



 van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Gulberg 15 - 17
Nuenen**

Méer interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl



Nu in de verkoop:
Gulberg 15 - 17
Nuenen



VRAAGPRIJS
€ 995.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Nuenen
Wijk:	Eeneind II
Straat:	Gulberg 15 - 17

Bouw

Soort woning:	Landhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1983

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	242 m ²
Perceeloppervlakte:	1007 m ²
Parkeren:	Op eigen terrein
Oppervlakte bedrijfsruimte	276 m ²

Indeling

Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	6
Aantal woonlagen:	3

Energie

Energie label:	
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	cv ketel, hete lucht verwarming

Highlights

Jouw nieuwe thuis en werkplek in Nuenen?

Gulberg 15 - 17 is de ideale plek voor ondernemers die graag hun bedrijf aan huis hebben, of voor iedereen die veel ruimte nodig heeft voor werk, hobby of een groot gezin..

Jouw nieuwe thuis en werkplek in Nuenen?

Stel je voor: je woont en werkt op één locatie, omringd door rust en ruimte, terwijl je toch profiteert van een uitstekende bereikbaarheid. Dit is mogelijk aan de Gulberg 15 en 17 in Nuenen.

Hoewel gelegen op een industrieterrein, ervaar je hier absoluut niet het gevoel op een industrieterrein te wonen. Je geniet van een heerlijke, volwassen aangelegde tuin met veel privacy, terwijl je direct naast de deur alle ruimte hebt voor je bedrijf of hobby. Een perfecte combinatie van wonen en werken dus, in een ruim vrijstaand woonhuis met flinke bedrijfsruimte met een oppervlakte van 276 m² op de begane grond en circa 132 m² bergruimte op de verdieping.





Welkom op de begane grond.

Via de ruime ontvangsthall met tegelvloer stap je binnen in een huis vol mogelijkheden. Hier vind je de meterkast met voldoende groepen, krachtstroom, aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting. Vanuit de hal heb je toegang tot een royale, volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet, urinoir en fonteintje. Ook is er op de begane grond een slaapkamer en een kantoorruimte, beide praktisch afgewerkt met zeilvloeren en systeemplafonds met inbouwverlichting.

Het hart van het huis is de zeer ruime L-vormige woonkamer met een tegelvloer, deels stukwerk en deels behangwanden en een stukwerkplafond met sierlijsten en inbouwspots, straalt deze ruimte sfeer uit. De natuursteenschouw met gashaard zorgt voor extra gezelligheid op koudere dagen, en de grote schuifpui naar het overdekte terras verbindt binnen naadloos met buiten.

De open keuken, grenzend aan de woonkamer, heeft eveneens een tegelvloer en een stukwerkplafond met sierlijsten. De U-opgestelde keukeninrichting is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een natuursteen werkblad met anderhalve spoelbak. De betegelde achterwand en de diverse kasten zorgen voor veel werk- en opbergruimte. Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken/achterportaal, met deuren naar de oprit en de tuin, en voorzien van een extra keukenblok.









De eerste verdieping biedt comfort en ruimte.

De overloop op de eerste verdieping, afgewerkt met tapijt, stukwerkwallen en -plafond, geeft toegang tot maar liefst drie ruime slaapkamers, een badkamer en een extra vierde slaapkamer/kastenkamer.

Alle kamers zijn voorzien van tapijt, stukwerkwallen en -plafonds. Op 3 slaapkamers airconditioning. De grootste slaapkamer beschikt over een grote kastenwand. Onder de schuine delen van het dak vind je handige kastruimte met schuifdeuren.

Op deze verdieping bevindt zich ook een separate, volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en urinoir.

De volledig betegelde badkamer is een plek om te ontspannen, voorzien van onder andere een hoekopgesteld ligbad met thermostaatkraan, een douche met thermostaatkraan en glazen deuren, en een badmeubel met twee wastafels en verlichting.

Veelzijdige tweede verdieping.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Deze verdieping bestaat uit een grote zolderruimte die eenvoudig kan worden omgebouwd tot een extra slaapkamer of hobbyruimte, dankzij het grote Velux dakraam. Daarnaast is er een bergzolder/waszolderruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, de opstelling van de CV-ketel Remeha uit 2022, en een uitstortgootsteen. Ook deze ruimte profiteert van daglicht via een Velux dakraam.







Genieten in de privacyrijke tuin.

De woning beschikt over een aangelegde voortuin en een royale bestrate oprit waar je meerdere auto's kwijt kunt. De achtertuin is prachtig aangelegd, biedt zeer veel privacy en is gelegen op de zonzijde. Hier vind je een royaal overdekt terras met inbouwspots en elektrische zonnescreeen, ideaal voor lange zomeravonden. Verder biedt de tuin een gazon, diverse borders met volwassen beplanting, een sierstraatwerk pad, een vijverpartij en een tuinhuis. De tuin is achterom bereikbaar via een afsluitbare poort.



De Bedrijfsruimte: Ruimte voor al je ambities.

Naast het woongedeelte beschikt dit object over een royale bedrijfsruimte.

Deze is voorzien van een betonvloer, diverse lichtkoepels, TL-verlichting en een handmatig bedienbare segmentdeur. Er is een onderverdeelkast voor elektra met voldoende groepen en krachtstroom.

De bedrijfsruimte omvat op de begane grond een bedrijfshal, magazijn, werkplaats, opslag en in pandige kantoorruimte. De totale oppervlakte bedraagt circa 276 m².

Er is tevens een entresol en een bergzolder boven de kantoren. De oppervlakte van de verdieping bedraagt circa 132 m².

Uniek is de aanwezigheid van een goederenlift. De bedrijfsruimte beschikt over een eigen verwarmingssysteem, een kantine met keukenblok en een volledig betegelde sanitaire ruimte.





Bijzonderheden op een rij:

- Bouwjaar woonhuis en bedrijfsruimte 1983 .
- Woonhuis voorzien van dakisolatie en deels isolerende beglazing.
- Randon kunststof kozijnen.
- Woonhuis grotendeels voorzien van rolluiken, deels handmatig, deels elektrisch te bedienen.
- Verwarming woonhuis door middel van hete luchtverwarming (Brink) begane grond en radiatoren op de eerste verdieping.
- CV-ketel woonhuis: Remeha uit 2022.
- Verwarming bedrijfsruimte door middel van hete luchtverwarming (Lenox).
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Tuin op zonzijde met veel privacy.
- Oppervlakte bedrijfsruimte begane grond bedraagt circa 276 m² en op de verdieping circa 132 m².
- Rustig gelegen op industrieterrein II.

Ben je een ondernemer die droomt van wonen én werken op één adres? Of zoek je een woning met ongekend veel ruimte en mogelijkheden? Dan is Gulberg 15 & 17 precies wat je zoekt! Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de unieke combinatie van comfortabel wonen en praktische bedrijfsruimte die dit object te bieden heeft. We laten het je graag zien!

Plattegronden

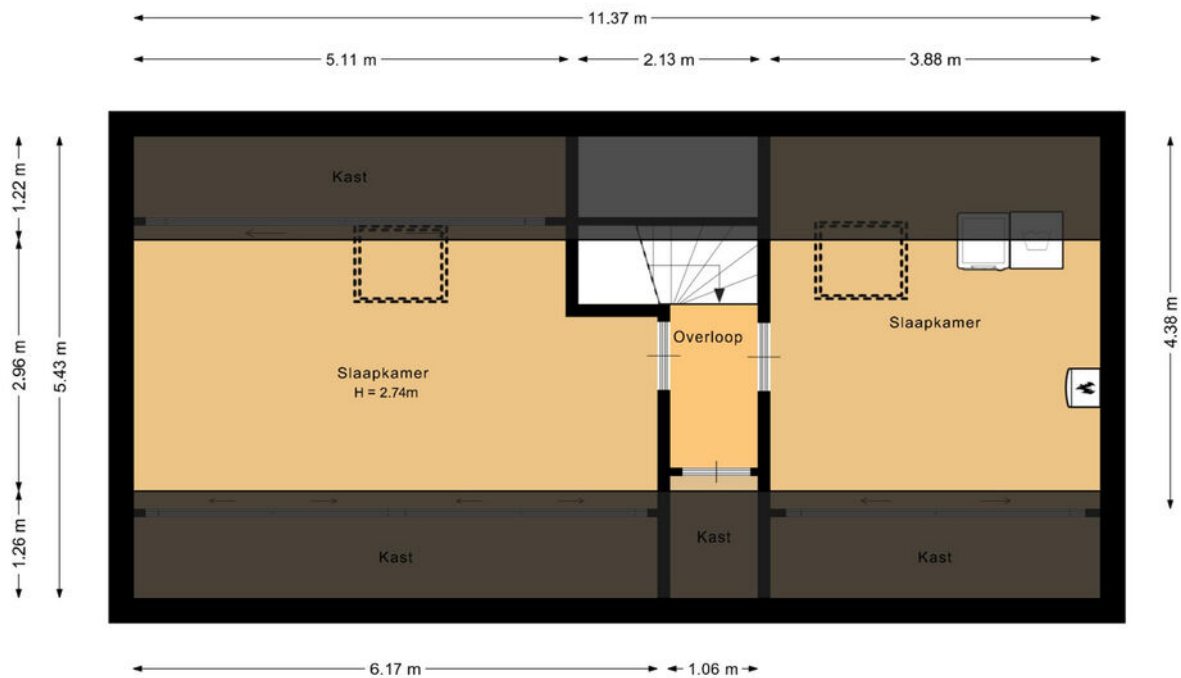


Plattegronden



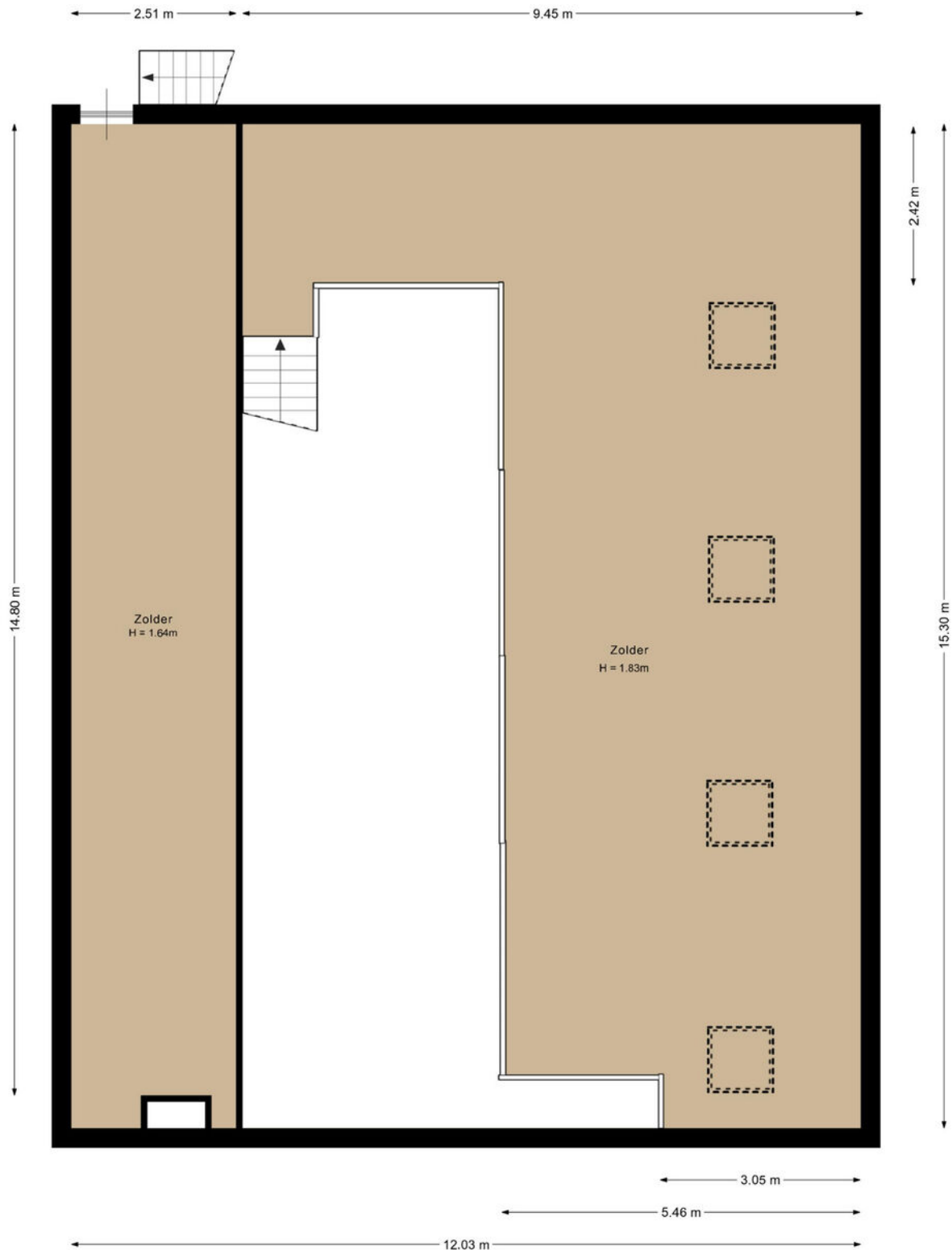
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart



Maak **Kennis** met het **team!**

**Anne-Marie van
Santvoort**

Makelaar Van Santvoort



Makelaar aan het woord:

Met ruim 22 jaar kennis en ervaring zet ik mij in met onverminderde passie. De tevredenheid van onze opdrachtgevers is mijn grootste drijfveer en het hart van mijn werk. Bij ons staat uitmuntende service en klantgerichte dienstverlening centraal, iets wat ons enthousiaste team dagelijks nastreeft.

Geert Ansems

Makelaar Van Santvoort Makelaars

Iris Schafrat

Commercieel
medewerker



Pieter Keunen

Makelaar Van Santvoort

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning**?

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Eersel

Nieuwstraat 62 • 5521 CD Eersel • +31 (0)497 51 3393

info@eersel.vansantvoort.nl

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65

5617 BB Eindhoven

+31 (0)40 269 2530

info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4

5671 CC Nuenen

+31 (0)40 283 3708

info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a

5701 NZ Helmond

+31 (0)492 52 5552

info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7

5751 KT Deurne

+31 (0)493 32 2111

info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **[vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)**