

Wordt dit jouw droomhuis?



Molvense Erven 94

Nuenen

Prachtige herenhuis met onweerstaanbare kenmerken zoals veel woonoppervlak (circa 163 m²), een bijzonder stijlvol aangelegde tuin en een populaire locatie, 4 ruime slaapkamers en een inpandige garage.



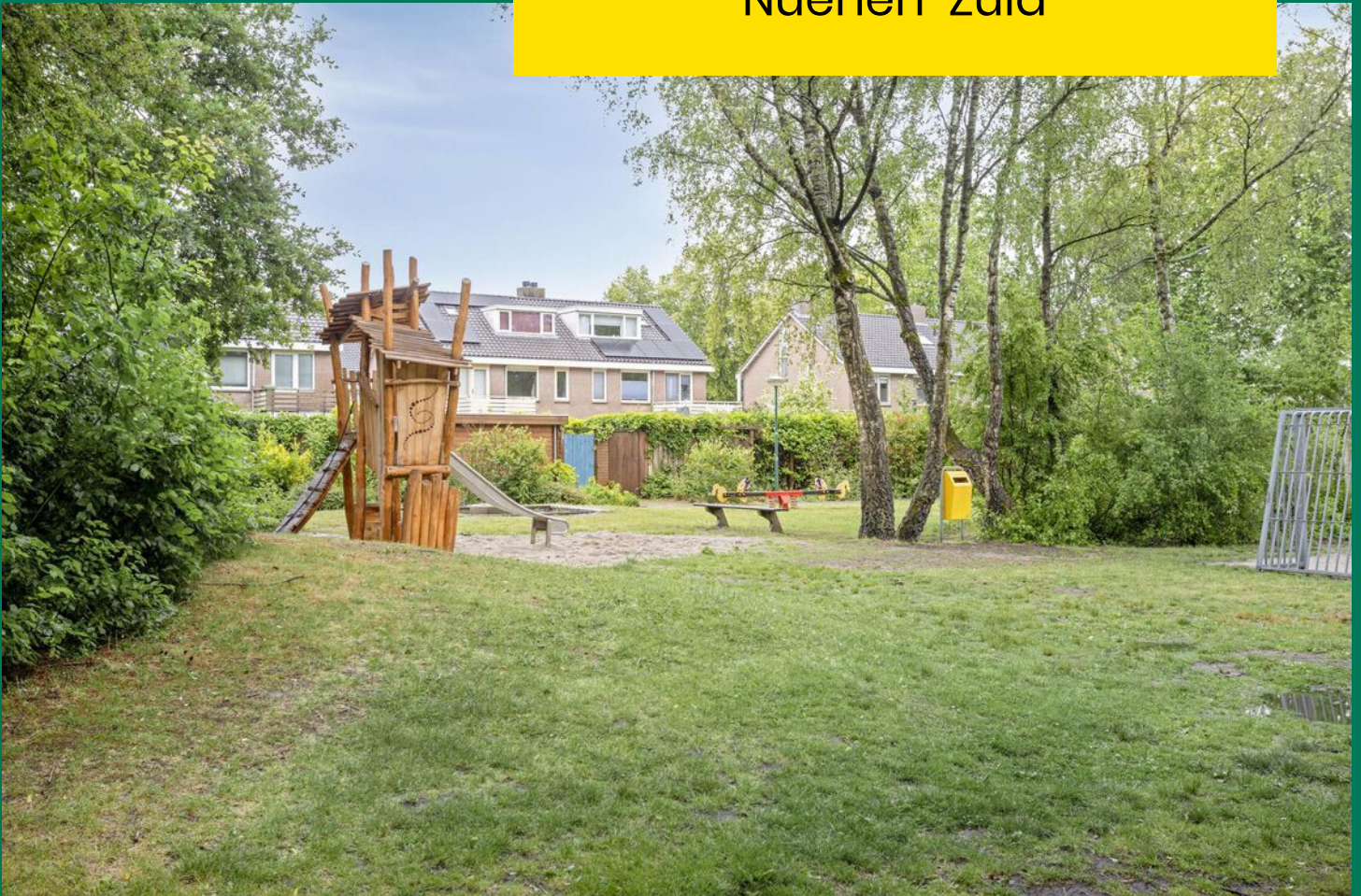
Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	circa 163 m ²
Perceeloppervlakte	325 m ²
Inhoud	circa 641 m ³
Bouwjaar	1975
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	in pandig
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A

Locatie en omgeving.

Het pand is gunstig gelegen in Nuenen-Zuid aan een woonerf met een basisschool, diverse speeltuintjes en winkels (winkelcentrum Het Kernkwartier) in de nabije omgeving. Dankzij de open ligging en de nabijheid van uitvalswegen is het heel eenvoudig om naar Eindhoven of Helmond te reizen. De buurt straalt een vriendelijke en gezellige sfeer uit waar jong en oud zich snel thuis zal voelen.

Nuenen-Zuid



Bijzonderheden

- Rustig gelegen in een zeer geliefde en kindvriendelijke woonomgeving op loop-/fietsafstand van winkels, scholen en recreatie-/sportvoorzieningen. Ook de uitvalsweg richting Eindhoven en Helmond is vlakbij en de buslijn van/naar Eindhoven is op slechts 150 meter loopafstand.
- Royale maatvoering! 4 ruime slaapkamers.
- Mogelijkheid om 2 auto's te parkeren op eigen oprit.
- Energiezuinige woning met 20 zonnepanelen. Energielabel A!
- Prachtige achtertuin.
- Actieve buurtvereniging, www.bvme.nl.

Vraagprijs € 640.000,- k.k.



Indeling

Betreed dit prachtige herenhuis gelegen in Nuenen-Zuid op de Molvense Erven. Deze woning biedt onweerstaanbare kenmerken zoals veel woonoppervlak (circa 163 m²), een bijzonder stijlvol aangelegde tuin en een populaire locatie, 4 ruime slaapkamers en een inpandige garage. Kortom: de ideale gezinswoning. Het huis is voorzien van alle gemakken en comfort, is volledig geïsoleerd en heeft een energieklassering A, waardoor het uitzonderlijk energiezuinig is.

Begane grond.

- Entree/hal met de meterkast met o.a. krachtstroomaansluiting, een garderobenis en de trapopgang naar de 1e verdieping;
- Geheel betegelde toiletruimte met een duoblok en een fonteintje
- Zeer ruime L-vormige woonkamer (oppervlakte: circa 48 m²) met een fraai eiken stoken parket, schouw met open haard gestukadoorde wanden en plafonds en een aluminium schuifpui naar het terras.
- Dichte keuken (oppervlakte: circa 11 m²) met luxe inrichting met granieten blad en voorzien van een inductie kookplaat afzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast met vriesvak en zeer veel kastruimte.
- Praktische bijkeuken met een aansluiting voor de wasmachine, de achterdeur en een doorgang naar de garage;
- Inpandige garage met een stalen kanteldeur en voorzien van elektra.

1e Verdieping.

- Slaapkamer (oppervlakte: circa 10 m²) met een wastafel en doorgang naar dakterras.
- Zeer ruime ouderslaapkamer (oppervlakte: circa 20 m²).
- Slaapkamer aan de voorzijde (oppervlakte: circa 20 m²) met een vaste wastafel.
- Geheel betegelde badkamer met een ligbad met thermostaatkraan en douchegarnituur, een duoblok, een douchecabine met thermostaatkraan en een wastafel.

2e verdieping.

- overloop.
- Ruime zolderkamer (oppervlakte: circa 19 m²) met een dakraam, wastafel en veel bergruimte in de kapschuimte.
- Zolderberging met opstelling HR combi ketel met

voorraad boiler.

Buitenruimte en tuin.

- Oprit voorzien van sierbestrating met plaats voor twee auto's naast elkaar,
- Aangelegde voortuin.
- Het pand is gezegend met een prachtig aangelegde achtertuin. De tuin is gemiddeld circa 16m² en voorzien van 2 terrassen, gazon, diverse borders met een volwassen beplanting en enkele fraaie bomen.

Waar wacht u nog op? Geef toe aan de charme van deze prachtige woning in Nuenen. Contacteer ons vandaag nog voor een bezichtiging en ervaar zelf de aantrekkelijke eigenschappen van deze woning.

Begane grond

Ground floor











Eerste verdieping

First floor













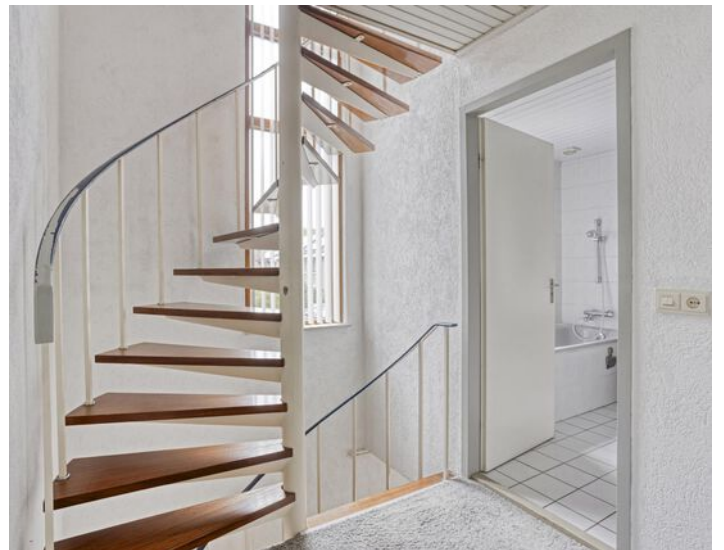








Eerste verdieping
First floor













Tweede verdieping

Second floor







Tweede verdieping

Second floor





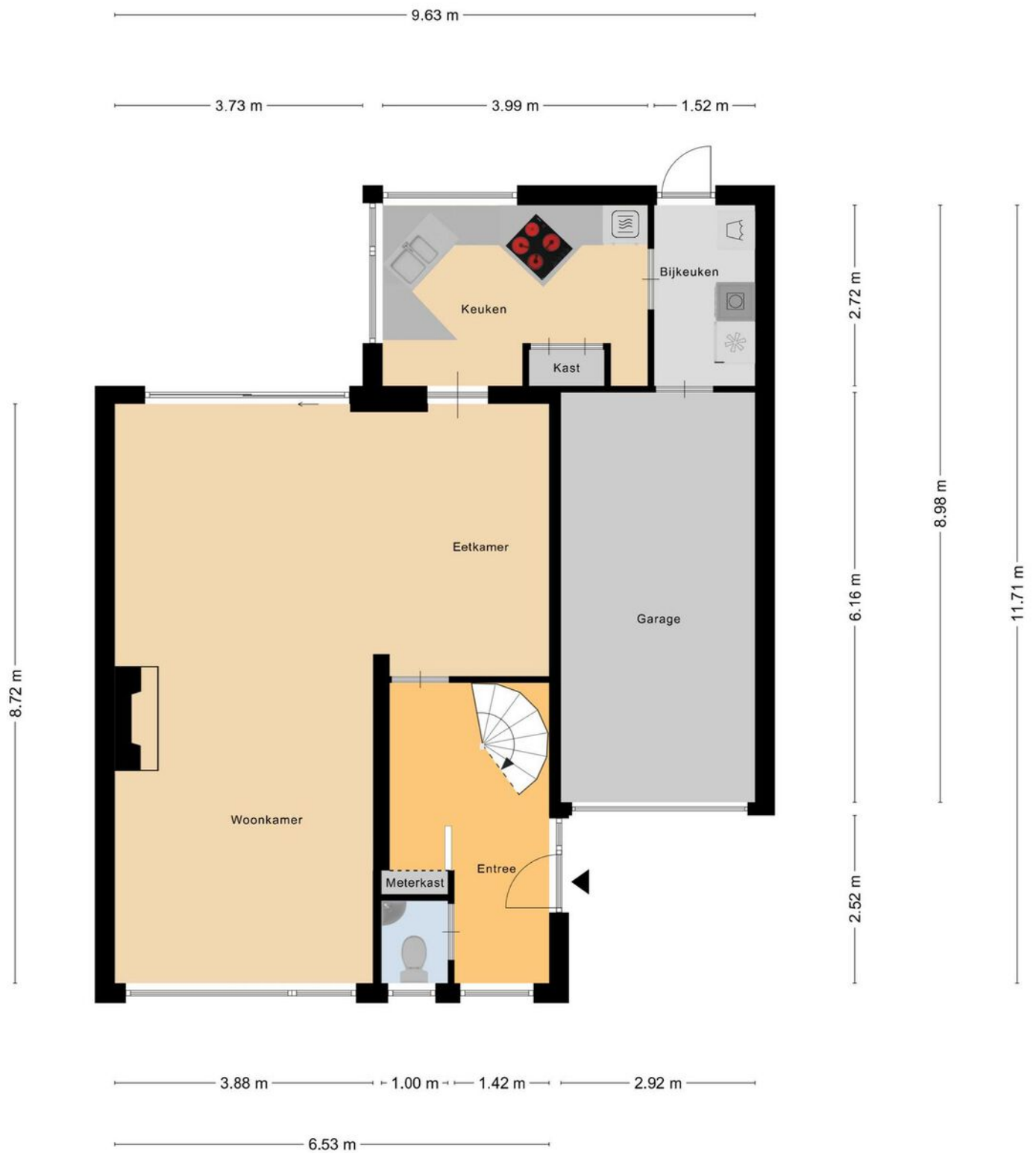
Buitenterrein

Outdoor area



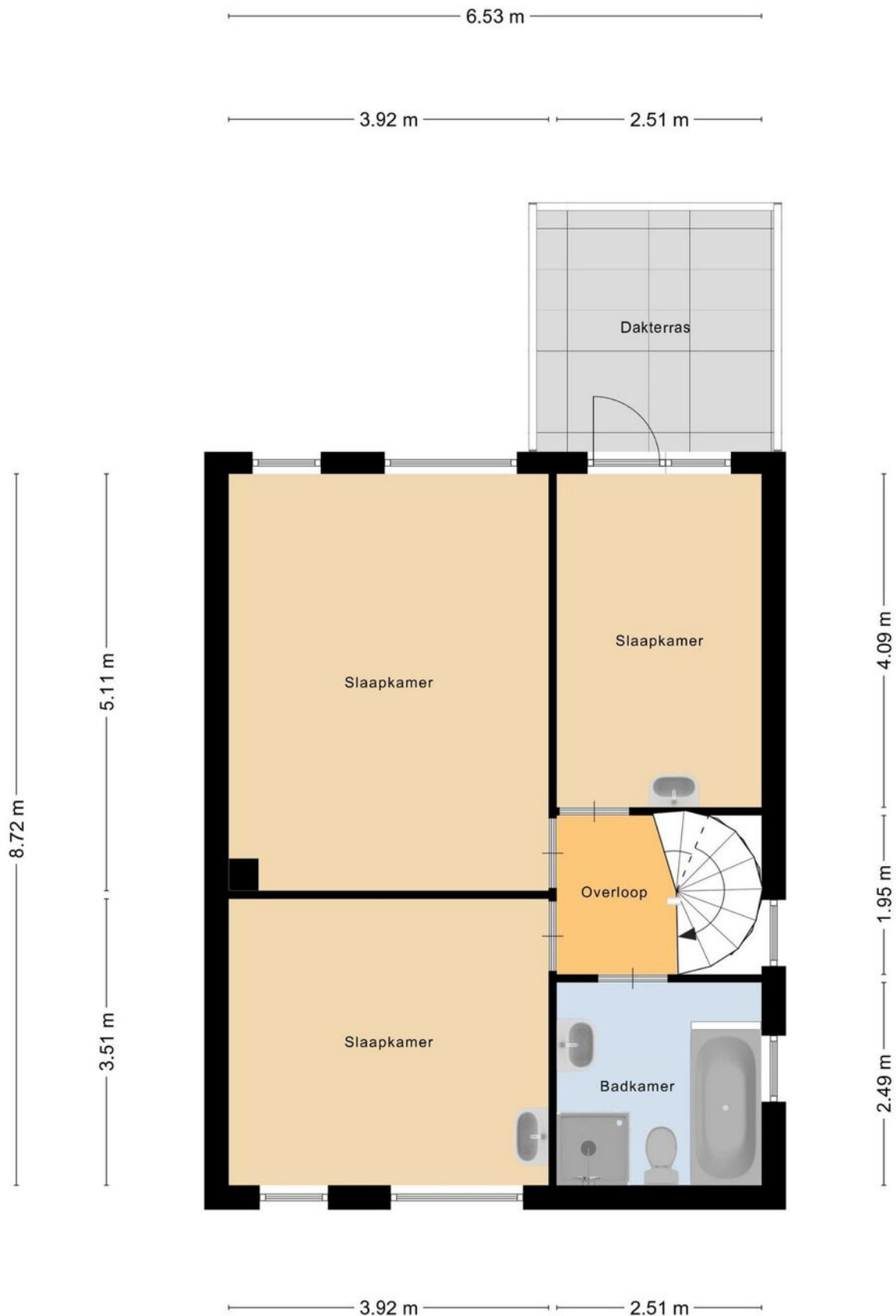


Plattegrond

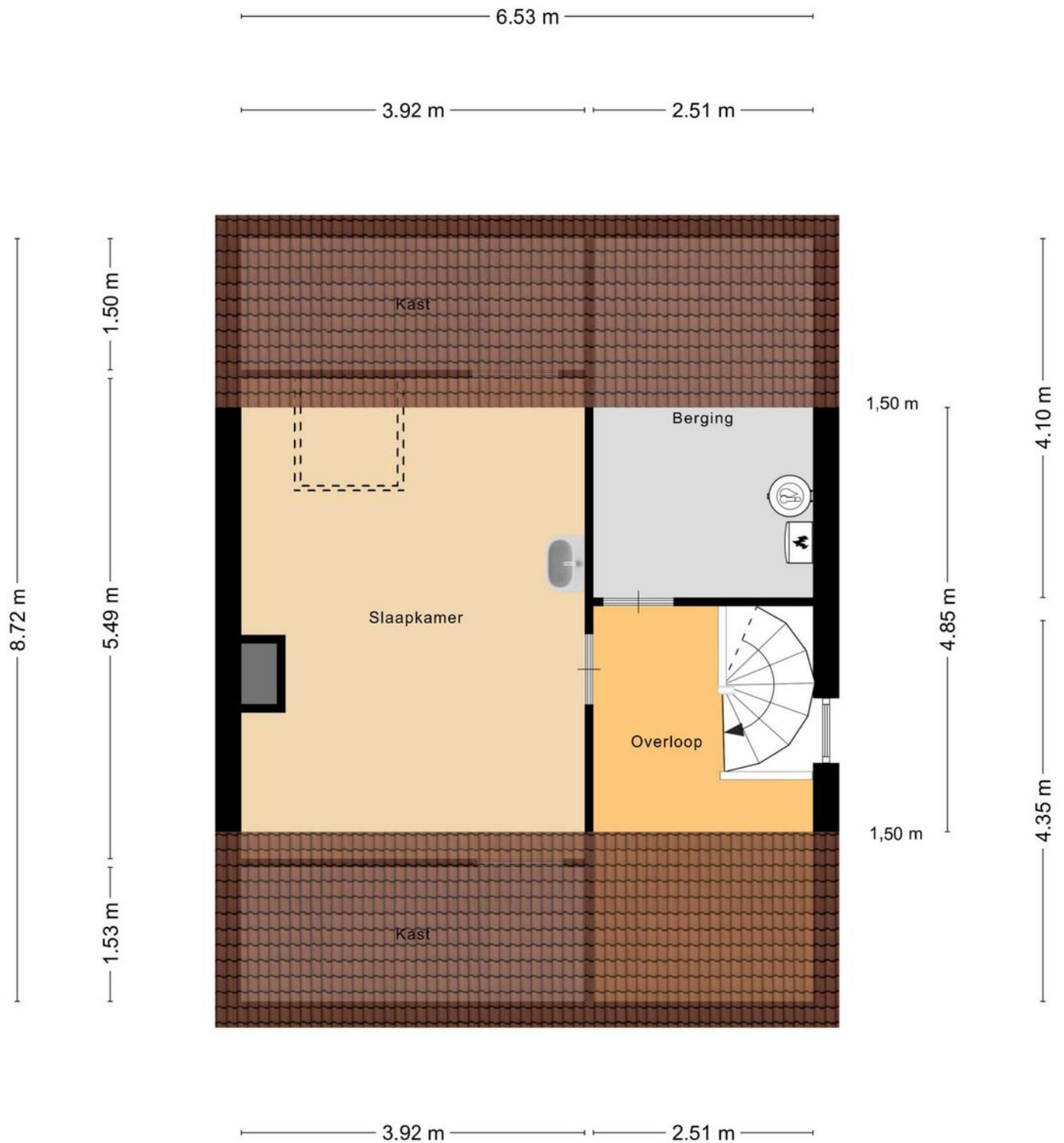


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

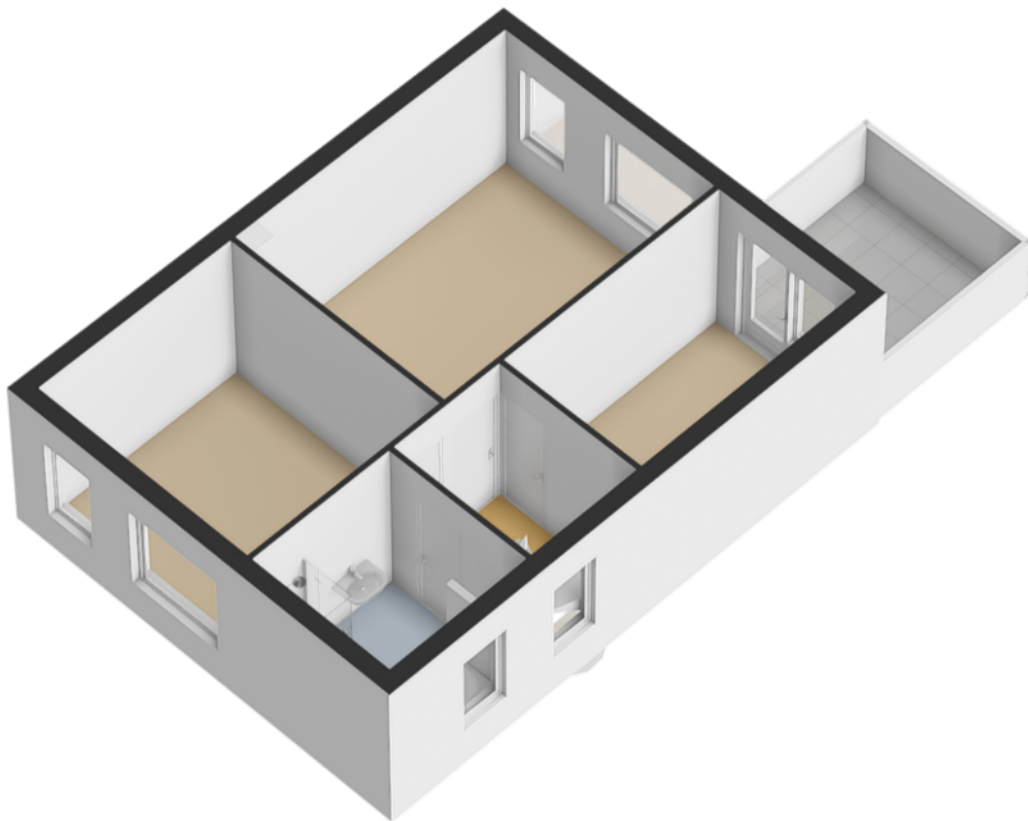


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

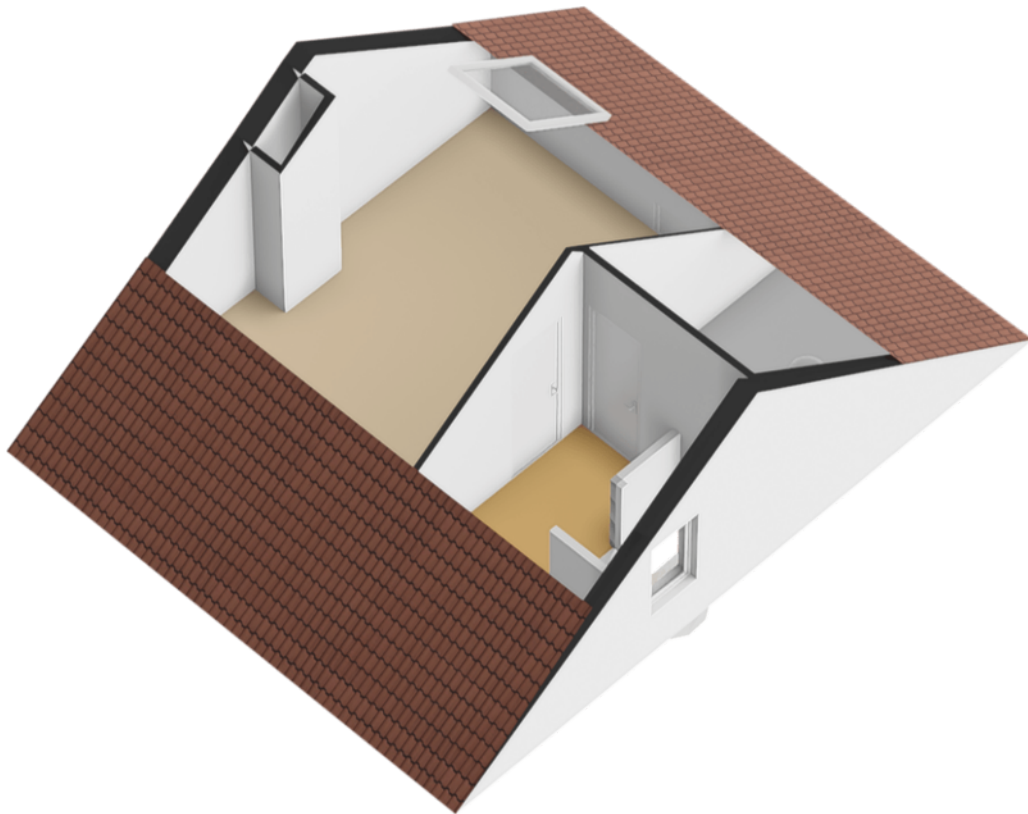
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: molvense erven 94

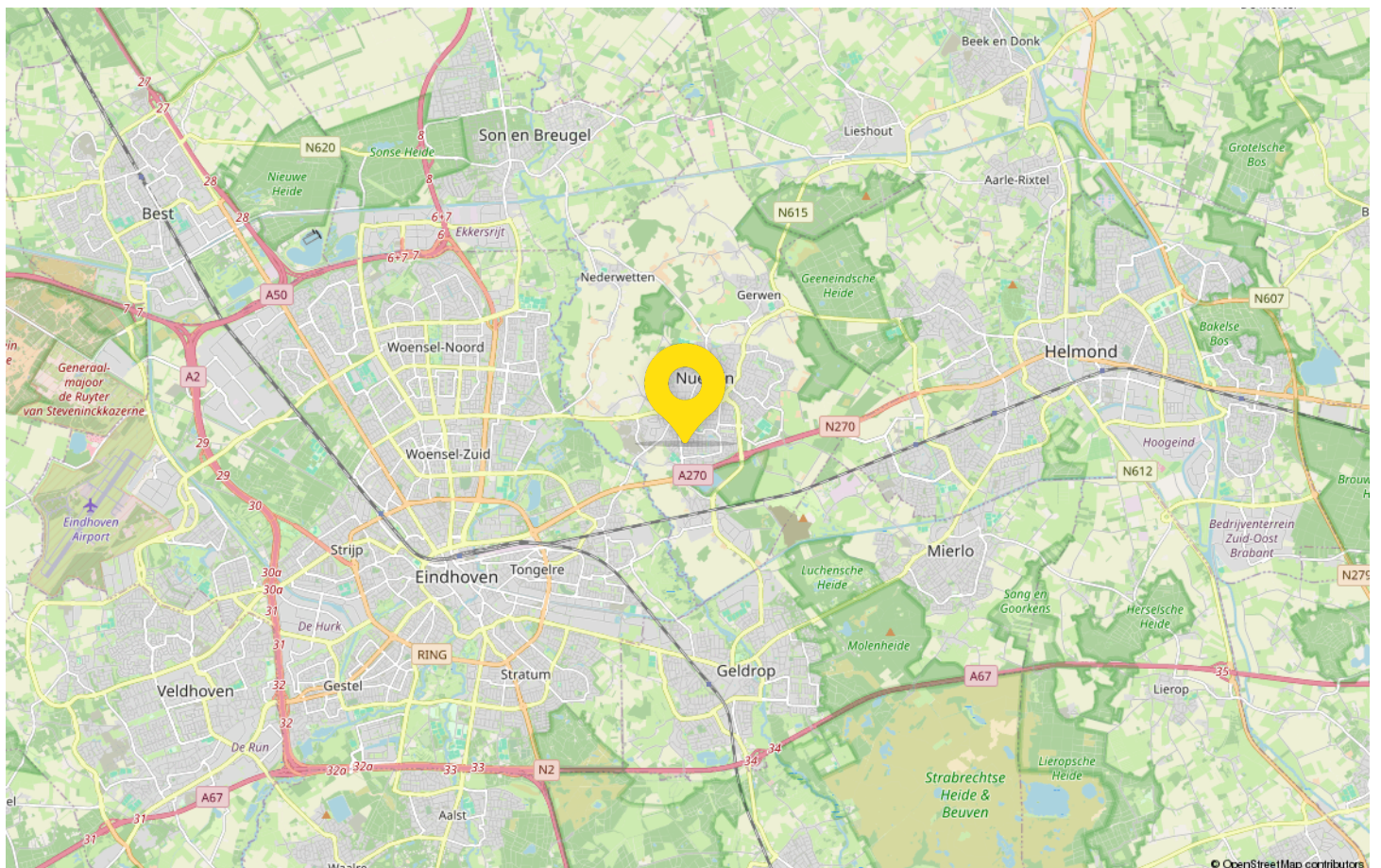
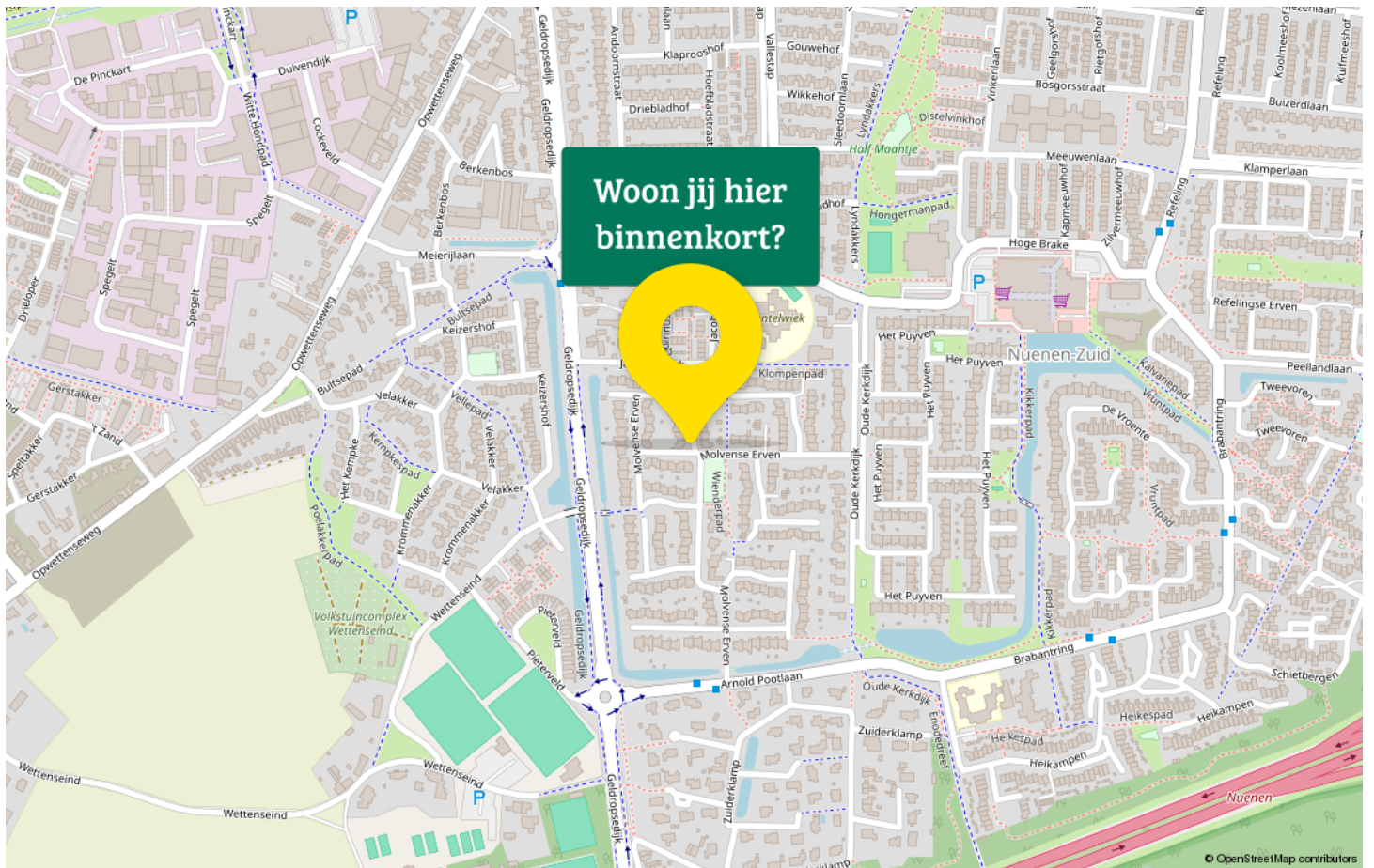


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nuenen Sectie F Perceel 1503	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025
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.

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

<https://molvenseerven94.nl/>



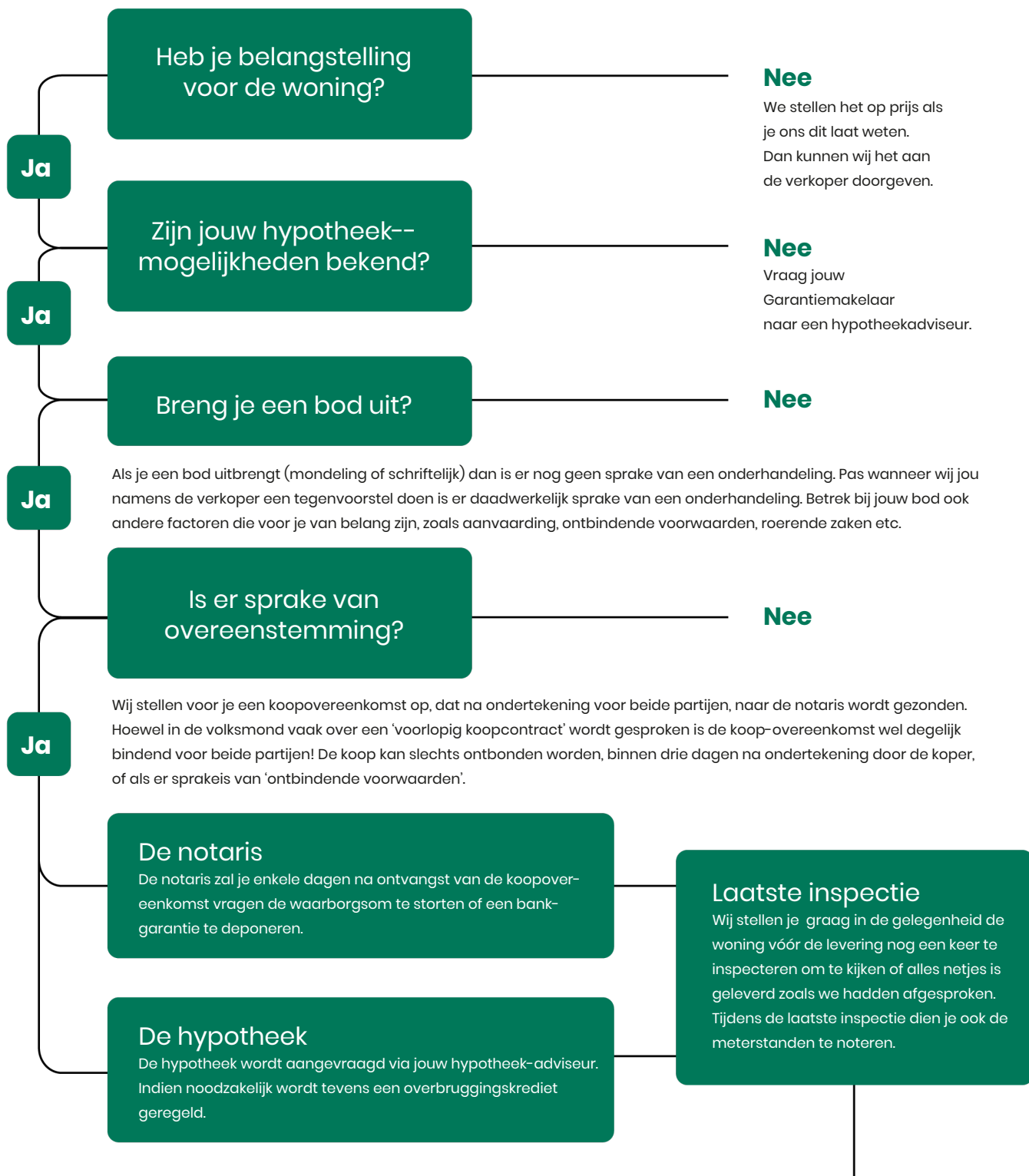
Molvense Erven 94, Nuenen



**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 transport-akte 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl



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.

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 bidder 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 biedingproces, 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.

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 gebruiksooppervlakte. 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 Garantiemakelaars