



Oranjestraat 6 | Nuenen

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Oranjestraat 6 te Nuenen

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze grootse, vrijstaande villa met vrijstaand gastenverblijf in Nuenen. Om u een helder en compleet beeld van dit bijzondere pand te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 61
Plattegronden	66 - 69
Indeling	70 - 79
Locatie en omgeving	80- 83
Algemene informatie	84 - 87

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 spacious mansion with cachet in Nuenen. To provide a clear and thorough image of this unique property, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 61
Floor plans	62 - 69
Layout	70 - 79
Location and surroundings	80 - 83
General information	84 - 87

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 grootse villa met bijgebouwen en zwembad

1. Klassieke architectuur

In 2006 gebouwd, circa 270 m² woonoppervlakte, met een karakteristieke symmetrische voorgevel, ontworpen in de stijl van een klassiek herenhuis. Royale maatvoering, veel daglicht en een heldere indeling kenmerken deze sfeervolle villa.

2. Ruimte en veelzijdigheid

Verdeeld over drie woonlagen beschikt de villa over vijf slaapkamers, twee badkamers, een tv-/speelkamer en een werkkamer. De circa 70 m² grote woon-/eetkamer en tv-kamer sluiten aan op de woonkeuken en vormen samen een fijne en royale leefomgeving.

3. Zelfstandig gastenverblijf van circa 55 m²

Het volledig geïsoleerde bijgebouw is in dezelfde stijl en bouwkwaliteit als de villa gerealiseerd en beschikt over een woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Oorspronkelijk ontworpen als tweede woning en momenteel in gebruik als kantoor, biedt het diverse gebruiksmogelijkheden.

4. Buitenzwembad met mancave

De achtertuin op het westen beschikt over een achthoekig zwembad. Het deels houten 2e bijgebouw met bar en overdekte veranda is ingericht als mancave en vormt een heerlijke plek voor ontspanning en gezellig samenzijn.

5. Groen, beschut en centraal gelegen

De villa ligt aan een rustige weg op een fraai, groen perceel van 918 m² met hagen en volwassen beplanting. Dit zorgt voor privacy, terwijl het centrum van Nuenen met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op korte loopafstand ligt.



5 assets of this magnificent villa with outbuildings and a swimming pool

1. Classical architecture

Built in 2006, with approximately 270 m² of living space and a distinctive symmetrical façade inspired by a classical manor house. Generous proportions, abundant daylight and a clear layout define this elegant villa.

2. Space and versatility

Arranged across three floors, the villa offers five bedrooms, two bathrooms, a TV/playroom and a study. The approximately 70 m² living/dining room and TV room connect to the kitchen, together creating a generous and inviting living environment.

3. Detached guest house of approx. 55 m²

Built in the same style and to the same high standard as the villa, this fully insulated outbuilding has a living room, kitchen, bathroom and bedroom. Originally designed as a second home and now used as an office, it offers numerous possibilities.

4. Outdoor pool and mancave

The west-facing rear garden features a octagonal swimming pool. The partly timber second outbuilding, complete with bar and covered veranda, serves as a mancave and creates a wonderful setting for relaxation and entertaining.

5. Green, private and central

The villa stands on a quiet road within an attractive 918 m² plot framed by hedges and mature planting. It offers excellent privacy, while Nuenen's shops, restaurants and everyday amenities are only a short walk away.

Introductie

Deze vrijstaande villa van hoogwaardige bouwkwaliteit is gelegen op een rechthoekig perceel van 918 m² en op loopafstand van het centrum van Nuenen. De villa is gefundeerd op geheide betonpalen en beschikt over circa 268 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. Het geheel wordt aangevuld met een volledig geïsoleerd gastenverblijf van circa 55 m², een deels houten mancave van circa 23 m² en een buitenzwembad.

De woning kenmerkt zich door een klassieke architectuur, een symmetrische voorgevel en een zorgvuldig gekozen indeling met royale leefruimten en volop privacy. Hoogwaardige, onderhoudsarme materialen zijn door de gehele woning toegepast, waaronder teakhouten trappen en lestenen vloeren met vloerverwarming. Het geheel biedt een bijzondere combinatie van ruimte, comfort, veelzijdigheid en een groene, beschutte ligging nabij het centrum.

Duurzaamheid

De villa is gebouwd met aandacht voor duurzaam en comfortabel wonen. De woning beschikt over energielabel A (geldig tot en met 31 december 2030), vloer-, muur- en dakisolatie en HR++ beglazing door de gehele woning. Er zijn 13 zonnepanelen geplaatst met een totaal vermogen van 5,255 kWp, waarmee op een efficiënte wijze in de energiebehoefte wordt voorzien. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, evenals een deel van de eerste verdieping en het bijgebouw. De woonkamer beschikt daarnaast over een Daikin-unit voor zowel verwarming als airconditioning. Verwarming en warm water worden verzorgd door twee Intergas HR-combiketels, één voor de villa en één voor het bijgebouw.



Introduction

This detached villa of exceptional build quality occupies a rectangular 918 m² plot within walking distance of central Nuenen. Built on driven concrete piles, it offers approximately 268 m² of living space across three floors. The property also includes a fully insulated 55 m² guest house, a partly timber 23 m² mancave and a outdoor pool.

The villa is distinguished by classical architecture, a symmetrical façade and a considered layout with generous living spaces and excellent privacy. Premium, low-maintenance materials feature throughout, including teak staircases and slate floors with underfloor heating. A rare blend of space, comfort and versatility in a secluded green setting close to the centre.

Sustainability

The villa has been designed with a strong focus on sustainable and comfortable living. The property has an energy label A (valid through 31 December 2030), as well as floor, wall and roof insulation and HR++ double glazing throughout the house.

The villa is equipped with 13 solar panels with a total capacity of 5.255 kWp, providing an efficient contribution to the property's energy requirements. Underfloor heating is installed throughout the ground floor, as well as in part of the first floor and in the outbuilding.

The living room is additionally equipped with a Daikin unit providing both heating and air conditioning. Heating and hot water are supplied by two Intergas high-efficiency (HR) combi boilers, one serving the main villa and the other the outbuilding.

Feiten & Cijfers

Object	vrijstaande villa met vrijstaand gastenverblijf, tuin rondom met zwembad en mancave
Bouwjaar	2006
Kadastraal bekend	Gemeente Nuenen Sectie D Nummer 3025
Perceeloppervlakte	918 m²
Woonoppervlakte villa	circa 268 m²
Woonoppervlakte bijgebouw	circa 55 m²
Totale woonoppervlakte	circa 323 m²
Oppervlakte gebouwgeb. buitenruimte villa (overkapping)	circa 31 m²
Oppervlakte ov. inpandig ruimte bijgebouw 1 (fietsenberging)	circa 16 m²
Oppervlakte externe bergruimte (mancave)	circa 23 m²
Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 990 m³
Inhoud bijgebouw (conform meetcertificaat)	circa 260 m³
Totale inhoud	circa 1250 m³
Aantal kamers	7 kamers (5 slaapkamers, woonkamer, tv-/speelkamer en werkkamer, 2e woonkamer en 6e slaapkamer in bijgebouw)
Aantal badkamers	3 badkamers (1e en 2e verdieping, 3e badkamer bijgebouw)
Aantal toiletten	3 toiletten (2 in de villa, 3e toilet in bijgebouw)
Parkeren	op de brede oprit rechts van de villa, parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde

Facts & Figures

Object	detached villa with a detached guesthouse, surrounded by a garden with a swimming pool and mancave
Year built	2006
Cadastral known	Municipality of Nuenen Section D Number 3025 918 m²
Living area of villa	approximately 268 m²
Living area of outbuilding	approximately 55 m²
Total living area	approximately 323 m²
Building area and outdoor space of villa (canopy)	approximately 31 m²
Indoor floor area of outbuilding 1 (bicycle storage)	approximately 16 m²
External storage area (mancave)	approximately 23 m²
Volume of villa (as per measurement certificate)	approximately 990 m³
Volume of outbuilding (as per measurement certificate)	approximately 260 m³
Total volume	approximately 1,250 m³
Number of rooms	7 rooms (5 bedrooms, living room, TV/game room and study, 2nd living room and 6th bedroom in the outbuilding)
Number of bathrooms	3 bathrooms (1st and 2nd floors, 3rd bathroom in the outbuilding)
Number of toilets	3 restrooms (2 in the villa, 3rd restroom in the outbuilding)
Parking	On the wide driveway to the right of the villa, parking for multiple cars/RVs on the property and plenty of public parking on the public road in front

Isolatie & Installaties

Energie label	A, definitief tot en met 31-12-2030
Isolatie daken	ja, Unidek isolatiedakplaten
Isolatie gevels	ja, Rockwool isolatieplaten
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, gehele woning HR++ glas
Verwarming	2x HR cv-combi-ketel, gashaard in woonkamer
Vloerverwarming	- begane grond villa (keuken, hal, toilet, kantoor) - 1e verdieping (badkamer, toilet, waskamer) - begane grond bijgebouw 1
Warm water	2x HR cv-combi-ketel
Technische voorzieningen	- zonnepanelen, 13 stuks (5,255 kWp) - airconditioning (Daikin) - WTW installatie (Stork) - alarm installatie (villa en bijgebouw) - aluminium inzet-horren
Materiaal daken	zadeldaken gebakken dakpannen, platte daken bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	villa: begane grond, 1e en 2e verdieping betonvloeren, houten 3e verdiepingsvloer bijgebouw 1: houten verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	hardhouten kozijnen, ramen, schuifpuien en deuren
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen met architraven en neuten, stompe massieve houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energy label	A, valid through December 31, 2030
Roof insulation	yes, Unidek insulated roof panels
Exterior Wall insulation	yes, Rockwool insulation panels
Floor insulation	yes
Window insulation	yes, HR++ glass throughout the home
Heating	2x HR-combi-boilers, gas fireplace in the living room
Underfloor heating	- ground floor of the villa (kitchen, entryway, restroom, office) - 1st floor (bathroom, toilet, laundry room) - ground floor of outbuilding 1
Hot water	2x HR-combi boilers
Technical systems	- solar panels, 13 units (5.255 kWp) - air conditioning (Daikin) - heat recovery ventilation system (Stork) - alarm system (villa and outbuilding 1)
Roof materials	gable roofs with clay roof tiles, flat roofs with bituminous roofing
Exterior wall materials	brick construction, cavity wall construction
Floor materials	villa: ground floor, first, and second floors with concrete floors; third floor with wooden floor annex 1: wooden floor
Exterior window frame materials	hardwood window frames, windows, sliding doors, and doors
Interior window frame materials	wooden window frames with architraves and mullions; flush solid wood doors with identical hardware





Begane grond

Ground floor













Werkkamer - begane grond

Office - ground floor



Eerste verdieping

First floor











Tweede verdieping

Second floor





Bijgebouw 1: Gastenverblijf

Annex 1: Guest house







Bijgebouw 2: Mancave & zwembad

Annex 2: Mancave & swimmingpool







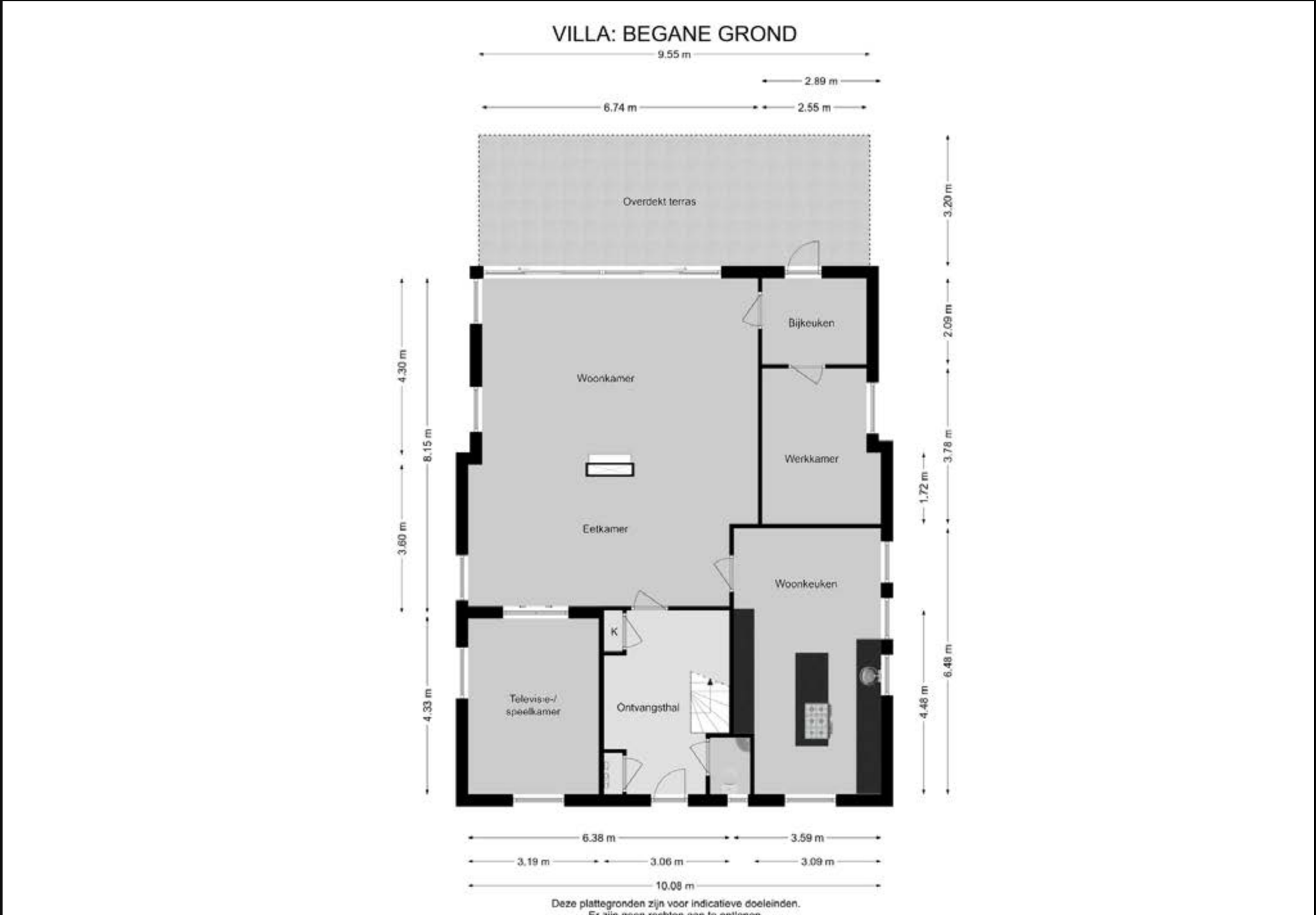
Buitenruimte

Outdoor space



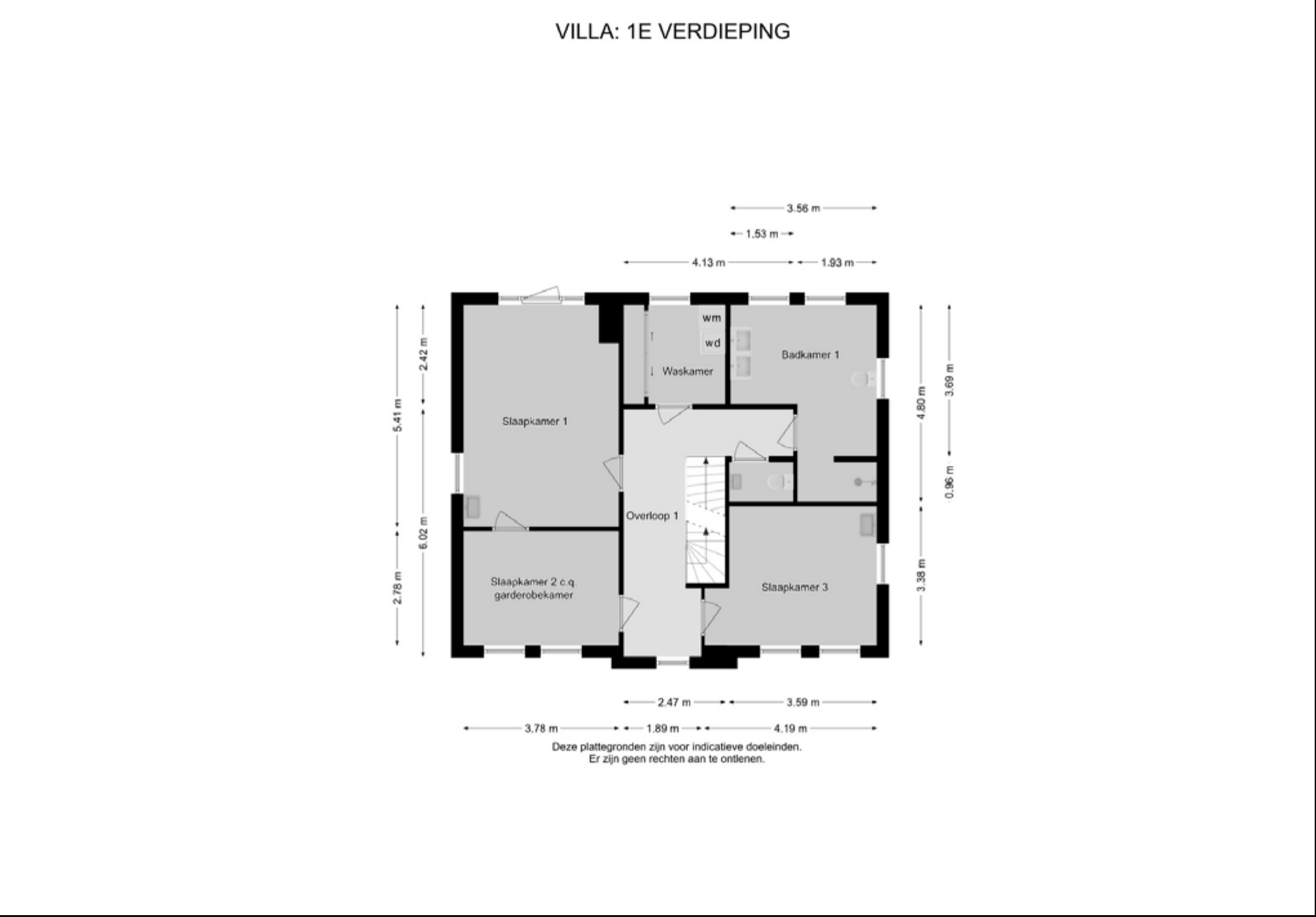






Villa - Begane grond Villa - Ground floor

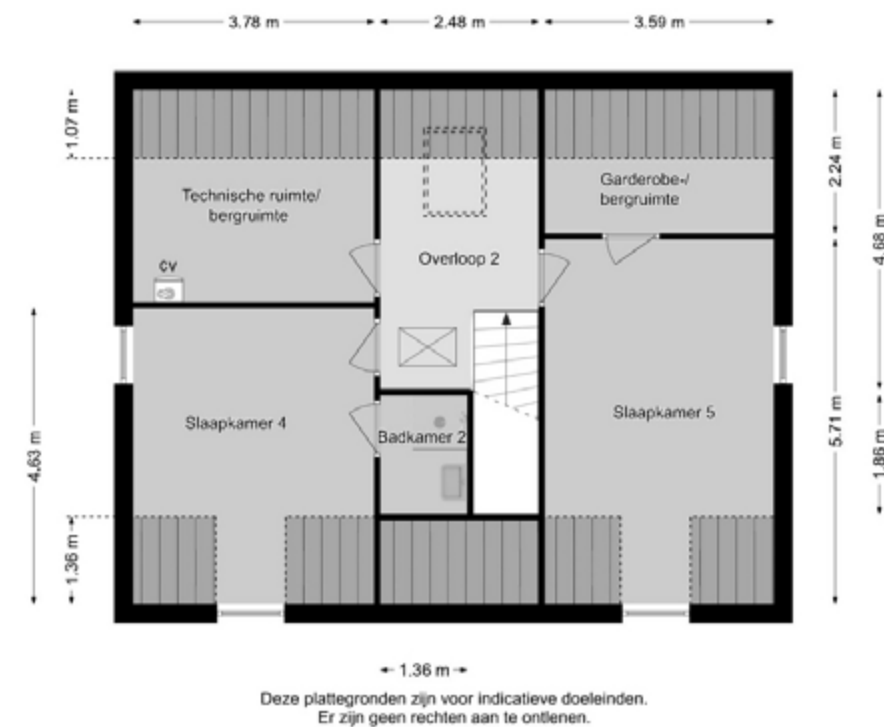
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Villa - Eerste verdieping Villa - First floor

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

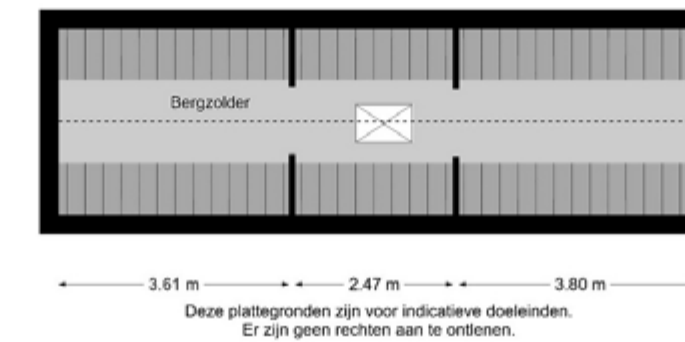
VILLA: 2E VERDIEPING



Villa - Tweede verdieping Villa - Second floor

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

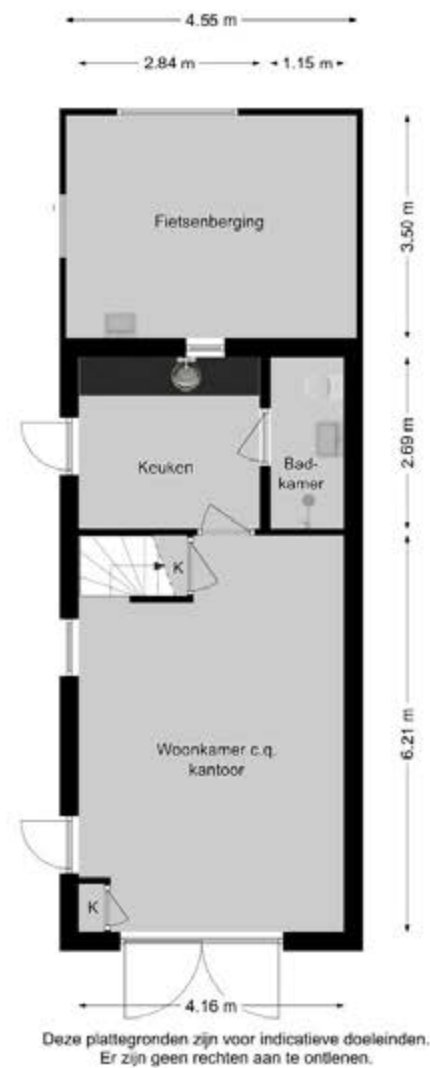
VILLA: 3E VERDIEPING



Villa - Derde verdieping Villa - Third floor

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

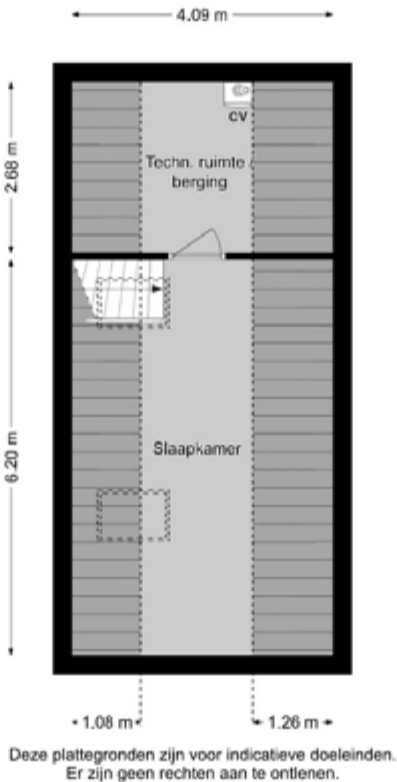
BIJGEBOUW 1: GASTENVERBLIJF BGG



Bijgebouw 1: Gastenverblijf - Begane grond Annex 1: Guest house - Ground floor

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

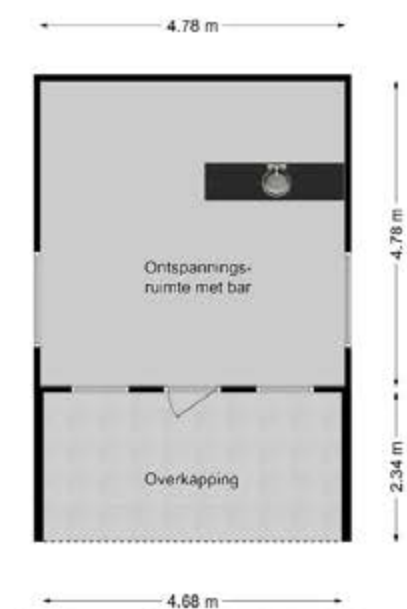
BIJGEBOUW 1: GASTENVERBLIJF 1E VERDIEPING



Bijgebouw 2: Gastenverblijf - Eerste verdieping Annex 2: Guest house - First floor

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

BIJGEBOUW 2: POOLHOUSE MET BAR



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

Annex 2: Mancave- Begane grond Annex 2: Mancave - Ground floor

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

Begane grond

Deze grootse villa is ontworpen in de stijl van een klassiek herenhuis, waarbij karakteristieke architectuur is gecombineerd met eigentijds wooncomfort. De begane grond kent een prettige balans tussen fijne leefruimtes en meer besloten vertrekken. Dankzij de vele en grote glaspartijen en de brede schuifpui aan de achterzijde is er een directe verbinding met de tuin en valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen.

Ontvangsthal

De centrale voordeur geeft toegang tot de ontvangsthal met een verzorgde, representatieve uitstraling. De leistenen vloer vormt een stijlvolle basis en de fraaie Iroko teakhouten trap met onderkwart en open uitvoering vormt een karakteristiek element in de ruimte. Vanuit de hal zijn het gastentoilet, de meterkast (3 x 35A) en een praktische bergkast bereikbaar. Aan de linkerwand, tussen de meterkast en de bergkast, bevindt zich de garderobe.

Woonkamer met televisie-/speelkamer

De woon-/eetkamer en aangrenzende tv-/speelkamer beslaan gezamenlijk circa 70 m² en vormen een royale, veelzijdige leefruimte. Brede eikenhouten vloerdelen, wit stucwerk en de brede schuifpui aan de achterzijde geven de woonkamer een lichte en rustige uitstraling. De natuurstenen schouw met gashaard voegt warmte en sfeer toe aan het geheel. Aan de voorzijde ligt de separate tv-/speelkamer, die via ingebouwde dubbele schuifdeuren rechtstreeks met de woonkamer is verbonden. De ruimte kan zowel als zelfstandige kamer worden gebruikt als bij de woonkamer worden betrokken. Ook hier zorgen de brede eikenhouten vloerdelen en de royale glaspartijen voor een aangename hoeveelheid daglicht.

Woonkeuken

Aan de voorzijde van de villa bevindt zich de sfeervolle woonkeuken van circa 23 m². De zwarte leistenen vloer met vloerverwarming vormt ook hier een stijlvolle en tijdloze basis. De keuken biedt volop kastruimte en laden en is uitgevoerd met granieten aanrechtbladen en vensterbanken.

Het kookeiland vormt het functionele middelpunt van de ruimte. De keuken is uitgerust met een Boretti 6-pits gasfornuis met ovens, een vrijstaande Amerikaanse koelkast, een vaatwasser op hoogte, combimagnetron en apothekerskast. Een fraai en compleet geheel, ontworpen voor zowel het dagelijks gebruik als uitgebreid koken en dineren.

Vloerafwerking: houten vloerdelen, leistenen vloertegels	
Wandafwerking: stucwerk	
Plafondafwerking: stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 12 m²
Woonkamer:	circa 54 m²
Tv-/speelkamer:	circa 14 m²
Woonkeuken:	circa 23 m²
Bijkeuken:	circa 5 m²
Werkkamer:	circa 10 m²

Ground floor

This grand villa was designed in the style of a classic country residence, combining distinctive architecture with contemporary living comfort. The ground floor offers a pleasant balance between inviting living spaces and more private rooms. Thanks to the numerous large windows and the wide sliding doors at the rear, the interior enjoys a direct connection with the garden and an abundance of natural daylight.

Entrance hall

The central front door opens into the entrance hall, which has a refined and representative appearance. The slate flooring provides an elegant foundation, while the beautiful Iroko teak staircase, featuring a quarter-turn design and open treads, forms a distinctive architectural element within the space. From the hall, there is access to the guest toilet, the meter cupboard (3 x 35A) and a practical storage cupboard. A cloakroom is located along the left-hand wall, between the meter cupboard and the storage cupboard.

Living room with television-/playroom

The living/dining room and adjoining television/playroom together comprise approximately 70 m², creating a spacious and versatile living area. Wide oak floorboards, white plasterwork and the wide sliding doors at the rear give the living room a light and tranquil atmosphere. The natural stone fireplace with gas fire adds warmth and character to the space. At the front of the property is the separate television/playroom, which is directly connected to the living room by built-in double sliding doors. The room can be used either as an independent space or incorporated into the living room. Here too, the wide oak floorboards and generous glazing provide an abundance of pleasant natural daylight.

Kitchen/dining area

At the front of the villa is the inviting kitchen/dining area of approximately 23 m². The black slate flooring, complemented by underfloor heating, once again provides a stylish and timeless foundation. The kitchen offers ample cupboard and drawer space and is finished with granite worktops and window sills.

The kitchen island forms the functional centrepiece of the room. The kitchen is equipped with a Boretti six-burner gas range with ovens, a freestanding American-style refrigerator, a raised dishwasher, a combination microwave oven and a tall pull-out pantry cabinet. A beautifully appointed and fully equipped space, designed for both everyday use and more elaborate cooking and dining.

Finish on floors: wooden floorboards, slate floor tiles	
Finish on walls: stucco	
Finish on ceilings: stucco	
Entrance hall:	approx. 12 m²
Living room:	approx. 54 m²
Television-/play room:	approx. 14m²
Kitchen/diner:	approx. 23 m²
Utility room:	approx. 5 m²
Study:	approx. 10 m²

Werkkamer en bijkeuken

Aan de achterzijde van de villa bevindt zich de separate werkkamer, rustig gelegen en met een directe verbinding met de bijkeuken en de tuin met overkapping. De ruimte biedt een prettige, zelfstandige werkplek en is dankzij de ligging en indeling eveneens geschikt voor het ontvangen van cliënten of bezoekers.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van een uitstortgootsteen en aansluitingen voor wasmachine en droger. De achterdeur geeft vanuit de bijkeuken rechtstreeks toegang tot de tuin, die aansluit op de overkapping en daarmee een beschutte plek biedt om ook buiten volop van de woning en het groen te genieten.

Eerste verdieping

Via de fraaie teakhouten trap bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Rond deze centrale ruimte bevinden zich drie slaapkamers, een complete badkamer, een praktische waskamer en een separaat 2e toilet, waardoor de verdieping overzichtelijk en prettig is ingedeeld.

Slaapkamers en garderobekamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime ouderslaapkamer, voorzien van wastafel en inbouwspots. De rustige ligging en royale maatvoering maken dit een comfortabele hoofdslaapkamer.

Direct aansluitend bevindt zich een tweede kamer, momenteel in gebruik als garderobekamer. Dankzij de flexibele indeling kan deze kamer desgewenst eenvoudig weer als volwaardige slaapkamer worden gebruikt. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer en beschikt eveneens over een eigen wastafel.

Badkamer 1 en waskamer

De complete badkamer is tot aan het plafond betegeld en voorzien van vloerverwarming, een handdoekradiator en een infraroodpaneel. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met regendouche, een bidet, een aansluiting voor een ligbad en een dubbele wastafel met wastafelmeubel.

De waskamer is praktisch ingericht met een aanrechtblad, een schuifkastenwand en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een praktische ruimte die alles biedt wat nodig is voor het wassen en verzorgen van kleding.

Vloerafwerking: laminaat Wandafwerking: stucwerk Plafondafwerking: stucwerk	
Overloop 1:	circa 16 m²
Slaapkamer 1:	circa 20 m²
Garderobe-/slaapkamer 2:	circa 11 m²
Slaapkamer 3:	circa 13 m²
Badkamer 1:	circa 13 m²
Waskamer:	circa 5 m²

Study and utility room

At the rear of the villa is a separate study, quietly positioned with direct access to the utility room and the covered garden terrace. Its setting and layout create a comfortable private workspace that is equally suitable for receiving clients or visitors.

The adjoining utility room is both practical and well appointed, with a laundry sink and connections for a washing machine and dryer. Its rear door opens directly onto the garden and covered terrace, providing a sheltered place to enjoy outdoor living and the surrounding greenery in comfort.

First floor

The handsome teak staircase leads to the spacious first-floor landing. Arranged around this central area are three bedrooms, a complete bathroom, practical laundry room and separate second WC, creating a clear and comfortable layout.

Bedrooms and dressing room

The generous principal bedroom is positioned at the rear and includes a washbasin and recessed lighting. Its peaceful location and excellent proportions create a comfortable private retreat.

Directly adjoining is a second room, currently arranged as a dressing room. Thanks to its flexible layout and generous proportions, it could readily be returned to use as a full bedroom if desired. The third bedroom is currently furnished as a child’s room and likewise benefits from its own washbasin.

Bathroom 1 and laundry room

The fully appointed bathroom is tiled from floor to ceiling and features underfloor heating, a heated towel radiator and an infrared panel. The bathroom includes a spacious walk-in shower with rain shower, a bidet, plumbing connections for a bathtub and a double washbasin with vanity unit.

The laundry room is practically laid out with a worktop, a wall of sliding-door storage cupboards and connections for a washing machine and tumble dryer. A functional space offering everything needed for laundry and clothing care.

Finish on floors: laminate Finish on walls: stucco Finish on ceilings: stucco	
Overflow 1:	approx. 16 m²
Bedroom 1:	approx. 20 m²
Bedroom 2:	approx. 13 m²
Bathroom 1:	approx. 11 m²
Wardrobe room:	approx. 13 m²
Laundry room:	approx. 5 m²

Tweede verdieping

De open teakhouten trap voert naar de tweede verdieping, waar een centrale overloop met Velux-dakraam toegang biedt tot twee slaapkamers en de technische ruimte. De verdieping benut de ruimte onder de kap optimaal en biedt daarmee volop mogelijkheden voor gezinsleden, gasten of hobbygebruik.

Slaapkamers en 2e badkamer

Slaapkamer 4 is voorzien van een dakkapel en beschikt direct aansluitend over een eigen 2e badkamer met douchebak met glazen wanden en een wastafel. Een comfortabele en zelfstandige slaap-/badkamercombinatie.

Slaapkamer 5 is eveneens voorzien van een dakkapel en heeft een praktische, inpandige kleedruimte die onder de schuine kap is gerealiseerd.

Technische ruimte en bergruimte

Op deze verdieping bevinden zich tevens de technische ruimte en aanvullende bergruimte. De technische ruimte is voorzien van een Daikin unit voor zowel verwarming als airco in de woonkamer, de cv-combi ketel (Intergas HR, 2021) en een warmte-terug-win installatie (Stork).

Derde verdieping – bergzolder

Vanaf de overloop is via een losse trap de bergzolder in de nok van de villa bereikbaar. Deze extra verdieping biedt verrassend veel praktische opslagruimte en vormt een welkome aanvulling op de bergruimten in de woning.

Vloerafwerking: vloerbedekking	
Wandafwerking: deels stucwerk	
Plafondafwerking: deels stucwerk, deels houten schroten	
Overloop 2:	circa 10 m²
Slaapkamer 4:	circa 12 m²
Slaapkamer 5:	circa 15 m²
Badkamer 2:	circa 3 m²
Technische ruimte c.q. bergruimte:	circa 8 m²
Bergzolder 3e verdieping:	circa 10 m²

Second floor

The open teak staircase leads to the second floor, where a central landing with a Velux roof window provides access to two bedrooms and the technical room. The layout makes optimal use of the space beneath the pitched roof, offering plenty of possibilities for family members, guests or use as a hobby space.

Bedrooms and second bathroom

Bedroom 4 features a dormer window and has direct access to its own second bathroom, equipped with a shower tray with glass screens and a washbasin. A comfortable and self-contained bedroom and bathroom combination.

Bedroom 5 also features a dormer window and has a practical, built-in dressing area created beneath the sloping roof.

Technical room and storage

This floor also includes the technical room and additional storage space. The technical room houses the central heating combi boiler (Intergas HR, 2021) and a heat recovery ventilation system (Stork).

Third floor - storage attic

From the landing, a freestanding staircase provides access to the storage attic in the ridge of the villa. This additional level offers a surprising amount of practical storage space and is a valuable addition to the storage facilities already available throughout the property.

Finish on floors: carpet	
Finish on walls: stucco	
Finish on ceilings: partly stucco, partly wooden panelling	
Overflow 2:	approx. 10 m²
Bedroom 4:	approx. 12 m²
Bedroom 5:	approx. 15 m²
Bathroom 2:	approx. 3 m²
Utility/storage room:	approx. 8 m²
Storage third floor:	approx. 10 m²

Bijgebouw 1: gastenverblijf

Aan het einde van de oprit, voorbij de rechterzijgevel van de villa, bevindt zich een vrijstaand bijgebouw in dezelfde stijl en met dezelfde bouwkwaliteit als de villa gerealiseerd. Het gebouw is volledig geïsoleerd, de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en het is momenteel in gebruik als kantoor. Oorspronkelijk ontworpen als volwaardige tweede woning, biedt het diverse gebruiksmogelijkheden.

Op de begane grond bevinden zich een woonkamer met zwart lestenen vloer en aansluitend een keuken met aanrecht, diverse kastjes, afzuigkap, inbouwspots en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een 3e badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator.

Via een vaste trap vanuit de woonkamer bereikt u de eerste verdieping met een slaapkamer, twee Velux-dakramen en praktische berg- en technische ruimte.

Aan de achterzijde van het bijgebouw bevindt zich een extra bergruimte/fietsenstalling met tegelvloer.

Tuin & buitenleving

De aangelegde volwassen achtertuin ligt pal op het westen en biedt dankzij de volwassen beplanting volop privacy. Een royaal terras, een breed gazon en een fruitboom creëren een aantrekkelijke buitenruimte die uitnodigt tot zowel ontspannen als buitenleven met het gezin. Het zwembad en het deels houten 2e bijgebouw, ingericht als mancave met bar, vormen een natuurlijke verlenging van de woning en maken de tuin tot een volwaardige buitenleefruimte.

Bijgebouw 2: mancave en zwembad

Achter in de tuin ligt een buitenzwembad met een fraaie achthoekige vorm, dat voor circa 75% verdiept onder het maaiveld is aangelegd. Het zwembad is uitgevoerd als houten bak met inlay-folie en beschikt over een complete technische installatie met afdek- en onderhoudstoebehoren. Een heerlijke plek voor lange zomerdagen en ontspannen buitenleven.

Direct naast het zwembad staat een goed geïsoleerd 2e bijgebouw, ingericht als mancave. Het beschikt over een overdekte veranda en een eigen bar. Daarmee vormt het een sfeervolle plek voor een drankje na het zwemmen, een ontspannen middag of een feestelijke avond met vrienden en familie. De overkapping biedt bovendien de mogelijkheid om ook bij minder zonnig weer comfortabel buiten te verblijven.

Vloerafwerking: vloertegels Wandafwerking: stucwerk Plafondafwerking: stucwerk	
Bijgebouw 1 - gastenverblijf:	
Woonkamer:	circa 25 m²
Keuken:	circa 8 m²
Badkamer:	circa 3 m²
Slaapkamer:	circa 12 m²
Berging:	circa 16 m²
Bijgebouw 2 - mancave:	
	circa 23 m²

Outbuilding 1: guest house

At the end of the driveway, beyond the right-hand side elevation of the villa, is a detached outbuilding designed and built in the same style and to the same high standard as the main residence. The building is fully insulated, with underfloor heating throughout the ground floor, and is currently used as an office. Originally designed as a fully self-contained second residence, it offers a wide range of possibilities for use.

The ground floor comprises a living room with a black slate floor, adjoining kitchen with worktop, various fitted cupboards, extractor hood, recessed spotlights and connections for a washing machine and tumble dryer. There is also a third bathroom with walk-in shower, washbasin, toilet and heated towel rail.

A staircase from the living room leads to the first floor, which features a bedroom, two Velux roof windows and a practical storage and technical room.

At the rear of the outbuilding is additional storage space/ bicycle storage with a tiled floor.

Garden & outdoor living

The mature, landscaped rear garden enjoys a coveted west-facing orientation and offers an exceptional sense of privacy thanks to its established planting. A generous terrace, broad lawn and fruit tree create an inviting outdoor setting, ideal for both relaxation and family life.

The swimming pool and the partially timber-clad second outbuilding, currently arranged as a mancave with bar, form a natural extension of the main residence and transform the garden into a fully equipped outdoor living space.

Outbuilding 2: mancave and pool

At the rear of the garden is a outdoor pool with an attractive octagonal shape, approximately 75% recessed below ground level. Built as a timber basin with liner, it has a complete technical installation plus cover and maintenance equipment. An idyllic setting for long summer days and relaxed outdoor living.

Directly beside the pool stands a well-insulated second outbuilding arranged as a mancave, with a covered veranda and private bar. It is an inviting place for drinks after a swim, a relaxed afternoon or a festive evening with friends and family. The canopy also allows for comfortable outdoor living when the weather is less sunny.

Finish on floors: floor tiles Finish on walls: stucco Finish on ceilings: stucco	
Outbuilding 1 - guest house:	
Living room:	approx. 25 m²
Kitchen:	approx. 8 m²
Bathroom:	approx. 3 m²
Bedroom:	approx. 12 m²
Storage room:	approx. 16 m²
Outbuilding 2 - mancave:	
	approx. 23 m²

Locatie en privacy

De villa met bijgebouwen ligt aan een rustige weg, op korte loopafstand van het centrum van Nuenen. Winkels, horeca, scholen en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich daarmee op korte afstand en zijn gemakkelijk bereikbaar.

De woning staat op een fraai perceel, omgeven door hagen en volwassen beplanting, die zorgen voor een groene en beschutte sfeer en een aangename mate van privacy. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit koopwoningen en heeft een rustig en verzorgd karakter. De combinatie van de rustige ligging, de groene setting en de nabijheid van het centrum maakt dit een aantrekkelijke woonomgeving.

Nuenen en omgeving

Nuenen is zo'n plek waar je makkelijk je draai vindt, óók als je niet uit Brabant komt. Groot genoeg qua aanbod aan voorzieningen, dorps genoeg om je direct thuis te voelen. Tegelijkertijd is alles wat je nodig hebt dichtbij en zit je zó in het bruisende Eindhoven.

En dan hebben we het nog niet eens over de gezellige marktjes en festivals en het levendige dorpscentrum. Wie van kunst en cultuur houdt komt hier niets tekort. Het aantal kunstgalleries, het Van Gogh-erfgoed en het theater... ideaal voor leuke uitjes. In het dorp vind je verder meerdere basisscholen, leuke speeltuintjes, sportclubs, winkels en alles wat je nodig hebt voor de dagelijkse boodschappen.

Naast heel veel gezelligheid vind je bij Nuenen ook een aantal prachtige natuurgebieden, waaronder de Stiphoutse bossen, het Nuenens Broek en de Gerwense en Papenvoortse Heide. Heerlijk om even samen uit te waaien.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang: ca. 0,5 km
Basisschool: ca. 0,6 km
Internationale school: ca. 13,2 km
Middelbare school: ca. 0,9 km
Universiteit: ca. 7,1 km
Hogeschool: ca. 6,5 km

Huisarts: ca. 1,0 km
Tandarts: ca. 0,6 km
Fysiotherapeut: ca. 1,7 km
Apotheek: ca. 1,0 km
Ziekenhuis: ca. 6,0 km
Dierenarts: ca. 1,0 km

Gemeentehuis: ca. 1,3 km
Supermarkt: ca. 0,5 km
Winkels: ca. 0,6 km
Cafés en restaurants: ca. 0,7 km

Sporthal: ca. 1,5 km
Voetbalvereniging: ca. 2,7 km
Tennisvereniging: ca. 1,2 km
Padelcentrum: ca. 1,2 km
Hockeyclub: ca. 1,2 km
Manege: ca. 3,5 km
Golfclub: ca. 6,2 km
Zwembad: ca. 0,8 km

Eindhoven Airport: ca. 17,3 km
NS-station Eindhoven CS: ca. 8,6 km
Tankstation: ca. 1,8 km
Bushalte: ca. 0,8 km

Location and privacy

The villa and its outbuildings are situated on a quiet road, within easy walking distance of the centre of Nuenen. Shops, restaurants and cafés, schools and other everyday amenities are therefore close by and easily accessible.

The property occupies an attractive plot surrounded by hedges and mature planting, creating a green and sheltered setting with a pleasant degree of privacy. The immediate surroundings consist predominantly of owner-occupied homes and have a quiet and well-maintained character. The combination of the peaceful location, green surroundings and proximity to the village centre makes this an appealing residential setting.

Nuenen and surroundings

Nuenen is the kind of place where you can quickly feel at home, even if you are not originally from Brabant. It is large enough to offer a wide range of amenities, yet retains the welcoming atmosphere of a village where you immediately feel at home. At the same time, everything you need is close by, while the vibrant city of Eindhoven is just a short distance away.

And that is without even mentioning the charming local markets and festivals and the lively village centre. Art and culture enthusiasts will find plenty to enjoy here. The many art galleries, Van Gogh heritage and the local theatre provide countless opportunities for enjoyable days out. The village is also home to several primary schools, playgrounds, sports clubs, shops and all the amenities needed for everyday shopping.

Alongside its many amenities and lively atmosphere, Nuenen is surrounded by beautiful natural areas, including the Stiphoutse woods, Nuenens Broek and the Gerwense and Papenvoortse heathlands. Perfect for getting some fresh air and enjoying the outdoors together.

Facilities and distances

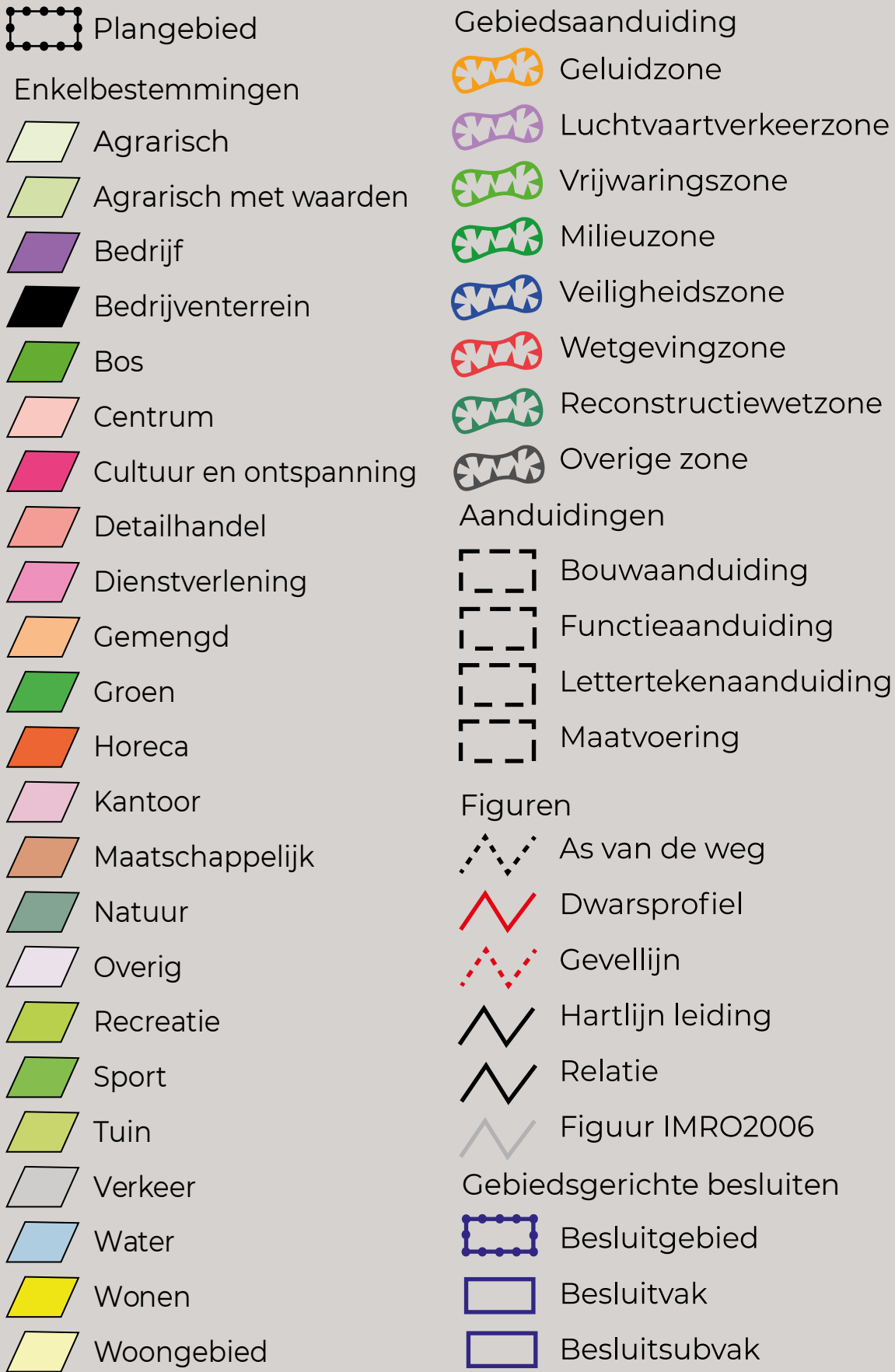
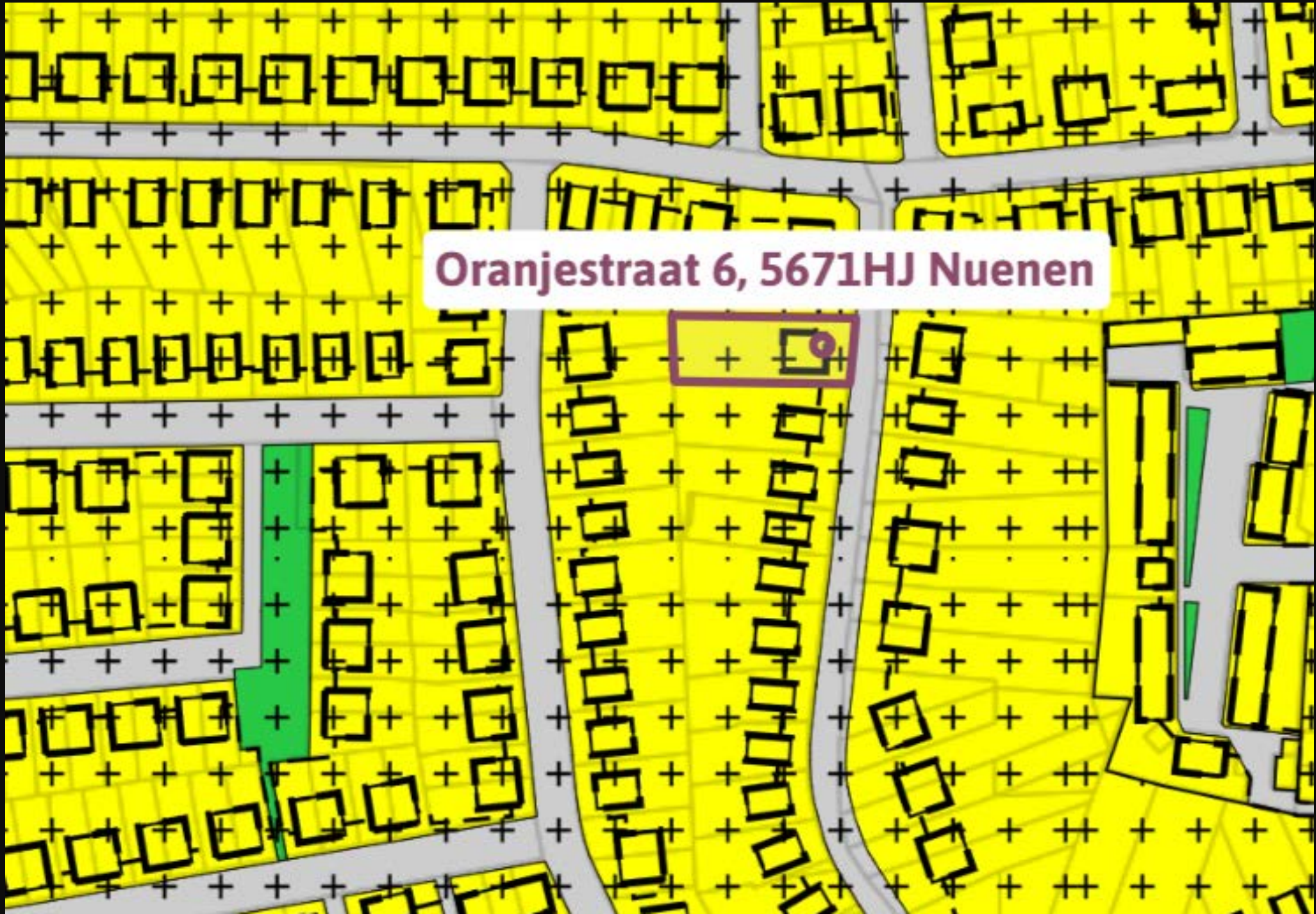
Childcare: approx. 0.5 km
Primary school: approx. 0.6 km
International school: approx. 13.2 km
Secondary school: approx. 0.9 km
University: approx. 7.1 km
University of Applied Sciences: approx. 6.5 km

GP: approx. 1.0 km
Dentist: approx. 0.6 km
Physiotherapist: approx. 1.7 km
Pharmacy: approx. 1.0 km
Hospital: approx. 6.0 km
Veterinarian: approx. 1.0 km

Town hall: approx. 1.3 km
Supermarket: approx. 0.5 km
Shops: approx. 0.6 km
Cafés and restaurants: approx. 0.7 km

Sports hall: approx. 1.5 km
Football club: approx. 2.7 km
Tennis club: approx. 1.2 km
Padel centre: approx. 1.2 km
Hockey club: approx. 1.2 km
Riding stables: approx. 3.5 km
Golf club: approx. 6.2 km
Swimming pool: approx. 0.8 km

Eindhoven Airport: approx. 17.3 km
Eindhoven Central railway station: approx. 8.6 km
Petrol station: approx. 1.8 km
Bus stop: approx. 0.8 km



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 ontleen. 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 een 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 genoodzaakt 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