TE KOOP



Weijen 40 a, Nistelrode

Vraagprijs € 925.000 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
168 m²

Perceeloppervlakte
962 m²

Inhoud
625 m³

Bouwjaar
1965

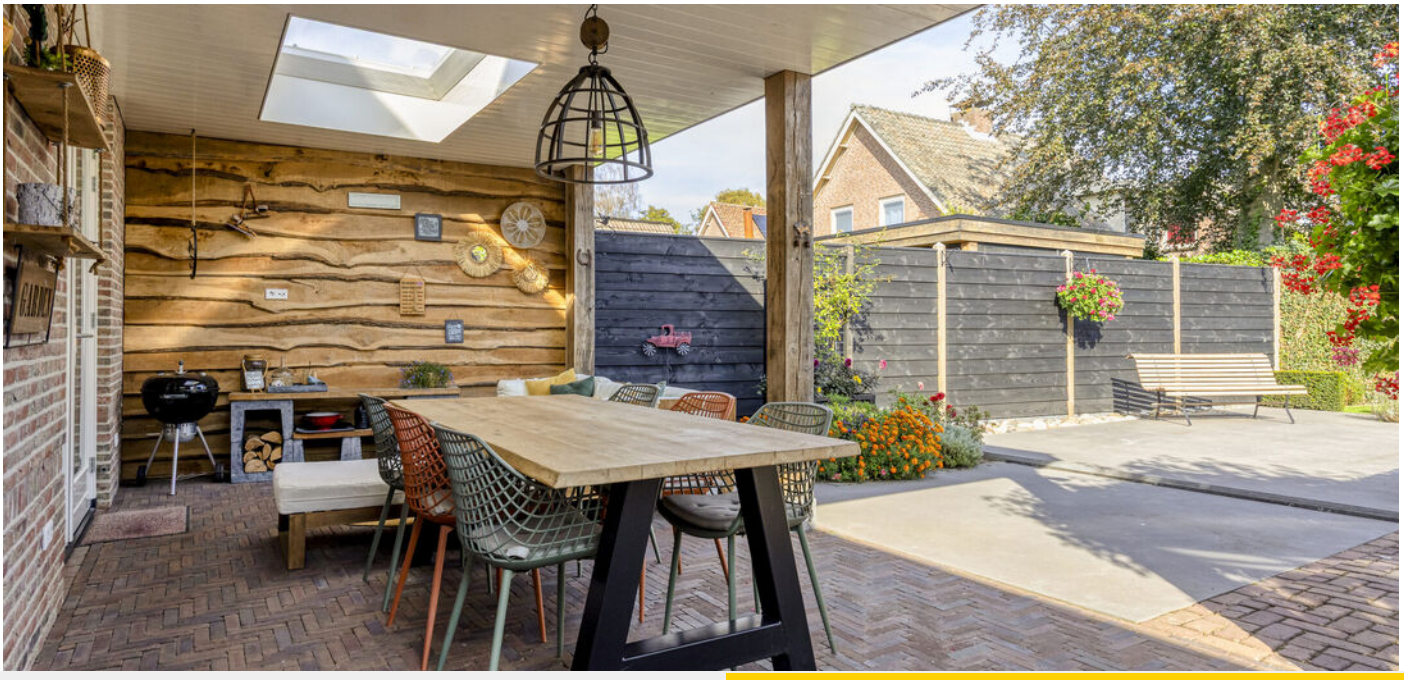
Energielabel
A+



> Omschrijving

Luxe, ruimte, duurzaamheid en een prachtige landelijke uitstraling komen samen in deze bijzondere vrijstaande woning! In 2020 is de woning volledig opnieuw opgebouwd, waarbij veel aandacht is besteed aan kwaliteit, comfort en een stijlvolle afwerking. Het resultaat is een sfeervol en instapklaar woonhuis! Daarnaast is er een volledig geïsoleerde garage met douche en toiletruimte aanwezig. Deze ruimte is uitermate geschikt als mantelzorgwoning of kantoor / praktijk aan huis. Bovendien zijn winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand bereikbaar. Een bijzonder compleet geheel waar luxe, sfeer en praktisch wooncomfort perfect samenkomen!

Bij binnenkomst word je ontvangen in de verzorgde hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de uitgebreide leefkeuken en de royale woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De moderne, landelijke afwerking geeft de ruimte een warme en uitnodigende uitstraling. De aanwezige sierkachel vormt een sfeervol detail en biedt de mogelijkheid om deze om te bouwen tot een gas- of elektrische haard. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte en suite, voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is geheel naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als speelkamer, werkkamer of extra zitgedeelte. De royale leefkeuken is een echte blikvanger en vormt een heerlijke plek om samen te koken, eten en genieten. De combinatie van massief houten keukenkasten en een stijlvol composiet aanrechtblad sluit perfect aan bij de landelijke uitstraling van de woning. Daarnaast is de keuken uitgerust met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer en een Quooker. Dankzij de openslaande tuindeuren staat de keuken bovendien in directe verbinding met het buitenleven. Vanuit de keuken bereik je het portaal met toegang tot de toiletruimte en de praktische wasruimte. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, cv-opstelling, mechanische ventilatie-unit en de verdeler van de vloerverwarming.
Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot twee royale slaapkamers, beide voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Daarnaast is er een extra kamer met een praktische inbouwkast, die uitstekend als extra slaapkamer kan worden gebruikt. De luxe badkamer is met veel aandacht voor comfort en uitstraling ingericht. Hier geniet je van een ruime inloopdouche, een heerlijk ligbad en een dubbele wastafel met bijpassend meubel. De vloerverwarming, designradiator en ingebouwde radio maken het geheel compleet. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.



Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De royale overloop is voorzien van een dakkapel, waardoor hier een prettige, lichte ruimte is ontstaan die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een volwaardige slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel. De aanwezige airconditioning zorgt hier voor extra comfort. Dankzij de slimme indeling en de extra ruimte biedt ook deze verdieping volop mogelijkheden.

Een absoluut pluspunt van deze woning is de vrijstaande, volledig geïsoleerde garage. Dit bijgebouw biedt veel meer dan alleen ruimte voor het stallen van een auto of het opbergen van spullen. De garage is aan de voorzijde toegankelijk via openslaande deuren en beschikt aan de tuinzijde over twee afzonderlijke loopdeuren. Bovendien is het gebouw uitgerust met een eigen cv-ketel, elektra, water, verwarming en vloerverwarming op de begane grond. Ook zijn er een toiletruimte en een douche aanwezig. Via een vaste trap is de ruime verdieping bereikbaar, wat de gebruiksmogelijkheden nog verder vergroot. Dankzij de uitgebreide voorzieningen en verzorgde afwerking is dit bijgebouw uitermate geschikt voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis, een hobbyruimte of mogelijk zelfs als mantelzorgwoning, afhankelijk van de geldende regelgeving. Een bijzonder veelzijdige toevoeging aan het geheel!

Ook buiten is het volop genieten! De fraai aangelegde achtertuin ligt op het oosten, is volledig omsloten en biedt daardoor bijzonder veel privacy. Direct aan de woning bevindt zich een gezellige overkapping met lichtkoepel, waar je heerlijk beschut kunt zitten en tegelijkertijd profiteert van een prettige lichtinval. De tuin is met zorg aangelegd en biedt een mooie afwisseling tussen een verzorgd gazon, verschillende plantenborders en meerdere verharde zitgedeeltes. De sfeervolle pergola vormt een extra blikvanger en geeft de tuin een speels en groen karakter. Dankzij de verschillende zitplekken is er volop ruimte om zowel in alle rust als met familie en vrienden van het buitenleven te genieten. Ook aan het onderhoudsgemak is gedacht: zowel de voor- als achtertuin is volledig voorzien van een beregeningsinstallatie.

Kortom, een uitzonderlijk complete en luxe afgewerkte vrijstaande woning waar landelijke charme, moderne voorzieningen en energiezuinig wooncomfort op prachtige wijze samenkomen. Met de royale leefruimtes, veelzijdige vrijstaande garage en heerlijke tuin is dit een woning die werkelijk alles in huis heeft om jarenlang met plezier te wonen!

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 waarvan 3 slaapkamers
Ligging	in centrum
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



> Bijzonderheden en locatie

Bijzonderheden:
Luxe, energiezuinige vrijstaande woning

Volledig opnieuw opgebouwd in 2020

Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing

Moderne, landelijke afwerking met oog voor detail

Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming

18 zonnepanelen op het dak van de garage

Slaapkamers voorzien van elektrische rolluiken

Garage volledig geïsoleerd; voor diverse doeleinden geschikt

Voor- en achtertuin geheel voorzien van beregeningsinstallatie

Locatie:
Gelegen op korte afstand van diverse voorzieningen en uitvalswegen

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




































NEFIT
Miele




























































40A








40A




POST
40A


Weijen
157




toz
LIVING
woonaccessoires & advies











> Plattegrond



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

> Plattegrond



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

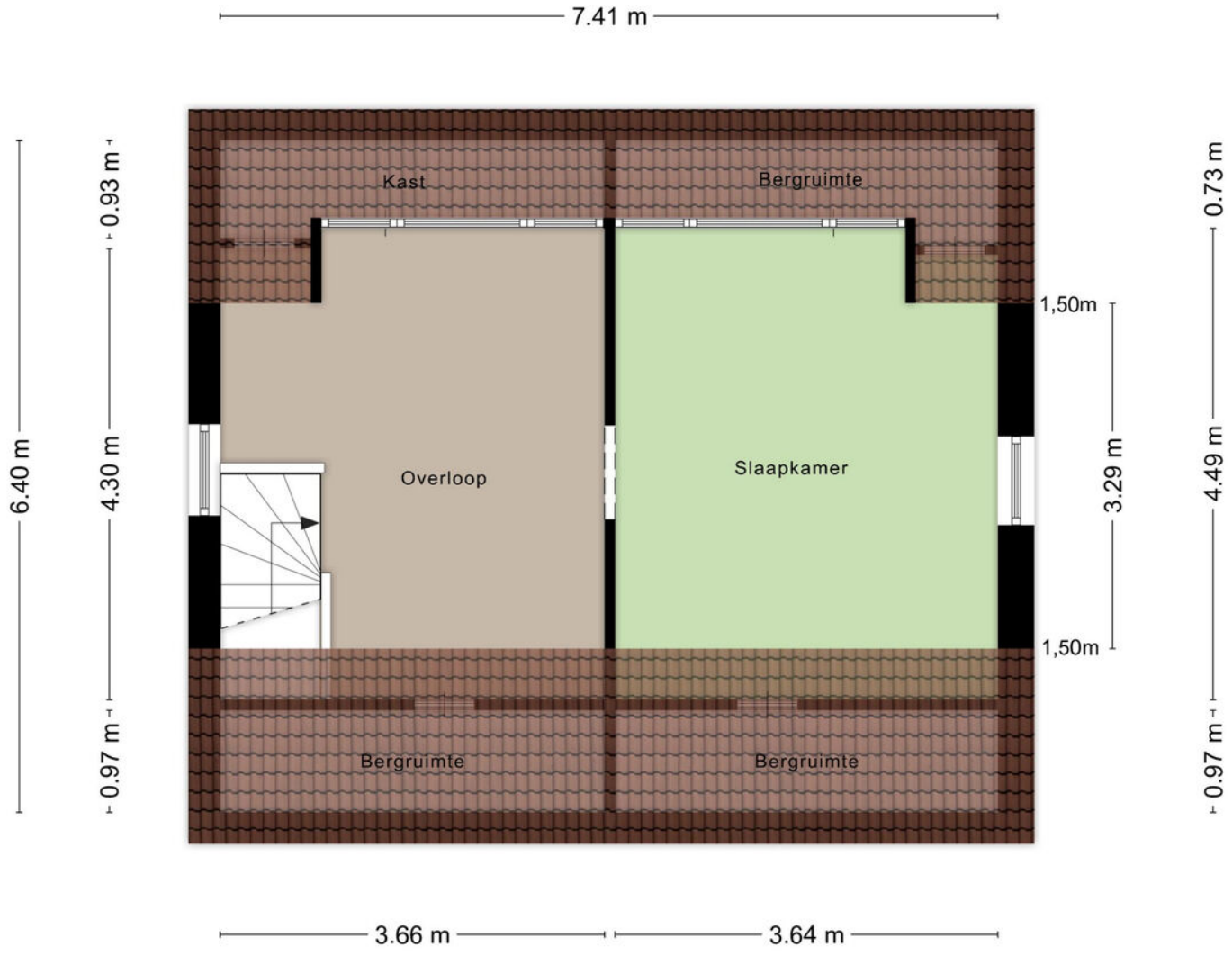
> Plattegrond



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

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

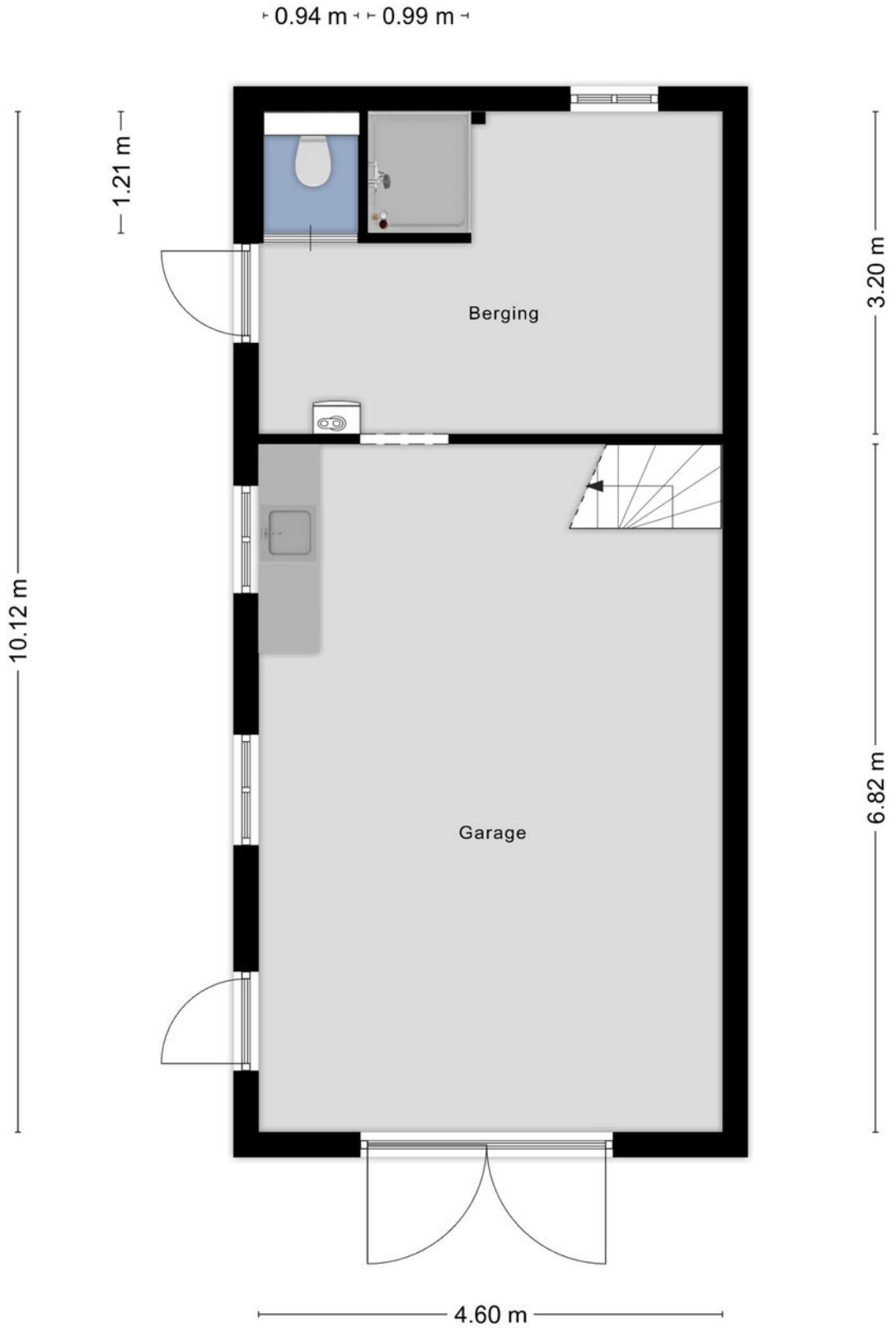
> Plattegrond



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

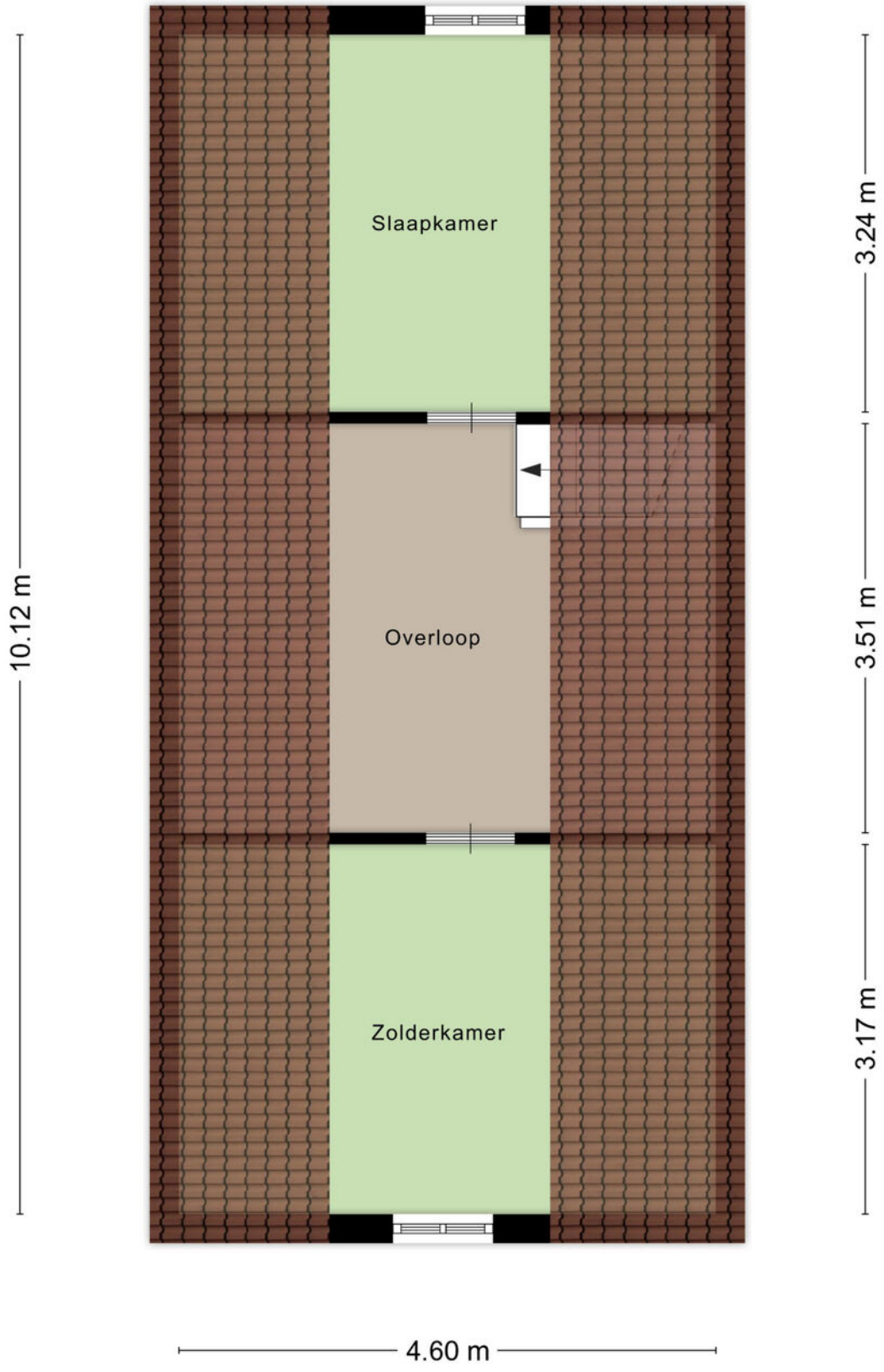
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



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

> Plattegrond



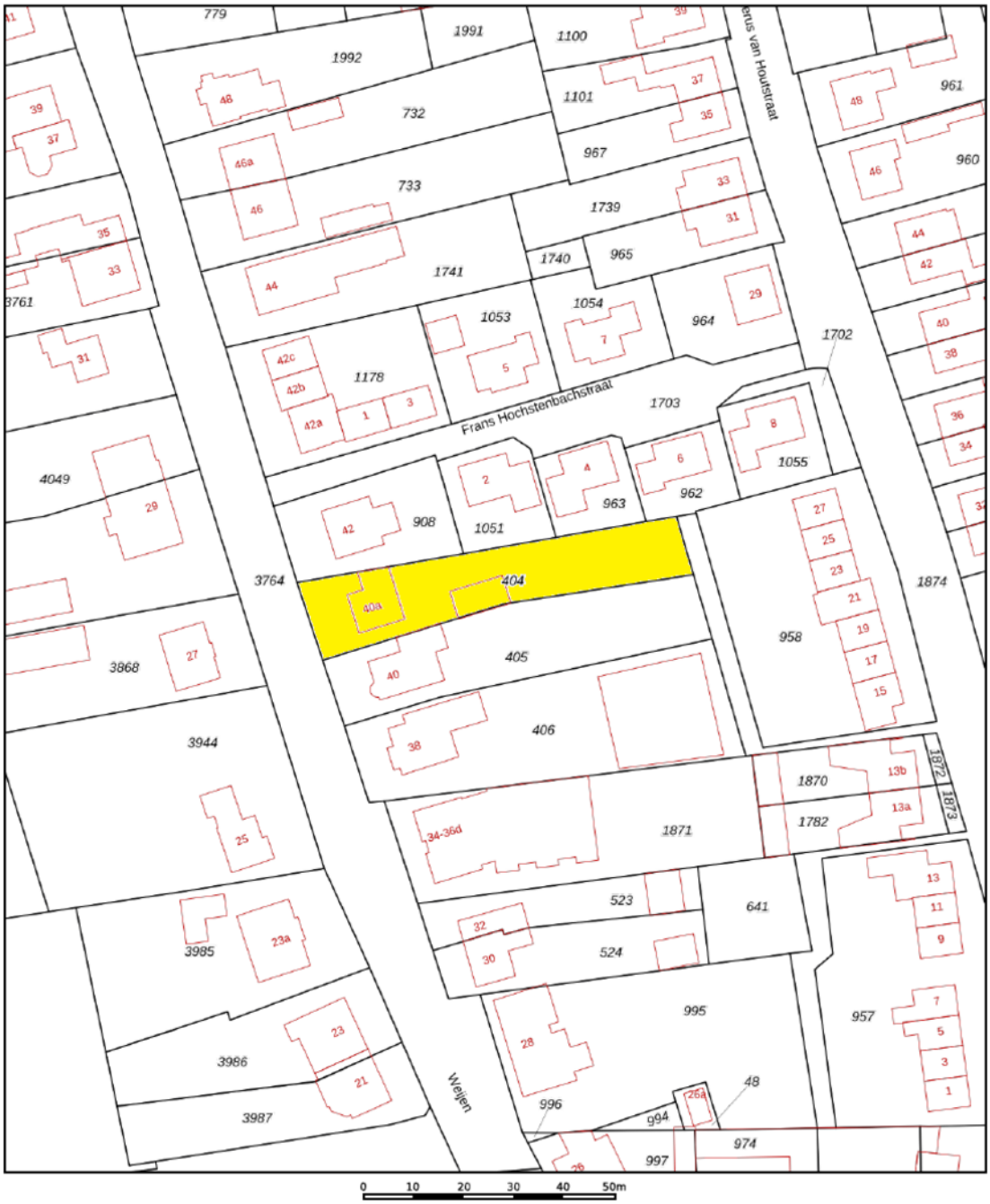
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Weijen 40 a

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Nistelrode
Sectie	F
Perceel	404

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 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.

kadaster

> 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				
- Tv meubel			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			
- Plisségordijnen keuken/kamer/tuinkamer			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 ophangsysteem				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 - Exterieur/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

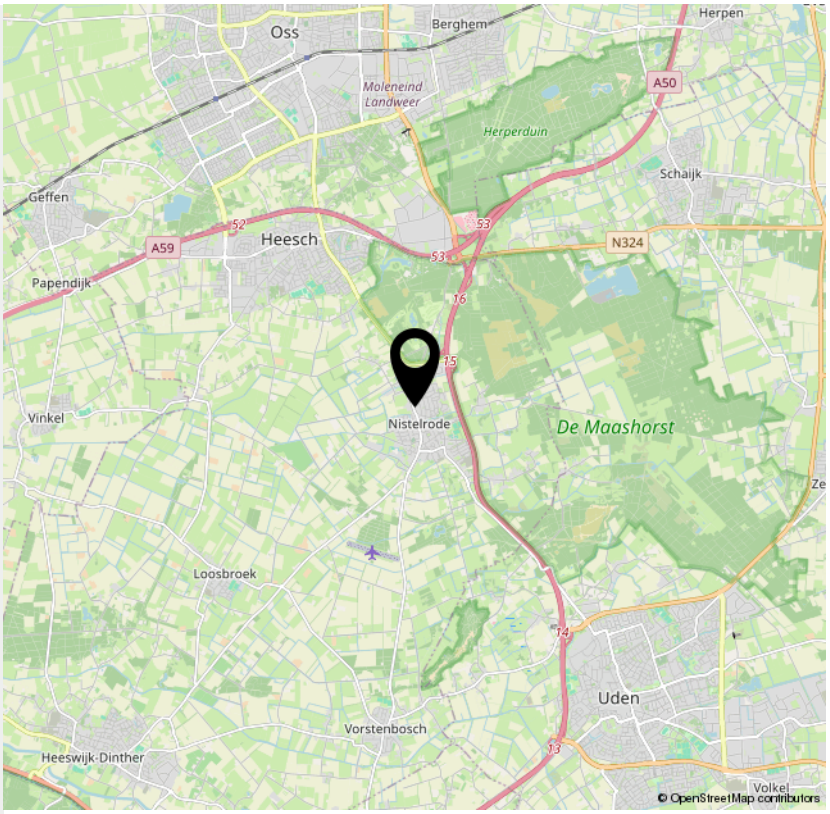
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				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			
Hanglamp overkapping		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			
- Dierenverblijven		X		
- Dierenren	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 hypotheken, 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 ontleden, 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

AKKER MAKELAARDIJ