



TE KOOP

De Hoef 17
5388 EL 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:

Eengezinswoning

Woonoppervlakte:

103 m²

Inhoud:

440 m³

Perceeloppervlakte:

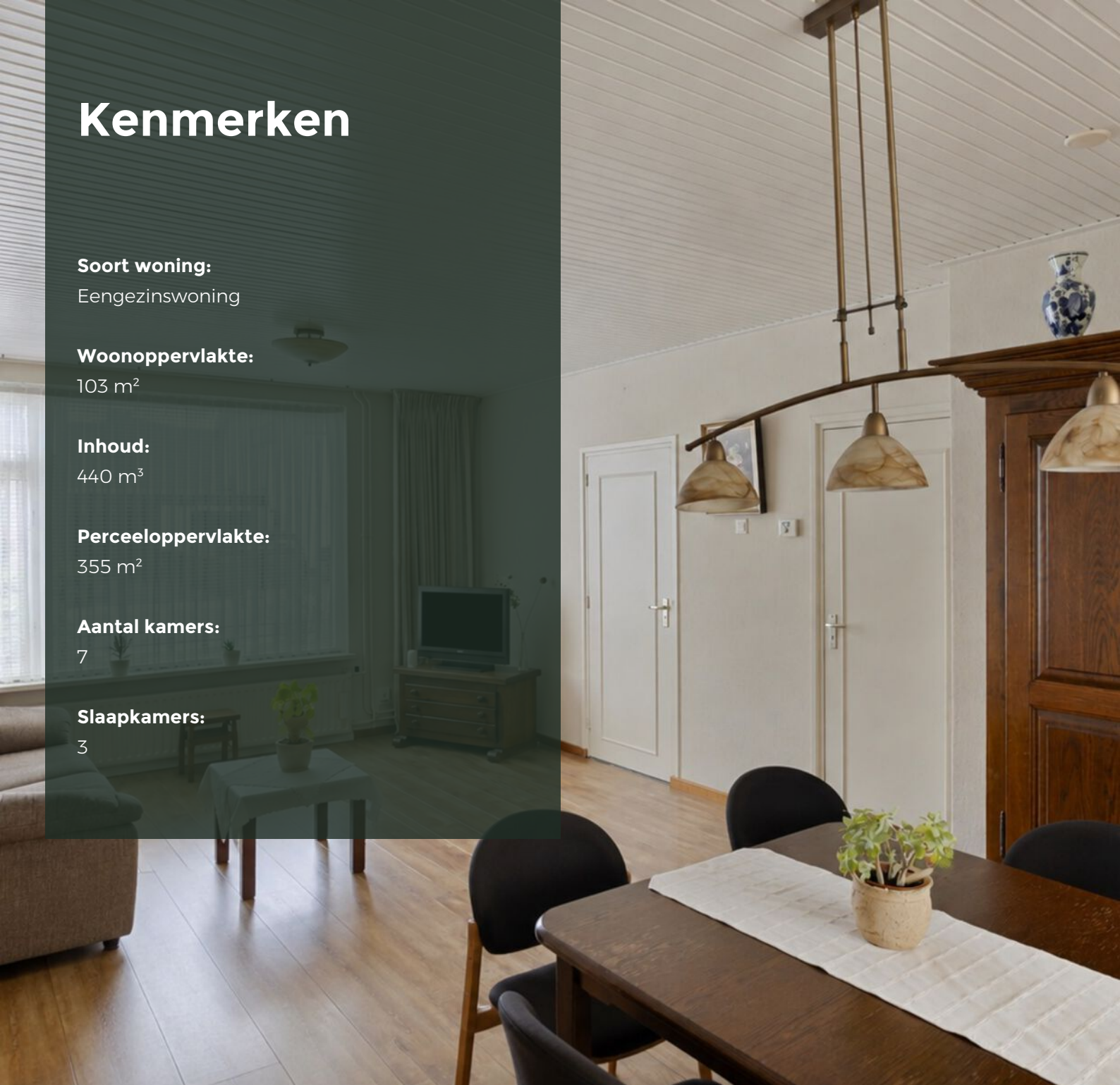
355 m²

Aantal kamers:

7

Slaapkamers:

3

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Type woning:

2-onder-1-kapwoning

Energie label:

D

Bouwjaar:

1971

Warm water:

C.v.-ketel, geiser eigendom

Ligging:

Aan rustige weg, in centrum,
in woonwijk

Tuin:

Verzorgd aangelegd

Berging:

Vrijstaand hout

Verwarming:

C.v.-ketel

Omschrijving

De Hoef 17 Nistelrode

Royale twee-onder-een-kapwoning met garage, carport, overkapping en een tuin met volledige privacy. De woning is gelegen op een geliefde woonlocatie tegen het centrum van Nistelrode.

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met een eigen garage, een royale tuin en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning aan De Hoef 17 in Nistelrode absoluut een bezichtiging waard. De woning is gelegen op een perceel van 355 m² en beschikt over een woonoppervlakte van circa 103 m², een inhoud van circa 440 m³, vier slaapkamers, een garage met carport en een prachtige groene achtertuin waar u in alle rust kunt genieten van optimale privacy.

De woning biedt een solide basis en is door de jaren heen met zorg bewoond. Dankzij de praktische indeling, de royale buitenruimte en de rustige ligging vormt dit een ideale gezinswoning met volop mogelijkheden voor de toekomst.

Indeling

Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Vanuit de hal loopt u door naar de royale doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van een prettige lichtinval gedurende de gehele dag.

De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en een karakteristiek houten schrotenplafond en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken. De keuken is praktisch ingericht met een recht keukenblok en beschikt over een kunststof werkblad, een vierpits gasfornuis, oven, koelkast, afzuigkap, RVS-spoelbak en diverse bovenkasten, waardoor u beschikt over voldoende bergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u de deels betegelde bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, een uitstortgootsteen, de geiser en een praktische inbouwkast. Deze ruimte vormt tevens een ideale verbinding tussen de woning en de tuin.

Direct achter de woning bevindt zich een royale overkapping van circa 16 m². Dankzij de kunststof voorzetwand ontstaat een heerlijke beschutte buitenruimte waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel kunt genieten van het fraaie uitzicht over de tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten en zijn afgewerkt met vloerbedekking en een houten schrotenplafond. De kamers zijn ruim van opzet en uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douchecabine, een wastafel, een tweede toilet en een radiator.

Omschrijving

De Hoef 17, Nistelrode

Tweede verdieping

Via een vaste, maar best steile trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een vierde slaapkamer met dakraam. Deze ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Bijgebouwen

De woning beschikt over een vrijstaande garage met daarvoor een praktische carport. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een stalen kanteldeur en is uitgevoerd met houten kozijnen en enkele beglazing. Daarnaast bevindt zich achter in de tuin nog een houten tuinhuis dat ideaal is voor het opbergen van tuingereedschap of tuinmeubilair.

Energie en duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel D. Gezien het bouwjaar zijn er mogelijkheden om de energieprestatie verder te verbeteren. Hierbij kan worden gedacht aan aanvullende isolatie van dak, gevels en vloer, verbetering van de beglazing en verduurzaming van de verwarmingsinstallatie. Ook het toepassen van zonnepanelen en een (hybride) warmtepomp kan worden onderzocht. Deze maatregelen kunnen bijdragen aan een lager energieverbruik, meer wooncomfort en een verbetering van het energielabel.

Locatie en omgeving

De woning is gelegen aan De Hoef, een rustige en geliefde woonstraat in Nistelrode. Deze fijne woonomgeving kenmerkt zich door de ruime opzet, veel groen en een kindvriendelijk karakter. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige dorpscentrum van Nistelrode ligt op korte afstand.

Voor natuurliefhebbers liggen natuurgebied De Maashorst en diverse wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Oss, Uden, Veghel, Eindhoven en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar, waardoor u profiteert van een centrale ligging.

De Hoef 17 biedt een uitstekende combinatie van ruimte, rust en mogelijkheden. De royale woonkamer, vier slaapkamers, garage met carport, de ruime overkapping en de prachtig aangelegde tuin met veel privacy maken dit een heerlijke gezinswoning. Daarbij biedt de woning volop kansen om deze geheel naar eigen woonwensen te moderniseren en in te richten.

Unieke kenmerken

- Royale twee-onder-een-kapwoning met garage en carport.
- Prachtig aangelegde, privacyrijke tuin met royale overkapping.
- Vier slaapkamers en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren.
- Kluswoning met volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren.
- Perfecte ligging: rustig en dichtbij het centrum

Tot slot

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met een garage, een heerlijke tuin en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens te moderniseren? Dan is De Hoef 17 in Nistelrode zeker een bezichtiging waard. Wij nodigen u van harte uit om de ruimte, de fijne ligging en de sfeervolle tuin zelf te komen ervaren. Neem contact op met Bernheze Makelaars voor een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag persoonlijk zien.











































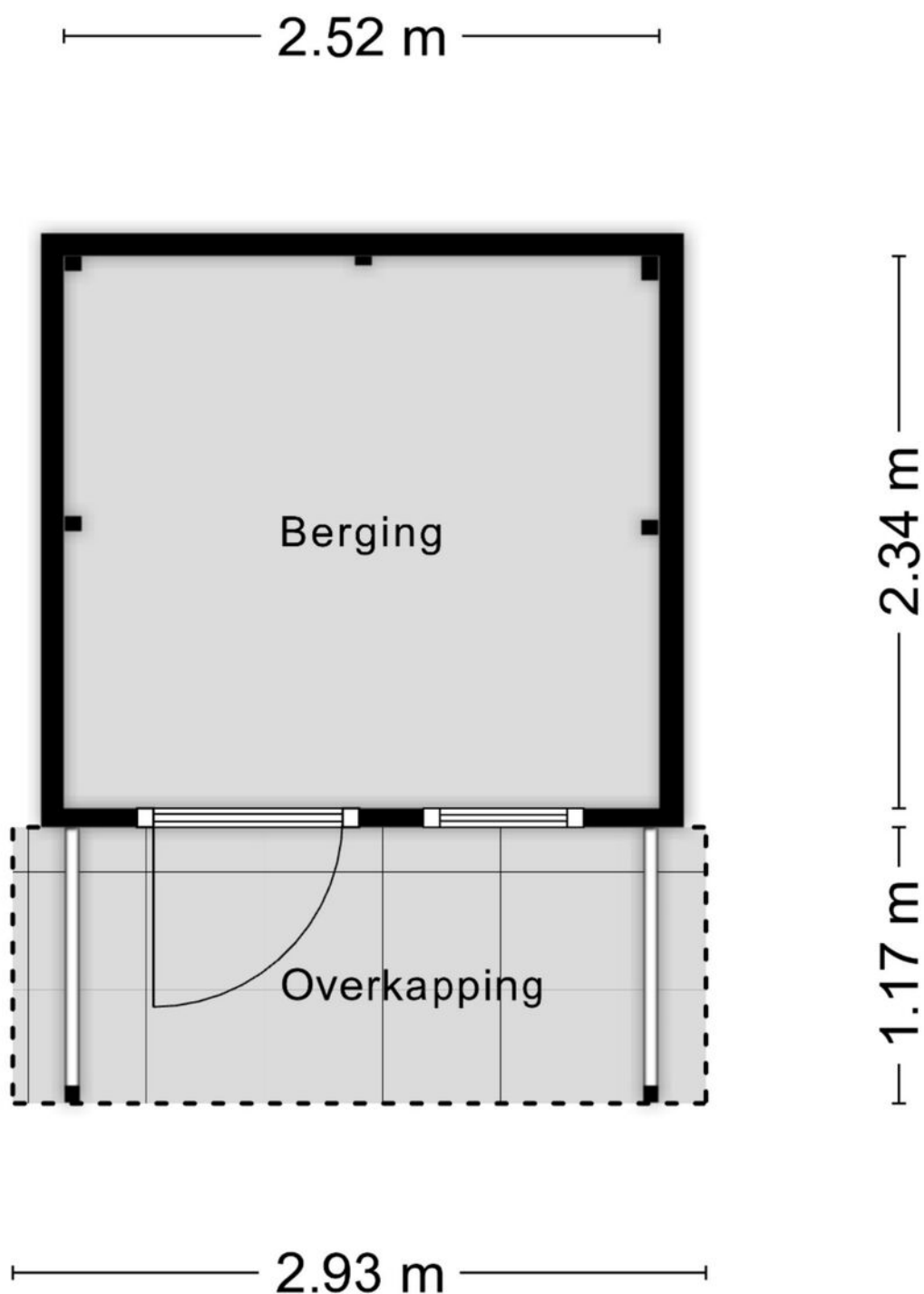




Plattegrond



Plattegrond

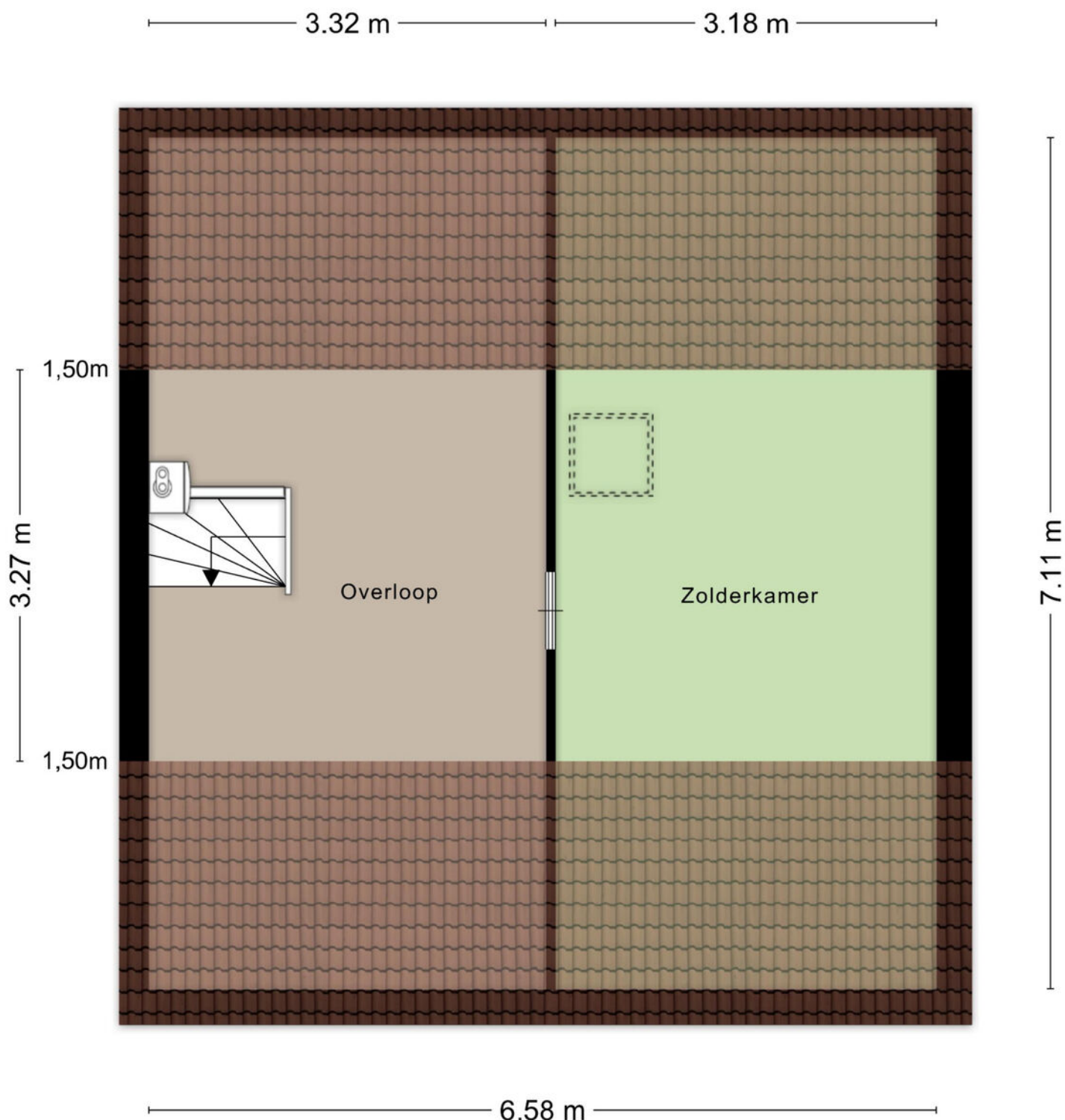


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

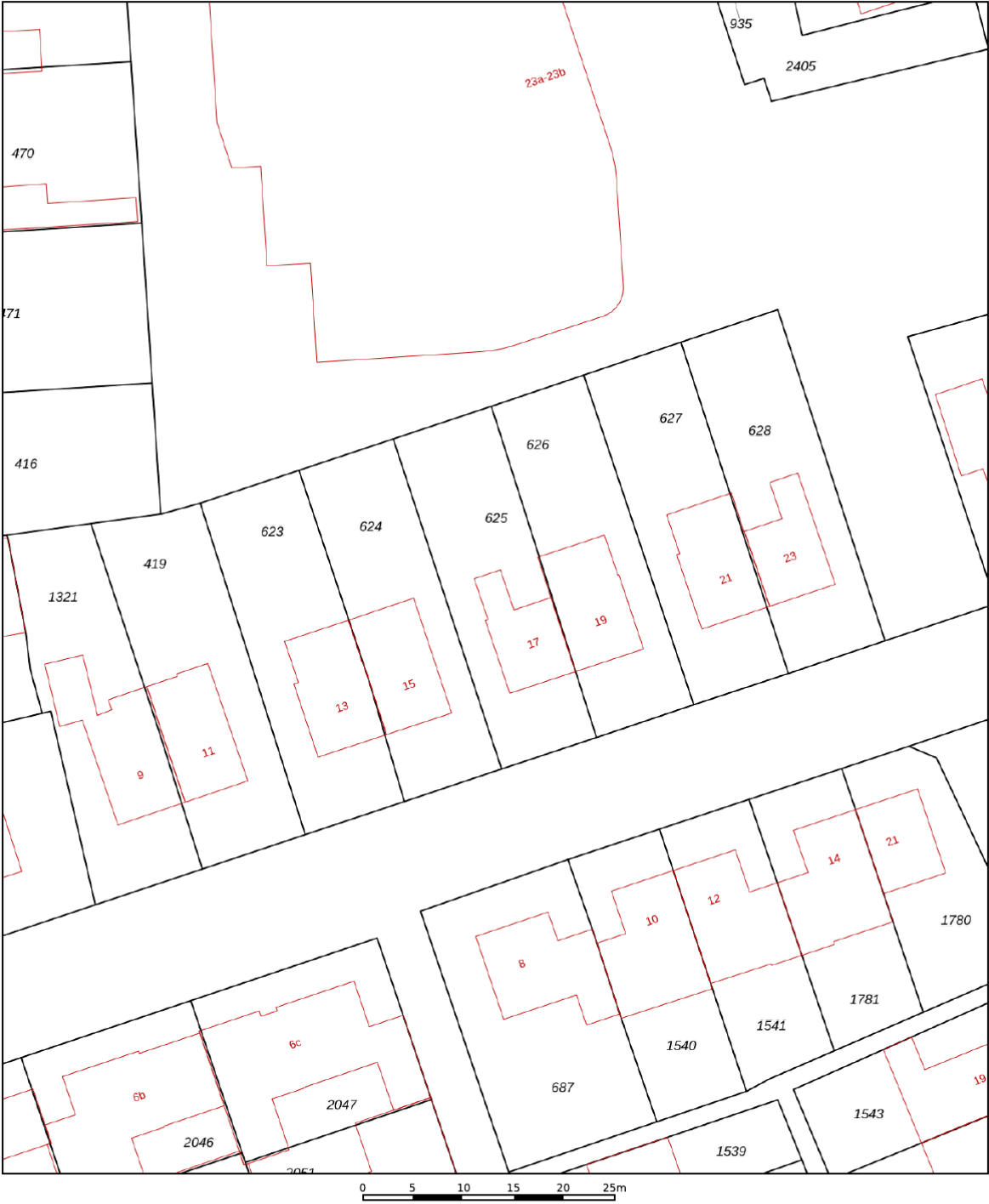


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoef 17



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nistelrode

Sectie F

Perceel 625

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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.

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** 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.

[illegible]

[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

