

TE KOOP



Weijen 30, Nistelrode

Vraagprijs € 675.000 k.k.

Kordaat Makelaars
Liessentstraat 9 a
5405 AH Uden

0413530255
www.kordaatmakelaars.nl
info@kordaatmakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
164 m²

Perceeloppervlakte
600 m²

Inhoud
518 m³

Energietabel
-

> Omschrijving

Sfeervolle en gemoderniseerde jaren-'20 woning met guesthouse en prachtige tuin.

Op een fijne locatie nabij het centrum van Nistelrode staat deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning uit 1922, die in de loop der jaren uitgebouwd, gemoderniseerd en verduurzaamd is. Het geheel beschikt over een royaal bijgebouw (momenteel in gebruik als guesthouse), meerdere terrassen in een fraaie, zonnige tuin en een dubbele houten berging. Dankzij een slaapkamer op de begane grond en de mogelijkheid om hier een badkamer te realiseren, is de woning bovendien levensloopbestendig te maken.

Weijen is een doorgaande weg die op korte afstand ligt van het dorpscentrum van Nistelrode. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik, waaronder supermarkt, winkels en horeca, basisschool en kinderopvang, sportvoorzieningen. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de opritten naar de A50.

Kenmerken

- Royale en sfeervolle woonkamer met houtkachel;
- Uitgebouwde en moderne keuken met zicht op de tuin;
- Gedeeltelijk vloerverwarming op de begane grond;
- Ruime extra kamer op de begane grond, ideaal voor kantoor of slaapkamer;
- Drie goed bemeten slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale badkamer met zicht op de tuin;
- Energiezuinig door o.a. de goede isolatie en 12 zonnepanelen;
- Volledige geïsoleerde tuinhuis met keuken, toilet en slaapkamer;
- Fraaie tuin met diverse zitgelegenheden en veel groen;
- Gunstige ligging t.o.v. centrum van Nistelrode.





Indeling

Begane grond

Via de entree is de ruime hal bereikbaar. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer en de multifunctionele kamer, welke als kantoor, praktijkruimte, speelkamer of slaapkamer kan dienen.

De royale woonkamer heeft aangename lichtinval, authentieke details en een sfeervolle houtkachel. De halfopen keuken met aansluitend de eetkamer zijn voorzien van vloerverwarming. De moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur als vaatwasser, oven/ stoomoven, combi-oven/ magnetron, Quooker, koelkast, 5 pitsgaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u mooi zicht op de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie ruim bemeten slaapkamers waarbij de hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast. Via de overloop is er toegang tot de badkamer en de toiletruimte. Vanuit de badkamer is er zicht op de tuin wat deze badkamer echt uniek maakt.

Buitenruimte & bijgebouwen

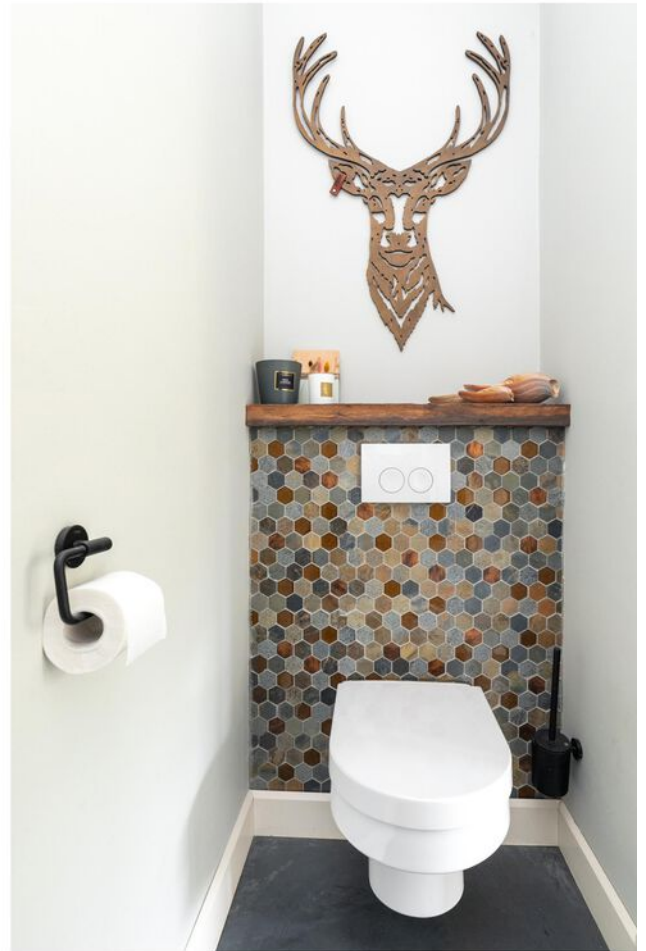
De zonnige en verzorgde tuin is ingedeeld met meerdere terrassen, waardoor er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Achter op het perceel staat een royaal bijgebouw/guesthouse, ideaal voor logees, praktijk aan huis of hobbyruimte. Daarnaast zijn er twee houten bergingen voor o.a. stalling van fietsen en opslag van (tuin)gereedschap. De oprit biedt ruimte voor twee voertuigen en via een achterom is de tuin te bereiken.

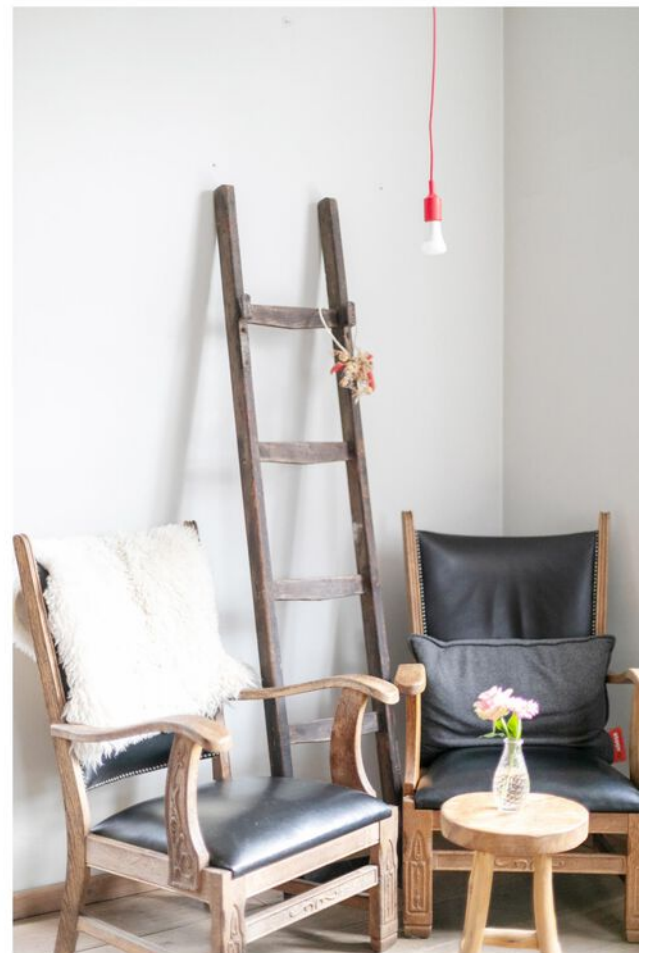
Het gastenverblijf is volledig geïsoleerd en heeft niet alleen elektra en (warm) watervoorziening, tevens is er de mogelijkheid om hier met gas te stoken. Het unieke aan dit gastenverblijf, het is eenvoudig uit te breiden vanwege de voorbereidingen die al zijn getroffen. Laat je informeren door de makelaar.

Kortom: een charmante, energiezuinige en toekomstbestendige woning op een prettige woonlocatie, met verrassend veel ruimte binnen én buiten.





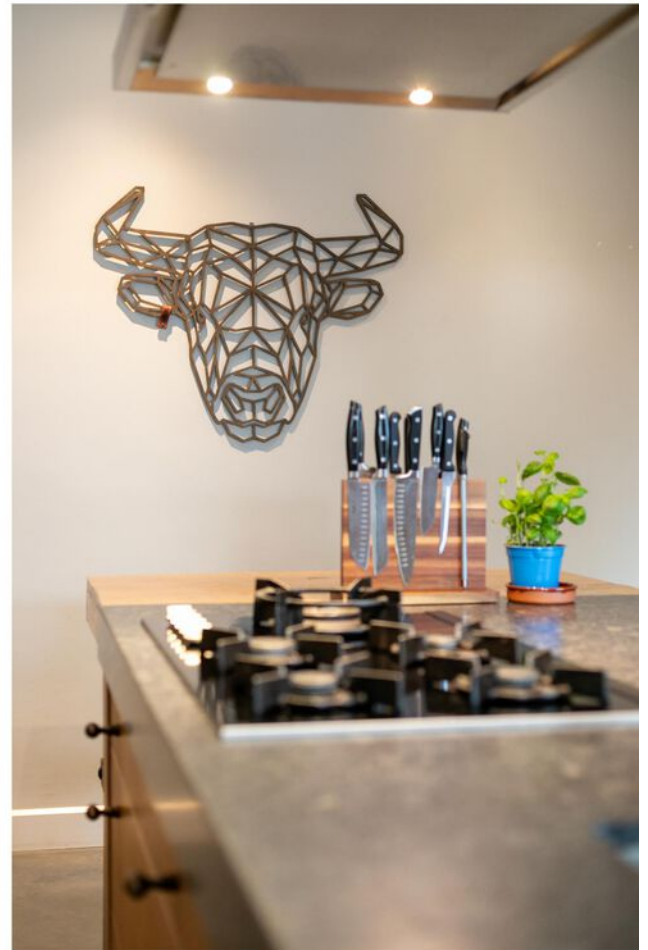










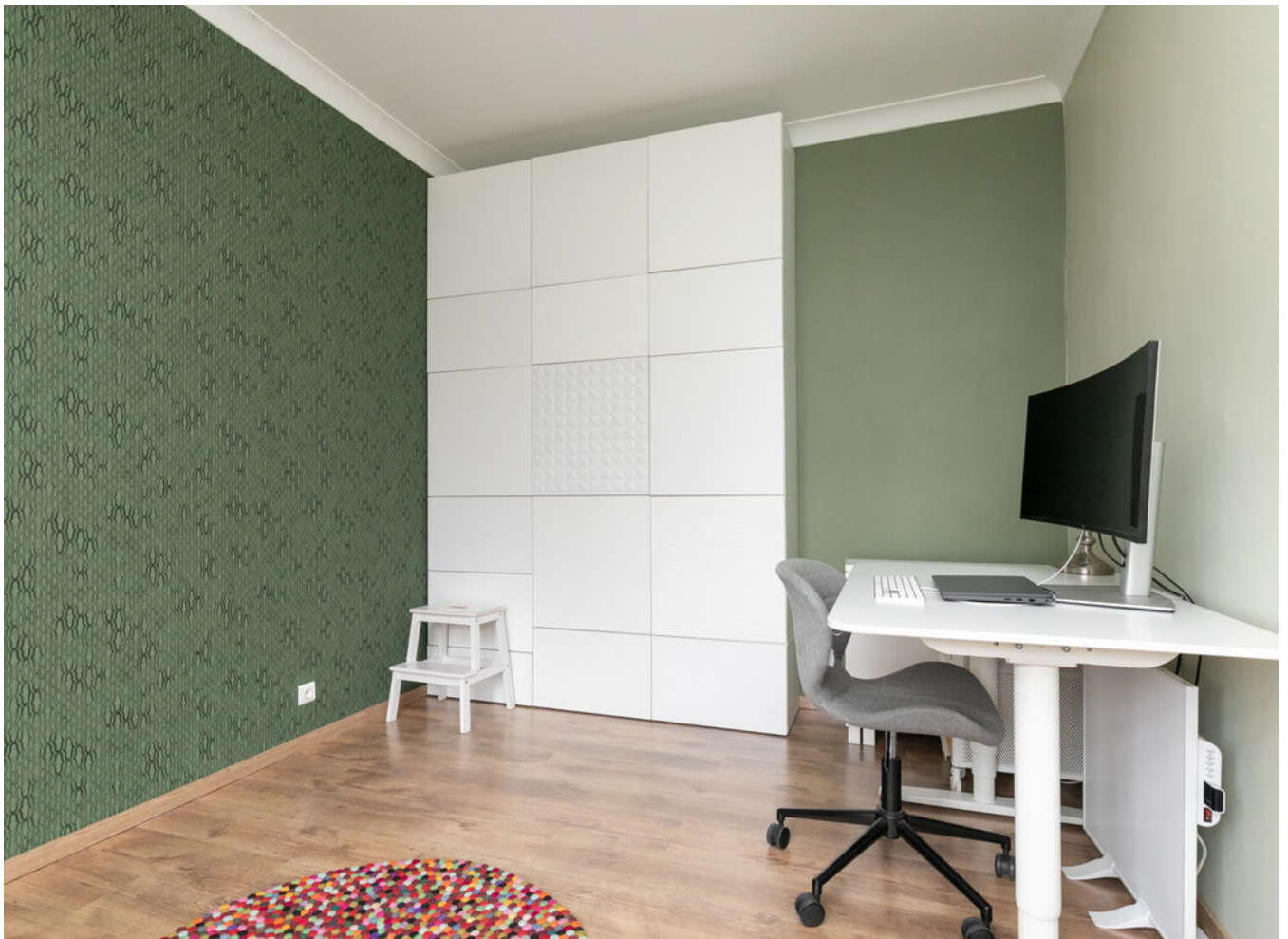


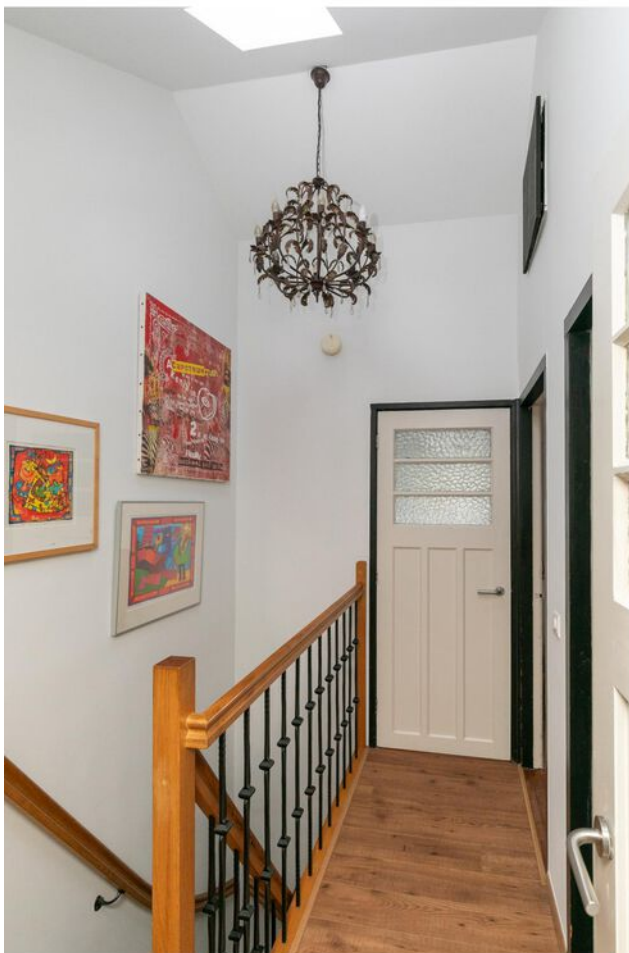
















































> Plattegrond

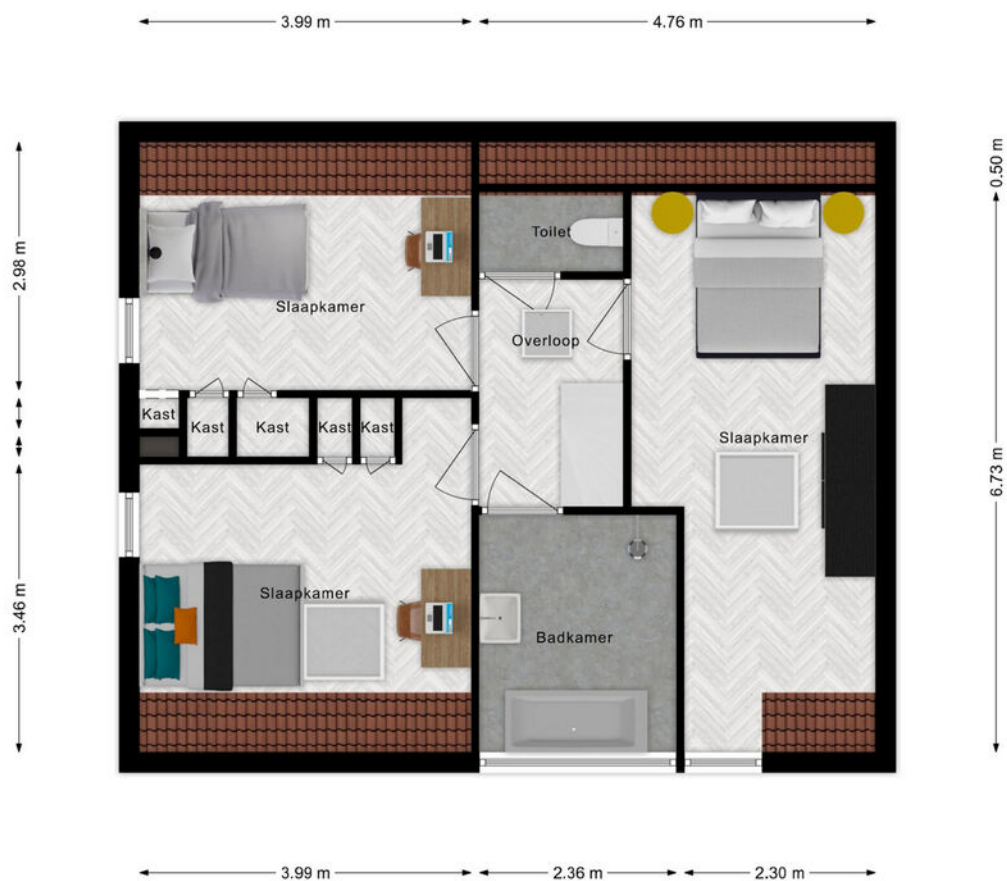
Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek het gastenverblijf

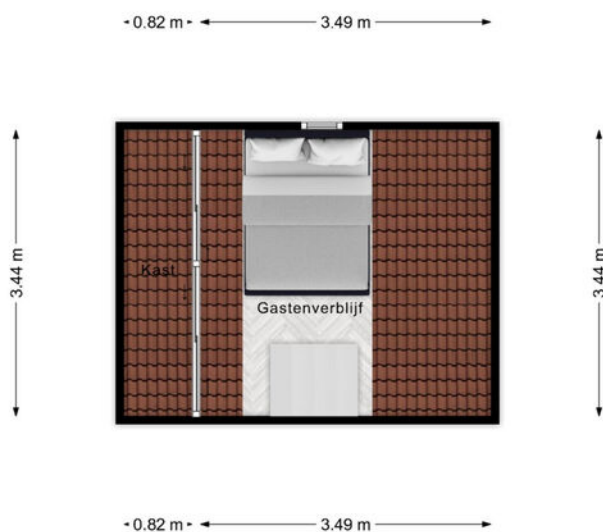
Gastenverblijf



> Plattegrond

Ontdek het gastenverblijf, 1ste verdieping

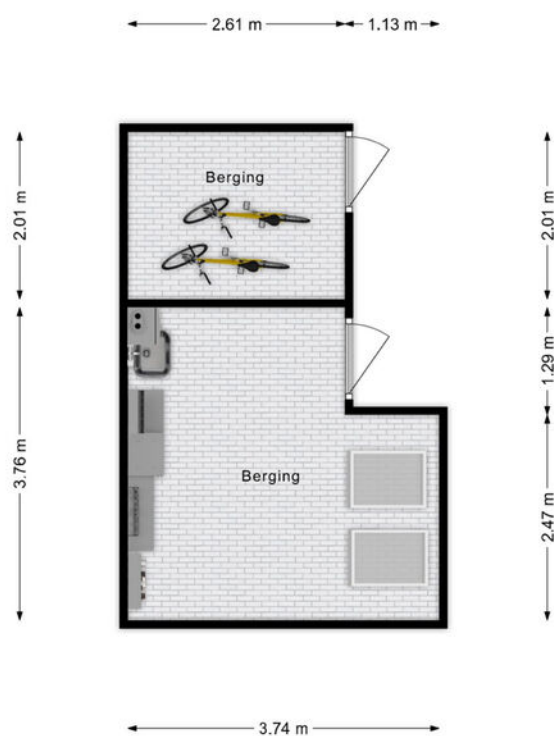
Gastenverblijf eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de berging

Berging



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Weijen 30

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weijen 30 Nistelrode



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nistelrode
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	524
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Kordaat Makelaars
Liessentstraat 9 a
5405 AH Uden

0413530255
www.kordaatmakelaars.nl
info@kordaatmakelaars.nl

