

TE KOOP



Weverstraat 32, Nistelrode

Vraagprijs € 1.385.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken op deze prachtige locatie!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
395 m²

Perceeloppervlakte
3.140 m²

Inhoud
1637 m³

Oorspronkelijk bouwjaar:
1896

Energie label
C

> Omschrijving

Vrijheid, ruimte en privacy! Dat is wat deze prachtige woonboerderij uitademt. En dat alles op slechts een steenworp afstand van het centrum van Nistelrode, met de oprit naar de A50 om de hoek. Wie hier aankomt, voelt direct de rust van het buitenleven, omringd door groen, ruimte en een sfeer die je zelden nog vindt. Op dit parkachtige perceel van circa 3.140 m² staan een authentieke, karaktervolle woonboerderij en een vrijstaand gastenverblijf met dubbele garage. Samen vormen ze een uniek geheel waarin historie, comfort en kwaliteit naadloos samenkomen.

De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1896 en werd in 1974 omgebouwd tot woonboerderij. Sindsdien is het huis met veel zorg en liefde onderhouden en gerenoveerd. In 2006 gaven de huidige bewoners de woning een grondige modernisering. De meterkast en elektra werden volledig vernieuwd en er kwam een nieuwe keuken. De tweede badkamer werd volledig gerenoveerd, de verdiepingvloer geïsoleerd en opgehoogd, de trap vervangen en het rieten dak vernieuwd compleet met pannen en bliksemafleiding.

Ook werd een sproei-installatie in de tuin aangelegd, een alarminstallatie geplaatst en een overdekt terras gerealiseerd, zodat je het hele jaar door buiten kunt genieten.

Binnen ademt de woning warmte en karakter. In de hal (met gastentoilet) valt meteen de prachtige open trap op en via de gang bereik je de royale woonkamer, waar de authentieke balken en de sfeervolle open haard zorgen voor een uitnodigende ambiance. De vele raampartijen laten het daglicht overvloedig binnenstromen en geven uitzicht op de groene omgeving. De goed geoutilleerde woonkeuken, met een keukenmeubel in een hoekopstelling en hoogwaardige apparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Amerikaanse koelkast, oven, magnetron en vaatwasser, nodigt uit tot uitgebreid koken. Vanuit hier is er toegang tot een charmante opkamer, ideaal voor extra bergruimte. Onder de opkamer bevindt zich de kelder met gemetselde wijnrekken.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een sfeervolle werkkamer met veel lichtinval, perfect voor wie vanuit huis werkt. De riante ouderslaapkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen, voorzien van airconditioning, een eigen infrarood saunacabine en een badkamer en-suite met ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast zijn er op de begane grond nog twee slaap- of studeerkamers en een tweede badkamer met douchecabine, toilet, wastafelmeubel en witgoed aansluitingen. Op de verdieping bevinden zich nog een kleine en twee grote slaapkamers, waarvan twee met wastafelmeubel.





> Overige kenmerken

Soort woning	woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	11 waarvan 8 slaapkamers
Ligging	Landelijk met vrij uitzicht
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig
Verwarming	cv-ketel, open haard, houtkachel

Het vrijstaande gastenverblijf, dat in 2011 werd gebouwd, is volledig zelfstandig en van alle gemakken voorzien. De entree met garderobe en toiletruimte leidt naar een knusse woonkamer met open keuken, voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Hier is ook airconditioning en een houtkachel.

Openslaande deuren brengen je direct naar het terras en de tuin. Op de begane grond is tevens nog een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en witgoed aansluitingen. Op de verdieping zijn twee slaapkamers. Daarnaast is er een royale berging en een dubbele inpandige garage met op afstand bedienbare deuren. Een vaste trap in de berging leidt naar een grote bergzolder. Een ideale plek voor gasten, mantelzorg, kantoor aan huis of een B&B.

De tuin rondom de woning is ronduit indrukwekkend. Een parkachtige oase met volwassen bomen, sierlijke borders, gazon, tuinkas, houtopslag en beschutte hoekjes waar je in alle rust kunt ontspannen. De grote terrasoverkapping vormt het hart van het buitenleven, waar je met familie en vrienden tot in de late uurtjes kunt genieten van het uitzicht en de stilte. De privacy wordt vergroot door 2 aangrenzende, bij de boerderij behorende weilandpercelen die eventueel bij te kopen zijn.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze boerderij goed voorbereid op de toekomst. In 2022 zijn op het gastenverblijf 24 zonnepanelen geplaatst en in 2024 kreeg de woonboerderij een nieuw rieten schroefdak aan de westzijde, samen met een nieuwe HR-ketel. Vrijwel alle kozijnen en beglazing zijn inmiddels vervangen en voorzien van dubbel glas.

Deze woonboerderij combineert het beste van twee werelden: de charme van het buitenleven met de gemakken van het dorp dichtbij. De voorzieningen van Nistelrode liggen op loopafstand, terwijl steden als Oss, Uden, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen dankzij de A50 binnen korte tijd bereikbaar zijn. Hier woon je vrij, ruim en in alle privacy, met het comfort van nu en de sfeer van toen.

Een plek om verliefd op te worden: authentiek, karaktervol en tot in detail verzorgd! Een prachtige woonboerderij waarin wonen een belevenis is!



> Omschrijving

Bijzonderheden:

- Authentieke, karaktervolle woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf en terrasoverkapping op een royaal perceel van 3.140 m².
- In totaal zes slaapkamers en twee badkamers in de boerderij.
- Gastenverblijf (2011) met woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers, ideaal voor logees, mantelzorg of werk aan huis.
- Dubbele inpandige garage met bergzolder.
- Parkachtige tuin met gazon, volwassen beplanting, zonneterrassen en volop privacy, mede door de twee aangrenzende, bij de boerderij behorende weilandpercelen die eventueel bij te kopen zijn..
- Duurzaam: 24 zonnepanelen (2022), nieuwe HR-ketel (2024) en nieuw rieten dak aan westzijde (2024); het overige deel van de rieten kap dateert uit 2006.
- Goed onderhouden: kozijnen en beglazing grotendeels vervangen.
- Oorspronkelijke bouwjaar 1896, omgebouwd in 1974 en gerenoveerd in 2006.

Locatie:

- Vrijheid, ruimte en privacy en toch op steenworp afstand van het centrum van Nistelrode en met de oprit naar de A-50 om de hoek.
- Landelijk gelegen met een vrij uitzicht aan iedere zijde van de boerderij
- Nistelrode is gelegen in het groene hart van De Maashorst
- Handelsmerk van Nistelrode is kleinschaligheid en Brabantse gemoedelijkheid
- De natuur rondom het dorp valt op door een afwisselend landschap
- Daarnaast zijn er in Nistelrode diverse voorzieningen aanwezig zoals: supermarkt, slager, bakker, diverse andere winkels, basisscholen, cultureel centrum, sportverenigingen en horecagelegenheden.
- Nistelrode heeft een goede bereikbaarheid door middel van de A50 en A59











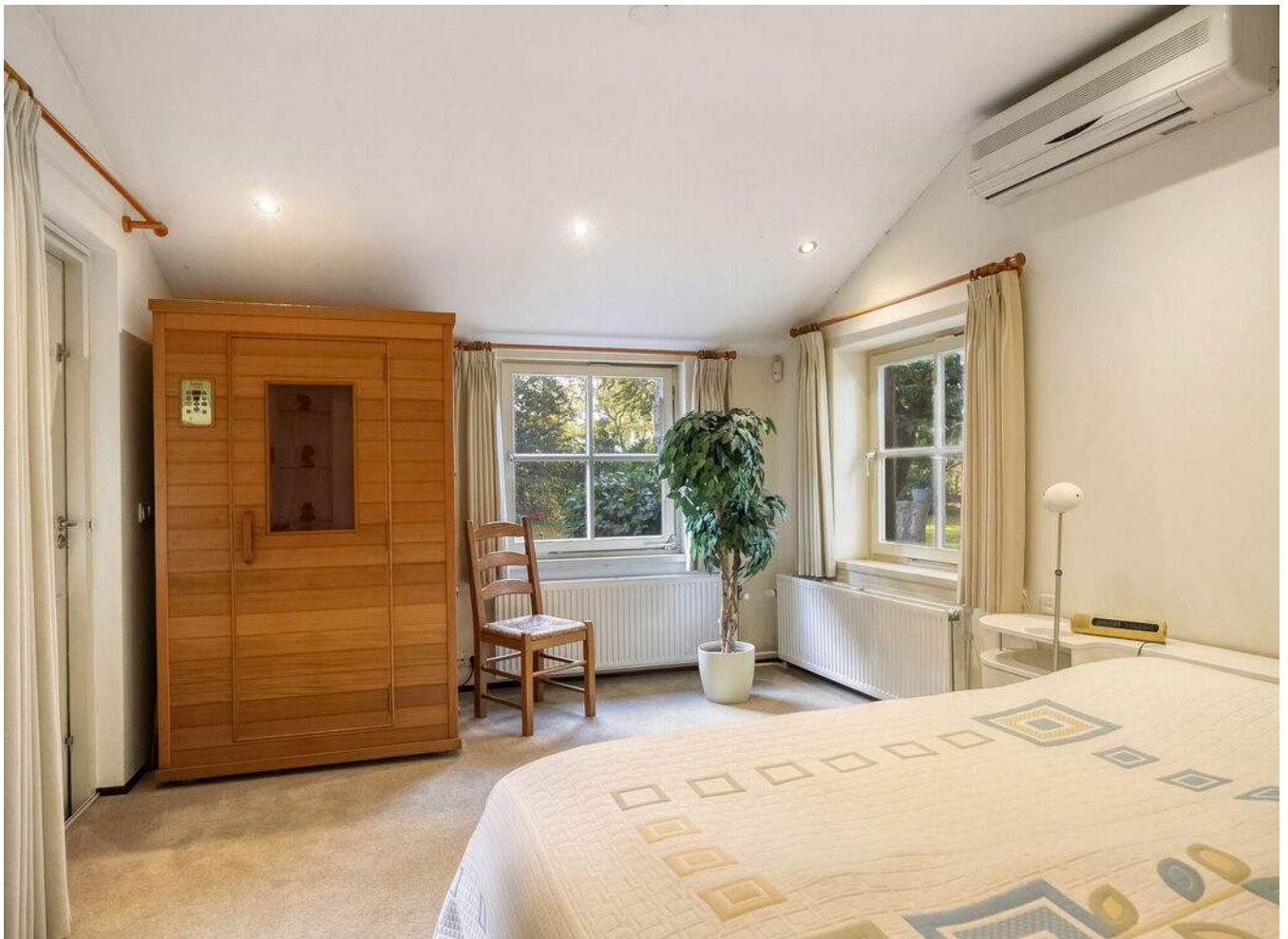








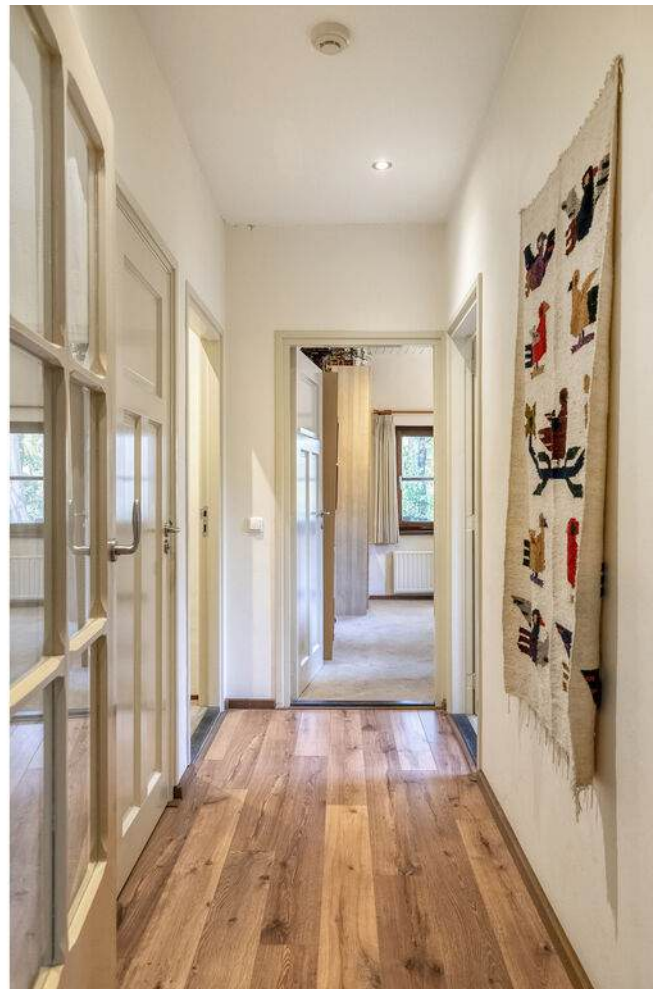






































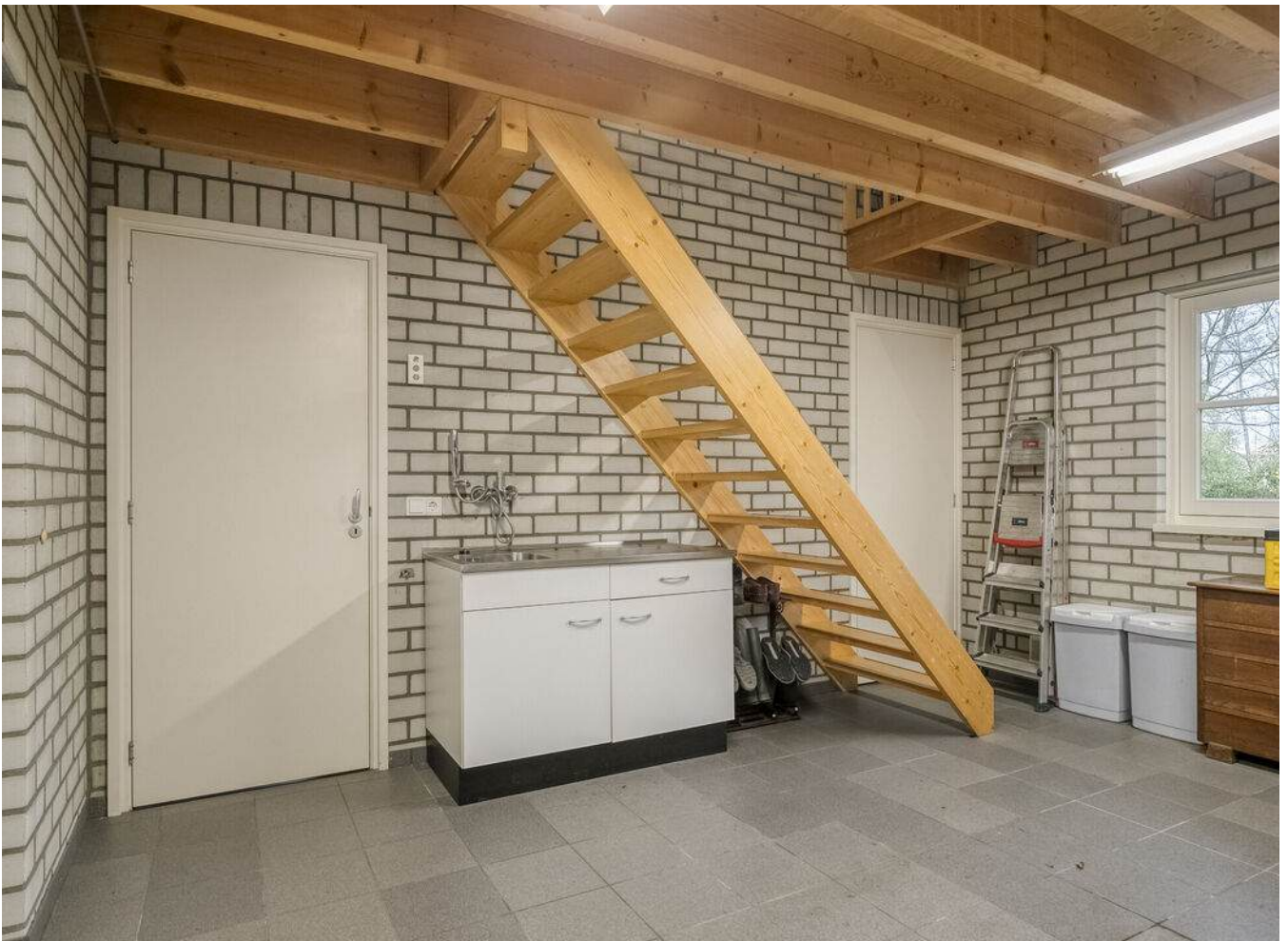


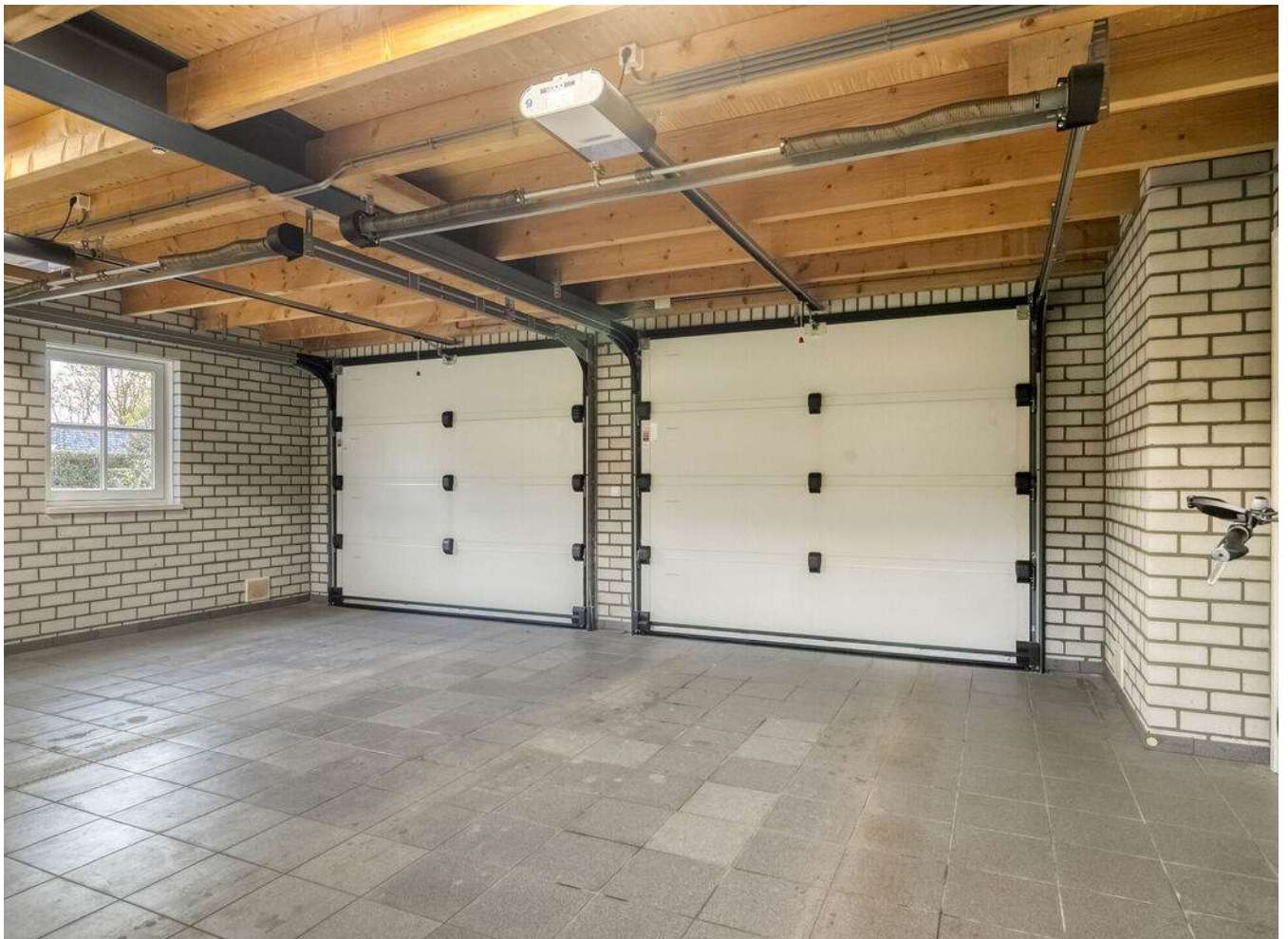






















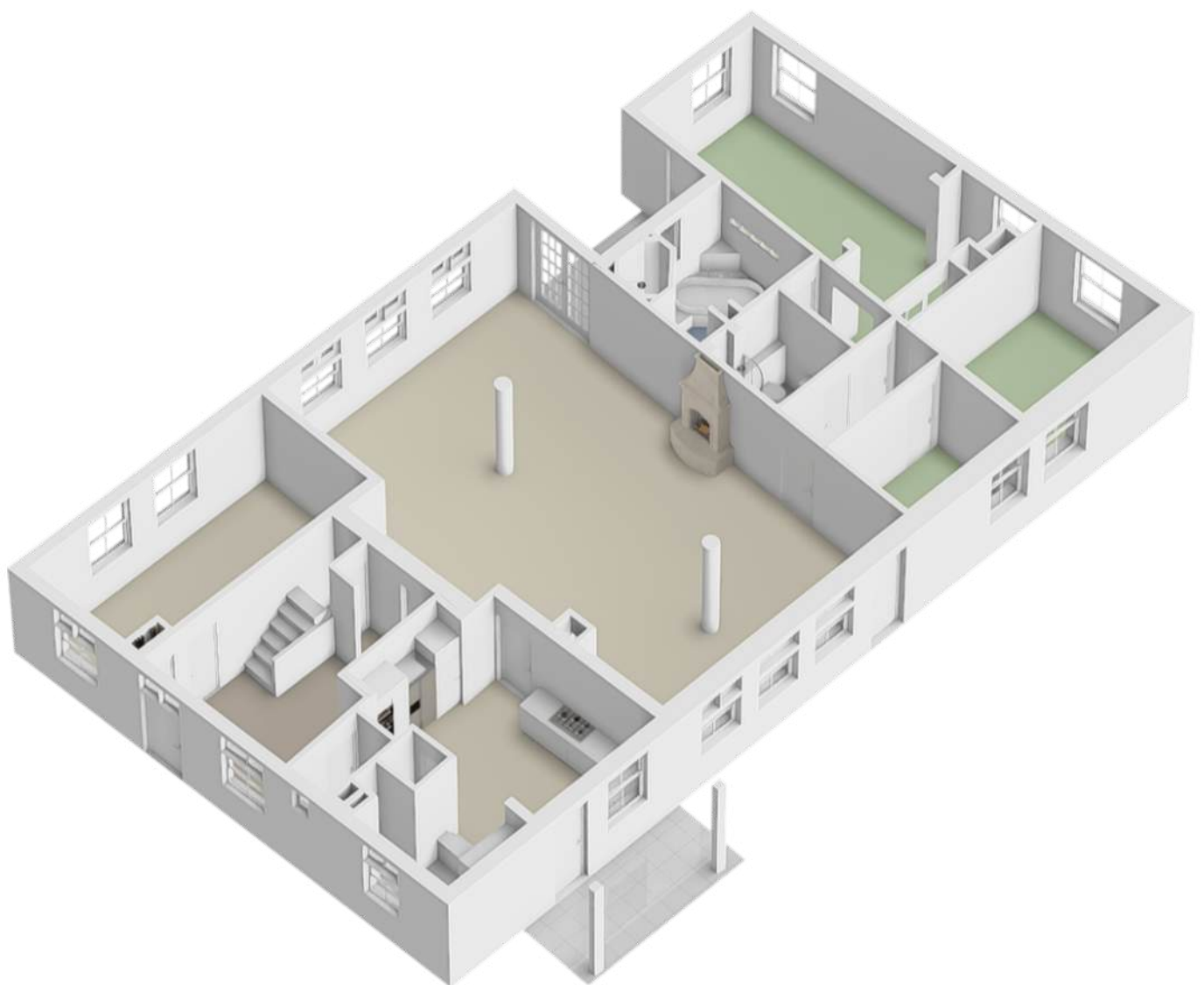


> Plattegrond



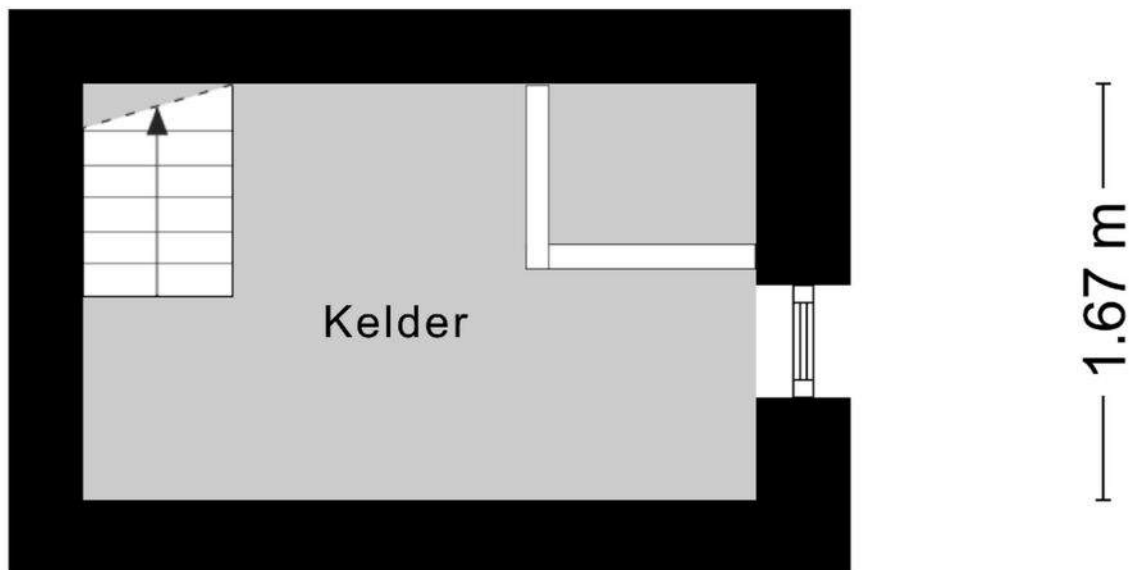
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



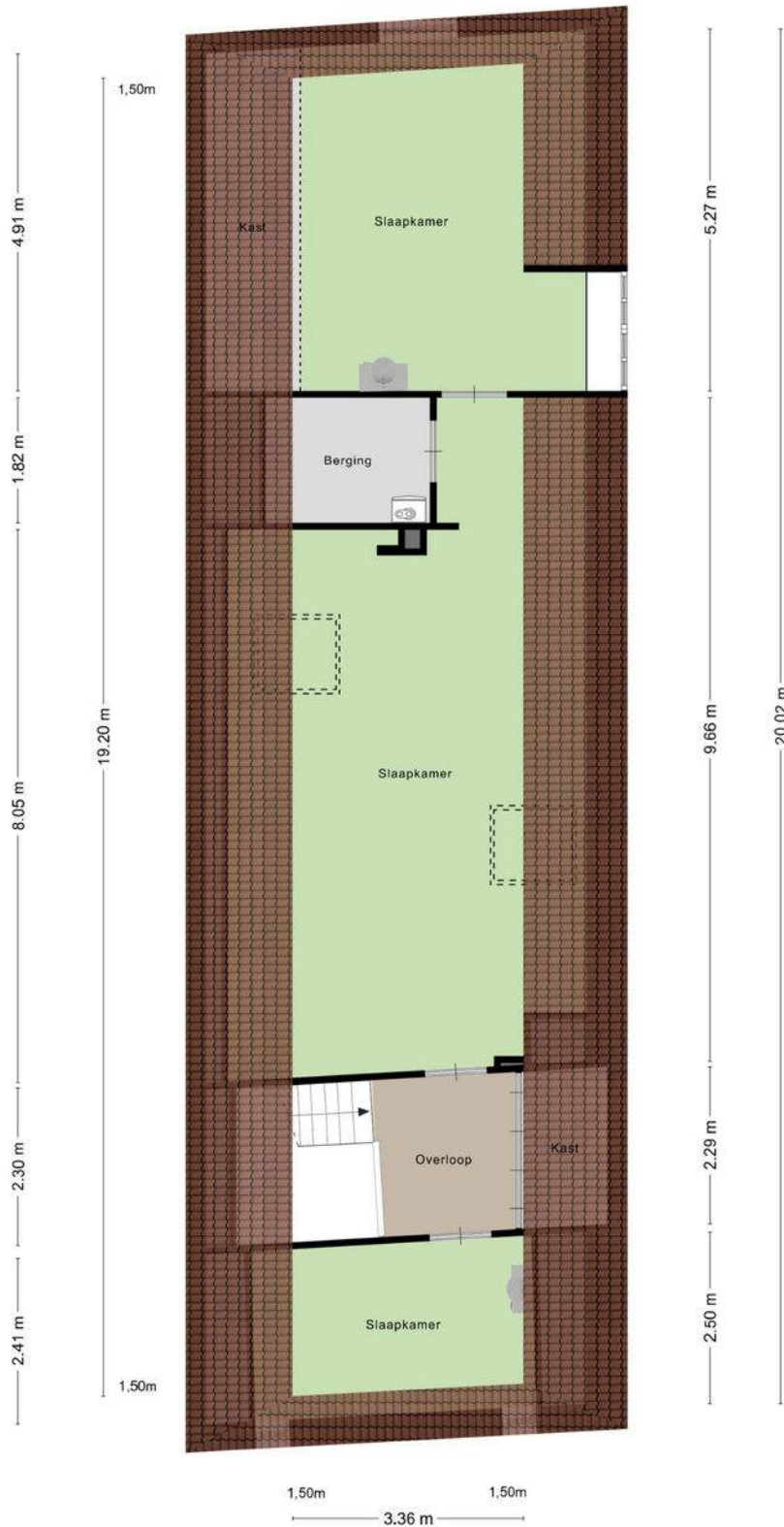
> Plattegrond

2.70 m



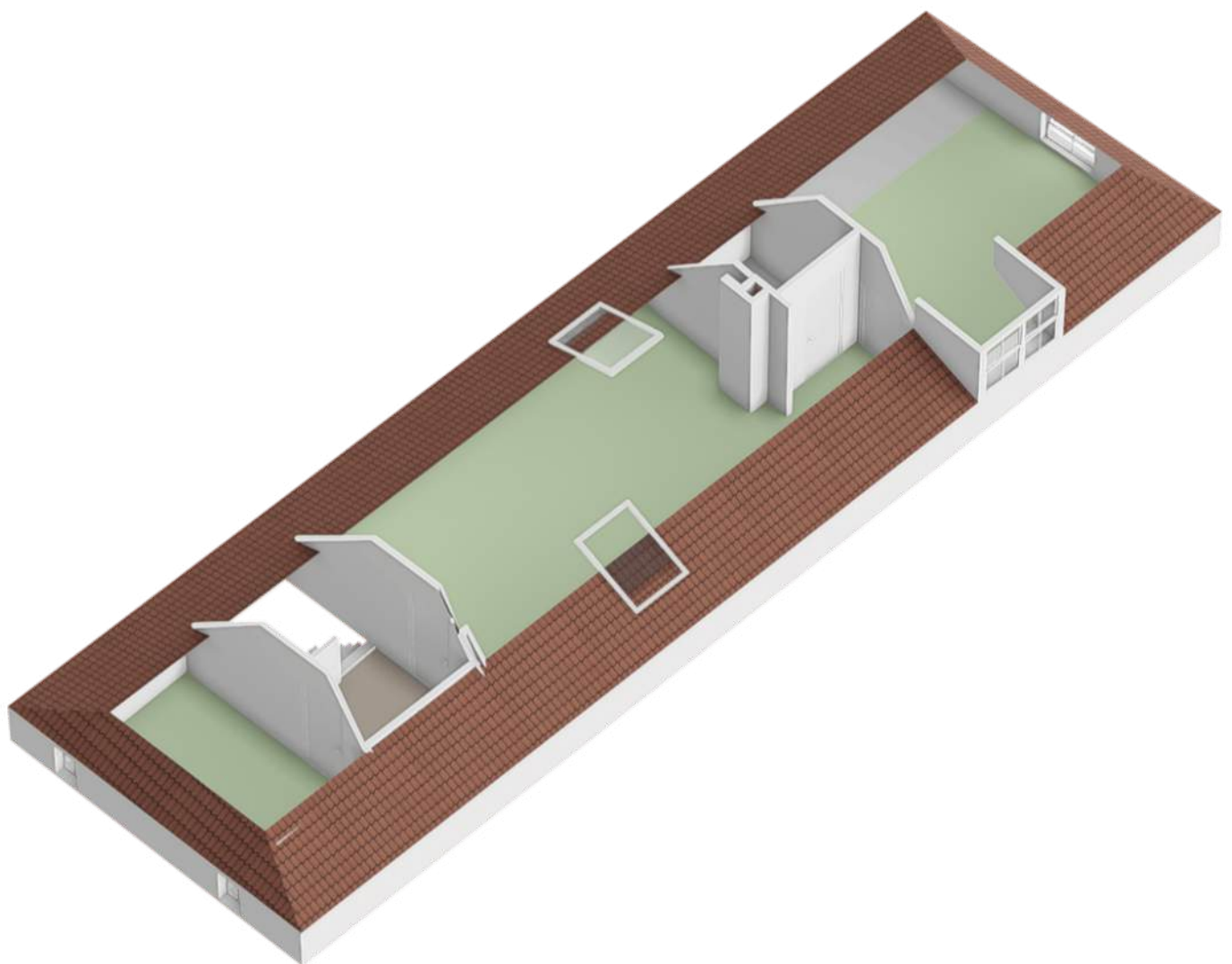
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

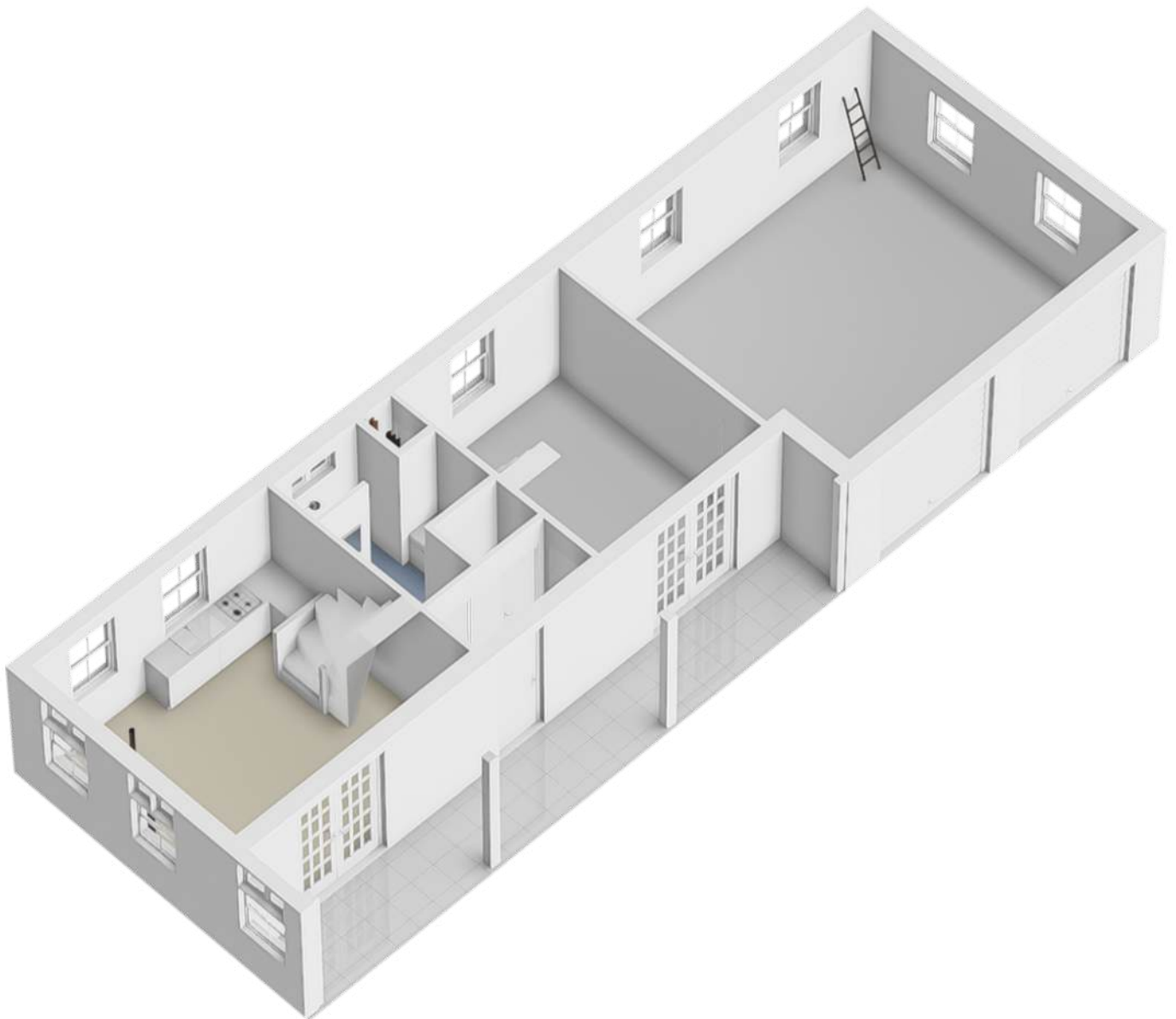
> Plattegrond



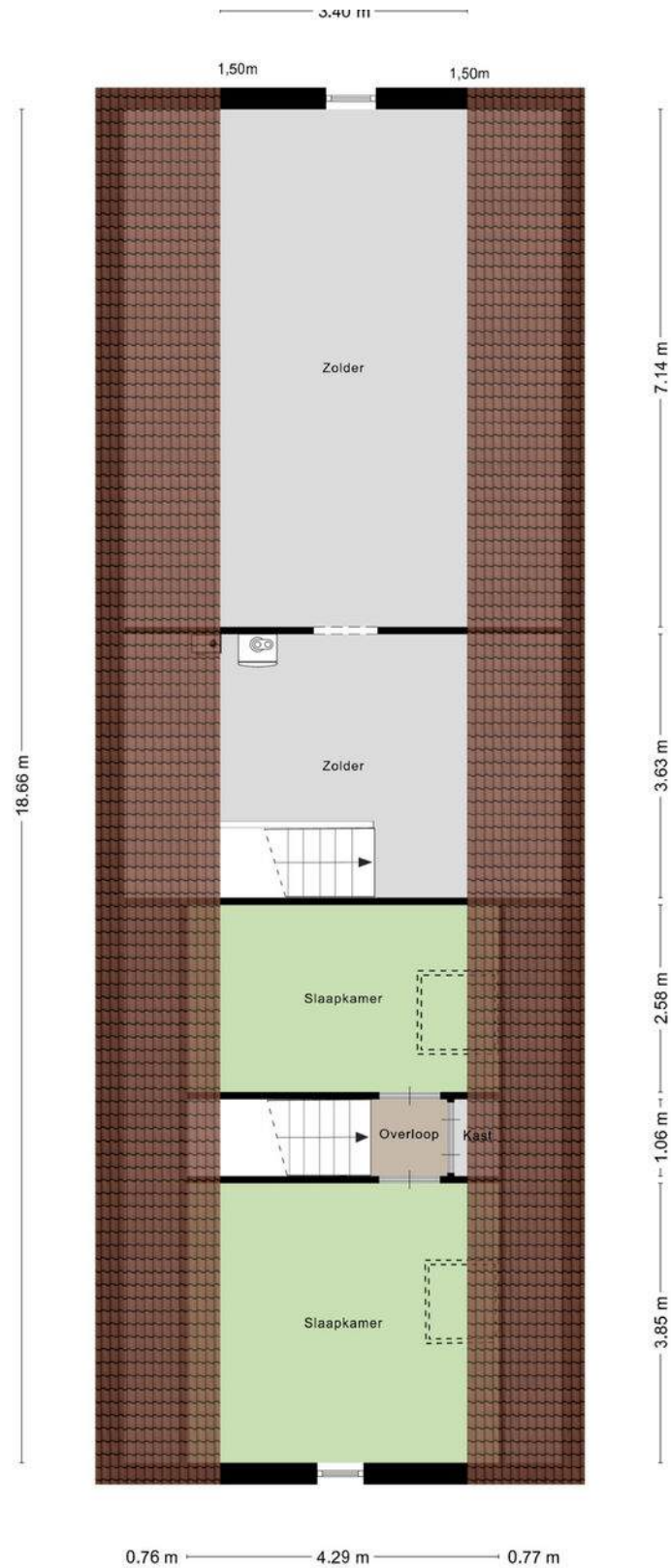
> Plattegrond



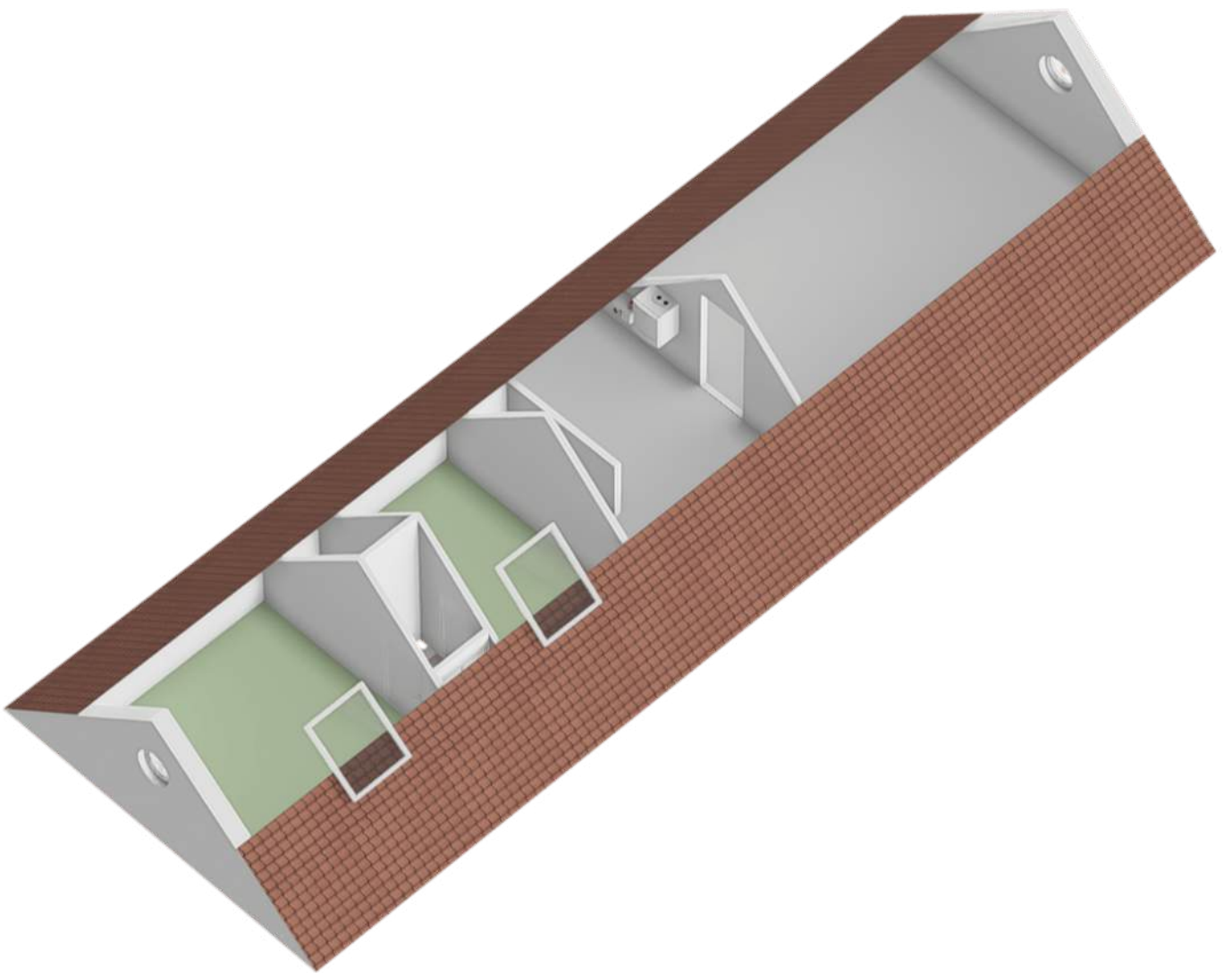
> Plattegrond



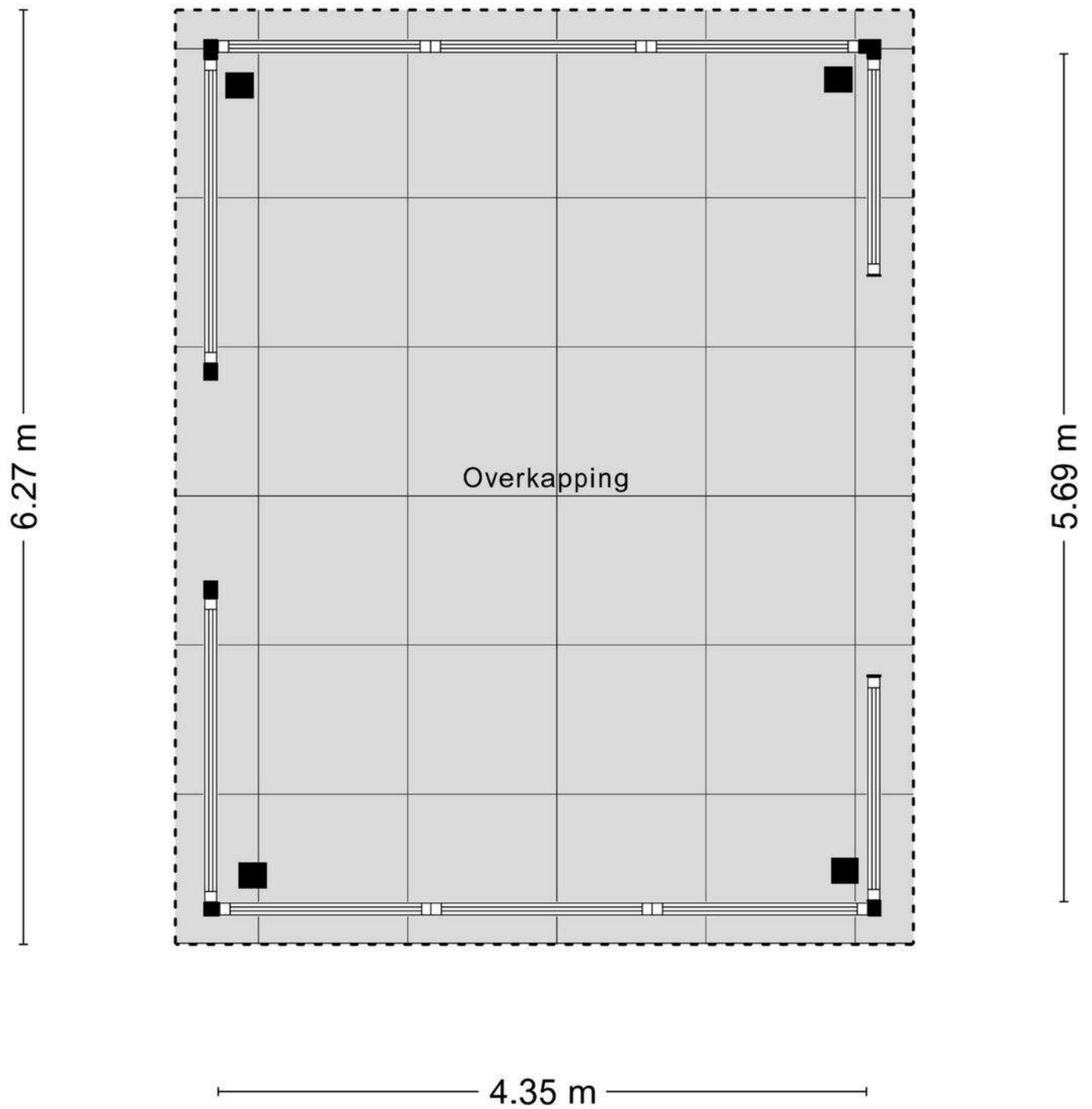
> Plattegrond



> Plattegrond

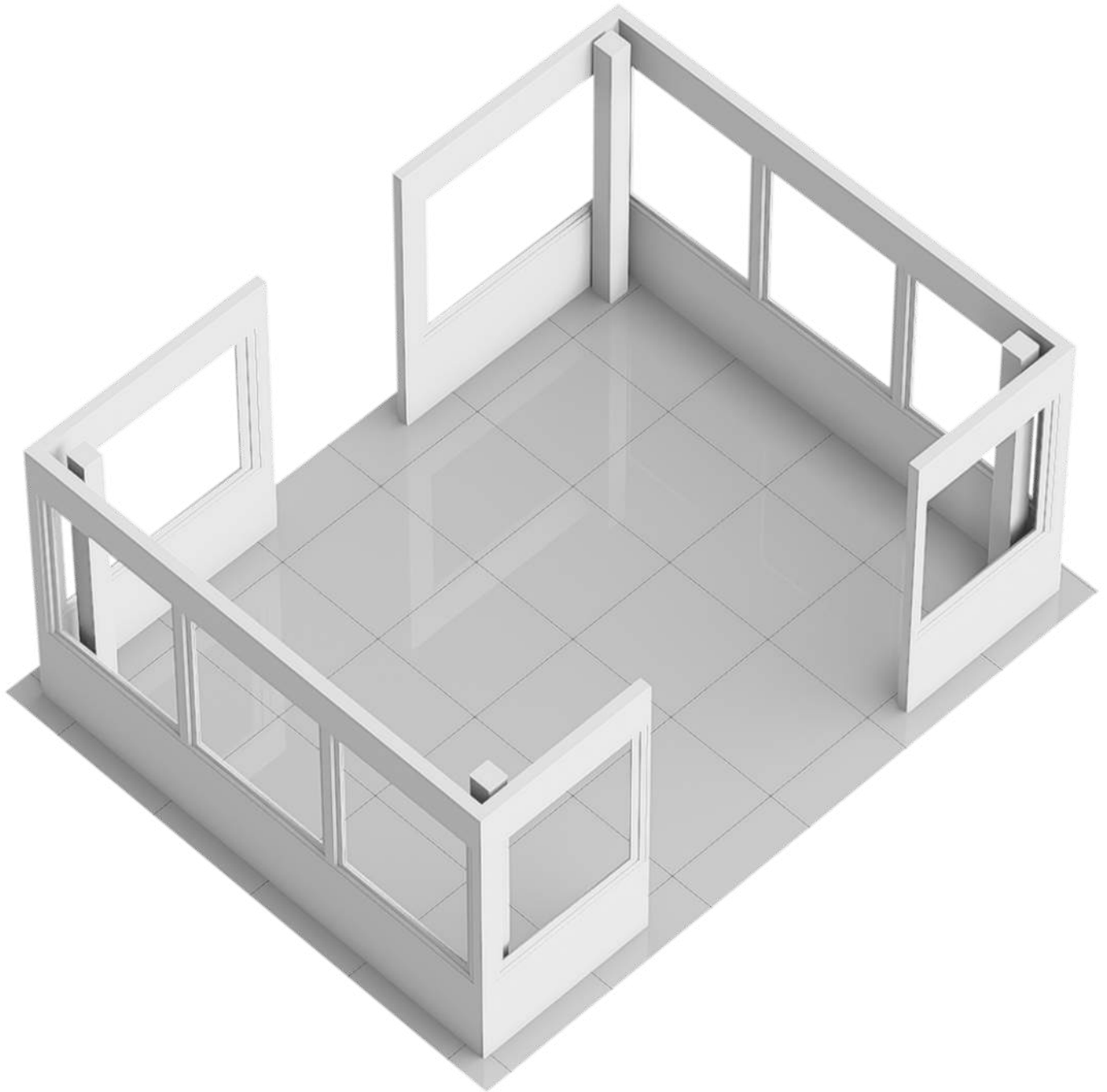


> Plattegrond



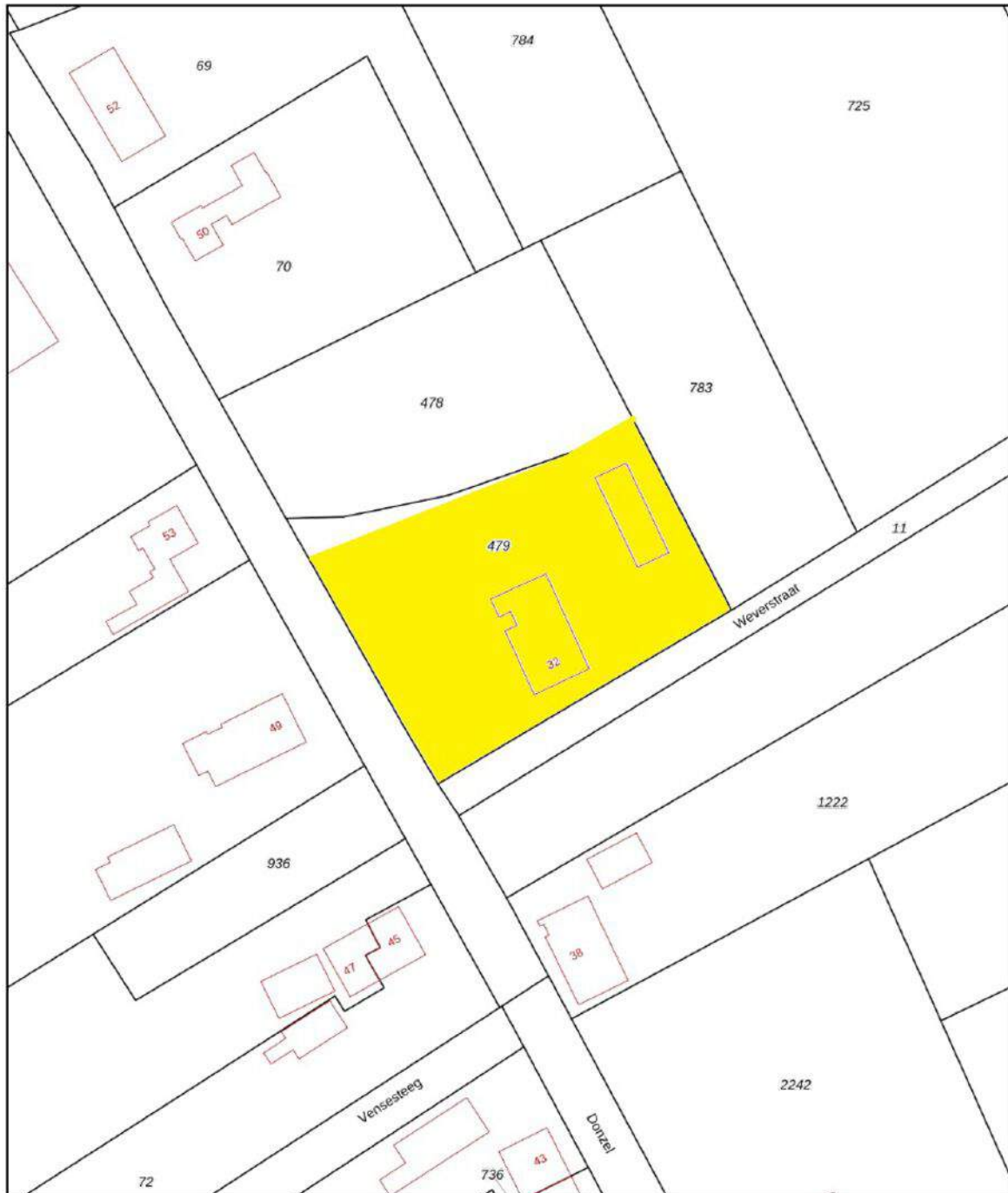
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Weverstraat 32



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nistelrode	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 479	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- Sommige armaturen en hanglampen		X		
-	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten en vaste planken	X			
- Losse kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Eettafel en eettafel met 6 stoelen			X	
- 2-persoonsbed met ombouw en 2 eenpersoonsbedden			X	
- Metalen bureau			X	
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Keukentafel met 4 stoelen			X	
- Gas-barbecue met toebehoren			X	
- Brandblussers	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

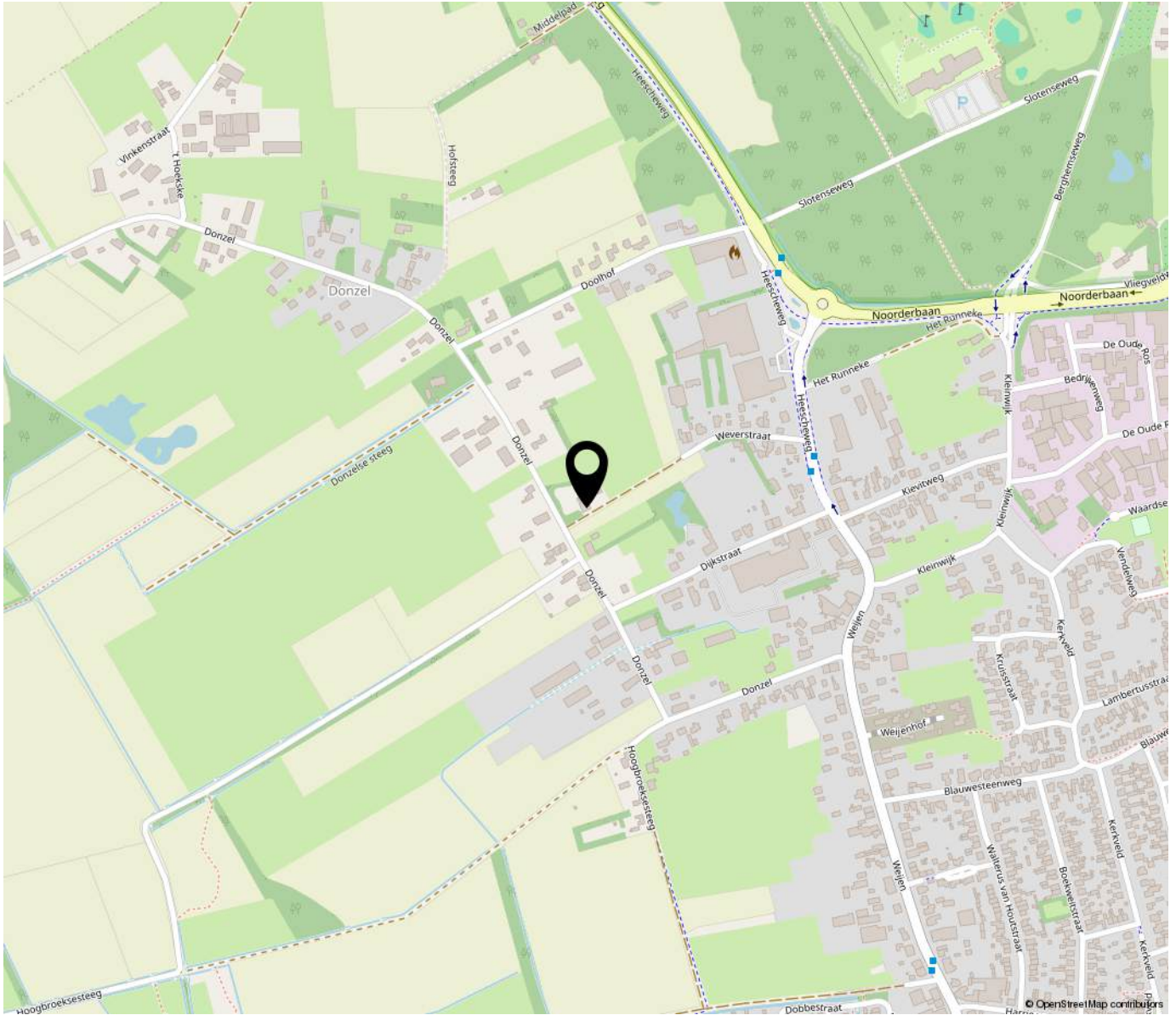
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

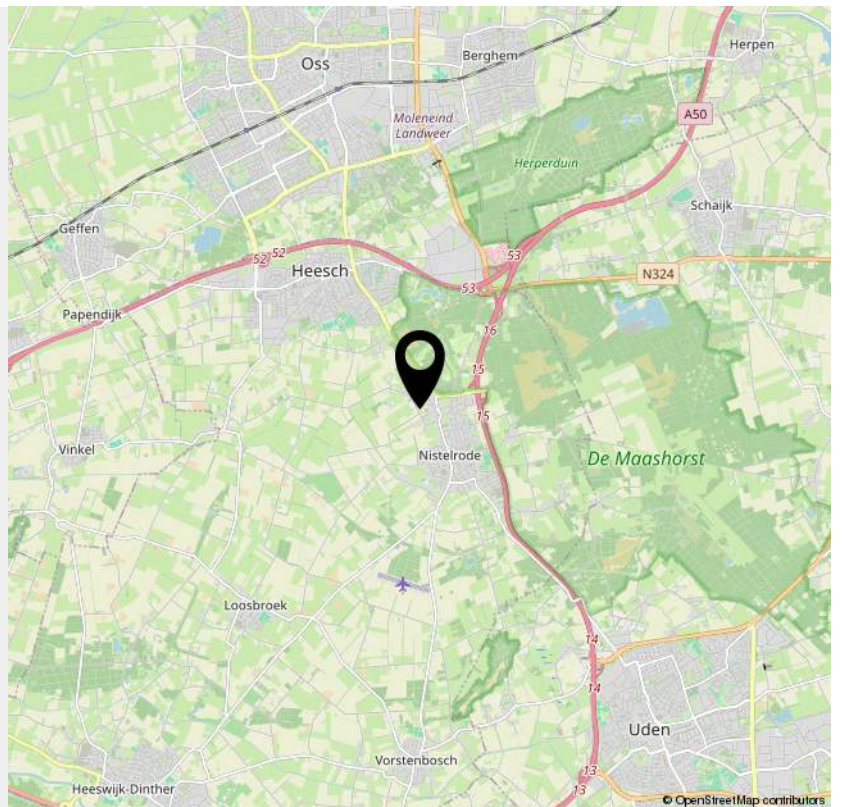
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Keukenboiler	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Voorzetraam en raamfolie	X			
- Radiatorfolie	X			
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Beregeningsinstallatie	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas	X			
Bliksemafleider	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Alle tuingereedschap incl. zitmaaier			X	
- Alle tuinmeubelen			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten 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 partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

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 aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

