

Hoekakker 45  
Nuland



# BESCHRIJVING



Exclusieve 2-ONDER-1-KAPwoning uit 2025 met A+++ energielabel, luxe maatwerkafwerking en een spectaculaire TUINLOUNGE.

Op de begane grond bevinden zich de living aan de voorzijde en de WOONKEUKEN aan de achterzijde, met directe verbinding naar de TUINLOUNGE. Daarnaast vindt u hier de bijkeuken, het toilet, de berging en een MULTIFUNCTIONELE ruimte.

De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers, een LUXE badkamer en een separaat toilet. Via een

vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een royale VIERDE slaapkamer en de technische installaties. De ZONNIGE achtertuin beschikt over een vrijstaande BERGING en een ACHTEROM. Aan de voorzijde bevindt zich een eigen OPRIT met parkeergelegenheid.

De woning ligt in een jonge en kindvriendelijke woonwijk in Nuland. Hier woont u rustig met voorzieningen, scholen en natuur in de directe omgeving. Dankzij het A+++ energielabel, de warmtepomp, het WTW-systeem en de zonnepanelen woont u hier uiterst comfortabel en energiezuinig.



VRAAGPRIJS:	789.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 281m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 755m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 202m <sup>2</sup>
INPANDIGE BERGING:	ca. 9m <sup>2</sup>
BUITENBERGING:	JA
BOUWJAAR WONING:	2025 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+++ (geldig tot 07-11-2035)

## BIJZONDERHEDEN

- LUXE 2-onder-1-kapwoning
- JONGE en ruim opgezette nieuwbouwwijk De Pelgrimsche Hoeve in Nuland
- Sfeervolle living aan voorzijde
- Luxe WOONKEUKEN met EILAND
- BIJKEUKEN met witgoed en toiletruimte
- Inpandige BERGING
- MULTIFUNCTIONELE ruimte op de begane grond (bijv. kantoor)
- TUINLOUNGE met lichtstraat, harmonicadeuren en gashaard
- DRIE slaapkamers, badkamer en separaat toilet op de eerste verdieping
- Vaste trap naar TWEEDE woonlaag, VIERDE slaapkamer
- Zonnige achtertuin met BERGING en ACHTEROM
- OPRIT voor parkeren auto op eigen terrein
- Houten kozijnen, HR++ beglazing gehele woning, schilderwerk 2025
- Geheel GEISOLEERD tijdens bouw
- VLOERVERWARMING gehele woning (m.u.v. tuinlounge en zolder)
- 13 zonnepanelen (2025)
- WTW ventilatiesysteem
- Warmtepomp met boiler
- AIRCO
- Energielabel A+++ (geldig tot 07-11-2035)

# INDELING



Via de entree aan de zijkant van de woning komt u binnen in de hal met garderobe, meterkast en trapopgang. Vanuit hier loopt u door naar de living aan de voorzijde van de woning.

De living voelt direct RUIM en LICHT dankzij de grote raampartijen rondom. Het daglicht valt hier rijkelijk naar binnen en geeft de ruimte een open en rustige sfeer.

De royale maatvoering biedt volop vrijheid in indeling. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek waarbij ontspannen wonen en samenzijn centraal staan.

De HOOGWAARDIGE afwerking springt direct in het oog. De strakke wandafwerking met sierlijsten, de fraaie tegelvloer met VLOERVERWARMING en de stijlvolle stalen deur in koper/messingkleur geven de ruimte een warme en luxe uitstraling.

Vanuit de living ontstaat bovendien een mooie zichtlijn richting de WOONKEUKEN aan de achterzijde, waardoor de woning een open en ruimtelijk karakter krijgt.







Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale OPEN WOON-KEUKEN waar koken, tafelen en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen.

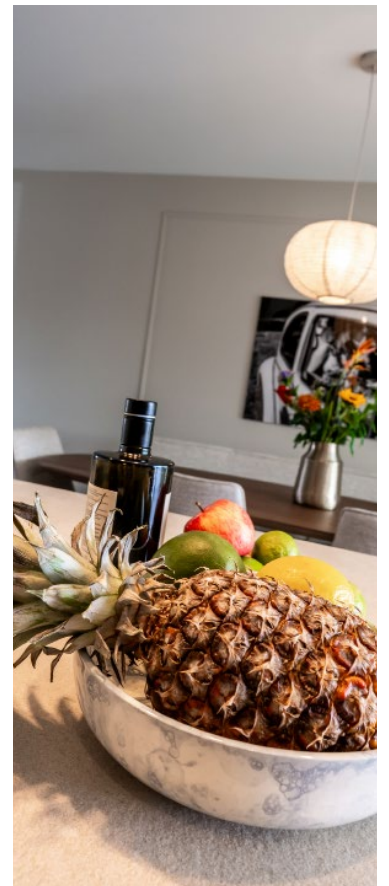
De keuken is uitgevoerd met MAATWERK kasten van massief Frans EIKEN en een ruim kook- en spoelEILAND met een stijlvol composiet werkblad. De hoogwaardige inbouwapparatuur bestaat onder andere uit een oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, klimaatkast met twee zones, Quooker kokendwaterkraan en een inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatiekap.

Naast het kookeiland is volop ruimte voor een royale eettafel, waardoor deze plek het hart van de woning vormt. Vanuit hier kijkt u direct uit op de tuin en de TUINLOUNGE, waardoor binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn.

Vanuit de keuken loopt u door naar de BIJKEUKEN, een praktische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra kastruimte voor voorraad en huishoudelijke apparatuur. Hier bevindt zich tevens het TOILET.

De bijkeuken geeft toegang tot de BERGING aan de voorzijde van de woning, daarover later meer.

Daarnaast beschikt de woning op de begane grond over een EXTRA KAMER aan de achterzijde met uitzicht op de tuin. Deze ruimte is momenteel ingericht als werk- of speelkamer, maar kan dankzij de rustige ligging ook uitstekend dienen als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.



KEUKEN



KEUKEN



BIJKEUKEN/BERGING





Een absoluut hoogtepunt van deze woning is de indrukwekkende TUIN-LOUNGE aan de achterzijde.

Deze volledig geïsoleerde ruimte is afgewerkt als een volwaardige leefruimte en vormt een prachtig verlengstuk van de woning. De royale LICHTSTRAAT zorgt voor een overvloed aan daglicht en geeft de ruimte een open en ruimtelijk karakter.

Via de brede HARMONICADEUREN kan de tuinlounge volledig worden geopend naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een heerlijke plek waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven.

De strakke afwerking, de grote keramische vloer, de sfeervolle HAARD en de aanwezige AIRCO maken dit een ruimte waar u het hele jaar door comfortabel kunt verblijven. Een plek die moeiteloos de sfeer oproept van een luxe woonmagazine.



SERRE



We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier bevinden zich DRIE slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie eiken houten vloer met VLOERVERWARMING, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling. De vloerverwarming is bovendien per slaapkamer afzonderlijk regelbaar, wat bijdraagt aan optimaal comfort.

De MASTER BEDROOM ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een maatwerk kledingkast. Dankzij de royale afmetingen en de rustige afwerking voelt deze kamer ruim en sereen aan.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog TWEE slaapkamers. Beide kamers hebben een prettig formaat en zijn flexibel te gebruiken als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

We vervolgen de route naar de TWEEDE VERDIEPING.

Via een vaste trap bereikt u deze ruime woonverdieping. Hier bevindt zich een royale open ruimte met diverse indelingsmogelijkheden. Dankzij het ruime oppervlak kan deze verdieping eenvoudig worden ingericht als VIERDE slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met onder andere de WARMTEPOMP en WTW-installatie.



HOOFDSLAAPKAMER



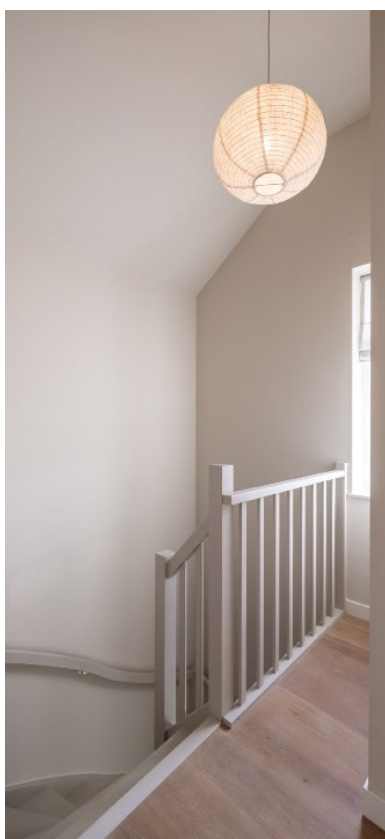
TWEEDE SLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is LUXE uitgevoerd en stijlvol afgewerkt met hoogwaardige materialen en een rustige, warme kleurstelling.

De ruimte beschikt over een LIGBAD met muuruitloop en handdouches, een royaal wastafelmeubel met DUBBELE natuurstenen waskommen en elegante spiegels met geïntegreerde verlichting en verwarming. De wanden zijn afgewerkt met BETONSTUC, wat zorgt voor een moderne en serene uitstraling.



Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inloopdouche met regendouche en een raam dat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

De combinatie van materialen en afwerking geeft de ruimte een comfortabele wellness-achtige sfeer.

Op de overloop bevindt zich bovendien een separaat TOILET, uitgevoerd in dezelfde stijlvolle afwerking als de badkamer.



BADKAMER / SEPARAAT TOILET



De achtertuin ligt op het noordoosten, met een oriëntatie die duidelijk meer naar het oosten gericht is. Hierdoor geniet u hier al vroeg op de dag van de ZON, wat de tuin een heerlijke plek maakt voor een ontspannen start van de dag.

De tuin is VERZORGD aangelegd met kunstgras, een ruim terras en een vrijstaande houten BERGING met elektra en verlichting.

Er is volop ruimte voor meerdere zitplekken waardoor u hier op verschillende momenten van de dag comfortabel kunt genieten van het buitenleven.

De tuin vormt een prachtige verlenging van de woning en sluit naadloos aan op de TUIN-LOUNGE, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Via een ACHTEROM naast de woning bereikt u eenvoudig de tuin.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen OPRIT met parkeergelegenheid en een laadpaal voor een elektrische auto.

De vrijstaande BERGING is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit bereikbaar en biedt een praktische plek voor het stallen van fietsen en extra opslag.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).

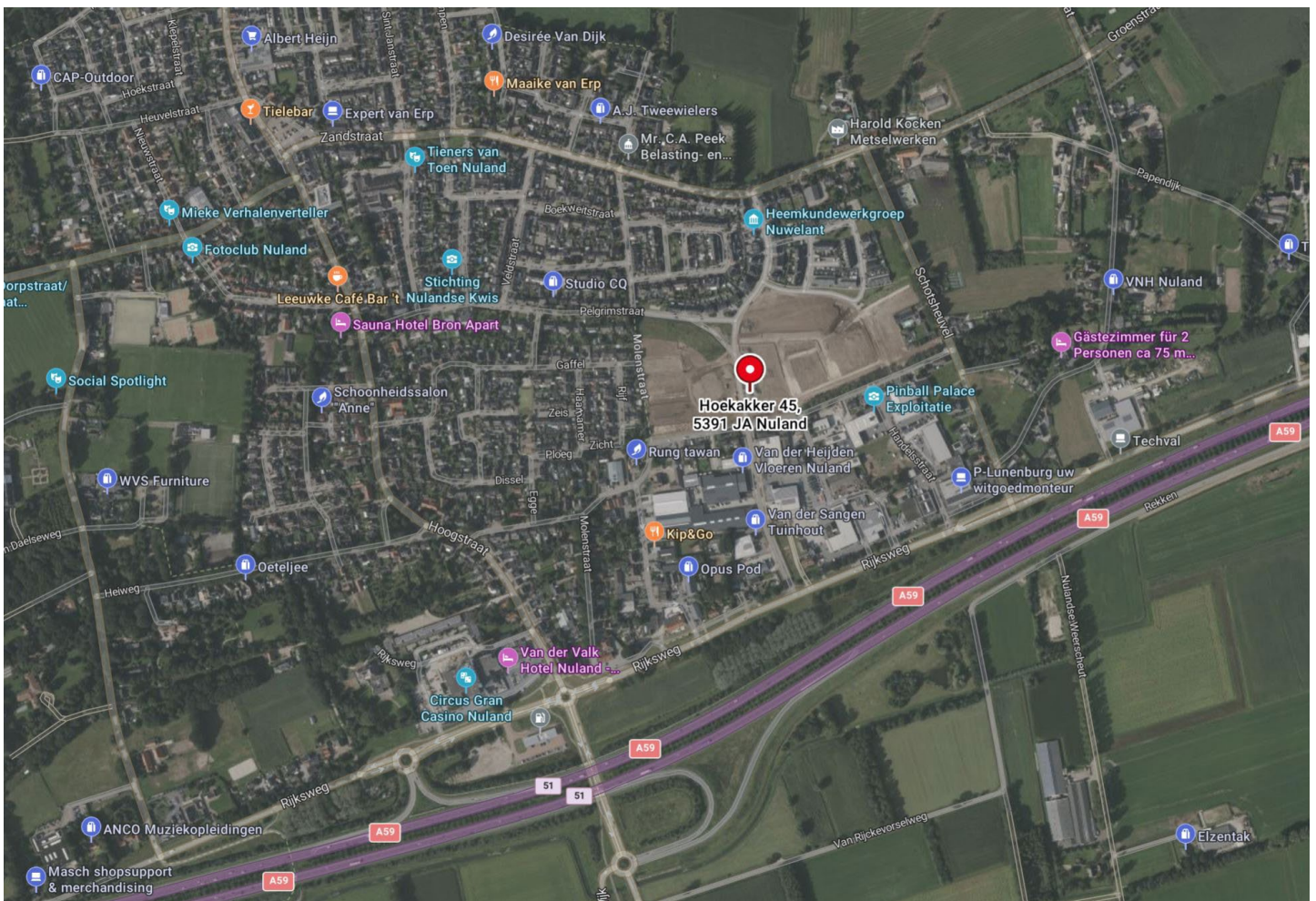






TUIN/VOORZIJD

# OMGEVING



Bron: Bing maps

Hoekakker 45 is gelegen in een jonge en kindvriendelijke woonwijk in Nuland. Hier woont u in een rustige, moderne woonomgeving met een dorps karakter, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Zo combineert u het fijne wonen in een jonge wijk met de gezelligheid en het gemak van het dorp.

De wijk kenmerkt zich door een moderne opzet met veel aandacht voor leefbaarheid en groen. Brede straten, speelvoorzieningen en een prettige woonomgeving maken dit een fijne plek voor gezinnen. Basisschool, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waardoor alle dagelijkse voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn.

In het centrum van Nuland vindt u onder andere een supermarkt, diverse winkels en horecagelegenheden. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, restaurants en culturele voorzieningen ligt de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch op korte afstand. Ook het omliggende buitengebied biedt volop mogelijkheden voor een wandeling, fietstocht of andere recreatieve activiteiten.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Nuland ligt op korte afstand van de A59 en A50, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Oss, Nijmegen en Eindhoven snel bereikbaar zijn. Hierdoor woont u hier rustig en dorps, maar met alle belangrijke verbindingen binnen enkele minuten rijden.

Kortom: Hoekakker 45 biedt een comfortabele woonplek in een jonge, kindvriendelijke wijk, met zowel dagelijkse voorzieningen als natuur en uitvalswegen binnen handbereik.



Hoekakker 45 te Nuland - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Hoekakker 45 te Nuland - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.


Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Hoekakker 45 te Nuland - Tweede verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuland Sectie B Perceel 5474</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daarvoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij  
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



# ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

## BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlenu. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

## KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

## BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

## NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.