Nuyens
MAKELAARS



MOLENDIJK 3, LIEMPDE

www.nuyensmakelaars.nl

NVM

funda



Molendijk 3, Liempde

Een heerlijk vrijstaand woonhuis met verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers, een multifunctionele kamer op de begane grond, een dubbele garage en een prachtig aangelegde tuin met veranda en meerdere terrassen. Een woning waar ruimte, licht en wooncomfort op een bijzonder prettige manier samenkomen!

Naast de royale indeling en de fijne leefomgeving is er de afgelopen jaren ook aandacht besteed aan onderhoud en verduurzaming. De woning is voorzien van 23 zonnepanelen (2018), de cv-combiketel is in 2024 vernieuwd en het dak van de woning is in 2024 van binnenuit geïsoleerd. Kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk aluminium en voorzien van HR++ beglazing. Verder zijn diverse regenafvoeren en dakgoten rondom uitgevoerd in zink. Kortom, een duurzame en onderhoudsvriendelijke woning in een groene omgeving dichtbij de natuur en met het Dommeldal op loopafstand!

bouwjaar:	1967
woonoppervlakte:	ca. 196 m²
perceeloppervlakte:	886 m²
inhoud:	ca. 769 m³
aanvaarding:	In overleg

Begane grond

Via de voordeur betreedt u de ontvangsthal voorzien van een sfeervolle eikenhouten vloer, trapopgang, garderobekast en toegangen tot de woonkamer, de multifunctionele kamer en de toiletruimte. De toiletruimte is ingericht met een wandcloset, een fonteintje en een wandradiator.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht en vormt een aangename plek om samen te komen. De eikenhouten vloer en de glad gestuukte wanden zorgen voor een rustige, tijdloze basis. De sfeervolle houthaard vormt een gezellig middelpunt tijdens de koudere maanden, terwijl de inbouwverlichting met dimmers het mogelijk maakt om op ieder moment de gewenste sfeer te creëren.
De aangebouwde ruimte aan de tuinzijde is zonder twijfel een pluspunt. Twee grote aluminium schuifpuien met HR++-beglazing en plissé horren zorgen voor een zee aan daglicht en bieden een prachtig uitzicht op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich een speelse erker met daarin voldoende ruimte voor een grote eettafel. In de erker bevindt zich ook de loopdeur naar de oprit. Samen met de royale glaspartijen geeft dit de woonkamer een open en licht karakter.











Begane grond

De ruime keuken is praktisch ingericht met twee rechte keukenopstellingen en biedt volop werk- en bergruimte. In het lage gedeelte bevinden zich een inductiekookplaat, een rvs-afzuigkap, een spoelbak en de vaatwasser. De hoge kastenwand is uitgerust met een oven, magnetron en koelkast en biedt daarnaast volop kastruimte voor servies, voorraad en keukengerei. Een groot raam met aluminium kozijn en HR++-beglazing zorgt ook hier voor een aangename lichtinval. De tegelvloer en inbouwverlichting maken het geheel compleet.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de multifunctionele kamer. Dankzij het grote raam met diepe vensterbank heeft u een leuk zicht richting de straatzijde met grote eikenbomen. Of u nu behoefte heeft aan een rustige thuiswerkplek, een studeerkamer, een hobbyruimte of een extra slaapkamer: deze kamer biedt volop mogelijkheden.
Via een kleine tussenhal met aan weerszijden opbergruimte, staat de kamer in verbinding met de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een keukenblok met spoelbak. Door deze indeling zijn er interessante mogelijkheden om op de begane grond bijvoorbeeld een slaap- en badruimte te realiseren.








Diploma

Eerste en tweede verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, aluminium kozijnen met draai-kiepvenster met HR++ beglazing en horren. De ruime ouderslaapkamer heeft daarnaast een dakkapel, inbouwverlichting en een walk-in closet.
Verder is één slaapkamer voorzien van een vaste garderobekast, en hebben twee slaapkamers een wastafel met lademeubel.

De royale geheel betegelde badkamer is ingericht met alle voorzieningen voor dagelijks comfort. U vindt hier een ligbad met whirlpoolfunctie, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met praktisch lademeubel en een wandcloset. De dakkapel zorgt voor prettig daglicht en extra ruimtelijkheid. Daarnaast beschikt de badkamer over inbouwverlichting en mechanische ventilatie.

Bergzolder
Vanaf de overloop is via een luik met vlizotrap de ruime bergzolder bereikbaar. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Op deze verdieping bevinden zich de cv-combiketel, vernieuwd in 2024, en de omvormer van de 23 zonnepanelen.

















Tuin

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden. De nette voortuin met hagen en struiken vormt een groene en verzorgde entree. Een hekwerk scheidt het perceel af van de straat en via de elektrisch bedienbare dubbele toegangspoort bereikt u de royale oprit. Hier is volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via een tweede poort is de achtertuin bereikbaar.

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras waarvan een deel is voorzien van een veranda. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel en is het een heerlijke plek om lange avonden door te brengen. De grote lichtstraat zorgt voor een aangename lichtinval en de sfeervolle buitenhaard maakt het mogelijk om ook op koelere dagen comfortabel buiten te zitten. De achtertuin is geheel groen omsloten en biedt daardoor veel privacy. Het ruime gazon, de verzorgde borders met hagen en beplanting en de verschillende terrassen vormen samen een sfeervol geheel. Achter in de tuin bevindt zich een hardhouten vlonderterras welke in 2025 vernieuwd is.

Een royale dubbele garage, bereikbaar via twee afzonderlijke kanteldeuren aan de oprit is ideaal voor het stallen van auto’s maar biedt ook volop mogelijkheden voor hobby’s of klussen aan huis. Aan de zijgevel geven twee loopdeuren direct toegang tot de tuin. De dakbedekking van de garage is in 2025 vernieuwd.











Begane grond



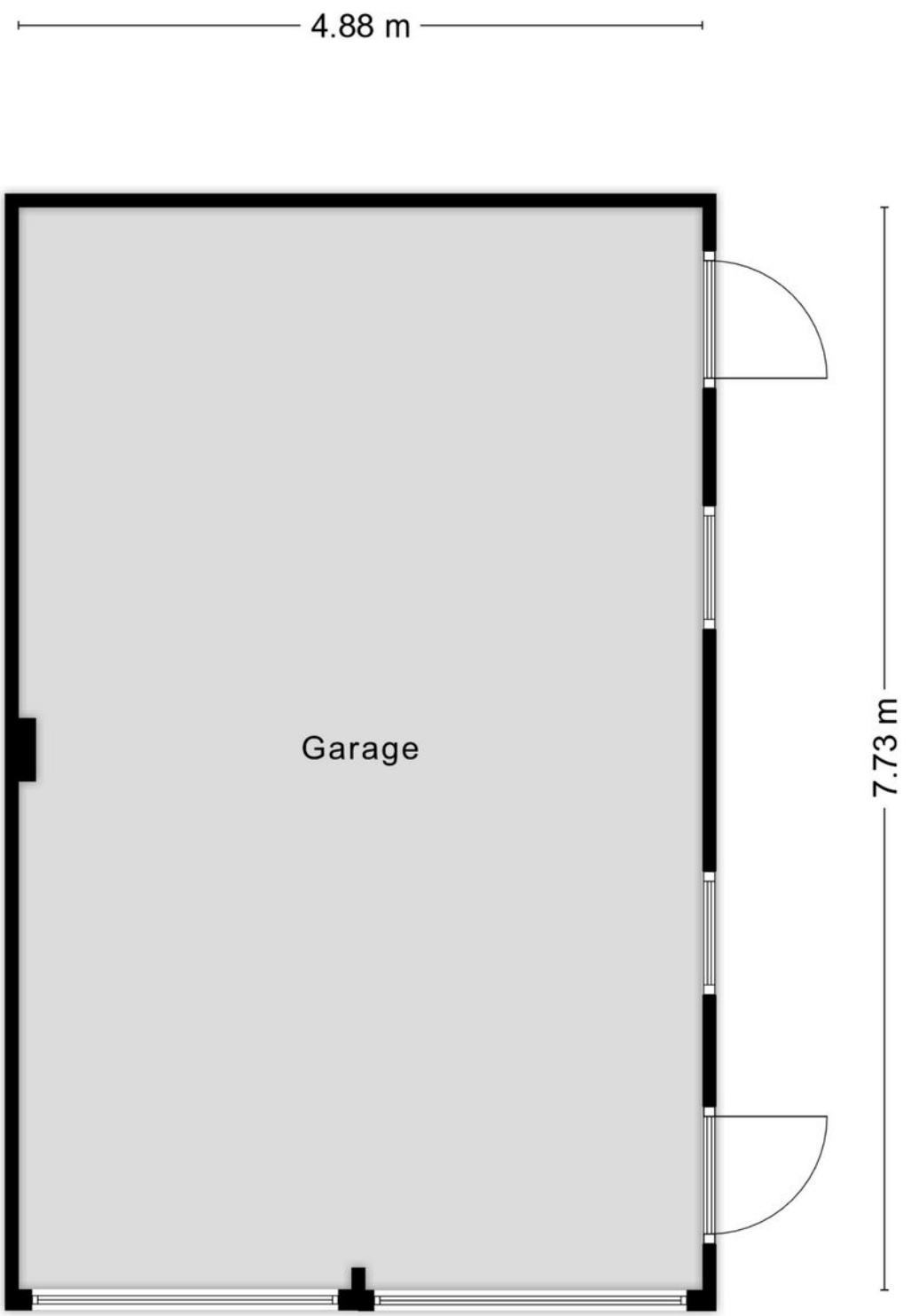
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Garage



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Liempde
Sectie	E
Perceel	5912

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Algemene informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons gevraagd te bemiddelen bij de verkoop. Dit betekent dat wij de belangen van de verkoper behartigen. Wil je ook dat jouw belangen bij de aankoop worden behartigd door een professional? Dan raden we je aan om contact op te nemen met een NVM-makelaar en te informeren wat deze voor jou kan betekenen bij de aankoopbemiddeling.

Een bezichtiging geeft je geen optie of voorkeursrecht op de woning. De woning blijft beschikbaar voor alle geïnteresseerden totdat wij met een gegadigde in onderhandeling treden of uitdrukkelijk een optie wordt verleend.

Heb je interesse in deze woning? Laat dan eerst je financiële mogelijkheden bekijken en neem daarna contact met ons op om een bieding uit te brengen. Een bieding bestaat uit een voorstel over de prijs, de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarden en eventuele over te nemen roerende zaken. Wij bespreken jouw bieding met de verkoper en laten je zo snel mogelijk weten wat de reactie is. Voor beide partijen ontstaan pas verplichtingen uit een mondelinge overeenkomst zodra er overeenstemming is bereikt en beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Wanneer je samen met de verkoper tot overeenstemming bent gekomen, leggen wij de afspraken vast in een koopovereenkomst. Je ondertekent deze overeenkomst nadat je de conceptakte hebt ontvangen. In de koopovereenkomst wordt de notaris genoemd, die je zelf kunt aanwijzen. Om zekerheid te bieden voor het nakomen van jouw verplichtingen stort je binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom of stel je een bankgarantie. Dit bedrag bedraagt 10% van de koopsom en wordt in beheer gegeven bij de notaris.

Deze brochure is bedoeld als hulpmiddel om je te oriënteren. De gegevens hierin zijn vaak gebaseerd op informatie die ons is aangeleverd. Het kan dus voorkomen dat tijdens een bezichtiging blijkt dat de werkelijkheid afwijkt van wat in de brochure staat. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij het kopen van een bestaande woning is het belangrijk om te weten dat de verkoper niet instaat voor normale slijtage aan materialen en installaties, afhankelijk van de leeftijd van de woning.

Deze informatie is verstrekt aan meerdere geïnteresseerden. Heb je vragen of wil je de woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op. Een bezichtiging is vaak ook spannend voor de verkoper. Daarom waarderen we het als je jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging met ons deelt via een telefoontje of e-mail.

Toelichting NEN2580
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580-norm en zorgt voor een eenduidige manier van meten om een indicatie te geven van de gebruiksoppervlakte. Verschillen in meetuitkomsten zijn echter niet volledig uit te sluiten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Thuis in hypotheken

Financiering

Het kiezen van de juiste financiering voor de aankoop van een woning kan behoorlijk complex zijn. Door het enorme aanbod en de vele regels is het prettig om onafhankelijk advies te krijgen. Zo weet je zeker dat je de juiste keuze maakt. Daarom werkt Nuyens Makelaars samen met FAC Financieel Advies Centrum Boxtel, een onafhankelijk adviseur.

Onafhankelijk advies

Voor de aankoop van een woning heb je in de meeste gevallen een hypotheek nodig. Een hypotheek brengt langdurige financiële verplichtingen met zich mee, dus is het belangrijk om een hypotheek te kiezen die goed bij jou past. Het gaat niet alleen om hoeveel je kunt lenen; je wilt op de lange termijn ook voldoende financiële ruimte overhouden om prettig in je nieuwe huis te kunnen leven.

Door de talloze financieringsmogelijkheden en steeds veranderende regels kan het lastig zijn om de juiste keuze te maken. FAC hypotheekadvies kan je hierbij als onafhankelijk adviseur helpen en al het werk uit handen nemen. Dankzij de onafhankelijkheid en specialistische financiële kennis werkt Nuyens Makelaars samen met FAC Financieel Advies Centrum Boxtel en in het bijzonder met Jan Schoenmakers.

Jan helpt je om de meest geschikte hypotheek te kiezen en brengt ook je volledige financiële situatie in kaart. Tijdens een geheel vrijblijvend persoonlijk adviesgesprek wordt een FAC-hypotheekadviespakket opgesteld. Dit pakket geeft je inzicht in de te verwachten totale woonlasten. Het omvat onder andere:

Maximale financieringsmogelijkheid
Begroting van de aankoopkosten
Maandelijks te verwachten woonlasten
Overzicht van de verschillende hypotheekvormen
Advies over de meest passende hypotheekvorm
Zo krijg je een helder beeld van de financiële gevolgen van het kopen en bewonen van een huis. Met dit tijdige inzicht kun je teleurstellingen of problemen voorkomen.

Voordelen van de samenwerking

FAC Financieel Advies Centrum Boxtel werkt samen met verschillende hypotheekverstrekkers, banken, verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen. Dankzij deze samenwerking profiteren klanten van scherpe rentetarieven en uitstekende voorwaarden.

HYPOTHEKEN FAC Financieel Advies Centrum

Nuyens MAKELAARS

THUIS IN BOXTEL EN OMSTREKEN

Een huis kopen en verkopen doe je niet zomaar. Het is een van de belangrijkste periodes in je leven. Vaak ben je daarnaast ook op zoek naar een nieuw thuis. Er komt al genoeg op je af, dus wil je je geen zorgen maken over de verkoop en al het regelwerk. Alles moet goed geregeld zijn: van de voorbereiding tot de afronding, inclusief alle administratie.

Bij Nuyens zijn we thuis in Boxtel en omgeving en weten we precies wat er voor wie geschikt is. Daarnaast hebben we alle kennis en ervaring in huis om je te helpen met alles wat bij de verkoop van een huis komt kijken. We kunnen het hele traject van a tot z voor je regelen. Voel je welkom en maak het jezelf gemakkelijk. Bij ons kun je doen alsof je thuis bent.



Nuyens Makelaars

Rechterstraat 49 b
5281 BT Boxtel

Tel: 0411-676448
info@nuyensmakelaars.nl

www.nuyensmakelaars.nl