



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

BOEKWEITSTRAAT 39, NISTELRODE

Vraagprijs: € 649.000,- k.k.



Comfortabel, duurzaam en volledig instapklaar. Deze vrijstaande geschakelde woning met grote (39m²) vrijstaande garage heeft het allemaal! Ontdek deze energiezuinige woning met energielabel A, die de afgelopen jaren van top tot teen is gemoderniseerd. Stap binnen in dit sfeervol en strak afgewerkt huis waar werkelijk alles is vernieuwd. De gehele woning is voorzien van onderhoudsarme PVC-vloeren, wat zorgt voor een rustige, eigentijdse uitstraling. Met maar liefst 16 zonnepanelen en airconditioning in de woonkamer, alle slaapkamers én de multifunctionele thuiswerkplek/speelkamer, geniet je hier het hele jaar door van optimaal comfort én lage energielasten. De thuiswerkplek kan bovendien eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer, waardoor je het complete woonprogramma op de begane grond kunt realiseren. De veelzijdige thuiswerkplek maakt deze woning ideaal voor thuiswerken of het uitoefenen van een praktijk aan huis, maar kan net zo goed dienen als speelkamer of slaapkamer, precies wat jouw situatie vraagt. Dankzij de centrale ligging zijn scholen, sportvoorzieningen, winkels en supermarkten in slechts enkele minuten bereikbaar. Ook de verbindingen richting Oss, Uden en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend, waardoor de Boekweitstraat ideaal is voor forenzen die comfortabel en rustig willen wonen. Buiten is het minstens zo aantrekkelijk: de ruime, vrij gelegen achtertuin is prachtig aangelegd en biedt volop privacy, rust en mogelijkheden voor ontspanning. Kortom: een moderne, duurzame en zeer complete woning die direct te betrekken is. Een heerlijke plek waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen!





IMPRESSIE

BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de hal word je begroet door een stijlvolle pvc-vloer.

Hier bevindt zich ook de meterkast, uitgerust met een moderne groepenkast met 13 groepen van 16 ampère, een kookgroep, drie aardlekschakelaars en een schakelautomaat voor de zonnepanelen.

Vanuit de hal loop je door naar de open keuken.

Het moderne keukenmeubel, uitgevoerd met greeploze betonlook fronten en een composiet aanrechtblad, vormt een echte eyecatcher.

De keuken biedt volop opbergruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, vaatwasser, inductiekookplaat en rvs-afzuigkap.

Daarnaast is er voldoende ruimte voor een eettafel met vier stoelen, ideaal om 's ochtends in alle rust te ontbijten.

De royale, uitgebouwde doorzonwoonkamer is speels ingedeeld met een gezellige zithoek aan de voorzijde en een ruim eetgedeelte aan de achterzijde.

Dankzij de grote ramen en dubbele tuindeuren geniet je hier van veel natuurlijk daglicht en een prachtig uitzicht op de achtertuin.

De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een pvc-vloer, modern behang op een deel van de wanden en strak gestucte wanden en plafonds.

Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken.

Hier vind je het toilet met modern wandcloset, de cv-installatie (Remeha, 2017) en diverse vaste kasten met werkblad en de benodigde witgoed aansluitingen.

Aansluitend bevinden zich de badkamer en de thuiswerkplek.

De moderne badkamer, gerealiseerd in 2017, biedt alle comfort: een heerlijk ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator.

De aangrenzende thuiswerkplek is multifunctioneel en afgewerkt met een pvc-vloer en strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspotjes.

Grote raampartijen zorgen ook hier voor veel licht en een fijn uitzicht op de achtertuin.





























IMPRESSIE 1^e VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een praktische kledingkamer.
De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11,7m², 9,4m² en 6m² en zijn stuk voor stuk afgewerkt met een fraaie pvc-vloer, strak gestucte wanden en plafonds.
Alle kamers beschikken bovendien over dubbel glas en airconditioning die kan verwarmen en koelen, wat zorgt voor extra comfort.
Daarnaast is er op deze verdieping een moderne toiletruimte aanwezig, uitgerust met een wandcloset en een fonteintje.

IMPRESSIE 2^e VERDIEPING

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder.
Dankzij de royale indeling berg je hier moeiteloos al je seizoensspullen, hobby-materialen, archiefdozen en grotere items op, netjes uit het zicht, maar altijd binnen handbereik.











IMPRESSIE

DE ACHTERTUIN

Geniet van het ultieme buitenleven in deze stijlvolle tuin!
Deze prachtig onderhouden tuin vormt een oase van rust en moderniteit.
Het strak gemaaide gazon nodigt uit tot ontspannen,
terwijl de fraai aangelegde borders met decoratieve beplanting
een vleugje natuurlijke elegantie toevoegen.
De royale lengte van de tuin biedt volop privacy
en op het ruime terras geniet je van de lange zomeravonden.
Perfect voor een barbecue, een gezellige borrel of een
ontspannen leesmoment in de buitenlucht.
Achter de vrijstaande garage bevindt zich bovendien een charmant,
verborgen speelhoekje voor de kinderen.
Deze tuin is niet alleen praktisch, maar ook een
stijlvol visitekaartje voor de woning.
Ideaal voor iedereen die houdt van luxe, comfort en volledige privacy.











WALBOOMERS
TIMMERS

WONING- / BEDRIJFSMAKELAARS

CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	147
Gebouwgebonden buitenruimte	1
Externe bergruimte	53
Bruto inhoud woning	544
Perceel oppervlakte	558
<i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel	Remeha
Bouwjaar	2019
Energielabel	A
Bouwjaar	1964
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



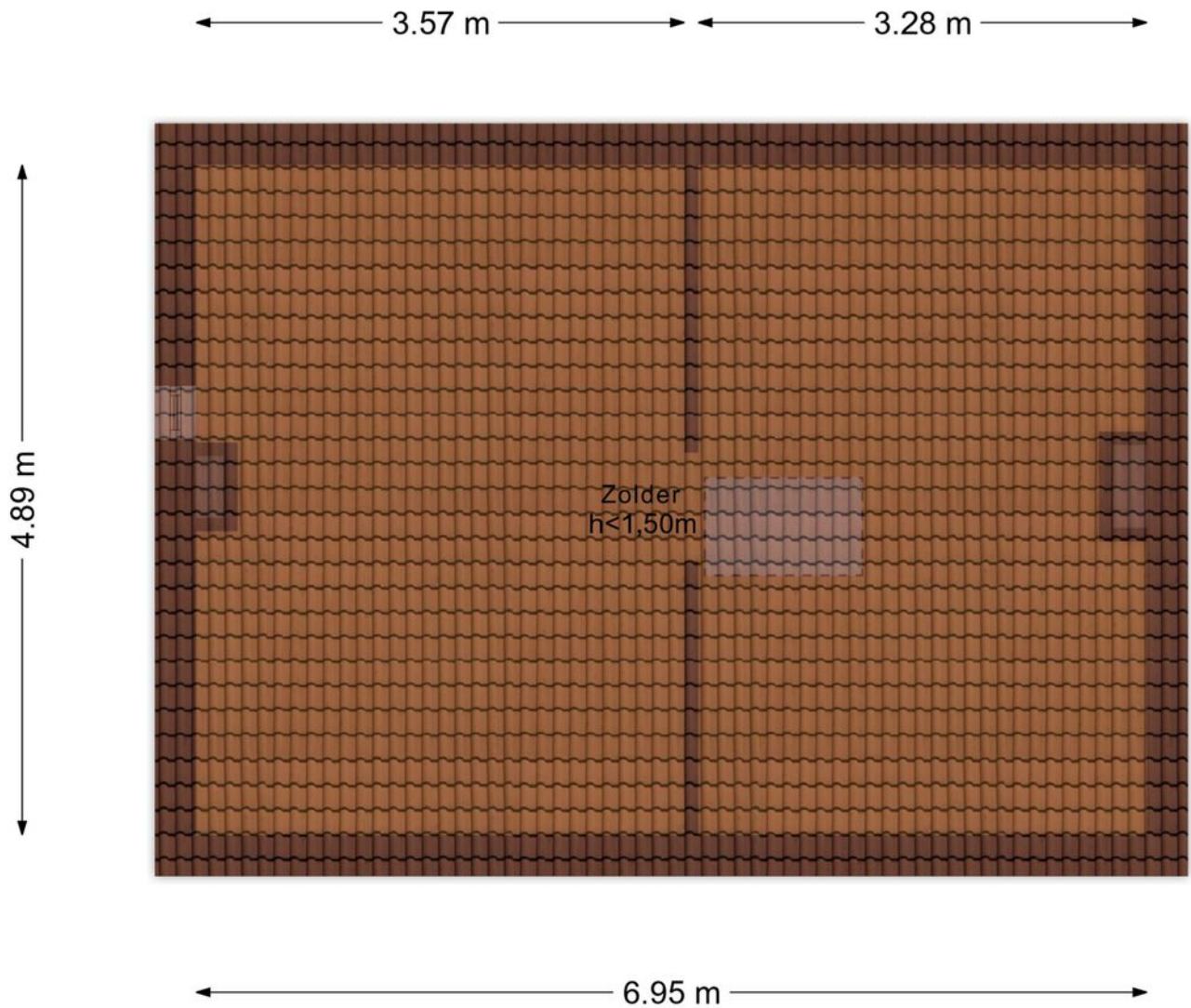
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping



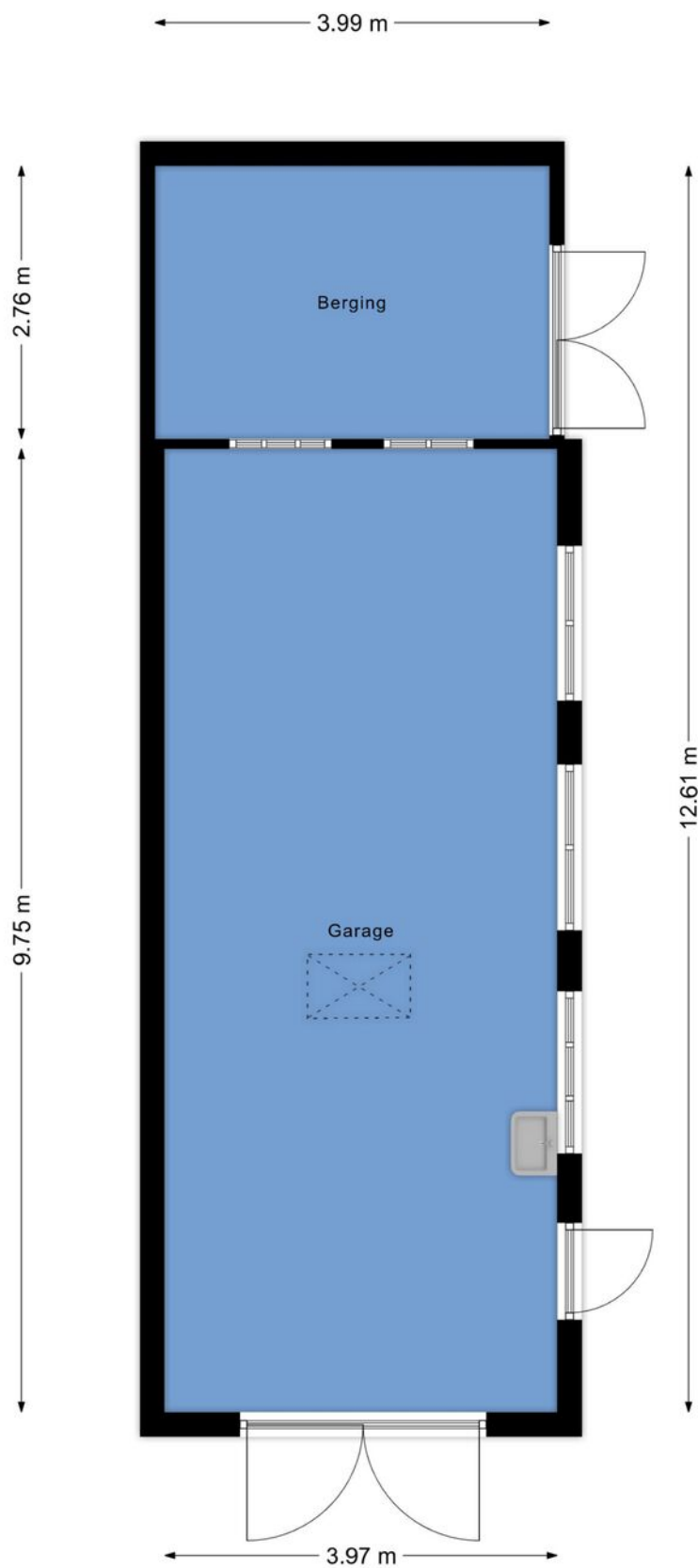
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie zolder



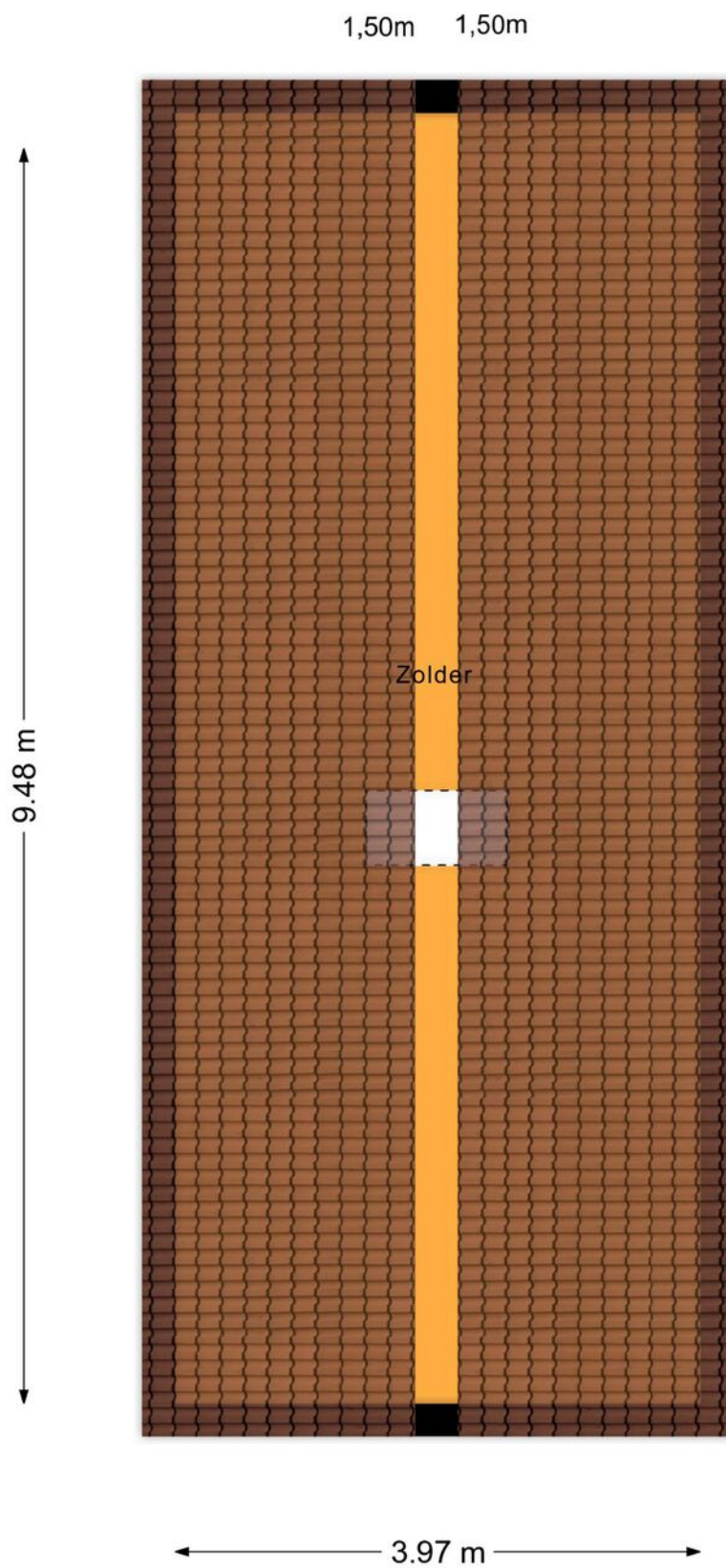
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie garage en berging



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

Impressie zolder garage




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WT Boekweitstraat 39



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nistelrode	
— (zwart lijn) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie F	
— (rood lijn) Bebouwing		Perceel 69	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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.

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten 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 voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING- / BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl