



Dorpstraat 14

5391 AW NULAND

 Bouwjaar 1924  Woonoppervlak 260 m²  Perceeloppervlak 710 m²  Energielabel A

VRAAGPRIJS € 999.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Dorpstraat 14

Nuland

Aan de rand van de dorpskern van Nuland staat deze indrukwekkend ruime, vrijstaande woning met een groot bijgebouw. Achter de elektrisch bedienbare poort en de diepe oprit ontvouwt zich een verrassend compleet geheel: een fors uitgebouwde en door de jaren heen grondig gemoderniseerde woning met maar liefst 260 m2 woonoppervlakte, tuin met verwarmd zwembad en een tweetal overkappingen, kantoor- en fitnessruimte én het bijgebouw van circa 141 m2 (thans deels in gebruik als loods, deels als kapsalon). De woning heeft nog altijd de charmante uitstraling van de jaren '20. Daarachter gaat echter een eigentijds en hoogwaardig afgewerkt woonhuis schuil dat volledig met zijn tijd is meegegaan. De woning is zowel aan de achterzijde als aan de zijkant aanzienlijk uitgebreid. Het resultaat is een comfortabel familiehuis dat in uitstekende staat verkeert en helemaal klaar is voor de toekomst. Met 45 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en klimaatbeheersing beschikt de woning over energielabel A.

Gelegen aan de rand van de dorpskern. Hier woon je heel centraal met voorzieningen als een supermarkt en basisschool op een steenworp afstand. Bovendien heb je een snelle route naar de A59, waardoor je in enkele minuten op weg bent naar het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. Tegelijkertijd woon je korte afstand van natuurgebied de Nulandse heide en duinen. Een heerlijke woonomgeving, perfect voor mensen die graag willen wonen in de rust van een dorp, maar met de gemakken en voorzieningen van een grotere stad binnen handbereik.

Deze woning heeft een gemengde bestemming:

Het woonhuis valt onder de bestemming centrum, waarbij deze o.a. mag dienen als woonhuis.

De loods heeft als bestemming bedrijf, waar volgens het bestemmingsplan een bouwbedrijf gevestigd mag worden. Nadere informatie over het bestemmingsplan is op aanvraag beschikbaar.

Begane grond:

Aan de voorzijde is ruime parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein, maar de lange oprit biedt daartoe uiteraard ook ruimte. De entree aan de zijkant geeft toegang tot de hal met de technische ruimte en tot de riante living. Deze leefruimte is niet alleen royaal opgezet, maar ook bijzonder sfeervol met een grote erker aan de voorzijde, een brede gashaard en daklichten in de uitbouw. De voormalige opkamer is subtiel verwerkt in het geheel en geeft een speels niveauverschil. De diverse leefzones lopen naadloos in elkaar over en vormen samen een comfortabele woonruimte.

De keuken sluit hier mooi op aan en is ingericht met een semi-kookeiland en twee wandmeubels, uiteraard

voorzien van luxe inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder en tot een tweede ontvangsthall met garderobe en toiletruimte.

Vanuit hier stap je direct onder de eerste sfeervolle overkapping, compleet met een heater (inclusief gasaansluiting). Een heerlijke plek om lang buiten te zitten. De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met leistenen tegels. Het verwarmde en volledig geautomatiseerde zwembad vormt het uitnodigende middelpunt. Achterin de tuin bevindt zich nog een tweede overkapping, wat zorgt voor meerdere zitplekken. De houten gevelbekleding geeft het geheel een warme uitstraling.

Terug in de living bereik je via een taatsdeur de royale uitbouw aan de achterzijde. Hier bevinden zich twee multifunctionele ruimtes, momenteel ingericht als kantoor en fitnessruimte (met eigen toiletruimte). Via een vaste trap bereik je de opbouw met nog een extra kamer. Ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte, mancave of wellicht chillruimte voor de kinderen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich tenslotte nog een praktische wasruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond (met uitzondering van de fitnessruimte) is afgewerkt met een lichte tegelvloer met vloerverwarming.

Bijgebouw:

Het vrijstaande bijgebouw meet ca. 14x10 meter is een absolute meerwaarde. Het bestaat grotendeels uit een ruime loods/opslagruimte en heeft een brede, hoge sectionaal deur met afstandsbediening. Daarnaast is er een keurig afgewerkte bedrijfsruimte met eigen entree, momenteel ingericht als kapsalon en voorzien van eigen keuken, toiletruimte, verwarming en airconditioning. De mogelijkheden zijn hier legio: werken aan huis, atelier of praktijkruimte.

1e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers. De masterbedroom heeft een walk-in closet en de overige 3 slaapkamers hebben inbouwkasten. De badkamer is modern, betegeld in antracietgrijze kleurstelling en voorzien van een inloofdouche en een wastafelmeubel met dubbele kranen. Verder is er de luxe van een separaat toilet en is er toegang tot de bergverlating. Ook op deze verdieping is de afwerking consistent met de rest van de woning.

Deze bijzondere vrijstaande woning biedt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, kwaliteit en veelzijdigheid. De royale uitbouwen, het hoge afwerkingsniveau en de duurzame voorzieningen zorgen voor een comfortabel en toekomstgericht geheel. Het grote bijgebouw voegt daar een extra dimensie aan toe en maakt werken en/of bedrijf aan huis mogelijk. Hier woon je in de luwte van een dorp, terwijl de stad en uitvalswegen snel bereikbaar zijn.

 260 m² Woonoppervlak

 5 slaapkamers

 8 kamers

 1 badkamer

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 999.000,- k.k.
Bouwjaar	1924
Type woning	vrijstaande woning
Energielabel	A
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

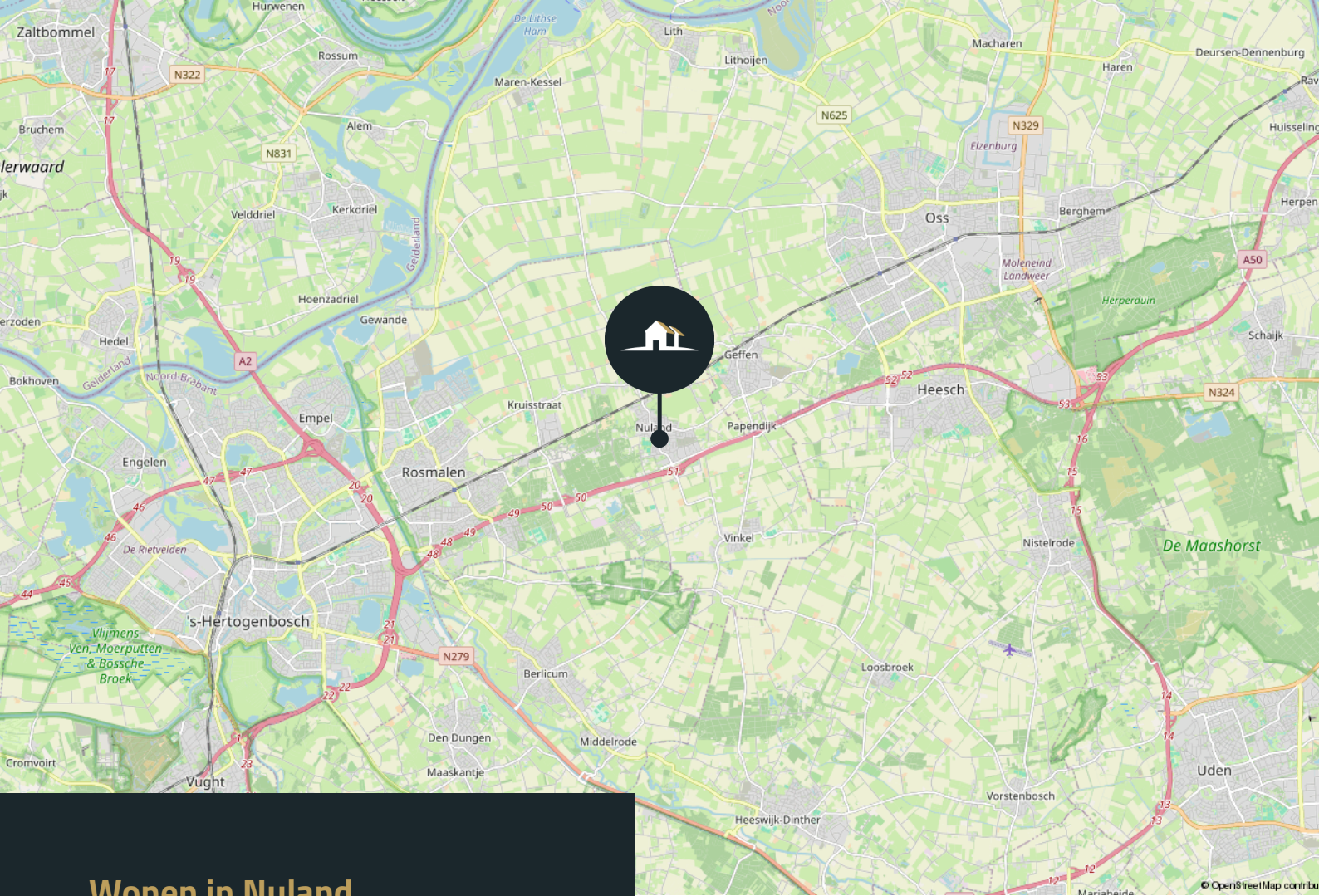
Woonoppervlakte	
Perceeloppervlakte	260 m²
Inhoud	710 m²
Overige inpandige ruimte	951 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m²
	44 m²

Indeling

Aantal kamers	
Aantal slaapkamers	8
	5

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	
Tuin	zuidoost
Tuinligging	achtertuin
Berging	zuidoost
Garage	nee
	vrijstaand steen



Wonen in Nuland

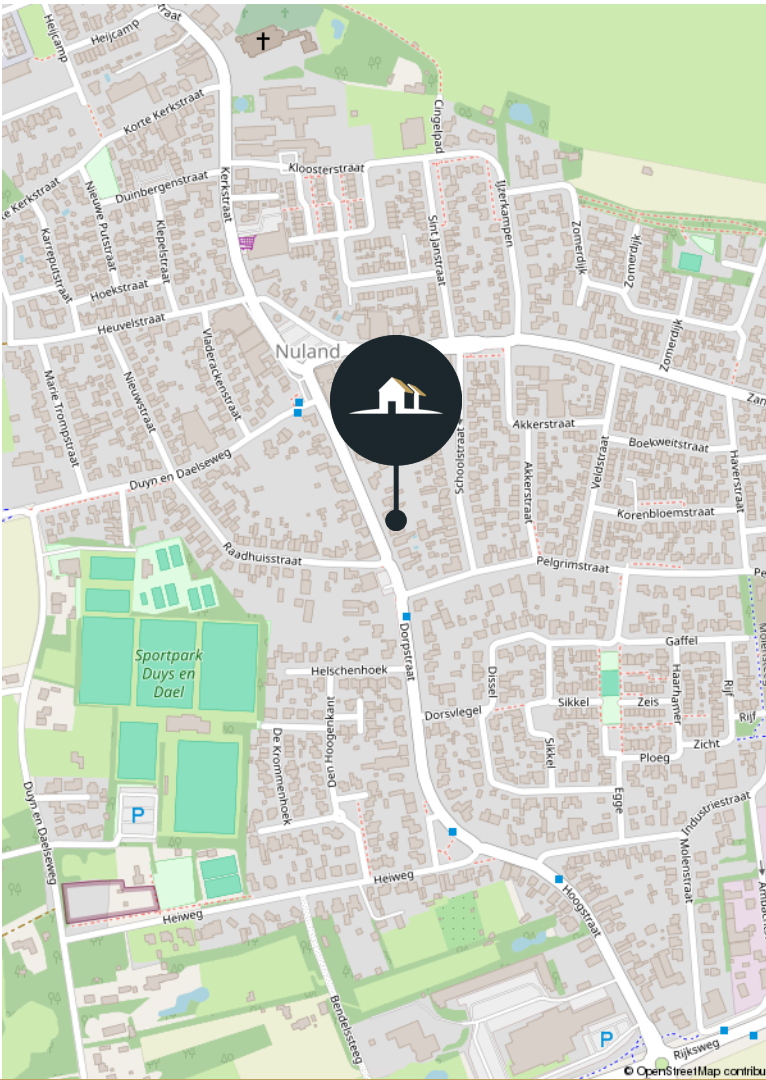
Rustig wonen, dicht bij de stad
Nuland is een klein dorp en ligt op slechts 15 minuten rijden van het centrum van 's-Hertogenbosch. Een gemoedelijk dorp met een actief verenigingsleven.

Groen en ruimte
Omgeven door landerijen en natuur met wandelroutes in de Nulandse Heide langs zandverstuivingen en heidevelden.

(Openbaar) vervoer
Busverbinding met 's-Hertogenbosch en Oss. Tevens de uitvalsweg A59 op korte afstand en de fietssnelweg F59 tussen 's-Hertogenbosch en Oss.

Voorzieningen
Winkels, basisschool, horeca en sportgelegenheden in het dorp aanwezig.

Betaalbaar en ruim wonen
Meer ruimte voor je geld in vergelijking met de stad, ideaal voor starters, gezinnen en senioren.



Zien is ervaren
Woning in beeld













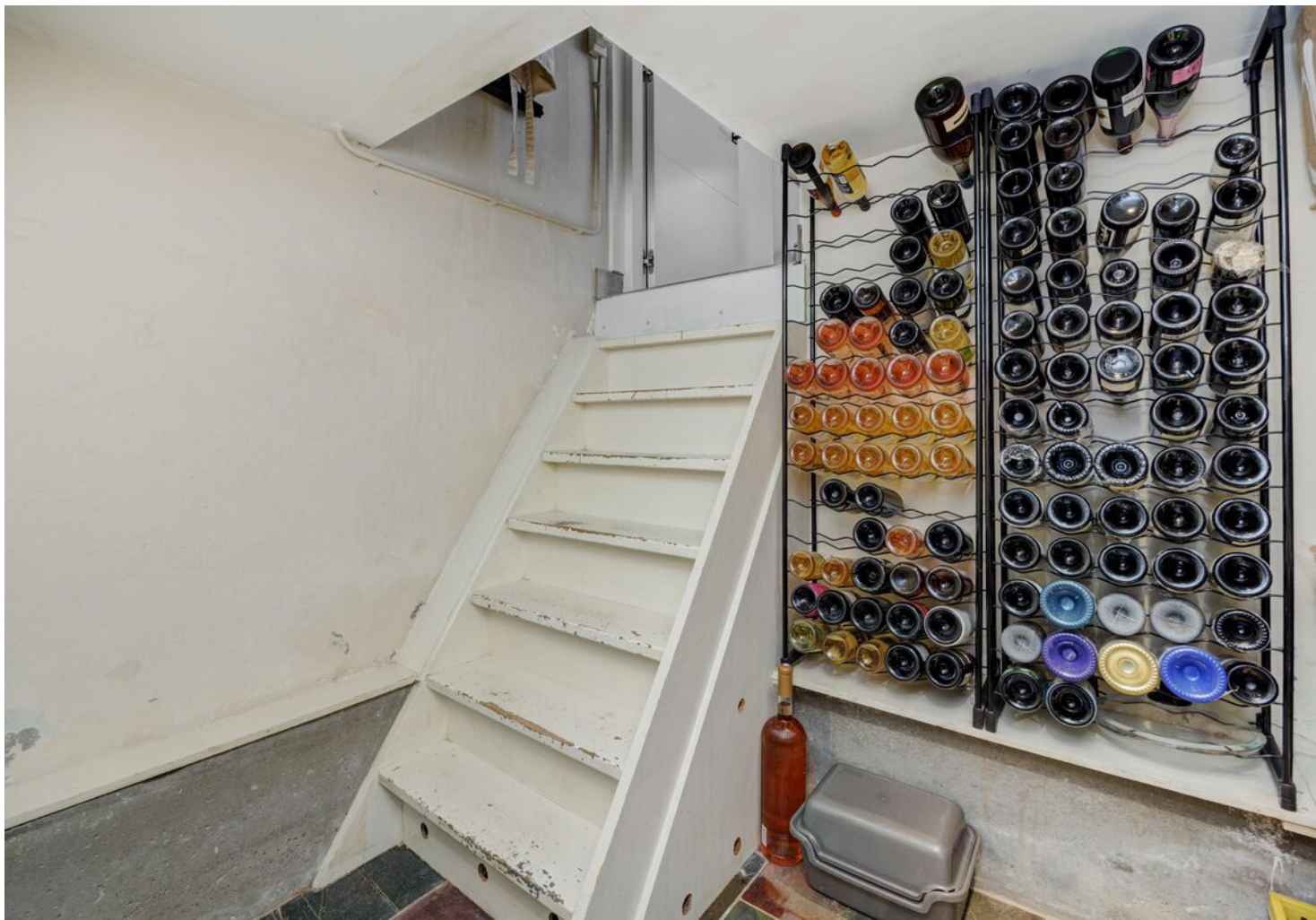
















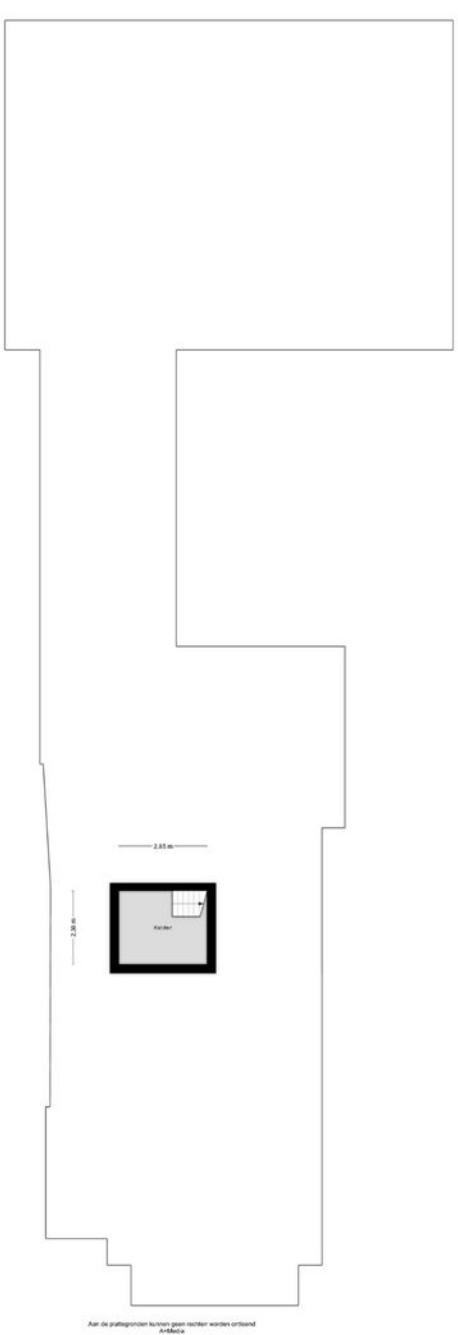
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

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.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✗		
Radiatorafwerking	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✗	
- losse (hang)lampen		✗	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	✗		
- jaloezieën	✗		
- (losse) horren/rolhorren	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- houten vloer(delen)	✗		
- laminaat	✗		
- plavuizen	✗		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

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.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koelkast	✗		
- vaatwasser	✗		
- Stoomoven	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	✗		
(Voordeur)bel	✗		

Lijst van zaken

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.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	✗		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Airconditioning	✗		
Screens	✗		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✗		
Waterslot wasautomaat	✗		
Zonnepanelen	✗		
Oplaadpunt elektrische auto	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		
- Hybride/cv ketel	✗		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Hardstenen plantenbakken	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✗		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

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.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	✗		

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.



Algemene informatie

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. 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.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

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 de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan __ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, 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 van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?



Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch



De service van Boumij hypotheeken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheeken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheken@boumij.nl



073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl