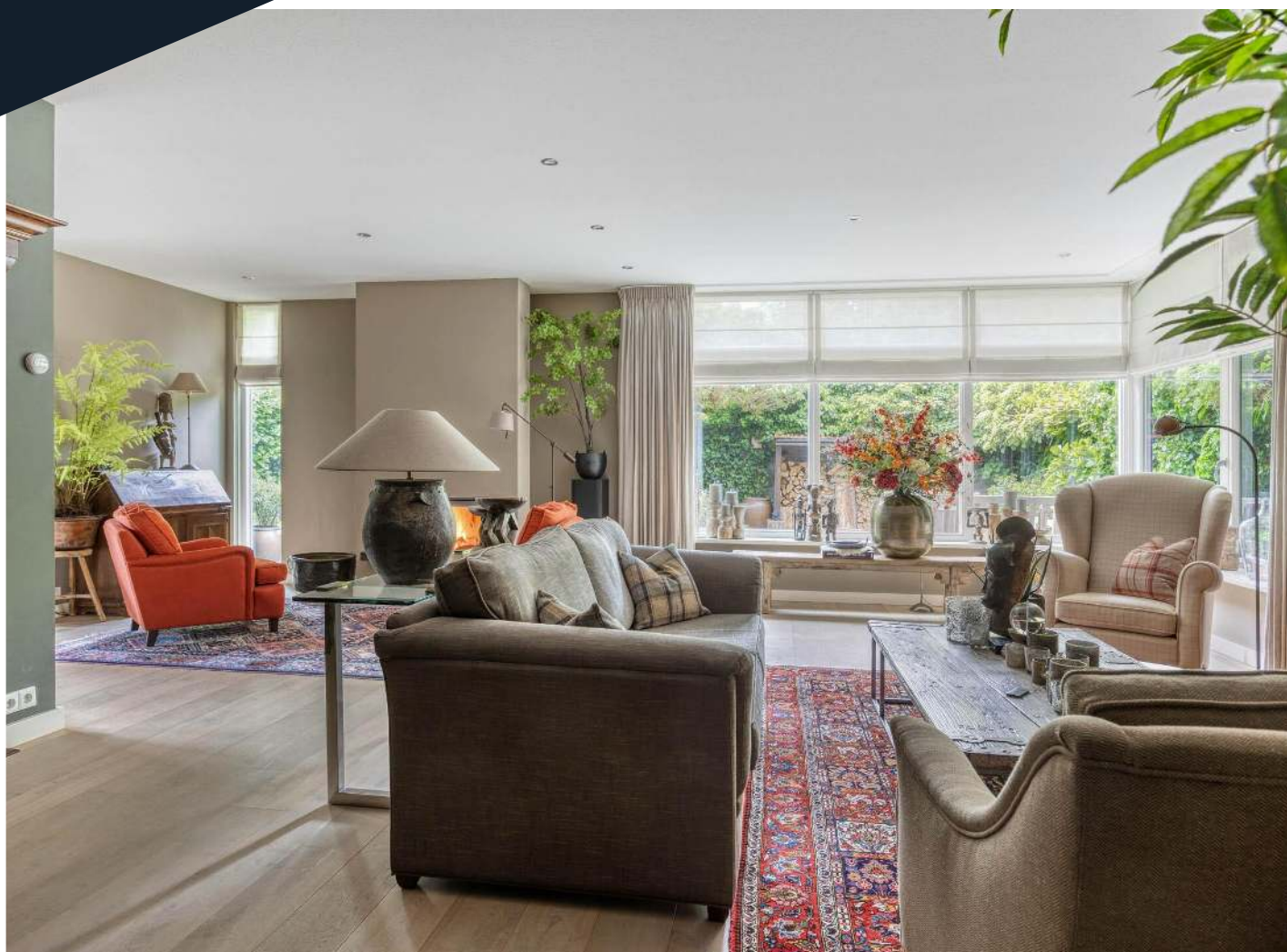




QUALIS

## OVER DEN DRIES 35, NISTELRODE

€ 875.000 k.k.



Bekijk de digitale  
brochure: [overdendries35.nl](https://overdendries35.nl)

van der  
krabben

## OMSCHRIJVING

Deze verrassend ruime en charmante vrijstaande woning ligt verscholen in het groen en vindt je in het hart van Nistelrode. Deze instapklare gezinswoning met energielabel A en zes slaapkamers is in 2009 uitgebouwd tot een woonruimte van maar liefst 340 m<sup>2</sup>. Wat direct opvalt is de warme, uitnodigende sfeer die overal in het huis voelbaar is. De doordachte indeling, het open woonconcept, het vele daglicht en de hoogwaardige afwerking zorgen voor veel wooncomfort.

De woning is goed onderhouden en door de jaren heen gemoderniseerd met onder andere 21 zonnepanelen, vloerverwarming, een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer en twee badkamers. Dankzij de grote raampartijen tot de grond profiteert elke ruimte van een fijne lichtinval én uitzicht op de groene tuin rondom de woning. Dankzij het ontbreken van achterburen geniet je hier bovendien van maximale privacy.

Door de dubbele entree en slimme indeling is de woning zeer geschikt voor diverse woonvormen. Zo kun je hier comfortabel gelijkvloers wonen dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond, maar ook een praktijkruimte of meergeneratiewoning realiseren. De multifunctionele ruimtes zijn in een handomdraai in te richten als hobbyruimte, speelkamer of thuishok. Of je nu een groot gezin hebt, wilt werken aan huis of levensloopbestendig wilt wonen – het kan hier allemaal.

Dankzij het vrije woongevoel vergeet je haast dat je midden in het centrum van Nistelrode woont. Dit levendige dorp biedt alle faciliteiten binnen handbereik. Zo vind je op loopafstand voorzieningen zoals een supermarkt, horecagelegenheden, sportverenigingen, een huisartsenpraktijk, apotheek en basisonderwijs. Daarnaast beschikt Nistelrode over een drogist, kinderopvang, bibliotheek, cultureel centrum en natuurlijk het bekende modewarenhuis Van Tilburg. Ook het rijke verenigingsleven en de bosrijke omgeving van het nabijgelegen natuurgebied de Maashorst zorgen voor veel woonplezier. En dankzij de gunstige ligging nabij de A50 zijn steden zoals Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch binnen een half uur te bereiken.

Pluspunten:

- + Parkeren doe je gemakkelijk op de eigen, ruime oprit met plek voor twee auto's. Gasten kunnen gemakkelijk achter de woning parkeren op de ruime, openbare parkeerplaats.
- + De woning beschikt over twee ingangen met beide een ruime entree met garderobenis.
- + De ruime, maar toch intieme, woonkamer vormt samen met de tuingerichte eetkamer en de open woonkeuken één groot geheel. Dankzij de doordachte indeling en het rondlopende karakter kun je je letterlijk door de woning heen bewegen, terwijl je overal uitkijkt op de groene tuin.
- + De woonkamer is afgewerkt met een prachtige houten vloer met vloerverwarming. De open haard voegt niet alleen sfeer toe, maar kan ook dienen als duurzame warmtebron.
- + De eetkamer heeft een mooie lichtinval door de ramen tot de grond.
- + De ruime woonkeuken is van alle gemakken voorzien. Deze is ingericht met een composiet werkblad, 5-pits fornuis, afzuigkap, vaatwasser, grote koelkast, combi-oven, ingebouwde koffiemachine, drie warmhoudlades, veel kastruimte met soft-close systeem en een dubbele spoelbak met zeepdispenser en Quooker kokendwaterkraan. De openslaande deuren met hor leiden direct naar het terras in de achtertuin.
- + Extra opbergruimte vind je in de bijkeuken met de witgoedaansluitingen.
- + In de hal, voorzien van een dubbele openslaande deur, bevindt zich de moderne toiletruimte met wandtoilet en fonteintje. Ook biedt de hal de verbinding tussen de eerdergenoemde leefruimte en de multifunctionele voormalige praktijkruimte.
- + De multifunctionele praktijkruimte is voorzien van een fraaie PVC-vloer (2021) en wordt verwarmd via

luchtverwarming. Dit draagt bij aan het open woongevoel, omdat er geen radiatoren nodig zijn.

+ De tweede entree is licht en ruim, met een garderobenis en praktische inbouwkasten voor extra opbergruimte.

+ Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met uitzicht op de groene zijtuin.

+ Aangrenzend ligt de badkamer (2021) die de woning samen met de slaapkamer levensloopbestendig maakt. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, wandtoilet, wastafel en vloerverwarming.

+ De open werkkamer leent zich uitstekend als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer voor kinderen. Deze ruimte beschikt bovendien over airconditioning.

+ De naastgelegen berging biedt plaats aan de cv-ketel (2019) en het centrale stofzuigstelsel.

+ Aan (opberg)ruimte geen gebrek! Naast de werkkamer bevindt zich nog een ruime berging, een tweede bijkeuken en de garage.

+ In de bijkeuken is een keukenblok geplaatst in een praktische U-opstelling.

+ De garage beschikt over openslaande deuren naar de oprit en is voorzien van een uitstortgootsteen. De lichtstraat (gerenoveerd 2024) met triple glas zorgt hier voor extra daglicht.

+ Op de eerste verdieping biedt de royale overloop met airconditioning toegang tot een tweede badkamer en vijf volwaardige slaapkamers met (dak)ramen inclusief horren en screens.

+ De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wandtoilet, badkamermeubel met dubbele wastafel en veel opbergruimte, vloerverwarming en een dakraam voor natuurlijk licht.

+ De hoofdslaapkamer heeft een diepe inbouwkast over de gehele breedte. De draaikielkozijnen zijn hier voorzien van rolluik.

+ De andere slaapkamer is ingericht met een infrarood sauna, welke ter overname wordt aangeboden.

+ De drie overige slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten.

+ De tuin rondom is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy dankzij de volwassen begroeiing en het ontbreken van achterburen. Er zijn meerdere zithoeken met ingebouwde parasolvoeten, drie zonneluifels, een overkapping met spotverlichting, een kleine waterpartij, buitenkraantje, een grondwaterpomp en een overkapping voor houtopslag. En als kers op de taart: de vaste Zuid-Afrikaanse braai is te gebruiken als open haard én barbecue. De hele dag door is er in de tuin zon én schaduw te vinden – een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven!

Bijzonderheden:

+ De woning beschikt over energielabel A en 21 zonnepanelen (2019)

+ De dakbedekking is in 2019 aan de ene kant en in 2023 aan de andere kant vernieuwd.

+ De twee bovenkozijnen zijn in 2019 vervangen voor draaikielkozijnen met HR++ glas.

+ Er is een waterontharder aanwezig, wat bijdraagt aan minder kalk(aanslag).

+ De woning is voorzien van een centraal stofzuigstelsel en alarminstallatie.

+ De woning beschikt over een betonnen kruipruimte onder vrijwel het gehele huis wat veel voordelen biedt.

+ Er is airconditioning aanwezig op de overloop en in de werkkamer op de begane grond.

Aanvaarding in overleg.





UW MAKELAAR

**Joris Welten (RM-RT)**

NVM register makelaar - taxateur wonen  
& bedrijfsmatig vastgoed (Directie/partner)

**Kantoor Oss**

j.welten@krabben.nl  
0654623124



Woning: 277 m<sup>2</sup>



Kamers: 9 (7 slaapkamers)



Perceel: 534 m<sup>2</sup>



Bouwjaar: 1980



Energie label: A



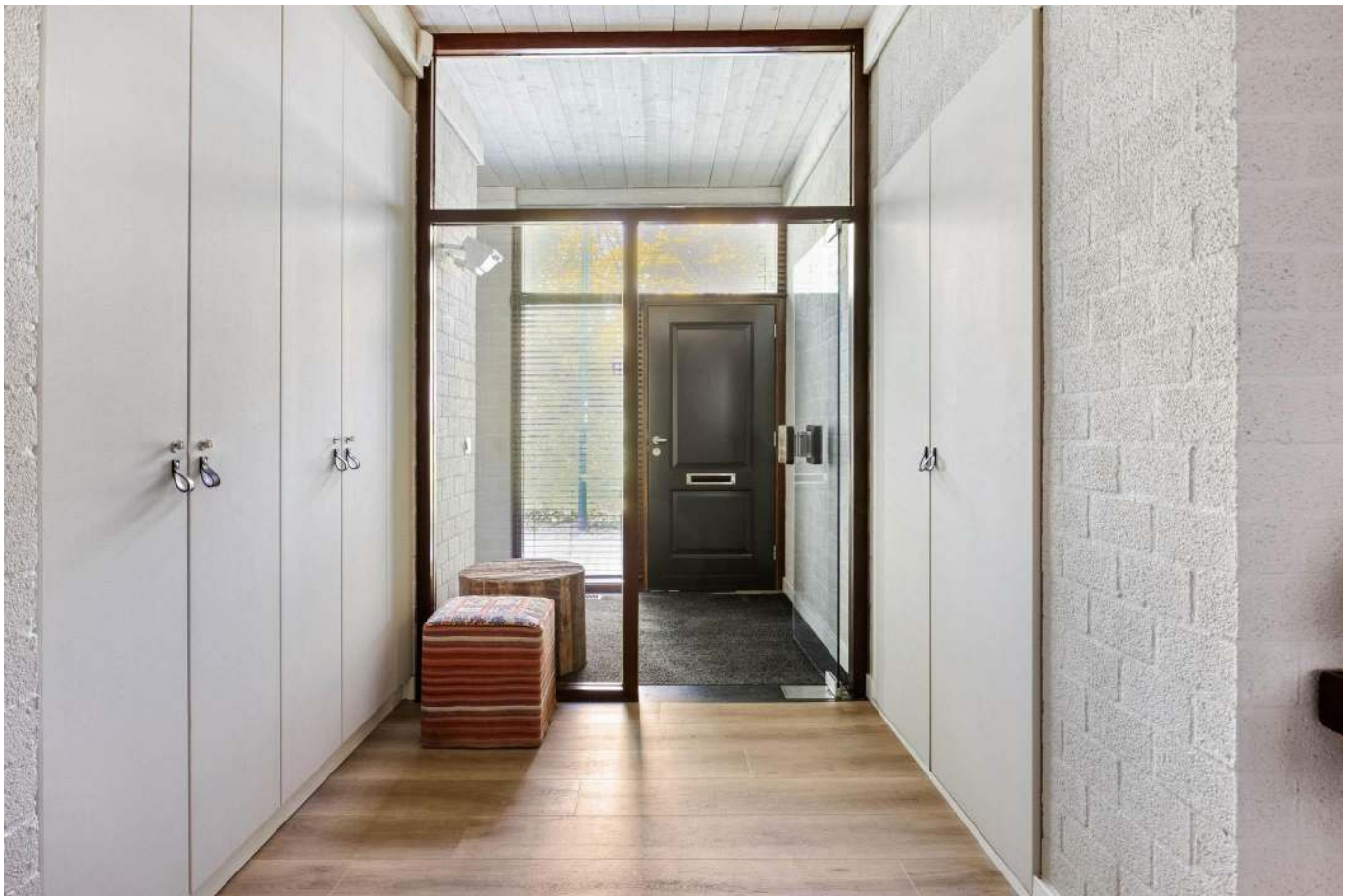






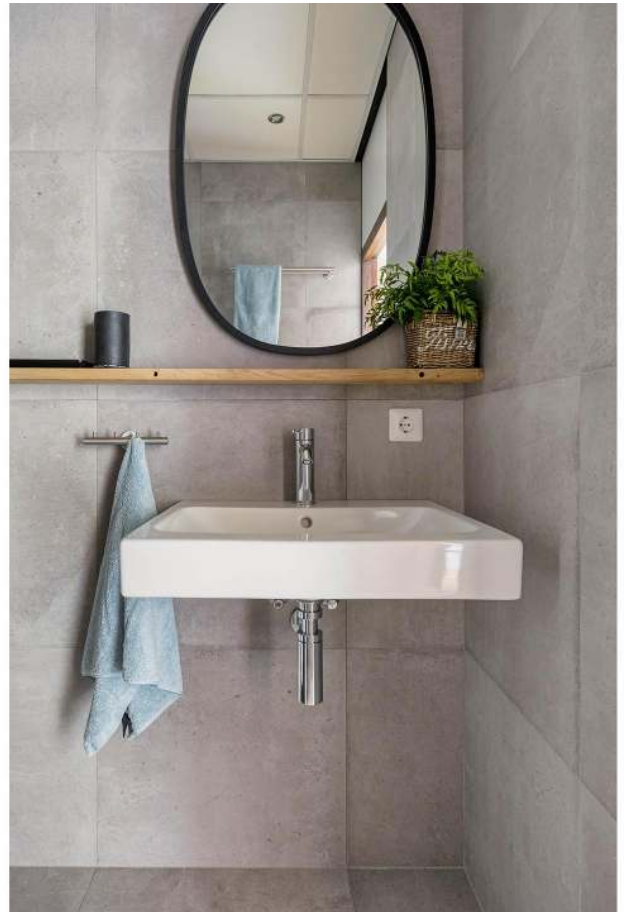


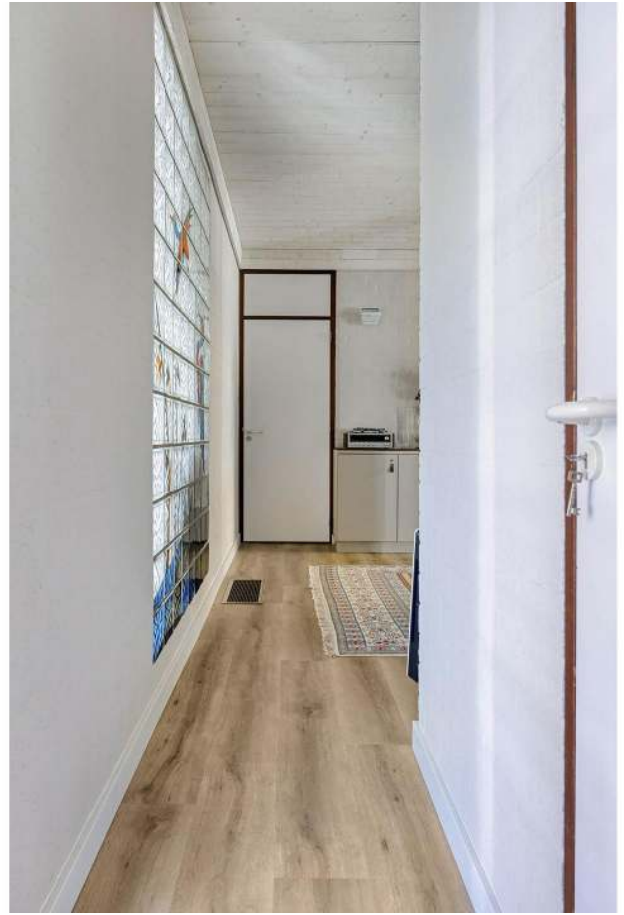




































## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nistelrode

Sectie F

Perceel 998

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 1 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## MEEST GESTELDE VRAGEN

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-interesseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

### Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### Mondelinge overeenstemming

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

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

## MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABben.NL**



## MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden). De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

### Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd 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.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

## MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBE.NL**



## ONZE DIENSTEN

### De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

### De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

### Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVt).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

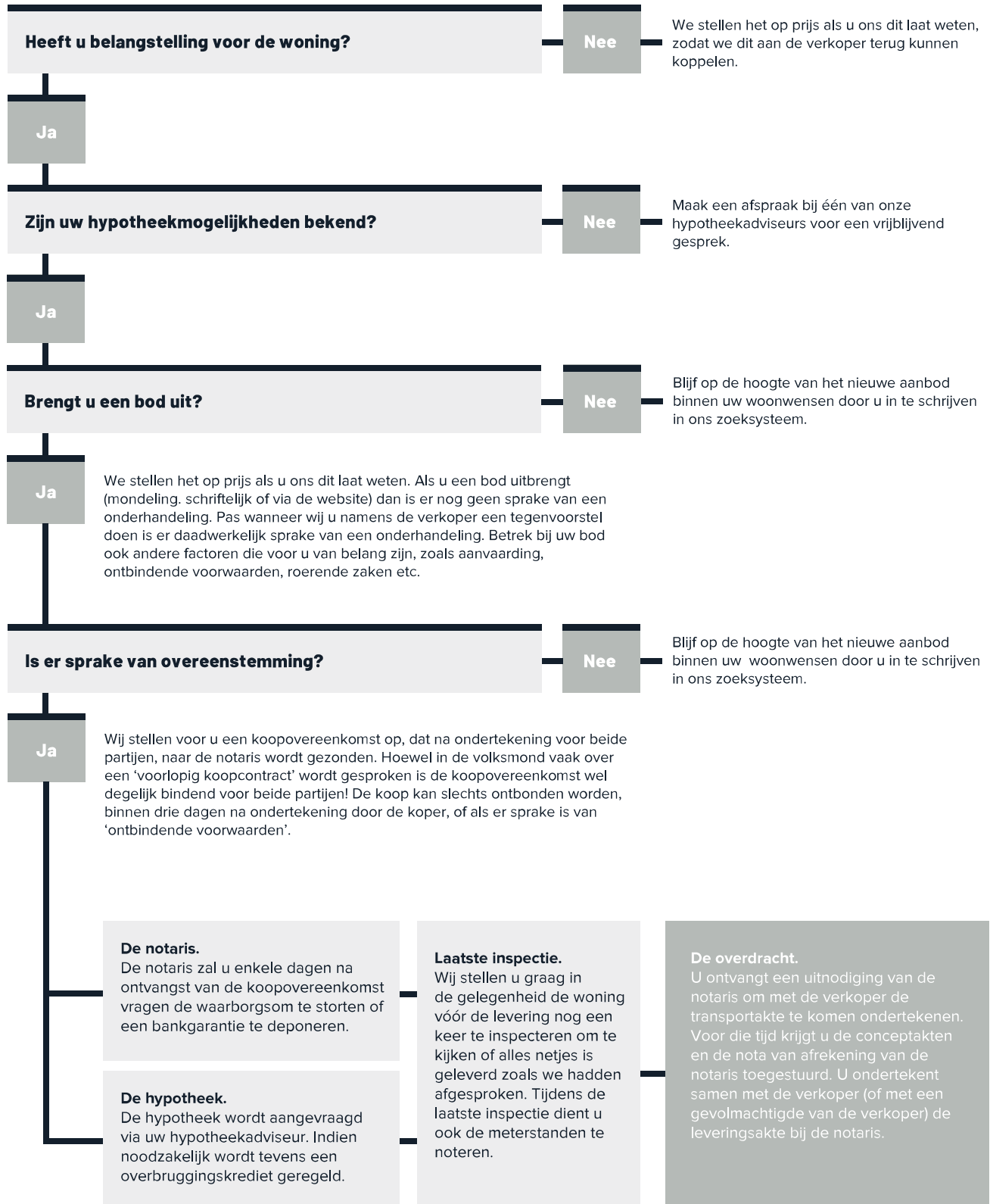
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

## MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**



## ONZE DIENSTEN



### MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

## BERNHEZE IN CIJFERS

Bernheze is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, deels gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch en deels in de Peelrand. In 1994 ontstaan na samenvoeging van de gemeenten Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther in het kader van gemeentelijke herindeling. De gemeente kreeg in eerste instantie de naam van de grootste kern, Heesch. In 1995 werd de gemeente omgedoopt tot Bernheze.

### Inwoners



31.455

### Geboorten (gem. per jaar)



94

### Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

### Woningen



12.798

### WOZ-waarde (€1.000)



€ 327

### Vestigingen regulier basisonderwijs



10

### Leerlingen per vestiging



237

### Aantal restaurants



24

### Aantal drink- gelegenheden



12

### Aantal bioscopen en theaters



6

### Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

### Gem. afstand tot zwembad



5,4 km

### MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

## MEER WETEN?

Neem contact met ons op via

Oss 0412 - 63 29 28 / Uden 0413 - 25 70 33 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

