

# AKKERSTRAAT 17, Nuland

| Fijne woning met volop ruimte rondom het huis!



VRAAGPRIJS € 525.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1965



**Tuin ligging**  
west



**Woonoppervlakte**  
107 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
514 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
357 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
3



## Extra bijzonderheden

- Energielabel B
- Achtertuin op het westen
- Dubbele garage
- Uitgebouwd in 2006
- Oplevering dit jaar nog

Misschien wordt Akkerstraat 17 te Nuland wel uw nieuwe Waare (T)huis



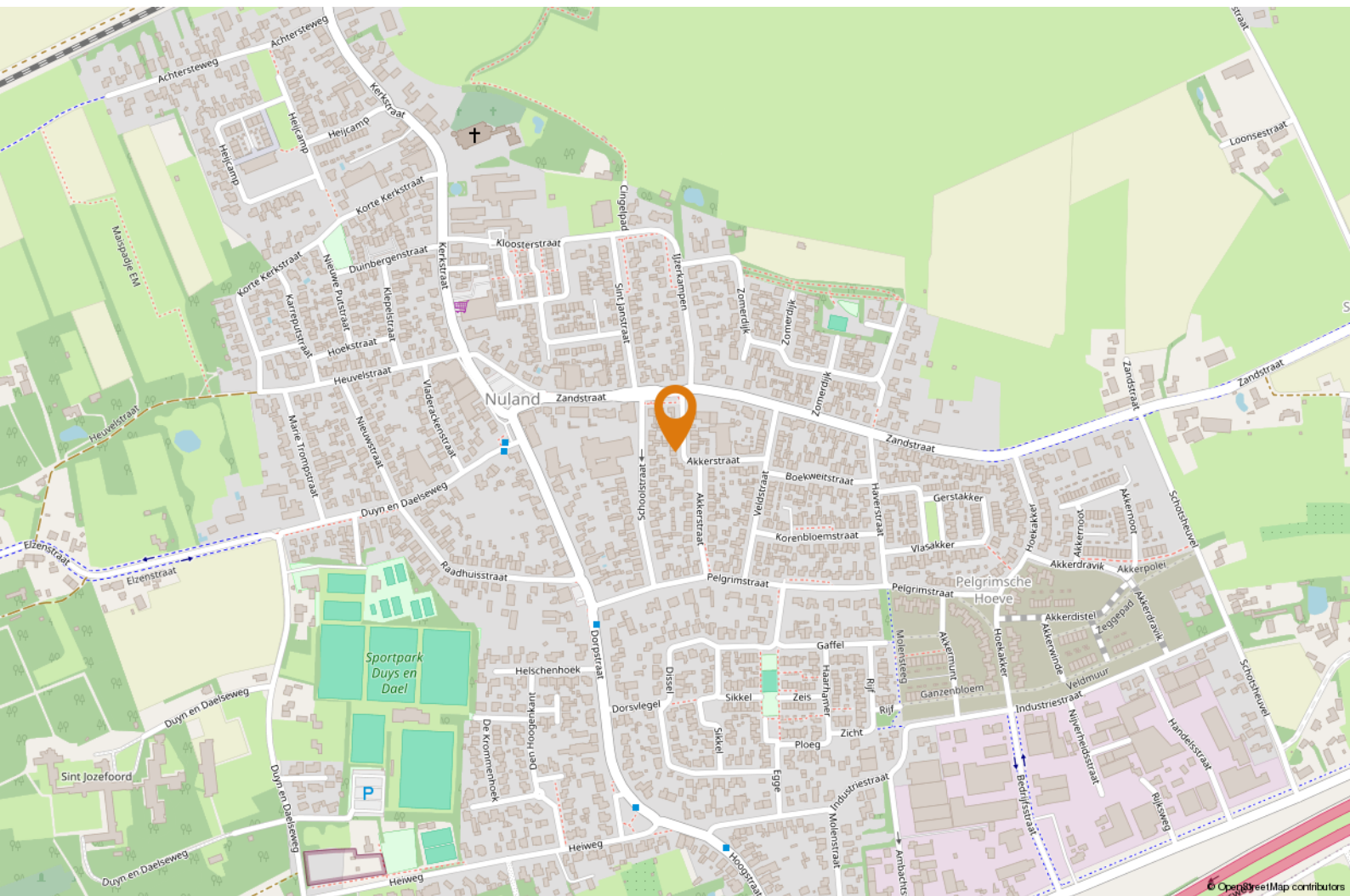


## Locatie

De woning ligt in Nuland, een gemoedelijk dorp waar je rustig woont en toch veel voorzieningen dichtbij hebt. Voor de dagelijkse boodschappen, basisschool, sportvoorzieningen en horeca kun je in het dorp zelf terecht. Ook de omliggende plaatsen Rosmalen, Geffen en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar.

# Nuland

## Akkerstraat 17





# OMSCHRIJVING

## **Jouw Waare (t)Huis aan Akkerstraat 17 in Nuland!**

Soms heeft een woning net dat beetje extra. Aan Akkerstraat 17 woon je niet alleen in een nette en prettig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning, maar krijg je ook volop ruimte rondom het huis, een fijne achtertuin op het westen en een royale dubbele garage waar hobbyisten en autoliefhebbers hun hart kunnen ophalen. Met circa 107 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, drie slaapkamers, een verzorgde leefruimte, energielabel B, airconditioning en een perceel van 357 m<sup>2</sup> is dit een heerlijk thuis voor wie comfortabel wil wonen met praktische extra ruimte binnen handbereik.

### **Goed om te weten, dat:**

- de woning is gebouwd in 1965, in 2006 uitgebreid en gerenoveerd en de begane grond is in 2021 opnieuw aangepakt;

- de woonkamer is afgewerkt met een fraaie visgraat pvc vloer, strak afgewerkte wanden en plafonds, een groot raam aan de voorzijde en staat via stijlvolle en-suite deuren in verbinding met de eetkamer;
- de eetkamer biedt een fijne plek voor lange avonden tafelen en heeft openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn;
- de keuken uit 2021 is uitgevoerd in een hoekopstelling met een warme houtlook, een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker;
- de begane grond beschikt over vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra wooncomfort;
- een portaal aan de achterzijde biedt toegang tot de toiletruimte, een praktische vaste kast en de tuin;



"Een nette en fijne  
woonomgeving"



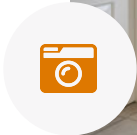
- op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, die zijn afgewerkt met een moderne laminaatvloer en stucwerk wanden en plafonds;
- de badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en een badkamermeubel met wastafel;
- de woning beschikt over een praktische wasruimte/berging op de eerste verdieping;
- via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en voorraad;
- de woning is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen;
- de Remeha Avanta 28C cv-ketel uit 2009 is in eigendom en is voor het laatst onderhouden in 2025;
- met energielabel B, HR-beglazing, dakisolatie, vloerisolatie en gevelisolatie is er al aandacht besteed aan energiezuinig wonen;

- de achtertuin ligt op het westen en biedt daardoor fijne middag- en avondzon, met meerdere zitplekken, gazon, borders, een berging en een sfeervolle overkapping;
- de ruime dubbele garage is een groot pluspunt voor hobbyisten, klussers en autoliefhebbers, mede door de aanwezige brug en de royale werkruimte;
- in de garage is een praktische kamer gerealiseerd, die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als werkruimte, hobbyruimte of opslag en indien gewenst eenvoudig te verwijderen is;
- parkeren kan op eigen terrein en in de garage, met daarnaast openbare parkeergelegenheid in de straat;
- de woning is netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- oplevering in overleg.

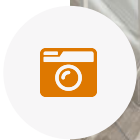
**Benieuwd of dit jouw Waare (T)huis wordt?**

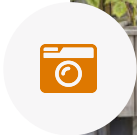
**We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!**

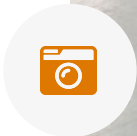














# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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



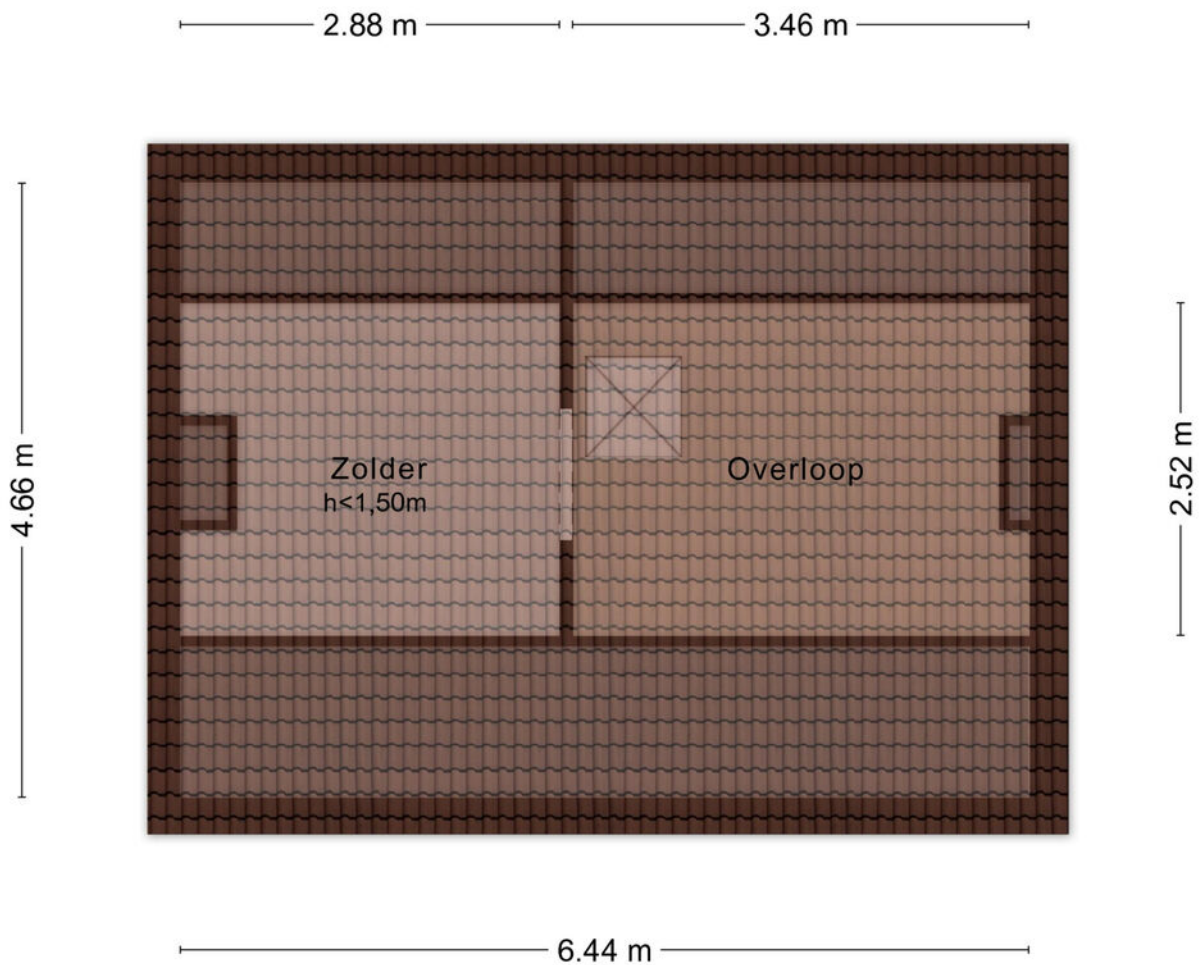
# PLATTEGROND



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



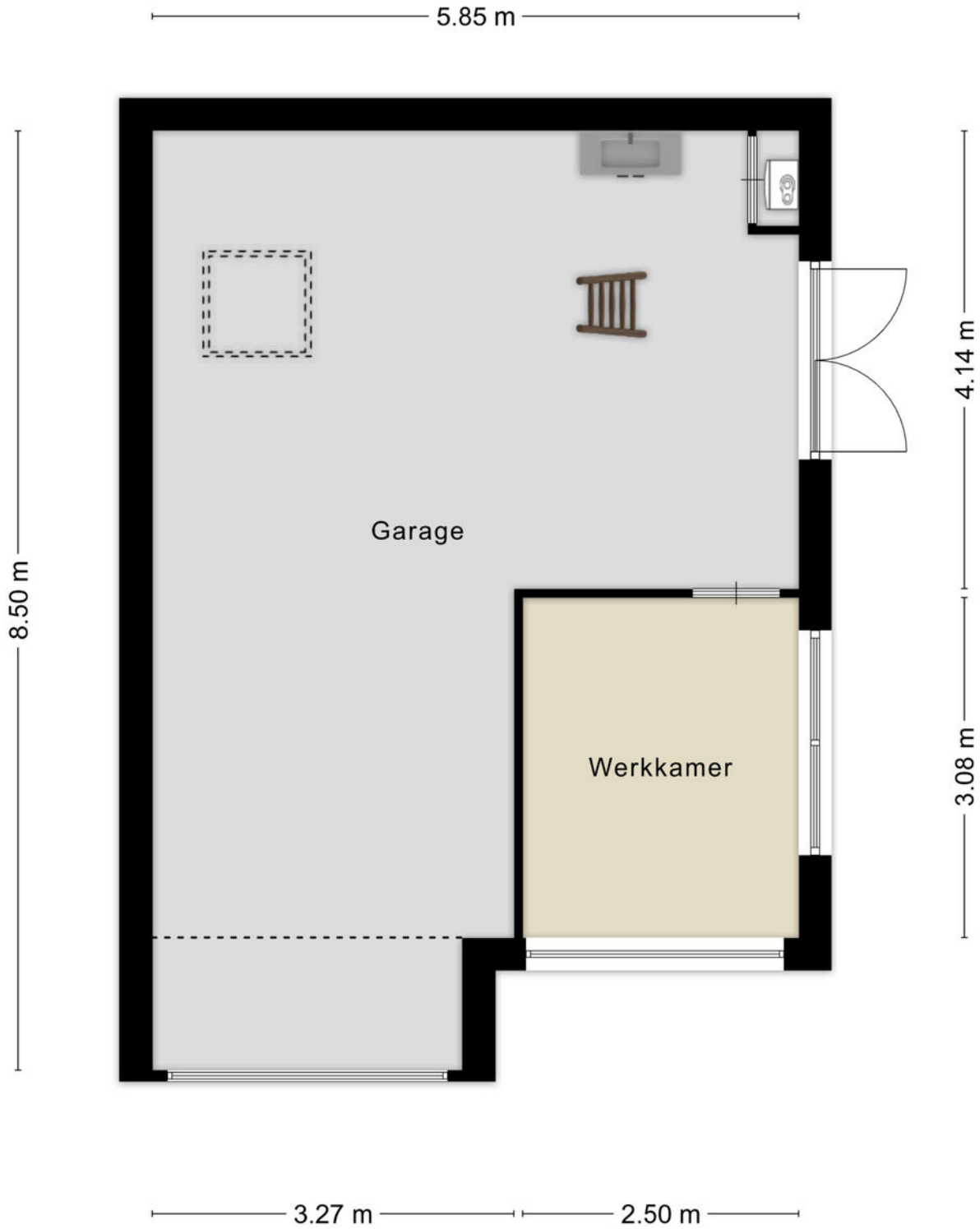
# PLATTEGROND



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



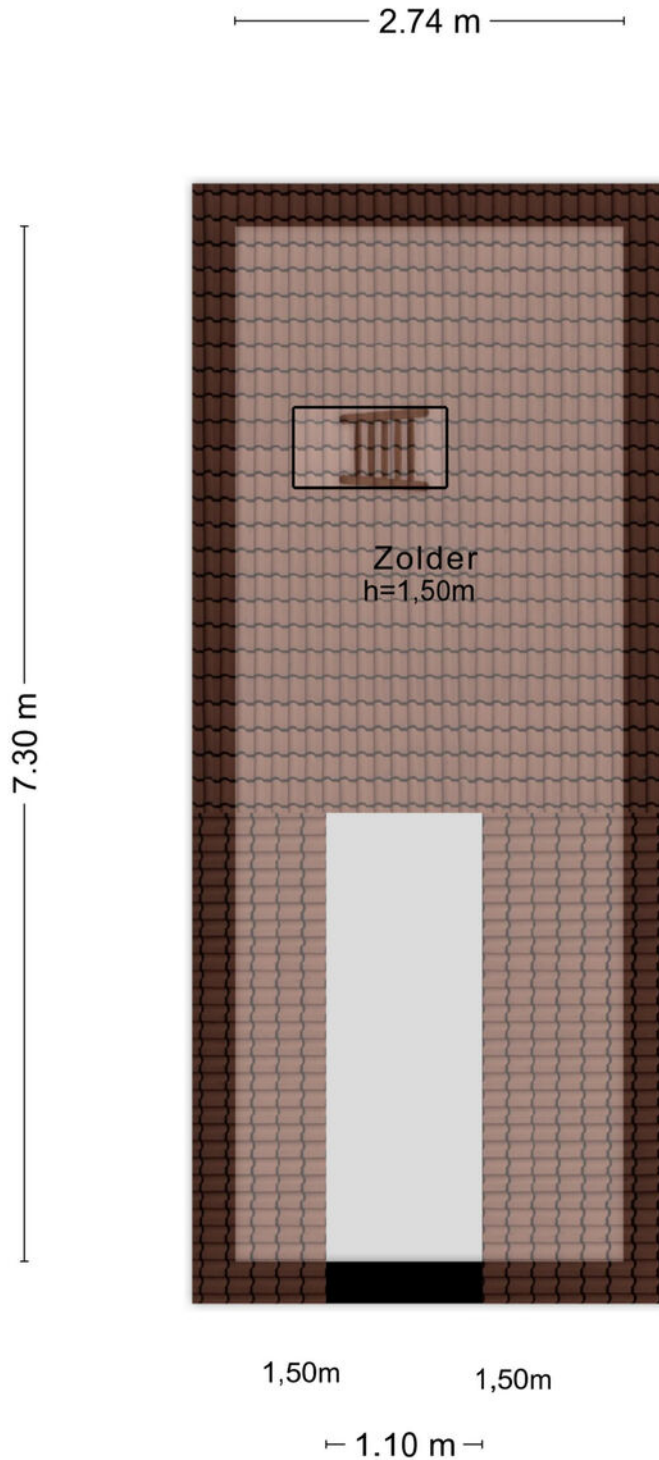
# PLATTEGROND



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



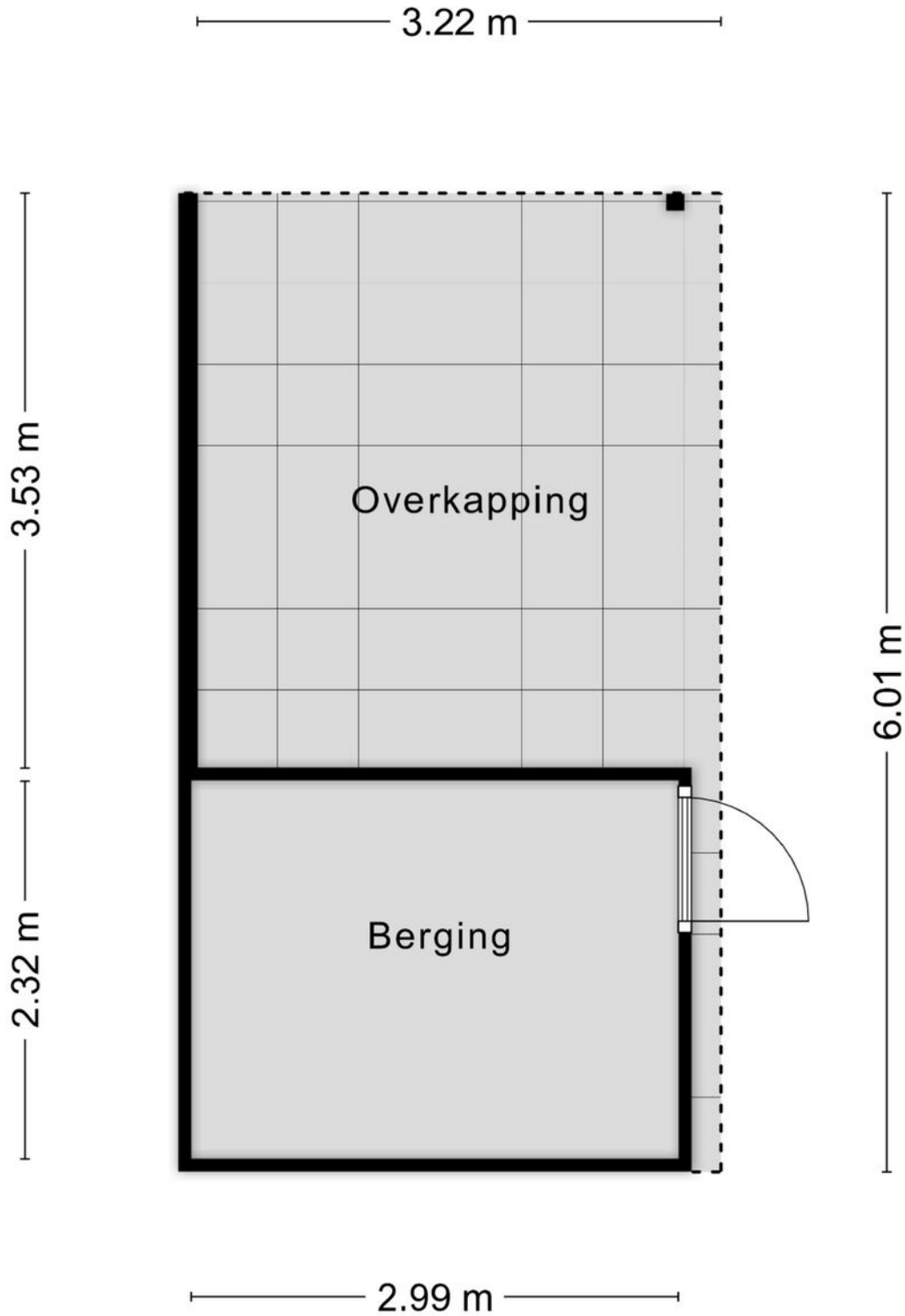
# PLATTEGROND



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)



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Quooker	X		



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(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

Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Koelkast garage			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

- (sier)hek

X







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

NVM Makelaar



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Mitchell Zenhorst**

NVM Makelaar



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Renco Prins**

Nieuwbouwspecialist



# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 835 043 27

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen



