

TE KOOP



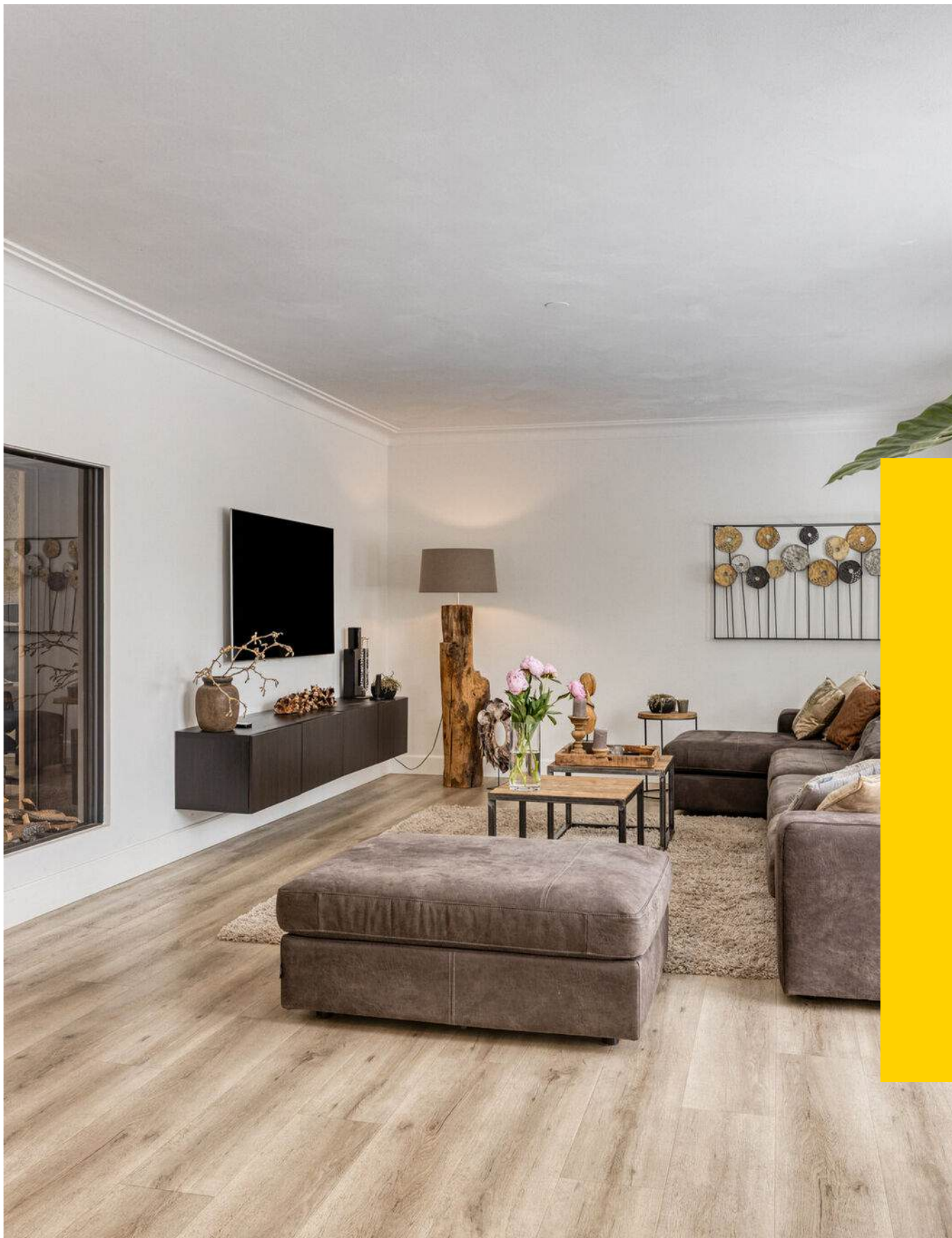
Donzel 92, Nistelrode

Vraagprijs € 1.175.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
306 m²

Perceeloppervlakte
7324 m²

Inhoud
1377 m³

Bouwjaar
1999

Energie label
A

> Omschrijving

Wonen, ondernemen en recreëren komen op deze bijzondere locatie op unieke wijze samen. Op een royaal perceel van maar liefst 7.324 m² bevinden zich een karakteristieke woning, twee volledig ingerichte bed & breakfasts en volop buitenruimte met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Van een dierenweide en akkerveld tot diverse terrassen, een verhard opslagterrein en ruime parkeergelegenheid; hier geniet u van vrijheid, ruimte en veelzijdigheid.

De halfvrijstaande woning maakt van oorsprong deel uit van een voormalige boerderij. Waar zich vroeger de stallen bevonden, is in 1999 een compleet woonhuis gerealiseerd waarbij vrijwel alleen de buitenmuren zijn behouden. Zelfs de kap werd vervangen, waardoor een comfortabele en eigentijdse woning is ontstaan met behoud van het authentieke karakter.

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling op. De royale woonkamer is in 2016 vernieuwd en afgewerkt met een pvc-vloer, strak gestuukt plafond en een grote raampartij aan de voorzijde die zorgt voor een prettige lichtinval. De sfeervolle gashaard vormt het warme middelpunt van de ruimte. Via twee stijlvolle taatsdeuren staat de woonkamer in verbinding met de werkkamer, waar het zicht door de glazen haard een bijzonder ruimtelijk effect creëert. Deze centrale ruimte vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Dankzij de open verbinding met de woonkamer en de aanwezigheid van een semi-afgescheiden werkplek is de ruimte uitermate geschikt als thuiswerkplek, kantoor, speelkamer of hobbyruimte. De nette afwerking met pvc-vloer en strak gestuukte wand- en plafondafwerking zorgt ervoor dat de ruimte naadloos aansluit op de rest van de woning.

Aansluitend bevindt zich de ruime keuken, waar voldoende plaats is voor een grote eettafel. De keuken uit 1999 is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met witgoed aansluitingen, een berging en toegang tot de toiletruimte. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. De masterbedroom beschikt over een inloopkast en een airco uit 2024. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel met meubel, designradiator en vloerverwarming. Daarnaast zijn er een separaat toilet en twee praktische bergkasten op de overloop aanwezig.





Via een vaste trap is ook de tweede verdieping bereikbaar. Deze open ruimte beschikt over meerdere dakramen, witgoed aansluitingen en biedt volop mogelijkheden als bergzolder.

Naast de woning bevindt zich een multifunctioneel gebouw dat oorspronkelijk in 2000 als garage werd gerealiseerd en later werd omgebouwd tot entree, bar en bed & breakfast. Het gebouw is bij de bouw volledig geïsoleerd. De sfeervolle bar met eikenhouten details vormt een gastvrije ontvangstplek voor bezoekers en beschikt over twee toiletten, waarvan één geschikt is als invalidentoilet. Aansluitend ligt een praktische ruimte die momenteel wordt gebruikt voor het bereiden van maaltijden voor gasten.

De aangrenzende bed & breakfast is in 2018/2019 ingericht en biedt een comfortabele verblijfsruimte met slaapgedeelte, keukenblokje en een eigen badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet. Dankzij de in 2024 geplaatste airco en aanwezige radiator is het binnenklimaat eenvoudig te regelen. Vanuit deze accommodatie kijkt u uit over de dierenweide en beschikt u over een eigen gedeelte van de tuin. De verdieping van dit gebouw is momenteel een open ruimte die ideaal is voor opslag, maar tevens mogelijkheden biedt voor verdere invulling. Achter op het perceel bevindt zich de tweede bed & breakfast. Deze accommodatie is in 2017 volledig ingericht en afgewerkt, waarbij onder andere een nieuwe keuken, muur- en dakisolatie, een airco en een boiler zijn gerealiseerd. In 2024 is de badkamer vernieuwd. De open ruimte biedt een comfortabele slaapgelegenheid en beschikt over een keukenblokje met koelkast en losse magnetron. De moderne badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel en toilet.

Het perceel zelf vormt een wereld op zich. Zowel de woning als beide bed & breakfasts beschikken over een eigen afgescheiden tuin, terwijl het overige terrein volop ruimte biedt voor ontspanning en gebruik. Er is een dierenweide aanwezig waar vroeger zelfs een kinderboerderij was gevestigd. Verspreid over het terrein bevinden zich diverse zitgelegenheden, zowel in de zon als onder een van de overkappingen. Daarnaast is er een hottub aanwezig. Voor gasten van de bed & breakfasts is een aparte parkeerplaats gerealiseerd met ruimte voor vijf auto's, terwijl de woning beschikt over een eigen oprit. Verder beschikt het perceel over een akkerveld waar momenteel graan wordt verbouwd. Hier groeien tevens verschillende fruitbomen, waaronder appel-, peren-, kersen- en pruimenbomen. Tot slot is er een verhard terrein aanwezig dat uitstekend dienst kan doen als opslagruimte of buitenwerkplaats.

> Overige kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	10 waarvan 7 slaapkamers
Ligging	vrij uitzicht, open ligging, landelijk
Tuin	geheel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
	geheel, gashaard

Deze bijzondere eigendom biedt een zeldzame combinatie van comfortabel wonen, recreëren en multifunctioneel gebruik op een perceel van maar liefst 7.324 m². Dankzij de aanwezigheid van twee zelfstandige verblijfsruimten, de ruime buitenvoorzieningen en de veelzijdige bebouwing zijn er uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Denk hierbij aan het voortzetten van de huidige bed & breakfastactiviteiten, het realiseren van een mantelzorgsituatie, het combineren van wonen en werken aan huis of het creëren van extra verblijfsruimte voor familie of gasten.



> Bijzonderheden & locatie

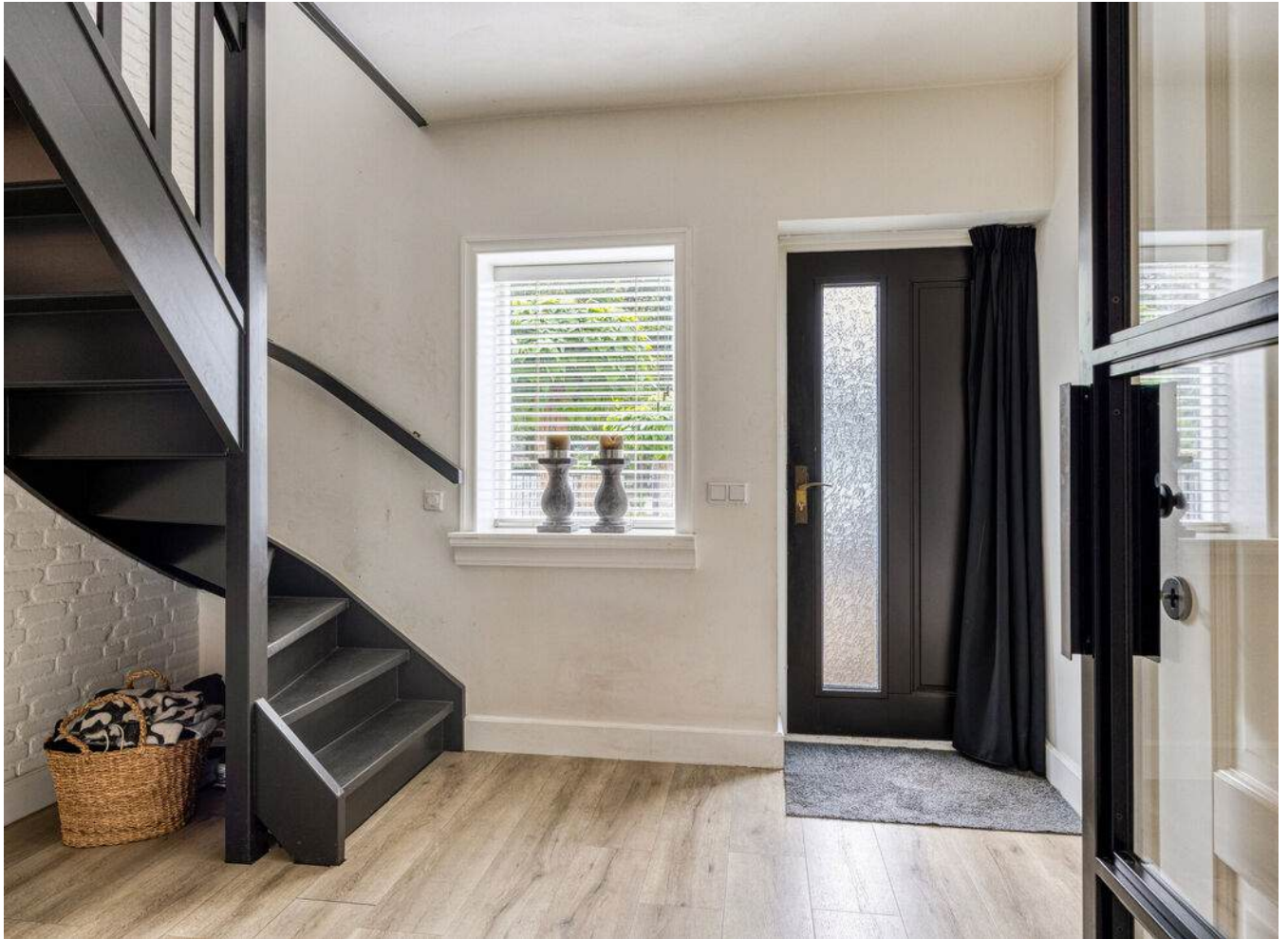
Bijzonderheden

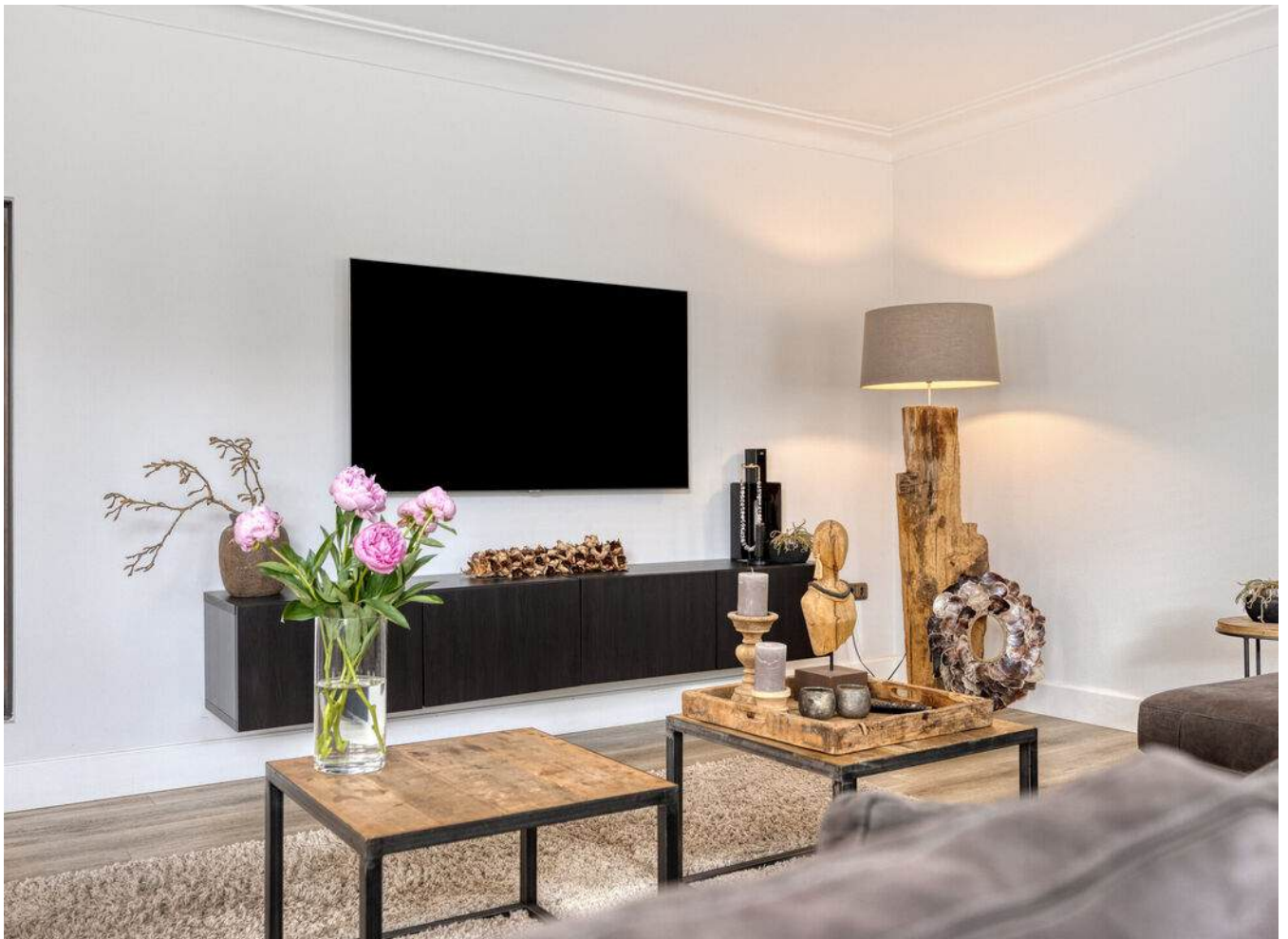
- Wonen op een unieke locatie met 7.324 m² eigen grond.
- Voormalige boerderij omgetoverd tot een comfortabele en karaktervolle woning.
- Royale leefruimtes met sfeervolle woonkamer, gashaard en multifunctionele werkkamer.
- Vier ruime slaapkamers en een complete gezinswoning.
- Twee zelfstandige en volledig ingerichte bed & breakfast-accommodaties.
- Potentie voor mantelzorg of werken aan huis.
- Eigen parkeervoorziening voor gasten met plaats voor vijf auto's.
- Dierenweide, akkerveld en diverse fruitbomen op eigen terrein.
- Volop genieten van het buitenleven dankzij meerdere terrassen, overkappingen en hottub.
- Een zeldzame combinatie van ruimte, vrijheid, wonen en gastvrijheid.

Locatie:

- Landelijk gelegen aan de geliefde Donzel
- Gelegen aan een rustige weg in het buitengebied van Nistelrode met volop rust en ruimte.
- Nistelrode is gelegen in het groene hart van De Maashorst
- Handelsmerk van Nistelrode is de natuur.
- De natuur rondom het dorp valt op door kleinschaligheid en variatie.
- Daarnaast zijn er in Nistelrode diverse voorzieningen aanwezig zoals: supermarkten, slager, bakker, basisscholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden.
- Nistelrode heeft een goede bereikbaarheid door middel van de A50 en A59.

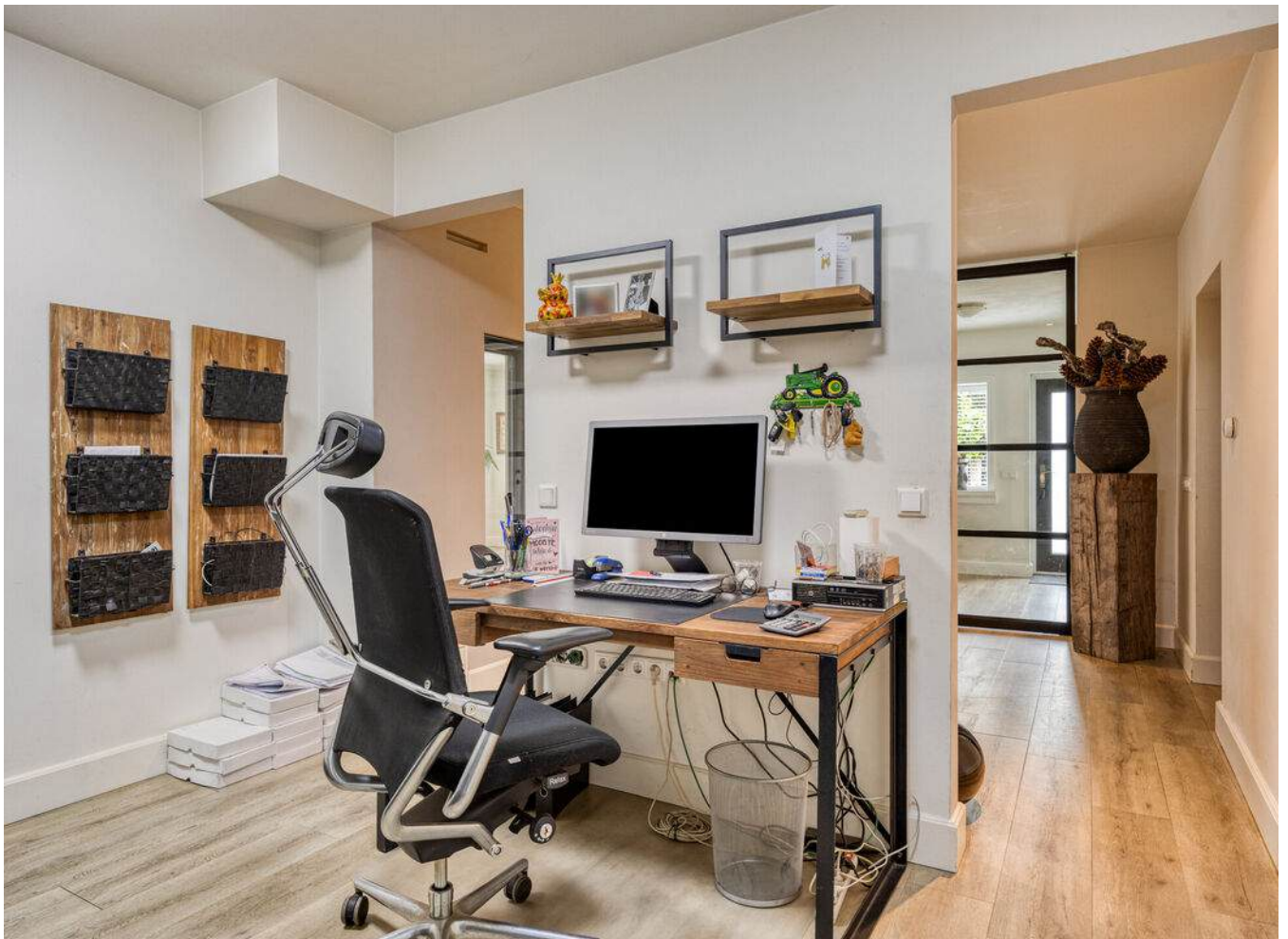
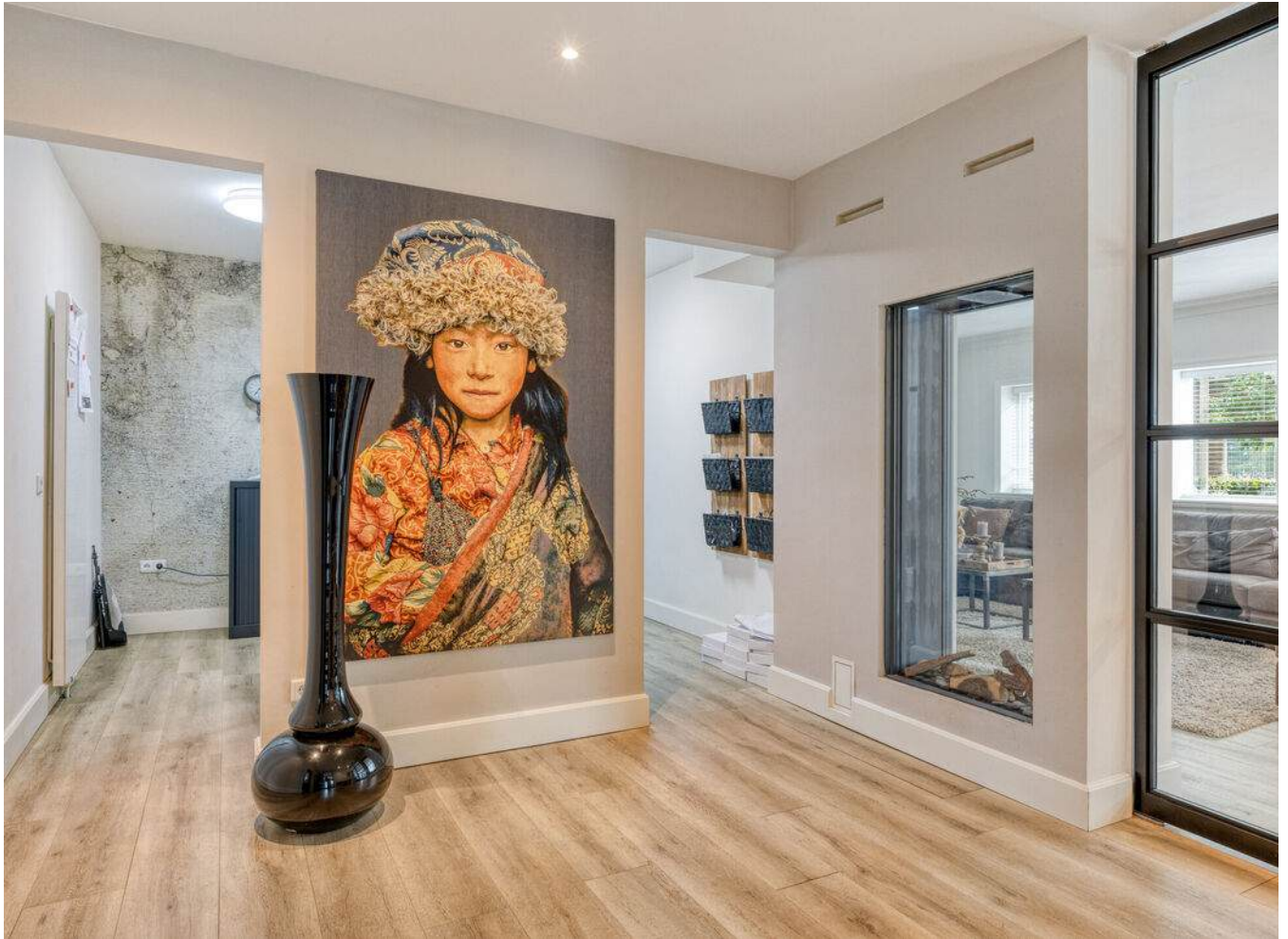








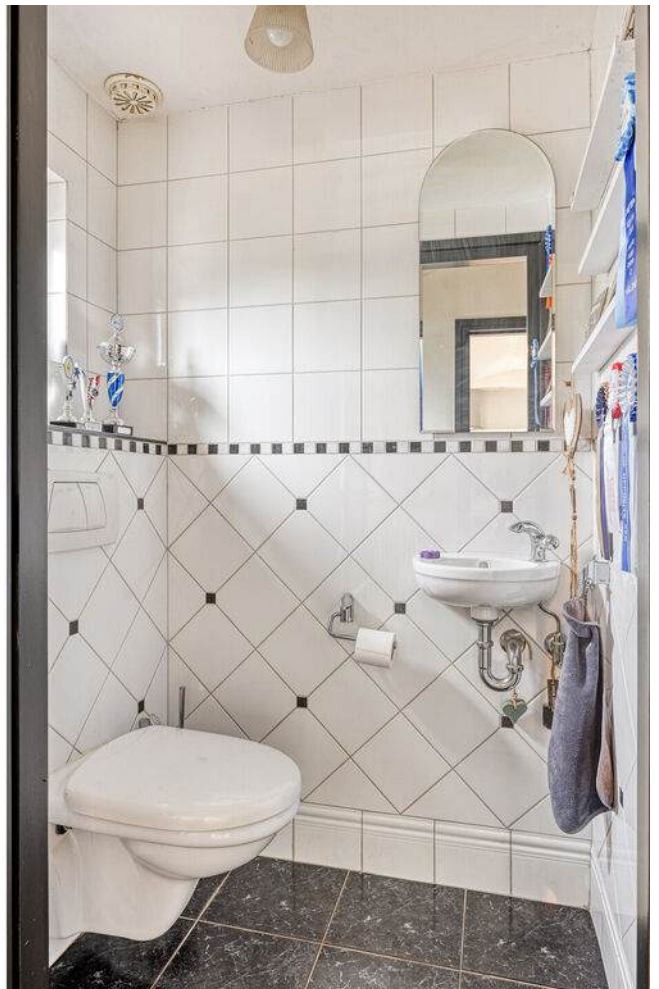






































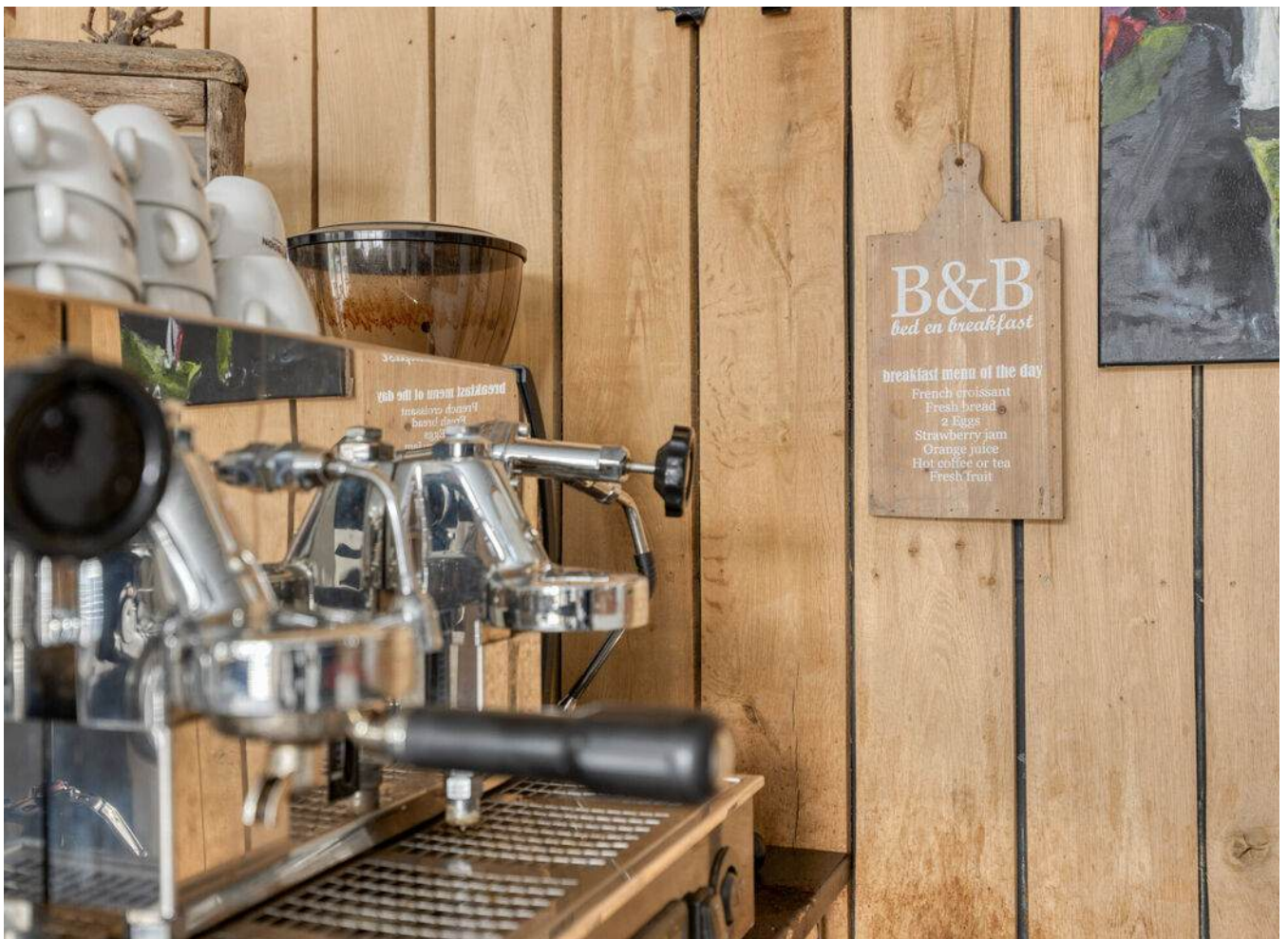






















































> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

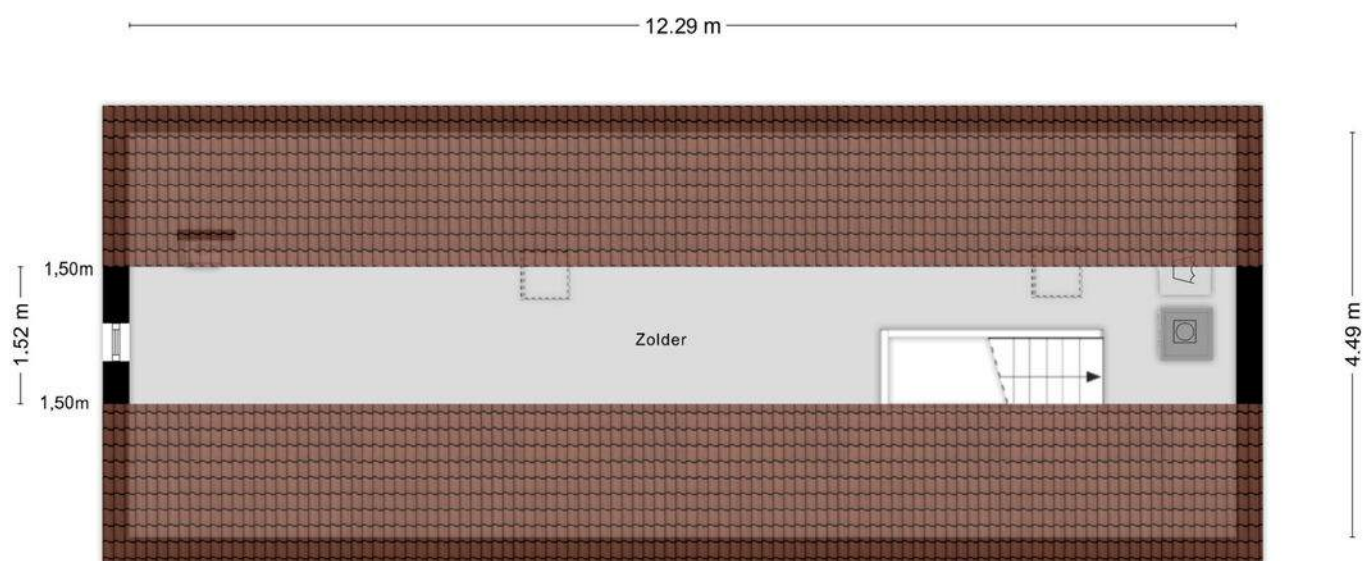
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



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

> Plattegrond

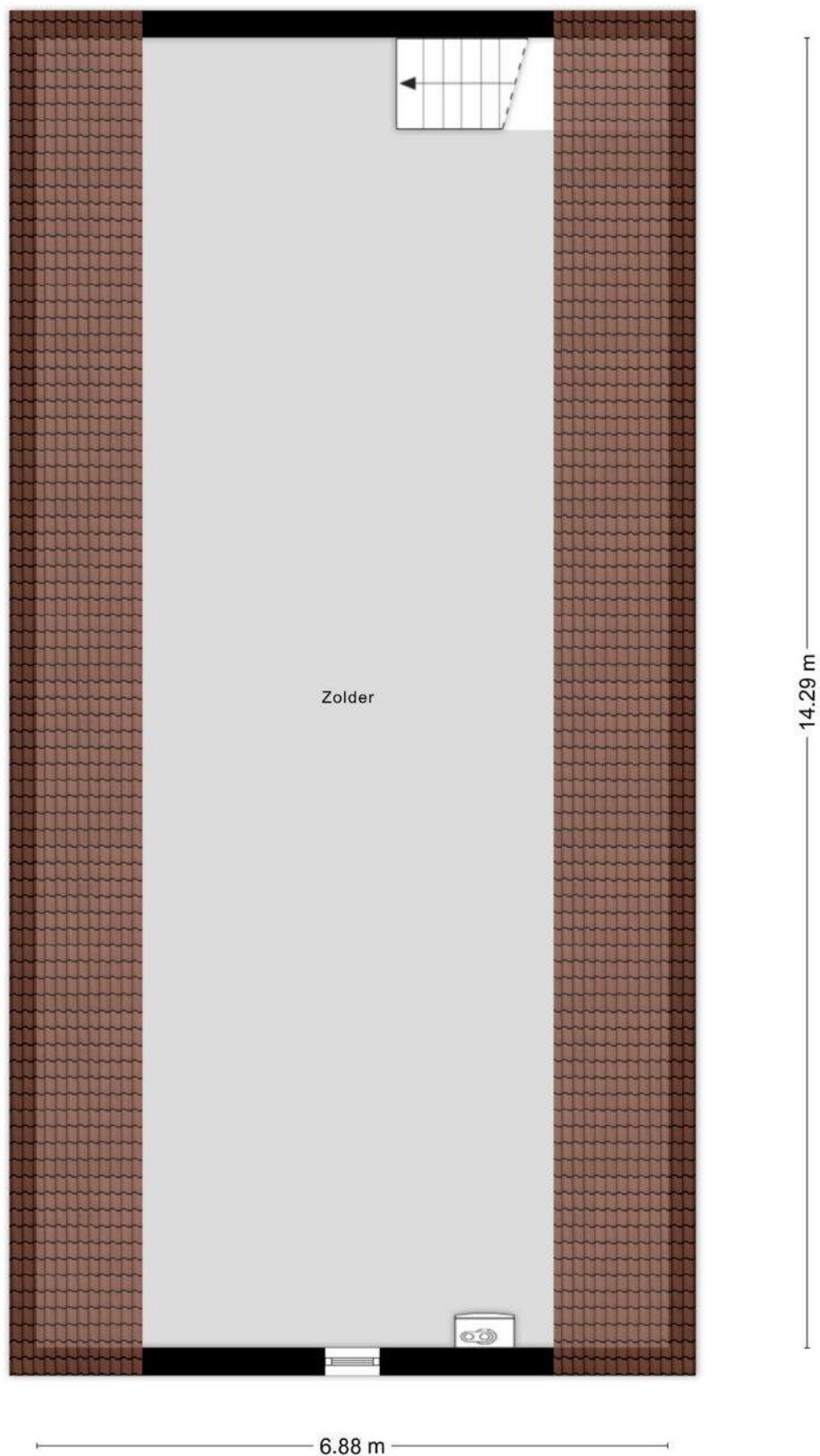


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

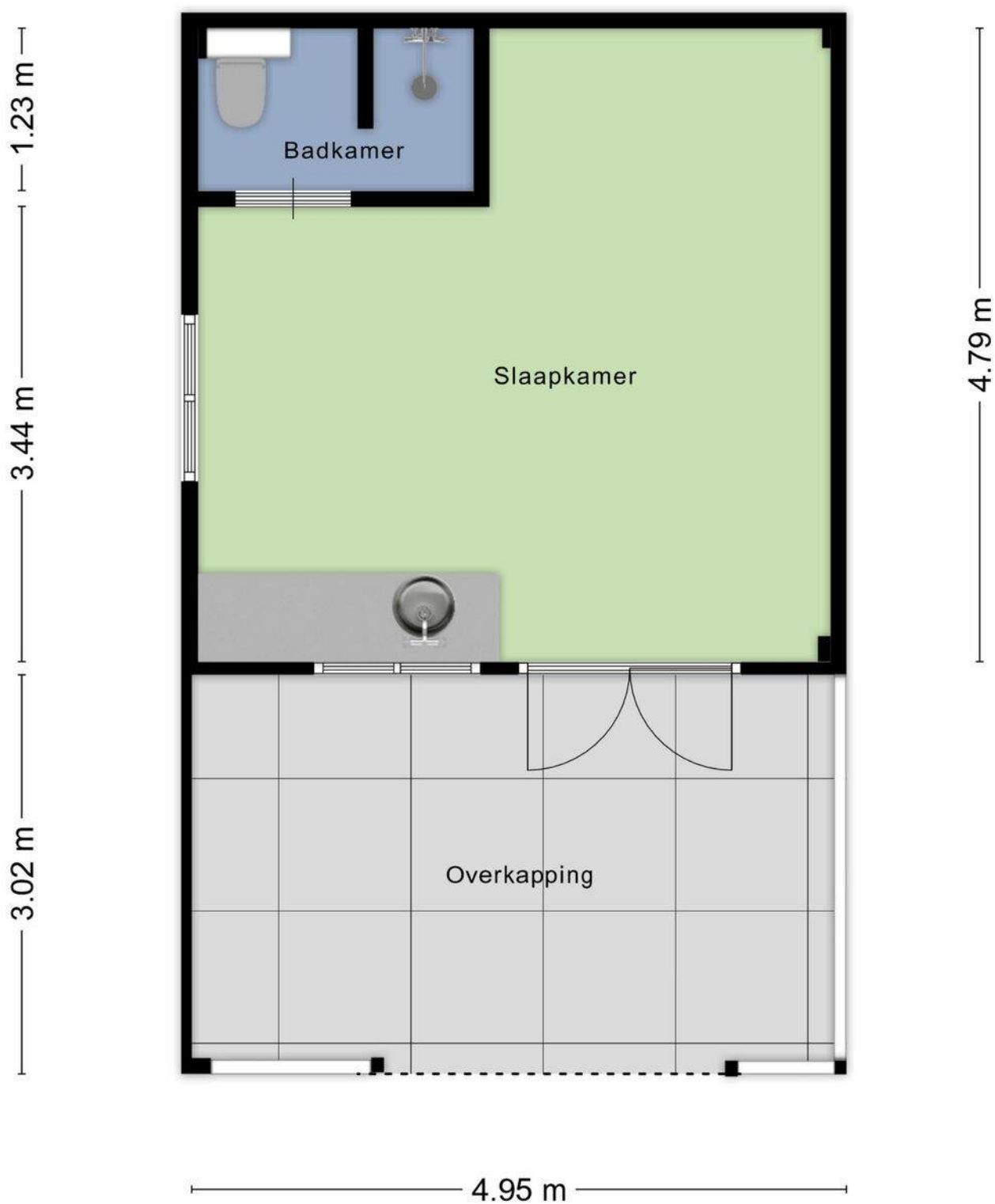
> Plattegrond



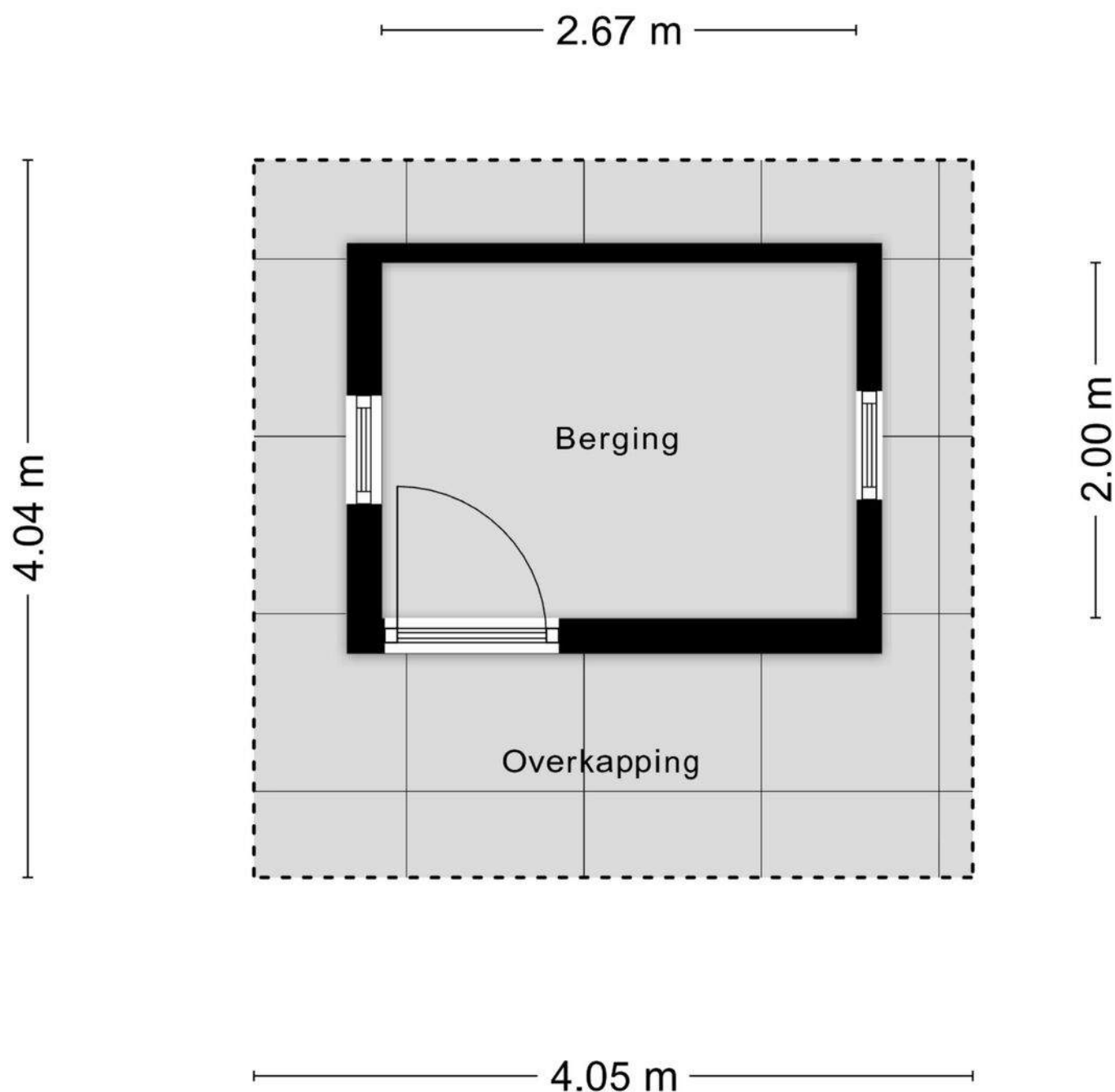
> Plattegrond



> Plattegrond

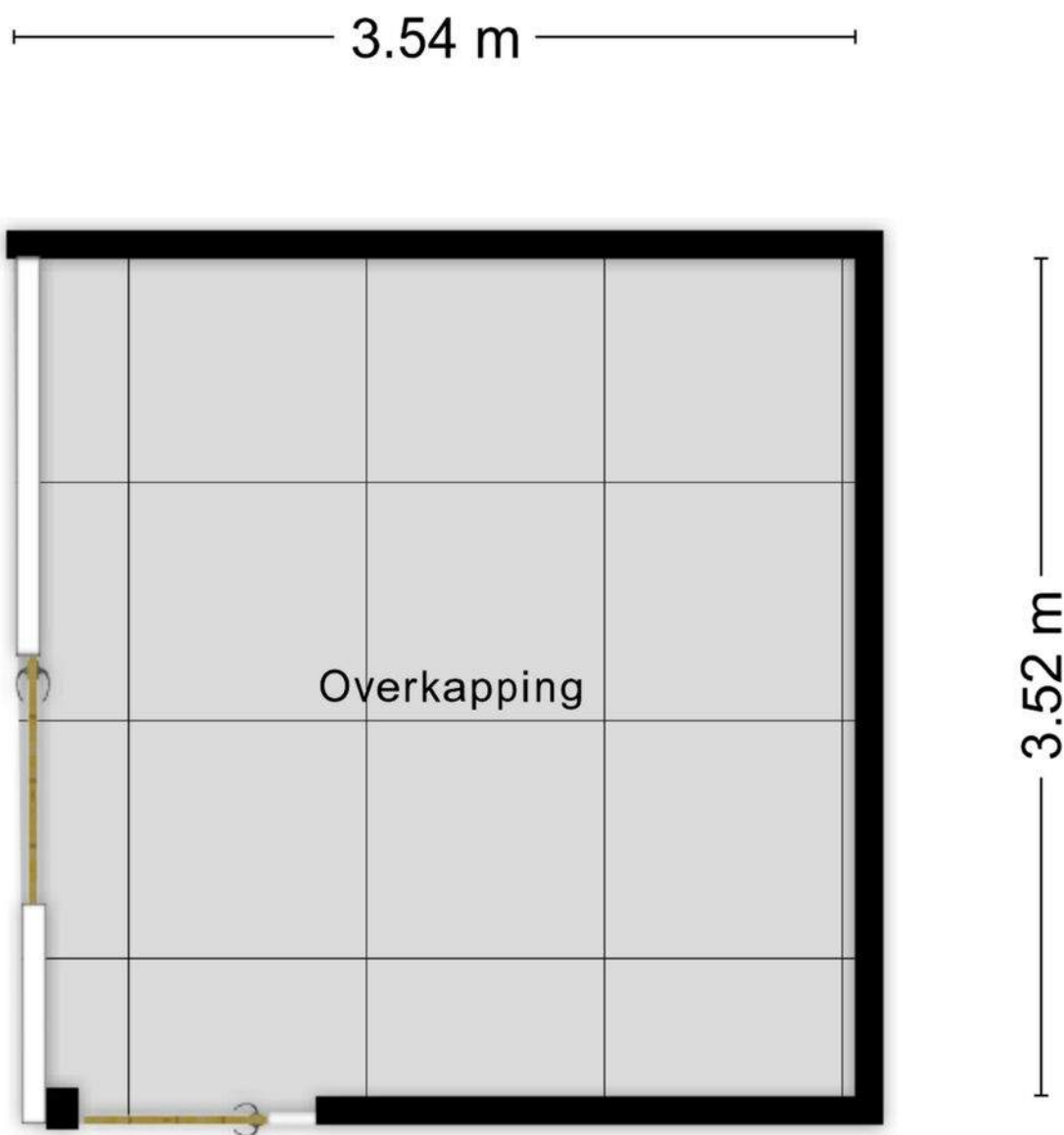


> Plattegrond



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

> Plattegrond



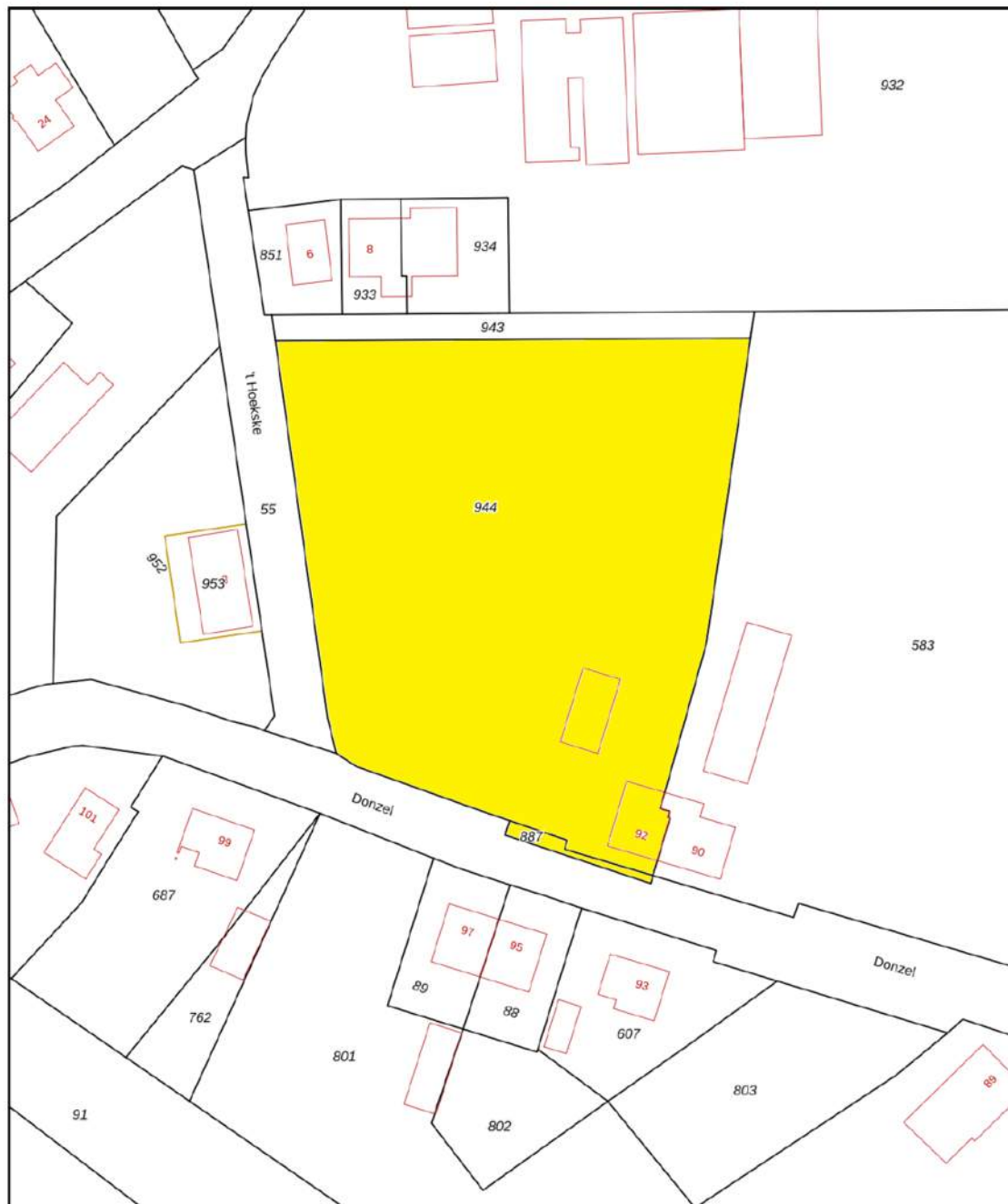
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Donzel 92

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nistelrode	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 944	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat			X	
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

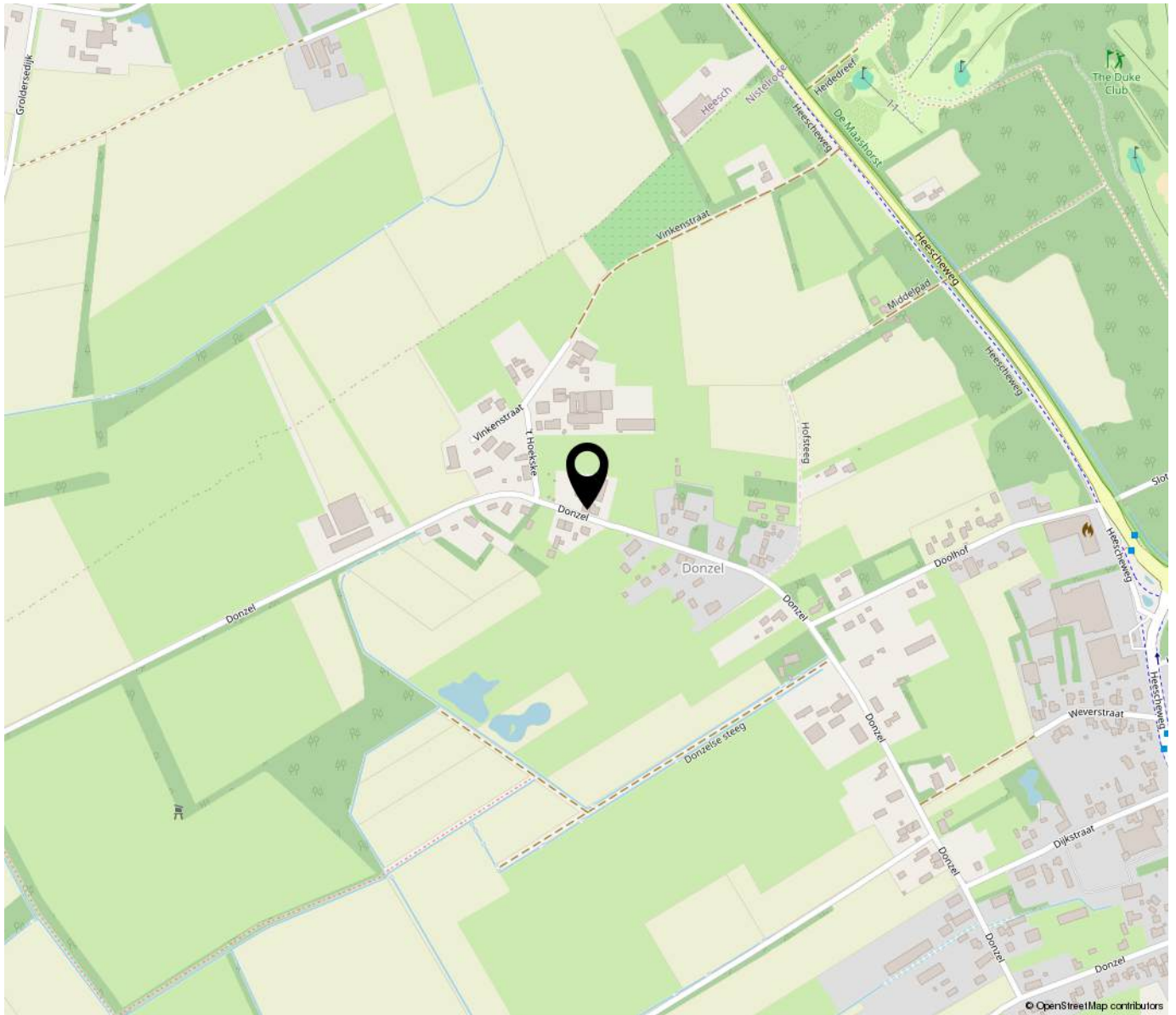
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

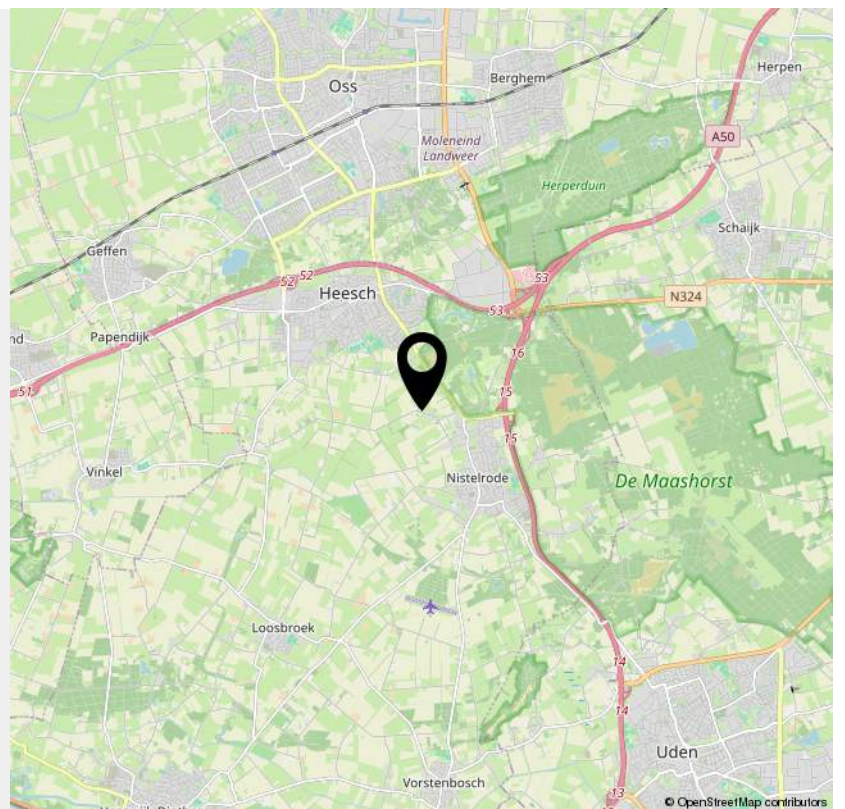
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten 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 partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

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 aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

