

Honders/Alting

VRIJSTAANDE VILLA



TWEERIJTEN 44, NUENEN

Vraagprijs € 795.000 k.k.

WWW.HONDERSALTING.NL

Droom niet
je leven...
Leef je
dromen!

Honders/Alting



WELKOM

Exclusieve woningen vragen om een exclusieve aanpak, alleen maatwerk telt. Juist daarom bemiddelt Honders/Alting al **ruim 25 jaar** succesvol in het luxe woonsegment. Honders/Alting is gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van droomhuizen in binnen- en buitenland. Unieke deals voor unieke mensen.

'WORKING FOR A BIG SMILE'

Doelgerichte marketing

Iedere woning is een project op zich. Honders/Alting **analyseert** per woning de kansen en uitdagingen, de basis voor een doelgerichte marketingstrategie. We kennen de markt, weten hoe we de doelgroep kunnen bereiken en hoe we van passanten klanten maken. Met onze krachtige **marketingtools** brengen we partijen bij elkaar en smeden samen succes.

TWEERIJTEN 44, NUENEN

Nabij de gezellige kern van "Van Gogh's" dorp Nuenen, op rustige woonlocatie ligt dit heerlijk vrijstaande landhuis met een ruim opgezette living, fijne leefkeuken, 4 ruime slaapkamers, riante badkamer, vrijstaande garage en mogelijkheid voor praktijk/kantoor aan huis.

Gelegen op een privacybiedend hoekperceel van circa 600 m² met achterom en blijvend vrij uitzicht aan de voorzijde.

INDELING

Entree

De ruim opgezette entree met natuurstenen vloer biedt ruimte aan een garderobe, meterkast en bergkast met verdeling tbv de vloerverwarming.

Het gastentoilet is modern en uitgerust met een zwevend closet en fonteintje.

Vanuit de entree is er toegang tot de living en een trapopgang naar de 1e verdieping.



KENMERKEN

Status:	Beschikbaar
Bouwjaar:	1994
Woonoppervlakte:	225 m ²
Perceeloppervlakte:	585 m ²
Inhoud:	1040 m ³
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1



LIVING EN KEUKEN

Royale living met mooie houten vloer (uitgevoerd met brede plank) en lambriseringen.

De living is verdeeld in een royale zithoek aan de voorzijde met sfeervolle gashaard, een eethoek en study met maatwerk boekenkasten en openslaande deuren naar de tuin.

De vele raampartijen met vlakverdeling zorgen voor een goede lichtinval en uitzicht op de tuin en het groen.

Keuken

Gezellige leefkeuken met natuurstenen tegelvloer, ruimte voor een grote eethoek en landelijke L-keukenopstelling met vrijstaand kookeiland voorzien van granieten werkblad.

De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven, magnetron en vaatwasmachine.

Het portaal met achterdeur naar de tuin biedt tevens toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

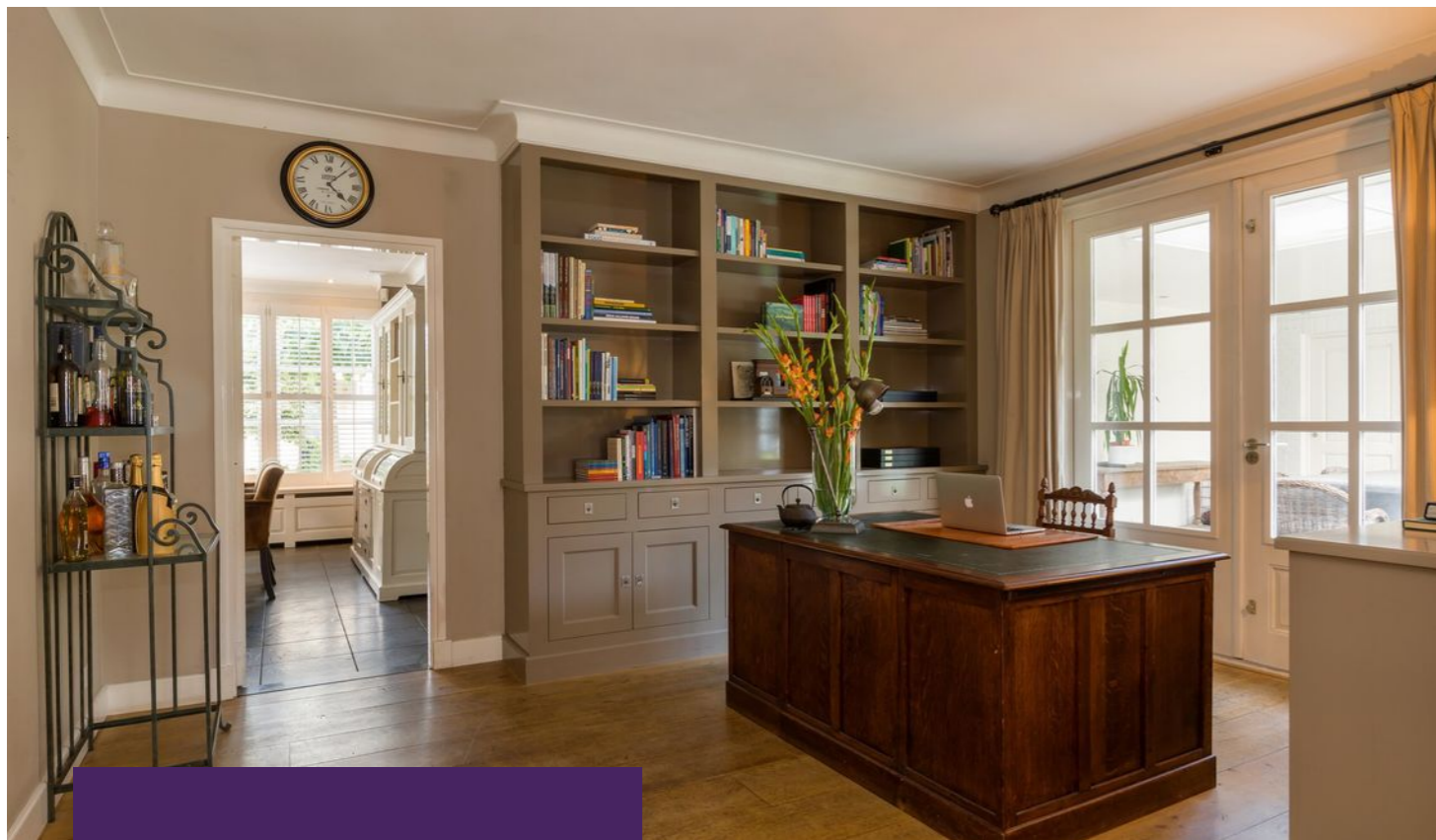
Praktische bijkeuken met natuurstenen tegelvloer, maatwerk kastenwanden met daarin een boiler en de wasmachine en droger.



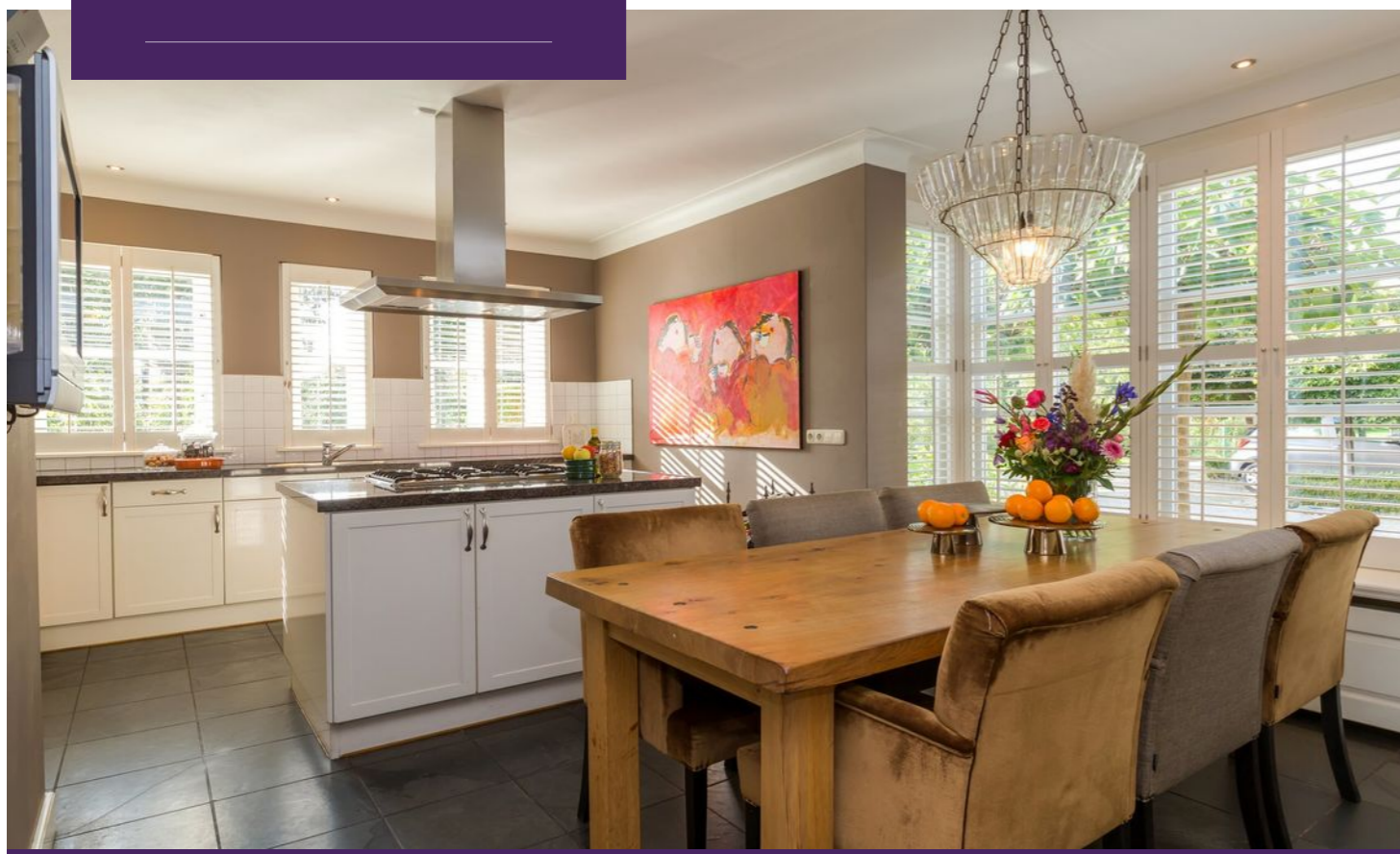


Gezellige ruime
living
met
openhaard





GEZELLIGE LEEFKEUKEN



EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

EERSTE VERDIEPING

De gehele eerste verdieping is voorzien van een gelakte planken vloer.

Masterbedroom

Ruime ouderslaapkamer met aangrenzende walk-in garderobe en tevens toegang tot aansluitend balkon.

Ruime tweede en derde slaapkamer, beiden voorzien van dakkapel en bergruimte onder de schuine van het dak.

Vierde slaapkamer met Velux-dakvenster, inbouwkast met CV-opstelling (Remeha, 2015) en bergruimte onder de schuine van het dak.

Badkamer

Zeer royale, geheel betegelde badkamer met dubbele wastafel, ligbad, douche-cabine, toilet en bidet.

TWEEDE VERDIEPING

Middels vlizotrap vanuit de overloop op de eerste verdieping bereikbare, manshoge bergzolder.





TUIN, GARAGE EN PRAKTIJKRUIJNTE

TUIN

Een gezellige, zonnige en zeer onderhoudsvriendelijke achtertuin met diverse terrassen, kunstgras gazon en groot overdekt terras voorzien van inbouwspots en terrasverwarming.

Aan beide zijden van de woning is er een achterom.

GARAGE:

Ruim bemeten garage met tegelvloer, op afstand bedienbare sectionaaldeur en bergvliering.

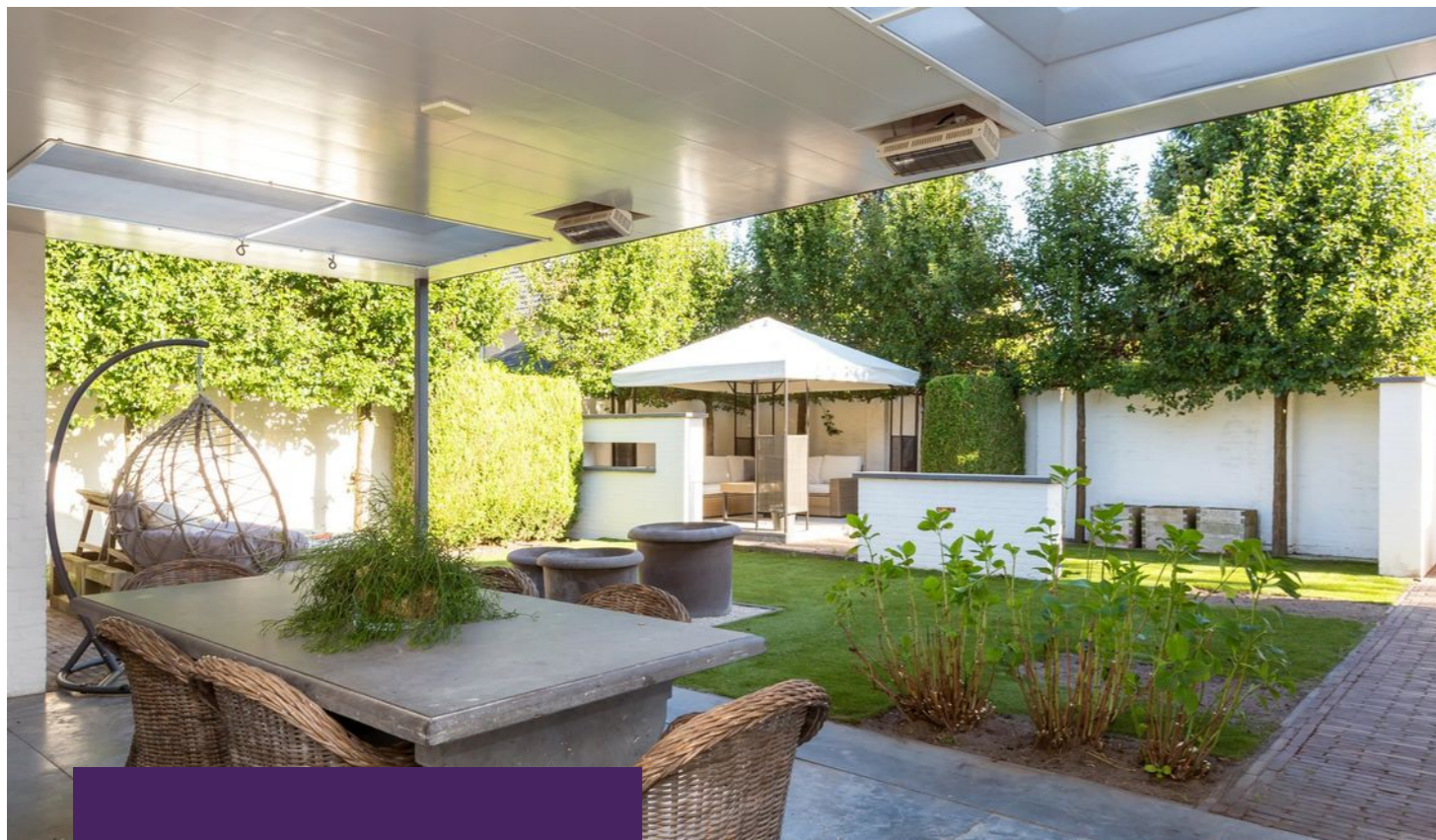
PRAKTIJKRUIJNTE

Fijne praktijkruimte met isolatie, verwarming en warm-/koudwatervoorziening.

Deze ruimte is zowel vanuit het overdekte terras in de tuin als vanuit de oprit aan de zijkant te bereiken. Dit maakt deze ruimte ideaal geschikt voor een aan huis gebonden beroep.



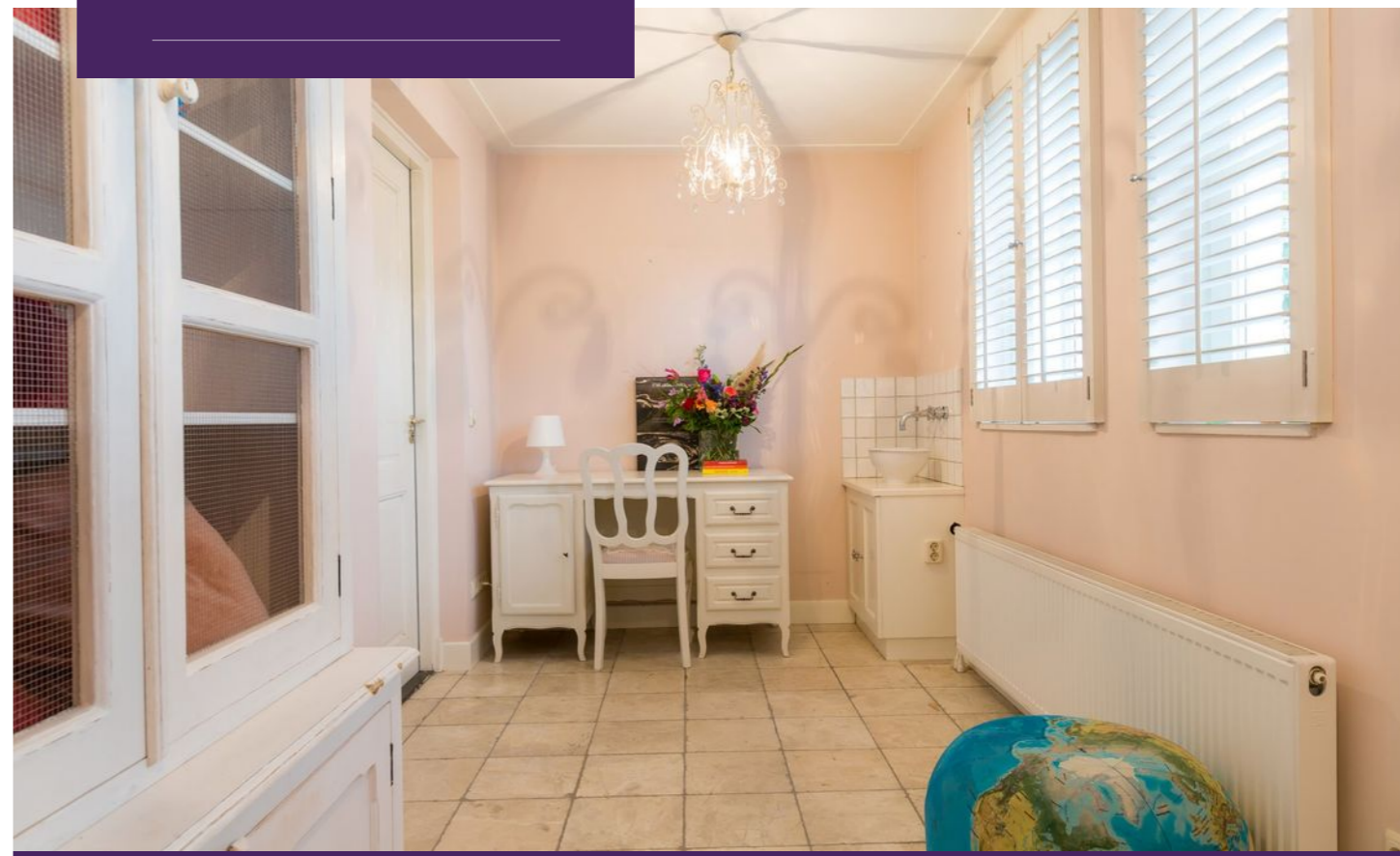
OVERDEKT TERRAS
MET
WARMTELAMPEN



PRIVACYBIEDENDE TUIN



WERK-/PRAKTIJKRUIMTE



BELANGRIJKE KENMERKEN

- * De woning is indertijd zeer stijlvol verbouwd en er is aandacht besteed aan de afwerking in de vorm van lambriseringen, luxe maatwerk kasten en shutters.
- * Voorlopig Energielabel B - Geheel voorzien van dubbele beglazing, dak-, vloer en spouwmuurisolatie
- * Voorzien van Alarminstallatie
- * Gelegen op ideale woonlocatie nabij de kern van het dorp, basisschool en sportvelden.
- * Direct gelegen aan het groen en de Hooionksebeek. Dit waarborgt tevens een blijvend vrij uitzicht.
- * Van Gogh's Nuenen kent een rijke historie en heeft een zeer gezellige kern met leuke restaurants, diverse boetieks en een uitgebreid scala aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Met Restaurant De Lindehof is er zelfs een tweesterrenrestaurant gevestigd.
- * Nuenen kent goede verbindingen met het centrum van Eindhoven, de TU en het snelwegennet.

Kortom: Met de Tweerijten 44 koopt u een heerlijk familiehuis op een ideale locatie in het gezellige Nuenen.

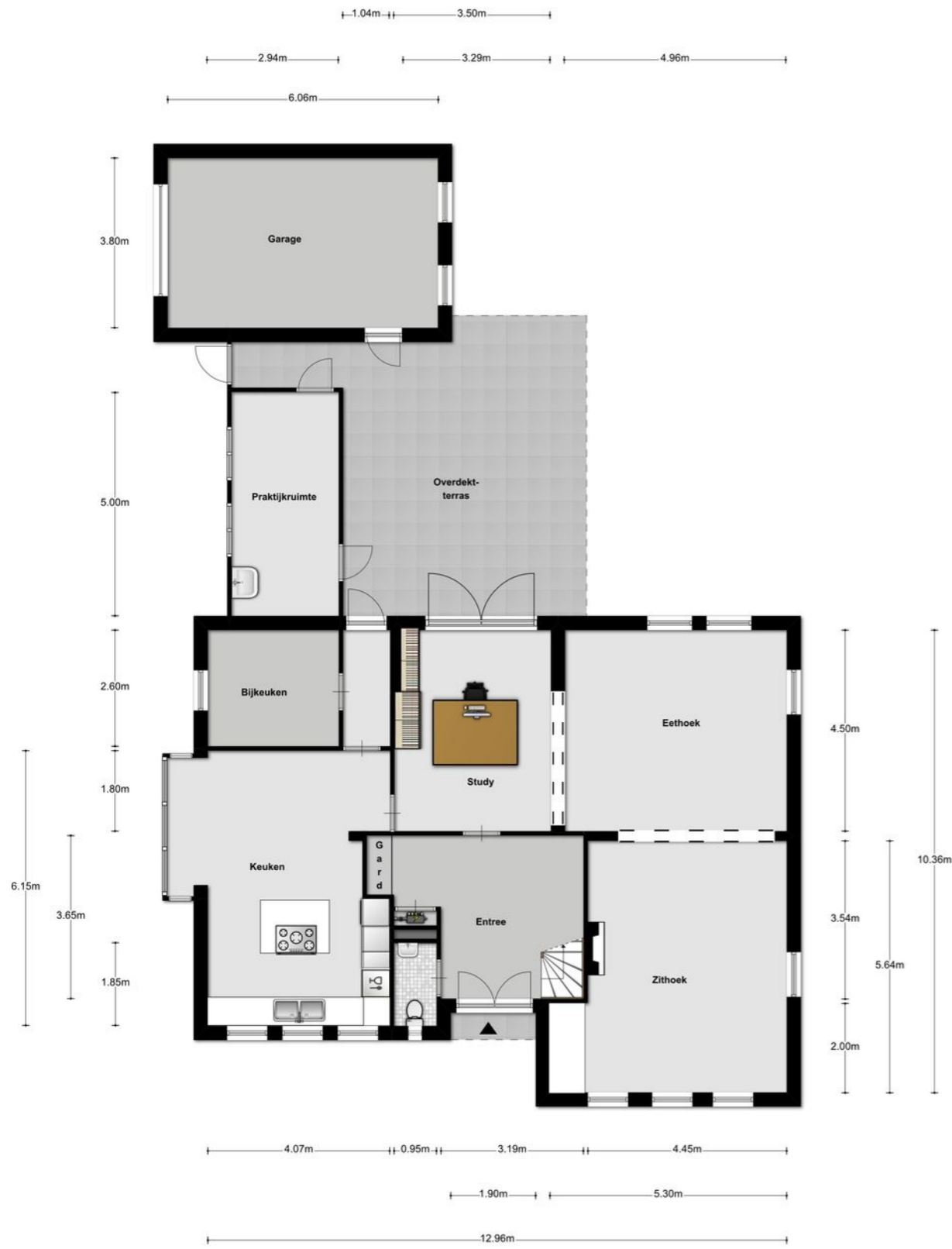




IDEALE
WOONLOCATIE
MET UITKIJK
OP DE
HOODONKSEBEEK

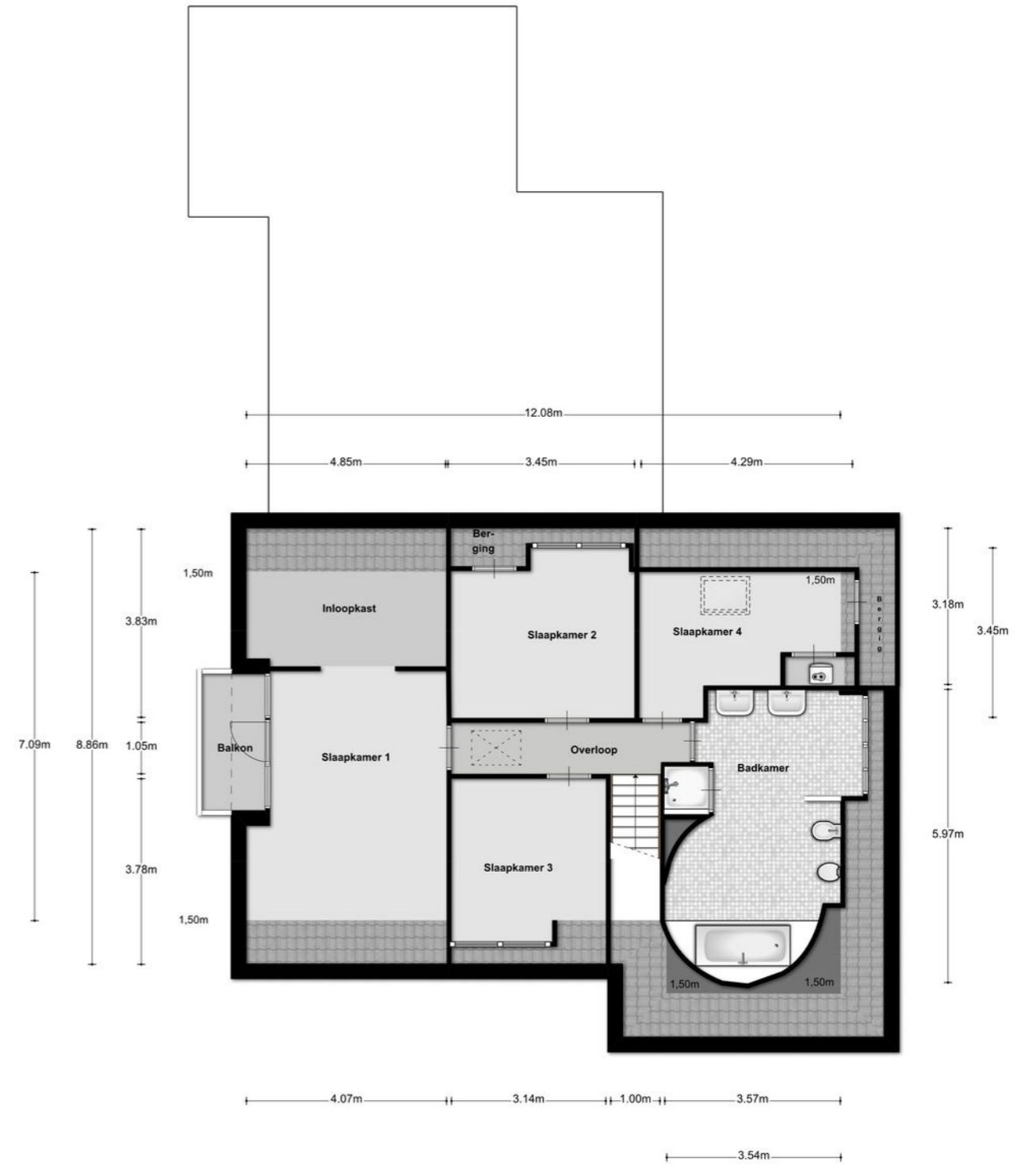


PLATTEGROND



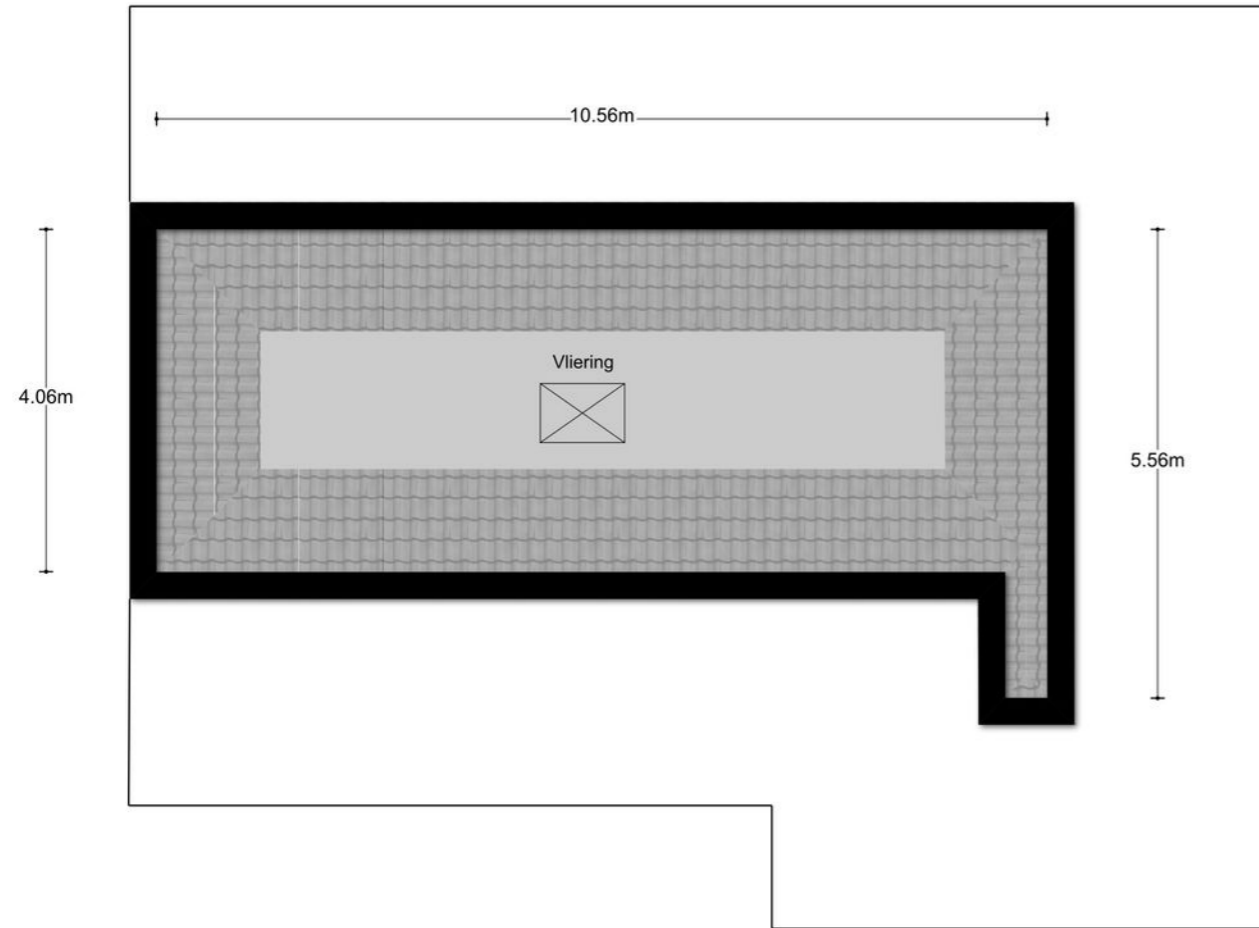
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



ONS TEAM



HENK HONDERS
makelaar-taxateur

'Het verkrijgen van een opdracht is en blijft een bijzonder moment, ook na 25 jaar. Het vertrouwen van een nieuwe opdrachtgever geeft me altijd weer een enorme drive om het beste eruit te halen.'

KENNETH ALTING
makelaar-taxateur

'Ieder verkoopproces is anders. Met passie speel ik dit spel van geven en nemen, met als ultieme bekroning een geslaagde transactie. Het onbereikbare mogelijk maken, daar doe ik het voor.'



DANIELLE HONDEBRINK
Specialist exclusieve woningen regio Eindhoven

Eindhoven is haar op het lijf geschreven. Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve objecten in de regio Eindhoven.

SASKIA HONDERS
office manager

'Klanten zijn eerst en vooral mensen. Pas als je weet wat iemand drijft, kun je optimale service leveren. Een woning is meer dan een transactie en daarom staat de mens altijd centraal.'



DIENSTEN

Honders/Alting Makelaars is gespecialiseerd in exclusieve woningen. Honders/Alting onderscheidt zich door voor iedere woning een unieke marketingstrategie te bepalen, waarbij een stijlvolle en op de doelgroep afgestemde presentatie centraal staat.

VERKOOP

Wie zijn exclusieve woning wil **verkopen**, heeft een doelgericht plan van aanpak nodig dat op maat is gemaakt voor de te verkopen woning. Kopers zijn schaars, veeleisend en niet eenvoudig strikken. Veel potentiële kopers hebben slechts een latente vraag en zijn moeilijk te identificeren. Honders/Alting heeft de kennis en kunde om deze kopers wél te **bereiken** en te **verleiden**.

VERHUUR

Exclusieve woningen kunnen aantrekkelijk zijn als verhuurobject, bijvoorbeeld voor expats. Honders/Alting **adviseert, begeleidt** en **vertegenwoordigt** opdrachtgevers bij de verhuur van exclusieve woningen.

AANKOOP

Een exclusieve woning is geen alledaagse aankoop. De selectie, waarde-bepaling en onderhandeling vragen om **specifieke expertise**. Juist als uw droomhuis binnen handbereik is, is het belangrijk het hoofd koel te houden. Met Honders/Alting aan uw zijde bent u verzekerd van de **beste deal**. Een verantwoorde investering in levenskwaliteit, met duurzaam woongenot als direct resultaat.

TAXATIE

Ervaring en kennis zijn onmisbaar bij het taxeren van woningen in het hogere segment. Honders/Alting verzorgt taxaties op basis van de meest gangbare taxatiemodellen. De taxaties van Honders/Alting worden gebruikt voor alle voorkomende doelen, zoals financiering, boedelscheiding, successie, splitsing of op verzoek van een rechtbank. Daarnaast verzorgt Honders/Alting gecertificeerde taxaties, wat door steeds meer banken gevraagd wordt.

De taxateurs van Honders/Alting zijn lid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en werken volgens de NVM- en Taxateursunie en/of NWWI-normen.



Honders/Alting

De Lind 18
5061 HW, Oisterwijk

013 – 523 26 00
info@hondersalting.nl
www.hondersalting.nl

