



Het Puyven 59 | Nuenen

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Het Puyven 59 in Nuenen

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze compleet gemoderniseerde en instapklare hoekwoning. Om u een helder en compleet beeld van deze halfvrijstaande woning te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 53
Plattegronden	54 - 57
Indeling	58 - 65
Locatie en omgeving	66 - 69
Algemene informatie	70 - 74

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. We maken met genoegen een persoonlijke afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een nog beter beeld krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

Dear Sir, Dear Madam,

Thank you for your interest in this fully modernised and move-in-ready corner house. To give you a clear and complete impression of this semi-detached home, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 53
Floor plans	54 - 57
Layout	58 - 65
Location and surroundings	66 - 69
General information	70 - 74

This property brochure was compiled with the utmost care to provide you with a good first impression. We would gladly answer any further questions you may have. In addition, we would be pleased to schedule an appointment for a comprehensive viewing to enhance your insight into the property.

Warmest regards,

Mrs W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

5 kwaliteiten van deze halfvrijstaande hoekwoning, type semi-bungalow met privé wellness en energielabel A+

1. Levensloopbestendig wonen

Alle belangrijke voorzieningen bevinden zich op de begane grond, met twee ruime slaapkamers, een riante badkamer en volop leefruimte. Comfortabel wonen voor nu én later, zonder concessies te doen aan ruimte, luxe of uitstraling.

2. Duurzaam & energiezuinig

Met 38 zonnepanelen, energielabel A+, hoogwaardige isolatie, vloerverwarming en een HR cv-combiketel uit 2024 is de woning bijzonder energiezuinig. Airconditioning en slimme ledverlichting zorgen voor extra comfort en efficiëntie.

3. Luxe wellness aan huis

Een eigen wellnessruimte maakt ontspannen wel heel bijzonder. Met een zespersoons-jacuzzi, zespersoons sauna en verwarmde buitendouche is er volop gelegenheid om thuis te genieten van rust en ontspanning.

4. Tot in detail verzorgd

De woning is met veel aandacht onderhouden en afgewerkt. Van stijlvolle Piet Boon-deuren en -behang tot slimme verlichting en zorgvuldig onderhouden binnen- en buitenruimtes: alles is gericht op kwaliteit, comfort en gebruiksgemak.

5. Volledige vrijheid aan het water

Een unieke ligging met vrij uitzicht over het water en groen aan het Kikkerpad, zonder achterburen en zonder inkijk. Tegelijkertijd liggen school, supermarkt, bakker, slager, gezondheidcentrum met huisarts, apotheek en fysio op slechts enkele minuten lopen.





5 assets of this semi-detached corner home - semi bungalow with private wellness facilities and energy label A+

1. Future-proof, single-level living

All essential facilities are on the ground floor, including two spacious bedrooms, a large bathroom and generous living space. Comfortable living now and in the future, without compromising on space, luxury or style.

2. Sustainable & energy-efficient

With 38 solar panels, energy label A+, excellent insulation, underfloor heating and a 2024 HR combi boiler, the home is highly energy-efficient. Air conditioning and smart LED lighting add extra comfort and efficiency.

3. Private wellness at home

Enjoy your own wellness area with an six-person jacuzzi, six-person sauna and heated outdoor shower. The perfect place to relax and unwind at home.

4. Impeccably maintained down to the finest detail

The home is beautifully maintained and finished with great attention to detail. Piet Boon doors and wallpaper, smart lighting and carefully maintained indoor and outdoor spaces reflect quality and comfort throughout.

5. Exceptional privacy with waterside views

A unique setting with open views over the water and greenery of Kikkerpad, no rear neighbours and no overlooking properties. School, supermarket, bakery, butcher, and health centre with a GP, pharmacy and physiotherapy practice are just minutes away on foot.

Introductie

Op een prachtige plek in Nuenen, direct aan het water, ligt deze instapklare halfvrijstaande hoekwoning waar comfort, ruimte en privacy samenkomen. De woning is volledig levensloopbestendig ingericht, tot in detail verzorgd en voorzien van bijzondere extra's, waaronder een luxe wellnessruimte, slimme verlichting en 38 zonnepanelen. Een heerlijk thuis waar rust, ruimte en wooncomfort iedere dag centraal staan.

De ligging van Het Puyven 59 is al net zo bijzonder. Geen achterburen en geen inkijk, maar vrij uitzicht over het water en het groen langs het Kikkerpad. Tegelijkertijd bevindt het levendige centrum van Nuenen zich op korte afstand. School, supermarkt, bakker, bloemist, kapper en cafetaria liggen op slechts twee minuten lopen, net als diverse andere voorzieningen. Een ideale combinatie van privacy en rust, met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.

De huidige bewoners hebben hier dan ook bijna tien jaar met veel plezier gewoond. Deze bijzondere plek voelt als een echt thuis en ook Nuenen heeft inmiddels een vaste plek in hun hart gekregen. Voor hen is het tijd voor een volgende stap, maar gelukkig betekent dit, dat deze prachtige woonplek nu beschikbaar komt. Een woning met zoveel ruimte, comfort, mogelijkheden én zo'n ligging komt immers zelden op de woningmarkt.





Introduction

In a beautiful location in Nuenen, directly by the water, this move-in-ready semi-detached corner home combines comfort, space and privacy. The property is fully designed for single-level living, meticulously maintained and offers special features including a luxury wellness area, smart lighting and 38 solar panels. A wonderful home where peace, space and everyday comfort take centre stage.

The location of Het Puyven 59 is equally special. With no rear neighbours and no overlooking properties, you can enjoy unobstructed views across the water and greenery along Kikkerpad. At the same time, Nuenen's lively centre is close by. A school, supermarket, bakery, florist, hairdresser and snack bar are all just a two-minute walk away, together with various other amenities. An ideal combination of privacy and tranquillity, with everything you need close at hand.

The current owners have enjoyed living here for almost ten years. This special place has truly become home, and Nuenen itself has found a lasting place in their hearts. It is now time for their next chapter, creating a rare opportunity to acquire this exceptional home. A property offering this much space, comfort, versatility and such a unique setting rarely comes to the market.

Duurzaamheid

Eind 2025 is voor deze woning energielabel A+ afgegeven. Met maar liefst 38 zonnepanelen wordt een groot deel van de benodigde energie zelf opgewekt. In combinatie met de hoogwaardige isolatie en de nieuwe Vaillant HR cv-combiketel uit 2024 resulteert dit in een bijzonder energiezuinig geheel.

Ook op het gebied van verwarming is de woning efficiënt ingericht. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en ook de tweede badkamer op de eerste verdieping beschikt hierover. De slimme ledverlichting draagt daarnaast bij aan een laag energieverbruik.





Sustainability

At the end of 2025, the property was awarded an A+ energy label. With no fewer than 38 solar panels, a large proportion of the required energy is generated on site. Combined with high-quality insulation and a new Vaillant high-efficiency combi boiler installed in 2024, this makes the home exceptionally energy-efficient.

The heating system is equally efficient. The entire ground floor benefits from underfloor heating, as does the second bathroom on the first floor. Smart LED lighting further contributes to low energy consumption.

Feiten & Cijfers

Object	compleet gemoderniseerde, uitgebouwde halfvrijstaande hoekwoning, voor- en achtertuin met berging
Bouwjaar	1974, in de loop der jaren gemoderniseerd en verduurzaamd
Kadastraal bekend	Gemeente Nuenen Sectie F Nummer 677
Perceeloppervlakte	272 m ²
Woonoppervlakte hoekwoning	circa 170 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overdekte entree en overkapping)	circa 15 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	circa 17 m ²
Totale oppervlakte	circa 202 m ²
Inhoud hoekwoning (conform meetcertificaat)	circa 560 m ³
Aantal kamers	4 kamers (woonkamer, drie (voorheen vijf) slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers (begane grond en 1e verdieping)
Aantal toiletten	2 toiletten (één op begane grond en één op verdieping)
Parkeren	parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde als ook in straat ernaast

Facts & Figures

Object	completely modernized and extended semi-detached corner house, with front and back gardens and a storage shed.
Year built	1974, modernized and made more sustainable over the years
Cadastral known	Municipality of Nuenen Section F Number 677
Land area	272 m ²
Living area cornerhouse	approximately 170 m ²
Surface area building related outdoor space (covered entrance and covered patio)	approximately 15 m ²
Surface area external storage	approximately 17 m ²
Total surface area	approximately 202 m ²
Content corner house (according to measurement certificate)	approximately 560 m ³
Number of rooms	4 rooms (living room, three (formerly five) bedrooms)
Number of bathrooms	2 bathrooms (ground floor and first floor)
Number of toilets	2 toilets (one on the ground floor and one on the first floor)
Parking	parking for multiple cars/RV's on the property, plus ample public parking on the public road in front of the property as well as on the adjacent street

Isolatie & Installaties

Energielabel	A+, definitief tot en met 21-10-2035
Isolatie daken	ja
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, gehele woning dubbel glas/HR+ glas
Verwarming	cv-combi-ketel, HR Vaillant (2024)
Vloerverwarming	ja, gehele begane grond en badkamer 2 op verdieping
Warm water	cv-combi-ketel, HR Vaillant (2024)
Technische voorzieningen	- 38 zonnepanelen (2023) - airconditioning - elektrische screens/zonneluifel - elektrische rolluiken - voorziening t.b.v. elektrisch laadpunt auto - jacuzzi en sauna
Materiaal daken	platte daken bitumineuze dakbedekking (deels 2021)
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd, grijs geschilderd
Materiaal vloeren	betonnen vloeren begane grond en 1e verdieping
Materiaal buitenkozijnen	deels hardhout, deels kunststof kozijnen, ramen en deuren
Schilderwerk buitenzijde	vernieuwd in 2024

Insulation & installations

Energylabel	A+, valid through October 21, 2035
Roof insulation	yes
Insulation of facades	yes
Insulation of floors	yes
Insulation of windows	yes, double-glazed windows/HR+ glass
Heating	Vaillant high-efficiency (HR) combi boiler (2024)
Underfloor heating	yes, throughout the ground floor and bathroom 2 first floor
Hot water	Vaillant high-efficiency (HR) combi boiler (2024)
Technical amenities	- 38 solar panels (2023) - air conditioning - electric screens/sun awning - electric roller shutters - provision for an electric vehicle charging point - jacuzzi and sauna
Roofing material	flat roofs with bituminous roofing (partly 2021)
Facades material	brick, cavity wall construction, painted gray
Flooring material	concrete floors on the ground floor and first floor
Material exterior window frames	partly hardwood, partly vinyl window frames, windows and doors
Painting exterior	redone in 2024





Begane grond - Woongedeelte

Ground floor - Living area



















Begane grond - Slaapgedeelte

First floor - Sleeping area















Eerste verdieping

First floor











Buitenruimte

Outdoor space





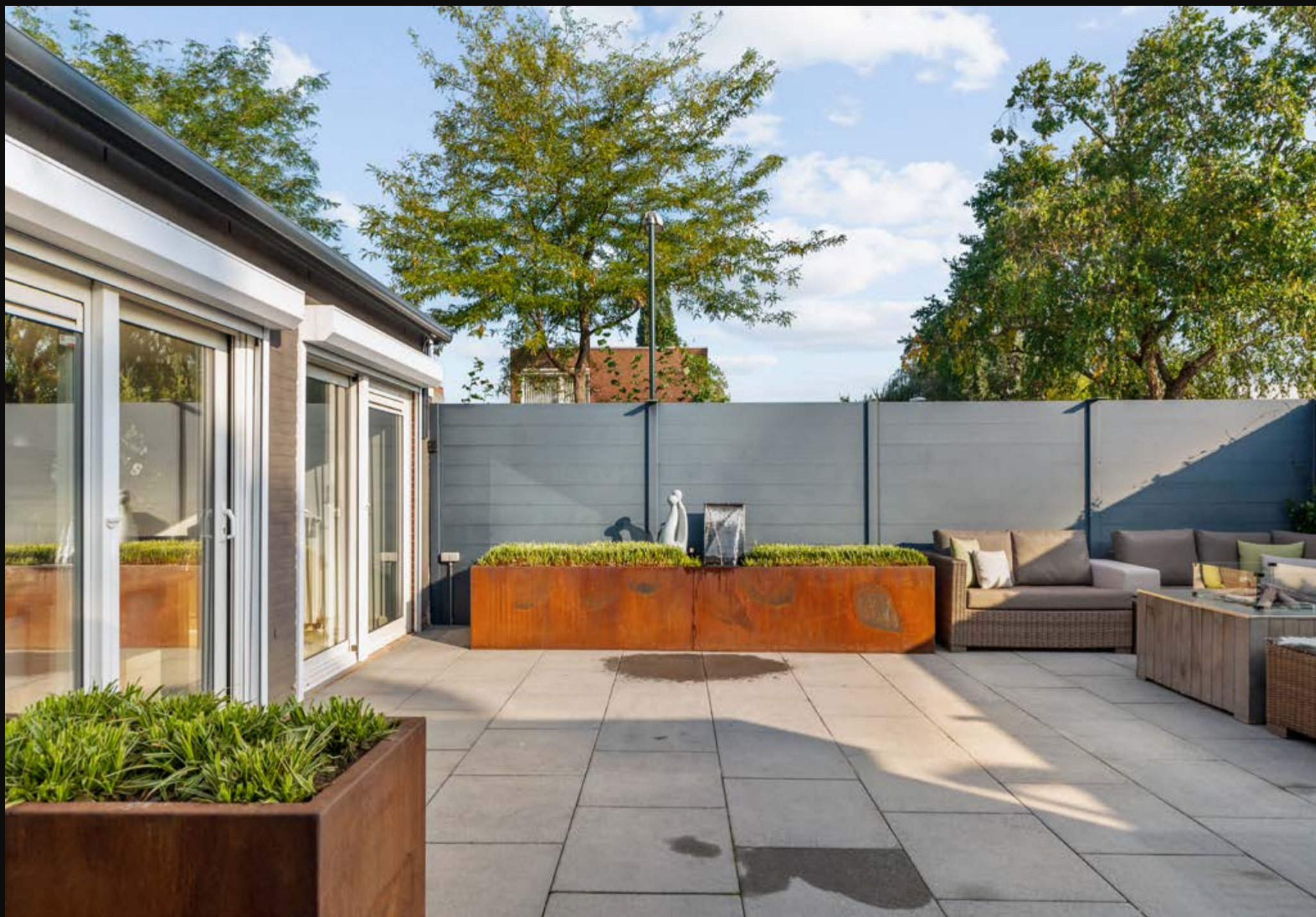




















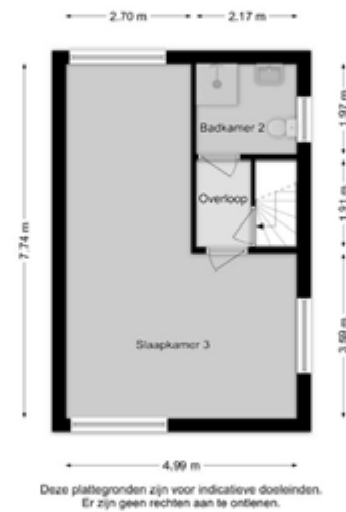




Geschakelde hoekwoning - Begane grond **End-terracehouse - Ground floor**

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

1E VERDIEPING



Geschakelde hoekwoning - Eerste verdieping **End-terrace house - First floor**

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

1E VERDIEPING (OPTIONEEL)



Geschakelde hoekwoning - Eerste verdieping (optioneel) **End-terrace house - First floor (optional)**

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Indeling

Begane grond

Deze woning voelt meteen prettig aan zodra de voordeur opengaat. De ruime ontvangsthal is voorzien van een lichtkoepel, waardoor het daglicht volop naar binnen valt. Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer, ideaal als kinderslaapkamer, logeerkamer of thuishkantoor op de begane grond. Ook hier zorgt de grote raampartij, die de volledige breedte en hoogte van de ruimte beslaat, voor een aangename hoeveelheid daglicht. Rechtdoor bevinden zich het gastentoilet en de compleet vernieuwde meterkast (2024).

De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervol zitgedeelte, met volop ruimte voor een groot bankstel en lange, gezellige avonden. Voor een rustig moment met een goed boek biedt de zithoek bij de elektrische (voorzet)haard een fijne plek. In deze hoek, met verlaagd plafond, bevindt zich tevens een diepe inbouwkast, ideaal voor het opbergen van spellen, speelgoed en andere spullen.

De open verbinding met de leefkeuken zorgt voor een ruimtelijk geheel. De keuken is een lichte, sfeervolle plek waar koken, eten en ontspannen moeiteloos samenkomen. De ruimte is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een Miele vaatwasser uit 2025, en biedt volop plaats aan een grote eettafel. Bij mooi weer kunnen de schuifdeuren naar de tuin volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden worden.

Slaapcomfort op de begane grond

Deze woning is volledig ingericht op comfortabel en levensloopbestendig wonen, ook met het oog op de toekomst. De ruime (ouder)slaapkamer bevindt zich dan ook op de begane grond en beschikt over royale, diepe inbouwkasten. Direct aansluitend ligt de luxe en riante badkamer, die in 2022 volledig is vernieuwd.

Ook de badkamer is verrassend ruim en compleet ingericht, met een hoekbad, dubbele wastafel en een dubbele douche. Ideaal voor een gezin met (jonge) kinderen, maar ook voor wie graag samen geniet van een ontspannen douchemoment. Een lichtkoepel zorgt ook hier voor een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht.

Vloerafwerking: natuurstenen tegels
Wandafwerking: stucwerk
Plafondafwerking: stucwerk

Ontvangsthal:	circa 7 m ²
Woonkamer:	circa 40 m ²
Leefkeuken:	circa 23 m ²
Slaapkamer 1:	circa 18 m ²
Slaapkamer 2:	circa 14 m ²
Badkamer 1:	circa 14 m ²

Layout

Ground Floor

This home immediately feels welcoming as soon as you step through the front door. The spacious entrance hall features a skylight, allowing plenty of natural light to flow in. At the front is an additional room, ideal as a child’s bedroom, guest room or home office on the ground floor. A large window spanning the full width and height of the room provides an abundance of daylight. Straight ahead are the guest toilet and the fully renewed meter cupboard (2024).

At the front of the house, the living room features a cosy seating area, with plenty of space for a large sofa and long, enjoyable evenings. For a quiet moment with a good book, the seating area next to the electric fireplace offers a lovely place to relax. This corner, with its lowered ceiling, also features a deep built-in cupboard, ideal for storing games, toys and other belongings..

The open connection with the kitchen creates a spacious and inviting living area. The kitchen is bright and atmospheric, bringing cooking, dining and relaxing together with ease. It is equipped with all necessary built-in appliances, including a Miele dishwasher from 2025, and offers plenty of space for a large dining table. On warmer days, the sliding doors to the garden can be opened completely, creating a natural connection between indoors and outdoors.

Ground-floor bedroom comfort

This home has been designed for comfortable, future-proof living. The spacious principal bedroom is located on the ground floor and features generous, deep built-in wardrobes. Directly adjoining is the luxurious and spacious bathroom, completely renovated in 2022.

The bathroom is equally generous and fully equipped with a corner bath, double washbasin and double shower. Ideal for a family with young children, but equally suited to those who appreciate extra space and comfort. A skylight provides plenty of pleasant natural daylight.

Finish on floors: nature stone tiles
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Reception hall:	approx. 7 m²
Living room:	approx. 40 m²
Kitchen:	approx. 23 m²
bedroom 1:	approx. 18 m²
bedroom 2:	approx. 14 m²
bathroom 1:	approx. 14 m²

Eerste verdieping

Via de stijlvolle zwarte spiltrap in de woonkamer leidt de route naar de bovenverdieping. Hier zijn door de huidige bewoners drie slaapkamers samengevoegd, waardoor een royale, open kamer is ontstaan. Aan de achterzijde biedt deze ruimte prachtig uitzicht over het water. Momenteel ingericht als ruime kinderslaapkamer, maar ook uitstekend geschikt als thuishkantoor, hobbyruimte of als basis voor meerdere kinderkamers. Dankzij het royale oppervlak zijn er volop mogelijkheden. De oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers is bovendien eenvoudig weer te realiseren.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een tweede, nette badkamer met douche, tweede toilet en wastafelmeubel. Zo beschikt ook de bovenverdieping over alle voorzieningen voor een comfortabel dagelijks gebruik.

Vloerafwerking: vloerbedekking
Wandafwerking: stucwerk
Plafondafwerking: stucwerk

Slaapkamer 2:	circa 29 m ²
Badkamer 2:	circa 4 m ²

First floor

A stylish black spiral staircase in the living room leads to the first floor. Here, the current owners have combined three bedrooms to create one spacious, open room. At the rear, this space offers beautiful views over the water. Currently used as a generous child’s bedroom, it would also work perfectly as a home office, hobby room or as the basis for multiple children’s bedrooms. Thanks to its size, there are plenty of possibilities. The original three-bedroom layout can also easily be reinstated.

This floor also features a second, well-appointed bathroom with a shower, second toilet and washbasin unit, providing all the essentials for comfortable everyday use upstairs.

Finish on floors: cast floor
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Bedroom 1:	approx. 29 m ²
Bathroom:	approx. 4 m ²

Tuin met privacy & wellness

Het absolute pronkstuk van deze woning is de prachtige wellnessruimte uit 2025 – en dat gewoon in de eigen achtertuin. Een heerlijke plek om volledig tot rust te komen, in alle privacy. De wellness beschikt over een zespersoons-jacuzzi, waar dankzij de overkapping ook beschut kan worden genoten. Naast de jacuzzi staat een fraaie houten sauna voor zes personen. Deze is elektrisch verwarmd en ook geschikt voor opgieten. Na een ontspannen saunasessie of een verkwikkend bad zorgt de verwarmde buitendouche voor de perfecte afsluiting. Een complete spa aan huis, voor uitiem genieten in eigen tuin.

De volledig betegelde en daarmee onderhoudsvriendelijke tuin is geheel omheind en biedt volop privacy. De tuin is bereikbaar vanuit de keuken én via de achtergelegen poort. Vanaf hier voert het Kikkerpad direct langs het water. Het ruime tuinhuis biedt meer dan voldoende bergruimte voor tuinspullen en de barbecue, maar ook voor een vriezer en extra koelkasten (ter overname). Ideaal tijdens zomerse dagen en gezellige tuinfeestjes. Op warme dagen biedt de elektrisch bedienbare zonneluifel bovendien eenvoudig de gewenste schaduw.

Volop parkeergelegenheid

Er is ruimte voor drie auto's op eigen terrein en daarnaast zijn er volop gratis parkeermogelijkheden in de straat en directe omgeving. Ook bij het nabijgelegen, populaire winkelcentrum is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Locatie: unieke plek aan het water

Het Puyven ligt in een rustige, groene buurt aan de zuidkant van Nuenen, met veel water, brede straten en een gemoedelijke sfeer. Buren kennen en groeten elkaar en er heerst een prettige, betrokken sfeer. De huidige bewoners omschrijven het Nuenense gevoel treffend: "Je hebt hier alles, maar het is allemaal net wat gemoedelijker dan in de grote stad."

Dankzij de ligging vlak bij scholen, winkels, kinderopvang en zorgvoorzieningen is het hier bovendien bijzonder praktisch wonen. Veel dagelijkse voorzieningen liggen letterlijk om de hoek. Ook aan gezelligheid in de buurt geen gebrek. De actieve bewonersvereniging organiseert regelmatig leuke activiteiten, van een zomerbarbecue tot een gezamenlijke fietstocht.

Tegelijkertijd biedt Het Puyven volop rust, groen en ruimte. Aan de achterzijde blijft het vrije uitzicht over het water en het groen behouden; hier zal niet worden gebouwd. Een mooi detail: de naam 'Puyven' betekent kikkerven. Een toepasselijke naam voor deze bijzondere plek aan het water, waar natuur, rust en een gemoedelijke woonomgeving samenkomen.

Garden with privacy & private wellness

The absolute highlight of this home is the beautiful wellness area, completed in 2025 – right in the privacy of your own garden. A wonderful place to fully unwind. The wellness area features an six-person jacuzzi, which can also be enjoyed in comfort beneath the covered terrace. Next to the jacuzzi is an attractive wooden sauna for six people. It is electrically heated and suitable for traditional sauna infusions. After a relaxing sauna session or refreshing soak, the heated outdoor shower provides the perfect finishing touch. A complete private spa for ultimate relaxation at home.

The fully tiled and therefore low-maintenance garden is completely enclosed and offers plenty of privacy. It can be accessed from the kitchen as well as through the gate at the rear. From here, the Kikkerpad footpath leads directly along the water. The spacious garden shed provides ample storage space for garden equipment and the barbecue, as well as a freezer and additional refrigerators, which are available for purchase by the new owner. Perfect for summer days and enjoyable garden parties. On warmer days, the electrically operated awning provides shade at the touch of a button.

Ample parking

There is space for three cars on the private driveway, with plenty of free parking available in the street and surrounding area. Additional parking is also available at the nearby popular shopping centre.

Location: A unique waterside setting

Het Puyven is situated in a quiet, green neighbourhood on the southern side of Nuenen, characterised by water, wide streets and a relaxed atmosphere. Neighbours know and greet each other, creating a pleasant sense of community. The current owners describe the Nuenen lifestyle perfectly: “You have everything here, but it all feels just a little more relaxed than in the city.”

With schools, shops, childcare and healthcare facilities nearby, the location is also highly practical. Many everyday amenities are literally around the corner. The active residents' association regularly organises social activities, from summer barbecues to group cycling trips.

At the same time, Het Puyven offers plenty of peace, greenery and space. The open views over the water and surrounding greenery at the rear will remain unobstructed, as no development is planned here. A charming detail: the name ‘Puyven’ means frog pond – a fitting name for this special waterside location where nature, tranquillity and a friendly residential setting come together.

Nuenen & omgeving

Nuenen is zo'n plek waar gemakkelijk een thuisgevoel ontstaat, ook wanneer de Brabantse roots ergens anders liggen. Groot genoeg voor een compleet aanbod aan voorzieningen, maar met de gemoedelijke sfeer van een dorp. Hier woon je rustig en groen, terwijl alles wat nodig is dichtbij ligt en het bruisende Eindhoven binnen handbereik is.

Het gezellige dorpscentrum biedt volop vertier, met marktjes, festivals, winkels en horeca. Ook liefhebbers van kunst en cultuur komen hier goed aan hun trekken. Met diverse kunstgaleries, het rijke Van Gogh-erfgoed en het theater is er altijd wel iets te ontdekken of te beleven. Voor gezinnen zijn er meerdere basisscholen, speeltuintjes en sportclubs, naast alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook het rijke verenigingsleven draagt bij aan de levendige en betrokken sfeer van Nuenen.

Voor wie graag de natuur in trekt, liggen rondom Nuenen verschillende mooie natuurgebieden. De Stiphoutse bossen, het Nuenens Broek en de Gerwense en Papenvoortse Heide bieden volop ruimte voor een wandeling, fietstocht of momentje buiten.

En voor een dagje stad is Eindhoven dichtbij. Met circa een kwartier rijden staat het centrum van Eindhoven op het programma, met volop mogelijkheden voor shoppen, uitgebreid dineren, theater en concerten. Ook culturele trekpleisters zoals het Van Abbemuseum, Parktheater, de Effenaar en Muziekgebouw Eindhoven zijn eenvoudig bereikbaar. Zo combineert Nuenen het beste van twee werelden: de rust en gemoedelijkheid van een dorp, met de dynamiek van de stad dichtbij.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang:	ca. 0.5 km
Basisschool:	ca. 0.5 km
Internationale school:	ca. 9.8 km
Middelbare school:	ca. 1.3 km
Universiteit:	ca. 5.5 km
Hogeschool:	ca. 5.2 km
Gezondheidscentrum	ca. 0.4 km
Ziekenhuis:	ca. 7 km
Supermarkt en Winkels:	ca. 0.2 km
Cafés en restaurants:	ca. 1.4 km
Sporthal:	ca. 0.3 km
Sportclubs:	ca. 1.2 km
Fitness:	ca. 1.4 km
Hockeyclub:	ca. 2.5 km
Manege:	ca. 2.2 km
Golfclub:	ca. 5 km
Scouting:	ca. 1.5 km
Laco strandbad Nuenen:	ca. 1 km
Eindhoven Airport:	ca. 14 km
NS-station Eindhoven CS:	ca. 6.1 km
Bushalte:	ca. 0.5 km

Nuenen & surroundings

Nuenen is the kind of place that quickly feels like home, even if your Brabant roots lie elsewhere. Large enough to offer a complete range of amenities, yet with the friendly atmosphere of a village. Here you can enjoy peaceful, green surroundings, with everything you need close by and vibrant Eindhoven within easy reach.

The welcoming village centre offers plenty to enjoy, with markets, festivals, shops and restaurants. Art and culture enthusiasts are equally well catered for, with several galleries, Nuenen's rich Van Gogh heritage and a local theatre. Families benefit from several primary schools, playgrounds and sports clubs, as well as all the amenities needed for everyday life. Nuenen's active community life also contributes to its lively and welcoming character.

For those who enjoy the outdoors, several beautiful nature reserves surround Nuenen. The Stiphout forests, Nuenens Broek and the Gerwense and Papenvoortse Heide offer plenty of opportunities for walking, cycling or simply enjoying time in nature.

And for a day in the city, Eindhoven is close by. The city centre is approximately a 15-minute drive away, offering excellent shopping, dining, theatre and concerts. Cultural highlights such as the Van Abbemuseum, Parktheater, Effenaar and Muziekgebouw Eindhoven are also easily accessible. Nuenen therefore combines the best of both worlds: the peace and charm of village life, with the energy of the city close at hand.

Facilities and distances

Childcare:	approx. 0.5 km
Primary school:	approx. 0.5 km
International school:	approx. 9.8 km
Secondary school:	approx. 1.3 km
University:	approx. 5.5 km
High school:	approx. 5.2 km

Health centre	approx. 0.4 km
Hospital:	approx. 7 km

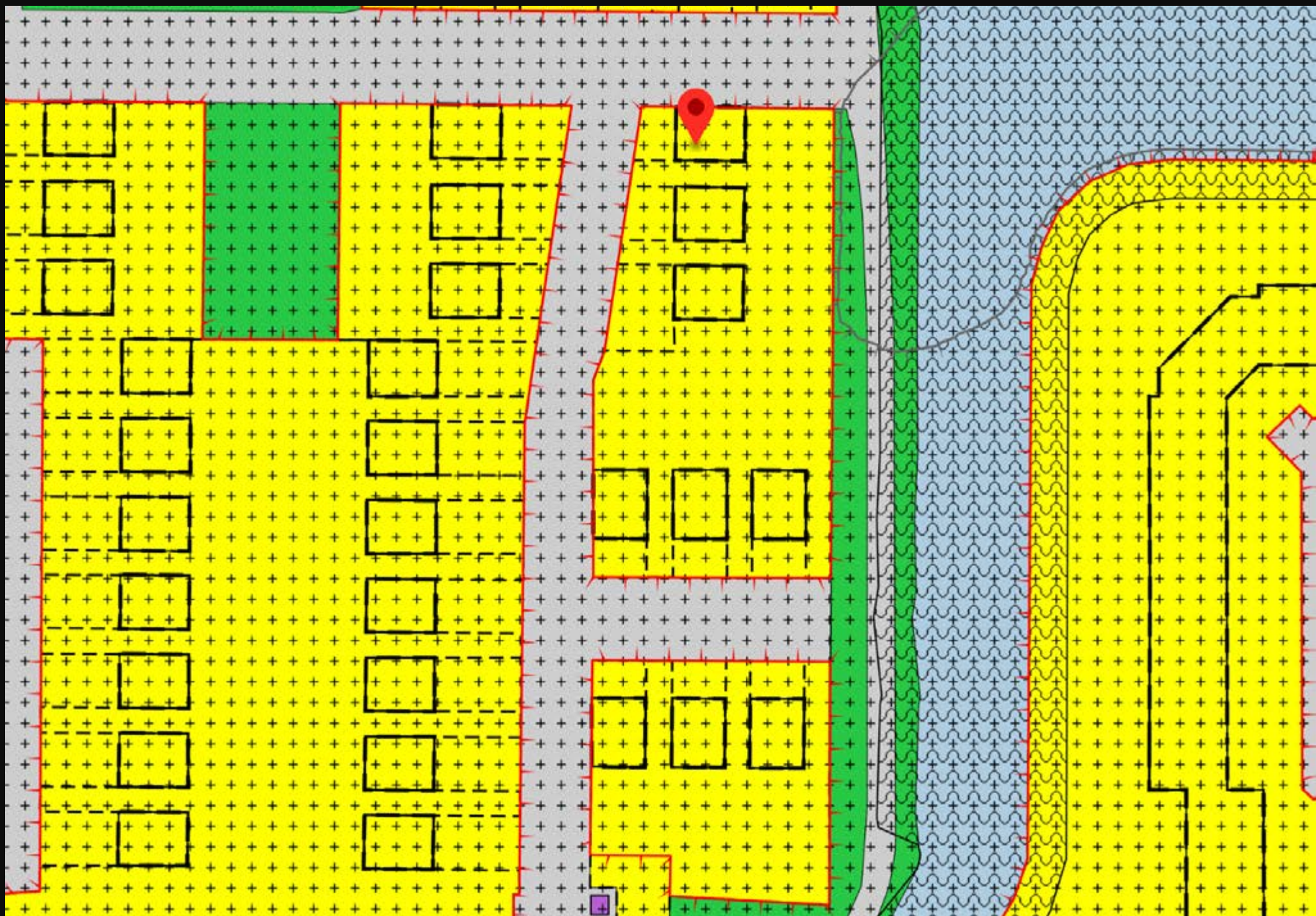
Supermarket and shops:	approx. 0.2 km
Cafés and restaurants:	approx. 1.4 km

Sports hall:	approx. 0.3 km
sports clubs:	approx. 1.2 km
Fitness:	approx. 1.4 km
Hockey club:	approx. 2.5 km
Riding stable:	approx. 2.2 km
Golf club:	approx. 5 km
Scouting:	approx. 1.5 km
Laco beach pool Nuenen:	approx. 1 km

Eindhoven Airport:	approx. 14 km
Eindhoven CS railway station:	approx. 6.1 km
Bus stop:	approx. 0.5 km







	Plangebied
Enkelbestemmingen	
	Agrarisch
	Agrarisch met waarden
	Bedrijf
	Bedrijventerrein
	Bos
	Centrum
	Cultuur en ontspanning
	Detailhandel
	Dienstverlening
	Gemengd
	Groen
	Horeca
	Kantoor
	Maatschappelijk
	Natuur
	Overig
	Recreatie
	Sport
	Tuin
	Verkeer
	Water
	Wonen
	Woongebied

Gebiedsaanduiding	
	Geluidzone
	Luchtvaartverkeerzone
	Vrijwaringszone
	Milieuzone
	Veiligheidszone
	Wetgevingzone
	Reconstructiewetzone
	Overige zone
Aanduidingen	
	Bouwaanduiding
	Functieaanduiding
	Lettertekenaanduiding
	Maatvoering
Figuren	
	As van de weg
	Dwarsprofiel
	Gevellijn
	Hartlijn leiding
	Relatie
	Figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten	
	Besluitgebied
	Besluitvak
	Besluitsubvak

Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlelen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen dit bod wel of niet te aanvaarden. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij bieding en aankoop.

Bieding

Wenst u een bieding te doen? Dan dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zorgt Cato Makelaars voor opstelling van de koopakte conform NVM-model. Een waarborgsom of bankgarantie van tenminste tien procent van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris is daarin gebruikelijk. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn. Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere

persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, hebt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Ontbindt u binnen de drie dagen van de wettelijke bedenktijd de koop, dan zijn wij genooddaakt om hiervoor € 250,- administratiekosten in rekening te brengen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Niet alleen de eigenaar van de woning maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie, en wij stellen het zeer op prijs als u ons binnen enkele dagen uw bevindingen laat weten. Eventueel nemen we graag telefonisch contact met u op. Vindt u deze woning bij nader inzien toch minder geschikt voor u? Dan zijn we u graag anderszins van dienst en assisteren we u met alle plezier bij het zoeken naar een woning die compleet aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

General information

Sales procedure

All information provided by Cato Makelaars and the seller should be regarded exclusively as an invitation to submit a bid. Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. If the asking price is offered, the seller may decide whether or not to accept this offer. Cato Makelaars advises interested parties to engage their own NVM realtor for professional guidance with bidding and purchase.

Bid

Do you wish to make a bid? Then the following things need to be mentioned:

- Bid price
- Date key transfer
- Possible takeover of movable property
- Any conditions precedent, such as financing.

Deed of purchase

In the case of a purchase agreement that has been concluded, Cato Makelaars will draw up the deed of sale in accordance with the NVM model. A deposit or bank guarantee of at least ten percent of the purchase price paid to the civil-law notary is customary. Reservations can only be included (for example to obtain financing) if these are explicitly mentioned in the offer.

Obligation to investigate

The seller of the property has a so-called information obligation. The buyer has his own duty to investigate all matters that (may) be of importance. As a buyer, it is also important for you to be informed about the financing possibilities based on employment situation, income, loans and other personal obligations.

Before submitting a bid, we advise you to have a thorough investigation carried out, including into the general and specific aspects of the home. It is even better to use your own NVM realtor for purchase support.

Sales documentation

All aforementioned information is provided by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should it later appear that there are deviations (for example in maps, surfaces and contents), this cannot be invoked. Although care has been taken, neither the owner nor the selling realtor accepts any liability for the accuracy of the contents of this sales documentation and no rights can be derived from it. The dimensions of the floor plans may vary, as the drawings may sometimes have to be reduced in size.

Reflection period (Real Estate Purchase Act)

When you buy a property, there is a three-day cooling off period during which you are allowed to cancel the contract. The cooling-off period starts as soon as the buyer receives the purchase agreement signed by both parties or a copy thereof. If you cancel the purchase within three days of the statutory cooling-off period, we will be obliged to charge an administration fee of € 250.

After the visit?

Not only the owner of the property but also we are curious about your reaction, and we would appreciate it if you let us know your findings within a few days. If necessary, we will be happy to contact you by telephone. On closer inspection, do you find this house less suitable for you? Then we would be happy to be of service to you in any other way and will gladly assist you in your search for a property that completely meets your requirements. We would therefore like to invite you for a free and personal consultation.

Daarom Cato Makelaars

1. Ons motto

Ons motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' staat voor onze frisse en bevlogen NVM full service makelaardij in onroerend goed. Onze verkoopportefeuille omvat louter woningen, appartementen en monumenten van hoog niveau. Wij zijn proactief in verkoop en marketing, en onze kennis en kunde zijn gebaseerd op ruim twintig jaar ervaring in de wijde regio.

2. Cato Team

Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.

3. Specialismen

Door specialismen en specialisten te bundelen, leveren wij opmerkelijke resultaten bij het vermarkten van goed onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden dankzij uitgebreide studie en interesse in cultureel erfgoed.

4. Ontzorgen

Natuurlijk bent u druk met werk, gezin, familie, sociale netwerken, andere liefhebberijen en bezigheden; dat begrijpen wij maar al te goed. Daarom ontzorgen wij u graag, door u optimaal te begeleiden bij de aan- en verkoop van een goed huis.

5. Bereikbaarheid

We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. Gesitueerd aan de Parklaan is Parklaan Offices uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station van Eindhoven ligt op loopafstand. Komt u met de auto? Parkeren doet u gratis op ons eigen terrein achter de slagboom.

Openingstijden

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.

Therefore, Cato Brokers

1. Our motto

Our motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' (of pedigree, for good houses and monuments) stands for our fresh and enthusiastic NVM full service real estate agency. Our sales portfolio comprises only high-end homes, apartments and monuments. We are proactive in sales and marketing, and our knowledge and skills are based on more than twenty years of experience in the wider region.

2. Cato Team

Our team consists of professionals working closely together, with their own specialisms and networks that boost the sales and marketing of your property(s). We add even more quality to our high-quality offering, through result-oriented services such as professional styling, (drone) TV, photography and illustrations.

3. Specialism

By combining specialisms and specialists, we deliver remarkable results in the marketing of good real estate. We specialize in the purchase and sale of national and municipal monuments and historic buildings thanks to extensive study and interest in cultural heritage.

4. Caring

Of course, you are busy with work, family, social networks, other hobbies and activities; we understand that all too well. That is why we are happy to relieve you of all your worries by providing you with the best possible support when buying and selling a good house.

5. Accessibility

We would like to come to you and welcome you warmly in our easily accessible office. Located on the Parklaan, Parklaan Offices is easily accessible. The Central Station of Eindhoven is within walking distance. Are you coming by car? Parking is free on our own parking spaces on own plo behind the barrier.

Opening hours

Our office is open on working days from 9 am to 5.30 pm. If it does not suit you during the week, we are happy to make an appointment with you on Saturday or Sunday.

LUXURY REAL ESTATE AND MONUMENTS

Parklaan 54 A / 5613 BH Eindhoven / 040 290 06 20
06 10 34 56 57 / info@catomakelaars.nl / www.catomakelaars.nl

Cato
MAKELAARS