

Raadhuys
Makelaars



Boekweitstraat 12



raadhuysmakelaars.nl

Nuland
€ 569.500 k.k.





▲ Welkom aan de Boekweitstraat 12 in Nuland!

Ben je op zoek naar een woning die met veel zorg is bewoond, slim is verduurzaamd en aan de achterzijde verrassend ruim is uitgebouwd? Deze prachtige tweekapper in Nuland biedt je de perfecte balans tussen gezelligheid en luxe en is helemaal instapklaar.

Wonen in Nuland:

Nuland (onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch) is zo'n dorp waar je je direct thuis voelt. Het is de ideale plek waar dorpsgezelligheid, een rijk verenigingsleven en de rust samenkomen. Tegelijkertijd heb je alle moderne voorzieningen gewoon binnen handbereik. Houd je van het buitenleven? Dan woon je hier perfect. Op loop- of fietsafstand vind je de prachtige Nulandse Heide. Dit natuurgebied is de ideale plek voor een lange wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen zondagmiddag in de natuur. Ook de bereikbaarheid is een groot pluspunt. Je woont hier heel strategisch met een snelle aansluiting op de A59 en de A2. Of je nu met de auto of de fiets gaat: het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is goed en snel bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond

Zodra je via de nieuw aangelegde voortuin met overdekte entree de woning binnenstapt, ervaar je direct de prettige sfeer. In de hal vind je de meterkast (vernieuwd in 2023), de garderobe, de trapopgang en twee praktische bergkasten (waarvan één in de voormalige toiletruimte). Via een schuifdeur loop je de moderne keuken in. Hier ontbreekt het je aan niets: je kookt met hoogwaardige Miele-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, een ingebouwd koffiezetapparaat en een vaatwasser op hoogte, ideaal!

Aan de achterzijde is de woning riant uitgebouwd. Dankzij de vierlaagse, zonwerende lichtkoepels (vervangen in 2025) en de riante schuifpui valt er een zee aan licht naar binnen. Je hebt hier alle ruimte voor een grote tuingerichte eethoek. De living heeft karakteristieke en-suite kasten met deuren, waardoor je de zithoek en eethoek gezellig van elkaar kunt scheiden. De zithoek is op sfeervolle wijze gesitueerd aan de voorzijde. Behalve in de berging geniet je op de hele begane grond van vloerverwarming.

Vanuit de uitbouw bereik je de praktische bijkeuken met het toilet, witgoedaansluitingen en een extra keukenblok. De voormalige garage is nu een volledig geïsoleerde berging met maatwerkkasten. Heb je extra spullen? Boven de gehele oppervlakte van de garage én de bijkeuken bevindt zich een zeer ruime bergzolder, bereikbaar via een luik.



















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers (voorheen drie). De kamer aan de voorzijde beschikt over een royale inloopkast. De luxe badkamer (5 jaar oud) is een heerlijke plek om te ontspannen met een ligbad, inloofdouche met Easy Drain, een breed wastafelmeubel en stijlvolle wandkranen. De verdieping is strak afgewerkt met stucwerk en een laminaatvloer, en overal ben je voorzien van horren en rolluiken. De kozijnen op deze verdieping zijn van onderhoudsvriendelijk kunststof (m.u.v. het raam in de inloopkast).









Tweede verdieping

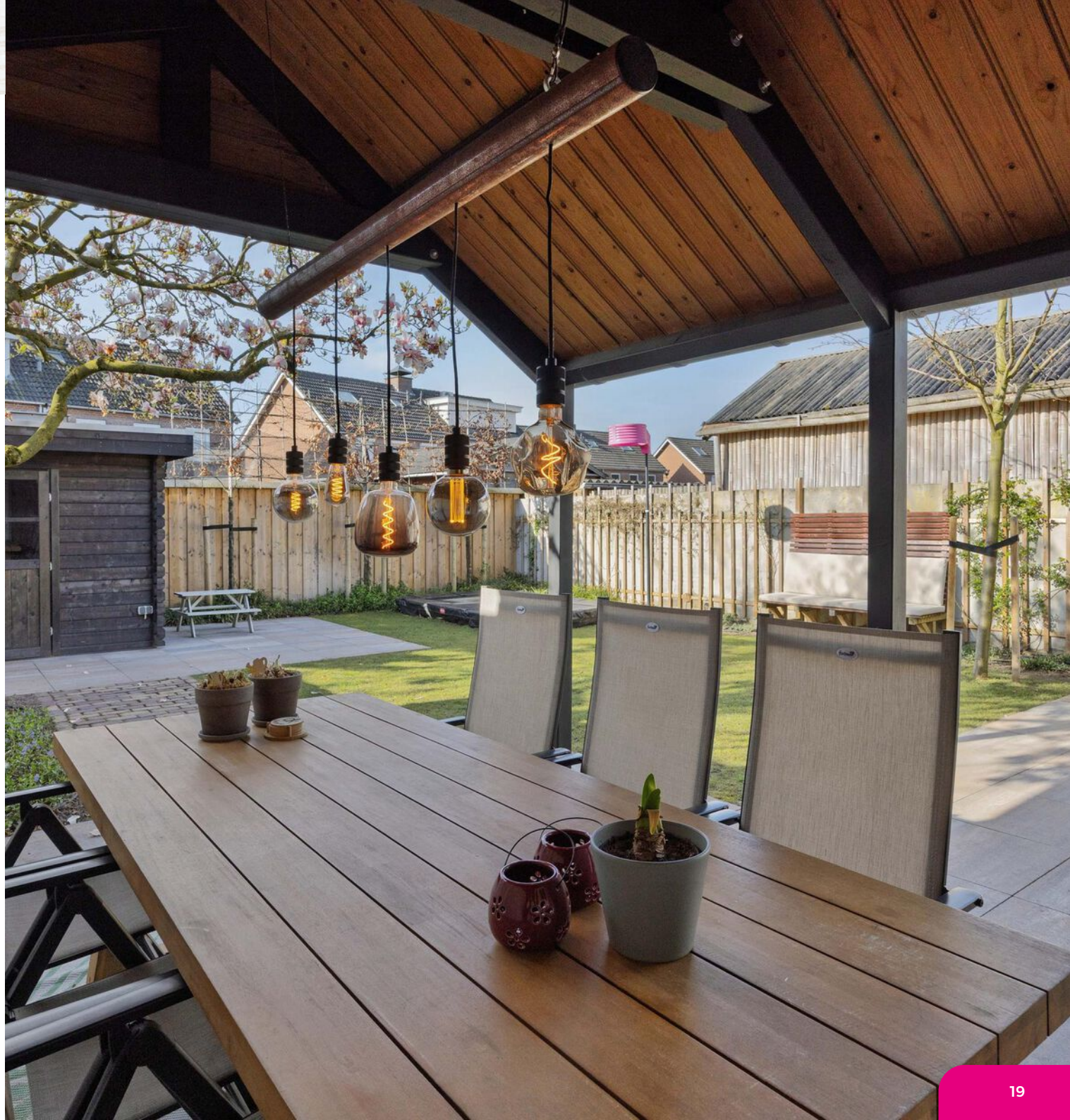
De tweede verdieping is in 2021 volledig aangepakt. Doordat er een dakopbouw is geplaatst is het een volwaardige verdieping. Op de voorzolder hangt een airco die kan koelen en verwarmen, en hier vind je in een aparte kast de opstelling van de hybride warmtepomp (2023) met boiler. Verder is hier een ruime extra slaapkamer aanwezig. Ook deze verdieping is hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk, een nette laminaatvloer, horren en rolluiken.

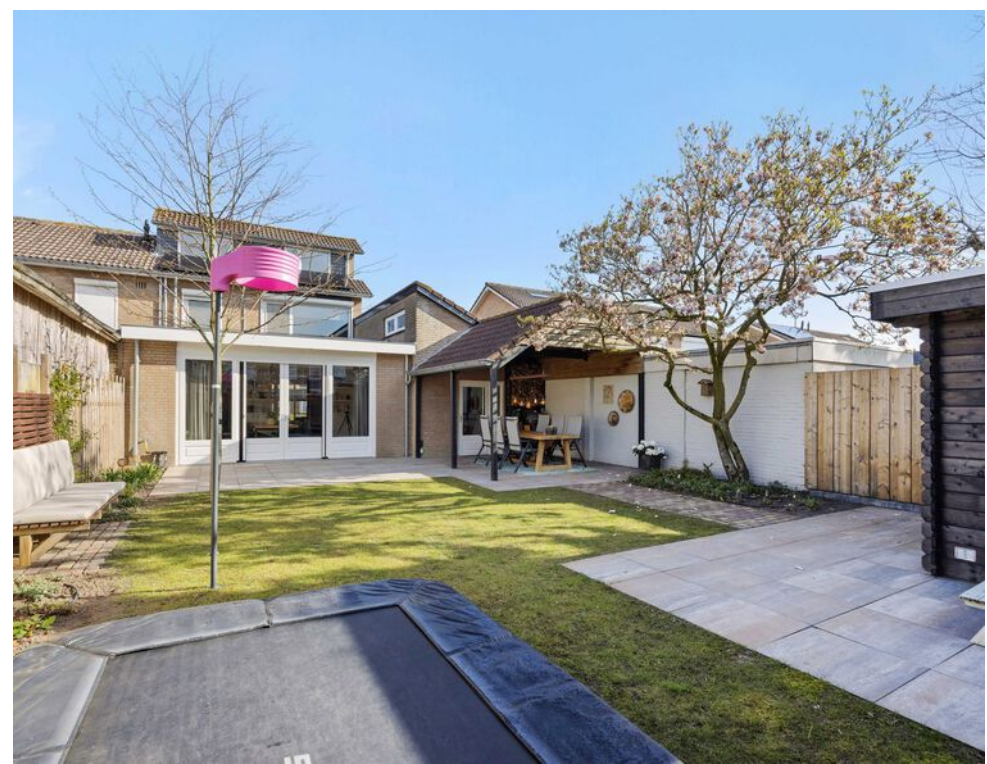




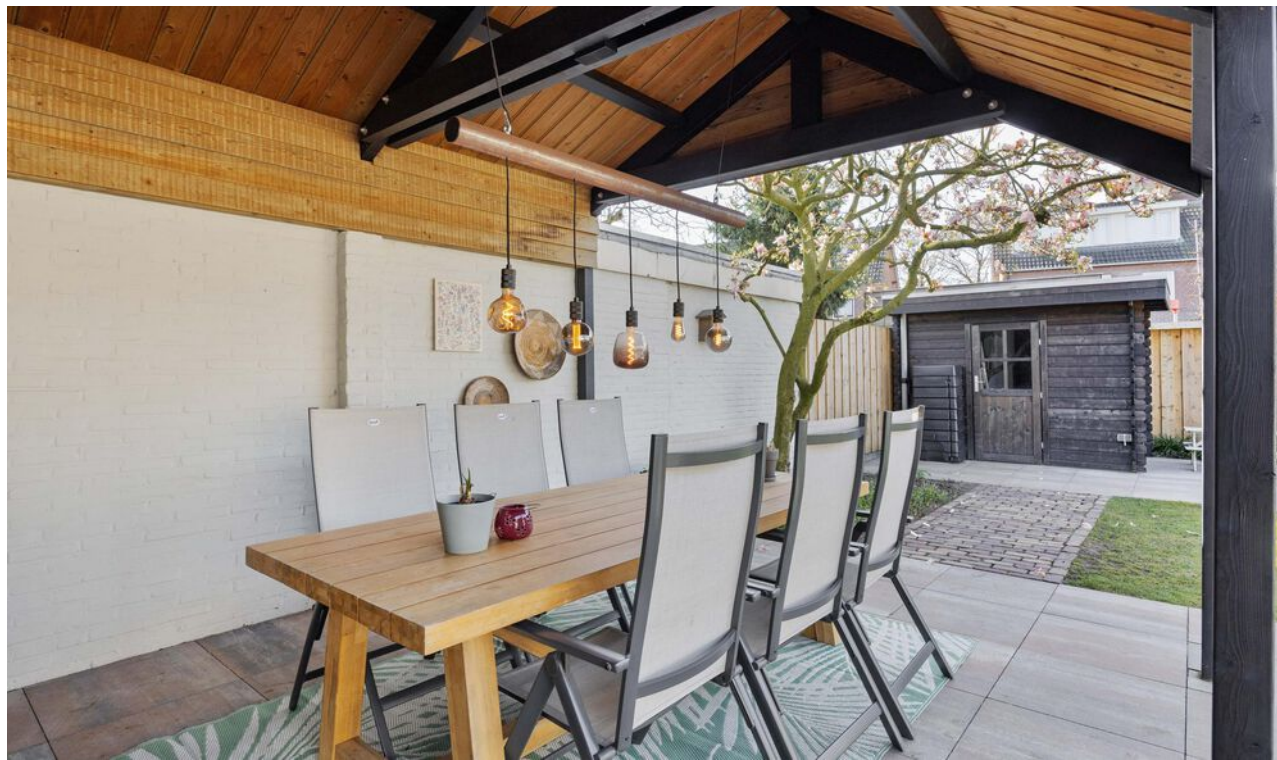
Tuin

De achtertuin is in 2023 opnieuw aangelegd met diverse terrassen, een gazon, plantenbordes en een fijne overkapping die bereikbaar is via de bijkeuken. Hier kun je al vroeg in het jaar van het buitenleven genieten. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis en de leibeuken en bomen, zoals een prachtige magnolia, zorgen voor extra privacy en sfeer. De voortuin en oprit zijn in 2025 nieuw aangelegd. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een handige sproei- en beregeningsinstallatie, zodat de tuin er altijd top bij staat.









Duurzaamheid

Ook op het gebied van verduurzaming is de woning de afgelopen jaren flink aangepakt: De woning is uitstekend geïsoleerd met gevelisolatie (glaswolvezels, 2023), dakisolatie (steenwol, 2021) en vloerisolatie (EPS-parels, 2022). Bijna overal is HR++ glas aanwezig. Er liggen 13 zonnepanelen op het dak (2023). In datzelfde jaar is ook de hybride warmtepomp geplaatst en de meterkast vernieuwd. Het dakleer van de carport en het schilderwerk van de buitenkozijnen zijn in 2025 nog uitgevoerd.

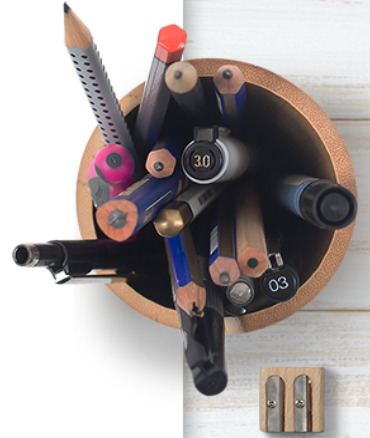


Kortom: Een instapklare, duurzame woning op een toplocatie in Nuland. Kom je een kijkje nemen?

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



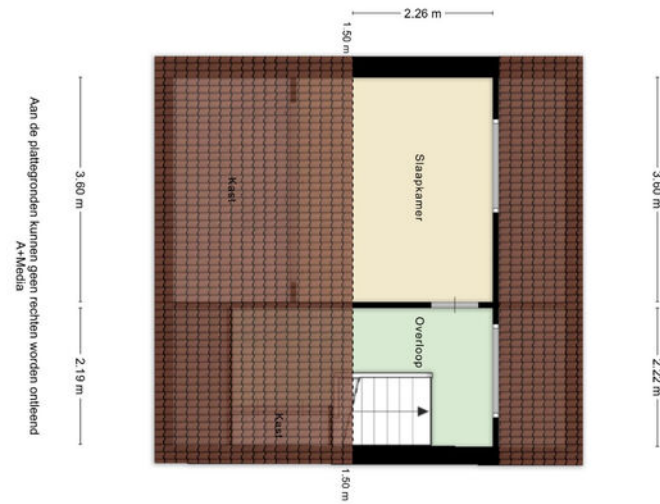
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



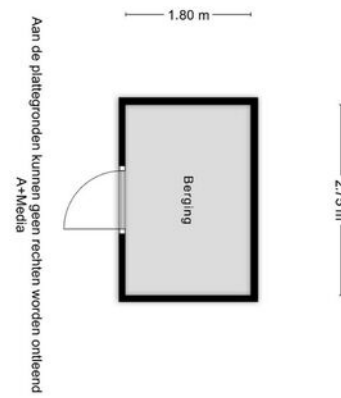
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

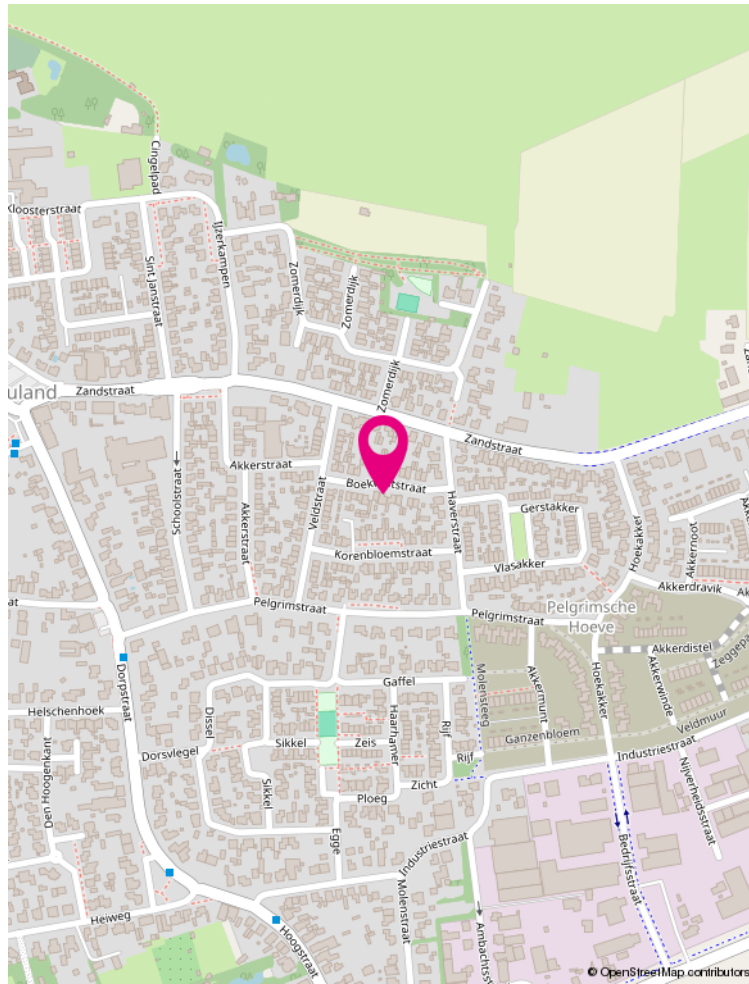


PLATTEGROND **BERGING**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



BOEKWEITSTRAAT 12

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 569.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5 (3 slaapkamers)
Inhoud:	567 m ³
Perceeloppervlakte:	320 m ²
Woonoppervlakte:	155 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	inpandig
Isolatie:	dak-, muur-, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming:	hybride warmtepomp, 2023
Energielabel:	A++

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Boekweitstraat 12
Postcode:	5391 BH
Plaats:	Nuland
Gemeente:	Nuland
Sectie / Perceel:	B / 2542
Oppervlakte:	320 m ²
Soort:	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
- Lamp boven de eettafel			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen			✓
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Pliché gordijnen woonkamer	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- Toiletborstelhouder toilet boven	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Lamp boven de tuintafel			✓
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Korfbalpaal		✓	
- Trampoline		✓	



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys Makelaars



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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 voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG/SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

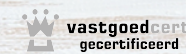
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl