

Wordt dit jouw droomhuis?



Dorresbus 9

Nuenen

Wanneer luxe en comfort
samenkomen! Zeer luxe
afgewerkte en uitgebouwde
hoekwoning, gelegen aan een
doodlopende straat in Nuenen-
West.



Van den Buijs Garantiemakelaars

Park 32

5671 GA NUENEN

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl



Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2020
Inhoud	circa 530 m ³
Woonoppervlakte	circa 150 m ²
Perceeloppervlakte	214 m ²
Tuin	Achtertuint
Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Bijzonderheden

- Luxe, uitgebouwde en hoogwaardig afgewerkte hoekwoning;
- Rustige ligging aan een groen en autoluw hofje in Nuenen-West;
- Verwarmde PVC-vloer in fraai visgraatmotief;
- Glad gestucte wanden en plafonds;
- Luxe, plafondhoge binnendeuren;
- Zeer luxe keuken met kook-/spoeleiland en BORA-kookstelsel en Quooker;
- Siemens inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer en separate toiletruimte op de eerste verdieping;

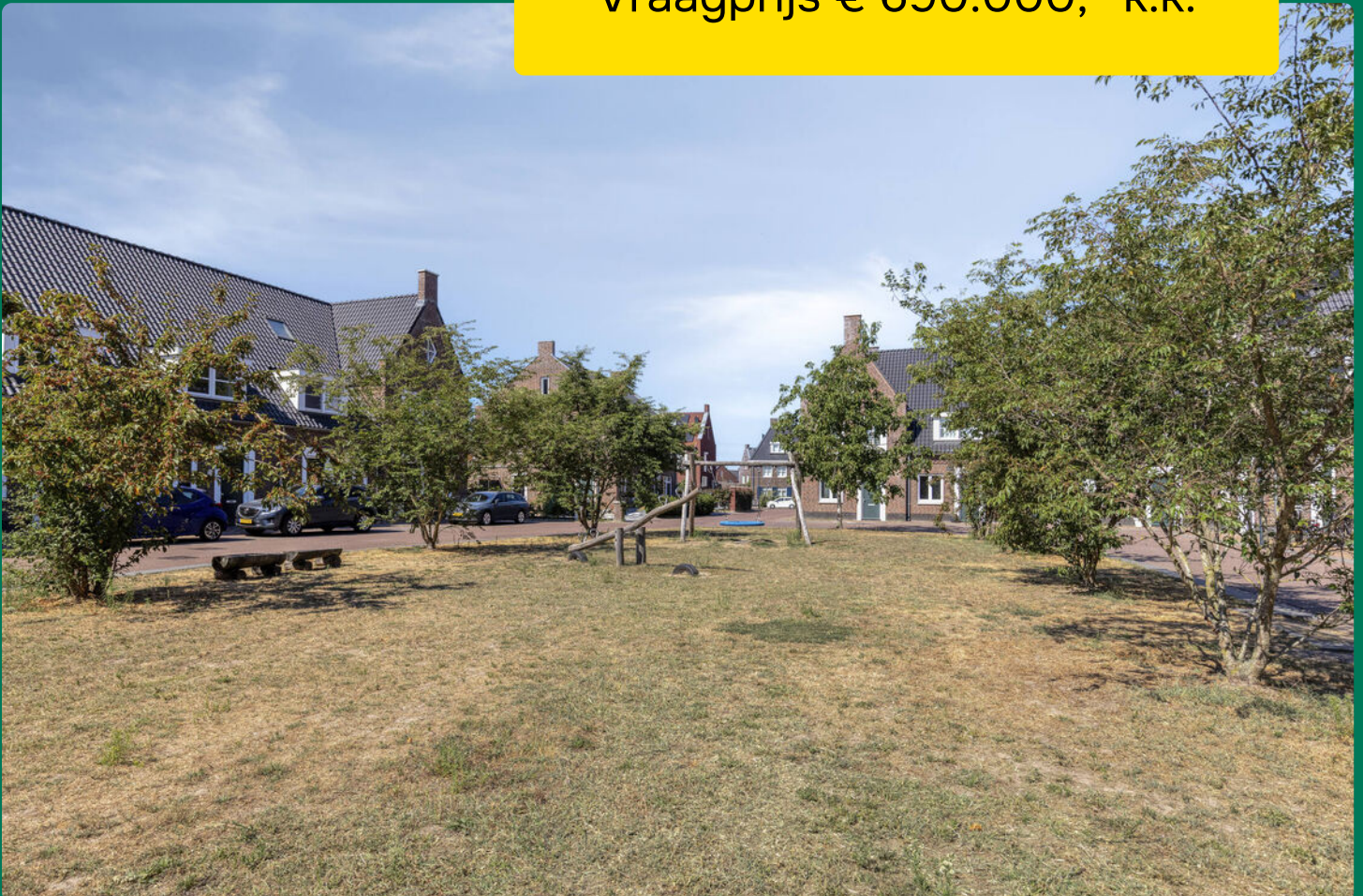
Vraagprijs € 690.000,- k.k.



Bijzonderheden

- Boven voorzien van rolluiken;
- Eigen parkeerplaats op het achtergelegen parkeerterrein;
- Speeltuintje om de hoek;
- Instapklaar en verduurzaamd;
- Hybride warmtepomp en 12 zonnepanelen!

Vraagprijs € 690.000,- k.k.



Indeling

Op een fijne en rustige locatie in Nuenen-West ligt deze bijzonder fraai afgewerkte, uitgebouwde en verduurzaamde hoekwoning met een eigen parkeerplaats. De woning onderscheidt zich door het zeer hoge afwerkingsniveau, de royale leefruimte, de zeer luxe keuken en een fraai aangelegde, privacybiedende tuin.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. Zo beschikt deze woning onder andere over een hybride warmtepomp en 12 zonnepanelen.

Begane grond.

- Via de entree bereikt u de verzorgde hal met een uitgebreide meterkast met patchkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de toiletruimte. De woning is afgewerkt met fraaie, plafondhoge binnendeuren die het luxe karakter extra benadrukken.
 - De luxe toiletruimte is in prachtig design uitgevoerd en voorzien van een hangend closet en fonteintje.
 - De riante L-vormige woonkamer (oppervlakte, inclusief open keuken: circa 59 m²) is bijzonder sfeervol en hoogwaardig afgewerkt. Op de vloer ligt een fraaie verwarmde PVC-vloer in visgraatmotief. De wanden en het plafond zijn glad gestukadoord, waardoor het geheel een moderne en rustige uitstraling heeft. De natuurlijke lichtinval en het elegante design van de ruimte beloven vele speciale momenten met familie en vrienden. Praktisch is de ruime trapkast die volop extra bergruimte biedt. Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren en grote raampartijen voor veel lichtinval en een mooie verbinding tussen de woonkamer en de tuin.
 - In de zij-uitbouw bevindt zich de zeer luxe open keukeninrichting. Deze vormt een echte blikvanger en beschikt over een royaal kook- en spoeliland met een geïntegreerd BORA-kookstelsel, een roestvrijstalen spoelbak en een Quooker.
- Daarnaast is de keuken voorzien van een zeer ruime ingebouwde koelkast, stoomoven, combi-oven en vaatwasser. De inbouwapparatuur is van het A-merk Siemens. De combinatie van veel werk- en kastruimte en hoogwaardige apparatuur maakt dit een heerlijke keuken voor de kookliefhebber.
- Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken/ inpandige berging met tegelvloer en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens een fraaie vaste kastenwand met ingebouwde vriezer. Via een loopdeur is de zijtuin en achterom bereikbaar.

1e verdieping.

- De overloop biedt toegang tot 2 fijne slaapkamers, de toiletruimte, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.
- Beide slaapkamers (oppervlakten: respectievelijk circa 11 en 12 m²) zijn verzorgd afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische garderobe. Aan de buitenzijde zijn rolluiken aangebracht.
- De zeer luxe en geheel betegelde badkamer heeft een moderne uitstraling en is voorzien van een fraai wastafelmeubel, een duobad en een ruime inloopdouche met regendouche.
- Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een zeer luxe toiletruimte met hangend closet.

2e verdieping.

- Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime zolderkamer (oppervlakte: circa 20 m²). Dankzij twee VELUX-dakramen beschikt deze verdieping over een prettige hoeveelheid daglicht. De ruimte is voorzien van een elektrische verwarming en is uitstekend geschikt als derde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.
- Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met de gasgestookte Intergas cv-ketel, de hybride warmtepomp en de unit voor de mechanische ventilatie.

Buitenterrein.

- De woning is gelegen aan een autoluw en groen hofje. Hierdoor is er aan de voorzijde weinig verkeer en ervaart u direct de rustige ligging van de woning.
- De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is verzorgd ingericht met twee verharde terrassen en mooie plantenborders. Via de achterom bereikt u het achtergelegen parkeerterrein, waar de woning beschikt over een eigen parkeerplaats.
- Dankzij de hoekligging beschikt de woning bovendien over een aangelegde zijtuin. Hier is een extra beschut terras gecreëerd, bijvoorbeeld ideaal voor het plaatsen van een jacuzzi of voor het creëren van een rustige loungeplek. Hier bevindt zich tevens een praktische houten berging.

Kortom: een bijzonder complete en luxe afgewerkte hoekwoning waar comfort, ruimte en duurzaamheid uitstekend samenkomen.



























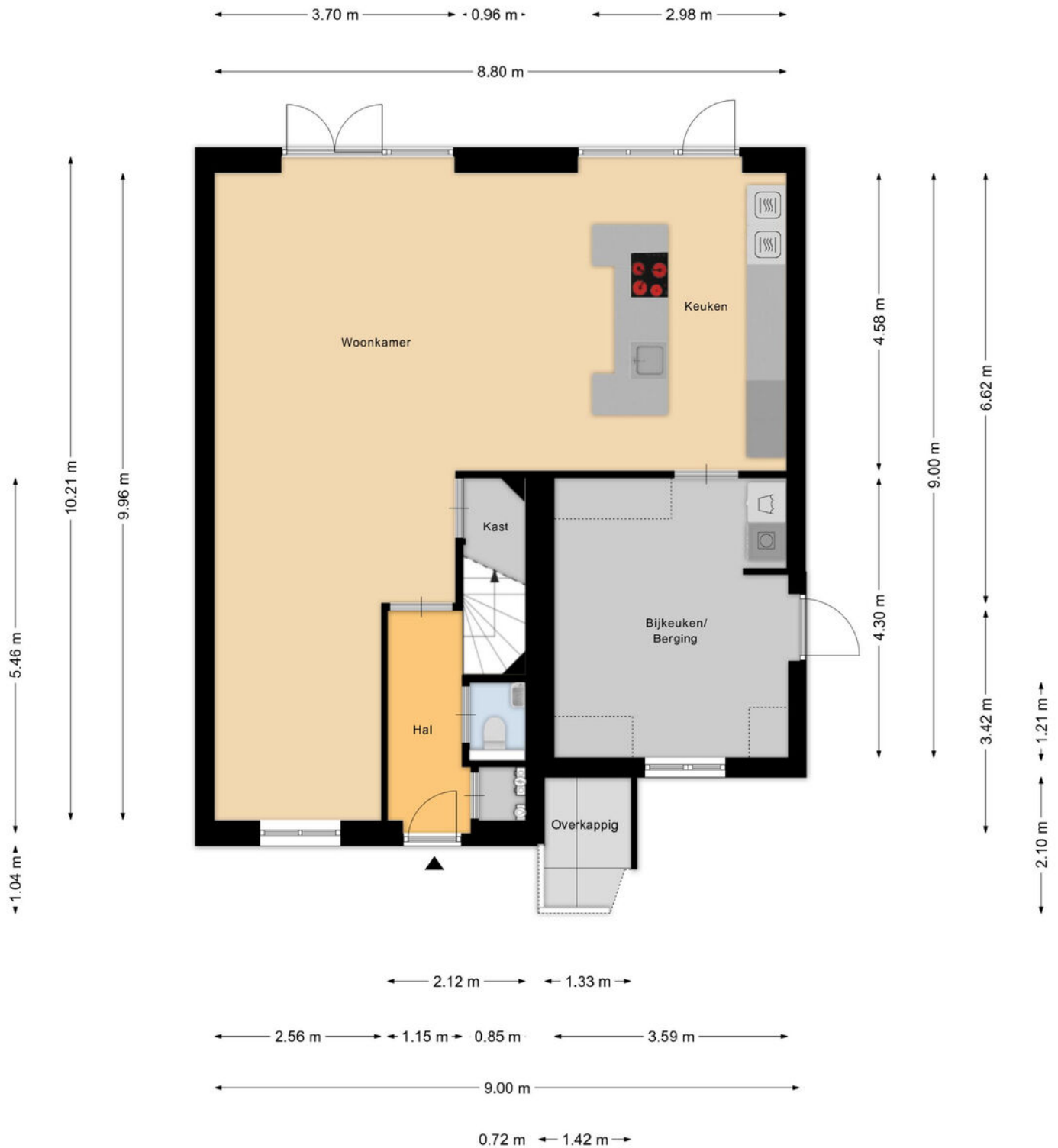






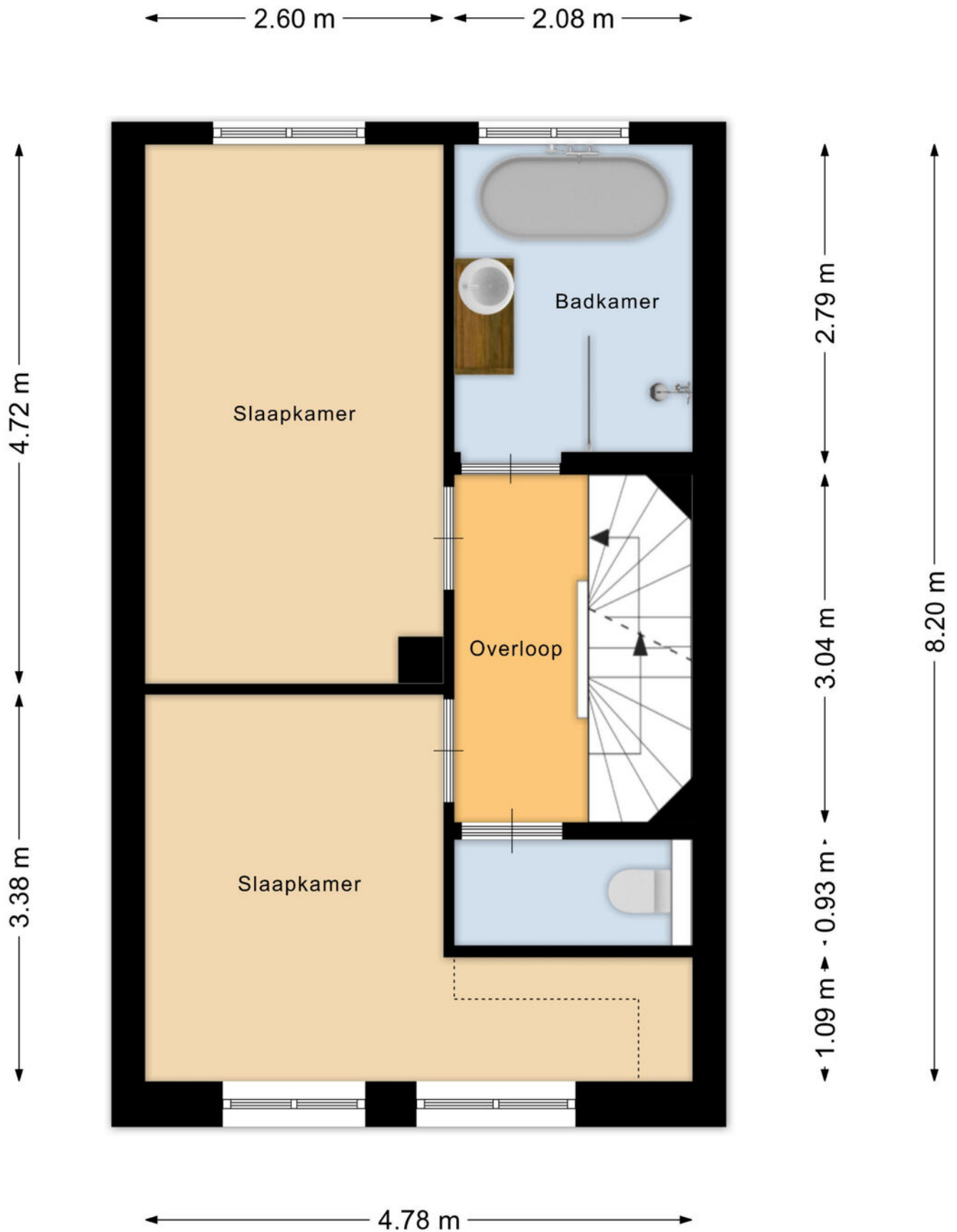


Begane grond



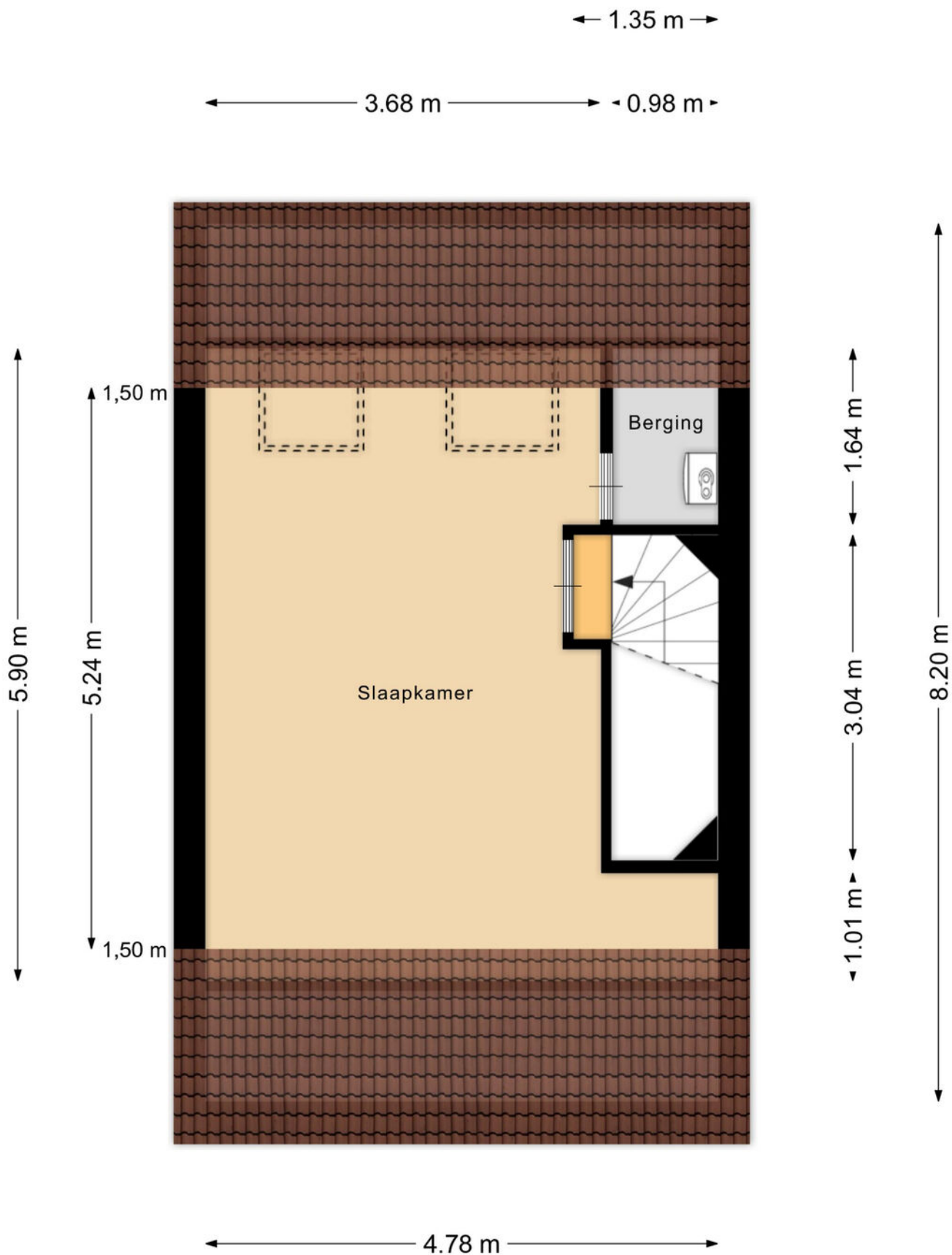
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping

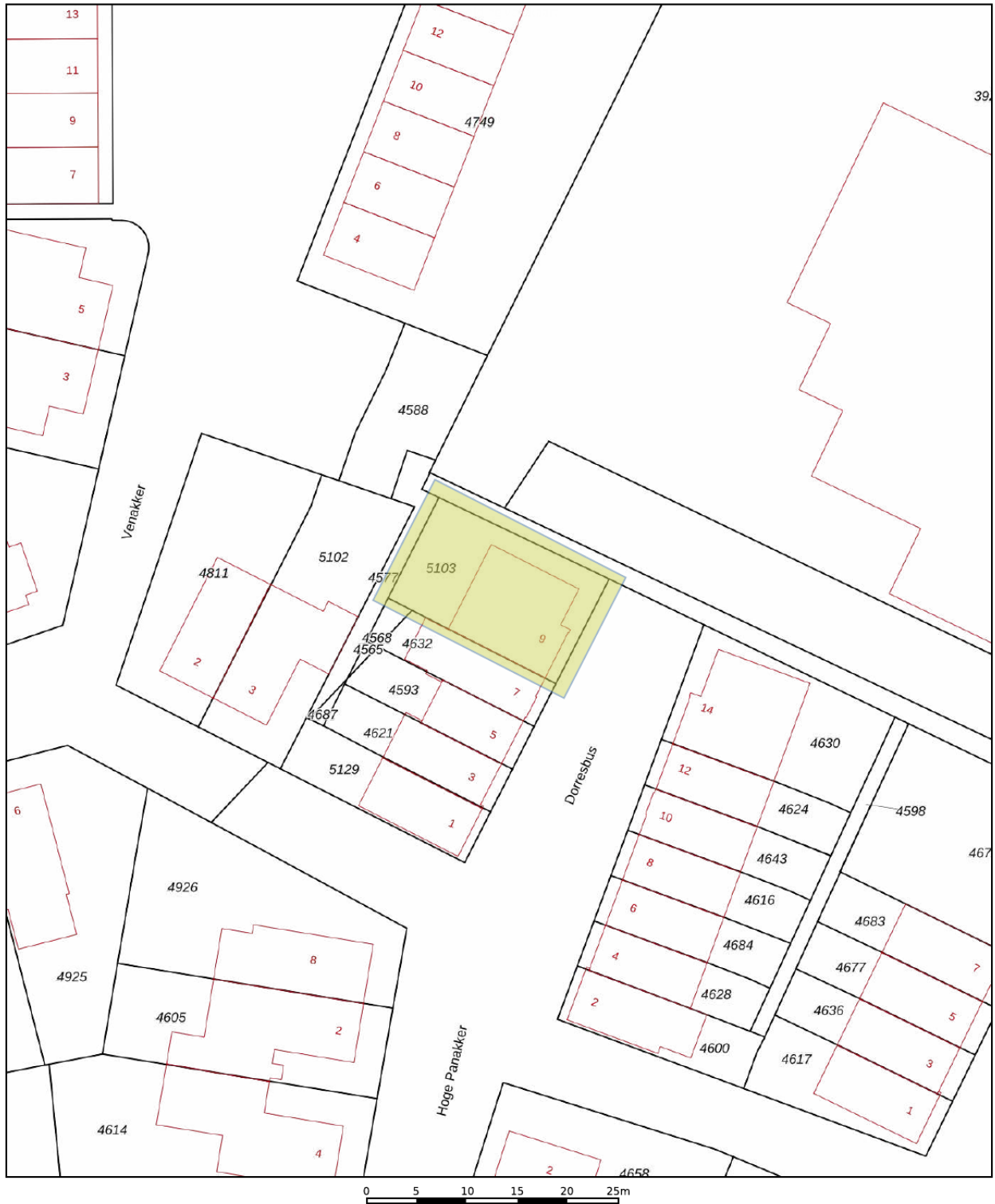


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorresbus 9



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

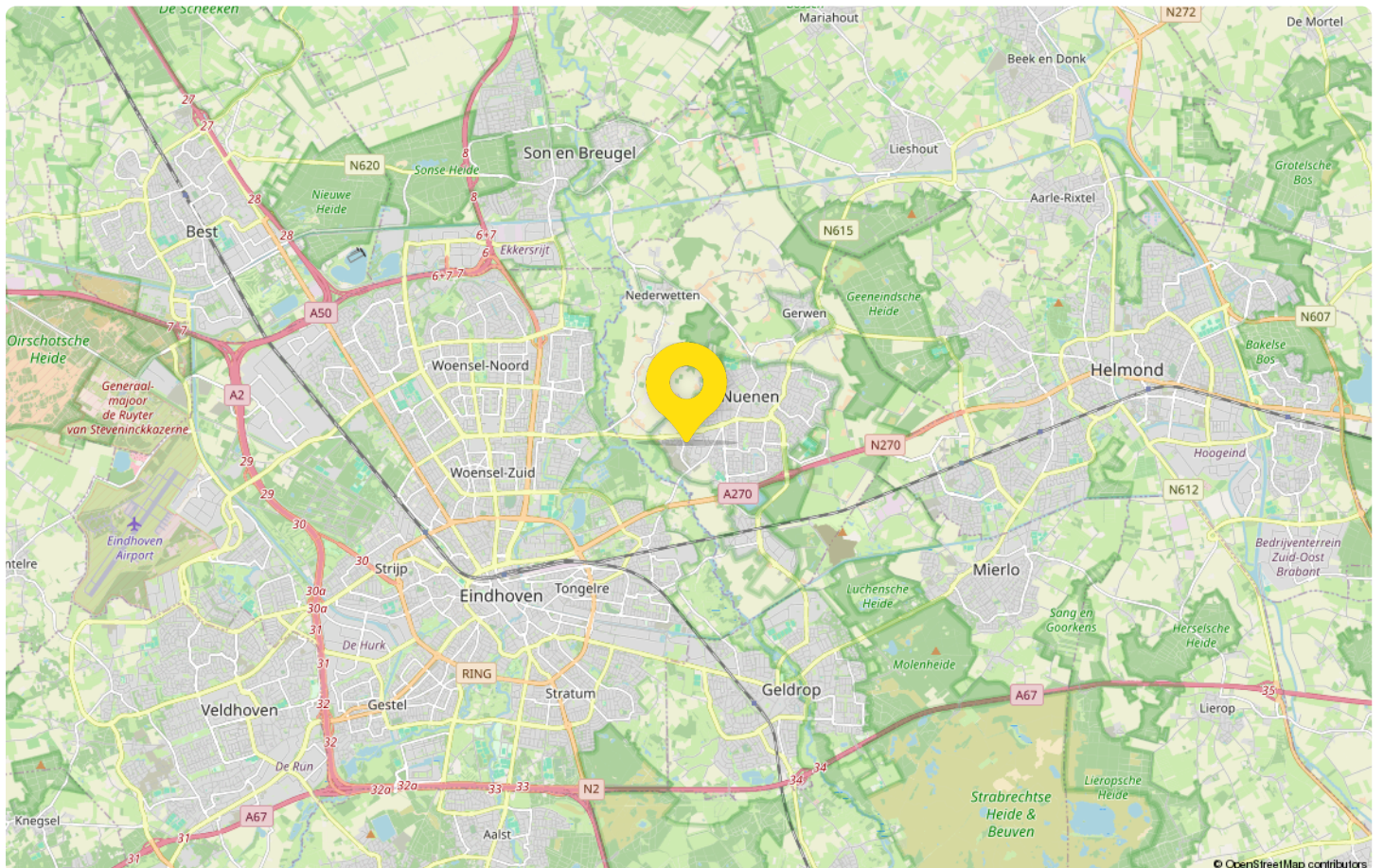
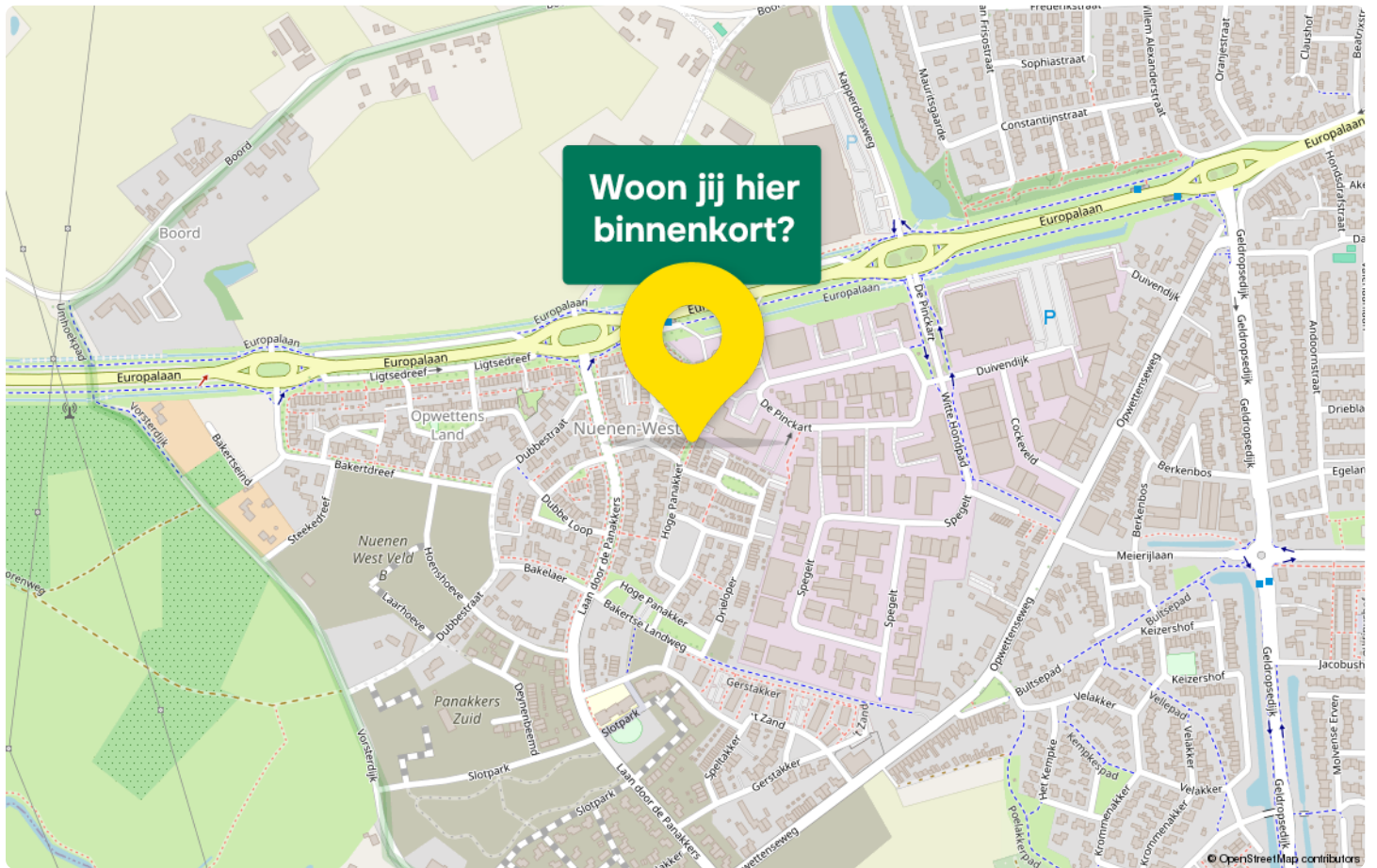
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	D
Perceel	5103

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.



Locatie op de kaart

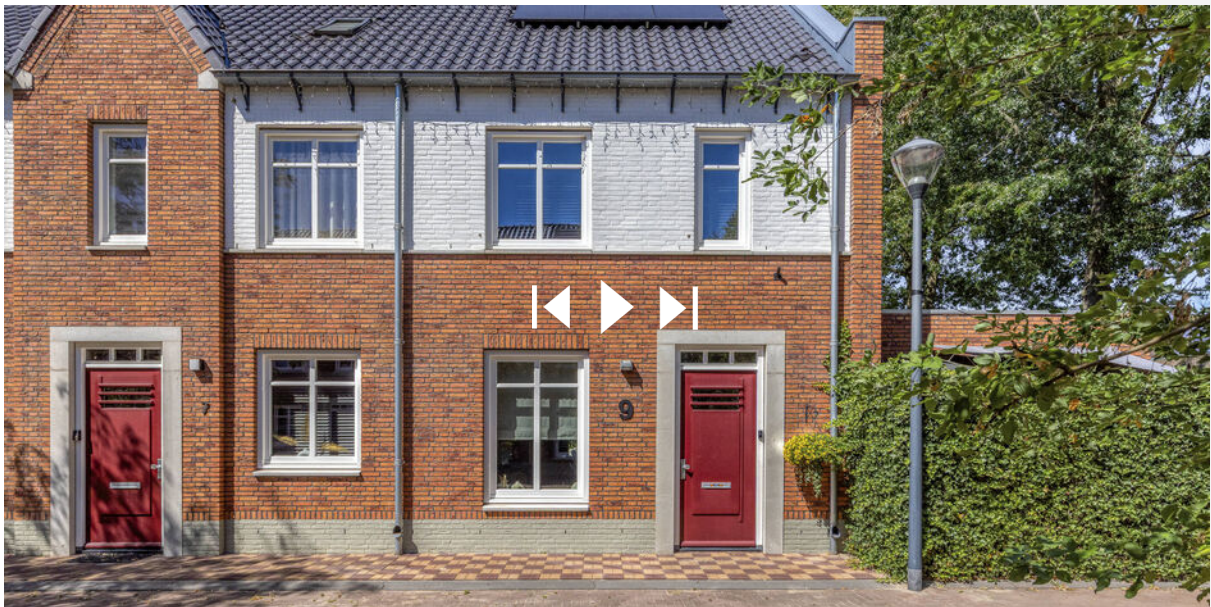


Bekijk deze woning online!

<https://dorresbus9.nl/>



Dorresbus 9, Nuenen

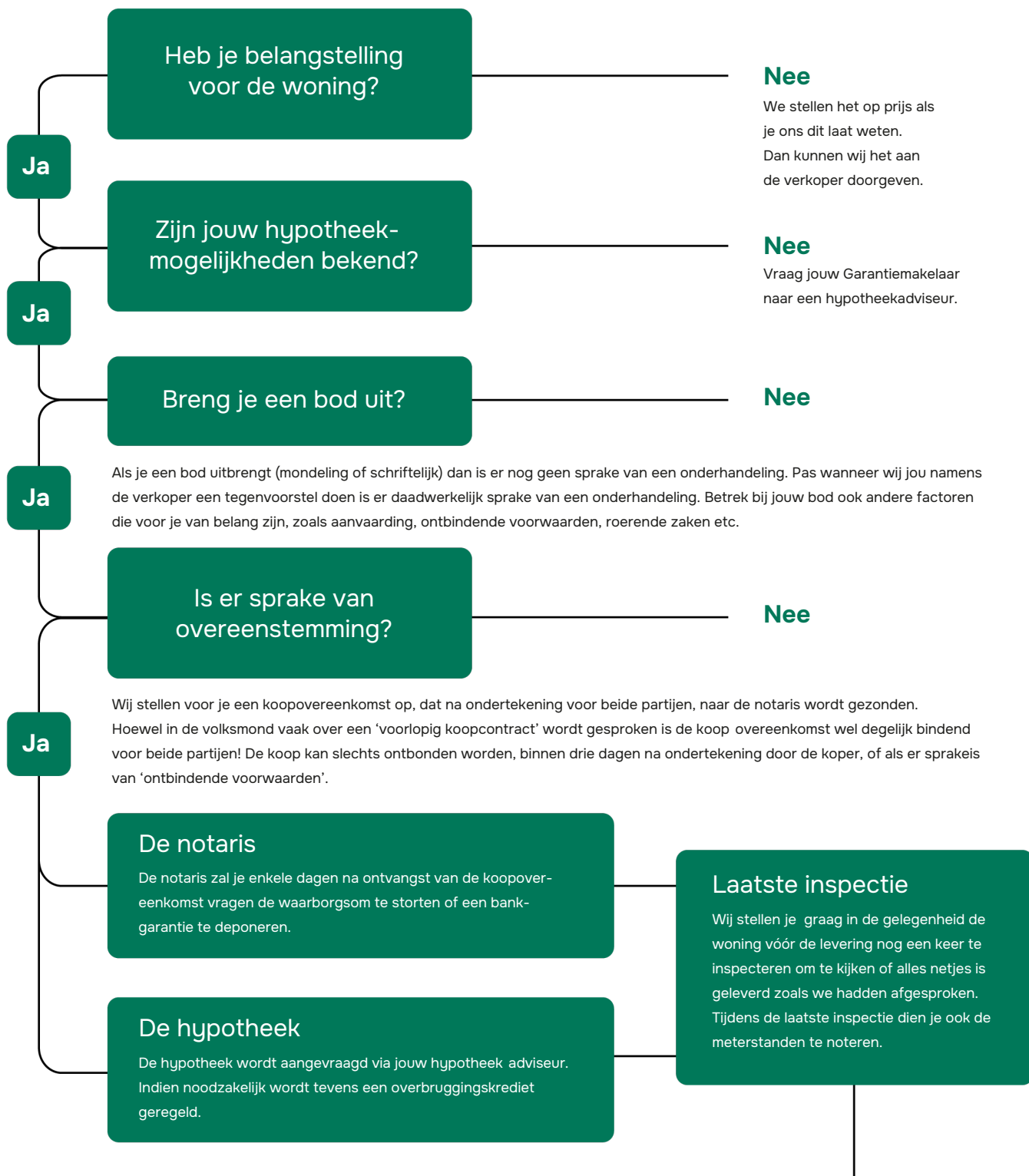


Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De meting is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen ouder dan 30 jaar nemen wij standaard de zogenoemde ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. For homes older than 30 years, we include the so-called ouderdomsclausule in the purchase agreement as standard.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bij grote belangstelling kan worden overgegaan tot een biedingsprocedure.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 040-2907000 of info@vandenbuijsmakelaars.nl

Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantmakelaars

Van den Buijs

jouw Garantiemakelaar

Michelle Hoekstra

Patrice van den Buijs



Adresgegevens

Park 32
5671 GA NUENEN

Wij zijn bereikbaar via:

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 09.00 - 17.00 uur

Zaterdag: op afspraak

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl