



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Dorpstraat

8

NULAND

Vraagprijs
€ 927.500 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
166 m²

Perceeloppervlakte
1059 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1955

Energie label
B

Omschrijving

Karaktervolle rietgedekte woonboerderij met volop ruimte en wooncomfort in het hart van Nuland

Sfeervol wonen met karakter, ruimte én comfort – midden in het dorp

Op een prachtige locatie in het centrum van Nuland staat deze bijzondere, half vrijstaande en rietgedekte woonboerderij met een verrassend ruim woonoppervlak van maar liefst 166 m². De woning is gelegen op een royaal perceel van 1.059 m².

Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte, privacy en een sfeervol huis met karakter. Met onder meer een royale living, grote woonkeuken, werkkamer op de begane grond, drie ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een multifunctionele rietgedekte dubbele garage is hier volop ruimte voor het hele gezin én voor werken aan huis. De fraai aangelegde tuin, de grote oprit en de prachtige rietgedekte uitstraling maken het plaatje compleet.

Wonen met sfeer en karakter

Via de entree aan de zijkant van de woning komt u binnen in de hal met garderobe en meterkast. De begane grond is stijlvol afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer, voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte met een speelse indeling en volop daglicht. De grote erker en diverse raampartijen zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en geven de ruimte een bijzonder lichte en ruimtelijke uitstraling. Een sfeervolle houtkachel van Harry Leenders vormt een natuurlijk middelpunt van de woonkamer en zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De open trap en vide versterken het ruimtelijke karakter en geven de woning een fraaie, open uitstraling.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de royale woonkeuken. Hier komen koken, eten en samenzijn prachtig samen. De keuken is voorzien van een uitgebreid assortiment inbouwapparatuur, waaronder een 90 cm Boretti-fornuis, Miele vaatwasser, Quooker, Daalderop close-in boiler, afzuigkap, Atag koelkast en Atag combimagnetron. Het natuurstenen werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling. De gezellige eetbar nodigt uit voor een snel ontbijt of een goed gesprek tijdens het koken. Dankzij de grote schuifpui staat de keuken bovendien direct in verbinding met het terras en de achtertuin.

Praktische leefruimtes op de begane grond

Naast de royale leefruimtes beschikt de woning over een werk-/studeerkamer op de begane grond. Ideaal voor thuiswerken, studeren of als rustige hobbyruimte. Het gastentoilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De praktische bijkeuken beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en is voorzien van vaste kasten. Vanuit de bijkeuken is bovendien rechtstreeks toegang tot de achtertuin. De vriezer is hier eveneens praktisch opgesteld.

Drie ruime slaapkamers en luxe badkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met fraaie balustrade. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de luxe badkamer. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een praktische walk-in closet met op maat gemaakte kledingkasten. Een heerlijke plek om kleding en accessoires overzichtelijk op te bergen.

Vervolg

De tweede slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam en de derde slaapkamer beschikt over een dakkapel, waardoor ook hier sprake is van een prettige hoeveelheid ruimte en daglicht.

De luxe badkamer is royaal van opzet en compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, ligbad, inloofdouche, wandcloset en handdoekradiator. Daarnaast is er een separate, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

In de cv-kast bevindt zich de opstelling van de Nefit HR cv-combiketel.

Riant bijgebouw in stijl van de woning

Een absolute meerwaarde is de royale, geheel in stijl met de woning uitgevoerde dubbele rietgedekte garage van circa 35 m². De garage is opgetrokken in spouw en heeft een karakteristiek zadeldak met riet. Dankzij de verdiepingsvloer met vliering beschikt u hier over verrassend veel bergruimte.

Door de aanwezigheid van verwarming, elektriciteit en wateraansluitingen is het bijgebouw bovendien multifunctioneel te gebruiken. Denk aan het stallen van meerdere auto's, een werkplaats, hobbyruimte, opslag of een combinatie hiervan.

Een tuin om van te genieten

Het royale perceel van 1.059 m² biedt volop mogelijkheden en privacy. De achtertuin is fraai en modern aangelegd en beschikt over een groot terras met sierbestrating, gevarieerde beplanting met hagen en bomen. De tuin biedt meerdere plekken om te genieten van de zon en de rust.

Een echte blikvanger is de fraaie rietgedekte overkapping, uitgevoerd met robuuste eikenhouten balken. Een sfeervolle plek voor lange zomeravonden, gezellige etentjes of gewoon ontspannen genieten van de tuin.

Ook aan de voorzijde is de woning verzorgd aangelegd, met een moderne voortuin, gazon en een prachtige volwassen boom. De royale oprit is uitgevoerd met sierbestrating en biedt plaats aan meerdere auto's.

De aanwezige besproeiingsinstallatie zorgt ervoor dat het groen eenvoudig verzorgd kan worden.

Wonen in Nuland

De woning ligt aan de doorgaande Dorpsstraat, midden in het gemoedelijke en centraal gelegen Nuland. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen en heeft een prettig dorps karakter, terwijl de voorzieningen en dynamiek van 's-Hertogenbosch dichtbij zijn.

Nuland ligt ten oosten van 's-Hertogenbosch en is uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A59 en A2 snel bereikbaar, waardoor ook omliggende steden en plaatsen goed ontsloten zijn. Tegelijkertijd woont u hier heerlijk dorps, met de rust en ruimte van een royale woonomgeving.

En voor wie behoefte heeft aan de levendigheid van de stad: 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand. Zo combineert deze woning het beste van twee werelden: ruim en sfeervol wonen in een dorp, met de stad en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik.

Vervolg

De highlights op een rij:

- Halfvrijstaande, karaktervolle rietgedekte woonboerderij
- Gelegen midden in Nuland
- Royaal perceel van 1.059 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 166 m²
- Royale en lichte woonkamer met grote erker
- Sfeervolle houtkachel van Harry Leenders
- Open trap en vide
- Ruime woonkeuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Natuurstenen vloeren met vloerverwarming op de begane grond
- Werk-/studeerkamer op de begane grond
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Praktische bijkeuken
- Drie ruime slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met walk-in closet en maatwerk kledingkasten
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel
- Royale dubbele, rietgedekte garage van circa 35 m²
- Garage met verwarming, elektra, water, verdiepingsvloer en vliering
- Grote oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin
- Groot terras en sfeervolle rietgedekte overkapping
- Veel privacy
- Besproeiingsinstallatie
- Op korte afstand van 's-Hertogenbosch
- Goede bereikbaarheid via A59 en A2

Dorps wonen met allure, ruimte en karakter. Dorpsstraat 8 in Nuland is een woning die u niet alleen bekijkt, maar vooral moet ervaren. De combinatie van de karakteristieke rietgedekte architectuur, royale vertrekken, hoogwaardige afwerking, het ruime perceel en de prachtige tuin maakt dit tot een bijzonder geheel.

Een sfeervolle woonboerderij waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen en waar volop ruimte is om heerlijk te wonen, te werken en te genieten.

















Plattegrond begane grond



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





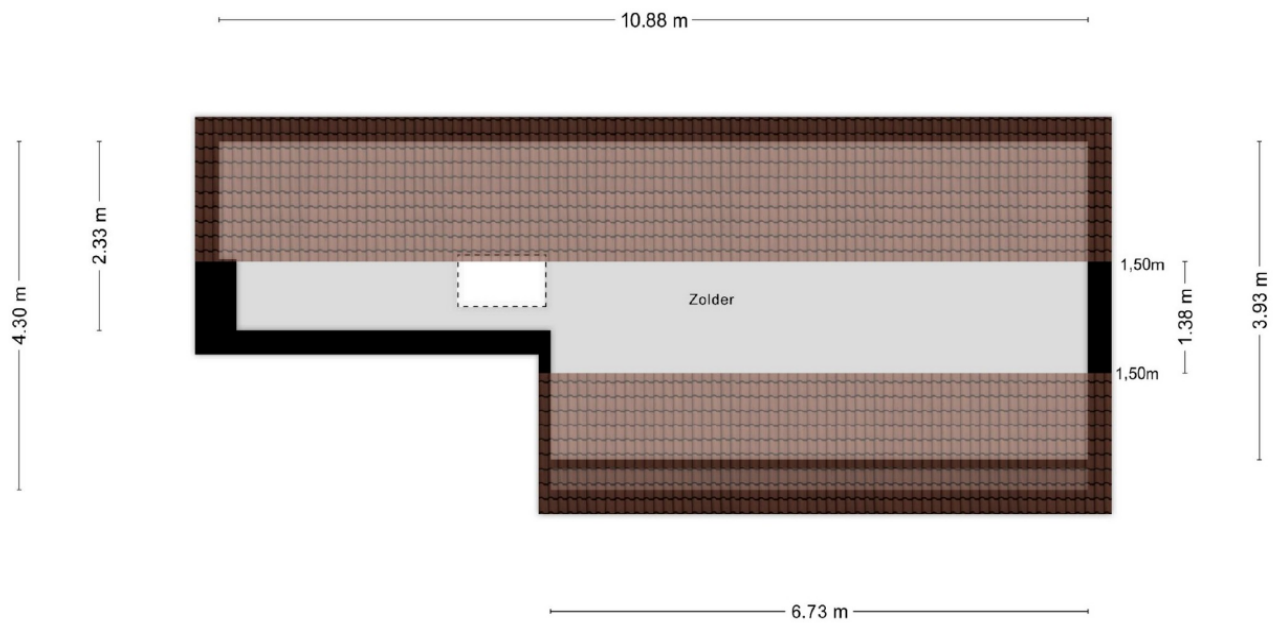








Plattegrond zolder



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















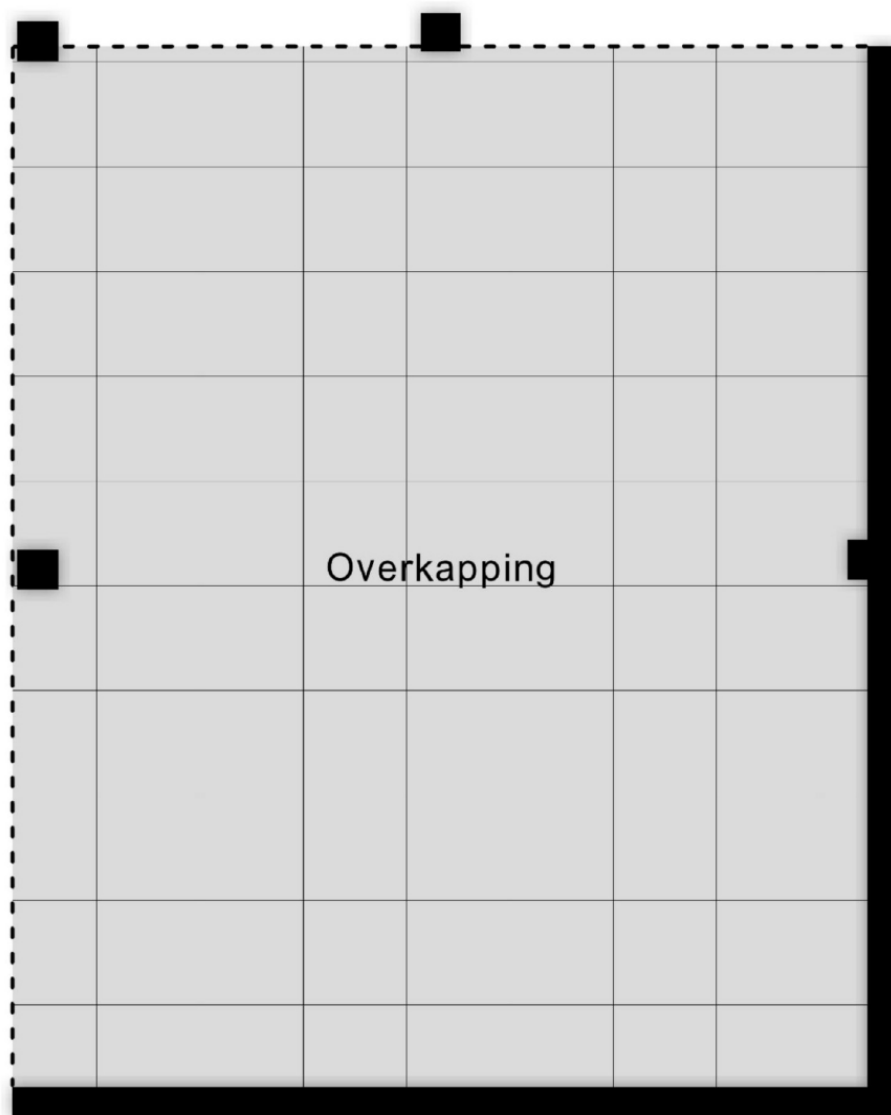






Plattegrond overkapping

4.14 m

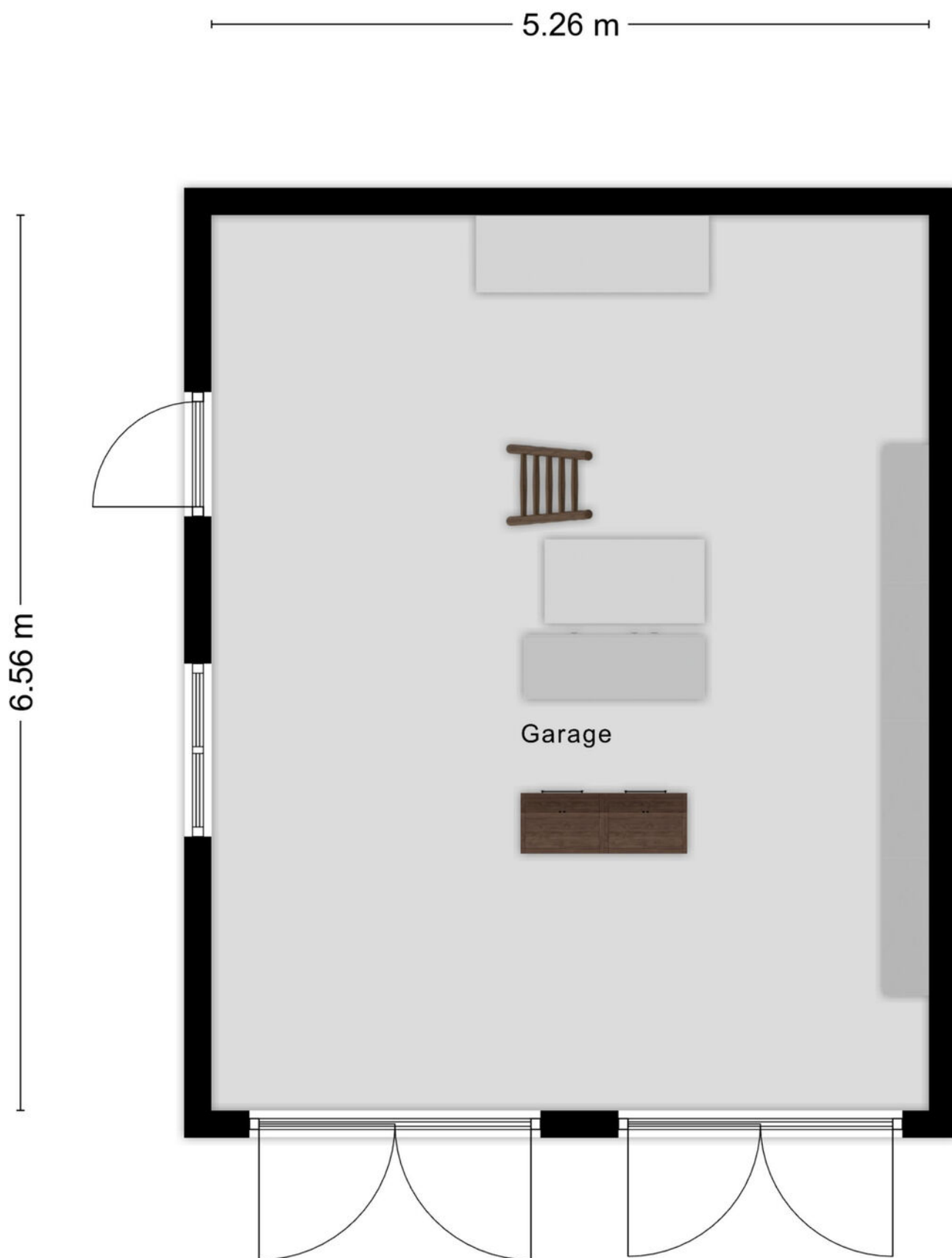


4.97 m

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

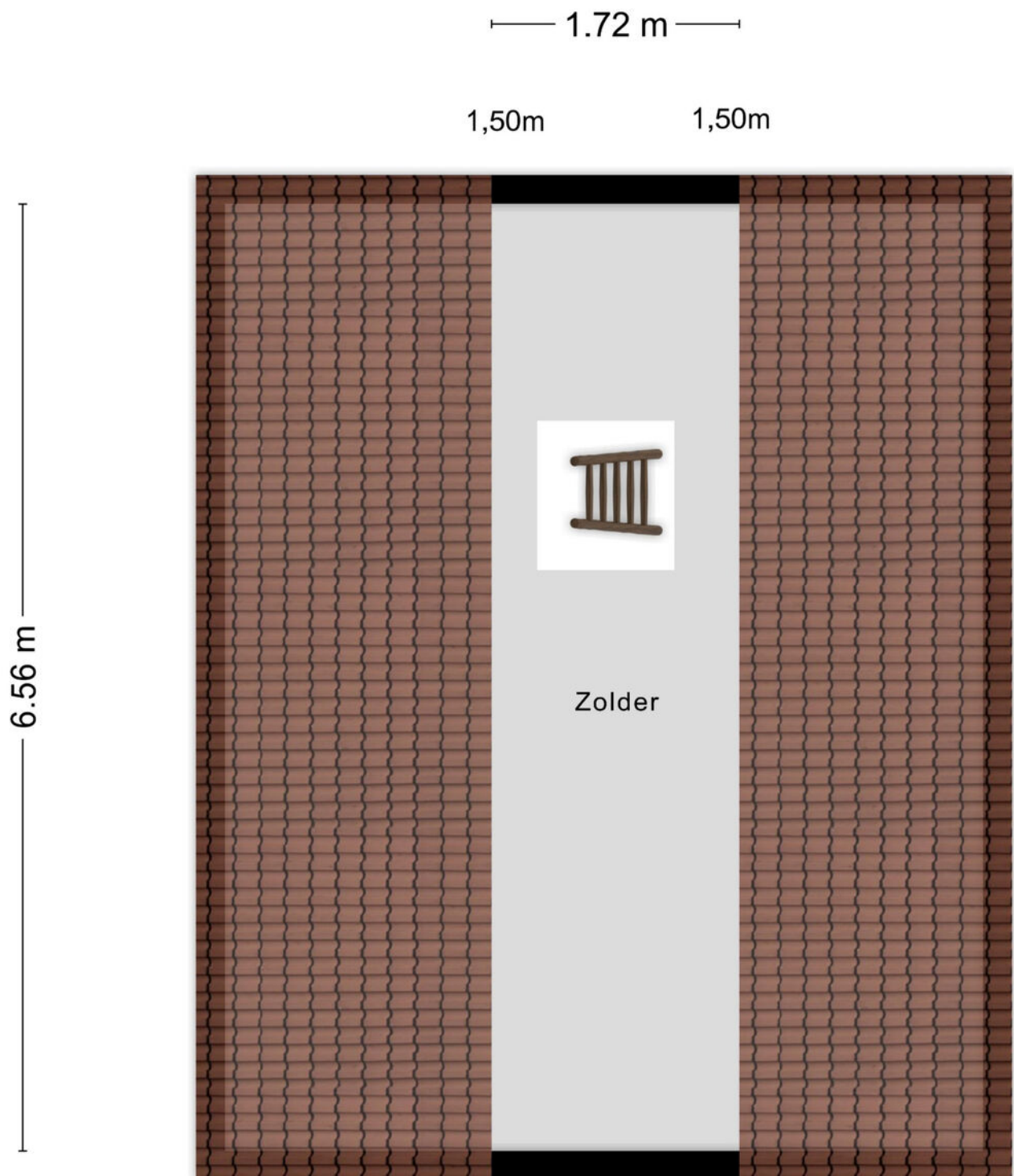


Plattegrond garage



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

Plattegrond vliering



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

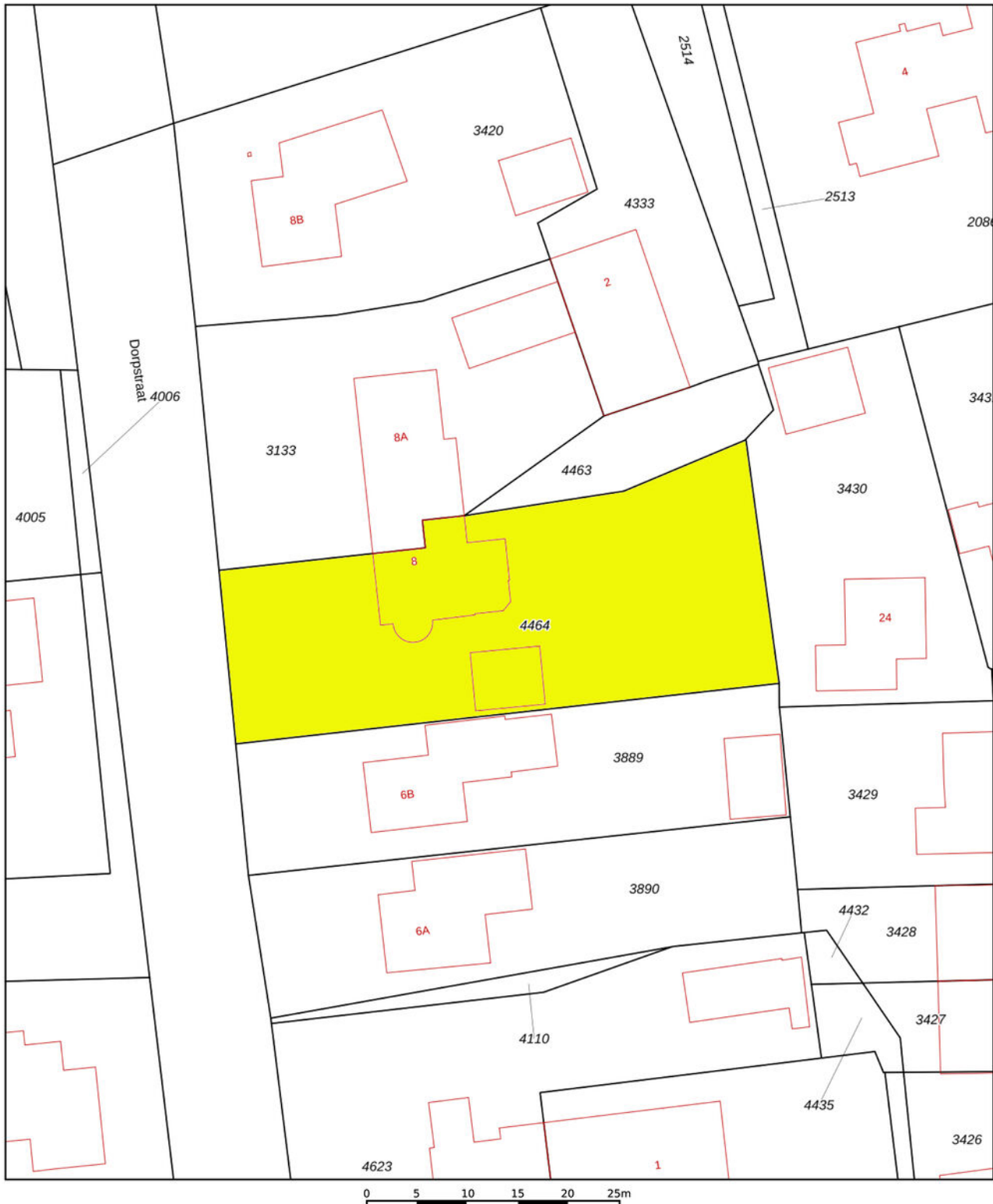




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpstraat 8



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuland
Sectie	B
Perceel	4464

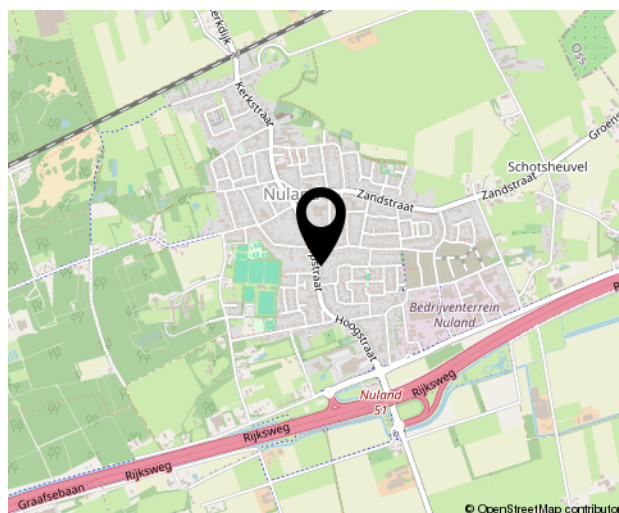
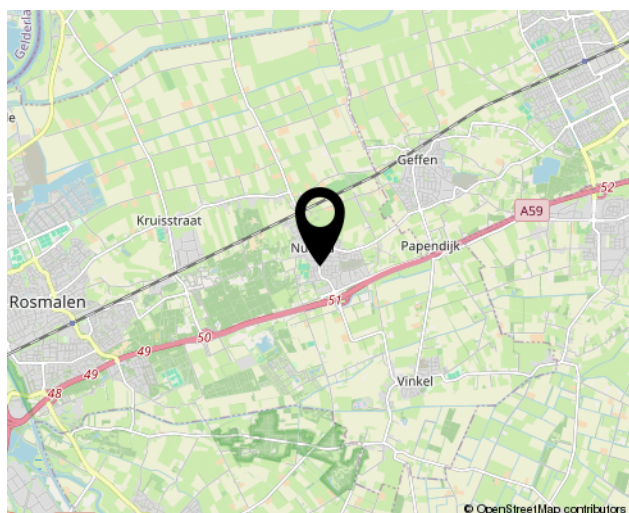
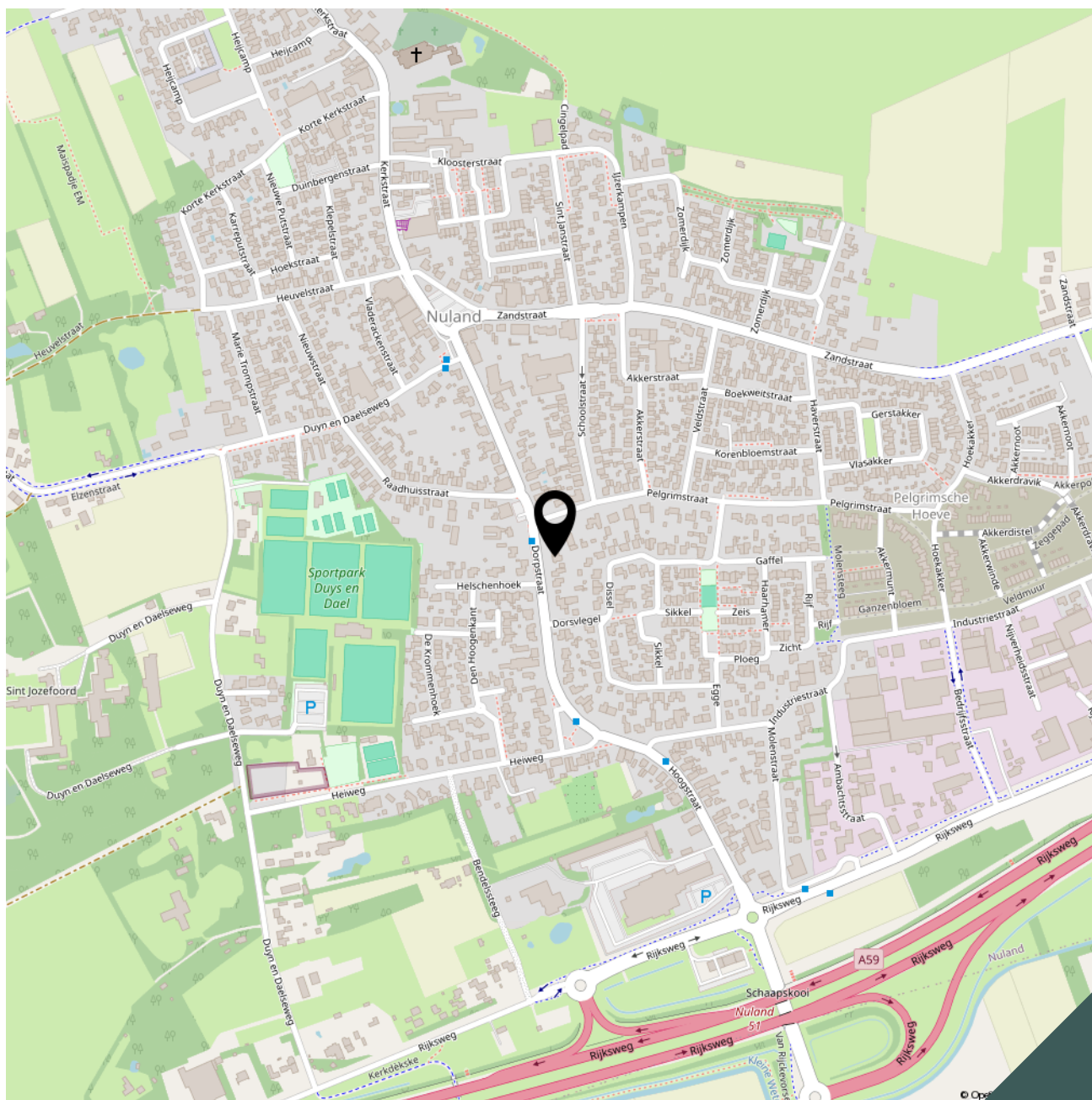
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Dorpstraat 8**
5391 AW Nuland

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
- inbouwkasten boven	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- in between	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- marmeren vloer	☒	☐	☐	☐
Houtkachel (stor Harry Leenders)	☒	☐	☐	☐
Hout voor de kachel	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Boretti fornuis 90 cm	☒	☐	☐	☐
- Miele vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
- Daalderop CIB	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Atag Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Atag Combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- Vriezer bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Videosysteem	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- CIB	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐



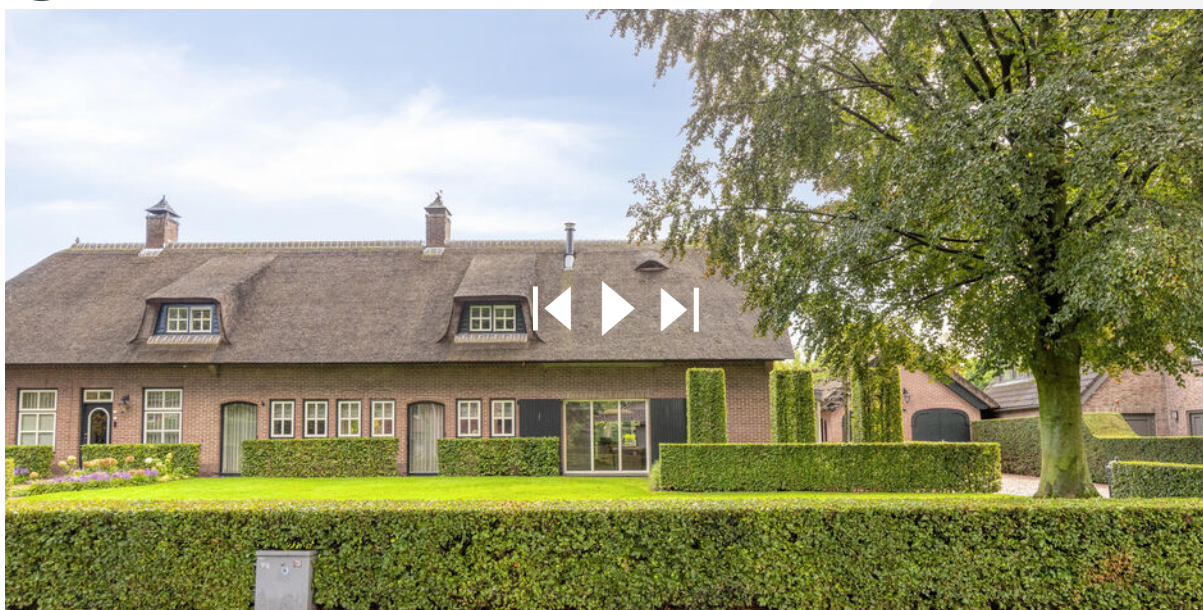
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Olijfbomen in pot (2 stuks)	☐	☐	☒	☐
Besproeiingsinstallatie	☒	☐	☐	☐
2 regentonnen	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Hondenren schuur	☐	☒	☐	☐
Hondenren tuin	☒	☐	☐	☐
Hondenhok schuur	☐	☐	☒	☐
Hondenhok tuin	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- robotmaaier	☒	☐	☐	☐
- vlaggenhouder	☒	☐	☐	☐
- tuinbeeld	☐	☒	☐	☐
- parasol (merk Solero)	☐	☐	☒	☐

Bekijk deze woning online!

www.brouwershonselaar.nl en op www.funda.nl



Dorpstraat 8, Nuland



Scan deze code **en bekijk de woning op je mobiel!**



Algemene informatie:

Kosten koper

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop voor rekening van de koper komen. Wij maken u er op attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper dus geen kosten in rekening brengen. Wij kunnen voor u, indien gewenst, geheel vrijblijvend een berekening laten maken van de bijkomende kosten.

Gratis NVM prijs check

Het gaat natuurlijk niet alleen over de aankoop van een woning. De opbrengst van uw eigen woning speelt uiteraard een belangrijke rol bij de aankoop. Om u zo goed mogelijk te informeren kunnen wij geheel gratis een prijs check op uw woonhuis uitvoeren. U kunt hiervoor contact opnemen met BrouwersHonselaarMakelaars B.V. en een vrijblijvende afspraak maken.

Hypotheek

BrouwersHonselaarMakelaars B.V. beschikt over gedegen expertise met betrekking tot hypotheek en verzekeringen. Wilt u een onafhankelijk professioneel financieel advies, dan kunt u daarvoor via ons kantoor een vrijblijvende afspraak maken.

Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling van de informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijving of aanwezige tekeningen. Deze brochure met bijbehorende tekeningen dienen indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten en kunnen afwijken van de meetinstructie. Indien bepaalde maten of afmetingen voor u essentieel zijn raden wij u aan deze zelf na te meten. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins dan wel de gevolgen daarvan.

Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl

Voorwaarden:

Koopakte

Actueel modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de vereniging eigen huis.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, Aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Asbestclausule

In woonhuizen ouder dan 1995 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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 feitelijke levering. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1
5258 KA Berlicum

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Interesse?

Neem contact met ons op!