegronden

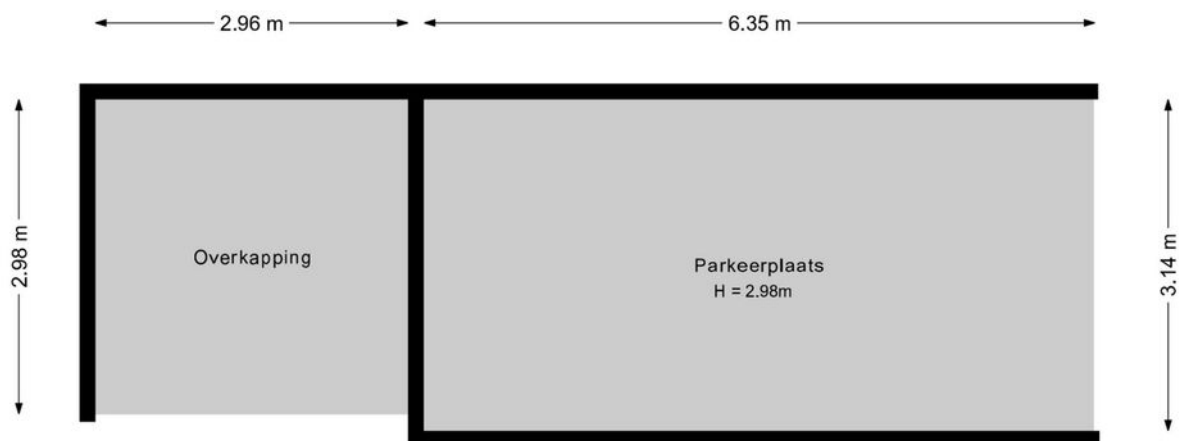
Bijgebouw



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

Plattegronden

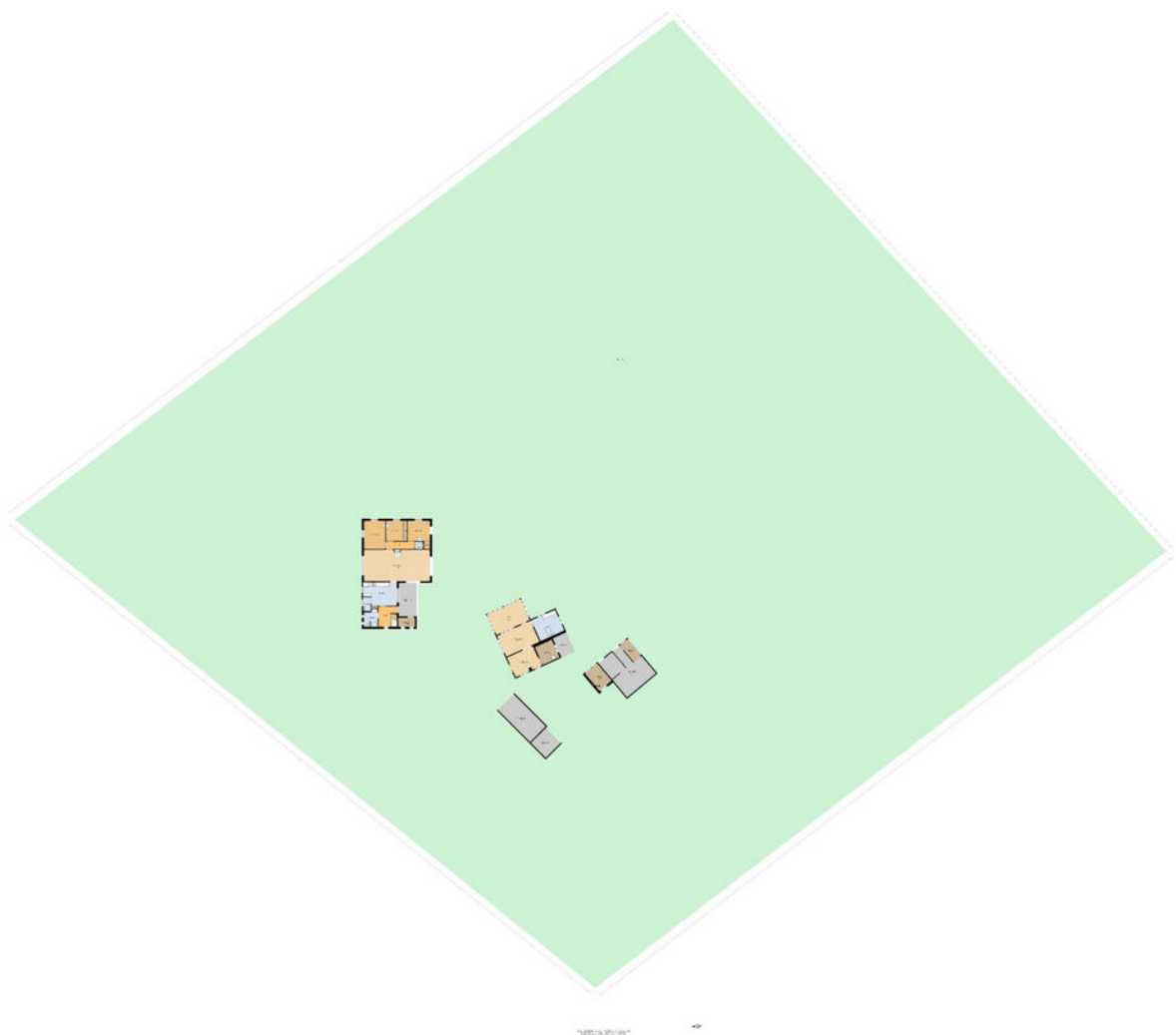
Parkeerplaats



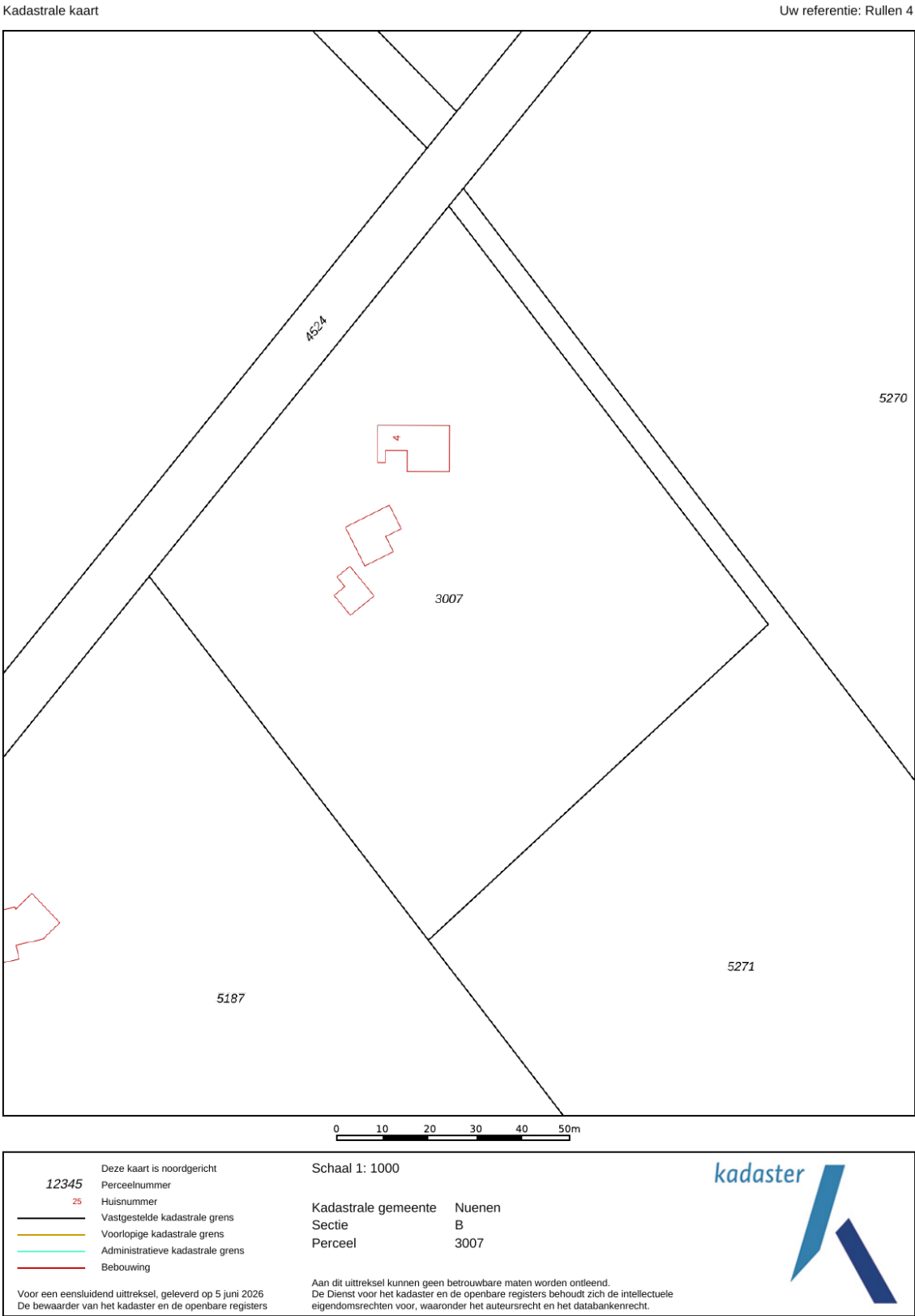
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Situatie



Kadastrale kaart



Maak **Kennis** met het **team!**

Iris Schafrat

Commercieel medewerker
binnendienst



Makelaar aan het woord:

Ik ben inmiddels al meer dan 21 jaar makelaar/taxateur en heb de verschillende woningmarkten meegemaakt. Ik heb een ruime ervaring in het Nuenense en Eindhovense en de omgeving daaromheen. Het is mijn passie om je perfect te begeleiden bij één van de grootste aankopen en/of verkopen van je leven.

Pieter Keunen,

Makelaar van Santvoort Makelaars

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. ONDERZOEKSPlicht

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.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken 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.

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

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

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**