



TE KOOP

Loosbroekseweg 54
5388 VP Nistelrode

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Woonboerderij

Woonoppervlakte:

100 m²

Inhoud:

495 m³

Perceeloppervlakte:

2260 m²

Aantal kamers:

6

Slaapkamers:

3

Bouwvorm:

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

G

Bouwjaar:

1925

Warm water:

C.v.-ketel

Ligging:

Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
undefined m²

Tuin:**Berging:****Verwarming:****Isolatie:**

Vloerverwarming gedeeltelijk
Gedeeltelijk dubbel glas



Omschrijving

Loosbroekseweg 54 Nistelrode

Twee royale woningbouwkavels op een landelijke woonlocatie aan de rand van Nistelrode.

Aan de Loosbroekseweg 54 en 54a in Nistelrode bieden wij met trots twee aaneengelegen woningbouwkavels aan: één van circa 2.260 m² en één van circa 1.200 m². Beide kavels beschikken over een eigen bouwvlak en bieden de mogelijkheid voor de realisatie van één vrijstaande woning met schuur, garage of ander bijgebouw. Op dit moment staat op de locatie nog een dubbele woonboerderij. De bestaande bebouwing is eenvoudig en gedateerd, waardoor vervangende nieuwbouw voor veel kopers een logische keuze zal zijn.

De bestaande opstallen hebben geen beschermde status. Grootschalige renovatie is denkbaar, maar bij deze locatie ligt de nadruk vooral op de kans om een nieuwe, vrijstaande woning te realiseren op een ruim perceel. Bij realisatie van een nieuwe woning dient de bestaande woonboerderij op het betreffende bouwvlak te worden gesloopt.

Wat deze locatie bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, landelijke ligging en heldere bouw mogelijkheden. De kavels liggen aan de rand van Nistelrode en bieden volop ruimte om naar eigen wens een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Denk aan een ruime gezinswoning, levensloopbestendige woning, moderne landelijke villa of een eigentijdse woning met ruimte voor hobby, opslag, tuin, dieren of werken aan huis.

De kavels kunnen afzonderlijk worden gekocht, maar zijn nadrukkelijk ook gezamenlijk beschikbaar. Juist de combinatie maakt deze locatie interessant voor een familieopzet: twee zelfstandige woonlocaties naast elkaar, ieder met een eigen woning, eigen perceel en eigen bouwvlak. Zo ontstaat de mogelijkheid om dicht bij elkaar te wonen, met behoud van zelfstandigheid, privacy en een eigen woonadres.

Op basis van het Omgevingsplan van de gemeente Bernheze gelden voor nieuwbouw onder meer de volgende uitgangspunten: een maximale inhoud van circa 750 m³ per woning, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Nieuwe woningen dienen minimaal 15 meter van de weg en minimaal 5 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd. Binnen deze uitgangspunten kan de woning ook dieper op het perceel worden geplaatst.

Daarnaast is per kavel ruimte voor vrijstaande bijgebouwen tot maximaal circa 100 m², met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. Dat maakt de kavels aantrekkelijk voor wie ruimte zoekt voor bijvoorbeeld een garage, berging, hobbyruimte, werkplaats, tuinhuis of stalling.

Er is overleg geweest met de gemeente Bernheze. Daarbij is bevestigd dat de kavels los van elkaar kunnen functioneren. De nutsvoorzieningen zijn reeds gescheiden aanwezig; het riool dient nog nader te worden gescheiden of aangepast. In beginsel is per kavel een eigen inrit mogelijk. Sloop, eventuele onderzoeken en verdere planuitwerking komen voor rekening en risico van koper.

Kortom: een mooie kans om landelijk, ruim en vrij te wonen aan de rand van Nistelrode, met de mogelijkheid om één of twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren op royale kavels.

Omschrijving

Wonen in Nistelrode

Wonen in Nistelrode betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en charme van een gemoedelijk Brabants dorp, gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het dorp heeft een warm en levendig karakter, met een centrum voor de dagelijkse boodschappen, gezellige horeca, lokale evenementen en een rijk verenigingsleven. De uitgestrekte natuur van De Maashorst ligt praktisch om de hoek en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, paardrijden en buitenleven. Tegelijkertijd liggen steden als Nijmegen, Eindhoven en 's-Hertogenbosch op korte afstand. Daarmee is Nistelrode een fijne woonomgeving voor wie landelijk wil wonen, maar comfort en bereikbaarheid belangrijk vindt.

Bereikbaarheid

Nistelrode is uitstekend bereikbaar. Dankzij de ligging nabij de eigen op- en afrit van de A50 bent u binnen circa 30 autominuten in 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Nijmegen. Oss, Uden en Veghel, met diverse regionale voorzieningen zoals middelbare scholen, zijn binnen ongeveer 10 tot 15 minuten bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes op loopafstand aan het einde van de straat, bij het Laar. Van daaruit zijn er aansluitingen op regionale buslijnen richting onder meer Oss en Eindhoven. Fietsers en wandelaars profiteren bovendien van het uitgebreide netwerk aan landelijke wegen en fietsroutes. Zo combineert Nistelrode een landelijke woonomgeving met een verrassend centrale ligging.

Het andere kavel

Beide bouw kavels zijn uiteraard ook tezamen te koop. Het andere kavel vindt u hier: funda.nl/detail/44426291. Beide kavels tezamen hebben een oppervlakte van 3.460 m² en een vraagprijs van totaal € 1.020.000,- kosten koper.

Kadaster

De woonlocatie is gelegen op percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Nistelrode, sectie I, nummers 688, 689 en 916, alle drie gedeeltelijk. Er is een kaart beschikbaar met de beoogde afbakening van de kavels.

De kadastrale splitsing dient nog plaats te vinden. Bij het uitzetten van de kavels in het veld, waaronder het bepalen van de nieuwe knik- en hoekpunten, zal de beschikbare kaart als uitgangspunt worden genomen. De aanwys aan de landmeter van het Kadaster zal plaatsvinden in aanwezigheid van zowel koper(s) als verkoper(s). Een eventuele over- of ondermaat zal worden verrekend tegen € 50,- per vierkante meter. De kadasterkosten voor deze splitsing komen voor rekening van koper en verkoper gezamenlijk, ieder voor gelijke delen.

Meer informatie

Er is meer en uitgebreidere informatie over deze woonlocatie beschikbaar, waaronder aanvullende foto's en documentatie van de bestaande opstallen. U kunt de verkoopbrochure aanvragen via Funda of bij Bernheze Makelaars. Bij gebleken interesse kunt u ook toegang krijgen tot Move.nl, waarin aanvullende documentatie beschikbaar is.

Omschrijving

Twee royale woningbouwkavels op een landelijke woonlocatie aan de rand van Nistelrode.

Aan de Loosbroekseweg 54 en 54a in Nistelrode bieden wij met trots twee aaneengelegen woningbouwkavels aan: één van circa 2.260 m² en één van circa 1.200 m². Beide kavels beschikken over een eigen bouwvlak en bieden de mogelijkheid voor de realisatie van één vrijstaande woning met schuur, garage of ander bijgebouw. Op dit moment staat op de locatie nog een dubbele woonboerderij. De bestaande bebouwing is eenvoudig en gedateerd, waardoor vervangende nieuwbouw voor veel kopers een logische keuze zal zijn.

De bestaande opstallen hebben geen beschermde status. Grootschalige renovatie is denkbaar, maar bij deze locatie ligt de nadruk vooral op de kans om een nieuwe, vrijstaande woning te realiseren op een ruim perceel. Bij realisatie van een nieuwe woning dient de bestaande woonboerderij op het betreffende bouwvlak te worden gesloopt.

Wat deze locatie bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, landelijke ligging en heldere bouw mogelijkheden. De kavels liggen aan de rand van Nistelrode en bieden volop ruimte om naar eigen wens een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Denk aan een ruime gezinswoning, levensloopbestendige woning, moderne landelijke villa of een eigentijdse woning met ruimte voor hobby, opslag, tuin, dieren of werken aan huis.

De kavels kunnen afzonderlijk worden gekocht, maar zijn nadrukkelijk ook gezamenlijk beschikbaar. Juist de combinatie maakt deze locatie interessant voor een familieopzet: twee zelfstandige woonlocaties naast elkaar, ieder met een eigen woning, eigen perceel en eigen bouwvlak. Zo ontstaat de mogelijkheid om dicht bij elkaar te wonen, met behoud van zelfstandigheid, privacy en een eigen woonadres.

Op basis van het Omgevingsplan van de gemeente Bernheze gelden voor nieuwbouw onder meer de volgende uitgangspunten: een maximale inhoud van circa 750 m³ per woning, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Nieuwe woningen dienen minimaal 15 meter van de weg en minimaal 5 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd. Binnen deze uitgangspunten kan de woning ook dieper op het perceel worden geplaatst.

Daarnaast is per kavel ruimte voor vrijstaande bijgebouwen tot maximaal circa 100 m², met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. Dat maakt de kavels aantrekkelijk voor wie ruimte zoekt voor bijvoorbeeld een garage, berging, hobbyruimte, werkplaats, tuinhuis of stalling.

Er is overleg geweest met de gemeente Bernheze. Daarbij is bevestigd dat de kavels los van elkaar kunnen functioneren. De nutsvoorzieningen zijn reeds gescheiden aanwezig; het riool dient nog nader te worden gescheiden of aangepast. In beginsel is per kavel een eigen inrit mogelijk. Sloop, eventuele onderzoeken en verdere planuitwerking komen voor rekening en risico van koper.

Kortom: een mooie kans om landelijk, ruim en vrij te wonen aan de rand van Nistelrode, met de mogelijkheid om één of twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren op royale kavels.

Alles op een rijtje:

Omschrijving

Twee royale woningbouwkavels op een landelijke woonlocatie aan de rand van Nistelrode.

Daarmee ontstaat een mooie mogelijkheid voor een familieopzet waarbij twee zelfstandige woningen naast elkaar worden gerealiseerd.

Highlights:

- Perceel circa 2.260 m².
- Frontbreedte ruim 45 meter.
- Zeer royale kavel.
- Vrij uitzicht over het buitengebied.
- Interessant voor paardenliefhebbers of kleinvee aan huis.
- Veel vrijheid voor erfopzet, tuin, bijgebouw en buitenruimte.

Kadaster

De woonlocatie is gelegen op percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Nistelrode, sectie I, nummers 688, 689 en 916, alle drie gedeeltelijk. Er is een kaart beschikbaar met de beoogde afbakening van de kavels.

De kadastrale splitsing dient nog plaats te vinden. Bij het uitzetten van de kavels in het veld, waaronder het bepalen van de nieuwe knik- en hoekpunten, zal de beschikbare kaart als uitgangspunt worden genomen. De aanwys aan de landmeter van het Kadaster zal plaatsvinden in aanwezigheid van zowel koper(s) als verkoper(s). Een eventuele over- of ondermaat zal worden verrekend tegen € 50,- per vierkante meter. De kadasterkosten voor deze splitsing komen voor rekening van koper en verkoper gezamenlijk, ieder voor gelijke delen.

Het perceel is nog tot en met het jaar 2027 jaarlijks belast met € 6,94 herinrichtingsrente, ook wel ruilverkavelingsrente of ruilverkavelingslast genoemd. Hiervan komt circa € 4,53 ten laste van huisnummer 54 en circa € 2,41 ten laste van huisnummer 54a.

Publiekrechtelijke beperkingen

Voor zover blijkt uit de aangeleverde kadastrale informatie zijn er geen bijzondere publiekrechtelijke beperkingen bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Gebruik

De woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd. Sloop van de bestaande opstallen, eventuele onderzoeken en de verdere uitwerking van een nieuwbouwplan komen voor rekening en risico van koper.

Staat van onderhoud

De bestaande woonboerderij heeft het karakter van een landelijke boerderij, maar is eenvoudig en gedateerd uitgevoerd. De woning voldoet niet meer aan hedendaagse woonwensen op het gebied van comfort, afwerking en duurzaamheid. Wie de bestaande bebouwing wil behouden, moet rekening houden met een ingrijpende renovatie en modernisering. Voor veel kopers zal vervangende nieuwbouw daarom de meest logische en toekomstbestendige keuze zijn: een nieuwe vrijstaande woning, volledig

Omschrijving

Loosbroekseweg 54 Nistelrode























Nieuwe woningen:

- min. 5 meter uit de perceelsgrens
- min. 15 meter van de weg af
- maximaal 750 kuub (m³)
- goothoogte: max. 6 meter
- nokhoogte: max. 10 meter

Nieuwe vrijstaande bijgebouwen:

- min. 2 meter achter de voorgevel
- afstand tot woning: 3 tot 20 meter
- oppervlakte: max. 100 m²
- goothoogte: max. 3 meter
- nokhoogte: max. 6 meter



Voorbeeld kavelindeling bij nieuwbouw

Plattegrond



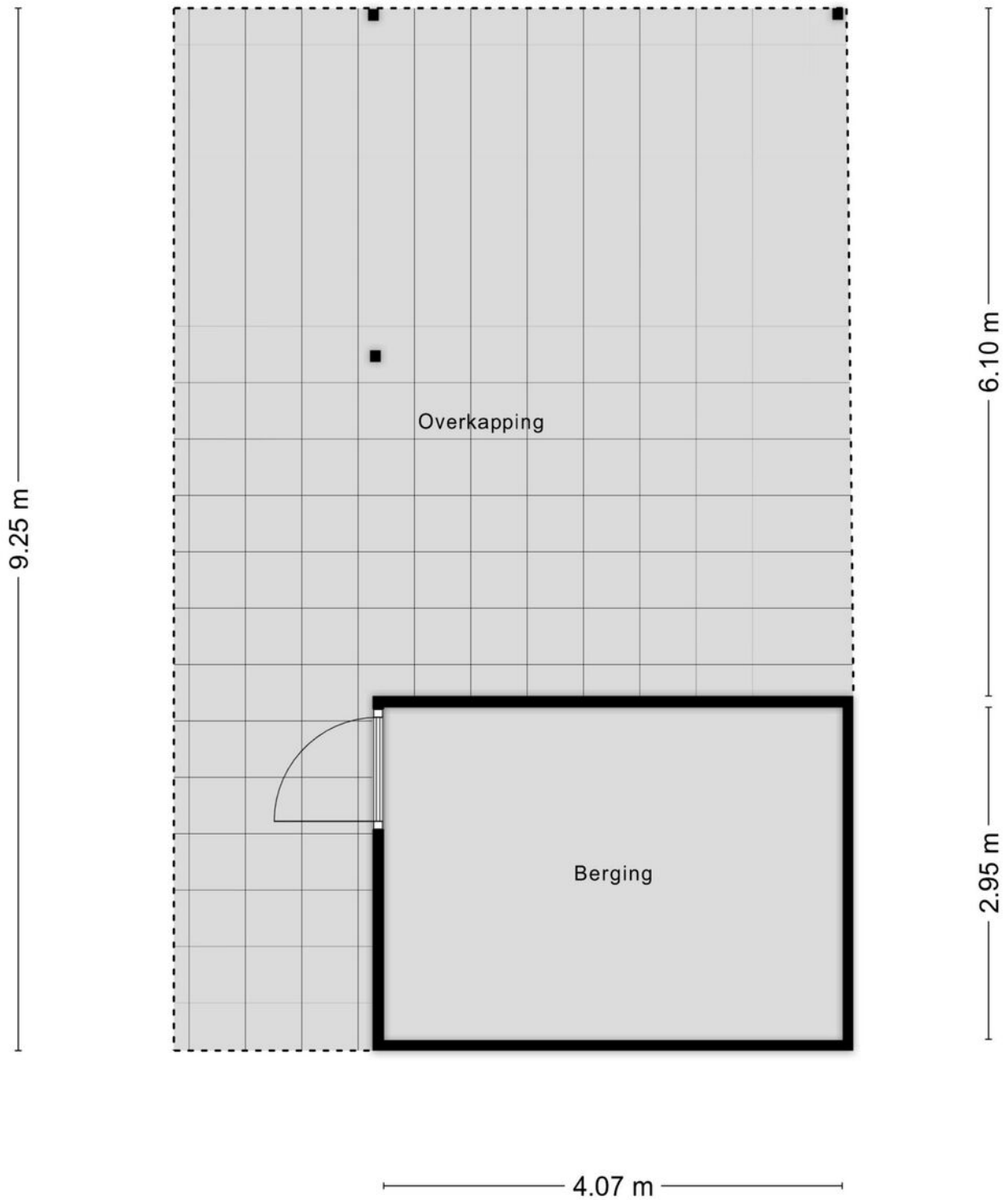
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wvdv



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nistelrode	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 689	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
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.



Wonen in Nistelrode

aan de rand van de Maashorst

Wonen in Nistelrode betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en charme van een klein en gezellig Brabants dorp, maar toch gecombineerd met alle voorzieningen binnen handbereik. Het dorp heeft een warm en gemoedelijk karakter, met een levendig centrum waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen (denk aan een supermarkt, bakker, slager, drogist e.d.), gezellige horeca, lokale evenementen en een rijkdom aan (jeugd)verenigingen (zoals Scouting, een Gilde, korf- en volleybalvereniging, etc.). De uitgestrekte natuur van 'De Maashorst' ligt letterlijk om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling, fietstocht of buitenrit. Tegelijkertijd liggen steden als Nijmegen, Eindhoven en Den Bosch op korte afstand, waardoor je ook snel in de stad bent. Het is een plek waar het buitenleven centraal staat, maar waar comfort en bereikbaarheid niet ontbreken: echt een heerlijke woonomgeving voor jong en oud.



[illegible]

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, leveren de beste ingrediënten, om onze opdrachtgevers goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende relatie met onze opdrachtgevers, die wij in elke fase van de vastgoedcyclus en/of in elke fase van hun leven of onderneming van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

