

# VANDEWIEL

## MAKELAARS

- Rijksmonument
- De Nispenhoeve
- Instapklare woonboerderij
- Prachtige tuin

Beeksestraat 76

  
**Van de Wiel**  
MAKELAARS

076  
5412976

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL



VBO MAKELAAR



### Kenmerken:

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Bouwjaar  | : 1891               |
| Renovatie | : 2010- 2013         |
| Perceel   | : 11.569 m2          |
| Woonopp.  | : circa 525 m2       |
| Prijs     | : € 2.950.000,- k.k. |





Bijzonder rijksmonument zoekt bijzondere koper

# Welkom!



# De Nispenhoeve

# Welkom!

Op een **unieke en groene locatie ligt deze exclusieve, instapklare woonboerderij** – volledig gerenoveerd en gemoderniseerd met oog voor sfeervolle details, authentieke charme én modern wooncomfort.

Met een woonoppervlakte van circa 525 m<sup>2</sup> en gelegen op een royaal perceel van 11.569 m<sup>2</sup>, biedt deze woning in combinatie met de **Vlaamse schuur, Karkooi, het Bakhuisje** en de **prachtig aangelegde tuin** een echt bijzondere plek om te mogen wonen.

We zoeken een koper die dit rijksmonument, **De Nispenhoeve**, met respect voor zijn historische uitstraling kan onderhouden en koesteren, zodat het karakter en de schoonheid van dit unieke huis behouden blijven.

Het interieur voelt direct warm en uitnodigend: denk aan **meerdere ruime livingrooms** waar je heerlijk kunt ontspannen, twee stijlvolle woonkeukens die vragen om lange avonden koken en borrelen, karaktervolle kelders, een **authentieke opkamer, charmante bedsteden** en maar liefst **zes royale slaapkamers**. De twee badkamers en vier toiletten zorgen bovendien voor alle comfort. Overal waar je kijkt zie je vakmanschap terug – van de prachtige vloeren tot de hoogwaardige afwerking van wanden en plafonds.

Het geheel ligt op een royaal terrein dat aanvoelt als **je eigen groene domein**. Je vindt er volop parkeergelegenheid, een knusse **dierenhoek**, een carport en **meerdere terrassen** waar je op elk moment van de dag je favoriete plekje kunt kiezen. **Het buitenleven voelt hier als een privépark**: lommerrijke hoekjes, weidse uitzichten en eindeloze mogelijkheden om te genieten, te ontspannen of te creëren.

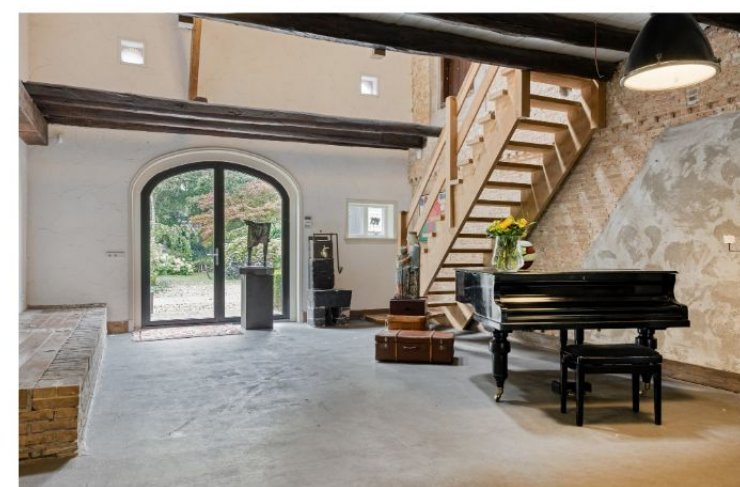
Dankzij de **enorme hoeveelheid leefruimte** én het **parkachtige terrein** kun je met deze plek werkelijk alle kanten op. Een zorgconcept, kinderopvang, een modern 'knarrenhof', mantelzorgwoning of dubbele bewoning? Het kan hier allemaal – de locatie leent zich er perfect voor.

Ook aan **duurzaamheid** en **modern comfort** is volop gedacht. De woning is uitgerust met vloerverwarming en een houtpelletkachel, beschikt over 36 zonnepanelen met thuisaccu, heeft dubbele beglazing en een geheel vernieuwd dak.

Deze woning brengt **stijlvol wonen, groots buitenleven** en **toekomstbestendig comfort** op unieke wijze samen. Ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en een onderscheidende woonbeleving op topniveau.



Stap binnen in een indrukwekkende hal van circa 66 m<sup>2</sup>, waar direct het gevoel van ruimte en karakter je omarmt. De combinatie van een strakke gietvloer, stucwanden en een fraai balkenplafond creëert een perfecte balans tussen modern comfort en authentieke charme.



Entree



# Wonen



De woonkamer ademt karakter en gezelligheid, met het imposante balkenplafond, een sfeervolle open haard en wederom de prachtige bedsteden. Vanuit hier heb je toegang tot de kelder en de intieme opkamer, waardoor het hele huis een logische, vloeiende indeling krijgt.



Woonhuis

# Koken



De keuken is een stijlvolle mix van vroeger en nu: mozaïektegels, een op maat gemaakte keukenopstelling, een groot gasfornuis, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Hier koken voelt als een tijdreis, met alle gemakken van vandaag.



Woonhuis



# Eten



De aangrenzende eetkamer valt op door de prachtige plavuizen, stucwanden, het balkenplafond en niet te vergeten de charmante bedstedes – een oogstrelend detail dat de ruimte een unieke, warme sfeer geeft.



De opkamer, momenteel ingericht als kantoor, heeft een houten vloer, strakke wanden en een balkenplafond – een knusse, inspirerende werkplek. De kelder is voorzien van plavuizen en biedt royale opslagruimte.



Woonhuis

Woonhuis



# Hal

Via de hal bereik je ook het toilet, afgewerkt met plavuizen, hangcloset en fontein. Zelfs hier zie je de mooie balken subtiel terugkomen, waardoor ook de kleinste ruimte de kenmerkende sfeer van het huis ademt.



## Woonboerderij achterzijde

Een ruime hal verwelkomt je en leidt naar het tweede woongedeelte met een lichte woonkamer met open keuken, een comfortabele slaapkamer, en-suite badkamer en een toilet.



# Wonen

# Keuken



De keuken is praktisch en stijlvol ingericht met plavuizen, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, vaatwasser, oven en ruime opbergmogelijkheden – een plek waar koken plezierig en overzichtelijk is.



De woonkamer straalt warmte uit dankzij de houten vloer, stucwanden en het karaktervolle balkenplafond. Openslaande deuren in boogvorm geven een prachtig zicht op de omgeving en brengen buiten naar binnen.



Woonhuis achterzijde

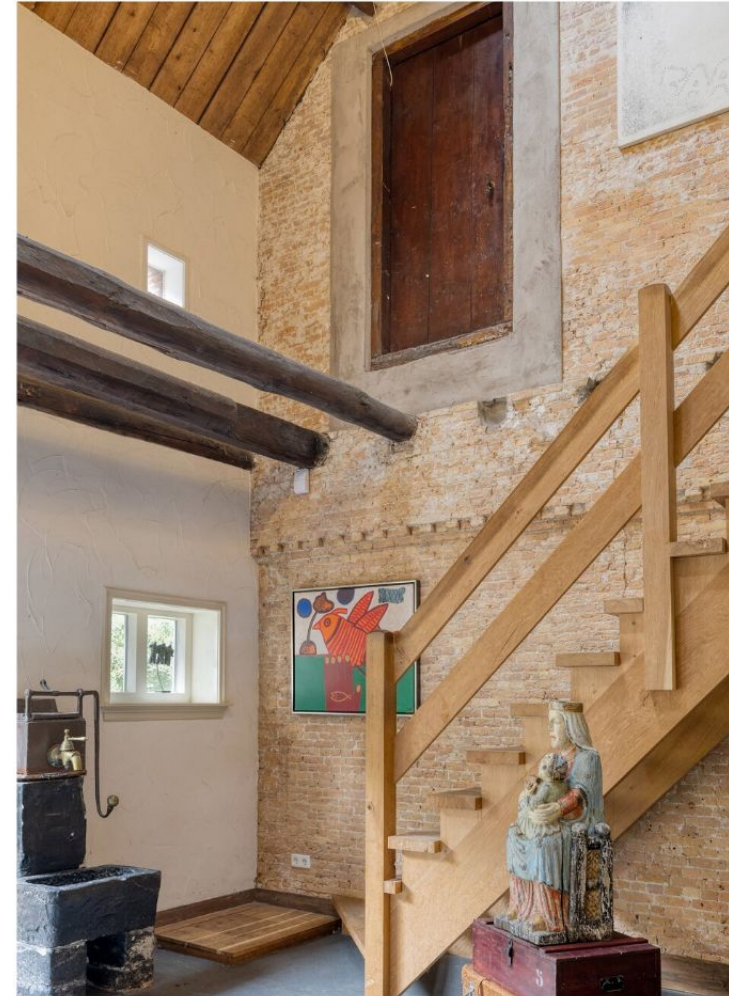
Woonhuis achterzijde



# Slapen



De royale slaapkamer heeft eveneens een houten vloer, stucwanden en balkenplafond, en geeft toegang tot een en suite badkamer. Hier tref je een douche, wastafel en toilet. Het separaat gelegen toilet is voorzien van een closet en fontein, zorgvuldig afgewerkt in dezelfde stijl.



Woonboerderij tweede woonlaag

Woonhuis achterzijde



# Slapen



Aan de voorzijde vind je een zeer ruime multifunctionele ruimte die leidt naar de slaapkamer. Deze ruimte is nu in gebruik als gym en er staat een sauna doch kan worden ingezet voor meerdere doeleinden. Denk aan je eigen spa, kantoor of speelkamer. Via een vaste trap bereik je de bergzolder.

De master bedroom is zeer royaal en sfeervol afgewerkt met een houten vloer, deels gestucte wanden en balkenplafond. Vanaf hier loop je in de inloopkast met volop ruimte.

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de praktische wasruimte.

Elke slaapkamer is stijlvol afgewerkt met een houten vloer, stucwanden en een stucplafond. Dankzij de royale afmetingen en de dakramen tref je in iedere kamer fijn natuurlijk licht, waardoor een frisse en uitnodigende sfeer ontstaat.

Eerste verdieping voorzijde

Eerste verdieping achterzijde



# Slapen



De overloop op deze verdieping geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de praktische wasruimte. Elke slaapkamer is stijlvol afgewerkt met een houten vloer, stucwanden en een stucplafond.



Eerste verdieping achterzijde

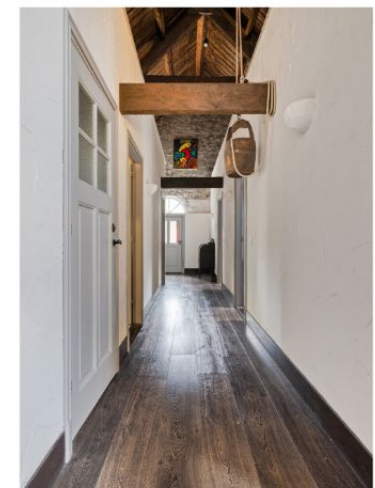
# Badkamer



De badkamer is fris en functioneel, voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een dakkapel die voor extra licht en ruimte zorgt.

Het aparte toilet is uitgerust met een closet en fontein, netjes en tijdloos afgewerkt.

De wasruimte is praktisch ingericht met plavuizen, stucwanden en een dakkapel, en biedt alle aansluitingen voor de wasapparatuur – een overzichtelijke plek die gemak en functionaliteit combineert.



Eerste verdieping achterzijde



# Tuin



Het woonhuis is omgeven door het groen, en een privé-gelegen vlonderterras biedt ruimte tot ontspannen, genieten en samenzijn.



## Woonhuis

# Plattegrond



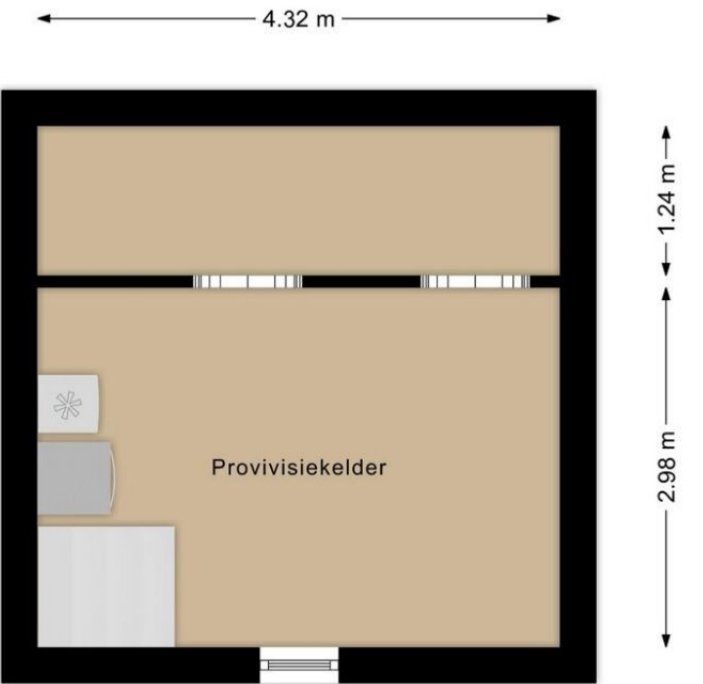
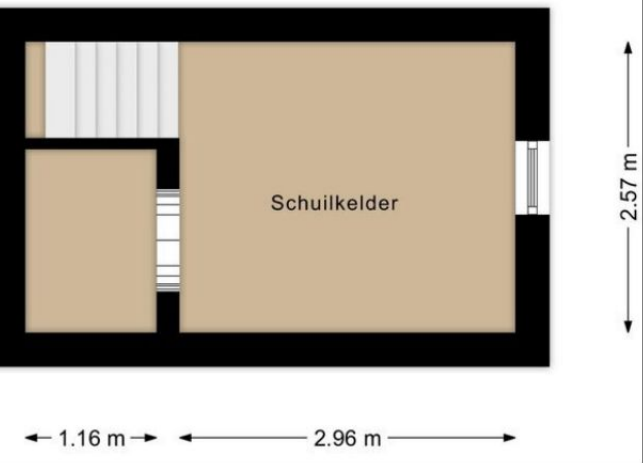
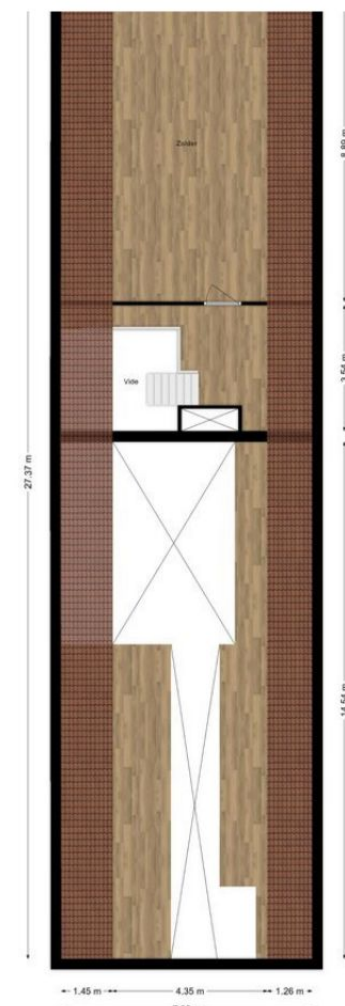
## Woonhuis



# Plattegrond



Plattegrond eerste verdieping  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Plattegrond kelder  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Uniek domein

*Via een fraaie, ruime oprit, afgesloten met een poort, betreed je dit unieke domein waar comfort, rust en een bijzondere sfeer perfect samenkomen.*

Het terrein beschikt over een indrukwekkende **Vlaamse schuur**, een **karakteristieke Karkooi**, een **authentiek Bakhuisje**, een carport, ruime parkeermogelijkheden en een **parkachtige tuin**.

## **Vlaamse schuur**

Deze multifunctionele ruimte wordt momenteel gebruikt voor diverse doeleinden, zoals bruiloften, kookworkshops, kunstexposities en uitvaarten. De schuur zich uitstekend als praktijkruimte, extra woning of kantoorruimte.

## **Karkooi**

De Karkooi is een unieke en karaktervolle ruimte die op verschillende manieren kan worden benut. Of je er nu een gezellige mancave van wilt maken, een intiem bruin café, of een inspirerende ontmoetingsplek voor vrienden en familie, de sfeer nodigt uit tot samenkomst en ontspanning.

## **Bakhuisje**

Rechtsvoor in de tuin bevindt zich het charmante klein gebouwtje, het voormalige bakhuisje, waarin vroeger brood werd gebakken. In Brabant waren bakhuizen van groot belang: veel woningen hadden geen eigen grote bakoven, waardoor gezinnen of zelfs hele dorpen gezamenlijk gebruikmaakten van deze ovens. Naast het bakken van brood dienden bakhuizen soms ook voor andere praktische doeleinden, zoals het drogen van fruit of kruiden.

Vandaag de dag is dit bakhuisje een rijksmonument en biedt het een prachtig inkijkje in het traditionele boerenleven en de zelfvoorzienendheid van dorpen in Brabant. Het vertelt het verhaal van een tijd waarin gemeenschapszin en ambacht centraal stonden, en vormt daarmee een historisch en cultureel waardevol onderdeel van het domein.

## **Buiten**

Omgeven door groen ligt deze woning in een prachtig parkachtig tuinlandschap, waar meerdere zonnige terrassen uitnodigen tot ontspannen, genieten en samenzijn. Sierlijke oude bomen zorgen voor karakter en schaduw, terwijl kleurrijke beplanting en bloeiende borders het hele jaar door leven en sfeer brengen. Een knus dierenhoekje maakt het plaatje compleet, en ruime parkeermogelijkheden bieden gemak. Hier ervaar je rust, natuur en comfort, alles op één plek.



# Vlaamse schuur

Bijgebouwen en buiten



# Vlaamse schuur

De schuur beslaat 268 m<sup>2</sup> en straalt warmte en sfeer uit dankzij de afwerking met een gietvloer, stucwanden en een rietplafond.



De volledig uitgeruste keuken beschikt over twee gaskookplaten, twee vaatwassers, drie ovens, een koelkast, een wijnkoeler en een afzuigsysteem. Daarnaast zijn radiatoren en vloerverwarming aanwezig, evenals een meterkast, twee toiletten en openslaande tuindeuren.



Bijgebouwen en buiten

Bijgebouwen en buiten



# Plattegrond



Via openslaande deuren ben je direct omgeven door het groen, met onder andere een grasweide met een prachtige stretch tent van 12 bij 8 meter, perfect voor feesten, diners of gezellige bijeenkomsten met familie en vrienden



Plattegrond Vlaamse schuur  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Bijgebouwen en buiten

Bijgebouwen en buiten



# Karkooi



De ruimte is praktisch ingericht met een keukenblok, een toilet en een technische ruimte met daarin de opstelling van de houtpelletkachel en een groepenkast.



Bijgebouwen en buiten

Bijgebouwen en buiten



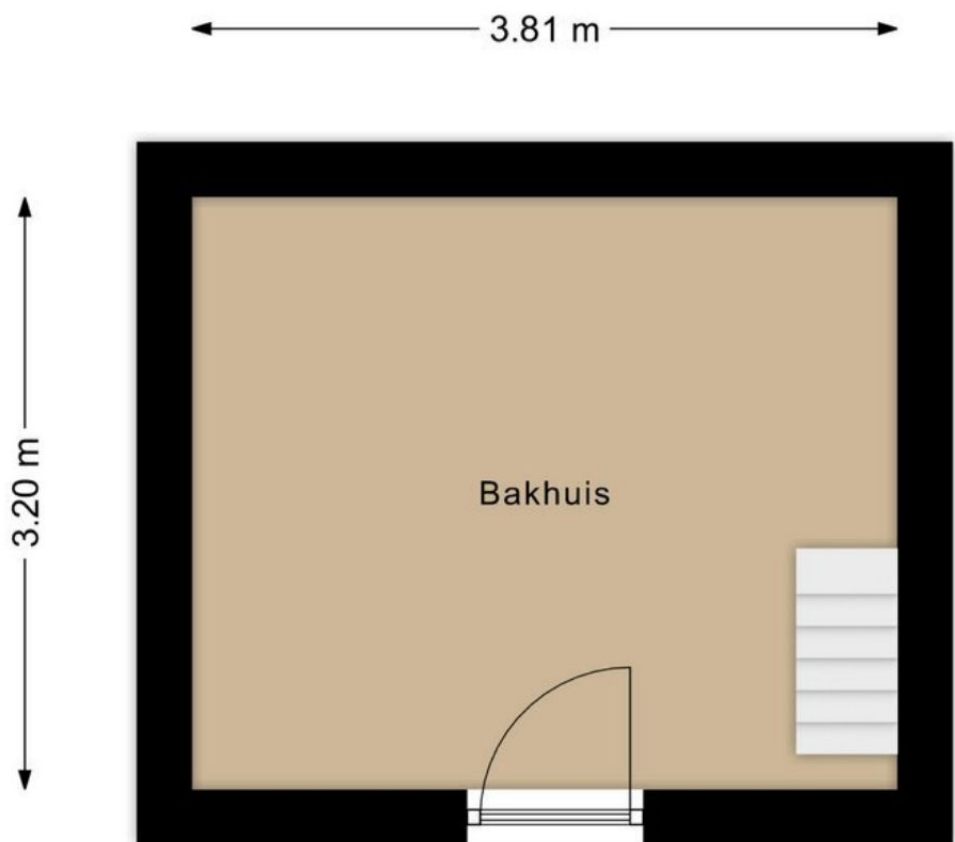
# Plattegrond



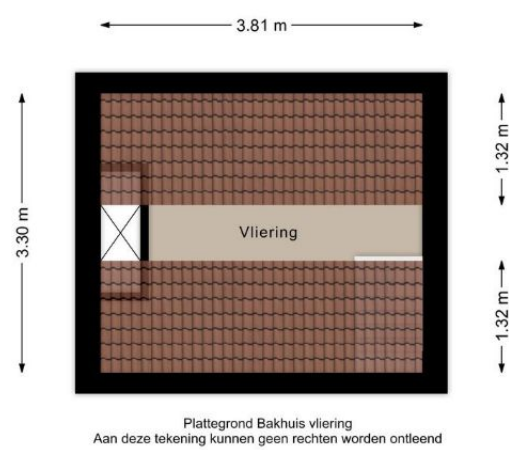
Plattegrond begane grond  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Bijgebouwen en buiten

# Plattegrond



Plattegrond Bakhuis  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Bijgebouwen en buiten







# Tuin



Het royale terrein dat aanvoelt als je eigen groene domein. Het buitenleven voelt hier als een privépark: lommerrijke hoekjes, weidse uitzichten en eindeloze mogelijkheden om te genieten, te ontspannen of te creëren.



Buiten





# Bijzonderheden

- erf en bebouwing zijn rijksmonument met oudste elementen uit circa 1700;
- boerderij is gebouwd in 1891;
- boerderij is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd in de jaren 2010-2013;
- de Karkooi is opgeknapt in de jaren 2013-2014;
- in de Karkooi tref je de opstelling van de pellet kachel met opslag voor 10 kuub houtpellets ten behoeve van warm water en verwarming van het gehele complex;
- in de Karkooi zijn mooie glazen wanden geplaatst, tref je een kippenkooi en er is riolering aangelegd en een nieuw toilet geplaatst;
- Vlaamse schuur is in 2015 – 2016 geheel gerenoveerd;
- in de Vlaamse schuur tref je een nieuwe fundering, nieuwe zijwanden, deuren, nieuwe rieten kap en daarnaast een luxe, complete keuken met veel inbouwapparatuur, dames- en herentoilet en fraai verlichtingssysteem;
- er is isolatie aangebracht ten behoeve van geluid en warmte;
- je treft vloerverwarming in combinatie met klassieke en moderne verwarmingselementen;
- het dak van de boerderij is vernieuwd;
- waar nodig is houtwerk en metselwerk hersteld;
- er zijn 36 zonnepanelen aanwezig;
- thuisaccu met capaciteit van 10 KWh;
- onder de carport kun je met gemak 4 á 5 auto's plaatsen;
- prachtige stretch tent van 12 bij 8 meter, perfect voor feesten, diners of gezellige bijeenkomsten met familie en vrienden;
- elektrische poort;
- diverse roerende zaken kunnen worden overgenomen zoals tuinmaterialen, kunstwerken, tafels, stoelen, kasten, biljart etc. De volledige lijst is beschikbaar.

Bijzonderheden

# Kadaster



Kadastrale kaart







# ALGEMENE INFORMATIE

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn indicatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voorzover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## Brancheorganisatie - certificering

Van de Wiel Makelaardij B.V. is een gecertificeerd en geregistreerd lid van de landelijke brancheorganisatie VBO Makelaar en tevens ingeschreven in het Register SCVM (Stichting Certificering VBO Makelaars). De Nederlandse overheid heeft dit opleidingstraject als enige makelaarsopleiding in Nederland geaccrediteerd, d.w.z. dat een SCVM makelaar de hoogste graad van opleiding heeft. Om in dit register ingeschreven te blijven worden de makelaars verplicht permanente educatie te volgen, zo zijn zij voortdurend op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in de markt. Behoudens onze eigen Statuten, Voorwaarden en Tuchtcollege zijn wij als VBO Makelaar tevens aangesloten bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC). Dit is een onafhankelijke organisatie opgericht door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, welke bij een eventuele klacht ingeschakeld kan worden.

## Beroepsaansprakelijkheid

Uiteraard heeft Van de Wiel Makelaardij B.V. een goede beroepsaansprakelijkheids- verzekering.

## Koopovereenkomst

Bij een aan-/verkoop wordt gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Vereniging VBO Makelaar. Hierin wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

## Financiële Dienstverlening

U bent op zoek naar uw droomhuis. Om die droom waar te maken moet er veel worden geregeld. Ook op financieel gebied. Het kopen van een huis heeft namelijk grote financiële gevolgen. Een hypotheek is maatwerk en moet aansluiten op uw persoonlijke wensen en omstandigheden. Een goed advies is daarom van groot belang. Wij zijn een betrouwbare partner op het gebied van financiële planning.



Een goed uitgestippeld financieel plan biedt u enorme voordelen. Voor nu, maar zeker ook voor later. Vraag om een vrijblijvend gesprek.

## Notaris

Van de Wiel Makelaardij wordt op juridisch terrein, indien door haar gewenst, geadviseerd door “Prinsenhof Notariaat” . In het belang van zowel koper als verkoper, o.a. op het gebied van waarborgsom, domiciliekeuze e.d. dient de keuze van de notaris bepaald te worden op het moment van overeenkomen. Het staat koper dan ook geheel vrij om bij het sluiten van de overeenkomst een notaris voor te dragen, die onderdeel van de overeenkomst zal worden. Indien koper geen notaris voordraagt bij het sluiten van de overeenkomst zal de notariële levering van dit aangeboden object geschieden ten overstaan van “Prinsenhof Notariaat” , Markt 9, 4841 AA Prinsenbeek, tel 076-5434444. U kunt geheel vrijblijvend een offerte opvragen.

## Aankoopbegeleiding

U bent op zoek naar koopwoning? Meld u aan als woningzoekende met een zoekprofiel op onze website. U wordt opgenomen in ons zoekersbestand en u ontvangt per mail bericht wanneer wij een passende woning hebben gevonden.

## Taxatie

Heeft u een taxatierapport nodig voor hypothecaire geldlening, bij aan- of verkoop, successie, boedelscheiding, fiscaal? Laat ons u een aanbieding doen.

# UW VRAGEN OVER KOPEN EN VERKOPEN

**Het kopen of verkopen van een huis doet u niet iedere dag. Wij kunnen ons voorstellen dat u hierover veel vragen heeft. Een aantal hiervan hebben wij hieronder al beantwoord.**

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan gerust eens bij ons binnen. Wij nemen graag de tijd voor u.

## 1. Wanneer bent u in onderhandeling?

Het is niet zo dat wanneer u een bod doet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als verkoper een tegenbod doet.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen ook als er al over een bod wordt onderhandeld?

Dat mag. Een prijsonderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen gewoon door. Als er al een bod ligt en verkoper is in onderhandeling, dan zal de verkopende makelaar dat aan u meedelen, dit heet ‘onder bod’ zijn.

## 3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u een bod.

De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen. Als koper een makelaar inschakelt om zijn belangen te behartigen, dan dient hij zelf ook deze diensten af te rekenen.

## 5. Onderzoeksplicht van de koper?

Alvorens koper een bod uitbrengt moet koper onderzoek hebben verricht naar alle aspecten van de woning die van belang zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing. U moet hierbij denken aan het inwinnen van informatie bij gemeente, kadaster, uw financiële mogelijkheden.

## 6. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat is de prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, evt. overname roerende zaken), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte.

Na ondertekening door beide partijen, krijgt koper echter nog 3 dagen bedenktijd. Dit is bij wet geregeld. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud van financiering’ is.

## 7. Bouwtechnische keuring?

Wij bieden u de mogelijkheid om voor eigen rekening een bouwtechnische keuring van de woning te laten uitvoeren. Met deze APK Vastgoedkeuring krijgt de koper nog meer zekerheid en u een (nog) betere prijs.

## 8. Zelf verkopen?

U kunt natuurlijk zelf een klein bordje in de tuin zetten met ‘te koop’. Of een advertentie in de krant plaatsen. Maar .. er komt heel wat kijken bij de verkoop van uw woning : denk aan taxaties, rondleidingen, juridische aspecten, onderhandelingen, koopaktes, notarissen. En dat makelaarsbord in de tuin. Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop van woningen en nemen u niet alleen een heleboel rompslomp uit handen, maar we zorgen er ook voor dat u de beste prijs krijgt voor uw woning. Natuurlijk kost dat geld, maar een goede makelaar zal zijn eigen courtage kunnen terugverdienen. En dat scheelt u een hoop zorg. Kom eens praten, een goed advies kost u niets, een afspraak ook niet.

**Van de Wiel Makelaardij B.V.**  
Wij leveren maatwerk omdat wij goed naar uw wensen luisteren.  
**Word ook een tevreden klant!**

Informatie

Kopen en verkopen



**Hebben  
wij  
een  
match?**



**Van de Wiel**  
MAKELAARS