



RUIMTE, RUST EN BUITENLEVEN OP EEN UNIEKE PLEK IN NULAND
NULAND, KERKDIJK 4

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 438 m³
Woonoppervlakte: 117 m²
Perceeloppervlakte: 2.555 m²
Bouwjaar: 1955

- ✓ Perceel van maar liefst 2.555 m²;
- ✓ 4 Slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond) en 1 werkkamer;
- ✓ Voorzien van 2 badkamers;
- ✓ Kelder van 9 m² en 1,85 m hoog;
- ✓ Woonkeuken vernieuwd in 2023;
- ✓ Prachtig aangelegde tuin met weide en boomgaard.



WONEN AAN DE KERKDIJK

Vrij en landelijk wonen, met volop privacy en ruimte om te genieten van het buitenleven. Aan de Kerkdijk in Nuland, op een royaal perceel van maar liefst 2.555 m², ligt deze halfvrijstaande woonboerderij op een plek waar rust, groen en comfort samenkomen. Door de vrije ligging ervaart u hier opvallend veel rust en stilte, met vooral de geluiden van de natuur om u heen. Binnen biedt de woning een prettige en praktische indeling met onder andere een werkkamer (ook uitstekend geschikt als baby- of speelkamer), vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond) en twee badkamers, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. Maar het echte gevoel van vrijheid ervaart u vooral buiten.

De tuin nodigt uit om elk seizoen te beleven. Op het gras is een heerlijke zonnige plek om te ontspannen, terwijl u onder de overkapping ook met minder goed weer comfortabel buiten kunt zitten. De boomgaard met fruitbomen zoals appel, peer en kersen geeft het terrein een authentiek en levendig karakter. In de moestuin groeien onder andere frambozen, bramen en pruimen, ideaal voor wie graag buiten bezig is en oog heeft voor het landleven. Elk seizoen heeft hier zijn eigen charme, van bloesem in het voorjaar tot lange zomeravonden en een beschutte plek in de winter.

De prachtig gebouwde houten garage/schuur is een bijzonder element op het perceel. Deze is met veel vakmanschap gerealiseerd, met fraaie details zoals kasteel sloten, robuuste scharnieren en traditionele pen-en-gatverbindingen. De ruimte is geschikt als garage, maar ook perfect als klusschuur of hobbyruimte, en bovendien zeer geschikt voor werken aan huis of opslag van tuin- en buitenmateriaal. Boven de schuur bevindt zich een riante bergzolder. Op het dak liggen zonnepanelen, wat bijdraagt aan comfortabel en toekomstgericht wonen.



De woning is door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd en geïsoleerd. Zo zijn dak en spouw geïsoleerd en is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing, waardoor comfort en energiezuinigheid hand in hand gaan. Dankzij de ligging en grote raampartijen is er de hele dag door prettig natuurlijk licht in huis, zowel in de woonkamer als in de keuken.

De ligging combineert het beste van twee werelden: de charme van het platteland, met alle gewenste voorzieningen op korte afstand. Nuland is een levendig dorp met een rijk verenigingsleven, sportfaciliteiten, basisschool, kinderopvang en winkels voor dagelijkse boodschappen. Ook Hotel Nuland, restaurants en een Landwinkel liggen in de directe omgeving. Heesch en Rosmalen zijn snel bereikbaar en voor ontspanning en beweging zijn er prachtige fiets- en wandelroutes richting de Maas, evenals locaties zoals Villa Maasdonk. Daarnaast is Nuland volop in ontwikkeling, met nieuwe woonuitbreidingen voor starters, senioren, huurders en zelfbouwers, met behoud van de dorps sfeer. Ook zijn er toekomstplannen van de gemeente 's-Hertogenbosch voor verdere woningbouw en een mogelijk nieuw treinstation in de omgeving, waardoor het centrum van 's-Hertogenbosch straks in circa 10 minuten bereikbaar kan zijn. Via de nabijgelegen A59 bent u nu al snel in 's-Hertogenbosch of Oss, met uitstekende aansluitingen op de A2 en A50. Een plek waar u elke dag het buitengevoel ervaart, zonder in te leveren op bereikbaarheid.



BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en komt uit in een hal. In deze hal bevindt zich de meterkast met een vernieuwde groepenkast. Bij binnenkomst ligt links de woonkamer, rechts de studeer-/werkkamer en recht vooruit de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met ramen aan drie zijden. Hier staat een sfeervolle houtkachel met speksteen, die niet alleen warmte geeft maar ook direct zorgt voor een aangename en huiselijke sfeer. De olijf-essen, houten vloer en vaste kast maken het geheel compleet. Grenzend aan de woonkamer ligt de woonkeuken aan de achterzijde van de woning. Dit is een sfeervolle houten keuken, afgewerkt met witte handgevormde tegels, die perfect passen bij het karakter van het huis. De keuken is voorzien van een 6-pits Smeg fornuis met twee ovens, een RVS afzuigkap, Butler sink en een vaatwasser. Via de achterdeur komt u in een praktische tussenhal met garderoberuimte en de opstelling van de cv-ketel, van waaruit u weer de keuken bereikt. In de keuken bevindt zich ook de toegang tot de kelder, met een oppervlakte van circa 9 m² en een hoogte van ongeveer 1,85 meter, ideaal voor provisie en opslag. Achter de eiken schuifdeur bevindt zich een bijzonder comfortabele, gelijkvloerse ruimte die aanvoelt als een hotelsuite. Hier vindt u de master bedroom met aansluitend een luxe ingerichte ruimte met toilet, inloopdouche en wastafel. Alles is hier gelijkvloers en rustig van opzet, waardoor deze verdieping zeer geschikt is voor levensloopbestendig wonen.



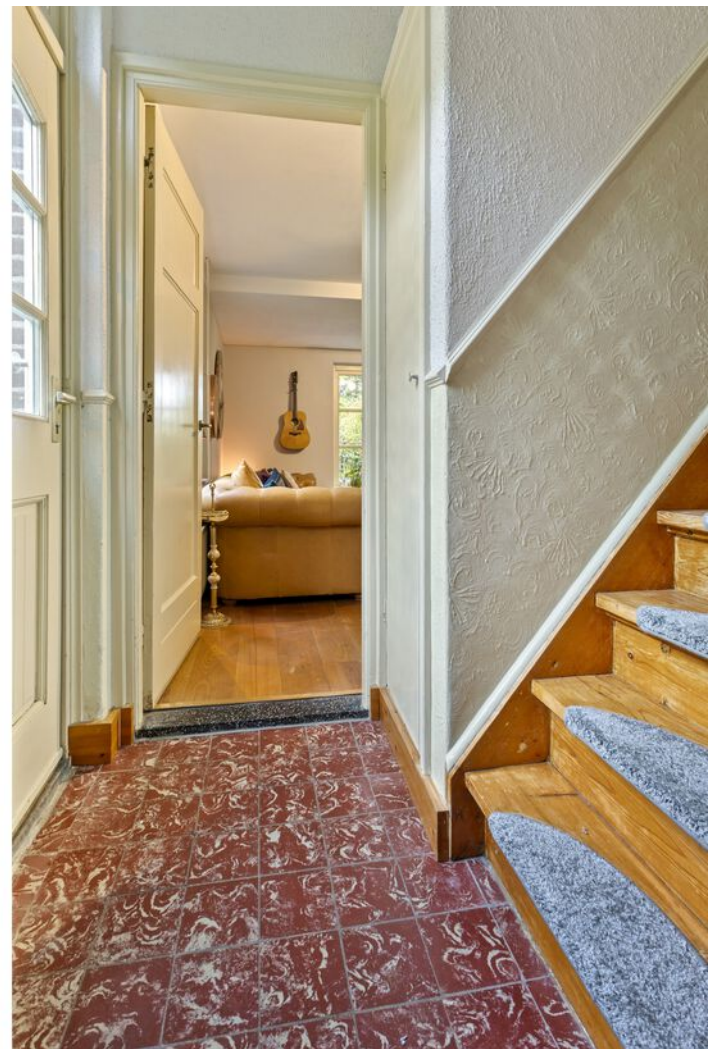












EERSTE VERDIEPING & VLIERING

Via de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de toegang tot de vliering bereikbaar. De gehele verdieping is afgewerkt met een massief houten vloer, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling. De grootste slaapkamer voelt ruim en open door de zichtbare daklijn en beschikt over een vaste kastenwand en Velux dakramen die zorgen voor prettig daglicht. De twee overige slaapkamers zijn praktisch en licht en lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer op deze verdieping is neutraal en verzorgd, uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.

Via een vlizotrap is de ruime vliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.













TUIN EN BUITENRUIMTE

Rondom de woning ligt een royaal en groen perceel, dat onder architectuur is aangelegd en met zorg wordt onderhouden. Aan de voorzijde van de tuin, aan de kant van Heeseind, bevindt zich een sfeervol rozenprieel dat direct een warm en uitnodigend gevoel geeft bij aankomst. De tuin is rijk en gevarieerd van opzet, met een vijver, een boomgaard met fruitbomen (appel, peer en kers), een moestuin met onder andere frambozen, bramen en pruimen, en een tuinkas met gasaansluiting, ideaal voor het verbouwen van eigen groenten. Een bijzonder fijne plek is de hottub, sfeervol omgeven door houtsnippers en groen, een heerlijke plek om te ontspannen en te zitten, het hele jaar door. De tuin wordt verder verrijkt door een prachtige walnotenboom, die niet alleen schaduw biedt maar ook karakter aan de tuin geeft. De aanwezigheid van vogels, vlinders en egels maakt het geheel levendig en onderstreept het natuurlijke karakter van deze plek. "Dit is een plek die u niet alleen ziet, maar vooral moet ervaren".

Het perceel biedt daarnaast ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Een belangrijk pluspunt is de ruime weide, die onderdeel uitmaakt van het perceel en volledig afsluitbaar is met een hek. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het houden van dieren, maar ook uitstekend te gebruiken als speelweide, uitbreiding van de boomgaard of extra buitenruimte voor al uw hobby's. De weide heeft een eigen ontsluiting naar de Kerkdijk, wat het gebruik extra praktisch maakt.



Vrij wonen tussen groen en ruimte, op een plek waar rust en buitenleven samenkomen. Op een royaal perceel van 2.555 m² ligt deze sfeervolle woonboerderij met volop privacy, gelijkvloers wonen en een prachtige tuin. Geniet van stilte, natuur, een boomgaard, moestuin, dierenweide en een karaktervolle schuur. Landelijk én centraal, met voorzieningen en 's-Hertogenbosch dichtbij.

























Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Kerkdijk 4, Nuland

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BEGANE GROND

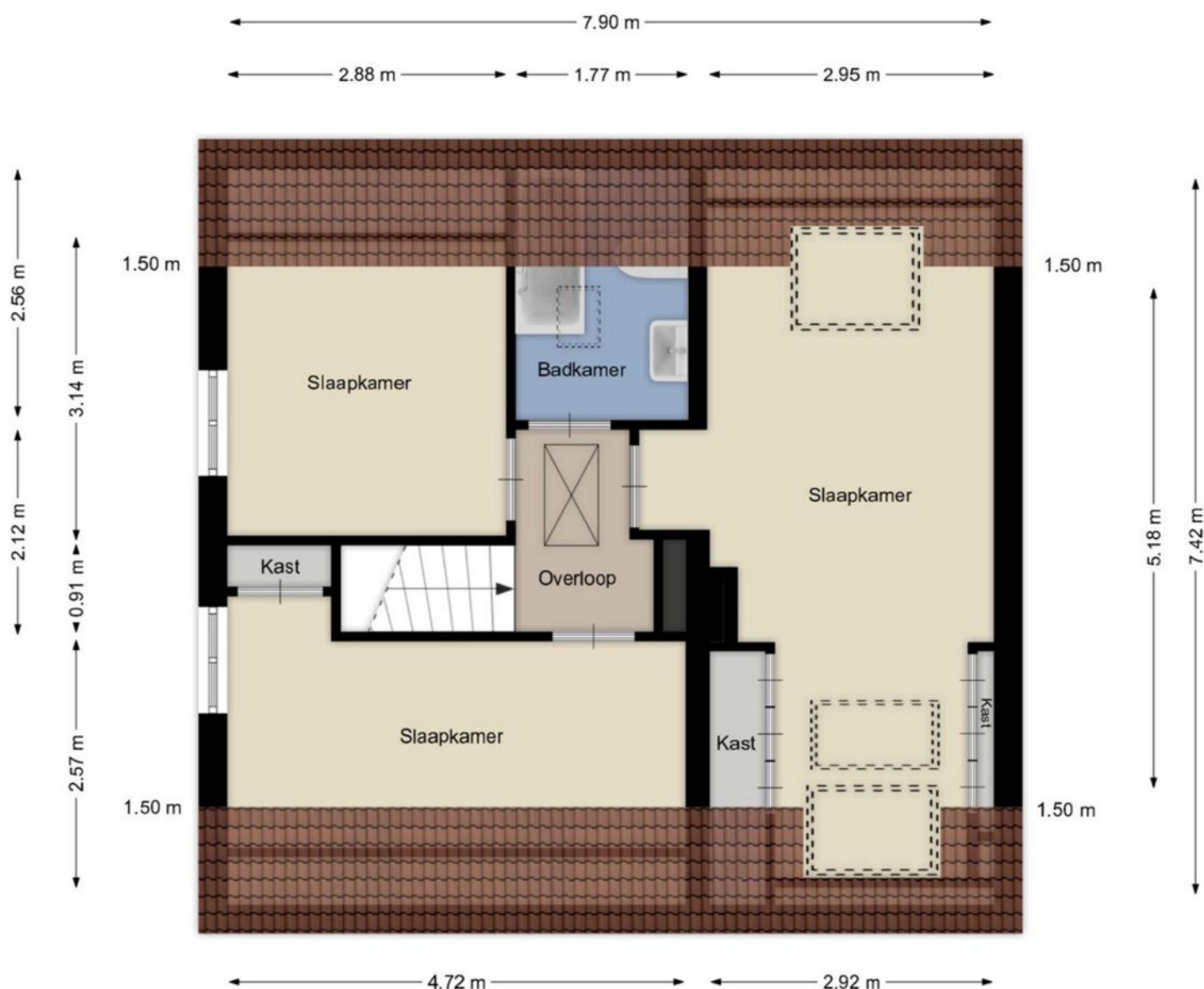


Begane grond
Kerkdijk 4, Nuland

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

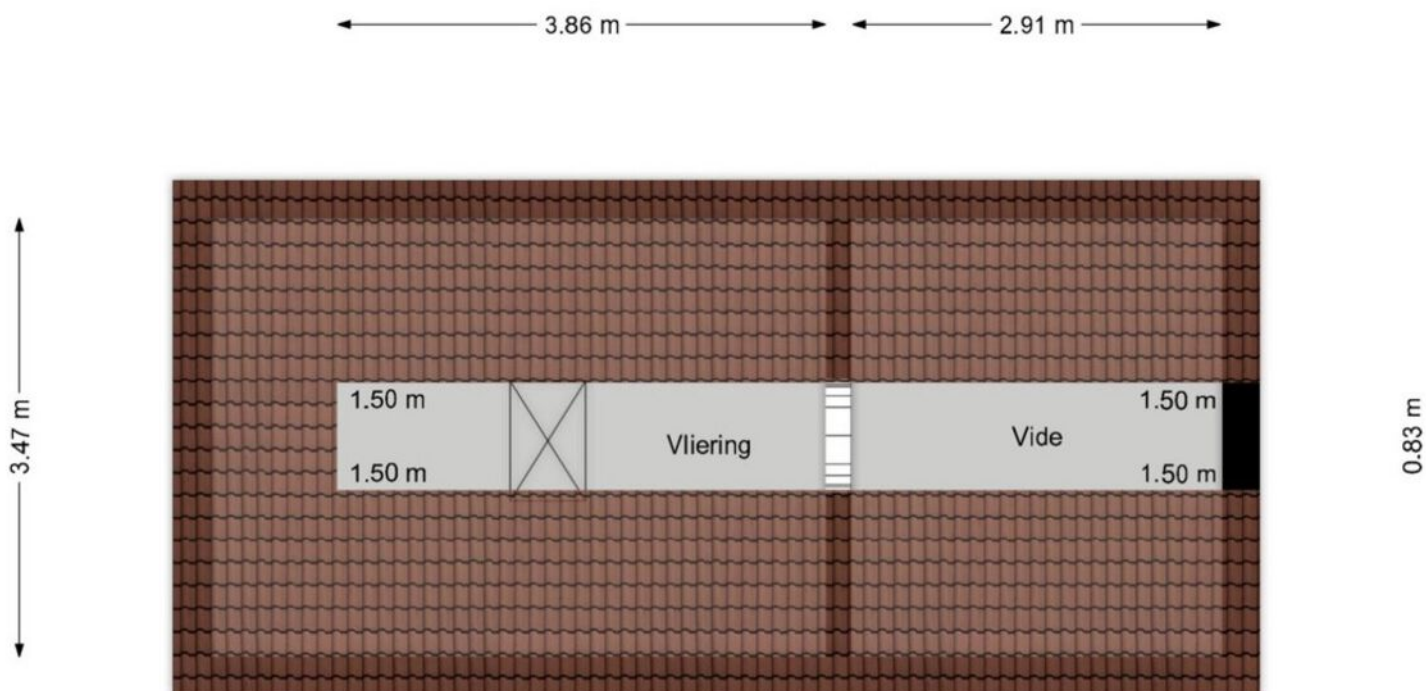


Eerste verdieping
Kerkdijk 4, Nuland

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

VLIERING

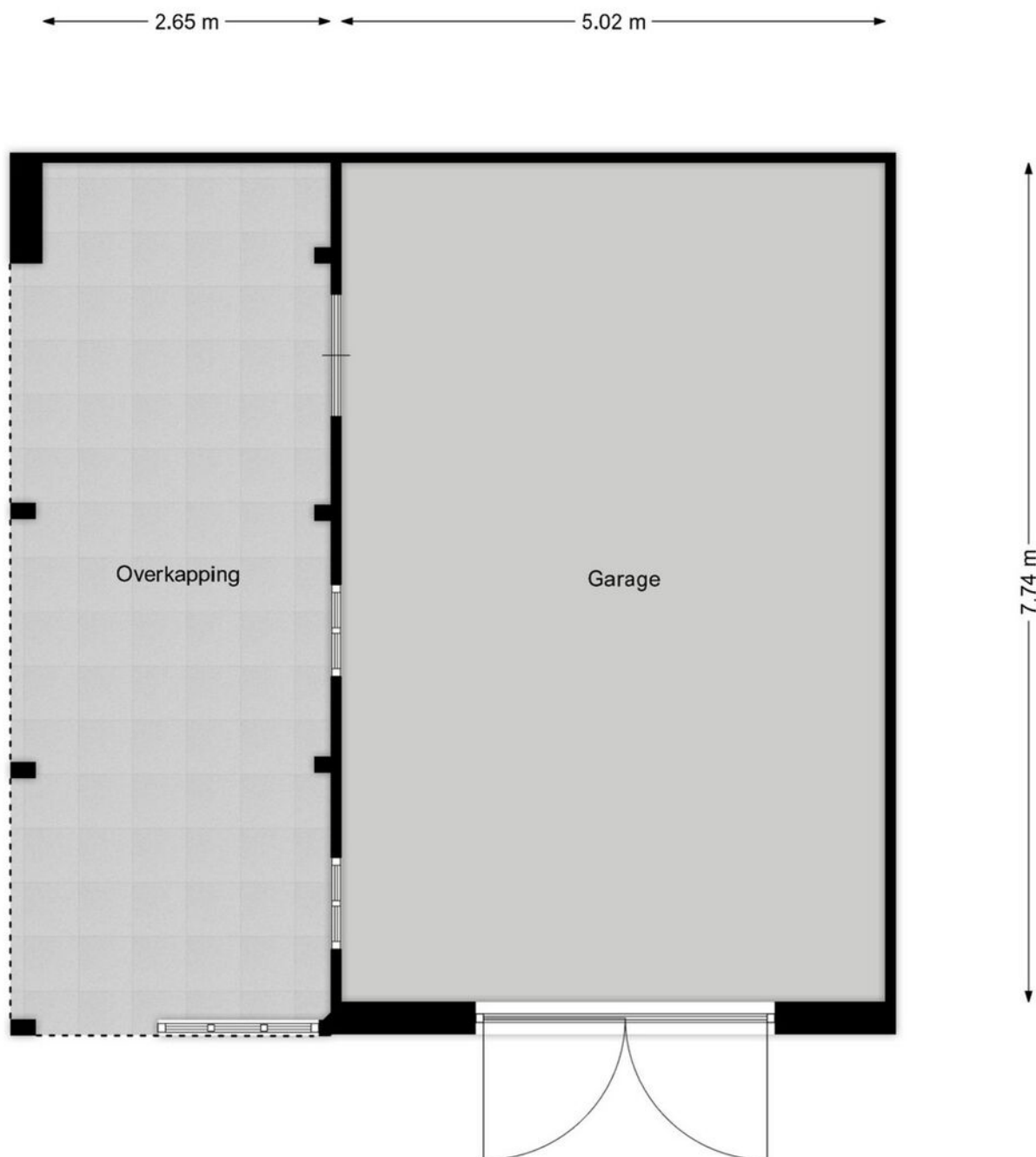


Vliering

Kerkdijk 4, Nuland

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND GARAGE

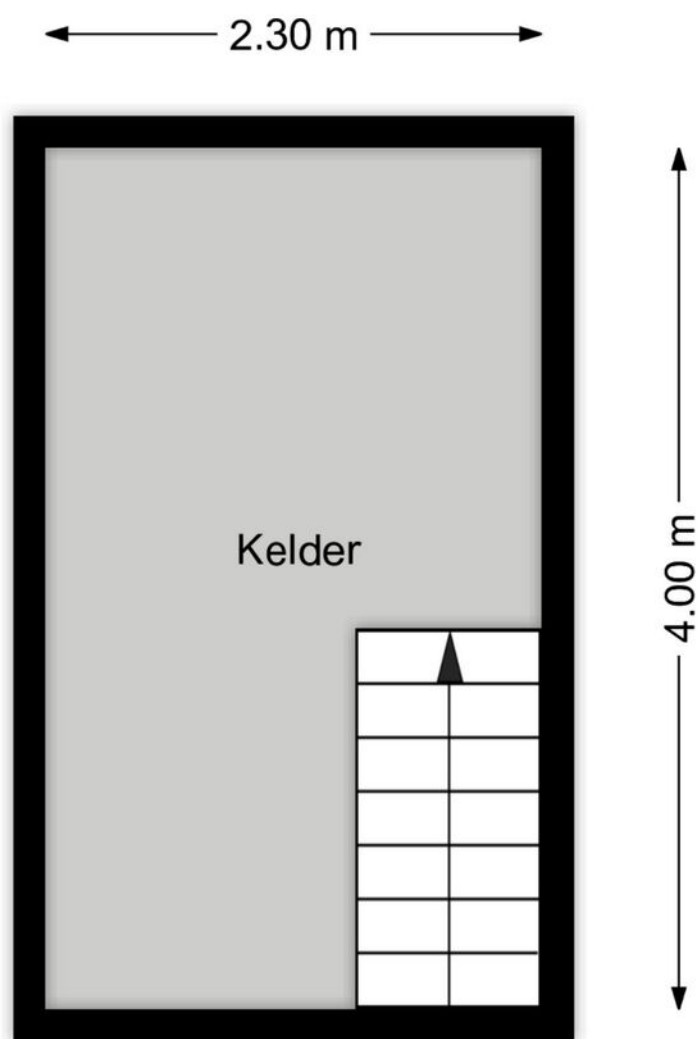


Garage
Kerkdijk 4, Nuland

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

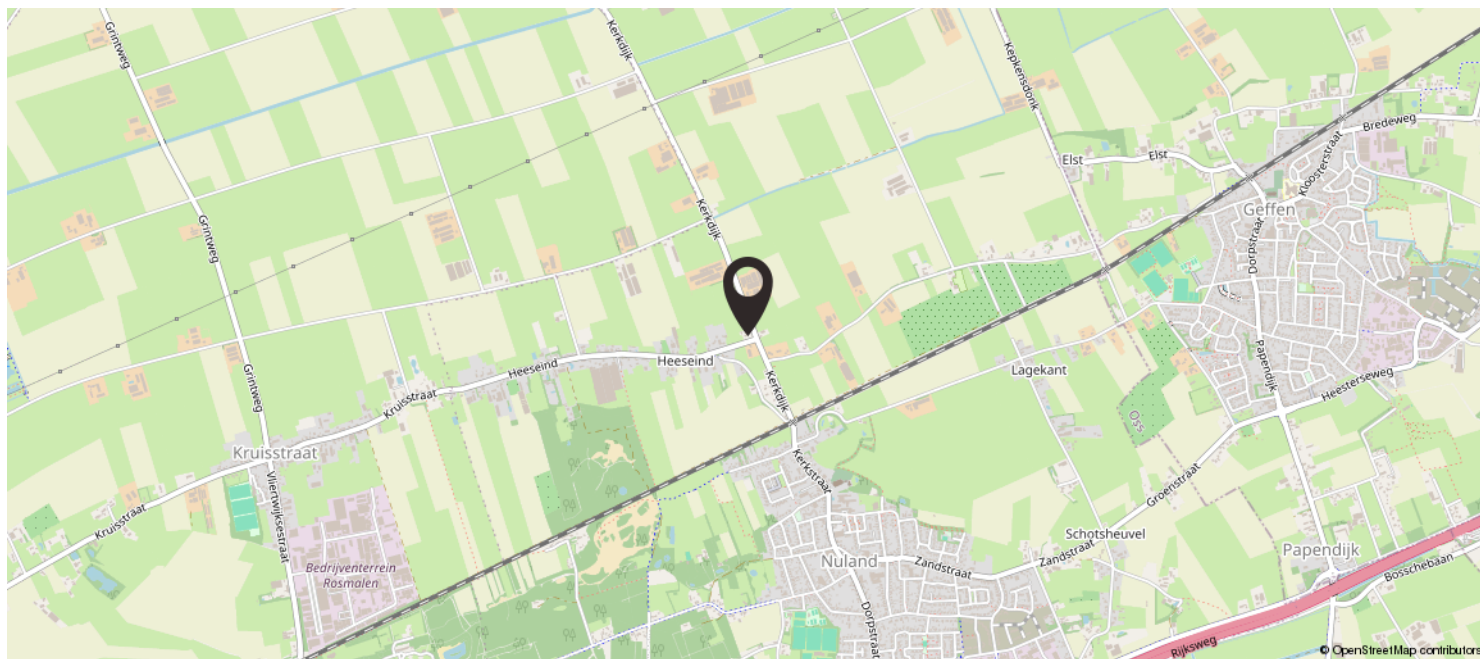
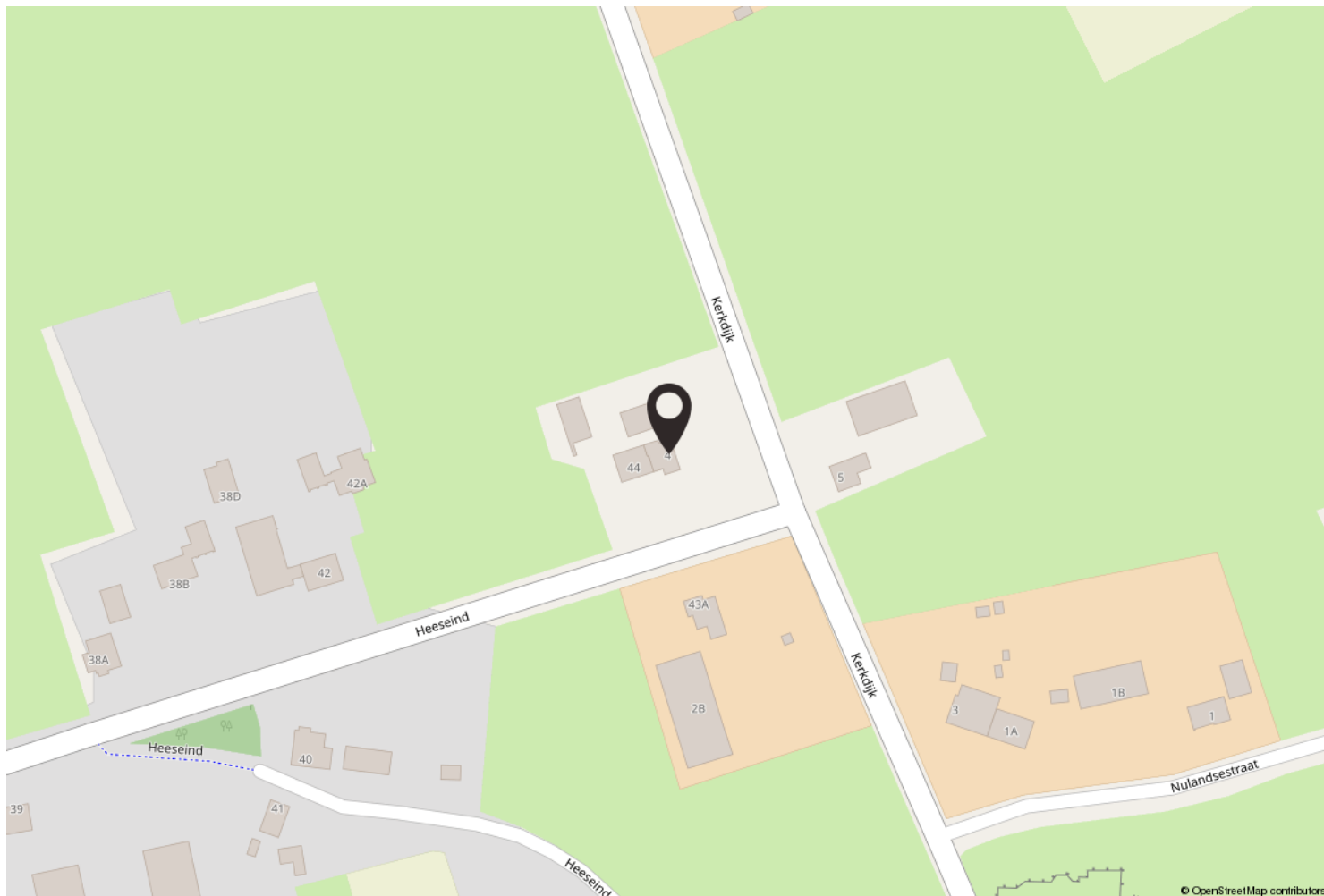
KELDER



**Kelder,
Kerkdijk 4, Nuland**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Drie camera's buitenkant huis		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Stalen kasten in de schuur	X		
Werkbank in de schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Hottub met kachel, pomp en buitendouche			X

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

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.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

AANKOOPBEGELEIDING

Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

Waarom een aankoopmakelaar:

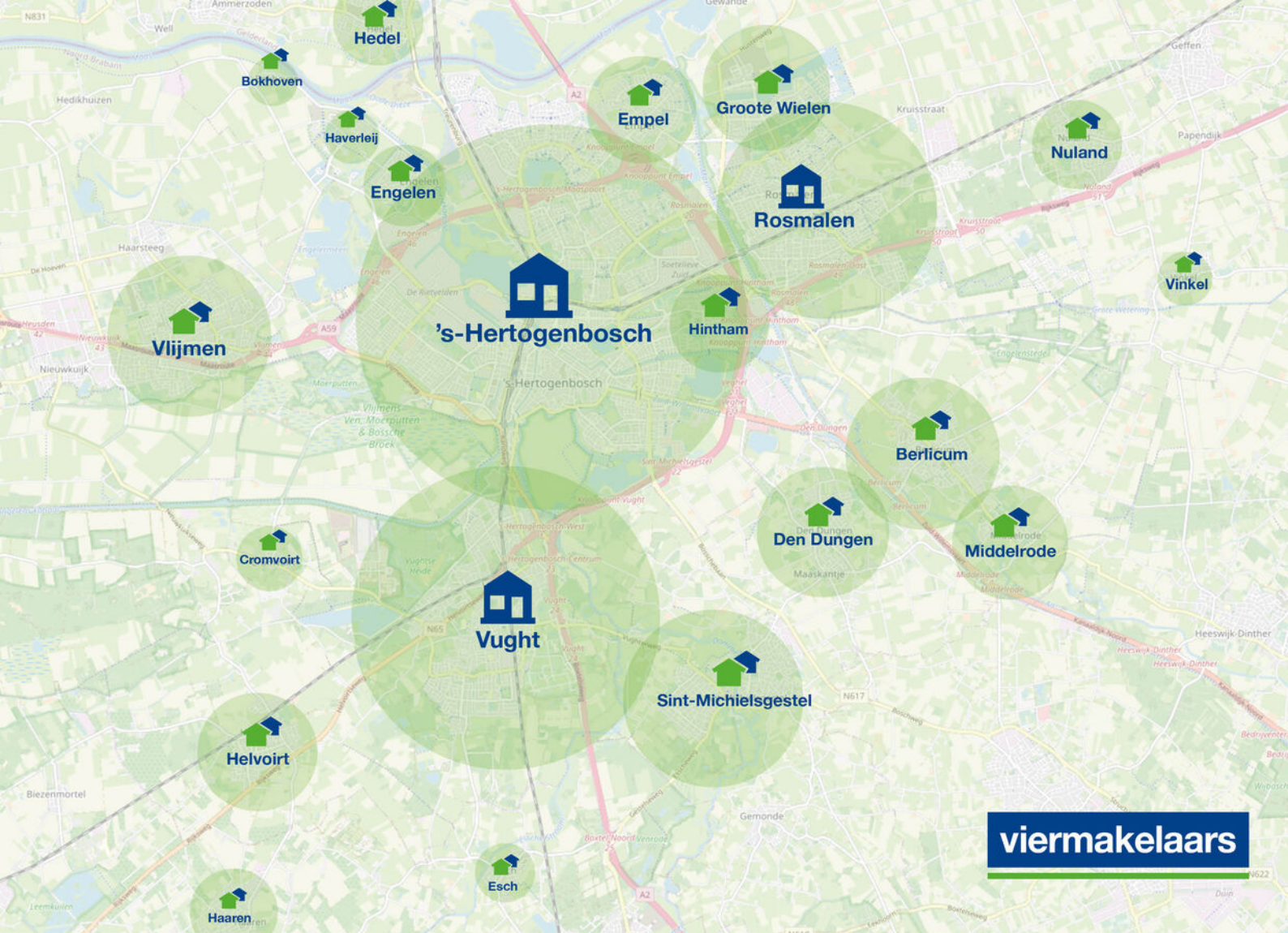
Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

DE STAPPEN BIJ AANKOOP

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl