



TE KOOP

Laar 34

5388 HG Nistelrode

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Villa

Woonoppervlakte:

390 m²

Inhoud:

1.615 m³

Perceeloppervlakte:

1.472 m²

Aantal kamers:

12

Slaapkamers:

6

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1901

Warm water:

C.v.-ketel

Ligging:

In centrum

Berging:

Vrijstaand hout

Verwarming:

C.v.-ketel, open haard

Isolatie:

Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



Omschrijving

Laar 34, Nistelrode

Karaktervolle vrijstaande villa met praktijkruimte, monumentale charme en royale tuin – midden in Nistelrode.

Aan het Laar, een geliefde locatie in het hart van Nistelrode, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa uit 1901: een gemeentelijk monument met een rijke historie, authentieke stijlkenmerken en een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte. Hier komen wonen, werken en ontspannen op unieke wijze samen.

Deze statige villa ligt op een royaal perceel van maar liefst 1.472 m² en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met volledige privacy. De woning heeft een inhoud van 1.614 m³ en een woonoppervlakte van 389 m². Daarnaast beschikt de woning over een ruime praktijkruimte met eigen entree, een voormalig koetshuis dat nu dienstdoet als inpandige garage, een carport én een prachtige wijnkelder met originele elementen. Kortom: een bijzonder compleet thuis waar comfort en karakter hand in hand gaan.

Een uitnodigende eerste indruk

Bij aankomst straalt de woning direct grandeur en stijl uit. De imposante gevel, hoge plafonds en klassieke details zoals sierlijsten en houten vloeren ademen de sfeer van weleer, zonder in te boeten aan hedendaags wooncomfort. De royale woonkamer met open haard, de sfeervolle leefkeuken en de serre met openslaande tuindeuren maken van het dagelijks leven hier een waar genoegen.

Veelzijdige praktijkruimte met eigen entree

De voormalige dokterspraktijk is volledig geïntegreerd, maar functioneert zelfstandig dankzij een eigen entree aan de voorzijde. Deze ruimte is ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, of biedt mogelijkheden voor een studio, mantelzorgwoning of gastenverblijf. De indeling met meerdere behandelkamers, spreekkamer, wachtruimte en toilet is zowel praktisch als stijlvol uitgevoerd.

Vijf (mogelijke zes) slaapkamers, twee badkamers en volop bergruimte

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf ruime slaapkamers, waaronder een luxe master bedroom met toegang tot een royaal dakterras en een moderne ensuite badkamer. De tweede badkamer is eveneens hoogwaardig afgewerkt en voorzien van alle gemakken. De zolderverdieping biedt naast een zesde slaapkamer volop ruimte voor opslag of extra kamers.

Prachtige tuin rondom met zon, groen en rust

De tuin is met zorg en smaak aangelegd: volwassen beplanting, meerdere zonneterrassen, een verhoogd achterterras met open haard en een praktische berging maken dit tot een groene oase waar het op elk moment van de dag heerlijk vertoeven is. De ligging garandeert zowel privacy als zon van ochtend tot avond.

Locatie: het beste van twee werelden

Hoewel de woning zich midden in het dorp bevindt, heerst er volop rust. Alle dagelijkse voorzieningen – winkels, scholen, sportclubs – liggen op loopafstand. Ook natuurgebieden zijn nabij, wat de combinatie van centraal én vrij wonen compleet maakt.

Laar 34: een zeldzaam aanbod

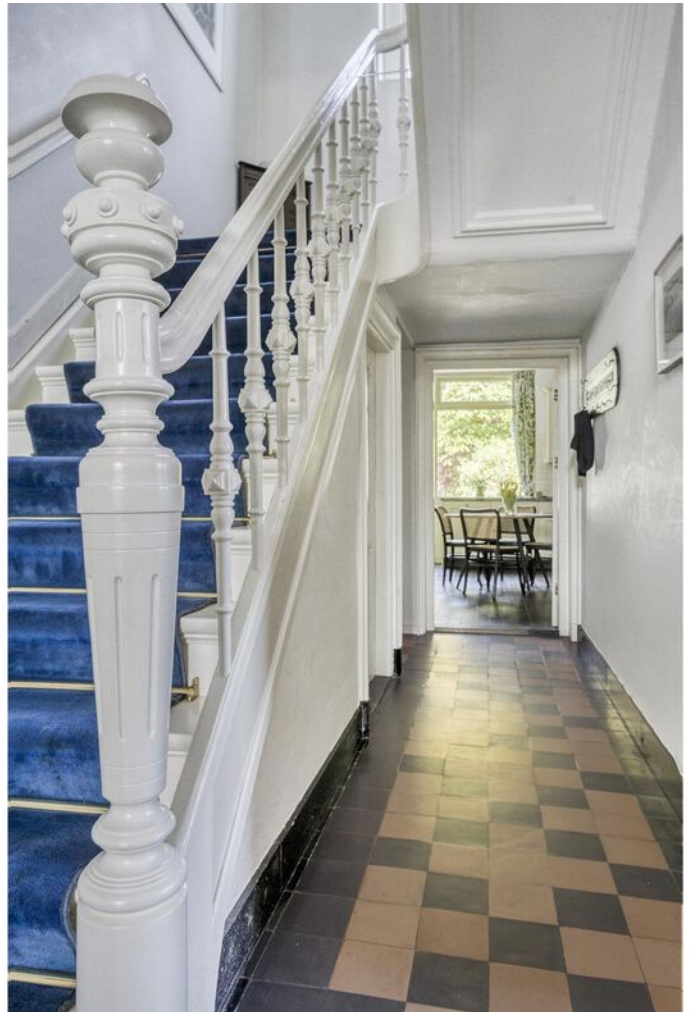
Laar 34 is een unieke villa met monumentale klasse, verrassend veel ruimte en een scala aan mogelijkheden. Een droomplek voor wie op zoek is naar een thuis met uitstraling, comfort én potentieel.

Geïnteresseerd in deze bijzondere woning aan Laar 34?

Neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar – mis deze kans niet!









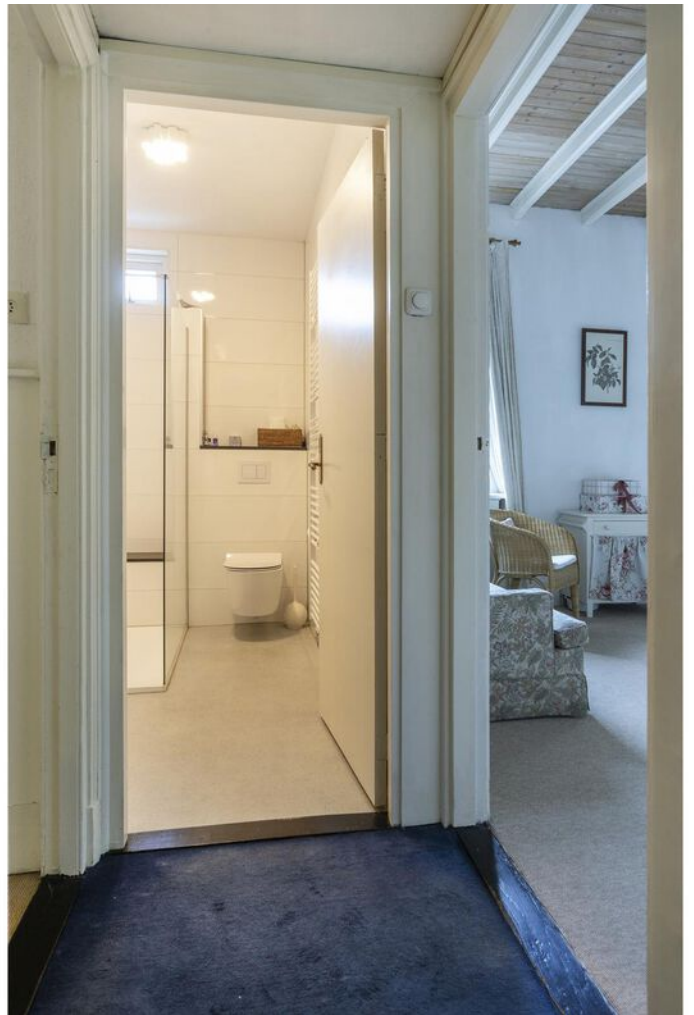












































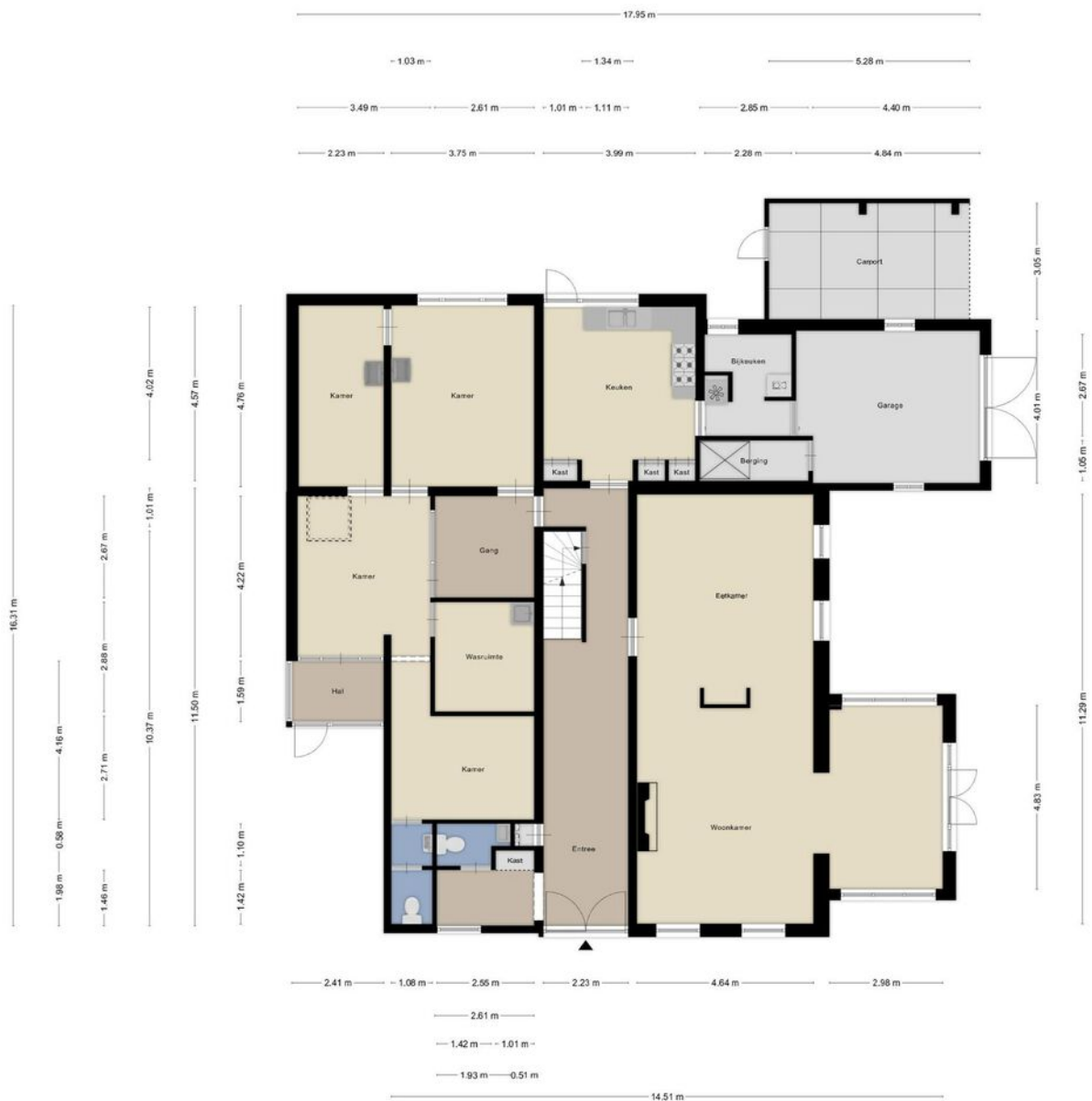








Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbet www.zibbet.nl

Plattegrond



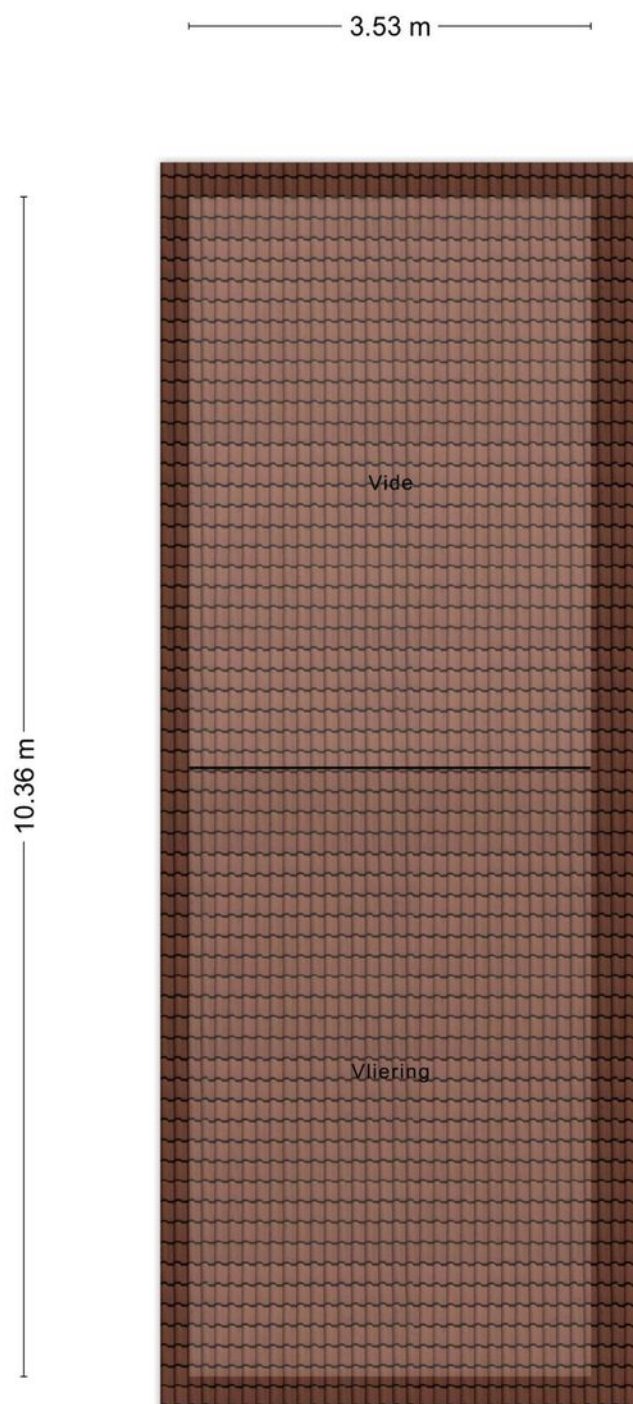
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



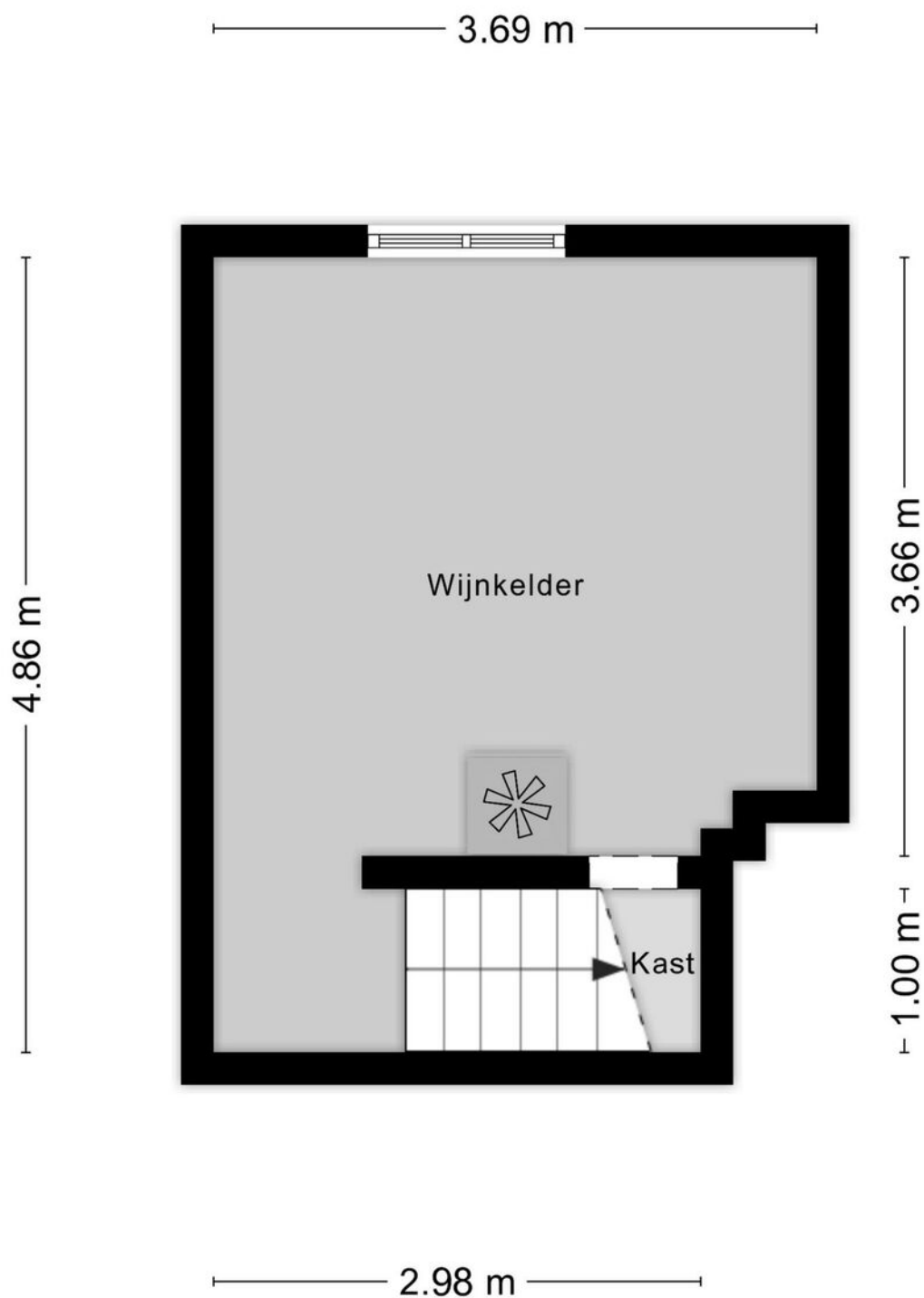
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



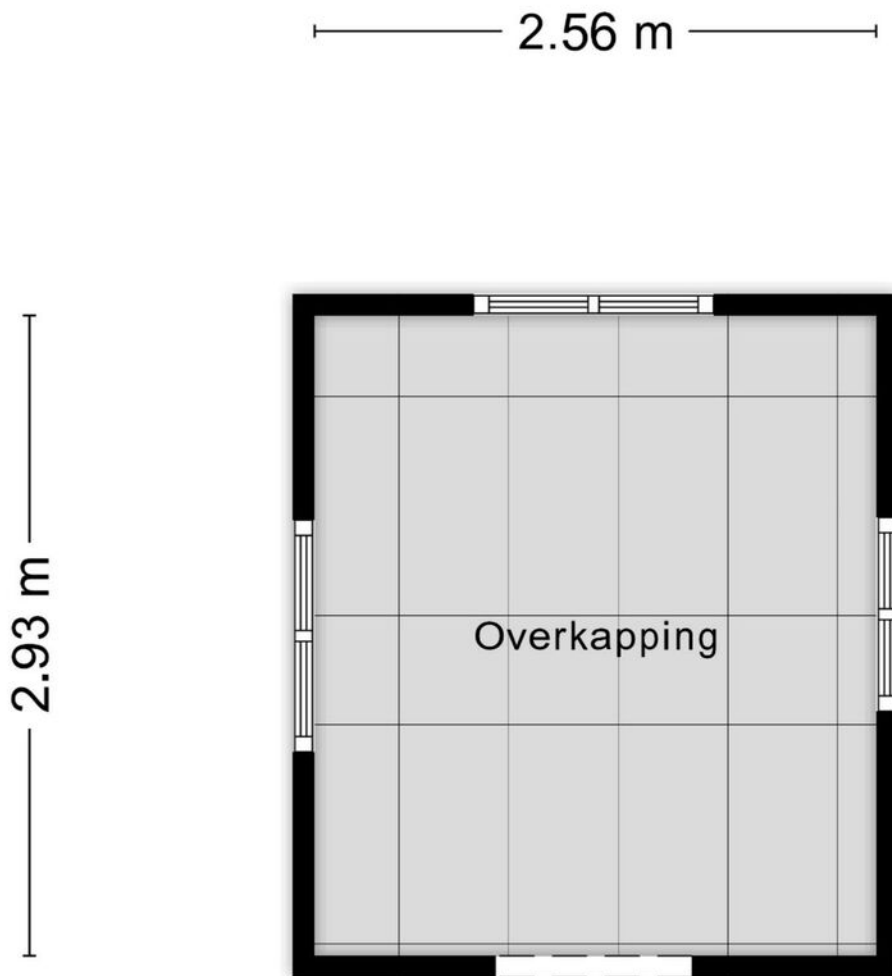
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



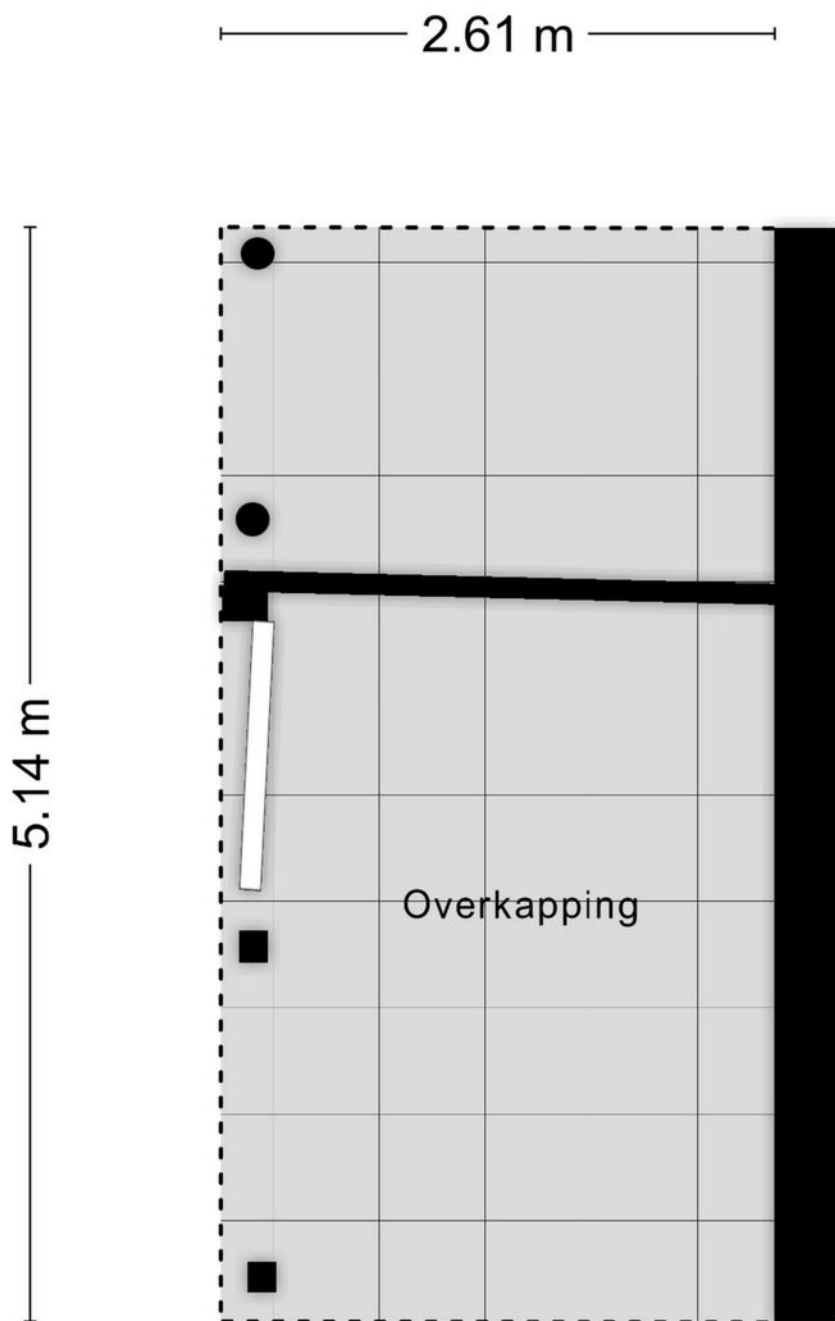
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



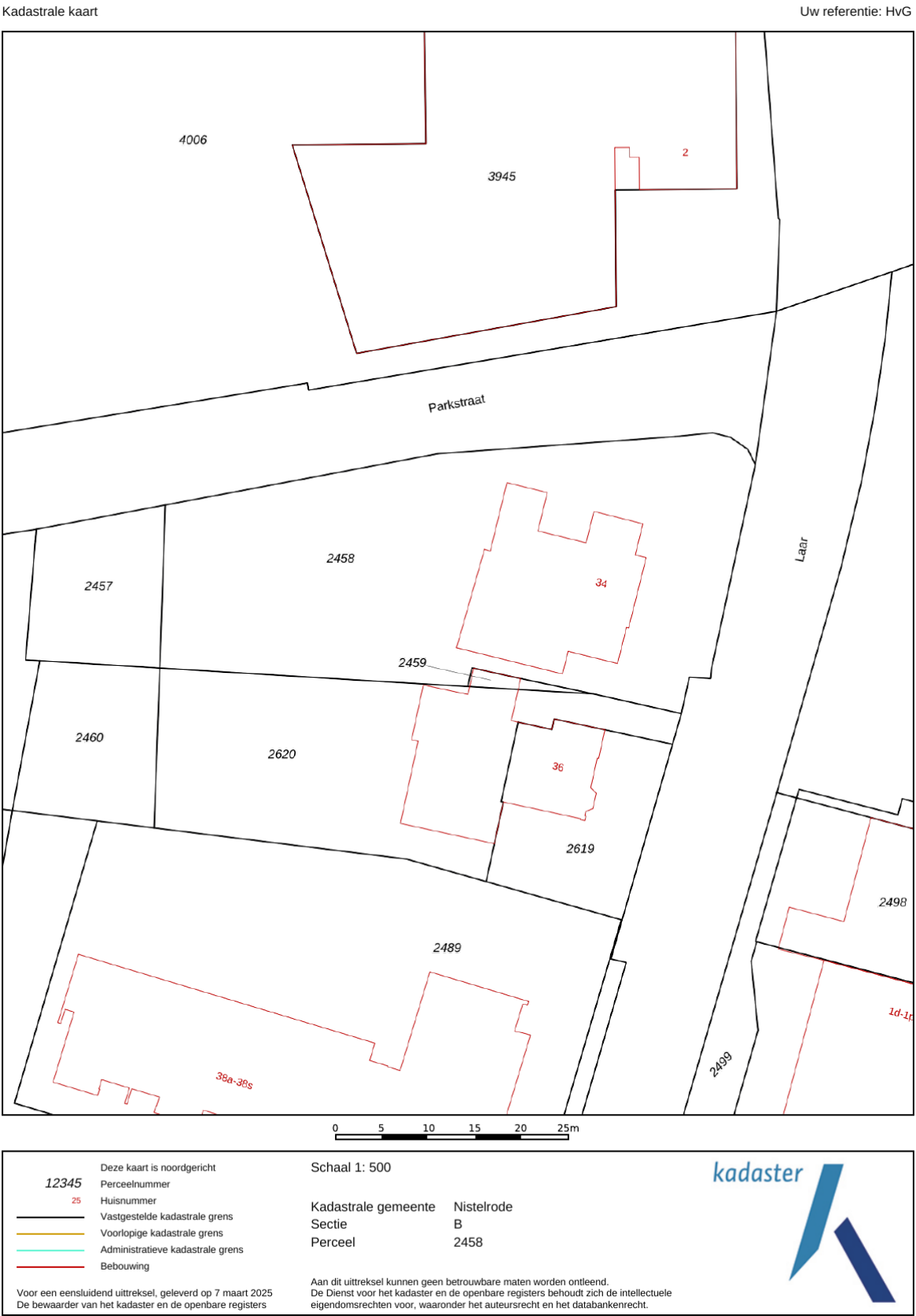
Mogelijke indeling met mantelzorgwoning

Plattegrond



Mogelijke indeling kantoorruimte

Kadastrale kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Bernheze / Laar

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 12%

25 - 44: 24%

45 - 64: 23%

65+: 29%

Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 25%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

[illegible]

[illegible]

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

