



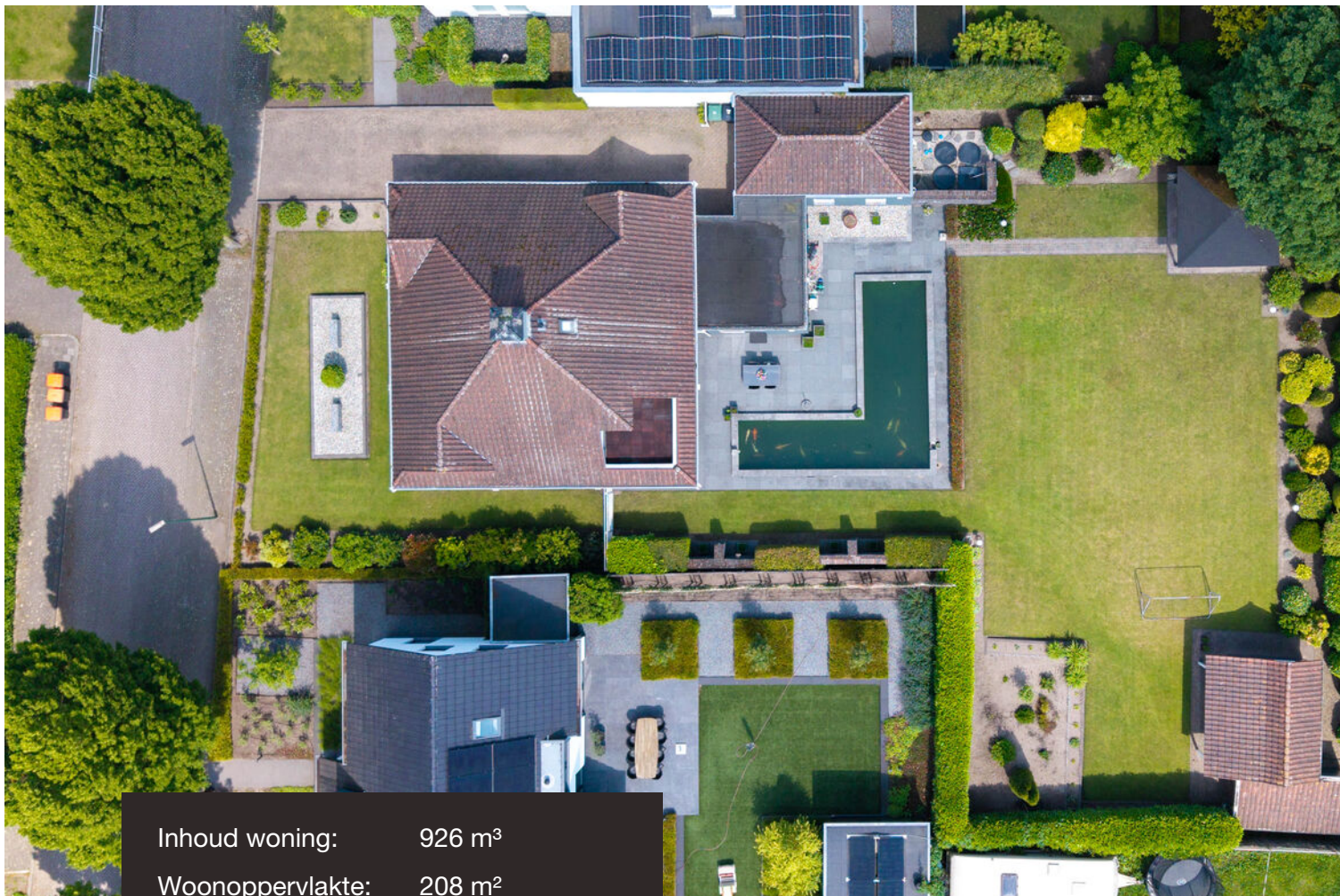
C

**VRIJSTAAND WONEN MET EIGEN KARAKTER
NULAND, ZOMERDIJK 66**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 926 m³
Woonoppervlakte: 208 m²
Perceeloppervlakte: 1.208 m²
Bouwjaar: 1978

- ✓ Woonkeuken met L-opstelling;
- ✓ Verkeersluwe woonstraat;
- ✓ Nabij de uitvalsweg A59;
- ✓ Ideale gezinswoning met veel ruimte, zowel binnen als buiten;
- ✓ Ruime achtertuin zonnig gelegen op het zuidoosten;
- ✓ Kindvriendelijke woonomgeving.



WONEN AAN DE ZOMERDIJK

Vrijstaand wonen op een prachtig gelegen perceel van maar liefst 1.208 m² in een verkeersluwe woonstraat onder de rook van het mooie 's-Hertogenbosch. Het in 1978 gebouwde woonhuis in Nuland is bijzonder te noemen. Niet alleen bijzonder qua vormgeving, maar ook qua indeling. Er is een woonoppervlak van 235 m². Alle woonmeters zijn verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping. Het complete woongebeuren beschikt over veel woon-, leef-, hobby- en bergruimte. Alle rondom aanwezige overstekken geven het huis een heel mooi en bijzonder aanzien met veel karakter.

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 dorpse sfeer. Ook zijn er toekomst- plannen 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.

BEGANE GROND

Het betreft een ideale gezinswoning met zowel ruimte binnen- als buitenshuis. De woning heeft een speelse en goede indeling met o.a. een royale L-vormige woonkamer. Een gesloten woonkeuken met toegang bijkeuken en inpandig garage/hobbyruimte. Inclusief een oprit voor meerdere auto's is reeds aanwezig. De oprit is groot en ruim genoeg, maar uw auto, motor of hobbyproject kan eventueel gewoon de ruime garage in.

Via de overdekte entree bereikt u de ruime hal. Hier bevinden zich de toiletruimte met fontein, garderobe en meterkast. De woonkamer heeft een L-vorm met lichtinval vanuit drie zijden, oost, zuid en west. Er is een schoorsteenkanaal met inzethaard/houtkachel. Direct grenzend aan de woonkamer is een middelgrote serre gelegen. Een ideale plek om het eerste voorjaarslicht op te vangen en te genieten van het zicht op uw eigen tuin. De woonkeuken meet een oppervlakte van 16 m² en heeft voldoende ruimte voor een grote eettafel. Deze keuken is vanaf twee zijdes van de woonkamer bereikbaar. De kwalitatief goede en lichte keuken is afgewerkt met een donker granieten werkblad. Het meubel zelf is licht van kleur, beschikt over diverse inbouwapparatuur en is goed onderhouden. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser uit 2022, inductie kookplaat, afzuiger, combi-oven, koelkast. Daar de keuken niet alleen onder, maar ook boven voldoende kasten heeft is er een zee aan bergruimte.



























GENIETEN VAN BUITEN

De omliggende tuin is meer dan royaal te noemen. Met name de (speel)ruimte en de vrijheid aan de achterzijde zijn zeer opvallend. De zeer goed verzorgde en zonnige tuin is fraai aangelegd, zeer goed onderhouden en volledig gelegen op het zuidoosten.

De achtertuin is geheel omsloten, beschikt over een groot terras, borders met mooie beplanting, veel groen, een groot gazon, een grote vijver met een zeer complete filter- en pompinstallatie welke zeer geschikt is voor Koi Karpers, zowel groot als klein. Door de aanwezigheid van de installaties makkelijk om te bouwen tot een zwembad.

De beschutte veranda, de tuinverlichting, beregeningsinstallatie, grote houten berging met extra overkapping maken het geheel compleet. Een ideale tuin voor de echte tuinliefhebber.













EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn alle kamers en de badkamer bereikbaar via de centraal gelegen overloop, te weten vier speelse slaapkamers, waarvan er drie zijn voorzien van vaste kasten, soms meerdere per kamer, en een slaapkamer die toegang geeft tot het balkon aan de achterzijde met ligging op het zuidoosten.

Diverse slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen. Ook de royale en complete badkamer is bereikbaar vanuit de overloop.

De badkamer uit het jaar 2006 is compleet uitgevoerd met een ligbad met whirlpool functie, aparte doucheruimte, infrarood cabine, wastafelmeubel, een toilet en twee handdoekradiatoren.

Ook vanuit de badkamer is er toegang tot het balkon via een openslaande deur die ook zorgt voor lichtinval en ventilatie.



















TWEEDE VERDIEPING

Deze zolderverdieping staat in de woning geheel in het teken van opbergen. De vloer van deze volwaardige ruimte heeft een oppervlakte van ca. 40 m².

Tussen de balken van de 1.50 m² lijn hebben wij het over een oppervlakte van 11 m². Een ideale zolderberging, met dakraam, voor het opslaan van al uw vakantiespullen, koffers, etc. Hier is tevens de opstelplaats voor de HR cv-ketel (merk Remeha Quinta 35C uit het jaar 2009).





FIJN OM TE WETEN:

- Degelijk gebouwd in 1978, ruime vrijstaande woning met inpanidige hobbyruimte;
- Ruime L-vormige woonkamer met houtkachel;
- Vloer-, wand- en dakisolatie aanwezig;
- Isolatieglas type HR;
- Ruime woonkeuken;
- Aan rustige weg, verkeersluwe woonstraat;
- In kindvriendelijke buurt met speelvelden in de nabije omgeving;
- Aan de rand van de bebouwde kom van Nuland;
- Op enkele fietsminuten van scholen en voorzieningen;
- Op 15 autominuten van het centrum van 's-Hertogenbosch.





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 MET TUIN



Begane grond
Zomerdijk 66, 5391 AK, Nuland
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

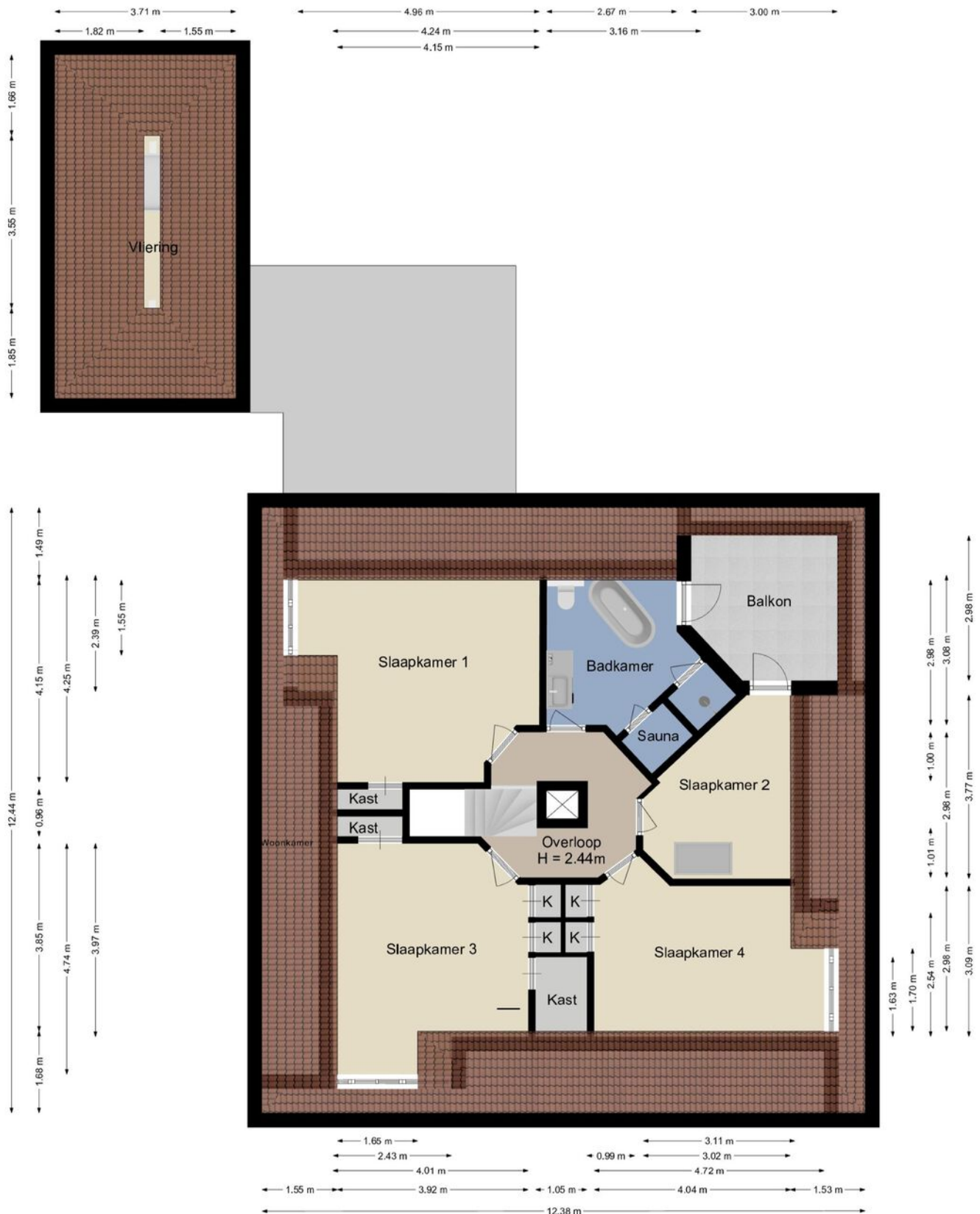
BEGANE GROND



Begane grond
Zomerdijk 66, 5391 AK, Nuland
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

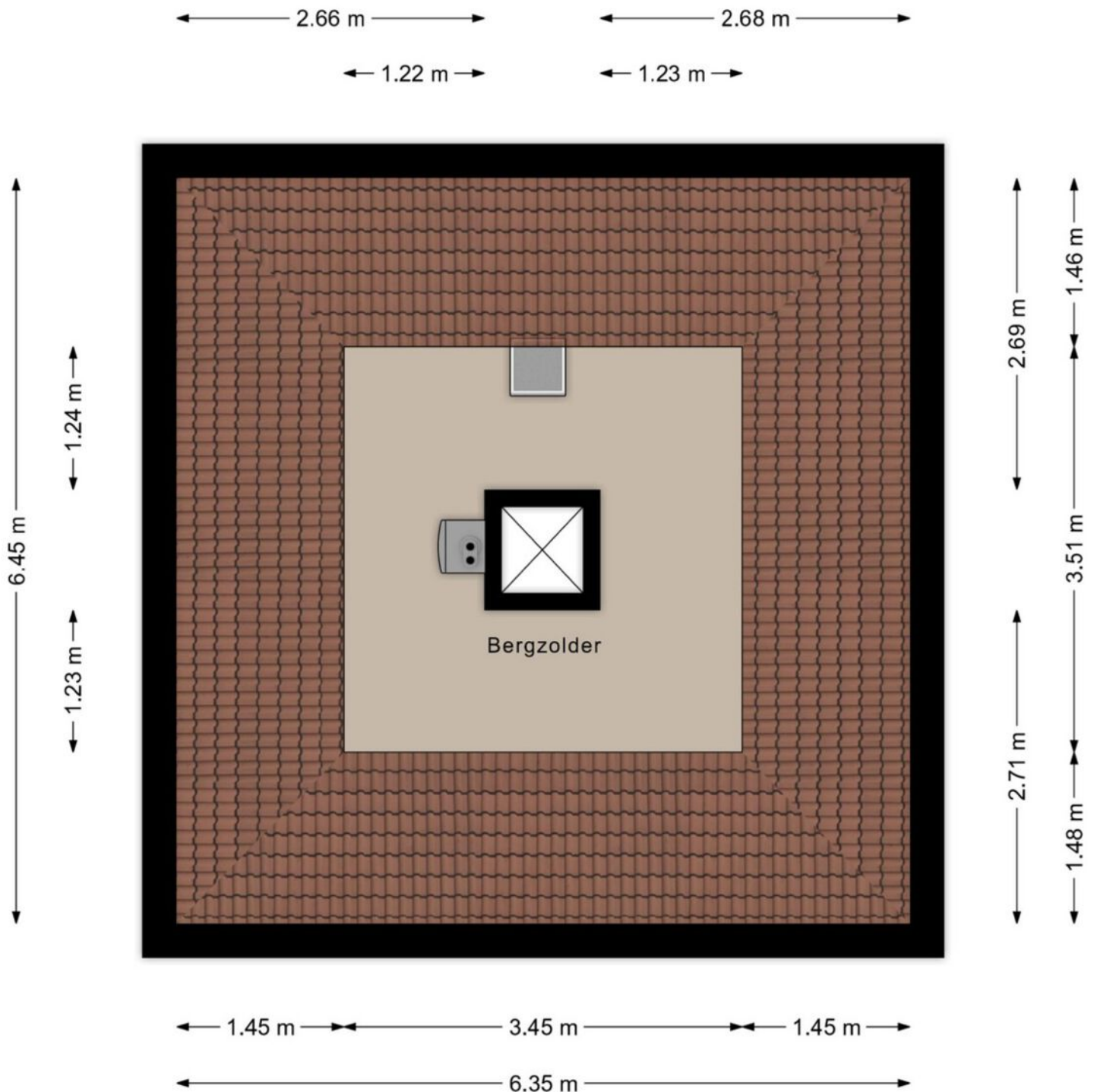
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Zomerdijk 66, 5391 AK, Nuland
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Bergzolder
Zomerdijk 66, 5391 AK, Nuland

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Complete buitenverlichting met sensor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Infraroodcabine	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Steenkorven	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuinsproeiinstallatie incl. pomp	X		
Prieel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Complete Koivijver met filtersysteem	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, 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

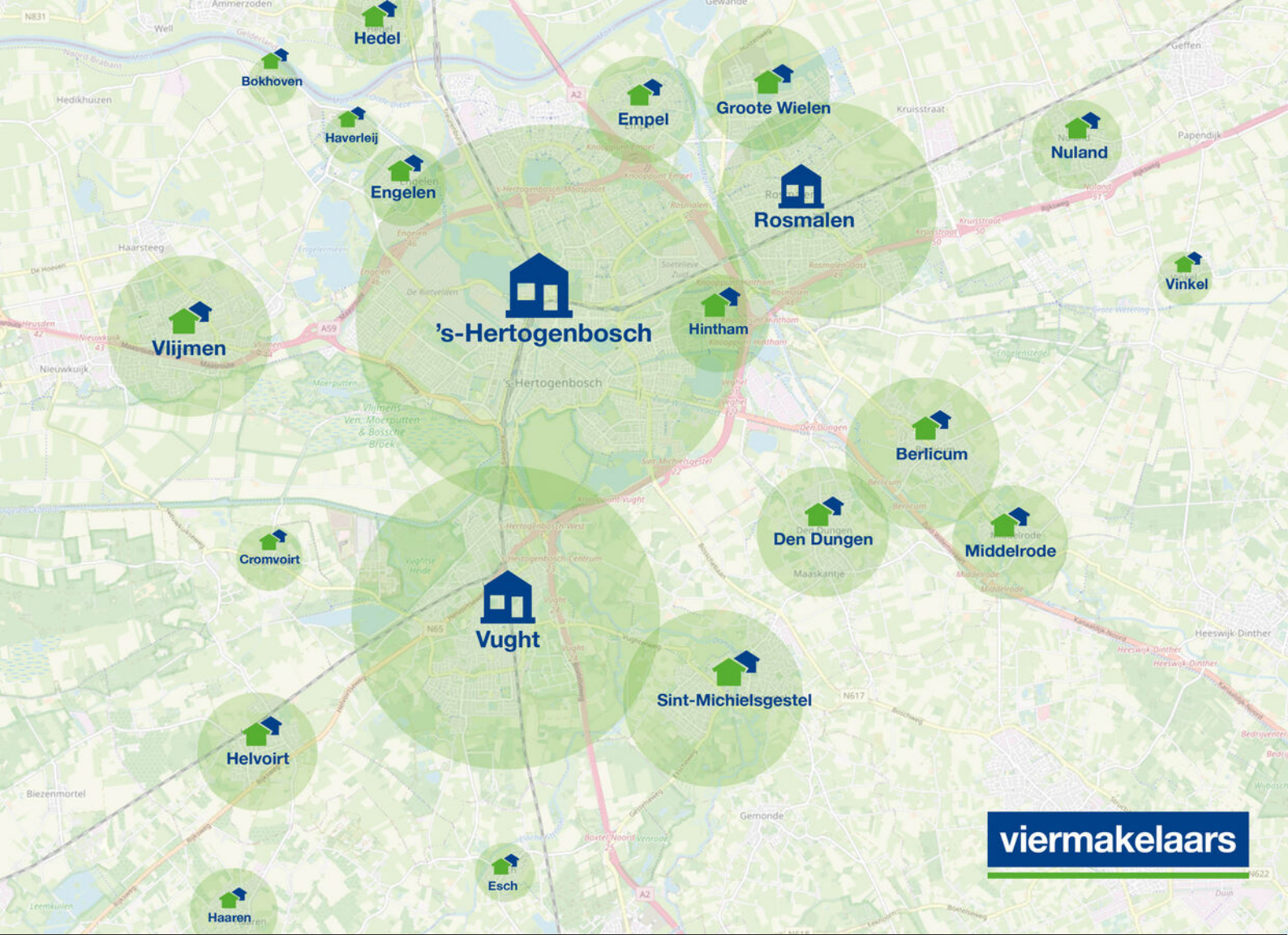
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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.



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

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

