



## TE KOOP

**Heescheweg 11**  
**5388 RG Nistelrode**

### Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://www.bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**



# Kenmerken

**Soort woning:**

Eengezinswoning

**Woonoppervlakte:**

206 m<sup>2</sup>

**Inhoud:**

763 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:**

2008 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers:**

7

**Slaapkamers:**

4



<b>Bouwworm:</b>	Bestaande bouw
<b>Type woning:</b>	Vrijstaande woning
<b>Energie label:</b>	A
<b>Bouwjaar:</b>	2007
<b>Warm water:</b>	C.v.-ketel, gasboiler eigendom

<b>Ligging:</b>	Aan drukke weg
<b>Tuin:</b>	undefined m <sup>2</sup>
<b>Berging:</b>	Vrijstaand steen
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



# Omschrijving

## Heescheweg 11 Nistelrode

### **Duurzaam, ruim en multifunctioneel wonen op een royaal perceel!**

Op een prachtig perceel van ca. 2.008 m<sup>2</sup> staat deze verrassend ruime woning met volop mogelijkheden voor comfortabel wonen, werken en leven. Met een woonoppervlakte van ca. 205 m<sup>2</sup>, een royale garage, multifunctionele ruimtes én een volledig zelfstandig woondeel biedt deze woning een unieke combinatie van sfeer, praktische ruimte en toekomstbestendig wooncomfort.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het veelzijdige gebruik van het inpandige woondeel. Uiteraard ideaal als mantelzorgwoning, maar ook perfect geschikt als gastenverblijf, praktijkruimte, kantoor aan huis of voor inwonende kinderen. Hierdoor biedt de woning mogelijkheden die u niet snel op deze schaal tegenkomt. De fraai aangelegde tuin, royale garage met verdieping, carport en duurzame voorzieningen maken het geheel compleet.

### **Indeling begane grond**

U komt binnen in de hal met meterkast, toilet en vaste kasten. Vanuit hier bereikt u de woonkamer, keuken en het multifunctionele woondeel.

### **Woonkamer**

De woonkamer is licht en ruim opgezet en afgewerkt met een nette tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en de glas-in-lood bovenlichten geven de ruimte extra karakter.

Via dubbele tuindeuren loopt u direct het terras en de tuin in. De halfopen verbinding met de keuken zorgt voor een prettige en praktische leefruimte.

### **Keuken**

De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, RVS-spoelbak en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Dankzij de schuifdeuren staat de keuken in open verbinding met de woonkamer.

### **Multifunctioneel woondeel**

Dit zelfstandige gedeelte van de woning voelt verrassend licht en ruim aan. De woonkamer en open keuken vormen samen een comfortabele leefruimte. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse apparatuur.

Daarnaast beschikt dit deel over:

- een eigen slaapkamer;
- een badkamer en suite met douchehoek en wastafelmeubel;
- een aparte wasruimte/bijkeuken;
- een eigen toilet.
- Hierdoor is deze ruimte voor uiteenlopende doeleinden geschikt en eenvoudig aan te passen aan uw woonwensen.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

#### Masterbedroom

De ruime masterbedroom beschikt over een laminaatvloer, vaste kastenwand en dubbele deuren naar het balkon.

# Omschrijving

## Heescheweg 11, Nistelrode

### **Overige slaapkamers**

De overige slaapkamers zijn eveneens netjes afgewerkt en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

### **Badkamer**

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en spiegelkast.

### **Tweede verdieping**

De tweede verdieping betreft een royale multifunctionele ruimte met cv-installatie en witgoed aansluitingen. Dankzij de prettige lichtinval en indeling is deze verdieping ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte, kantoor of speelruimte.

### **Buitenleven**

De achtertuin vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Volwassen beplanting, een strak gazon en sierbestrating van gebakken klinkers zorgen voor een verzorgde uitstraling. Het terras bij de woonkamer beschikt over een zonneluifel zodat u zowel in de zon als in de schaduw comfortabel kunt genieten.

### **Garage en berging**

De garage op de begane grond is bijzonder ruim uitgevoerd en voorzien van een betonnen vloer, water- en riolaansluiting en twee elektrische deuren. Onder de carport is plaats voor twee auto's.

De verdieping boven de garage is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden als hobbyruimte, kantoor of opslagruimte.

Daarnaast is er een degelijke stenen berging aanwezig met elektra en een praktische overkapping voor bijvoorbeeld een aanhanger.

### **Duurzaamheid**

De woning is goed voorbereid op de toekomst en beschikt over 16 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 3.500-3.600 kWh per jaar en een grondwaterpomp met computergestuurde beregeningsinstallatie.

### **Ligging**

De woning aan de Heescheweg 11 is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen. Binnen enkele minuten bereikt u de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen uitstekend bereikbaar zijn. Ook plaatsen als Heesch, Uden en Oss liggen op korte afstand en bieden een breed aanbod aan winkels, scholen en overige voorzieningen. Daarnaast bevinden bushaltes zich in de directe omgeving, waardoor u ook met het openbaar vervoer uitstekend verbonden bent met omliggende plaatsen en treinstations.

### **Kortom**

Een verrassend ruime en veelzijdige woning met multifunctionele mogelijkheden, royale garage, fraai aangelegde tuin en duurzame voorzieningen. Een ideale plek voor wie comfortabel en toekomstbestendig wil wonen met volop ruimte voor gezin, hobby, werk of zorg aan huis.

























































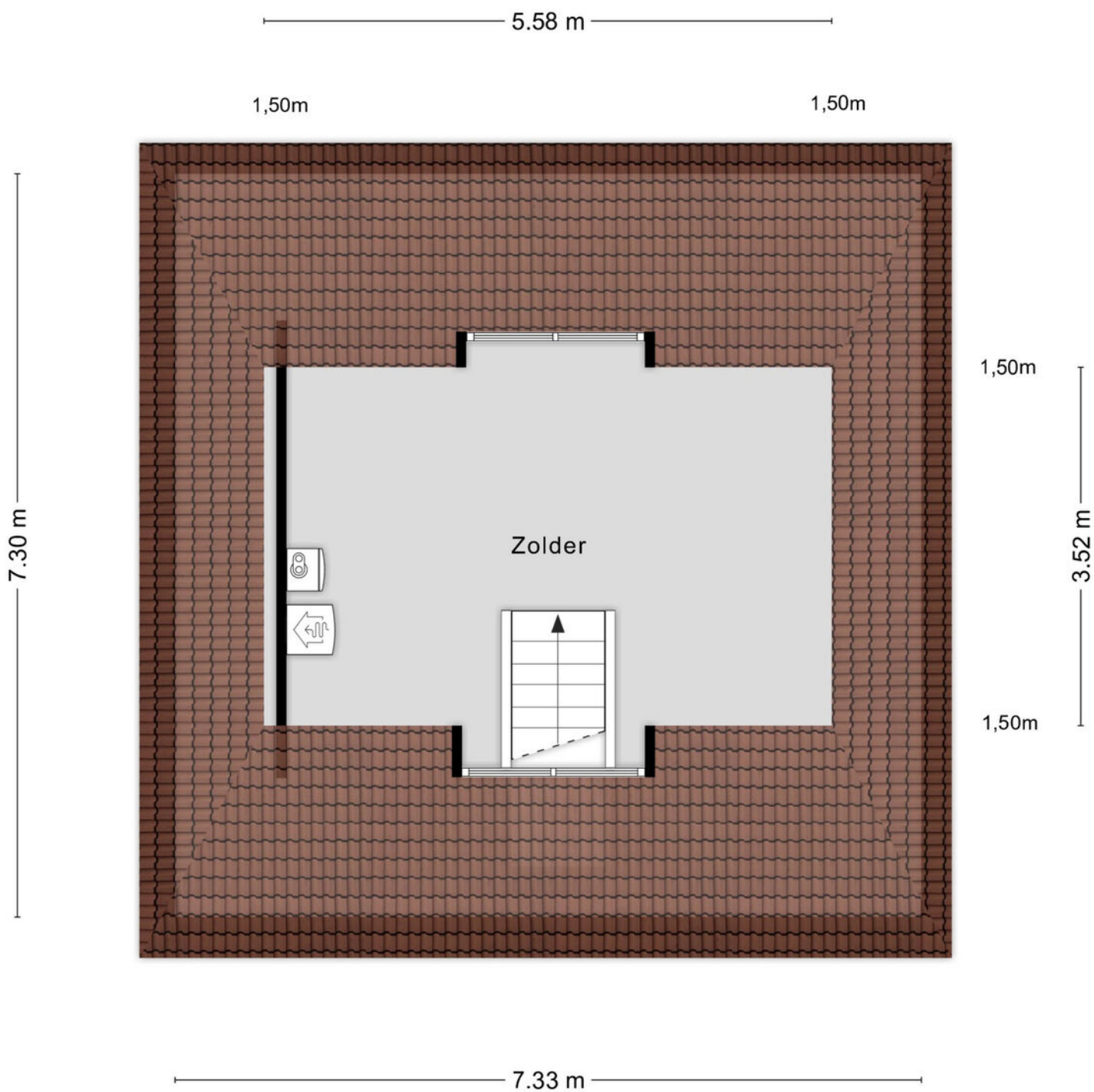
# Plattegrond



# Plattegrond

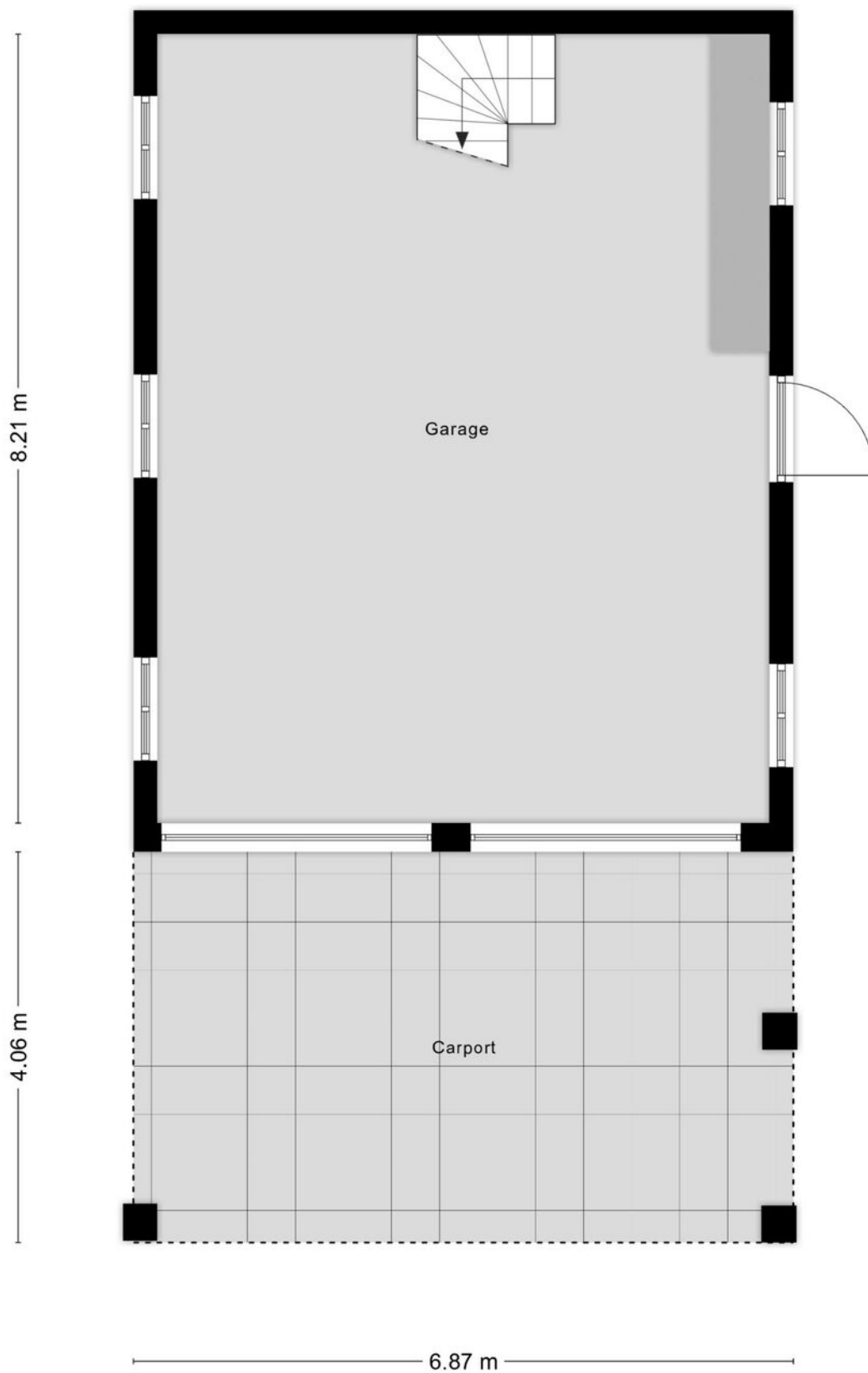


# Plattegrond

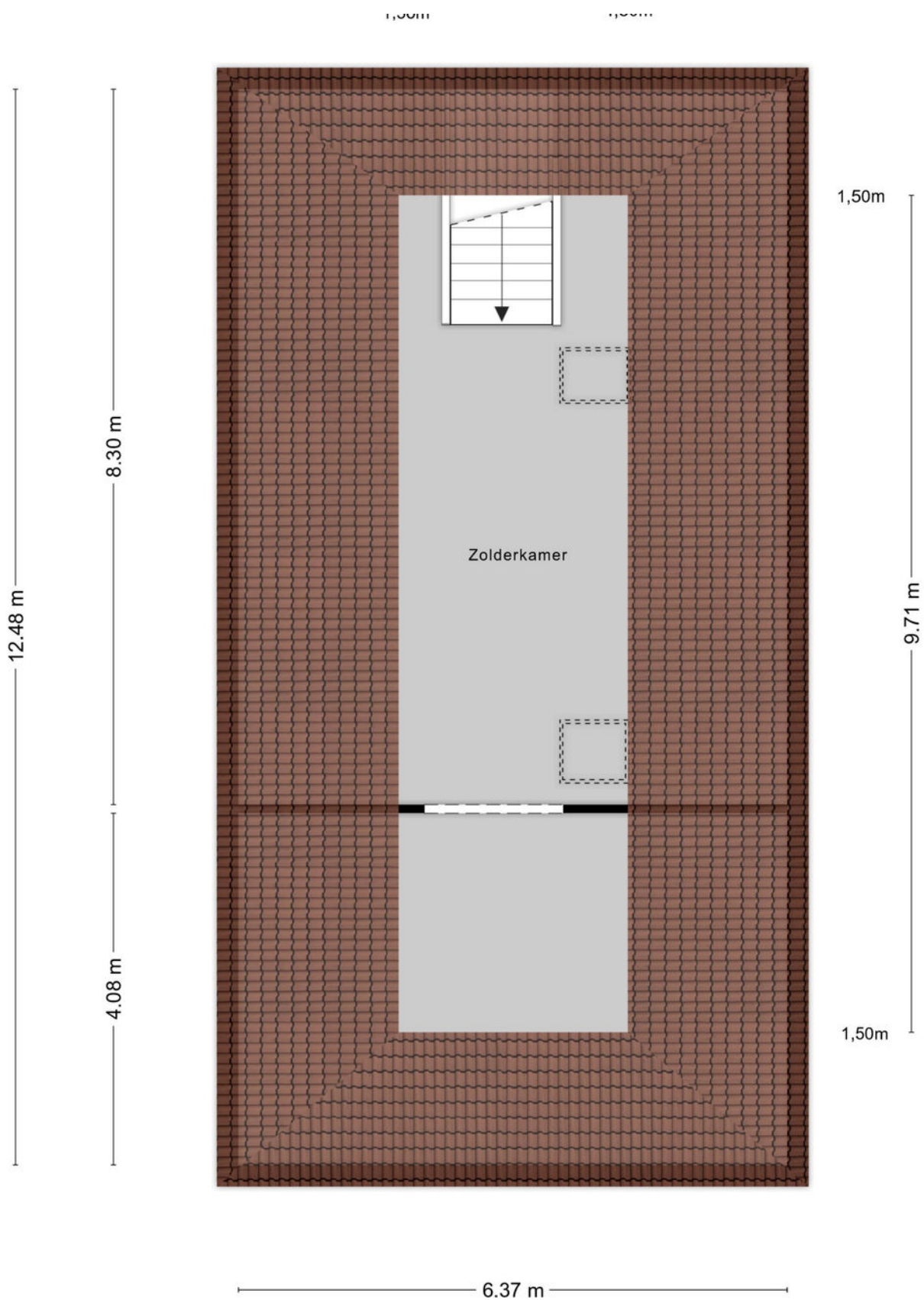


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

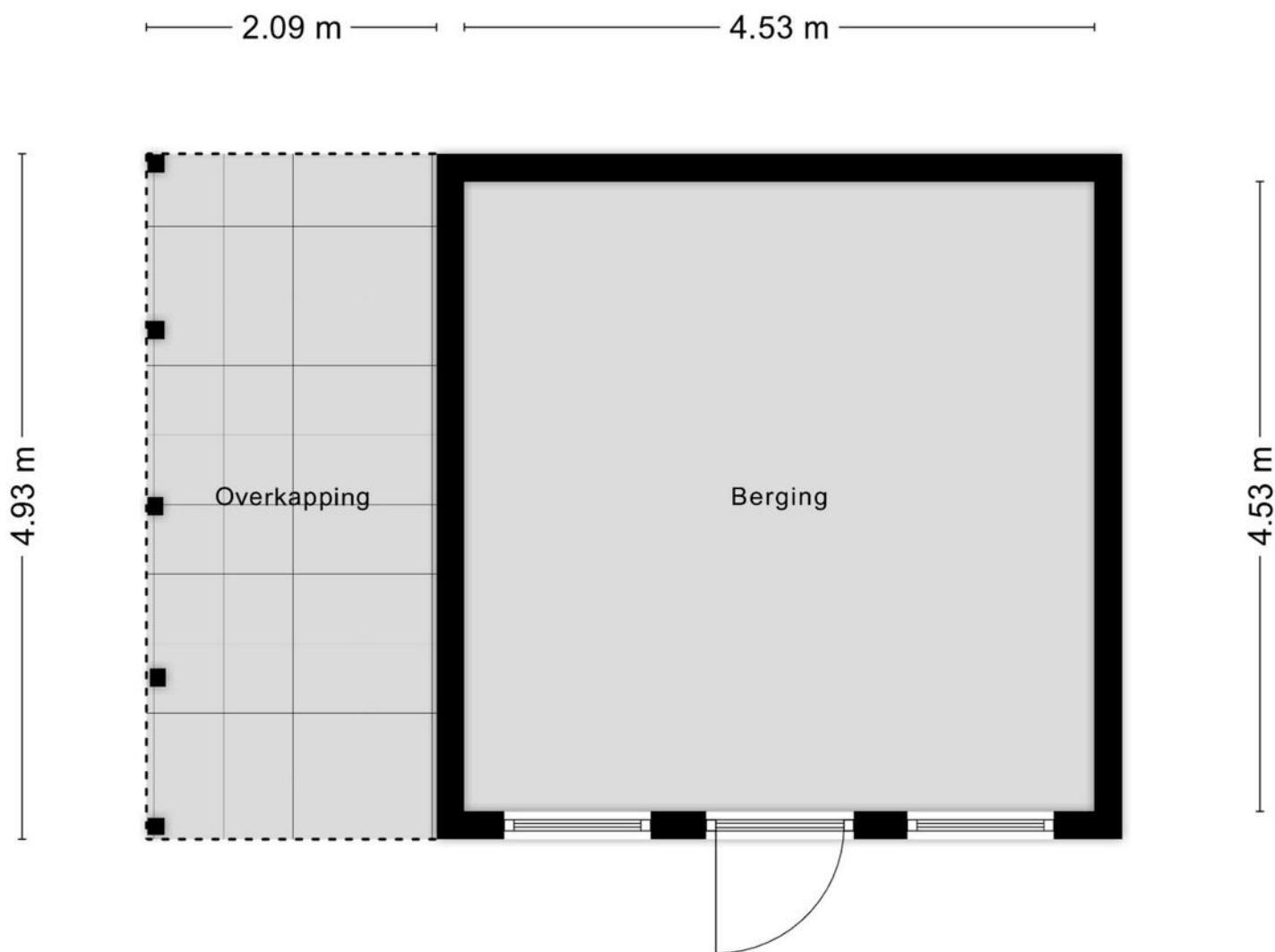
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

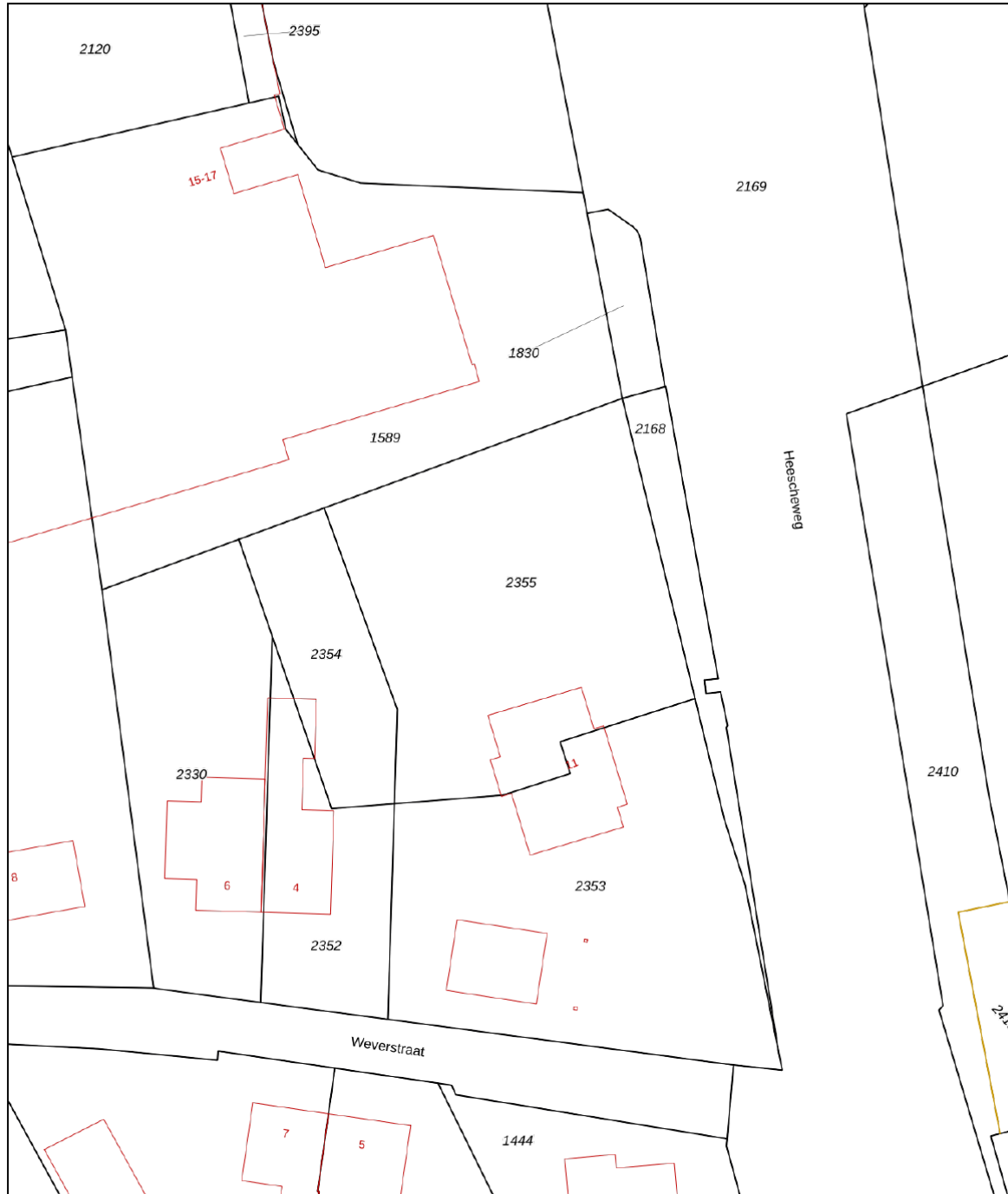



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvG



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nistelrode</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2355</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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.



# Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

## **Maten en oppervlaktes**

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## **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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Voorbehoud instemming eigenaar**

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

## **Algemene voorwaarden**

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

